

SKY PARK RESIDENCES s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2019****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 2019 žiadnych zamestnancov.

SKY PARK RESIDENCES s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2019**

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	15 178 643	100%	100%	100%
Spolu	15 178 643	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 2019:

Konatelia

Ing. Rastislav Valovič, PhD.

Martin Lysek

Michal Rehák

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. 2019****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 1.1.2019 do 31.12.2019 podľa slovenských právnych predpisov, a to podľa platného znenia zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov.

3. VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A METÓDY

Účtovné zásady a metódy, ktoré spoločnosť používala pri zostavení účtovnej závierky za rok 2019 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.

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.

SKY PARK RESIDENCES s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2019****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. 2019****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 nevyužité daňové 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. 2019****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	Oceniteľ- né práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstará- vaný DNM	Poskyt- nuté preddav- ky na DNM	
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	10 480	0	0	0	0	10 480
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	10 480	0	0	0	0	10 480
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	5 902	0	0	0	0	5 902
Prírastky	0	0	2 620	0	0	0	0	2 620
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	8 522	0	0	0	0	8 522
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	4 578	0	0	0	0	4 578
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	1 958	0	0	0	0	1 958

SKY PARK RESIDENCES s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2019**

Dlhodobý nehmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie						
	Aktivo- vané náklady na vývoj	Softvér	Oceniťelné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Spolu
Prvotné ocenenie							
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	10 480	0	0	0	10 480
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	10 480	0	0	0	10 480
Oprávky							
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	5 902	0	0	0	5 902
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	5 902	0	0	0	5 902
Opravné položky							
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota							
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	4 578	0	0	0	4 578

SKY PARK RESIDENCES s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2019**

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. 2019****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	22 852 412	30 340	0	705 106	5 067	23 592 925
Prírastky	0	0	0	46 098 866	127 335	46 226 201
Úbytky	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	-44 939 817	0	-44 939 817
Stav na konci účtovného obdobia	22 852 412	30 340	0	1 864 155	132 402	24 879 309
Oprávky						
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	3 167	0	0	0	3 167
Prírastky	0	2 529	0	0	0	2 529
Úbytky	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	5 696	0	0	0	5 696
Opravné položky						
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota						
Stav na začiatku účtovného obdobia	22 852 412	27 173	0	705 106	5 067	23 589 758
Stav na konci účtovného obdobia	22 852 412	24 644	0	1 864 155	132 402	24 873 613

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. 2019**

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce 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	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	-72 790 035	0	-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	0	0	0	0	0	0
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	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0
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 realizuje výstavbu troch veží určených na bývanie na pozemkoch, ktoré má vo vlastníctve. 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 sú veže vo výstavbe. Spoločnosť plánuje výstavbu 4. obytnéj veže, ktorá bude osadená západne od predchádzajúcich etáp I. a II.

SKY PARK RESIDENCES s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2019**

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	22 882 752
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	22 882 752

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 55 962 688 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 31.12.2019 predstavuje 22 882 752 EUR.

Na základe odborného posudku vypracovaného spoločnosťou Cushman & Wakefield Prop.Ser.SR trhovú hodnotu dlhodobého hmotného majetku k 31. 12. 2019 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 nehnuteľností k začiatku účt. obdobia	72 790 035
Náklady na obstaranie nehnuteľností počas účt. obdobia	44 939 817
Obstarávacia cena predaných nehnuteľností	0
Náklady na obstaranie nehnuteľností na predaj ku koncu účt. obdobia	117 729 852

SKY PARK RESIDENCES s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2019**

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	117 729 852
Zásoby, pri ktorých má účtovná jednotka obmedzené právo s nimi nakladať	117 729 852

6. POHLÁDÁVKY

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 2019 netvorila opravné položky k pohľadávkam.

Pohľadávky voči spriazneným osobám (poznámka 15).

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	90 000	0	0
Odložená daňová pohľadávka	1 144 881	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	1 234 881	0	90 000
Krátkodobé pohľadávky			
Daňové pohľadávky	64 431	0	64 431
Pohľadávky z obchodného styku	70 339	0	70 339
Krátkodobé pohľadávky spolu	134 770	0	134 770

SKY PARK RESIDENCES s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2019**

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	134 770	793 715
Krátkodobé pohľadávky spolu	134 770	793 715
Dlhodobé pohľadávky spolu	1 234 881	120 000

7. FINANČNÉ ÚČTY

Informácie o krátkodobom finančnom majetku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	4 763	7 461
Bežné bankové účty	3 885 802	2 824 472
Spolu	3 890 565	2 831 933

Spoločnosť nemá obmedzenia pri nakladaní s finančnými prostriedkami v súvislosti s poskytnutým bankovým úverom od Tatra banky, a.s.

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 15 178 643 EUR.

Informácie o rozdelení účtovného zisku alebo o vysporiadaní účtovnej straty.

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovná strata	-1 043 455
Preúčtovanie účtovnej straty	Bežné účtovné obdobie
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	1 043 455
Spolu	1 043 455

SKY PARK RESIDENCES s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2019**

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	5 500 000	0	9 673 643	15 178 643
Ostatné kapitálové fondy	9 673 643	0	0	-9 673 643	0
Zákonný rezervný fond	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	-1 043 455	-1 043 455
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-1 043 455	328 494	0	1 043 455	328 494
SPOLU	8 635 188	5 828 494	0	0	14 463 682

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.

Rozhodnutím jediného spoločníka zo dňa 20. 6. 2019 spoločnosť navýšila základné imanie o čiastku 9 673 643 EUR z vlastných zdrojov (z ostatných kapitálových fondov) na čiastku 15 178 643 EUR. V rozhodnutí však došlo k mylne uvedenej čiastke zvyšovaného základného imania na 15 183 643 EUR, čo bolo následne aj zapísané v obchodnom registri. Vzniknutú chybu spoločnosť riešila podaným návrhom dňa 11.12.2019. Súčtovú chybu však register do dňa zostavenia účtovnej závierky neopravil.

SKY PARK RESIDENCES s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2019**

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce 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

Vedenie spoločnosti navrhuje vysporiadať stratu za rok 2019 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:	12 952	340 965	12 952	0	340 965
Rezerva na audit	6 600	7 900	6 600	0	7 900
Rezerva na právne služby	6 352	4 698	6 352	0	4 698
Rezerva na DRE služby	0	328 367	0	0	328 367

SKY PARK RESIDENCES s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2019**

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce 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.

10. ZÁVÄZKY

Informácie o záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Záväzky po lehote splatnosti	0	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	68 891 738	10 646 595
Krátkodobé záväzky spolu	68 891 738	10 646 595
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	3 964 312	65 076 592
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	3 964 312	65 076 592

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
Krátkodobé pôžičky					
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	EUR	8% p.a.	31.12.2020	0	29 544 257
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	EUR	8% p.a.	31.12.2020	4 894 257	0
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	EUR	8% p.a.	31.12.2020	17 334 365	0

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. 2019**

Istina poskytnutého úveru k 31.12.2019 bola vo výške 22 228 622 EUR a úroky boli ku koncu roka vo výške 3 336 753 EUR. Spoločnosť vykázala k 31.12.2019 úver v celkovej výške 25 565 375 EUR.

Závazky voči spriazneným osobám (poznámka 15).

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	55 965 642	15 815 728

Spoločnosť eviduje bankový úver vo výške 55 965 642 EUR v Tatra banke, a.s. Úver je splatný 31.12.2021 spolu s dohodnutým úrokom. Istina poskytnutého úveru k 31.12.2019 bola vo výške 55 962 688 EUR a úroky boli ku koncu roka vo výške 2 954 EUR.

SKY PARK RESIDENCES s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2019****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 2019, ktorá jej prináleží podľa projektu rozdelenia do nasledujúcich rokov. Výška daňovej straty z rokov 2015 - 2019, ktorá nebola v roku 2019 uplatnená a bude prevedená do ďalších rokov, bola 1 313 648 EUR k 31. 12. 2019.

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:	0	0
odpočítateľné	4 020 539	798 472
zdaniteľné	0	3 866 630
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	0	0
odpočítateľné	117 627	38 321
zdaniteľné	0	0
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	1 313 648	1 150 503
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty	0	0
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka	1 144 881	417 332
Uplatnená daňová pohľadávka	1 144 881	417 332
Zaúčtovaná ako zníženie nákladov	1 539 541	417 332
Zaúčtovaná do vlastného imania	0	0
Odložený daňový záväzok	0	811 992
Zmena odloženého daňového záväzku	0	0
Zaúčtovaná ako náklad	0	811 992
Zaúčtovaná do vlastného imania	0	0

SKY PARK RESIDENCES s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2019****13. PODMIENENÉ ZÁVÄZKY A AKTÍVA, PODSÚVAHOVÉ POLOŽKY**

Spoločnosť neeviduje žiadne podmienené záväzky a podsúvahové položky.

14. VÝNOSY A NÁKLADY**Tržby**

Informácie o tržbách

Oblasť odbytu	Iniciačný poplatok	
	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Slovenská republika	427 352	733 291
Spolu	427 352	733 291

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:	449 500	900 788
Tržby z predaja horúcovodu	0	465 623
Náhrada škody, zmluvné pokuty	449 500	435 165
Finančné výnosy, z toho:	1 628	6 633
Kurzové zisky	1 560	158
Úroky z BU	68	46
Ostatné významné položky finančných výnosov – provízia za sprostredkovanie	0	6 429

Informácie o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja služieb	427 352	733 291
Ostatné výnosy z hosp. činnosti	449 500	435 165
Čistý obrat celkom	876 852	1 168 456

SKY PARK RESIDENCES s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2019****Náklady**

Informácie o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	45 705 316	55 267 477
Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:	7 900	6 600
Daňové poradenstvo	1 440	4 948
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>45 695 976</i>	<i>55 255 929</i>
Vedenie účtovníctva, administratíva a finančné služby	58 846	53 035
Služby DRE	448 657	448 688
Právne a ekonomické poradenstvo	42 110	103 099
Poplatky CDCP	0	141
Inzercia a reklama	37 151	60 008
Reprezentačné	6 524	4 726
Služby-stavba	44 939 817	54 477 128
Ostatné	162 871	109 104
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	92 993	146 501
Odpisy dlhodobého hmotného majetku	5 148	5 163
Opravné položky k dlhodobému hmotnému majetku	0	0
Dane a poplatky	46 172	67 422
Tvorba OP k pohľadávkam	0	-30 000
Ostatné-dary, poistenie majetku	41 673	103 916
Finančné náklady, z toho:	1 226 903	895 233
Kurzové straty	5 883	1 054
Nákladové úroky	871 598	491 479
Ostatné významné položky finančných nákladov – bankové poplatky	349 422	402 700

SKY PARK RESIDENCES s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2019****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:	-1 211 034	x	x	-648 786	x	x
teoretická daň	x	-254 317	21	x	-136 245	21
Daňovo neuznané náklady	729 519	153 199	21	454 387	95 421	21
Výnosy nepodliehajúce dani	-38 389	-8 062	21	-59 038	-12 398	21
Umorenie daňovej straty	0	0	21	0	0	21
Spolu	-519 904	-109 180	21	-253 437	-53 222	21
Splatná daň z príjmov		13			9	
Odložená daň z príjmov		-1 539 541			394 660	
Celková daň z príjmov		-1 539 528			394 669	

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.

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. 2019****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	669 903	143 333
Privatbanka, a.s.	Bankové poplatky	512	879
Media and Digital Services	Záv.z obch.styku	3 197	2 035
Media and Digital Services	Služby v skupine	27 502	32 260
Penta Investments, s.r.o.	Záv.z obch.styku	-316	29 629
Penta Investments, s.r.o.	Služby v skupine	58 846	42 022
Penta Real Estate s.r.o.	Obstaranie DHM	844 350	645 417
Penta Real Estate s.r.o.	Služby v skupine	448 657	310 247
Penta Real Estate s.r.o.	Záv.z obch.styku	328 367	305 585
SKY PARK OFFICES s.r.o.	Služby v skupine	0	39 977
SKY PARK OFFICES s.r.o.	Záv.z obch.styku	0	42 104
SKY PARK OFFICES II s.r.o.	Služby v skupine	0	34 333
SKY PARK OFFICES II s.r.o.	Záv.z obch.styku	0	35 388

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	4 894 257	1 531 396
	Úroky z pôžičky	1 562 382	31 396
PENTA REAL ESTATE H.L.	Pôžička	17 334 365	30 926 222
	Úrok z pôžičky	1 736 812	877 200
PENTA REAL ESTATE H.L.	Pôžička	0	0
	Úrok z pôžičky	37 558	0

Spoločnosť kapitalizovala časť úrokov z pôžičiek.

SKY PARK RESIDENCES s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2019**

Pohľadávky a záväzky vyplývajúce z transakcií so spriaznenými osobami:

Pohľadávky / záväzky so spriaznenými osobami:	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobá úročená pôžička	0	30 926 222
Krátkodobá úročená pôžička	25 565 375	1 531 396
Záväzky z obchodného styku	3 197	414 741
Spolu záväzky	25 568 572	32 872 359

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

Dňa 8. 1. 2020 bolo vydané územné rozhodnutie o umiestnení stavby „Čulenova- New City Centre, IV. obytná veža“. V súčasnosti plyní lehota právoplatnosti. Po 25. 2. 2020 bude vyznačená právoplatnosť rozhodnutia.