

DP – IV, s.r.o.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2020
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách)

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Základné údaje o spoločnosti

Obchodné meno a sídlo	DP – IV, s.r.o. Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Dátum založenia	12.12.2012
Dátum vzniku (podľa obchodného registra)	05.01.2013
Hospodárska činnosť	- kúpa tovaru na účely jeho predaj konečnému spotrebiteľovi /maloobchod/ alebo iným prevádzkovateľom živnosti /veľkoobchod/, - sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, - sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb, - sprostredkovateľská činnosť v oblasti výroby, - prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom, - správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností, - činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov, - uskutočňovanie stavieb a ich zmien.

Obchodný register OS Bratislava I, oddiel Sro, vložka 86409/B

Spoločnosť DP – IV, s.r.o. nemá zamestnancov a ani organizačnú zložku v zahraničí.

2. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka spoločnosti DP – IV, s.r.o. bola zostavená za účtovné obdobie od 1. januára do 31. decembra 2020 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov v platnom znení.

Účtovná závierka je zostavená na všeobecné použitie. Informácie v nej uvedené nie je možné použiť na účely akéhokoľvek špecifického používateľa ani na posúdenie jednotlivých transakcií. Používatelia účtovnej závierky by sa pri rozhodovaní nemali spoliehať na túto účtovnú závierku ako jediný zdroj informácií.

Spoločnosť je primárne založená za účelom získavania externého financovania podnikateľských aktivít skupiny Penta ako celku. Z tohto dôvodu je významne závislá od návratnosti úverov a pôžičiek, ktoré poskytuje iným spoločnostiam skupiny Penta, a úrokov z nich. Ak by skupina Penta ako celok nedosahovala výsledky postačujúce prinajmenšom na obsluhu jej dlhu, malo by to významný vplyv na príjmy spoločnosti a na jej schopnosť splniť svoje záväzky. Nad rámec týchto aktivít nevykonáva spoločnosť obvykle žiadne iné činnosti.

3. Schválenie účtovnej závierky za rok 2019

Účtovnú závierku spoločnosti DP – IV, s.r.o. za rok 2019 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 29. septembra 2020.

4. Konsolidovaná účtovná závierka

Spoločnosť je súčasťou skupiny Penta. Materskou spoločnosťou spoločnosti je PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou, 212 C & I CENTER 2nd floor, Limassol P.C. 3082, Cypruská republika, ktorá má 100-percentný podiel na jej základnom imaní. Materskou spoločnosťou celej skupiny je PENTA INVESTMENTS 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, pričom namiesto konsolidácie dcérskych spoločností tieto spolu s ostatnými investíciami zahŕňa v reálnych hodnotách do svojej účtovnej závierky. Táto účtovná závierka je k nahliadnutiu v sídle spoločnosti 3rd floor Osprey House, 5-7 Old Street, St. Helier, JE2 3RG, Channel Islands.

II. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

Členovia orgánov spoločnosti:

	Jozef Halász
Konatelia	Ing. Ján Bryndza
	Juraj Nevoľník

Konať a podpisovať v mene spoločnosti sú oprávnení všetci konatelia, úkony v mene spoločnosti sa uskutočňujú súhlasným prejavom vôle aspoň dvoch konateľov.

Poznámky Úč PODV 3-01	IČO: 46964096	DIČ:2023670297
DP – IV, s.r.o. Poznámky individuálnej účtovnej závierky Zostavenej k 31. decembru 2020 (údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách)		

1.Štruktúra spoločníkov a akcionárov a ich podiel na základnom imaní/Štruktúra spoločníkov a akcionárov a ich podiel na základnom imaní do dňa jej zmeny vzniknutej v priebehu účtovného obdobia

Spoločníci/akcionári	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na základnom imaní v %
	v eurách	v %		
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	3 205 000	100	100	-
Spolu	3 205 000^{*)}	100	100	-

*) Spoločník 29. júna 2020 rozhodol o použití splateného ostatného kapitálového fondu vo výške 3 200 000 EUR na zvýšenie základného imania.

III. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY

1. Spoločnosť uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi účtovania pre podnikateľov, ktoré platia v Slovenskej republike. Účtovníctvo sa vedie v peňažných jednotkách slovenskej meny, t. j. v eurách.
2. Účtovná závierka za rok 2020 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti.
3. Účtovníctvo sa vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.
4. Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t. j. berú sa za základ všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a ktoré sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.
5. Moment zaúčtovania výnosov – výnosy sa účtujú pri splnení dodacích podmienok, nakoľko v tomto okamihu prechádzajú na odberateľa významné riziká a vlastnícke práva.
6. Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.
7. Použitie odhadov – zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby vedenie spoločnosti vypracovalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované sumy aktív a pasív, uvedenie možných budúcich aktív a pasív k dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť.
8. Vykázané dane – slovenské daňové právo je relatívne mladé s nedostatkom existujúcich precedensov a podlieha neustálym novelizáciám. Nakoľko existujú rôzne interpretácie daňových zákonov a predpisov pri uplatňovaní v rôznych typoch transakcií, sumy vykázané v účtovnej závierke sa môžu neskôr zmeniť podľa konečného stanoviska daňových úradov.

9. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – prvé ocenenie

Pri obstaraní majetku sa uplatňuje princíp obstarávacích cien. Ocenenie jednotlivých položiek majetku a záväzkov je takéto:

- a) Dlhodobý finančný majetok – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena predstavuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (poplatky a provízie maklérom, poradcom, burzám).
- b) Pohľadávky:
 - pri ich vzniku alebo bezodplatnom nadobudnutí – menovitou hodnotou,
 - pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou.

Pri neúročených dlhodobých pohľadávkach a dlhodobých pôžičkách sa uvádza opravná položka v stĺpci korekcia, čím sa upravuje hodnota tejto pohľadávky a pôžičky na jej súčasnú hodnotu, napríklad metódou efektívnej úrokovej miery.
- c) Krátkodobý finančný majetok – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (poplatky a provízie maklérom, poradcom, burzám).
- d) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- e) Záväzky:
 - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- f) Rezervy – v očakávanej výške záväzku alebo poistnomatematickými metódami.
- g) Dlhopisy, pôžičky, úvery:

DP – IV, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2020

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách)

- pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
- pri prevzatí – obstarávacou cenou.

Úroky z dlhopisov, pôžičiek a úverov sa účtujú do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia.

- h) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- i) Deriváty – nakúpené deriváty sa oceňujú obstarávacou cenou.
- j) Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o dani z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pred zdanením pri sadzbe 21 % po úpravách o niektoré položky na daňové účely.

10. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – nasledujúce ocenenie

- a) Predpokladané riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov, sa vyjadrujú prostredníctvom rezerv, opravných položiek a odpisov.
- Rezervy – účtujú sa v očakávanej výške záväzku. Spoločnosť vytvára rezervu na účtovnú závierku. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa posudzuje ich výška a odôvodnenosť.
 - Opravné položky – účtujú sa v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.
- b) Cenné papiere určené na obchodovanie a realizovateľné cenné papiere sa oceňujú reálnou hodnotou.

11. Oprava významných chýb minulých období

Neboli vykonané žiadne opravy minulých období v bežnom účtovnom období.

IV. ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE AKTÍV SÚVAHY

1. Dlhodobý nehmotný, hmotný a finančný majetok (r. 003, 011, 021 súvahy)

Položka	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Zostávajúci úrok k 31.12.2020	Zostávajúci úrok k 31.12.2019	Suma istiny v príslušnej mene k 31. decembru 2020	Suma istiny v príslušnej mene k 31. decembru 2019
Penta Real Estate Holding Limited	EUR	3,70	30.10.2023	25 172	-	3 880 000	-
Penta Investments Limited JE	EUR	4,15	01.02.2021	-	447 200	-	25 000 000
Spolu:				25 172^{*)}	447 200^{*)}	3 880 000	25 000 000

*) zostávajúci úrok k 31.12.2019 je vykázaný ako krátkodobá pohľadávka voči prepojeným účtovným jednotkám

*) zostávajúci úrok k 31.12.2020 je vykázaný ako krátkodobá pohľadávka voči prepojeným účtovným jednotkám

2. Finančné účty (r. 071 súvahy)

2.1. Spoločnosť má finančný majetok v štruktúre

Položka	2020	2019
Peňažné prostriedky		
Pokladnica, ceniny	742	755
Bankové účty bežné	36 260	17 243
Bankové účty termínované	-	-
Peniaze na ceste	-	-
Spolu	37 002	17 998

Poznámky Úč PODV 3-01	IČO: 46964096	DIČ:2023670297
------------------------------	----------------------	-----------------------

DP – IV, s.r.o.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2020
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách)

3. Pohľadávky

<i>Položka</i>	<i>Mena</i>	<i>Úrok p. a. v %</i>	<i>Dátum splatnosti</i>	<i>Zostávajúci úrok k 31.12.2020</i>	<i>Zostávajúci úrok k 31.12.2019</i>	<i>Suma istiny v príslušnej mene k 31. decembru 2020</i>	<i>Suma istiny v príslušnej mene k 31. decembru 2019</i>
Krátkodobé pôžičky:							
Penta Investments Limited JE	EUR	4,20	26.01.2020	-	321 164	-	15 000 000
Penta Investments Limited JE	EUR	3,07	24.09.2020	-	28 978	-	3 480 000
Penta Real Estate Holding Limited	EUR	4,175	01.02.2021	183 014	-	25 000 000	-
Spolu:				183 014	350 142	25 000 000	18 480 000

*) zostávajúci úrok z dlhodobých pôžičiek k 31.12.2019 vo výške 447 200 EUR je vykázaný ako krátkodobá pohľadávka voči prepojeným účtovným jednotkám

*) zostávajúci úrok z dlhodobých pôžičiek k 31.12.2020 vo výške 25 172 EUR je vykázaný ako krátkodobá pohľadávka voči prepojeným účtovným jednotkám

31. december 2020

Položka	Splatnosť		Celkom
	v lehote splatnosti	po lehote splatnosti	
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	-	-	-
Pohľadávky z obchod. styku voči prepoj.účtov.jednotkám	-	-	-
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	25 208 186	-	25 208 186
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	-	-	-
Sociálne poistenie	-	-	-
Daňové pohľadávky a dotácie	4 982	-	4 982
Iné pohľadávky	-	-	-
Spolu krátkodobé pohľadávky	25 213 168	-	25 213 168

31. december 2019

Položka	Splatnosť'		Celkom
	v lehote splatnosti	po lehote splatnosti	
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	-	-	-
Pohľadávky z obchod. styku voči prepoj.účtov.jednotkám	-	-	-
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	19 277 342	-	19 277 342
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	-	-	-
Sociálne poistenie	-	-	-
Daňové pohľadávky a dotácie	-	-	-
Iné pohľadávky	-	-	-
Spolu krátkodobé pohľadávky	19 277 342	-	19 277 342

DP – IV, s.r.o.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2020
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách)

V. ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE PASÍV SÚVAHY

1. Vlastné imanie (r. 080 súvahy)

1.1. Informácie o vlastnom imaní

Jediným spoločníkom spoločnosti je PENTA RAL ESTATE HOLDING LIMITED. Výška základného imania je 3 205 000 EUR. Základné imanie bolo celé upísané a splatené.

1.2. Rozdelenie účtovného zisku alebo vyrovanie straty za rok 2019

Položka	2019
Účtovný zisk	124 879
Rozdelenie účtovného zisku	2019
Zákonný rezervný fond	6 244
Prevod do nerozdelného zisku minulých rokov	118 635
Spolu	124 879

2. Rezervy (r. 136 súvahy)

Spoločnosť neúčtovala o rezervách.

3. Záväzky (r. 102 a 122 súvahy)

3.1. Výška záväzkov do lehoty a po lehote splatnosti vrátane skupiny a záväzky podľa zostatkovej doby splatnosti

Položka	Riadok	Spolu k 31. 12. 2020	Spolu k 31. 12. 2019
Dlhodobé záväzky:			
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov		-	25 000 000
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov		-	-
Spolu dlhodobé záväzky	102	-	25 000 000
Krátkodobé záväzky:			
Záväzky po lehote splatnosti		-	-
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane		463	5 919
Spolu krátkodobé záväzky	122	463	5 919
Krátkodobé finančné výpomoci	140	25 420 957	15 686 678
Spolu záväzky		25 421 420	40 692 597

3.2. Vydané dlhopisy

Názov vydaného dlhopisu	Menovitá hodnota	Počet	Emisný kurz	Úrok	Splatnosť
Digital Park 07 ISIN: SK4120013137	1 000	25 000	95%-105%	4,05 p.a.	01.02.2021

Druh a forma : dlhopisy na doručiteľa

Podoba dlhopisov: zaknihované cenné papiere

VI. VÝNOSY

1. Výnosy z hospodárskej činnosti

Čistý obrat podľa § 19 ods. 1 písm. a) druhého bodu zákona

Položka	31. december 2020	31. december 2019
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	1 194 039	1 791 289

Poznámky Úč PODV 3-01	IČO: 46964096	DIČ:2023670297
-----------------------	---------------	----------------

DP – IV, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2020

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách)

Čistý obrat celkom	1 194 039	1 791 289
--------------------	-----------	-----------

1.1. Výnosy pri aktivácii nákladov a výnosy z hospodárskej činnosti, finančné výnosy a výnosy výnimočného rozsahu alebo výskytu

Položka	Riadok	2020	2019
Finančné výnosy		1 194 057	1 791 289
Úrok z pôžičky	40	1 194 039	1 791 287

VII. NÁKLADY

1. Náklady z hospodárskej činnosti

1.1. Náklady za služby, ostatné náklady z hospodárskej činnosti, finančné náklady a náklady výnimočného rozsahu alebo výskytu

Položka	2020	2019
Náklady za poskytnuté služby	3 569	2 724
Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti	-	-
Významné položky nákladov za poskytnuté služby z toho:		
Vedenie administratívy	1 914	2 136
Ostatné služby	1 568	336
Poplatky CDCP	45	-
Právne, notárske služby	42	252
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti z toho:	-	-
ostatné dane	-	-
iné	-	-
Finančné náklady	1 056 238	1 630 464
Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:	-	-
Nákladové úroky	1 054 280	1 627 500
Bankové poplatky	272	270
Ostatné finančné náklady	1 686	2 694

VIII. DAŇ Z PRÍJMOV

	2020			2019		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	134 249			158 102		
z toho:						
teoretická daň		28 192	21		33 201	21
Daňovo neuznané náklady	463	97	21	221	46	21
Odpočítateľné položky	- 238	-49	21	-122	-25	21
Vplyv nevykázaných odložených daňových pohľadáv						
Umorenie daňovej straty	-	-	-	-	-	-
Zmena sadzby dane						
Iné	17	3	21	-	-	-
Spolu	134 491	28 243	21	158 201	33 222	21
Splatná daň z príjmov		28 243	-		33 222	-
Odložená daň z príjmov		-	-		-	-
Celková daň z príjmov		28 243			33 222	

Poznámky Úč PODV 3-01	IČO: 46964096	DIČ:2023670297
-----------------------	---------------	----------------

DP – IV, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2020

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách)

IX. PRIAZNENÉ OSOBY

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Pohl'adávk		Závázky		Náklady		Výnosy	
		2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Privatbanka, a.s.	03	-	-	-	-	272	270	17	2
Penta Investments, s.r.o.	03	-	-	463	221	1 914	2 136	-	-

Dcérska účtovná jednotka/Materská účtovná jednotka	Kód druhu obchodu	Pohl'adávk		Závázky		Náklady		Výnosy	
		2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Penta Investments Limited JE	08	-	44 277 342	-	-	-	-	985 853	1 791 287
Penta Real Estate Holding Limited	08	29 088 186	-	-	-	-	-	208 186	-

03 – poskytnutie služby, 08 – úver, pôžička

X. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, A DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Spoločnosť do dňa zostavenia účtovnej závierky za rok 2020 dňa 01.02.2021 splatila dlhopisy Digital Park 07 v menovitej hodnote 1 000 EUR v počte kusov 25 000.

DP – IV, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2020

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách)

XI. PREHĽAD ZMIEN VLASTNÉHO IMANIA

31. december 2020

<i>Položka</i>	<i>Stav k 1. 1. 2020</i>	<i>Prírastky</i>	<i>Úbytky</i>	<i>Presuny</i>	<i>Stav k 31. 12. 2020</i>
Základné imanie	5 000	-	-	3 200 000	3 205 000
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	-	-	-	-	-
Zmena základného imania	-	-	-	-	-
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	-	-	-	-	-
Emisné ážio	-	-	-	-	-
Ostatné kapitálové fondy	3 200 000	-	-	- 3 200 000	-
Zákonný rezervný fond	500	-	-	6 244	6 744
Nerozdelený zisk minulých rokov	272 364	-	-	118 635	390 999
Neuhradená strata minulých rokov	-	-	-	-	-
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	124 879	106 007	-	- 124 879	106 007
Vyplatené dividendy	-	-	-	-	-
Sumár:	3 602 743	106 007	-	-	3 708 750

31. december 2019

<i>Položka</i>	<i>Stav k 1. 1. 2019</i>	<i>Prírastky</i>	<i>Úbytky</i>	<i>Presuny</i>	<i>Stav k 31. 12. 2019</i>
Základné imanie	5 000	-	-	-	5 000
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	-	-	-	-	-
Zmena základného imania	-	-	-	-	-
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	-	-	-	-	-
Emisné ážio	-	-	-	-	-
Ostatné kapitálové fondy	3 200 000	-	-	-	3 200 000
Zákonný rezervný fond	500	-	-	-	500
Nerozdelený zisk minulých rokov	168 911	-	-	103 452	272 364
Neuhradená strata minulých rokov	-	-	-	-	-
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	103 452	124 879	-	- 103 452	124 879
Vyplatené dividendy	-	-	-	-	-
Sumár:	3 477 863	124 879	-	-	3 602 743