

Bory Home II s. r. o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2025****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 2025 bola zapísaná zmena konateľov do Obchodného registra.

Spoločnosť nemala počas roka 2025 a k 31. decembru 2025 žiadnych zamestnancov.

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

K 31. decembru 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, 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 2025**

LIMITED so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou, C & I Center, 2nd floor 212, Limassol, Cypruská republika.

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 2025:

Michal Reháč,
Michal Hranai od 14. marca 2025,
Peter Čižmár od 14. marca 2025.

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 2025****3. SCHVÁLENIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY ZA PREDCHÁDZAJÚCE ÚČTOVNÉ OBDOBIE**

Účtovná závierka spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie k 31. decembru 2024 bola schválená rozhodnutím jediného spoločníka spoločnosti dňa 9. septembra 2025.

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 2025.

5. 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 prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého nehmotného majetku sa tvorí opravná položka vo výške rozdielu jeho zistenej úžitkovej hodnoty a zostatkovej hodnoty.

V roku 2025 a 2024 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 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.

Bory Home II s. r. o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2025****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/ 40	5/ 2,5 %	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. Obstarávacia cena zásob zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s ich obstaraním. Prijaté zľavy, diskonty, rabaty znižujú obstarávaciu cenu zásob.

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

V súlade s postupmi účtovania §30, ods. 6 a 7, spoločnosť účtuje o nehnuteľnostiach, ktoré stavia na predaj, na účtoch 121 Nedokončená výroba a 123 Výrobky, a o nehnuteľnostiach, ktoré sa obstarávajú za účelom ďalšieho predaja, na účte 133 Nehnuteľnosti na predaj. Obstarané nehnuteľnosti na predaj sa oceňujú pri ich obstaraní obstarávacou cenou.

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty zásob sa tvorí opravná položka.

d) Pohľadávky

Pohľadávky sa oceňujú menovitou hodnotou. Postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou. Ocenenie pochybných pohľadávok sa upravuje na ich realizovateľnú hodnotu opravnými položkami.

e) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa oceňujú ich menovitou hodnotou, pričom sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

f) Záväzky

Dlhodobé i krátkodobé záväzky sa vykazujú v menovitých hodnotách.

Dlhodobé, krátkodobé úvery sa vykazujú v menovitej hodnote. Za krátkodobý úver sa považuje aj časť dlhodobých úverov, ktorá je splatná do jedného roka od súvahového dňa.

g) Rezervy

Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou, tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.

Bory Home II s. r. o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 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) 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 vykazuje vo výške zapísanej v obchodnom registri okresného súdu. Prípadné zvýšenie alebo zníženie základného imania na základe rozhodnutia valného zhromaždenia, ktoré nebolo ku dňu účtovnej závierky zaregistrované, sa vykazuje ako zmeny základného imania. Vklady presahujúce základné imanie sa vykazujú ako emisné ážio.

j) Transakcie v cudzej mene

Transakcie v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, neprepočítavajú.

Peňažné aktíva a pasíva vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú kurzom platným ku dňu zostavenia účtovnej závierky. Vzniknuté kurzové rozdiely sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát.

Kúpa a predaj cudzej meny sa prepočítava na euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

k) Výnosy

Tržby za vlastné výkony a tovar neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.). Tržby sú účtované ku dňu splnenia dodávky alebo služby.

l) Daň z príjmu

Náklad na daň z príjmov sa počíta pomocou platnej daňovej sadzby z účtovného zisku upraveného o trvalé alebo dočasne daňovo neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy.

Bory Home II s. r. o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2025****6. DLHODOBÝ MAJETOK**

Informácie o dlhodobom hmotnom majetku

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		664 841					664 841
Prírastky		0					0
Úbytky		(338 990)					(338 990)
Presuny		39 239					39 239
Stav na konci účtovného obdobia		365 090					365 090
Oprávky							
Stav na začiatku účtovného obdobia		38 738					38 738
Prírastky		20 173					20 173
Úbytky		(42 498)					(42 498)
Stav na konci účtovného obdobia		16 413					16 413
Opravné položky							
Stav na začiatku účtovného obdobia		0					0
Prírastky							
Úbytky							
Stav na konci účtovného obdobia		0					0
Zostatková hodnota							
Stav na začiatku účtovného obdobia		626 103					626 103
Stav na konci účtovného obdobia		348 677					348 677

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 2025**

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		344 966					344 966
Prírastky		0					0
Úbytky		0					0
Presuny		319 875					319 875
Stav na konci účtovného obdobia		664 841					664 841
Oprávky							
Stav na začiatku účtovného obdobia		15 271					15 271
Prírastky		23 467					23 467
Presuny		0					0
Stav na konci účtovného obdobia		38 738					38 738
Opravné položky							
Stav na začiatku účtovného obdobia		0					0
Prírastky							
Úbytky							
Stav na konci účtovného obdobia		0					0
Zostatková hodnota							
Stav na začiatku účtovného obdobia		329 695					329 695
Stav na konci účtovného obdobia		626 103					626 103

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

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	Obstarávaný DFM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtov. obdobia				8 679 457				8 679 457
Prírastky				16 150 823				16 150 823
Úbytky				(900 000)				(900 000)
Presuny								
Stav na konci účtov. obdobia				23 936 280				23 936 280
Opravné položky								
Stav na začiatku účtov. obdobia								
Prírastky								
Úbytky								
Stav na konci účtov. obdobia								
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtov. obdobia				8 679 457				8 679 457
Stav na konci účtov. obdobia				23 930 280				23 930 280

V roku 2025 Spoločnosť eviduje pôžičku voči materskej spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited. Pôžička má úverový rámec 45 000 000 EUR a je splatná 16. januára 2028. Úroková sadzba je 3,78 % p.a. K 31. decembru 2025 predstavuje istina sumu 23 291 905 EUR a k nej prislúchajúce nesplatené úroky sumu 638 375 EUR.

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

Dlhodobý finančný majetok	Bezprostredne predchádzajúce 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	Obstarávaný 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 2025****8. ZÁSoby**

Informácie o opravných položkách k zásobám

Pre spoločnosť bol vypracovaný k 31. decembru 2025 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

Nehnuteľnosť na predaj	Hodnota
Náklady na obstarávanie nehnuteľnosti k začiatku účt. obdobia	1 941 923
Náklady na obstaranie nehnuteľností počas účt. obdobia	0
Obstarávacia cena predaných nehnuteľností	(1 629 412)
Náklady na obstaranie nehnuteľnosti na predaj ku koncu účt. obdobia	312 511

Informácie o ostatných zásobách

Byty	Hodnota
Náklady na obstarávanie nehnuteľnosti k začiatku účt. obdobia	8 603 970
Náklady na obstaranie nehnuteľností počas účt. obdobia	255 081
Presun do majetku počas účtovného obdobia	(39 240)
Obstarávacia cena predaných nehnuteľností	(6 953 542)
Náklady na obstaranie nehnuteľností na predaj ku koncu účt. obdobia	1 866 269
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 2025****9. POHLÁDÁVKY**

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	217 711	0	217 711
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	91 879	0	91 879
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	309 590	0	309 590

Spoločnosť neeviduje dlhodobé pohľadávky.

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pohľadávky po lehote splatnosti	7 301	8 601
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	302 289	515 977
Krátkodobé pohľadávky spolu	309 590	524 578
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	5 538	2 728
Bežné bankové účty	443 885	4 145 261
Spolu	449 423	4 147 989

Na krátkodobý finančný majetok nie je zriadené záložné právo.

Bory Home II s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2025****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:	316	601
Poistenie majetku	316	601
Príjmy budúcich období dlhodobé	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	41	0
Nájomné za parkovacie miesto	41	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 2024:

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	2 872 397
Rozdelenie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Tvorba zákonného rezervného fondu	0
Tvorba štatutárnych a ostatných fondov	0
Použitie na krytie zaúčtovaných strát minulých rokov	0
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	2 872 387
Spolu	2 872 387

Bory Home II s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2025****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:	330 259	86 422	(230 259)	0	186 422
Rezerva na audit *	5 800	6 000	(5 800)	0	6 000
Rezerva na iné nevyfakturované dodávky*	214 459	80 422	(214 459)	0	80 422
Rezerva na náklady súvisiace s garančnými opravami pred. bytov	110 000	0	(10 000)	0	100 000
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 2026.

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 2026, 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:	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

Bory Home II s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2025****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	1 479 283	4 084 510
Krátkodobé záväzky spolu	1 479 283	4 084 510
Krátkodobé finančné výpomoci	0	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	321 267	404 178
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	321 267	404 178

Krátkodobé záväzky v celkovej hodnote 1 479 283 EUR tvoria záväzky:

- z obchodného styku v hodnote 616 892 EUR
 - prijaté preddavky za kúpu bytov, garážových a parkovacích státí v sume 376 330 EUR,
 - nezaplatené faktúry v sume 240 307 EUR,
 - ostatné záväzky v sume 255 EUR.
- z obchodného styku voči spriazneným osobám v hodnote 178 049 EUR:
 - nezaplatené faktúry v sume 178 049 EUR, ktoré sú v prevažnej miere za služby od spoločnosti Penta Real Estate, s.r.o.
- daňové záväzky vo výške 684 342 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	2 816	2 347
Nájomné za parkovacie státi	2 816	2 347

Bory Home II s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2025****16. VÝNOSY A NÁKLADY****Tržby**

Informácie o tržbách

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja tovaru – pozemkov	2 463 219	1 815 437
Tržby z predaja výrobkov – bytov, garážových a parkovacích státi	13 478 631	9 119 169
Tržby z predaja služieb	16 779	9 043
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	(6 698 461)	(4 697 916)
Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	242 674	0
Ostatné výnosy	26 053	15 653

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	975 864	720 783	543 384	255 081	177 399
Výrobky	890 405	7 883 187	13 078 377	(6 992 782)	(5 195 190)
Presuny do majetku	0	0	0	39 240	319 875
Spolu	1 866 269	8 603 970	13 621 761	(6 698 461)	(4 697 916)
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob vo výkaze ziskov a strát	x	x	x	(6 698 461)	(4 697 916)

Bory Home II s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2025****Výnosy z finančnej činnosti**

Informácie o výnosoch z finančnej činnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Finančné výnosy, z toho:	660 823	162 525
Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek	660 823	162 525

Čistý obrat

Informácie o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky	13 478 631	9 119 169
Tržby z predaja služieb	16 779	9 043
Tržby za tovar	2 463 219	1 815 437
Výnosy z predaja dlhodob. maj.	0	0
Čistý obrat celkom	15 958 629	10 943 649

Náklady

Informácie o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	956 739	1 404 185
Náklady voči audítorovi, audítorskej činnosti, z toho:	6 000	5 835
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	6 000	5 835
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:	950 739	1 398 350
Právne poradenstvo	25 882	16 902
Inzercia a reklama	7 673	3 300
Aktivované náklady	255 081	395 546
Náklady spojené s obstaraním bytov (služby RE development)	422 730	507 451
Vedenie účtovníctva, administratívy a ostatné servisné služby	47 525	38 637
Reklamačný servis a náklady na byty	165 861	199 534
Ostatné	25 987	236 980

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

Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti,	1 991 535	1 321 646
Náklady na obstaranie predaných pozemkov	1 629 412	1 200 906
Spotreba materiálu a energií	14 747	23 777
Dane a poplatky	29 820	34 677
Odpisy dlhodobého hmotného majetku	20 173	23 467
ZC predaného dlhodobého majetku	273 424	0
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	23 959	38 819
Finančné náklady, z toho:	482	385
Kurzové straty, z toho:	0	0
Kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:	482	385
Nákladové úroky	0	0
Ostatné finančné náklady	482	385

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:	7 240 962	x		3 697 695	x	
Teoretická daň	x	1 737 831	24	x	776 516	21
Daňovo neuznané náklady	146 423	35 141	24	259 410	54 476	21
Výnosy nepodliehajúce dani	(233 338)	(56 001)	24	(27 116)	(5 694)	21
Umorenie daňovej straty	0	0	24	0	0	21
Spolu	3 929 989	1 716 971	24	3 929 989	825 298	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 2025****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 (istina + nesplatený úrok)	23 930 280	8 679 457
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	úroky z poskytnutého úveru	660 823	162 525

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
PENTA INVESTMENTS LIMITED, o.z.	náklady na posk. služby	47 525	38 637
PENTA INVESTMENTS LIMITED, o.z.	záväzky z obchod. styku	37 021	0
PENTA INVESTMENTS LIMITED, o.z.	pohľad. z obchod. styku	0	688
Penta Real Estate Residential Services s.r.o.	náklady na posk. služby	85 444	52 305
Penta Real Estate Residential Services s.r.o.	záväzky z obchod. styku	20 432	25 027
Penta Real Estate Residential Services s.r.o.	pohľadávky z obch. styku	787	821
Penta Real Estate Residential Services s.r.o.	výnosy z prenájmu neb. priestorov	8 404	5 247
Penta Real Estate, s.r.o.	náklady na posk. služby	422 730	370 570
Penta Real Estate, s.r.o.	obstaranie zásob	100 597	267 074
Penta Real Estate, s.r.o.	záväzky z obchod. styku	120 597	230 126
Bory, a.s.	pohľadávky z obchodn. styku	216 924	0
Bory, a.s.	výnosy predaj infraštruktúry	176 361	0
Bory Mall, a.s.	náklady-vzorový byt	0	2 740
Privatbanka, a.s.	vlastné finančné prostriedky	1 239	2 717
Privatbanka, a.s.	bankové poplatky	314	316

Bory Home II s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2025****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	400 500	0	0	0	400 500
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	12 425 430	0	0	2 872 397	15 297 828
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	2 872 397	5 845 258	0	(2 872 397)	5 845 258
Celkom	19 703 327	5 845 258	0	0	25 548 586

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	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

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

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

PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Prehľad peňažných tokov je uvedený v prílohe, tabuľka č. 1.

Peňažné prostriedky sú peňažné hotovosti, ekvivalenty peňažných hotovostí a peňažné prostriedky na bežných a termínovaných účtoch v bankách.

Peňažné ekvivalenty sú krátkodobý finančný majetok, ktorý je zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nehrozí riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Spoločnosť použila na vykazovanie peňažných tokov z prevádzkovej činnosti nepriamu metódu.

Prílohy:

Tabuľka č. 1 – Prehľad peňažných tokov

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

Názov položky	Označenie	Skutočnosť v eurách	
		Bežné účtovné obdobie	Minulé účtovné obdobie
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti			
Z/S	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)	7 240 962	3 697 696
A.1.	Nepeňažné operácie ovplyvňujúce výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)	(753 024)	117 973
	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (+)	20 173	23 467
	Zostatková hodnota dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku účtovaná pri vyradení tohto majetku do nákladov na bežnú činnosť, s výnimkou jeho predaja (+)	-	-
	Odpis opravnej položky k nadobudnutému majetku (+/-)	-	-
	Zmena stavu rezerv (+/-)	(143 837)	252 894
	Zmena stavu opravných položiek (+/-)	-	-
	Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov (+/-)	712	4 521
	Dividendy a iné podiely na zisku účtované do výnosov (-)	-	-
	Úroky účtované do nákladov (+)	-	-
	Úroky účtované do výnosov (-)	(660 823)	(162 525)
	Kurzový zisk/strata vyčíslený k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (-/+)	-	-
	Výsledok z predaja dlhodobého majetku, s výnimkou majetku, ktorý sa považuje za peňažný ekvivalent (+/-)	30 750	(384)
	Ostatné položky nepeňažného charakteru (+/-)	1	-
A.2.	Vplyv zmien stavu pracovného kapitálu na výsledok hospodárenia z bežnej činnosti	5 115 527	5 772 295
	Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti (-/+)	(813 015)	100 012
	Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti (+/-)	(2 438 571)	(546 414)
	Zmena stavu zásob (-/+)	8 367 113	6 218 697
	Zmena stavu krátkodobého finančného majetku, s výnimkou majetku, ktorý je súčasťou peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov (-/+)	-	-
	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti s výnimkou príjmov a výdavkov, ktoré sa uvádzajú osobitne v iných častiach prehľadu peňažných tokov (+/-), (súčet Z/S+A.1.+A.2.)	11 603 465	9 587 964
	Prijaté úroky (+)	660 823	162 525
	Výdavky na zaplatené úroky (-)	-	-
	Príjmy z dividend a iných podielov na zisku (+)	-	-
	Výdavky na vyplatené dividendy a iné podiely na zisku (-)	-	-
	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky (-/+)	(938 534)	(3 034 425)
	Príjmy výnimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na prevádzkovú činnosť (+)	-	-
	Výdavky výnimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na prevádzkovú činnosť (-)	-	-
A.	Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	11 325 754	6 716 064
Peňažné toky z investičnej činnosti			
	Výdavky na obstaranie dlhodobého nehmotného majetku (-)	-	-
	Výdavky na obstaranie dlhodobého hmotného majetku (-)	(16 170)	(319 876)
	Výdavky na obstaranie dlhodobých cenných papierov a podielov v iných účtovných jednotkách, s výnimkou cenných papierov, ktoré sa považujú za peňažné ekvivalenty a cenných papierov určených na predaj alebo na obchodovanie (-)	-	-
	Príjmy z predaja dlhodobého nehmotného majetku (+)	242 673	383
	Príjmy z predaja dlhodobého hmotného majetku (+)	-	-
	Príjmy z predaja dlhodobých cenných papierov a podielov v iných účtovných jednotkách, s výnimkou cenných papierov, ktoré sa považujú za peňažné ekvivalenty a cenných papierov určených na predaj alebo na obchodovanie (+)	-	-
	Výdavky na dlhodobé pôžičky poskytnuté účtovnou jednotkou inej účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (-)	(15 250 823)	(4 762 524)
	Príjmy zo splácania dlhodobých pôžičiek poskytnutých účtovnou jednotkou inej účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (+)	-	-
	Výdavky na dlhodobé pôžičky poskytnuté účtovnou jednotkou tretím osobám s výnimkou dlhodobých pôžičiek poskytnutých účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (-)	-	-
	Príjmy zo splácania pôžičiek poskytnutých účtovnou jednotkou tretím osobám, s výnimkou pôžičiek poskytnutých	-	-
	Prijaté úroky (+)	-	-
	Príjmy z dividend a iných podielov na zisku (+)	-	-
	Výdavky súvisiace s derivátmi s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie (-)	-	-
	Príjmy súvisiace s derivátmi s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie (-)	-	-
	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky (-)	-	-
	Príjmy výnimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na investičnú činnosť (+)	-	-
	Výdavky výnimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na investičnú činnosť (-)	-	-
	Ostatné príjmy vzťahujúce sa na investičnú činnosť (+)	-	-
	Ostatné výdavky vzťahujúce sa na investičnú činnosť (-)	-	-
B.	Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	(15 024 320)	(5 082 017)
Peňažné toky z finančnej činnosti			
C.1.	Peňažné toky vo vlastnom imaní	-	-
	Príjmy z upísaných akcií a obchodných podielov (+)	-	-
	Príjmy z ďalších vkladov do vlastného imania spoločníkmi (+)	-	-
	Prijaté peňažné dary (+)	-	-
	Príjmy z úhrady straty spoločníkmi (+)	-	-
	Výdavky na obstaranie alebo spätné odkúpenie vlastných akcií a vlastných obchodných podielov (-)	-	-
	Výdavky spojené so znížením fondov vytvorených účtovnou jednotkou (-)	-	-
	Výdavky na vyplatenie podielu na vlastnom imaní spoločníkmi účtovnej jednotky (-)	-	-
	Výdavky z iných dôvodov, ktoré súvisia so znížením vlastného imania (-)	-	-
C.2.	Peňažné toky vznikajúce z dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov z finančnej činnosti	-	-
	Príjmy z emisie dlhových cenných papierov (+)	-	-
	Výdavky na úhradu záväzkov z dlhových cenných papierov (-)	-	-
	Príjmy z úverov (+)	-	-
	Výdavky na splácanie úverov (-)	-	-
	Príjmy z prijatých pôžičiek (+)	-	-
	Výdavky na splácanie pôžičiek (-)	-	-
	Výdavky na úhradu záväzkov z finančného lízingu (-)	-	-
	Výdavky výnimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na finančnú činnosť (-)	-	-
C.	Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-	-
D.	Čisté zvýšenie alebo čisté zníženie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov (+/-)	(3 698 566)	1 634 047
E.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia	4 147 989	2 513 942
F.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia pred zohľadnením kurzových rozdielov vyčíslených ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	449 423	4 147 989
G.	Kurzové rozdiely vyčíslené k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	-	-
H.	Zostatok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia upravený o kurzové rozdiely vyčíslené ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-) (súčet D + E + G)	449 423	4 147 989