

Bory Business Park, s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2019****1. POPIS SPOLOČNOSTI**

Bory Business Park, s.r.o. (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 2019:

- zmena konateľa spoločnosti.

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 2019 a 2018 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
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 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, 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 2019:

- Marek Kalma, konateľ, do 28.6.2019,
- Ing. arch. Juraj Nevolník, konateľ, od 29.6.2019,
- Michal Rehák, konateľ,
- Ing. Karolína Hanulíková, konateľ.

Bory Business Park, s.r.o.

Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2019

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 31.12.2018 bola schválená valným zhromaždením spoločnosti dňa 3.5.2019.

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 2019 a 2018 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. 2019**

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. 2019****4. DLHODOBÝ HMOTNÝ MAJETOK**

Informácie o dlhodobom hmotnom majetku:

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie					
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie						
Stav na začiatku účtov. obdobia	0	0	0	296 742	0	296 742
Prírastky	-	-	-	16 008	-	16 008
Úbytky	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtov. obdobia	0	0	0	312 750	0	312 750
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	296 742	0	296 742
Stav na konci účtov. obdobia	0	0	0	312 750	0	312 750

Bory Business Park, s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2019**

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	-	-	-	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

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. 2019****5. POHLĀDĀVKY**

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávo:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	50 000	-	50 000
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-
Daňové pohľadávky a dotácie	149	-	149
Iné pohľadávky	5 350 000	-	5 350 000
Krátkodobé pohľadávky spolu	5 400 149	-	5 400 149

Ako iné pohľadávky spoločnosť účtovala notársku úschovu finančných prostriedkov, ktoré budú odplatené za kúpu pozemku po splnení podmienok, ktoré ustanovuje kúpna zmluva.

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	5 400 149	7 165
Krátkodobé pohľadávky spolu	5 400 149	7 165
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	-	-
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	-	-
Dlhodobé pohľadávky spolu	-	-

Spoločnosť netvorila opravné položky k pohľadávkam.

Spoločnosť nemá pohľadávky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia.

Bory Business Park, s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2019**

6. FINANČNÉ ÚČTY

Informácie o krátkodobom finančnom majetku:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	10 426	552
Bežné bankové účty	506	40 849
Spolu	10 932	41 401

Spoločnosť nemá žiadne obmedzenia pri nakladaní s krátkodobým finančným majetkom.

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	171 776
Vysporiadanie účtovnej straty	Bežné účtovné obdobie
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	171 776
Spolu	171 776

8. REZERVY

Informácie o rezervách

Spoločnosť v roku 2019 a 2018 netvorila žiadne rezervy.

Bory Business Park, s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2019****9. ZÁVÄZKY**

Informácie o záväzkoch:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závázky po lehote splatnosti	-	-
Závázky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	888	84 897
Krátkodobé záväzky spolu	888	84 897
Závázky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	5 651 563	154 144
Závázky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	-	-
Dlhodobé záväzky spolu	5 651 563	-

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
Krátkodobé úvery					
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	EUR	5,24%	10.12.2024	5 350 000	-
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	EUR	4,19%	19.6.2022	270 000	150 000

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

Spoločnosť nemá záväzky zabezpečené záložným právom alebo zárukou

Závázky voči spriazneným osobám k 31.12.2019:

PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED 284 666 EUR, úver (istina + nesplatený úrok),
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED 5 366 897 EUR, úver (istina + nesplatený úrok),

Závázky voči spriazneným osobám k 31.12.2018:

PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED 154 144 EUR, úver (istina + nesplatený úrok)

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. 2019

11. VÝNOSY A NÁKLADY

Náklady

Informácie o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	7 086	148 600
Náklady na servisné služby - vedenie účtovníctva, administratíva, finančné služby	2 471	3 121
Náklady Real Estate Development	4 446	140 533
Právne a notárske služby	164	4 941
Ostatné	5	5
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	-	18 736
Finančné náklady, z toho:	27 803	4 444
Úroky – úver od materskej spoločnosti	27 419	4 144
Bankové poplatky	384	300

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:	-34 887	x	x	-171 776	x	x
Teoretická daň	x	-7 326	21	x	-36 073	21
Daňovo neuznané náklady	28 159	5 913	21	6 094	128	21
Výnosy nepodliehajúce dani	-1 952	-410	21	-639	-134	21
Spolu	-8 680	-1 823	21	-166 320	-34 927	21
Splatná daň z príjmov	x	0	x	x	1	x
Odložená daň z príjmov	x	0	x	x	0	x
Celková daň z príjmov	x	0	x	x	1	x

Bory Business Park, s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2019****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	2 471	3 121
Penta Investments s.r.o.	ostatné záväzky	888	-
Penta Real Estate, s.r.o.	poskytnuté služby	4 446	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	5 651 563	154 144
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	nákladový úrok z úveru	27 419	4 144
Privatbanka, a.s.	bankový účet	10 429	40 849
Privatbanka, a.s.	bankový úrok	2	5
Privatbanka, a.s.	bankové popl.	384	300

Bory Business Park, s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2019****13. INFORMÁCIE O ZMENÁCH VLASTNÉHO IMANIA**

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				Stav na konci účtovného obdobia
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	
Základné imanie	5 000	-	-	-	5 000
Ostatné kapitálové fondy	300 000	-	-	-	300 000
Neuhradená strata minulých rokov	-26 957	-	-	-171 776	-198 733
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-171 776	-34 887	-	171 776	-34 887
SPOLU	106 267	-34 887	-	-	71 380

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				Stav na konci účtovného obdobia
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	
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
SPOLU	28 043	78 224	-	-	106 267

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

Po 31.12.2019 nenastali také udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.

S účinnosťou k 27.1.2020 bola odvolaná konateľka spoločnosti Ing. Karolína Hanulíková a bol vymenovaný nový konateľ Ing. Rastislav Valovič PhD. Uvedená zmena ešte nebola zapísaná do Obchodného registra.

Dňa 30.1.2020 bola Rozhodnutím jediného spoločníka prijatá zmena názvu spoločnosti. Nový názov spoločnosti je Dúbravka Development, s.r.o. Uvedená zmena ešte nebola zapísaná do Obchodného registra.