

**SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA
K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
A VÝROČNEJ SPRÁVE SPOLOČNOSTI
Bory Home III s.r.o.
za rok končiaci 31. decembra 2025**

VÝROČNÁ SPRÁVA

Bory Home III s.r.o.

za rok 2025

Základné údaje o spoločnosti :

Obchodné meno spoločnosti:	Bory Home III s.r.o.
Právna forma:	spoločnosť s ručením obmedzeným
Základné imanie spoločnosti ku dňu 31.12.2025:	12 000 000 EUR
Základné imanie spoločnosti ku dňu vyhotovenia Výročnej správy:	12 000 000 EUR
Predmet činnosti:	▪ Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) ▪ Sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby ▪ Prenájom hnutel'ných 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 lízing ▪ Organizovanie športových, kultúrnych a iných spoločenských podujatí ▪ Vykonávanie mimoškolskej vzdelávacej činnosti ▪ Uskutočňovanie stavieb a ich zmien
Sídlo spoločnosti:	Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava - mestská časť Petržalka
IČO:	51 719 011
Deň vzniku spoločnosti:	12.06.2018
Audítor:	BDO Audit, spol. s r. o. Pribinova 10, 811 09 Bratislava Licencia UDVA č. 339
Orgány spoločnosti k 31.12.2025:	

Konatelia:

Peter Čižmár, konateľ
Michal Hranai, konateľ
Michal Rehák, konateľ

Výročná správa spoločnosti Bory Home III s.r.o. je vypracovaná v zmysle zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve a zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník.

Správa o podnikateľskej činnosti o stave majetku spoločnosti Bory Home III s.r.o. za rok 2025

Spoločnosť Bory Home III s.r.o. (ďalej aj ako „**Spoločnosť**“) vznikla zápisom do obchodného registra Okresného súdu Bratislava I dňa 12.06.2018.

Podnikateľská činnosť Spoločnosti v roku 2025 bola zameraná na development, výstavbu a predaj nehnuteľností v rámci projektov Bory Bývanie.

Pohyb a stav majetku Spoločnosti v priebehu roku 2025 je uvedený vo finančných výkazoch a v poznámkach k riadnej individuálnej účtovnej závierke Spoločnosti za rok 2025, ktoré tvoria prílohu tejto výročnej správy.

Pre porovnanie uvádzame údaje o niektorých ukazovateľoch finančnej situácie Spoločnosti aj za predchádzajúce obdobie:

Údaje v tabuľke sú uvedené v celých eurách

<i>Vybrané ukazovatele</i>	<i>k 31.12.2025</i>	<i>k 31.12.2024</i>
<i>Hospodársky výsledok</i> <i>zisk(+), strata(-)</i>	+ 2 261 256	+ 7 962 589
<i>Aktíva / Pasíva</i>	<i>25 744 004</i>	<i>24 268 151</i>
<i>Vlastné imanie</i>	<i>22 437 687</i>	<i>12 731 354</i>
<i>Základné imanie</i>	<i>12 000 000</i>	<i>12 000 000</i>

Spoločnosť dosiahla v roku 2025 hospodársky výsledok, ktorým je zisk vo výške 2 261 256 EUR.

Konatelia Spoločnosti navrhujú zisk Spoločnosti vo výške 2 261 256 EUR vysporiadať tak, že časť v rozsahu 113 063 EUR bude použitá na doplnenie rezervného fondu Spoločnosti a časť v rozsahu 2 148 193 EUR bude preúčtovaná na účet nerozdeleného zisku minulých rokov.

Konsolidovaný celok

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, C & I CENTER, 2nd floor 212, Limassol 3082, 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 3082, Cypruská republika, pričom namiesto konsolidácie dcérskych spoločností tieto spolu s ostatnými investíciami zahŕňa v reálnych hodnotách do svojej účtovnej závierky.

Táto účtovná závierka je k nahliadnutiu v sídle spoločnosti Agias Fylaxeos & Polygnostou, C & I CENTER, 2nd floor 212, Limassol 3082, Cypruská republika.

Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Spoločnosť nemá resp. nemala v roku 2025 priame výdavky na činnosti v oblasti výskumu a vývoja.

Vplyv na životné prostredie

S ohľadom na charakter podnikateľskej činnosti Spoločnosti a so spôsobom jej vykonávania, činnosť Spoločnosti nemá vplyv na životné prostredie.

Vplyv na zamestnanosť

Spoločnosť nezamestnávala v roku 2025 žiadnych zamestnancov.

Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov ovládajúcej osoby, t.j. materskej spoločnosti

Spoločnosť neobstarala vlastné akcie, prípadne dočasné listy či obchodné podiely. Rovnako Spoločnosť neobstarala akcie, dočasné listy alebo obchodné podiely ovládajúcej osoby.

Údaj o organizačnej zložke v zahraničí

Spoločnosť nemá zriadenú organizačnú zložku v zahraničí.

Udalosti osobitného významu, ktoré nastali počas účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa

Spoločnosti nie sú známe žiadne udalosti osobitného významu, ktoré nastali počas účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa.

Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného roka 2025

Konatelia spoločnosti vypracovali návrh na Projekt Premeny, ktorý upravuje postup, pri ktorom na základe odštiepenia splynutím, po zápis tohto procesu do obchodného registra, dochádza k prechodu časti obchodného imania Spoločnosti na novozaloženú obchodnú spoločnosť.

Realizácia investičného zámeru spočívajúceho vo vyčlenení budovy, v ktorej sa nachádzajú bytové jednotky slúžiace na rezidenčné účely v časti s názvom „Bory – Na Hrádzi“ a vonkajšie parkovacie státi do majetku Novozaloženej spoločnosti za účelom nájmu bytov a parkovacích státí tretím osobám, resp. tretej osobe prostredníctvom pilotného projektu družstevného bývania. Na základe postupu zachyteného v Projekte Premeny, spoločnosť Bory Home III s.r.o. k 31. decembru 2025 precenila na reálnu hodnotu jednotlivé zložky majetku predstavujúcu časť odštiepeného imania Bory Home III s.r.o., ktoré preberá nástupnícka spoločnosť.

Spoločnosti nie sú známe iné udalosti osobitného významu, ktoré vznikli po dni, ku ktorému je zostavená účtovná závierka, ktoré by významným spôsobom menili účtovnú závierku za rok 2025, resp. by významným spôsobom ovplyvnili činnosť Spoločnosti v nasledujúcich účtovných obdobiach.

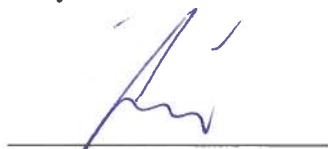
Predpokladaný budúci vývoj spoločnosti v roku 2026

V nasledujúcom období Spoločnosť bude pokračovať vo svojich doterajších aktivitách, a to najmä v činnosti zameranej na development, výstavbu a predaj nehnuteľností v rámci projektov Bory Bývanie.

Okrem vyššie uvedeného Spoločnosť zvažuje možnosti rozvoja podnikateľských činností, ktoré má vo svojom predmete podnikania.

V Bratislave, dňa 1.3.2026

Bory Home III s. r. o.



Peter Čižmár
konateľ



Michal Hranai
konateľ



Michal Rehák
konateľ

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Spoločníkovi a konateľom spoločnosti Bory Home III s.r.o.:

I. SPRÁVA Z AUDITU ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Názor

Ukutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti Bory Home III s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2025, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú významné účtovné zásady a účtovné metódy a ďalšie vysvetľujúce informácie.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2025 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných auditorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku *Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky*. Od Spoločnosti sme nezávislí v zmysle Medzinárodného etického kódexu pre účtovných odborníkov (vrátane Medzinárodných štandardov nezávislosti), ktorý vydala Rada pre medzinárodné etické štandardy účtovníkov v znení schválenom Slovenskou komorou audítorov (ďalej len „Etický kódex audítora“), vrátane etických požiadaviek zákona č. 423/2015 Z. z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, v platnom znení (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“), ktoré sa vzťahujú na audity účtovných závierok v Slovenskej republike. Splnili sme aj ostatné povinnosti týkajúce sa etiky v zmysle Etického kódexu audítora a etických požiadaviek zákona o štatutárnom audite. Sme presvedčení, že auditorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených spravovaním za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie a vernú prezentáciu tejto účtovnej závierky v súlade so zákonom o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Osoby poverené spravovaním sú zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva Spoločnosti.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachováваме profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

S osobami poverenými spravovaním komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov v interných kontrolách, ktoré počas nášho auditu zistíme.

II. SPRÁVA K ĎALŠÍM POŽIADAVKÁM ZÁKONOV A INÝCH PRÁVNÝCH PREDPISOV

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Naš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámiť sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdiť, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Posúdili sme, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2025 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe, ktorú sme obdržali pred dátumom vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

V Bratislave, 20. apríla 2026


Ing. Stanislav KUBALA
Zodpovedný audítor
Licencia UDVA č. 1062

V mene audítorskej spoločnosti:
BDO Audit, spol. s r. o.
Pribinova 10
Bratislava, Slovenská republika
Licencia UDVA č. 339



ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 31.12.2025

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píše zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ä B Č D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo 2120778605	Účtovná závierka X riadna	Účtovná jednotka malá	Mesiac Rok od 1 2025
IČO 51719011	mimoriadna	X veľká	do 12 2025
SK NACE 70.22.0	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2024 do 12 2024

Priložené súčasti účtovnej závierky

X Súvaha (Úč POD 1-01)
(v celých eurách)X Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)
(v celých eurách)X Poznámky (Úč POD 3-01)
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

Bory Home III s.r.o.

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

DIGITAL PARK II, EINSTEINOVA 25

PSČ

Obec

85101 BRATISLAVA - MESTSKÁ ČASŤ PETRŽALKA

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

OR SK Mestský súd Bratislava III,
odd. Sro, v l. číslo 134974/B

Telefónne číslo

Faxové číslo

+421911679769

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

28.02.2026

Schválená dňa:

. . 20

Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	2	3	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto		
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	2 5 8 4 9 1 5 6	2 5 7 4 4 0 0 4		
			1 0 5 1 5 2		2 4 2 6 8 1 5 1	
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	4 9 5 1 4 5 3	4 8 4 6 3 0 1		
			1 0 5 1 5 2		4 2 8 4 8 1	
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03	7 9 4 9 0			
			7 9 4 9 0			
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04				
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05				
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06	7 9 4 9 0			
			7 9 4 9 0			
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07				
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08				
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09				
7.	Poskytnuté predávky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10				
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11	2 9 3 0 1 1	2 6 7 3 4 9		
			2 5 6 6 2		4 2 8 4 8 1	
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12				
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	2 9 3 0 1 1	2 6 7 3 4 9		
			2 5 6 6 2		4 2 8 4 8 1	
3.	Samostatné huteľné veci a súbory huteľných vecí (022) - /082, 092A/	14				



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie				Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1		Netto 2		
				Korekcia - časť 2		Netto 3		
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15						
5.	Základné stádo a ľahné zvieratá (026) - /086, 092A/	16						
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17						
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18						
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19						
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20						
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21	4 5 7 8 9 5 2		4 5 7 8 9 5 2			
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22						
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23						
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24						
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25	4 5 7 8 9 5 2		4 5 7 8 9 5 2			
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26						
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27						
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A,06XA) - /096A/	28						



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29			
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30			
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31			
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	2 0 8 9 7 1 2 7	2 0 8 9 7 1 2 7	
					2 3 8 3 7 9 7 2
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	1 9 4 0 2 2 4 5	1 9 4 0 2 2 4 5	
					2 1 2 9 3 4 2 4
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35			
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36	2 8 1	2 8 1	
					2 8 1
3.	Výrobky (123) - /194/	37	1 6 9 0 0 8 7 6	1 6 9 0 0 8 7 6	
					1 7 5 2 5 6 3 2
4.	Zvieratá (124) - /195/	38			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39	2 5 0 1 0 8 8	2 5 0 1 0 8 8	
					3 7 6 7 5 1 1
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41			
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
				Brutto - časť 1 Netto 2	
				Korekcia - časť 2	Netto 3
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49			
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50			
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51			
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52			
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	2 8 1 4 7 4	2 8 1 4 7 4	3 8 2 2 7 4
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	2 8 1 4 7 4	2 8 1 4 7 4	3 8 2 2 7 4
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	2 8 1 4 7 4	2 8 1 4 7 4	3 8 2 2 7 4
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľa- dávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61			
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63			
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65			
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66			
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepoje- ných účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobé- ho finančného majetku v prepojených účtov- ných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podieľy (252)	69			
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	
				Korekcia - časť 2	Netto 2
					Netto 3
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71		1 2 1 3 4 0 8	1 2 1 3 4 0 8
					2 1 6 2 2 7 4
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72		1 3 5 1	1 3 5 1
					3 8 7 9
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73		1 2 1 2 0 5 7	1 2 1 2 0 5 7
					2 1 5 8 3 9 5
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74		5 7 6	5 7 6
					1 6 9 8
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76		5 7 6	5 7 6
					1 6 9 8
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78			

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	2 5 7 4 4 0 0 4	2 4 2 6 8 1 5 1
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	2 2 4 3 7 6 8 7	1 2 7 3 1 3 5 4
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	1 2 0 0 0 0 0 0	1 2 0 0 0 0 0 0
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	1 2 0 0 0 0 0 0	1 2 0 0 0 0 0 0
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-/353)	84		
A.II.	Emisné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86		
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	3 9 8 1 2 9	
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	3 9 8 1 2 9	
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89		



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93	7 4 4 5 0 7 7	
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení (+/- 416)	96	7 4 4 5 0 7 7	
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	3 3 3 2 2 5	- 7 2 3 1 2 3 5
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	3 3 3 2 2 5	
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99		- 7 2 3 1 2 3 5
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	2 2 6 1 2 5 6	7 9 6 2 5 8 9
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	3 3 0 5 6 8 7	1 1 5 3 6 5 2 6
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	2 9 1 9 3 6	7 9 3 5 2 7
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103	2 9 1 9 3 6	2 9 9 7 1 9
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106	2 9 1 9 3 6	2 9 9 7 1 9
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		4 9 3 8 0 8
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114		
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117		



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121		5 8 6 0 0 7 3
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	2 8 0 5 7 7 1	3 9 6 9 5 0 1
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	3 1 9 0 2 5	2 6 2 3 2 6 7
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	2 7 4 5 5 1	3 7 8 0 8 5
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	4 4 4 7 4	2 2 4 5 1 8 2
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131		
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132		
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	2 4 8 6 7 4 6	1 3 4 6 2 3 4
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	2 0 7 9 8 0	3 4 8 7 3 6
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	2 0 7 9 8 0	3 4 8 7 3 6
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		5 6 4 6 8 9
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, I-/255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	6 3 0	2 7 1
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	6 3 0	2 7 1



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	1 5 9 2 1 1 7 3	3 1 6 4 1 1 0 2
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	8 2 1 1 2 9 5	1 6 9 6 7 1 5 7
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03	2 6 0 8 4 4 6	5 3 5 2 9 9 3
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04	1 3 1 8 2 3 6 3	2 6 2 1 5 3 8 0
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	1 5 7 5 6	7 2 7 2 9
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06	- 7 7 8 0 9 8 1	- 1 4 7 0 6 1 2 9
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08	1 1 4 6 0 8	
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	7 1 1 0 3	3 2 1 8 4
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	2 7 9 3 7 0 6	6 1 9 5 3 3 6
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11	1 5 3 9 6 5 3	3 2 6 3 9 6 3
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	4 5 0 6 0	6 3 2 9 1
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	9 9 4 9 2 1	2 7 0 2 4 8 3
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15		
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16		
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18		
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19		
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	3 3 3 1 3	3 5 8 1 8
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	2 0 1 0 9	6 0 9 0 6
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	2 0 1 0 9	6 0 9 0 6
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24	1 5 2 4 8 7	
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25		
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	8 1 6 3	6 8 8 7 5
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	5 4 1 7 5 8 9	1 0 7 7 1 8 2 1



Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	5 4 4 5 9 5 0	1 0 9 0 5 2 3 6
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	3 0 0 2 0	4 2 8 3 5
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	3 0 0 2 0	
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	3 0 0 2 0	
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41		
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		4 2 8 3 5
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	1 5 5 9 7 0	1 4 0 9 7 6 7
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	1 5 3 1 1 2	1 3 8 8 1 5 3
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50	1 2 5 8 3 6	1 3 4 2 0
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	2 7 2 7 6	1 3 7 4 7 3 3
O.	Kurzové straty (563)	52		
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	2 8 5 8	2 1 6 1 4



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	- 1 2 5 9 5 0	- 1 3 6 6 9 3 2
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	5 2 9 1 6 3 9	9 4 0 4 8 8 9
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	3 0 3 0 3 8 3	1 4 4 2 3 0 0
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	3 0 3 0 3 8 3	1 4 4 2 3 0 0
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59		
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	2 2 6 1 2 5 6	7 9 6 2 5 8 9

Bory Home III s. r. o.

Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2025

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 hnutelných 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.

V roku 2025 bola zapísaná zmena konateľov do Obchodného registra.

Informácie o počte zamestnancov

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	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.

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

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

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 Rehák,
Michal Hranai od 18. marca 2025,
Peter Čižmár od 18. 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.

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:

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

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.

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.

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

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 III s. r. o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2025****6. 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	-	-	-	79 490
Prírastky	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	79 490	-	-	-	79 490
Oprávky					
Stav na začiatku účtovného obdobia	79 490	-	-	-	79 490
Prírastky	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	79 490	-	-	-	79 490
Zostatková hodnota					
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	-	-	-

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	79 490	-	-	-	79 490
Prírastky	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	79 490	-	-	-	79 490
Oprávky					
Stav na začiatku účtovného obdobia	39 745	-	-	-	39 745
Prírastky	39 745	-	-	-	39 745
Úbytky	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	79 490	-	-	-	79 490
Zostatková hodnota					
Stav na začiatku účtovného obdobia	39 745	-	-	-	39 745
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	-	-	-

Bory Home III s. r. o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2025****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	-	449 642	-	-	-	-	449 642
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	(172 252)	-	-	-	-	(172 252)
Presuny zo zásob	-	15 621	-	-	-	-	15 621
Stav na konci účtovného obdobia	-	293 011	-	-	-	-	293 011
Oprávky							
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	21 161	-	-	-	-	21 161
Prírastky	-	20 799	-	-	-	-	20 799
Úbytky	-	(16 298)	-	-	-	-	(16 298)
Stav na konci účtovného obdobia	-	25 662	-	-	-	-	25 662
Zostatková hodnota							
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	428 481	-	-	-	-	428 481
Stav na konci účtovného obdobia		267 349	-	-	-	-	267 349

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	-	232 063	-	-	-	-	232 063
Prírastky	-	177 195	-	-	-	-	177 195
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	54 868	-	-	-	-	54 868
Stav na konci účtovného obdobia	-	449 642	-	-	-	-	449 642
Oprávky							
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	21 161	-	-	-	-	21 161
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	21 161	-	-	-	-	21 161
Zostatková hodnota							
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	232 063	-	-	-	-	232 063
Stav na konci účtovného obdobia		428 481	-	-	-	-	428 481

Bory Home III s. r. o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2025****7. DLHODOBÝ FINANČNÝ MAJETOK**

Informácie o dlhodobom finančnom majetku

Dlhodobý finančný majetok	Bežné účtovné obdobie							
	Podielové CP a podiely v DÚJ	Podielové CP a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom	Ostatné dlhodobé CP a podiely	Pôžičky ÚJ v kons. celku	Ost. DFM	Pôžičky s dobou splatnosti najviac jeden rok	Obsta-rávaný DFM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	4 578 952	-	-	-	4 578 952
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	4 578 952	-	-	-	4 578 952
Opravné položky								
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	4 578 952	-	-	-	4 578 952

V roku 2025 Spoločnosť eviduje pôžičku voči materskej spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited. Pôžička má úverový rámec 10 000 000 EUR a je splatná 7. októbra 2028. Úroková sadzba je 3,43 % p.a. K 31. decembru 2025 predstavuje istina sumu 4 548 931 EUR a k nej prislúchajúce nesplatené úroky sumu 30 021 EUR.

V bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období Spoločnosť neevidovala žiadny dlhodobý finančný majetok.

Bory Home III 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. Spoločnosť vlastní pozemky, na ktorých prebieha výstavba bytov. Pozemky sú účtované ako nehnuteľnosti na predaj na účte 133. Ostatné zásoby tvoria skolaudované byty, ktoré sú účtované na účte 123 – výrobky.

Informácie o nehnuteľnostiach na predaj

Nehnuteľnosť na predaj	Hodnota
Náklady na obstarávanie nehnuteľnosti k začiatku účt. obdobia	3 767 511
Náklady na obstaranie nehnuteľností počas účt. obdobia	-
Obstarávacia cena predaných nehnuteľností	(1 539 653)
Precenenie plánovaných odštiepených pozemkov	273 230
Náklady na obstaranie nehnuteľnosti na predaj ku koncu účt. obdobia	2 501 088

Informácie o ostatných zásobách

Byty	Hodnota
Náklady na obstarávanie nehnuteľnosti k začiatku účt. obdobia	17 525 913
Náklady na obstaranie nehnuteľností počas účt. obdobia	-
Obstarávacia cena predaných nehnuteľností	(7 780 980)
Precenenie plánovaných odštiepených zásob	7 171 846
Presun do majetku	(15 622)
Náklady na obstaranie nehnuteľnosti na predaj ku koncu účt. obdobia	16 901 157
Poskytnuté preddavky na zásoby	-

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 III s. r. o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2025****9. POHLADÁVKY**

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	281 474	-	281 474
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-
Daňové pohľadávky a dotácie	-	-	-
Iné pohľadávky	-	-	-
Krátkodobé pohľadávky spolu	281 474	-	281 474

Spoločnosť neeviduje dlhodobé pohľadávky.

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pohľadávky po lehote splatnosti	-	-
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	281 474	382 274
Krátkodobé pohľadávky spolu	281 474	382 274
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	-	-
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	-	-
Dlhodobé pohľadávky spolu	-	-

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	1 351	3 879
Bežné bankové účty	1 212 057	2 158 395
Spolu	1 213 408	2 158 395

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

Bory Home III 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	-	-
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	576	1 698
Poistenie majetku	576	1 698
Príjmy budúcich období dlhodobé	-	-
Príjmy budúcich období krátkodobé	-	-

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 účtovného zisku z roku 2024:

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	7 962 589
Rozdelenie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Tvorba zákonného rezervného fondu	398 129
Použitie na krytie zaúčtovaných strát minulých rokov	7 231 235
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	333 225
Spolu	7 962 589

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

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	12 000 000	-	-	-	12 000 000
Zákonný rezervný fond	-	-	-	398 129	398 129
Oceňovacie rozdiely z precenenia *	-	7 445 077	-	-	7 445 077
Neuhradená strata minulých rokov	(7 231 235)	-	-	7 231 235	-
Nerozdelený zisk minulých rokov	-	-	-	333 225	333 225
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	7 962 589	2 261 256	-	(7 962 589)	2 261 256
Celkom	12 731 354	9 706 333	-	-	22 437 687

*Na účte oceňovacie rozdiely z precenenia je zaúčtované precenenie zásob, na základe znaleckého posudku 383/2025 spoločnosti value4you, s.r.o. (pozri vysvetlenie v poznámke 19).

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Odštiepenie	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	12 150 000	-	(150 000)	-	12 000 000
Zákonný rezervný fond	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia	-	-	-	-	-
Neuhradená strata minulých rokov	(1 445 134)	-	(3 720 903)	(2 065 198)	(7 231 235)
Nerozdelený zisk minulých rokov	-	-	-	-	-
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)	-	12 731 354

Bory Home III 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	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Krátkodobé rezervy, z toho:	348 736	132 980	(233 736)	(40 000)	207 980
Rezerva na iné nevyfakturované dodávky*	227 936	127 180	(227 936)	-	127 180
Rezerva na záruky	115 000	-	-	(40 000)	75 000
Rezerva na audit*	5 800	5 800	(5 800)	-	5 800

*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.

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce 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	-	348 736
Rezerva na iné nevyfakturované dodávky	725	227 936	725	-	227 936
Rezerva na záruky	50 000	65 000	-	-	115 000
Rezerva na audit	2 320	5 800	2 320	-	5 800

14. ZÁVÄZKY

Informácie o záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti	-	-
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	2 805 771	3 969 501
Krátkodobé záväzky spolu	2 805 771	3 969 501
Krátkodobé finančné výpomoci	-	-
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	291 936	793 527
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	-	-
Dlhodobé záväzky spolu	291 936	793 527

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

Krátkodobé záväzky v celkovej hodnote 2 805 771 EUR tvoria záväzky:

- z obchodného styku v hodnote 44 474 EUR:

- prijaté preddavky za kúpu bytov, garážových a parkovacích státi v sume 4 065 EUR,
- nezaplatené faktúry v sume 30 566 EUR,
- ostatné záväzky v sume 9 843 EUR.

- z obchodného styku voči spriazneným osobám v hodnote 274 551 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 2 486 746 EUR.

Dlhodobé záväzky v celkovej hodnote 291 936 EUR tvoria:

- dlhodobé zádržné zo záväzkov z obchodného styku v sume 291 936 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

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
Slovenská sporiteľňa, a.s.	EUR	5,793	27.2.2026	-	-
SPOLU	x	x	x	-	564 689
Dlhodobé bankové úvery					
Slovenská sporiteľňa, a.s.	EUR	4,813	27.2.2026	-	5 860 073
SPOLU	x	x	x	-	5 860 073

Bory Home III s. r. o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2025****16. ČASOVÉ ROZLIŠENIE**

Informácie o významných položkách časového rozlíšenia na strane pasív

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Výnosy budúcich období	630	271
Nájomné za parkovacie státia	630	271

17. VÝNOSY A NÁKLADY**Tržby**

Informácie o tržbách

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja tovaru - pozemkov	2 608 446	5 352 993
Tržby z predaja výrobkov – bytov, garážových a parkovacích státí	13 182 363	26 215 380
Tržby z predaja služieb	15 756	72 729
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	(7 780 981)	(14 706 129)
Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	114 608	-
Ostatné výnosy	71 103	32 184
Spolu	8 211 295	16 967 157

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	281	32 316 073	-	(32 315 792)
Výrobky	9 729 030	17 525 632	4 618 418	(7 796 602)	12 907 214
Presun – odštiepenie	-	-	-	-	4 647 581
Presun do majetku	-	-	-	15 621	54 868
Precenenie – projekt odštiepenia	7 171 846	-	-	-	-
Spolu	16 901 157	17 525 913	36 934 491	(7 780 981)	(14 706 129)
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob vo výkaze ziskov a strát	x	x	x	(7 780 981)	(14 706 129)

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

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

Výnosy z finančnej činnosti

Informácie o výnosoch z finančnej činnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Finančné výnosy, z toho:	-	-
Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek	30 020	-
Ostatné finančné výnosy	-	42 835

Čistý obrat

Informácie o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky	13 182 363	26 215 380
Tržby z predaja služieb	15 756	72 729
Tržby za tovar	2 608 446	5 352 993
Výnosy z predaja dlhodob. maj.	114 608	-
Čistý obrat celkom	15 921 173	31 641 102

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

Informácie o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	994 921	2 702 483
Náklady voči audítorovi, audítorskej činnosti, z toho:	5 865	7 098
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	5 800	5 800
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:	989 056	2 696 683
Právne poradenstvo	41 719	53 067
Inzercia	10 105	72 656
Aktivované náklady	-	1 278 581
Náklady spojené s obstaraním bytov (služby RE development)	610 283	684 782
Vedenie účtovníctva, administratívy a ostatné servisné služby	44 001	68 950
Reklamačný servis a náklady na byty	75 227	226 938
Ostatné	207 721	311 709
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti,	1 798 785	3 492 853
Náklady na obstaranie predaných pozemkov	1 539 653	3 263 963
Spotreba materiálu a energií	45 060	63 291
Dane a poplatky	33 313	35 818
Ostatné náklady	8 163	68 875
Odpisy dlhodobého hmotného majetku	20 109	60 906
ZC predaného dlhodobého majetku	152 487	-
Finančné náklady, z toho:	155 970	1 409 767
Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:	155 970	1 409 767
Nákladové úroky	153 112	1 388 153
Ostatné finančné náklady	2 858	21 614

Bory Home III s. r. o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 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 %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	5 291 639	x		9 404 889	x	
Teoretická daň	x	1 269 993	24	x	1 975 027	21
Daňovo neuznané náklady	204 879	49 171	24	399 411	83 876	21
Precenenie – PROJEKT ŠTIEPENIE	7 445 077	1 786 819	24	-	-	21
Výnosy nepodliehajúce dani	(324 727)	(77 934)	24	(62 948)	(13 219)	21
Umorenie daňovej straty	-	-	24	(2 873 256)	(603 384)	21
Spolu	6 828 224	3 028 049	24	6 828 224	1 442 300	21
Splatná daň z príjmov	x	3 028 049		x	1 442 300	
Odložená daň z príjmov	x	-		x	-	
Oprava splatnej dane 2024	x	2 334		x	-	
Celková daň z príjmov	x	3 030 383		x	1 442 300	

18. 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	44 001	68 950
Penta Investments Limited o.z.	záväzky z obchod. styku	28 767	45 131
Penta Real Estate, s.r.o.	náklady na posk. služby	610 283	686 464
Penta Real Estate, s.r.o.	obstaranie zásob	-	476 755
Penta Real Estate, s.r.o.	záväzky z obchod. styku	231 872	304 330
Penta Real Estate Residential Services s.r.o.	náklady na posk. služby	57 387	60 189
Penta Real Estate Residential Services s.r.o.	záväzky z obchod. styku	13 911	24 569
Media and Digital Services a.s.	Náklady na posk. služby	-	21 689
Media and Digital Services a.s.	záväzky z obch. styku	-	4 056
Privatbanka, a.s.	vlastné finančné prostriedky	33 662	64 432
Privatbanka, a.s.	bankové poplatky	251	380

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

Materská účtovná jednotka	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	úver prijatý (istina + nespl. úrok)	-	493 808
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	úroky z prijatého úveru	-	13 420
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	úver poskyt. (istina + nespl. úrok)	4 578 952	-
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	úroky z poskyt. úveru	30 020	-

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

Konatelia spoločnosti vypracovali Projekt Premeny, ktorý upravuje postup, pri ktorom na základe odštiepenia splynutím, po zápis tohto procesu do obchodného registra, dochádza k prechodu časti obchodného imania Spoločnosti na novozaloženú obchodnú spoločnosť.

Realizácia investičného zámeru spočívajúceho vo vyčlenení budovy, v ktorej sa nachádzajú bytové jednotky slúžiace na rezidenčné účely v časti s názvom „Bory – Na Hrádzi“ a vonkajšie parkovacie státi do majetku Novozaloženej spoločnosti za účelom nájmu bytov a parkovacích státí tretím osobám, resp. tretej osobe prostredníctvom pilotného projektu družstevného bývania.

Na základe postupu zachyteného v Projekte Premeny, spoločnosť Bory Home III s.r.o. k 31. decembru 2025 precenila na reálnu hodnotu jednotlivé zložky majetku predstavujúcu časť odštiepeného imania, ktoré preberá nástupnícka spoločnosť.

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

Bory Home III 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 III 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 (+/-)	5 291 639	9 404 892
A.1.	Nepeňažné operácie ovplyvňujúce výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)	41 807	1 744 685
	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (+)	20 108	60 906
	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 (+/-)	(140 756)	295 691
	Zmena stavu opravných položiek (+/-)	-	-
	Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov (+/-)	1 484	(65)
	Dividendy a iné podiely na zisku účtované do výnosov (-)	-	-
	Úroky účtované do nákladov (+)	153 112	1 388 153
	Úroky účtované do výnosov (-)	(30 020)	-
	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 (+/-)	37 879	-
	Ostatné položky nepeňažného charakteru (+/-)	-	-
A.2.	Vplyv zmien stavu pracovného kapitálu na výsledok hospodárenia z bežnej činnosti	(874 914)	21 627 242
	Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti (-/+)	(454 136)	460 117
	Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti (+/-)	(2 311 957)	(2 221 029)
	Zmena stavu zásob (-/+)	1 891 179	23 388 154
	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.)	4 458 532	32 776 819
	Príjaté úroky (+)	30 020	-
	Výdavky na zaplatené úroky (-)	(153 112)	(1 388 153)
	Príjmy z dividend a iných podielov na zisku (+)	-	-
	Výdavky na vyplatené dividendy a iné podiely na zisku (-)	-	-
	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky (-/+)	(1 335 003)	(938 534)
	Príjmy výnimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na prevádzkovú činnosť (+)	-	-
	Výdavky výnimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na prevádzkovú činnosť (-)	(3)	-
A.	Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	3 000 434	30 450 132
Peňažné toky z investičnej činnosti			
	Výdavky na obstaranie dlhodobého nehmotného majetku (-)	-	-
	Výdavky na obstaranie dlhodobého hmotného majetku (-)	(11 463)	(217 579)
	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 (+)	114 608	-
	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 (-)	(4 578 952)	-
	Príjmy zo splácania dlhodobých pôžičiek poskytnutých účtovnou jednotkou inej účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (+)	-	159
	Výdavky na dlhodobé pôžičky poskytnuté účtovnou jednotkou tretím osobám s výnimkou dlhodobých pôžičiek poskytnutých účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (-)	-	-
B.	Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	(4 475 807)	(217 420)
Peňažné toky z finančnej činnosti			
C.1.	Peňažné toky vo vlastnom imaní	7 445 077	(3 870 903)
	Príjmy z upísaných akcií a obchodných podielov (+)	-	(150 000)
	Príjmy z ďalších vkladov do vlastného imania spoločníkmi (+)	7 445 077	-
	Výdavky z iných dôvodov, ktoré súvisia so znížením vlastného imania (-)	-	(3 720 903)
C.2.	Peňažné toky vznikajúce z dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov z finančnej	(6 918 570)	(24 285 661)
	Príjmy z emisie dlhových cenných papierov (+)	-	-
	Výdavky na úhradu záväzkov z dlhových cenných papierov (-)	-	-
	Príjmy z úverov (+)	-	-
	Výdavky na splácanie úverov (-)	(6 424 762)	(24 774 082)
	Príjmy z prijatých pôžičiek (+)	-	488 421
	Výdavky na splácanie pôžičiek (-)	(493 808)	-
	Výdavky na úhradu záväzkov z finančného lízingu (-)	-	-
C.	Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	526 507	(28 156 564)
D.	Čisté zvýšenie alebo čisté zníženie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov (+/-)	(948 866)	2 076 148
E.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia	2 162 274	86 126
F.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia pred zohľadnením kurzových rozdielov vyčíslených ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	1 213 408	2 162 274
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)	1 213 408	2 162 274