

**Bory Business Park, s.r.o.**  
**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018**

## 1. POPIS SPOLOČNOSTI

Bory Business Park, s.r.o. (pôvodný názov Retail Park Bory, s.r.o. zmenený dňa 25.1.2018) (ďalej len „spoločnosť“) je spoločnosť s ručením obmedzeným, ktorá bola založená dňa 12.12.2012. Dňa 3.1.2013 bola zapísaná do Obchodného registra vedenom na Okresnom súde Bratislava I, oddiel Sro, vložka 86362/B. Spoločnosť sídli v Digital Parku II, Einsteinova 25, Bratislava, Slovenská republika, identifikačné číslo 46 968 822.

Zmeny zapísané do Obchodného registra SR počas roku 2018:

- zmena názvu spoločnosti,
- zmena konateľa spoločnosti.

Spoločnosť zmenila dňa 25.1.2018 názov. Nový názov spoločnosti je Bory Business Park, s.r.o. Pôvodný názov spoločnosti je Retail Park Bory, s.r.o.

Hlavným predmetom činnosti je:

1. kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod),
2. kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod),
3. sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb a výroby,
4. prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,
5. správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností,
6. činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov,
7. služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov,
8. reklamné a marketingové služby,
9. prieskum trhu a verejnej mienky,
10. faktoring a forfaiting,
11. uskutočňovanie stavieb a ich zmien.

Informácie o počte zamestnancov:

Spoločnosť nemala v roku 2018 a 2017 žiadnych zamestnancov.

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

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	5 000	100	100	100
<b>Spolu</b>	<b>5 000</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

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

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 LIMITED, 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,

**Bory Business Park, s.r.o.**  
**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018**

---

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.

Členovia štatutárnych orgánov k 31. decembru 2018:

- Marek Kalma, konateľ,
- Michal Rehák, konateľ,
- Karolína Hanulíková, konateľ od 20.12.2017, zapísané do OR SR 19.1.2018.

**Bory Business Park, s.r.o.**  
**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018**

---

## **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.

Účtovná závierka spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie k 31.12.2017 bola schválená valným zhromaždením spoločnosti dňa 26.6.2018.

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 2018 a 2017 sú nasledovné:

### **a) 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.

#### **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.

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

### **b) 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.

### **c) 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.

### **d) Závazky**

Dlhodobé i krátkodobé záväzky sa vykazujú v menovitých hodnotách. V položke Iné záväzky sa vykazujú taktiež hodnoty zistené pri ocenení finančných derivátov reálnou hodnotou.

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.

**Bory Business Park, s.r.o.****Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018**

---

**e) 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.

**f) 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.

**g) Vlastné imanie**

Vlastné imanie sa skladá zo základného imania, ostatných kapitálových fondov, výsledku hospodárenia v schvaľovacom konaní a neuhradenej straty minulých rokov.

Základné imanie spoločnosti sa vyказuje vo výške zapísanej v obchodnom registri okresného súdu. Prípadné zvýšenie alebo zníženie základného imania na základe rozhodnutia valného zhromaždenia, ktoré nebolo ku dňu účtovnej závierky zaregistrované, sa vyказuje ako zmeny základného imania. Vklady presahujúce základné imanie sa vyказujú ako emisné ážio.

**h) 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 vyказujú vo výkaze ziskov a strát.

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

**i) 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.

**j) 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.

Spoločnosť nemá povinnosť účtovať o odloženej dani.

**Bory Business Park, s.r.o.**  
**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018**

**4. DLHODOBÝ HMOTNÝ MAJETOK**

Informácie o dlhodobom hmotnom majetku

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie					
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuťefné veci a súbory hnuťefných vecí	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie						
Stav na začiatku účtov. obdobia	0	0	0	10 844	0	10 844
Prírastky	-	-	-	285 898	-	285 898
Úbytky	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtov. obdobia	0	0	0	296 742	0	296 742
Oprávky						
Stav na začiatku účtov. obdobia	0	0	0	0	0	0
Prírastky	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtov. obdobia	0	0	0	0	0	0
Opravné položky						
Stav na začiatku účtov. obdobia	0	0	0	0	0	0
Prírastky	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtov. obdobia	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota						
Stav na začiatku účtov. obdobia	0	0	0	10 844	0	10 844
Stav na konci účtov. obdobia	0	0	0	296 742	0	296 742

**Bory Business Park, s.r.o.**  
**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018**

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie					
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuiteľné veci a súbory hnuiteľných vecí	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie						
Stav na začiatku účtov. obdobia	0	0	0	10 844	0	10 844
Prírastky	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtov. obdobia	0	0	0	10 844	0	10 844
Oprávk						
Stav na začiatku účtov. obdobia	0	0	0	0	0	0
Prírastky	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtov. obdobia	0	0	0	0	0	0
Opravné položky						
Stav na začiatku účtov. obdobia	0	0	0	0	0	0
Prírastky	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtov. obdobia	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota						
Stav na začiatku účtov. obdobia	0	0	0	10 844	0	10 844
Stav na konci účtov. obdobia	0	0	0	10 844	0	10 844

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

**Bory Business Park, s.r.o.**  
**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018**

## 5. POHLĀDĀVKY

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	-	-	-
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-
Daňové pohľadávky a dotácie	7 165	-	7 165
Iné pohľadávky	-	-	-
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>7 165</b>	<b>-</b>	<b>7 165</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	7 165	207
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>7 165</b>	<b>207</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 pohľadávkam.

Spoločnosť nemá pohľadávky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia.

## 6. FINANČNÉ ÚČTY

Informácie o krátkodobom finančnom majetku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	552	741
Bežné bankové účty	40 849	17 188
<b>Spolu</b>	<b>41 401</b>	<b>17 929</b>

Spoločnosť nemá žiadne obmedzenia pri nakladaní s krátkodobým finančným majetkom.

**Bory Business Park, s.r.o.**  
**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018**

## 7. VLASTNÉ IMANIE

Základné imanie spoločnosti je tvorené peňažným vkladom vo výške 5 000 EUR a je splatené v plnej výške.

Informácie o rozdelení účtovného zisku alebo o vysporiadaní účtovnej straty

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovná strata	3 805
Vysporiadanie účtovnej straty	Bežné účtovné obdobie
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	3 805
Spolu	3 805

## 8. REZERVY

Informácie o rezervách

Spoločnosť v roku 2018 a 2017 netvorila žiadne rezervy.

## 9. 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	84 897	937
Krátkodobé záväzky spolu	84 897	937
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	154 144	-
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	-	-
Dlhodobé záväzky spolu	154 144	-

## 10. PODMIENENÉ ZÁVÄZKY A AKTÍVA, PODSÚVAHOVÉ POLOŽKY

Spoločnosť neeviduje žiadne podmienené záväzky a aktíva.

**Bory Business Park, s.r.o.**  
**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018**

## 11. VÝNOSY A NÁKLADY

### Náklady

Informácie o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	148 600	2 978
Náklady na servisné služby - vedenie účtovníctva, administratíva, finančné služby	3 121	1 758
Náklady Real Estate Development	140 533	
Právne a notárske služby	4 941	847
Ostatné	5	373
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	18 736	132
Finančné náklady, z toho:	4 444	217
Úroky – úver od materskej spoločnosti	4 144	0
Bankové poplatky	300	217

### 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:	-171 775	x	x	-3 325	x	x
Teoretická daň	x	-36 073	21	x	-698	21
Daňovo neuznané náklady	6 094	128	21	0	0	21
Výnosy nepodliehajúce dani	-639	-134	21	-635	-133	21
Spolu	-166 320	-34 927	21	-2 338	-831	21
Splatná daň z príjmov	x	0	x	x	480	x
Odložená daň z príjmov	x	0	x	x	0	x
Celková daň z príjmov	x	0	x	x	480	x

**Bory Business Park, s.r.o.**  
**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018**

**12. INFORMÁCIE O SPRIAZNENÝCH OSOBÁCH**

Informácie o ekonomických vzťahoch medzi účtovnou jednotkou a spriaznenými osobami

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Penta Investments s.r.o.	poskytnuté služby	3 121	1 758
Penta Investments s.r.o.	ostatné pohľadávky	-	208
Penta Investments s.r.o.	Nevyfakturované dodávky	1 860	-
Penta Real Estate, s.r.o.	Poskytnuté služby	140 533	-
Penta Real Estate, s.r.o.	Obstaranie majetku	169 815	-
Penta Real Estate, s.r.o.	Nevyfakturované dodávky	54 813	-
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	úver	154 144	-
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	nákladový úrok z úveru	4 144	-
Privatbanka, a.s.	bankový účet	40 849	17 188
Privatbanka, a.s.	bankový úrok	5	2
Privatbanka, a.s.	bankové popl.	300	217

**Bory Business Park, s.r.o.**  
**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018**

**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	50 000	250 000	-	-	300 000
Neuhradená strata minulých rokov	-23 152	-	-	-3 805	-26 957
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-3 805	-171 776	-	3 805	-171 776
<b>SPOLU</b>	<b>28 043</b>	<b>78 224</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>106 267</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	50 000	-	-	-	50 000
Neuhradená strata minulých rokov	-18 893	-	-	-4 259	-23 152
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-4 259	-3 804	-	4 259	-3 805
<b>SPOLU</b>	<b>31 848</b>	<b>-3 804</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>28 043</b>

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

Po 31. decembri 2018 nenastali také udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.