

SKY PARK RESIDENCES s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2018**

1. POPIS SPOLOČNOSTI

SKY PARK RESIDENCES s.r.o. (ďalej len „spoločnosť“) je spoločnosť s ručením obmedzeným, ktorá bola zapísaná do Obchodného registra vedenom na Okresnom súde Bratislava I, oddiel Sro, vložka 127033/B dňa 17.3.2018. Na základe projektu rozdelenia zo dňa 9. 5. 2018 sa spoločnosť stala jedným z právnych nástupcov spoločnosti SKY PARK s.r.o. efektívne k 1. 6. 2018. Spoločnosť sídli v Digital Parku II, Einsteinova 25, Bratislava.

Spoločnosť SKY PARK RESIDENCES prevzala od zanikajúcej spoločnosti rezidenčnú časť projektu, ktorá pozostáva z výstavby štyroch rezidenčných veží.

Hlavným predmetom činnosti je:

- a) sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby,
- b) kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod),
- c) prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,
- d) prenájom nehnuteľností bez poskytovania iných než základných služieb spojených s prenájomom,
- e) činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov,
- f) vedenie účtovníctva,
- g) dizajnérske činnosti,
- h) prenájom hnutel'ných vecí,
- i) čistiace a upratovacie služby,
- j) administratívne služby,
- k) uskutočňovanie stavieb a ich zmien,
- l) prípravné práce k realizácii stavby,
- m) dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov,
- n) faktoring a forfaiting,
- o) kúpa a predaj nehnuteľností,
- p) reklamné a marketingové služby, prieskum trhu a verejnej mienky,
- q) počítačové služby a služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov,
- r) skladovanie a pomocné činnosti v doprave,
- s) správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľnej živnosti.

Informácie o počte zamestnancov:

Spoločnosť nemala počas roka 2018 žiadnych zamestnancov.

SKY PARK RESIDENCES s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2018**

Informácie o štruktúre akcionárov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a o štruktúre akcionárov do dňa jej zmeny v priebehu účtovného obdobia:

Akcionár	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	5 000	100%	100%	100%
Spolu	5 000	100%	100%	100%

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 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.

Členovia štatutárnych orgánov k 31. decembru 2018:

Konatelia

Jozef Šimek

Ing. Rastislav Valovič, PhD.

Martin Lysek

Konať v mene spoločnosti sú oprávnení aspoň dvaja konatelia, a to spoločne.

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

SKY PARK RESIDENCES s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2018****2. ZÁKLADNÉ VÝCHODISKÁ PRE ZOSTAVENIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY**

Účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka spoločnosti SKY PARK RESIDENCES s.r.o. Táto účtovná závierka bola zostavená za účtovné obdobie od 17.3.2018 do 31. 12. 2018 podľa slovenských právnych predpisov, a to podľa platného znenia zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov.

Nakoľko spoločnosť vznikla 17. 3. 2018, účtovná závierka k 31.12.2018 je jej prvou účtovnou závierkou a v zmysle Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 3. decembra 2014 č. MF/23378/2014-74, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o individuálnej účtovnej závierke a rozsahu údajov určených z individuálnej účtovnej závierky na zverejnenie pre malé účtovné jednotky pri zostavení prvej účtovnej závierky po vzniku účtovnej jednotky v súvahe v stĺpcoch obsahujúcich údaje za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie spoločnosť vykazuje údaje z otváracej súvahy.

3. VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A METÓDY

Účtovné zásady a metódy, ktoré spoločnosť používala pri zostavení účtovnej závierky za rok 2018 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 nasledovne:

	Predpokladaná doba používania	Ročná odpisová sadzba	Metóda odpisovania
Logo „SKY PARK“	4	0,25%	rovnomerná

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

b) Dlhodobý hmotný majetok

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

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

Náklady na technické zhodnotenie dlhodobého hmotného majetku zvyšujú jeho obstarávaciu cenu. Opravy a údržba sa účtujú do nákladov.

SKY PARK RESIDENCES s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2018**

V súlade s postupmi účtovania §35, ods. 2 písm. h., a na základe rozhodnutia vedenia spoločnosti, spoločnosť kapitalizuje do obstarávacej ceny zásob úroky z prijatých úverov.

Odpisovanie

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

	Predpokladaná doba používania	Ročná odpisová sadzba	Metóda odpisovania
Inžinierske stavby	12	1%	rovnomerná
Stroje, prístroje a zariadenia	4	25%	rovnomerná
Dopravné prostriedky	4	25%	rovnomerná
Iný dlhodobý hmotný majetok	2	50%	rovnomerná

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

c) Finančný majetok

Krátkodobý finančný majetok tvoria peniaze v hotovosti a na bankových účtoch.

d) Pohľadávky

Pohľadávky sa oceňujú menovitou hodnotou. Postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou. Ocenenie pochybných a nevymožiteľných 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.

SKY PARK RESIDENCES s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2018**

i) Vlastné imanie

Vlastné imanie sa skladá zo základného imania, ostatných kapitálových fondov 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.

j) Transakcie v cudzích menách

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.

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. Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

- dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

O odloženom daňovom záväzku účtuje spoločnosť vždy, o pohľadávke účtuje, ak je realizovateľná.

SKY PARK RESIDENCES s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2018****4. DLHODOBÝ MAJETOK****a) Dlhodobý nehmotný majetok**

Informácie o dlhodobom nehmotnom majetku

Dlhodobý nehmotný majetok	Bežné účtovné obdobie							Spolu
	Aktivo- vané náklady na vývoj	Softvér	Oceni- teľ- né práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstará- vaný DNM	Poskyt- nuté preddav- ky na DNM	
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky			10 480					10 480
Úbytky								
Presuny								
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	10 480	0	0	0	0	10 480
Oprávk								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky			5 902					5 902
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	5 902	0	0	0	0	5 902
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky								
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	4 578	0	0	0	0	4 578

SKY PARK RESIDENCES s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2018**

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

Na účte oceníteľné práva spoločnosť eviduje logo „SKY PARK“.

SKY PARK RESIDENCES s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2018****b) Dlhodobý hmotný majetok**

Informácie o dlhodobom hmotnom majetku:

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie					
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie						
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0
Prírastky	22 852 412	30 340	0	73 495 141	5 067	96 382 960
Úbytky						
Presuny				-72 790 035		-72 790 035
Stav na konci účtovného obdobia	22 852 412	30 340	0	705 106	5 067	23 592 925
Oprávky						
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	3 167	0	0	0	3 167
Úbytky						
Stav na konci účtovného obdobia	0	3 167	0	0	0	3 167
Opravné položky						
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0
Prírastky						
Úbytky						
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota						
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	22 852 412	27 173	0	705 106	5 067	23 589 758

Spoločnosť nadobudla dlhodobý hmotný majetok dňom účinnosti projektu rozdelenia. Dlhodobý hmotný majetok bol ocenený v reálnej hodnote.

Spoločnosť na uvedených pozemkoch, ktoré má vo vlastníctve, realizuje výstavbu troch veží určených na bývanie. Projekt je rozdelený na I. a II. etapu výstavby. Predmetom I. etapy je vybudovanie 1. a 2. veže určenej na bývanie. Predmetom II. etapy je výstavba veže č. 3. K obom etapám bolo vydané stavebné povolenie a k dátumu zostavenia tejto účtovnej závierky boli veže vo výstavbe. Spoločnosť plánuje výstavbu 4. obytnéj veže, ktorá bude osadená západne od predchádzajúcich etáp I. a II.

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 5 1 4 6 7 6 7 4

DIČ 2 1 2 0 7 3 0 1 3 9

SKY PARK RESIDENCES s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2018**

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	23 589 758
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	23 589 758

Na pozemky uvedené na LV č. 8551, 6089, 7266 v celkovej výmere 36 787 m² je zriadené záložné právo v prospech veriteľa. Na zabezpečenie investičného úveru vo výške 15 000 000 EUR na vybudovanie multifunkčného objektu, ktorý bude slúžiť na bývanie, bolo v prospech banky Tatra banka, a.s., Slovenská sporiteľňa, a.s., ČSOB, a.s. zriadené záložné právo. Zostatková cena tohto majetku k 31.12.2018 predstavuje 23 589 758 EUR.

Na základe odborného posudku vypracovaného spoločnosťou Cushman & Wakefield Prop.Ser.SR trhová hodnota dlhodobého hmotného majetku k 31.12.2018 prevyšuje jeho účtovnú hodnotu. Spoločnosť z toho dôvodu neúčtovala o opravnej položke k majetku.

Poistenie majetku

Spoločnosť má poistené stavebno-montážne práce v poisťovni UNIQA, a.s., na 100 000 000 EUR a poistenie zodpovednosti za škodu na výšku 2 000 000 EUR. Toto poistenie trvá do 31.5.2020.

5. ZÁSoby

Spoločnosť vlastní pozemky, na ktorých prebieha výstavba bytov. Byty sú účtované ako nedokončená výroba na účte 121.

Informácie o ostatných zásobách

Byty	Hodnota
Náklady na obstarávanie nehnuteľnosti k začiatku účt. obdobia	0
Náklady na obstaranie nehnuteľností počas účt. obdobia	72 790 035
Obstarávacia cena predaných nehnuteľností	0
Náklady na obstaranie nehnuteľnosti na predaj ku koncu účt. obdobia	72 790 035

SKY PARK RESIDENCES s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2018**

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	72 790 035
Zásoby, pri ktorých má účtovná jednotka obmedzené právo s nimi nakladať	72 790 035

6. POHLĎÁVKY

Informácie o vývoji opravnej položky k pohľadávkam

Pohľadávky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP na konci účtovného obdobia
Pohľadávky z obchodného styku	0	0	0	0	0
Pohľadávky spolu	0	0	0	0	0

Spoločnosť v priebehu roka 2018 netvorila opravné položky k pohľadávkam.

Pohľadávky voči spriazneným osobám (poznámka 14).

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Dlhodobé pohľadávky	0	0	0
Pohľadávky z obchodného styku			
Dlhodobé pohľadávky spolu	120 000	0	120 000
Krátkodobé pohľadávky			
Daňové pohľadávky	95 783	0	95 783
Pohľadávky z obchodného styku	697 932	0	697 932
Krátkodobé pohľadávky spolu	793 715	0	793 715

SKY PARK RESIDENCES s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2018**

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pohľadávky po lehote splatnosti	0	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	793 715	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	793 715	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	120 000	0

7. FINANČNÉ ÚČTY

Informácie o krátkodobom finančnom majetku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	7 461	0
Bežné bankové účty	2 824 472	5 000
Spolu	2 831 933	5 000

Spoločnosť má obmedzenia pri nakladaní s finančnými prostriedkami vo výške 2 015 383 EUR v súvislosti s poskytnutým bankovým úverom od Tatra banky, a.s. (poznámka 10).

Nakoľko spoločnosť vznikla 17.3. 2018, účtovná závierka k 31.12.2018 je jej prvou účtovnou závierkou a v zmysle Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 3. 12. 2014 č. MF/23378/2014-74, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o individuálnej účtovnej závierke a rozsahu údajov určených z individuálnej účtovnej závierky na zverejnenie pre malé účtovné jednotky pri zostavení prvej účtovnej závierky po vzniku účtovnej jednotky v súvahe v stĺpcoch obsahujúcich údaje za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie spoločnosť vykazuje údaje z otváraciej súvahy.

SKY PARK RESIDENCES s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2018****8. VLASTNÉ IMANIE**

Spoločnosť bola založená na základe projektu rozdelenia vo forme notárskej zápisnice zo dňa 9. 5. 2018. Jediným spoločníkom spoločnosti je PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED. Výška základného imania je 5 000 EUR.

Informácie o rozdelení účtovného zisku alebo o vysporiadaní účtovnej straty.

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovná strata	0
Preúčtovanie účtovnej straty	Bežné účtovné obdobie
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	0
Spolu	0

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	0	0	0	5 000
Ostatné kapitálové fondy	0	9 673 643	0	0	9 673 643
Zákonný rezervný fond	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	0	-1 043 455	0	0	-1 043 455
SPOLU	5 000	8 630 188	0	0	8 635 188

Na základe zmluvy o zriadení záložného práva bolo zriadené záložné právo na celý obchodný podiel spoločníka v prospech záložného veriteľa Tatra banka, a.s. IČO: 00 686 930 so sídlom Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava 1. Záložné právo na obchodný podiel spoločnosti PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED v prospech spoločnosti Tatra banka, a.s., zriadené na základe zmluvy o zriadení záložného práva na obchodný podiel zo dňa 26. júla 2018, uzatvorenej medzi PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED ako záložcom, Tatra banka, a.s. ako záložným veriteľom a spoločnosťou SKY PARK RESIDENCES s. r. o. ako spoločnosťou.

SKY PARK RESIDENCES s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2018**

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	0	5 000	0	0	5 000
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	0	0	0	0	0
SPOLU	0	5 000	0	0	5 000

Nakoľko spoločnosť vznikla 17. 3. 2018, účtovná závierka k 31.12.2018 je jej prvou účtovnou závierkou a v zmysle Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 3. decembra 2014 č. MF/23378/2014-74, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o individuálnej účtovnej závierke a rozsahu údajov určených z individuálnej účtovnej závierky na zverejnenie pre malé účtovné jednotky pri zostavení prvej účtovnej závierky po vzniku účtovnej jednotky v súvahe v stĺpcoch obsahujúcich údaje za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie spoločnosť vykazuje údaje z otváraciej súvahy.

Vedenie spoločnosti navrhuje vysporiadať stratu za rok 2018 preúčtovaním na účet neuhradená strata minulých rokov.

9. REZERVY

Informácie o rezervách

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Dlhodobé rezervy:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	0	12 952	0	0	12 952
Rezerva na audit	0	6 600	0	0	6 600
Rezerva na právne služby	0	6 352	0	0	6 352

Pri ostatných rezervách sa predpokladá ich použitie do jedného roka.

SKY PARK RESIDENCES s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2018****10. ZÁVÄZKY**

Informácie o záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti	0	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	10 646 595	0
Krátkodobé záväzky spolu	10 646 595	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	65 076 592	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	65 076 592	0

Spoločnosť eviduje dlhodobý záväzok voči PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED v hodnote 30 926 222 EUR z titulu pôžičky, ktorá je splatná 31.12.2020 a tiež dlhodobý záväzok voči Tatra banke, a.s., vo výške 15 816 563 EUR, ktorá je splatná 31.12.2021.

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
Dlhodobé pôžičky					
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	EUR	8% p.a.	31.12.2020	29 544 257	0

Istina poskytnutého úveru k 31.12.2018 bola vo výške 29 544 257 EUR a úroky boli ku koncu roka vo výške 1 381 965 EUR. Spoločnosť vykázala k 31.12.2018 úver v celkovej výške 30 926 222 EUR.

Závazky voči spriazneným osobám (poznámka 14).

SKY PARK RESIDENCES s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2018****11. BANKOVÉ ÚVERY A FINANČNÉ VÝPOMOCI**

Informácie o bankových úveroch, pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny a úrokov v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny a úrokov v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé bankové úvery					
Tatrabanka, a.s.	EUR	1,90% p.a.	31.12.2021	15 815 728	0

Spoločnosť eviduje bankový úver vo výške 15 816 563 EUR v Tatra banke, a.s. Úver je splatný 31.12.2021 spolu s dohodnutým úrokom. Istina poskytnutého úveru k 31.12.2018 bola vo výške 15 815 728 EUR a úroky boli ku koncu roka vo výške 835 EUR.

SKY PARK RESIDENCES s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2018****12. ODLOŽENÁ DAŇ Z PRÍJMOV**

Informácie o odloženej daňovej pohľadávke alebo o odloženom daňovom záväzku

Podľa zákona o daniach z príjmov môže spoločnosť previesť daňovú stratu vzniknutú v roku 2015 až 2017, ktorá jej prináleží podľa projektu rozdelenia do nasledujúcich rokov. Výška daňovej straty z rokov 2015 - 2017, ktorá nebola v roku 2018 uplatnená a bude prevedená do ďalších rokov, bola 1 150 503 EUR k 31. 12. 2018.

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:	0	0
odpočítateľné	798 472	0
zdaniteľné	3 866 630	0
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	0	0
odpočítateľné	38 321	0
zdaniteľné	0	0
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	1 150 503	0
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty	0	0
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka	417 332	0
Uplatnená daňová pohľadávka	417 332	0
Zaúčtovaná ako zníženie nákladov	417 332	0
Zaúčtovaná do vlastného imania	0	0
Odložený daňový záväzok	811 992	0
Zmena odloženého daňového záväzku	0	0
Zaúčtovaná ako náklad	811 992	0
Zaúčtovaná do vlastného imania	0	0

13. PODMIENENÉ ZÁVÄZKY A AKTÍVA, PODSÚVAHOVÉ POLOŽKY

Spoločnosť neeviduje žiadne podmienené záväzky a podsúvahové položky.

SKY PARK RESIDENCES s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2018****14. VÝNOSY A NÁKLADY****Tržby**

Informácie o tržbách

Oblasť odbytu	Iniciačný poplatok	
	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Slovenská republika	733 291	0
Spolu	733 291	0

Informácie 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:	900 788	0
Tržby z predaja horúcovodu	465 623	0
Ostatné prevádz. výnosy	435 165	0
Finančné výnosy, z toho:	6 633	0
Kurzové zisky	158	0
Úroky z BU	46	0
Ostatné významné položky finančných výnosov – provízia za sprostredkovanie	6 429	0

Informácie o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja služieb	733 291	0
Ostatné výnosy z hosp.činnosti	435 165	0
Čistý obrat celkom	1 168 456	0

SKY PARK RESIDENCES s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2018****Náklady**

Informácie o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	55 267 477	0
Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:	6 600	0
Daňové poradenstvo	4 948	0
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>55 255 929</i>	<i>0</i>
Vedenie účtovníctva, administratíva a finančné služby	53 035	0
Služby DRE	448 688	0
Právne a ekonomické poradenstvo	103 099	0
Poplatky CDCP	141	0
Inzercia a reklama	60 008	0
Reprezentačné	4 726	0
Služby-stavba	54 477 128	0
Ostatné	109 104	0
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	146 501	0
Odpisy dlhodobého hmotného majetku	5 163	0
Opravné položky k dlhodobému hmotnému majetku	0	0
Dane a poplatky	67 422	0
Tvorba OP k pohľadávkam	-30 000	0
Ostatné-dary, poistenie majetku	103 916	0
Finančné náklady, z toho:	895 233	0
Kurzové straty	1 054	0
Nákladové úroky	491 479	0
Ostatné významné položky finančných nákladov – bankové poplatky	402 700	0

SKY PARK RESIDENCES s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2018****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:	-648 786	x	x	x	x	x
teoretická daň	x	-136 245	21	x	x	21
Daňovo neuznané náklady	454 387	95 421	21	x	x	21
Výnosy nepodliehajúce dani	-59 038	-12 398	21	x	x	21
Umorenie daňovej straty	0	0	21	0	0	21
Spolu	-253 437	-53 222	21	x	x	21
Splatná daň z príjmov		9			x	
Odložená daň z príjmov		394 660			x	
Celková daň z príjmov		394 669			x	

Prevažnú časť nákladov nepodliehajúcich dani tvoria nákladové úroky z pôžičky od spriaznenej osoby.

Údaje o príjmoch a výhodách členov štatutárnych, dozorných a iných orgánov

Hrubé príjmy členov štatutárnych orgánov Spoločnosti za ich činnosť pre Spoločnosť v sledovanom účtovnom období boli v hodnote 0 EUR, hrubé príjmy dozorných orgánov Spoločnosti v hodnote 0 EUR.

Spoločnosť neposkytla členom štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu pôžičky, záruky alebo iné zabezpečenie.

SKY PARK RESIDENCES s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2018****15. 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
Privatbanka, a.s.	Bankové účty	143 333	0
Privatbanka, a.s.	Bankové poplatky	879	0
Media and Digital Services	Záv.z obch.styku	2 035	0
Media and Digital Services	Služby v skupine	32 260	0
Penta Investments, s.r.o.	Záv.z obch.styku	29 629	0
Penta Investments, s.r.o.	Služby v skupine	42 022	0
Penta Real Estate s.r.o.	Obstaranie DHM	645 417	0
Penta Real Estate s.r.o.	Služby v skupine	310 247	0
Penta Real Estate s.r.o.	Záv.z obch.styku	305 585	0
SKY PARK OFFICES s.r.o.	Služby v skupine	39 977	0
SKY PARK OFFICES s.r.o.	Záv.z obch.styku	42 104	0
SKY PARK OFFICES II s.r.o.	Služby v skupine	34 333	0
SKY PARK OFFICES II s.r.o.	Záv.z obch.styku	35 388	0

Dcérska účtovná jednotka/ Materská účtovná jednotka	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
PENTA REAL ESTATE H.L.	Pôžička	1 531 396	0
	Úroky z pôžičky	31 396	0
PENTA REAL ESTATE H.L.	Pôžička	30 926 222	0
	Úrok z pôžičky	877 200	0

Spoločnosť kapitalizovala časť úrokov z pôžičiek.

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 5 1 4 6 7 6 7 4

DIČ 2 1 2 0 7 3 0 1 3 9

SKY PARK RESIDENCES s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2018**

Pohľadávky a záväzky vyplývajúce z transakcií so spriaznenými osobami:

Pohľadávky / záväzky so spriaznenými osobami:	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobá úročená pôžička	30 926 222	0
Krátkodobá úročená pôžička	1 531 396	0
Záväzky z obchodného styku	414 741	0
Spolu záväzky	32 872 359	0

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

Po 31.12.2018 nenastali iné udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.