

**Bory Home s. r. o.****Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2017**

---

## **1. POPIS SPOLOČNOSTI**

Bory Home s. r. o. (ďalej len „spoločnosť“) je spoločnosť s ručením obmedzeným, ktorá bola založená dňa 6.3.2015. Dňa 8.4.2015 bola zapísaná do Obchodného registra vedenom na Okresnom súde Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 103386/B. Spoločnosť sídli v Digital Park II, Einsteinova 25, Slovenská republika, identifikačné číslo IČO: 48099171.

Zmeny v Obchodnom registri počas roka 2017:

- zmena konateľov spoločnosti:  
Ing. Rastislav Valovič, PhD. do 9.2.2017, Ing. Tomáš Uhlík od 9.2.2017,  
Ing. Rostislav Novák, PhD. do 24.6.2017, Michal Padych od 24.6.2017
- zmena materskej spoločnosti.

Hlavným predmetom činnosti je:

- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) a alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti výroby
- čistiace a upratovacie služby
- prenájom hnutelných vecí
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
- reklamné a marketingové služby
- počítačové služby
- služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov
- administratívne služby
- vedenie účtovníctva
- sťahovacie služby
- poskytovanie služby vedenia cudzieho motorového vozidla
- kuriérske služby
- skladovanie
- baliace činnosti, manipulácia s tovarom
- finančný leasing
- organizovanie kultúrnych a iných spoločenských podujatí
- poskytovanie služieb pre rodinu a domácnosť
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- Prieskum trhu a verejnej mienky
- Správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností
- Kúpa a predaj nehnuteľností
- Faktoring a forfaiting v rozsahu voľnej živnosti
- Obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľností
- Automatizované spracovanie dát.

**Bory Home s. r. o.****Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2017**

Informácie o počte zamestnancov

Spoločnosť nemala počas roka 2017 a 2016 žiadnych zamestnancov.

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

Od 12.7.2017

| Spoločník                          | Výška podielu na základnom imaní |            | Podiel na hlasovacích právach<br>v % | Iný podiel na ostatných položkách<br>VI ako na ZI v % |
|------------------------------------|----------------------------------|------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------|
|                                    | absolútne                        | v %        |                                      |                                                       |
| VENETSALO HOLDINGS LIMITED, Cyprus | 5 000 EUR                        | 100        | 100                                  | 100                                                   |
| <b>Spolu</b>                       | <b>5 000 EUR</b>                 | <b>100</b> | <b>100</b>                           | <b>100</b>                                            |

Do 11.7.2017

| Spoločník                      | Výška podielu na základnom imaní |            | Podiel na hlasovacích právach<br>v % | Iný podiel na ostatných položkách<br>VI ako na ZI v % |
|--------------------------------|----------------------------------|------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------|
|                                | absolútne                        | v %        |                                      |                                                       |
| LAMAC HOLDINGS LIMITED, Cyprus | 5 000 EUR                        | 100        | 100                                  | 100                                                   |
| <b>Spolu</b>                   | <b>5 000 EUR</b>                 | <b>100</b> | <b>100</b>                           | <b>100</b>                                            |

Spoločnosť je súčasťou skupiny Penta. Materskou spoločnosťou spoločnosti je VENETSALO HOLDINGS LIMITED so sídlom na Cypre a materskou spoločnosťou celej skupiny je PENTA INVESTMENTS GROUP LIMITED so sídlom 3rd Floor, Osprey House, 5-7 Old Street, St Helier, JE2 3RG, Channel Islands.

Konsolidovanú účtovnú závierku za najväčšiu skupinu podnikov zostavuje PENTA INVESTMENTS LIMITED so sídlom 3rd Floor, Osprey House, 5-7 Old Street, St Helier, JE2 3RG, Channel Islands, pričom namiesto konsolidácie dcérskych spoločností tieto spolu s ostatným investíciami zahŕňa v reálnych hodnotách do svojej účtovnej závierky.

Táto účtovná závierka je k nahliadnutiu v sídle spoločnosti.

Spoločnosť nie je v žiadnom podniku neobmedzene ručiacim spoločníkom. Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

Konatelia k 31.12.2017:

Ing. arch. Juraj Nevoľník  
Ing. Tomáš Uhlík  
Michal Padych

**Bory Home s. r. o.****Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2017**

---

## **2. ZÁKLADNÉ VÝCHODISKÁ PRE ZOSTAVENIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY**

Účtovná závierka bola zostavená podľa Zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti a je zostavená ako riadna účtovná závierka.

Spoločnosť v bežnom účtovnom období neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

## **3. VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A METÓDY**

Účtovné zásady a metódy, ktoré spoločnosť používala pri zostavení účtovnej závierky za rok 2017 a 2016 sú nasledovné:

### **a) Dlhodobý nehmotný majetok**

Nakupovaný dlhodobý nehmotný majetok sa oceňuje v obstarávacích cenách, ktoré obsahujú cenu obstarania a náklady súvisiace s jeho obstaraním.

Dlhodobý nehmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi, ktoré zahŕňujú priame materiálové a mzdové náklady a výrobné režijné náklady.

#### ***Odpisovanie***

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

V roku 2017 a 2016 spoločnosť nevlastnila žiadny dlhodobý nehmotný majetok.

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

### **b) Dlhodobý hmotný majetok**

Nakupovaný dlhodobý hmotný majetok sa oceňuje v obstarávacích cenách, ktoré zahŕňajú cenu obstarania, náklady na dopravu, clo a ďalšie náklady súvisiace s obstaraním.

Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi, ktoré zahŕňujú priame materiálové a mzdové náklady a výrobné režijné náklady.

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:

**Bory Home s. r. o.****Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2017**

|                                | Predpokladaná<br>doba používania | Ročná odpisová<br>sadzba | Metóda<br>odpisovania |
|--------------------------------|----------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Stavby                         | 20                               | 5%                       | rovnomerná            |
| Stroje, prístroje a zariadenia | 4                                | 25%                      | rovnomerne            |

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

### c) Zásoby

Nakupované zásoby sú ocenené obstarávacími cenami. Obstarávacia cena zásob zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s ich obstaraním. Prijaté zľavy, diskonty, rabaty znižujú obstarávaciu cenu zásob.

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

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

Do ocenenia zásob vstupujú aj kapitalizované úroky.

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 s. r. o.****Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2017**

---

**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, ostatných kapitálových fondov, 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.

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.

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.

**j) 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.

**k) 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 s. r. o.

Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2017

4. **DLHODOBÝ MAJETOK**

Informácie o dlhodobom hmotnom majetku

| Dlhodobý hmotný majetok            | Bežné účtovné obdobie |         |                                                            |             |                    |                                   | Spolu   |
|------------------------------------|-----------------------|---------|------------------------------------------------------------|-------------|--------------------|-----------------------------------|---------|
|                                    | Pozemky               | Stavby  | Samostatné<br>hnuteľné veci<br>a súbory<br>hnuteľných vecí | Ostatný DHM | Obstarávaný<br>DHM | Poskytnuté<br>preddavky<br>na DHM |         |
| Prvotné ocenenie                   |                       |         |                                                            |             |                    |                                   |         |
| Stav na začiatku účtovného obdobia | -                     | 92 695  | 3 250                                                      | -           | -                  | -                                 | 95 945  |
| Prírastky                          | -                     | 8 500   | -                                                          | -           | -                  | 135 666                           | 144 166 |
| Úbytky                             | -                     | -       | -                                                          | -           | -                  | -                                 | -       |
| Presuny                            | -                     | -       | -                                                          | -           | -                  | -                                 | -       |
| Stav na konci účtovného obdobia    | -                     | 101 195 | 3 250                                                      | -           | -                  | 135 666                           | 240 111 |
| Oprávky                            |                       |         |                                                            |             |                    |                                   |         |
| Stav na začiatku účtovného obdobia | -                     | 2 317   | 406                                                        | -           | -                  | -                                 | 2 723   |
| Prírastky                          | -                     | 4 741   | 813                                                        | -           | -                  | -                                 | 5 554   |
| Presuny                            | -                     | -       | -                                                          | -           | -                  | -                                 | -       |
| Stav na konci účtovného obdobia    | -                     | 7 058   | 1 219                                                      | -           | -                  | -                                 | 8 277   |
| Opravné položky                    |                       |         |                                                            |             |                    |                                   |         |
| Stav na začiatku účtovného obdobia | -                     | -       | -                                                          | -           | -                  | -                                 | -       |
| Prírastky                          | -                     | -       | -                                                          | -           | -                  | -                                 | -       |
| Úbytky                             | -                     | -       | -                                                          | -           | -                  | -                                 | -       |
| Stav na konci účtovného obdobia    | -                     | -       | -                                                          | -           | -                  | -                                 | -       |
| Zostatková hodnota                 |                       |         |                                                            |             |                    |                                   |         |
| Stav na začiatku účtovného obdobia | -                     | 90 378  | 2 844                                                      | -           | -                  | -                                 | 93 222  |
| Stav na konci účtovného obdobia    | -                     | 94 137  | 2 031                                                      | -           | -                  | 135 666                           | 231 834 |

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO

4 8 0 9 9 1 7 1

DIČ

2 1 2 0 0 5 6 9 6 1

**Bory Home s. r. o.****Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2017**

| Dlhodobý hmotný majetok            | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |        |                                                            |             |                    |                                   |        |
|------------------------------------|----------------------------------------------|--------|------------------------------------------------------------|-------------|--------------------|-----------------------------------|--------|
|                                    | Pozemky                                      | Stavby | Samostatné<br>hnuteľné veci<br>a súbory<br>hnuteľných vecí | Ostatný DHM | Obstarávaný<br>DHM | Poskytnuté<br>preddavky<br>na DHM | Spolu  |
| <b>Prvotné ocenenie</b>            |                                              |        |                                                            |             |                    |                                   |        |
| Stav na začiatku účtovného obdobia | -                                            | -      | -                                                          | -           | -                  | -                                 | -      |
| Prírastky                          | -                                            | 92 695 | 3 250                                                      | -           | -                  | -                                 | 95 945 |
| Úbytky                             | -                                            | -      | -                                                          | -           | -                  | -                                 | -      |
| Presuny                            | -                                            | -      | -                                                          | -           | -                  | -                                 | -      |
| Stav na konci účtovného obdobia    | -                                            | 92 695 | 3 250                                                      | -           | -                  | -                                 | 95 945 |
| <b>Oprávky</b>                     |                                              |        |                                                            |             |                    |                                   |        |
| Stav na začiatku účtovného obdobia | -                                            | -      | -                                                          | -           | -                  | -                                 | -      |
| Prírastky                          | -                                            | 2 317  | 406                                                        | -           | -                  | -                                 | 2 723  |
| Presuny                            | -                                            | -      | -                                                          | -           | -                  | -                                 | -      |
| Stav na konci účtovného obdobia    | -                                            | 2 317  | 406                                                        | -           | -                  | -                                 | 2 723  |
| <b>Opravné položky</b>             |                                              |        |                                                            |             |                    |                                   |        |
| Stav na začiatku účtovného obdobia | -                                            | -      | -                                                          | -           | -                  | -                                 | -      |
| Prírastky                          | -                                            | -      | -                                                          | -           | -                  | -                                 | -      |
| Úbytky                             | -                                            | -      | -                                                          | -           | -                  | -                                 | -      |
| Stav na konci účtovného obdobia    | -                                            | -      | -                                                          | -           | -                  | -                                 | -      |
| <b>Zostatková hodnota</b>          |                                              |        |                                                            |             |                    |                                   |        |
| Stav na začiatku účtovného obdobia | -                                            | -      | -                                                          | -           | -                  | -                                 | -      |
| Stav na konci účtovného obdobia    | -                                            | 90 378 | 2 844                                                      | -           | -                  | -                                 | 93 222 |

**Bory Home s.r.o.****Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2017**

| Dlhodobý hmotný majetok                                                                | Hodnota za bežné účtovné obdobie |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo                            | 94 137                           |
| Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať | 0                                |

**5. ZÁSoby**

Informácie o opravných položkách k zásobám

Spoločnosť netvorila opravnú položku k zásobám. Pre spoločnosť bol vypracovaný k 31.12.2017 znalecký posudok spoločnosťou Cushman & Wakefield Property Services Slovakia, s.r.o.. Znaleckým posudkom bol ocenený projekt výstavby bytov. Spoločnosť vlastní pozemky, na ktorých prebieha výstavba bytov. Pozemky sú účtované ako nehnuteľnosti na predaj na účte 133. Byty sú účtované ako nedokončená výroba na účte 121.

Informácie o nehnuteľnostiach na predaj

| Nehnuteľnosť na predaj                                              | Hodnota   |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|
| Náklady na obstarávanie nehnuteľnosti k začiatku účt. obdobia       | 4 837 000 |
| Náklady na obstaranie nehnuteľností počas účt. obdobia              | 0         |
| Obstarávacia cena predaných nehnuteľností                           | 0         |
| Náklady na obstaranie nehnuteľností na predaj ku koncu účt. obdobia | 4 837 000 |

Informácie o ostatných zásobách

| Byty                                                                | Hodnota   |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|
| Náklady na obstarávanie nehnuteľnosti k začiatku účt. obdobia       | 1 013 200 |
| Náklady na obstaranie nehnuteľností počas účt. obdobia              | 7 023 690 |
| Obstarávacia cena predaných nehnuteľností                           | 0         |
| Náklady na obstaranie nehnuteľností na predaj ku koncu účt. obdobia | 8 036 890 |

**Bory Home s.r.o.****Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2017**

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                              | 4 837 000                        |
| Zásoby, pri ktorých má účtovná jednotka obmedzené právo s nimi nakladať | 0                                |

## 6. POHLÁDÁVKY

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok

| Názov položky                                                    | V lehote splatnosti | Po lehote splatnosti | Pohľadávky spolu |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|
| <b>Krátkodobé pohľadávky</b>                                     |                     |                      |                  |
| Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám | -                   | -                    | -                |
| Ostatné pohľadávky z obchodného styku                            | 20 694              | -                    | 20 694           |
| Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám            | -                   | -                    | -                |
| Daňové pohľadávky a dotácie                                      | 22 505              | -                    | 22 505           |
| Iné pohľadávky                                                   | -                   | -                    | -                |
| <b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>                               | <b>43 199</b>       | <b>-</b>             | <b>43 199</b>    |

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        | 43 199                | 1 415 050                                    |
| <b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>                                | <b>43 199</b>         | <b>1 415 050</b>                             |
| Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov | -                     | -                                            |
| Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov   | -                     | -                                            |
| <b>Dlhodobé pohľadávky spolu</b>                                  | <b>-</b>              | <b>-</b>                                     |

Spoločnosť netvorila opravné položky k pohládkam.

Spoločnosť nemá pohľadávky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia.

**Bory Home s.r.o.****Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2017****7. FINANČNÉ ÚČTY**

Informácie o krátkodobom finančnom majetku

| Názov položky      | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|--------------------|-----------------------|----------------------------------------------|
| Pokladnica, ceniny | 2 355                 | 122                                          |
| Bežné bankové účty | 375 328               | 20 534                                       |
| <b>Spolu</b>       | <b>377 683</b>        | <b>20 656</b>                                |

Slovenská sporiteľňa, a.s. má záložné právo k finančným prostriedkom na bankových účtoch v celkovej sume 375 328 EUR. Záložné právo je zriadené ako zábezpeka k poskytnutej pôžičke od Slovenskej sporiteľne, a.s.

**8. VLASTNÉ IMANIE**

Základné imanie spoločnosti tvorí vklad jediného spoločníka vo výške 5 000 EUR. Základné imanie je splatené v celej výške.

Informácie o vysporiadaní účtovnej straty

| Názov položky                               | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Účtovná strata                              | 422 199                                      |
| Vysporiadanie účtovnej straty               | Bežné účtovné obdobie                        |
| Prevod do neuhradenej straty minulých rokov | 422 199                                      |
| <b>Spolu</b>                                | <b>422 199</b>                               |

**Bory Home s.r.o.****Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2017****9. 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: | 3 054                              | 8 526  | 3 054    | -        | 8 526                           |
| audit                       | 2 700                              | 6 200  | 2 700    | -        | 6 200                           |
| právne služby               | 354                                | 2 326  | 354      | -        | 2 326                           |

Vytvorená rezerva bude použitá v roku 2018.

| Názov položky                | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |        |          |          |                                 |
|------------------------------|----------------------------------------------|--------|----------|----------|---------------------------------|
|                              | Stav na začiatku účtovného obdobia           | Tvorba | Použitie | Zrušenie | Stav na konci účtovného obdobia |
| Krátkodobé rezervy, z toho:  | 393                                          | 3 054  | 393      | -        | 3 054                           |
| audit                        | -                                            | 2 700  | -        | -        | 2 700                           |
| právne služby                | -                                            | 354    | -        | -        | 354                             |
| zostavenie účtovnej závierky | 393                                          | -      | 393      | -        | -                               |

**10. 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 | 5 892 975             | 540 125                                      |
| Krátkodobé záväzky spolu                                        | 5 892 975             | 540 125                                      |
| Krátkodobé finančné výpomoci                                    | -                     | -                                            |
| Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov  | 3 750 939             | 6 544 200                                    |
| Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov           | -                     | -                                            |
| Dlhodobé záväzky spolu                                          | 3 750 939             | 6 544 200                                    |

**Bory Home s.r.o.****Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2017**

Informácie o úveroch, pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach

| Názov položky              | Mena | Úrok p.a. v % | Dátum splatnosti | Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie | Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|----------------------------|------|---------------|------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dlhodobé úvery</b>      |      |               |                  |                                                        |                                                                               |
| VENETSALO HOLDINGS LIMITED | EUR  | 5,7%          | 6.5.2019         | 3 739 260                                              | 6 465 981                                                                     |
| <b>Krátkodobé úvery</b>    |      |               |                  |                                                        |                                                                               |
|                            | -    | -             | -                | -                                                      | -                                                                             |

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

Spoločnosť nemá záväzky zabezpečené záložným právom alebo zárukou

Záväzky voči spriazneným osobám:

VENETSALO HOLDINGS LIMITED 3 750 939 EUR úver (istina + nesplatený úrok)

Informácie o bankových úveroch, pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach

| Názov položky                                   | Mena | Úrok p. a. v % | Dátum splatnosti | Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie | Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|-------------------------------------------------|------|----------------|------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dlhodobé bankové úvery</b>                   |      |                |                  |                                                        |                                                                               |
| Slovenská sporiteľňa, a.s.                      | EUR  | 1,8%           | 31.12.2020       | 1 660 601                                              | -                                                                             |
| <b>Krátkodobé bankové úvery</b>                 |      |                |                  |                                                        |                                                                               |
| Slovenská sporiteľňa, a.s. – kontokorentný úver | EUR  | 1,8%           | -                | 908 745                                                | -                                                                             |

Dlhodobý úver poskytnutý Slovenskou sporiteľňou je k 31.12.2017 v sume 1 660 850 EUR (istina + nesplatený úrok).

Krátkodobý úver je kontokorentný úver poskytnutý Slovenskou sporiteľňou. K 31.12.2017 je zostatok vo výške 908 745 EUR. Úver je poskytnutý k bežnému účtu spoločnosti ako povolené prečerpanie zostatku.

**Bory Home s.r.o.****Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2017****11. VÝNOSY A NÁKLADY****Tržby**

Informácie o tržbách

| Oblasť odbytu | Poskytnuté služby     |                                              |
|---------------|-----------------------|----------------------------------------------|
|               | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
| Spolu         | 5 006                 | 0                                            |

**Údaje o zmene stavu vnútropodnikových zásob**

Informácie o zmene stavu vnútroorganizačných zásob

| Názov položky                                                       | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |                 | Zmena stavu vnútroorganizačných zásob |                                              |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------|----------------------------------------------|
|                                                                     | Konečný zostatok      | Konečný zostatok                             | Začiatkový stav | Bežné účtovné obdobie                 | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
| Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby                     | 8 036 890             | 1 013 200                                    | -               | 7 023 690                             | 1 013 200                                    |
| Výrobky                                                             | -                     | -                                            | -               | -                                     | -                                            |
| <b>Spolu</b>                                                        | <b>8 036 890</b>      | <b>1 013 200</b>                             | <b>-</b>        | <b>7 023 690</b>                      | <b>1 013 200</b>                             |
| Manká a škody                                                       | -                     | -                                            | -               | -                                     | -                                            |
| <b>Zmena stavu vnútropodnikových zásob vo výkaze ziskov a strát</b> | <b>x</b>              | <b>x</b>                                     | <b>x</b>        | <b>7 023 690</b>                      | <b>1 013 200</b>                             |

**Bory Home s.r.o.****Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2017****Aktivácia nákladov a výnosy z hospodárskej činnosti, finančnej činnosti a mimoriadnej činnosti**

Informácie o výnosoch pri aktivácii nákladov a o výnosoch z hospodárskej činnosti, finančnej činnosti a mimoriadnej činnosti

| Názov položky                                                     | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|
| Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho: | -                     | -                                            |
| Tržby z predaja dlhodobého hmotného majetku                       | -                     | -                                            |
| Finančné výnosy, z toho:                                          | 51                    | 4 026                                        |
| Kurzové zisky, z toho:                                            | -                     | 1                                            |
| Kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka    | -                     | -                                            |
| Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:              | 51                    | 4 025                                        |
| Bankové úroky                                                     | 51                    | -                                            |
| Výnosy z poskytnutej pôžičky                                      | -                     | 4 025                                        |

**Informácie o čistom obrate**

| Názov položky                           | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|-----------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|
| Tržby za vlastné výrobky                | -                     | -                                            |
| Tržby z predaja služieb                 | 5 006                 | -                                            |
| Tržby za tovar                          | -                     | -                                            |
| Výnosy zo zákazky                       | -                     | -                                            |
| Výnosy z predaja dlhodob. maj.          | -                     | -                                            |
| Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou | -                     | -                                            |
| Čistý obrat celkom                      | 5 006                 | -                                            |

**Bory Home s.r.o.****Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2017****Náklady**

## Informácie o nákladoch

| Názov položky                                                             | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|
| <b>Náklady za poskytnuté služby, z toho:</b>                              | <b>7 502 025</b>      | <b>1 353 491</b>                             |
| Náklady voči audítorovi, audítorskej činnosti, z toho:                    | 6 200                 | 4 500                                        |
| náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky                       | 6 200                 | 4 500                                        |
| iné uisťovacie audítorské služby                                          | -                     | -                                            |
| <b>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</b>    | <b>7 495 825</b>      | <b>1 348 991</b>                             |
| právne poradenstvo                                                        | 52 609                | 34 482                                       |
| inzercia                                                                  | 133 496               | 132 867                                      |
| aktivované náklady                                                        | 7 023 690             | 1 013 200                                    |
| RE služby                                                                 | 190 971               | 122 628                                      |
| vedenie účtovníctva, administratívy a ostatné servisné služby             | 17 839                | 16 138                                       |
| Poskytnuté služby – ostatné                                               | 77 221                | 29 676                                       |
| <b>Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:</b> | <b>36 990</b>         | <b>19 458</b>                                |
| dary                                                                      | 2 000                 | 14 111                                       |
| spotreba materiálu                                                        | 18 644                | 1 868                                        |
| odpisy dlhodobého hmotného majetku                                        | 5 553                 | 2 724                                        |
| dane a poplatky                                                           | 10 793                | 749                                          |
| <b>Finančné náklady, z toho:</b>                                          | <b>75 940</b>         | <b>65 514</b>                                |
| Kurzové straty, z toho:                                                   | -                     | 42                                           |
| Kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka           | -                     | -                                            |
| <b>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</b>              | <b>75 940</b>         | <b>65 472</b>                                |
| nákladové úroky                                                           | -                     | 65 029                                       |
| ostatné finančné náklady                                                  | 75 940                | 443                                          |

**Bory Home s.r.o.****Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2017****Dane z príjmov**

Informácie o odloženej daňovej pohľadávke alebo o odloženom daňovom záväzku

| Názov položky                                                                  | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|
| Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:  | -                     | -                                            |
| odpočítateľné                                                                  | -                     | -                                            |
| zdaniteľné                                                                     | -                     | -                                            |
| Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho: | 11 898                | 22 212                                       |
| odpočítateľné                                                                  | 11 898                | 22 212                                       |
| zdaniteľné                                                                     | -                     | -                                            |
| Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti                                    | 833 055               | 319 259                                      |
| Sadzba dane z príjmov (v %)                                                    | 21%                   | 21%                                          |
| Odložená daňová pohľadávka                                                     | 177 440               | 71 709                                       |
| Uplatnená daňová pohľadávka                                                    | -                     | -                                            |
| Zaúčtovaná ako zníženie nákladov                                               | -                     | -                                            |
| Zaúčtovaná do vlastného imania                                                 | -                     | -                                            |
| Odložený daňový záväzok                                                        | -                     | -                                            |
| Zmena odloženého daňového záväzku                                              | -                     | -                                            |
| Zaúčtovaná ako náklad (výnos)                                                  | -                     | -                                            |
| Zaúčtovaná do vlastného imania                                                 | -                     | -                                            |

Z dôvodov neistoty ohľadne budúcich zdaniteľných ziskov spoločnosť nezaúčtovala odloženú daňovú pohľadávku vo výške 177 440 EUR.

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 4 8 0 9 9 1 7 1

DIČ 2 1 2 0 0 5 6 9 6 1

**Bory Home s.r.o.****Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2017**

## 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: | -586 208              | x        |         | -421 238                                     | x       |         |
| Teoretická daň                               | x                     | -123 104 | 21      | x                                            | -92 672 | 22      |
| Daňovo neuznané náklady                      | 14 819                | 3 112    | 21      | 102 479                                      | 22 545  | 22      |
| Výnosy nepodliehajúce dani                   | -22 263               | -4 675   | 21      | -5                                           | -1      | 22      |
| Umorenie daňovej straty                      |                       |          |         |                                              |         |         |
| Spolu                                        | -593 652              | -124 667 | 21      | -318 764                                     | 961     | 22      |
| Splatná daň z príjmov                        | x                     | 970      |         | x                                            | 961     |         |
| Odložená daň z príjmov                       | x                     | -        |         | x                                            | -       |         |
| Celková daň z príjmov                        | x                     | 970      |         | x                                            | 961     |         |

**Bory Home s.r.o.****Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2017****12. 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, s.r.o.       | náklady na posk. služby  | 208 810                      | 138 766                                      |
| Penta Investments, s.r.o.       | záväzky z obcho. styku   | -                            | 192 126                                      |
| Penta Investments, s.r.o.       | nevyfakturované dodávky  | 96 216                       | -                                            |
| Penta Investments, s.r.o.       | obstaranie majetku       | 509 641                      | 171 664                                      |
| Media and Digital Services a.s. | náklady na posk. služby  | 90 102                       | 74 512                                       |
| Media and Digital Services a.s. | záväzky z obch. styku    | 9 258                        | 7 132                                        |
| News and Media Holding a.s.     | náklady na posk. služby  | 4 520                        | -                                            |
| News and Media Holding a.s.     | záväzky z obch. styku    | 480                          | -                                            |
| Bory Mall, a.s.                 | náklady na posk. služby  | 20 719                       | 3 470                                        |
| Bory Mall, a.s.                 | záväzky z obch. styku    | 1 130                        | -                                            |
| Bory Mall, a.s.                 | pohľadávky z obch. styku | 14 861                       | 7 430                                        |
| Privatbanka, a.s.               | bankové účty             | 257 369                      | 20 534                                       |
| Privatbanka, a.s.               | výnosové úroky           | 51                           | 5                                            |
| Privatbanka, a.s.               | bankové poplatky         | 1 040                        | 415                                          |

**Bory Home s.r.o.****Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2017****13. 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                                 | 5 000                              | -                | -        | -        | 5 000                           |
| Ostatné kapitálové fondy                        | 710 000                            | 1 600 000        | -        | -        | 2 310 000                       |
| Neuhradená strata minulých rokov                | -1 052                             | -                | -        | -422 199 | -423 251                        |
| Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia | -422 199                           | -587 178         | -        | 422 199  | -587 178                        |
| <b>Celkom</b>                                   | <b>291 749</b>                     | <b>1 012 822</b> | <b>-</b> | <b>0</b> | <b>1 304 571</b>                |

| Položka vlastného imania                        | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |                |          |          |                                 |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------|----------|----------|---------------------------------|
|                                                 | Stav na začiatku účtovného obdobia           | Prírastky      | Úbytky   | Presuny  | Stav na konci účtovného obdobia |
| Základné imanie                                 | 5 000                                        | -              | -        | -        | 5 000                           |
| Ostatné kapitálové fondy                        | -                                            | 710 000        | -        | -        | 710 000                         |
| Neuhradená strata minulých rokov                | -                                            | -              | -        | -1 052   | -1 052                          |
| Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia | -1 052                                       | -422 199       | -        | 1 052    | -422 199                        |
| <b>Celkom</b>                                   | <b>3 948</b>                                 | <b>287 802</b> | <b>-</b> | <b>0</b> | <b>291 749</b>                  |

Rozhodnutím jediného akcionára VENETSALO HOLDINGS LIMITED zo dňa 12.7.2017 bola strata za rok 2016 vo výške 422 199 EUR preúčtovaná na účet Neuhradené straty minulých rokov.

K 31.12.2017 Spoločnosť vykázala vlastné imanie v hodnote 1 304 571 EUR.

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

Po 31. decembri 2017 nenastali také udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.

Spoločnosť VENETSALO HOLDINGS LIMITED bola dňa 19.1.2018 premenovaná. Nový názov spoločnosti je PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED.