

Bory Home s. r. o.

Účtovná závierka a Správa nezávislého audítora
za obdobie končiace 31. decembra 2020

Správa nezávislého audítora

Spoločníkovi a konateľom spoločnosti Bory Home s. r. o.:

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti Bory Home s. r. o. („Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2020, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2020 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných auditorských štandardov (International Standards on Auditing, „ISAs“). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že auditorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Iná skutočnosť

Spoločnosť nespĺňa veľkostné kritériá pre povinný audit účtovnej závierky v zmysle zákona o účtovníctve, a teda nemusí vypracovať výročnú správu. Pre audit účtovnej závierky sa rozhodla dobrovoľne.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane

názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa ISAs vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa ISAs, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme auditorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame auditorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť auditorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných auditorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z auditorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

22. februára 2021
Bratislava, Slovenská republika

Ernst & Young Slovakia, spol. s r.o.
Licencia SKAU č. 257



Ing. Tomáš Přeček, štatutárny audítor
Licencia UDVA č. 1067

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 31.12.2020

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ä B Č Ď É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo 2 1 2 0 0 5 6 9 6 1	Účtovná závierka ☒ riadna	Účtovná jednotka ☒ malá	Mesiac Rok od 1 2 0 2 0
IČO 4 8 0 9 9 1 7 1	mimoriadna	veľká	do 1 2 2 0 2 0
SK NACE 7 0 . 2 2 . 0	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2 0 1 9 do 1 2 2 0 1 9

Priložené súčasti účtovnej závierky

☒ Súvaha (Úč POD 1-01)
(v celých eurách)☒ Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)
(v celých eurách)☒ Poznámky (Úč POD 3-01)
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

B o r y H o m e s . r . o .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

D I G I T A L P A R K I I . E I N S T E I N O V A 2 5

Číslo

PSČ

Obec

8 5 1 0 1 B R A T I S L A V A

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

**O R O k r e s n é h o s ú d u B r a t i s l a v a I , O d d .
S r o , V I . č . 1 0 3 3 8 6 / B**

Telefónne číslo

Faxové číslo

0 9 0 3 5 9 0 2 9 9

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

2 2 . 0 2 . 2 0 2 1

Schválená dňa:

. . 2 0Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky
alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo
podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	2	3	3
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto 2	Netto 3	Netto 3
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	1 5 8 6 9 3 3 9	1 5 6 3 8 2 8 0		
			2 3 1 0 5 9		9 3 0 1 1 9 5	
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	5 5 9 7 1 0	5 3 0 3 8 8		
			2 9 3 2 2		4 7 9 8 1 0	
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03				
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04				
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05				
3.	Ocenené práva (014) - /074, 091A/	06				
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07				
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08				
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09				
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10				
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11	5 5 9 7 1 0	5 3 0 3 8 8		
			2 9 3 2 2		4 7 9 8 1 0	
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12				
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	1 3 9 5 3 5	1 1 3 4 6 3		
			2 6 0 7 2		1 2 0 4 4 0	
3.	Samostatné huteľné veci a súbory huteľných vecí (022) - /082, 092A/	14	3 2 5 0			
			3 2 5 0		4 0 6	



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ľahné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17			
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	3 3 9 1 6 1	3 3 9 1 6 1	2 7 7 0 0 1
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19	7 7 7 6 4	7 7 7 6 4	8 1 9 6 3
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21			
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22			
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23			
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24			
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25			
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26			
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27			
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29			
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30			
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31			
11.	Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	1 5 3 0 9 6 2 9	1 5 1 0 7 8 9 2	
			2 0 1 7 3 7		8 7 7 7 6 0 0
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	1 2 1 2 6 4 0 4	1 1 9 2 4 6 6 7	
			2 0 1 7 3 7		7 8 5 6 4 8 9
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35			
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36	6 6 5 3 0 9 8	6 6 5 3 0 9 8	
					9 7 7 5 3 1
3.	Výrobky (123) - /194/	37			
					1 1 8 6 0 0 9
4.	Zvieratá (124) - /195/	38			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39	5 4 7 3 3 0 6	5 2 7 1 5 6 9	
			2 0 1 7 3 7		5 6 9 2 9 4 9
6.	Poskytnuté preddávky na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41			
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49			
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50			
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51			
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52			
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	4 4 5 1 5 1	4 4 5 1 5 1	2 9 0 7 5 6
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	4 9 5 1 1	4 9 5 1 1	4 5 4 6 6
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55			1 2 0
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	4 9 5 1 1	4 9 5 1 1	4 5 3 4 6
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľa- dávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61			
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63	3 9 5 6 4 0	3 9 5 6 4 0	2 4 5 2 9 0
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65			
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66			
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepoje- ných účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobé- ho finančného majetku v prepojených účtov- ných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiel (252)	69			
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	
				Korekcia - časť 2	Netto 2
					Netto 3
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71		2 7 3 8 0 7 4	2 7 3 8 0 7 4
					6 3 0 3 5 5
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72		5 8 3	5 8 3
					3 2 5 7
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73		2 7 3 7 4 9 1	2 7 3 7 4 9 1
					6 2 7 0 9 8
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74			
					4 3 7 8 5
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76			
					4 9 9
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78			
					4 3 2 8 6

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	1 5 6 3 8 2 8 0	9 3 0 1 1 9 5
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	4 3 1 6 9 9 6	5 1 3 2 0 5 8
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	4 3 1 5 0 0 0	4 3 1 5 0 0 0
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	4 3 1 5 0 0 0	4 3 1 5 0 0 0
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/353)	84		
A.II.	Emisné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86		
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	1 1 2 6 2 3	
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	1 1 2 6 2 3	
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89		



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	7 0 4 4 3 5	- 1 4 3 5 4 0 9
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	7 0 4 4 3 5	
2.	Neuhradená strata minulých rokov (/-/429)	99		- 1 4 3 5 4 0 9
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- bie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	- 8 1 5 0 6 2	2 2 5 2 4 6 7
B.	Závazky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	1 1 3 2 1 2 8 4	4 1 6 7 8 2 7
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	3 9 4 1 3 8 1	
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1.a.	Závazky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Závazky z obchodného styku v rámci podielo- vej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108	3 9 4 1 3 8 1	
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
9.	Závazky zo sociálneho fondu (472)	114		
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117		



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121		
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	7 3 5 6 3 0 3	4 1 6 1 1 2 7
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	7 3 5 1 2 6 7	1 7 3 7 2 2 5
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	2 7 6 0 0 6	2 2 4 8 5 0
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	7 0 7 5 2 6 1	1 5 1 2 3 7 5
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		1 8 8 8 2 8 2
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131		
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132		
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	5 0 3 6	5 3 5 6 2 0
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	2 3 6 0 0	6 7 0 0
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	2 3 6 0 0	6 7 0 0
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141		1 3 1 0
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		1 3 1 0
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145		



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	1 4 4 5 0 5 6	3 0 7 2 8 0 6 8
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	5 9 9 1 8 5 9	1 4 0 4 0 1 1 0
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03	2 3 8 2 3 8	4 3 5 3 2 6 4
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04	1 2 0 5 6 4 9	2 6 3 7 4 1 3 7
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	1 1 6 9	6 6 7
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06	4 4 8 9 5 5 8	- 1 7 4 0 8 7 7 2
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08		
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	5 7 2 4 5	7 2 0 8 1 4
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	6 7 9 8 0 9 0	1 0 9 2 1 9 2 3
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11	2 2 4 4 4 6	4 1 0 8 8 7 9
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	2 1 2 7 1	2 7 8 4 6
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13	2 0 1 7 3 7	
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	6 2 6 4 5 4 3	6 1 0 1 6 7 6
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15		
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16		
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18		
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19		
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	1 5 8 4 3	1 1 5 7 1
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	7 3 8 3	7 7 8 9
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	7 3 8 3	7 7 8 9
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24		
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25		
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	6 2 8 6 7	6 6 4 1 6 2
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	- 8 0 6 2 3 1	3 1 1 8 1 8 7



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	- 7 7 7 3 8 3	3 0 8 0 8 9 5
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	4 7	9
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	4 7	9
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	4 7	9
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41		
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	1 4 8 8 5 0	3 3 0 1 0 7
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49		3 2 3 8 8 1
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		1 3 6 7 8 0
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51		1 8 7 1 0 1
O.	Kurzové straty (563)	52		
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	1 4 8 8 5 0	6 2 2 6



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	- 1 4 8 8 0 3	- 3 3 0 0 9 8
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	- 9 5 5 0 3 4	2 7 8 8 0 8 9
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	- 1 3 9 9 7 2	5 3 5 6 2 2
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	- 1 3 9 9 7 2	5 3 5 6 2 2
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59		
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	- 8 1 5 0 6 2	2 2 5 2 4 6 7

Bory Home s. r. o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2020**

1. POPIS SPOLOČNOSTI

Bory Home s. r. o. (ďalej len „spoločnosť“) je spoločnosť s ručením obmedzeným, ktorá bola založená dňa 6.3.2015. Dňa 8.4.2015 bola zapísaná do Obchodného registra vedenom na Okresnom súde Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 103386/B. Spoločnosť sídli v Digital Park II, Einsteinova 25, Slovenská republika, identifikačné číslo IČO: 48099171.

V roku 2020 neboli uskutočnené žiadne zmeny v Obchodnom registri.

Hlavným predmetom činnosti je:

- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) a alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod),
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu,
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb,
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti výroby,
- čistiace a upratovacie služby,
- prenájom hnuteľných vecí,
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,
- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov,
- reklamné a marketingové služby,
- počítačové služby,
- služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov,
- administratívne služby,
- vedenie účtovníctva,
- sťahovacie služby,
- poskytovanie služby vedenia cudzieho motorového vozidla,
- kuriérske služby,
- skladovanie,
- baliace činnosti, manipulácia s tovarom,
- finančný leasing,
- organizovanie kultúrnych a iných spoločenských podujatí,
- poskytovanie služieb pre rodinu a domácnosť,
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien,
- Prieskum trhu a verejnej mienky,
- Správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností,
- Kúpa a predaj nehnuteľností,
- Faktoring a forfaiting v rozsahu voľnej živnosti,
- Obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľností,
- Automatizované spracovanie dát.

Informácie o počte zamestnancov:

Spoločnosť nemala počas roka 2020 a 2019 žiadnych zamestnancov.

Bory Home s. r. o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2020**

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

K 31.12.2020

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	4 315 000 EUR	100	100	100
Spolu	4 315 000 EUR	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. Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

Konatelia k 31.12.2020:

Ing. arch. Juraj Nevolník,
Ing. Tomáš Uhlík,
Michal Reháč.

Bory Home s. r. o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2020**

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.

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 2020 a 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.

V roku 2020 a 2019 spoločnosť nevlastnila žiadny dlhodobý nehmotný majetok.

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.

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:

Bory Home s. r. o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2020**

	Predpokladaná doba používania	Ročná odpisová sadzba	Metóda odpisovania
Stavby	20	5%	rovnomerná
Stroje, prístroje a zariadenia	4	25%	rovnomerne

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

c) Zásoby

Nakupované zásoby sú ocenené obstarávacími cenami. Obstarávacia cena zásob zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s ich obstaraním. Prijaté zľavy, diskonty, rabaty znižujú obstarávaciu cenu zásob.

Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou sa oceňujú vlastnými nákladmi. Vlastné náklady zahŕňajú priame materiálové a mzdové náklady a nepriame výrobné náklady.

V súlade s postupmi účtovania §30, ods. 6 a 7, spoločnosť účtuje o nehnuteľnostiach, ktoré stavia na predaj, na účtoch 121 Nedokončená výroba a 123 Výrobky, a o nehnuteľnostiach, ktoré sa obstarávajú za účelom ďalšieho predaja, na účte 133 Nehnuteľnosti na predaj. Obstarané nehnuteľnosti na predaj sa oceňujú pri ich obstaraní obstarávacou cenou.

Do ocenenia zásob vstupujú aj kapitalizované úroky.

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty zásob sa tvorí opravná položka.

d) 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.

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) Závazky

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.

Bory Home s. r. o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2020**

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.

i) 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.

j) Vlastné imanie

Vlastné imanie sa skladá zo základného imania, ostatných kapitálových fondov, výsledku hospodárenia minulých rokov 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. Vklady presahujúce základné imanie sa vykazujú ako emisné ážio.

k) 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.

Poskytnutý a prijatý preddavok sa prepočíta kurzom ku dňu úhrady preddavku. Tento kurz sa potom použije aj na ostatné účtovné prípady súvisiace s týmto preddavkom. Rovnako sa postupuje aj pri účtovných prípadoch rovnakého charakteru účtovaných na účtoch 335, 381, 384 a 326.

l) 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.

m) 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.

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 4 8 0 9 9 1 7 1

DIČ 2 1 2 0 0 5 6 9 6 1

Bory Home s. r. o.

Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2020

4. DLHODOBÝ MAJETOK

Informácie o dlhodobom hmotnom majetku

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie						Spolu
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	
Prvotné ocenenie							
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	139 535	3 250	-	277 001	81 963	501 749
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	4 199	4 199
Presuny	-	-	-	-	62 160	-	62 160
Stav na konci účtovného obdobia	-	139 535	3 250	-	339 161	77 764	559 710
Oprávky							
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	19 095	2 844	-	-	-	21 939
Prírastky	-	6 977	406	-	-	-	7 383
Presuny	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	26 072	3 250	-	-	-	29 322
Opravné položky							
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota							
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	120 440	406	-	277 001	81 963	479 810
Stav na konci účtovného obdobia	-	113 463	-	-	339 161	77 764	530 388

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 4 8 0 9 9 1 7 1

DIČ 2 1 2 0 0 5 6 9 6 1

Bory Home s. r. o.

Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2020

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie						
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie							
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	101 195	3 250	-	-	148 457	252 902
Prírastky	-	38 340	-	-	277 001	-	315 341
Úbytky	-	-	-	-	-	66 494	66 494
Presuny	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	139 535	3 250	-	277 001	81 963	501 749
Oprávky							
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	12 118	2 031	-	-	-	14 149
Prírastky	-	6 977	813	-	-	-	7 790
Presuny	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	19 095	2 844	-	-	-	21 939
Opravné položky							
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota							
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	89 077	1 219	-	-	148 457	238 753
Stav na konci účtovného obdobia	-	120 440	406	-	277 001	81 963	479 810

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2020**

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

5. ZÁSoby

Informácie o opravných položkách k zásobám:

Zásoby	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
Materiál	-	-	-	-	-
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	-	-	-	-	-
Výrobky	-	-	-	-	-
Tovar	-	-	-	-	-
Nehnutelnosť na predaj	-	201 737	-	-	201 737
Poskytnuté preddavky na zásoby	-	-	-	-	-
Zásoby spolu	-	201 737	-	-	201 737

Pre spoločnosť bol vypracovaný k 31.12.2020 odborný posudok spoločnosťou Cushman & Wakefield Property Services Slovakia, s.r.o.. Odborným posudkom bol ocenený projekt výstavby bytov a pozemky.

Na základe tohoto odborného posudku bola vytvorená opravná položka k pozemkom, ktoré zostali v spoločnosti po ukončení BH I. Táto fáza projektu bola dokončená v roku 2019 a všetky byty boli odovzdané klientom v roku 2019 a 2020.

Začala sa výstavba bytov BH III. Spoločnosť vlastní pozemky, na ktorých prebieha výstavba bytov. Pozemky sú účtované ako nehnuteľnosti na predaj na účte 133. Byty sú účtované ako nedokončená výroba na účte 121 resp. ako výrobky na účte 123.

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2020**

Informácie o nehnuteľnostiach na predaj

Nehnuteľnosť na predaj	Hodnota
Náklady na obstarávanie nehnuteľnosti k začiatku účt. obdobia	5 692 949
Náklady na obstaranie nehnuteľností počas účt. obdobia	-
Obstarávacia cena predaných nehnuteľností	224 446
Presun nehnuteľností -/+	4 803
Náklady na obstaranie nehnuteľnosti na predaj ku koncu účt. obdobia	5 473 306

Informácie o ostatných zásobách

Byty	Hodnota
Náklady na obstarávanie nehnuteľnosti k začiatku účt. obdobia	2 163 540
Náklady na obstaranie nehnuteľností počas účt. obdobia	5 862 708
Obstarávacia cena predaných nehnuteľností	1 306 187
Presun nehnuteľností	-66 963
Náklady na obstaranie nehnuteľnosti ku koncu účt. obdobia	6 653 098

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	0
Zásoby, pri ktorých má účtovná jednotka obmedzené právo s nimi nakladať	0

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2020****6. POHLÁDÁVKY**

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky			
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	48 162	1 349	49 511
Daňové pohľadávky a dotácie	395 640	-	395 640
Krátkodobé pohľadávky spolu	443 802	1 349	445 151

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	445 151	290 756
Krátkodobé pohľadávky spolu	445 151	290 756
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 pohládkam.

Spoločnosť nemá pohľadávky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia.

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2020****7. FINANČNÉ ÚČTY**

Informácie o krátkodobom finančnom majetku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	583	3 257
Bežné bankové účty	2 737 491	627 098
Spolu	2 738 074	630 355

Spoločnosť môže s finančnými prostriedkami voľne nakladať.

8. VLASTNÉ IMANIE

Základné imanie spoločnosti je 4 315 000 EUR. Základné imanie je splatené v celej výške.

Informácie o rozdelení účtovného zisku alebo o vysporiadaní účtovnej straty:

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	2 252 467
Rozdelenie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Prídel do zákonného rezervného fondu	112 623
Zvýšenie nerozdelených ziskov minulých rokov	704 435
Zníženie účtu Neuhradená strata minulých rokov	1 435 409
Spolu	2 252 467

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2020****9. REZERVY**

Informácie o rezervách

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Krátkodobé rezervy, z toho:	6 700	26 000	9 100	-	23 600
audit	6 700	6 000	9 100	-	3 600
záručné opravy a kompenzácie	-	20 000	-	-	20 000

Vytvorené rezervy budú použité v roku 2021.

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Krátkodobé rezervy, z toho:	6 800	6 700	6 800	-	6 700
audit	6 800	6 700	6 800	-	6 700

10. 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	7 356 303	4 161 127
Krátkodobé záväzky spolu	7 356 303	4 161 127
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	3 941 381	-
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	-	-
Dlhodobé záväzky spolu	3 941 381	-

Krátkodobé záväzky pozostávajú zo záväzkov z obchodného styku v celkovej výške 7 351 267 EUR a z daňových záväzkov (daň z pridanej hodnoty) vo výške 5 036 EUR.

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2020**

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
Dlhodobé úvery					
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	EUR	4,76%	30.9.2024	3 893 516	1 886 069

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

Spoločnosť nemá záväzky zabezpečené záložným právom alebo zárukou.

Záväzky voči spriazneným osobám k 31.12.2020:

PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED

3 941 381 eur úver (istina + nesplatený úrok)

Záväzky voči spriazneným osobám k 31.12.2019:

PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED

1 888 282 EUR úver (istina + nesplatený úrok)

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2020****11. VÝNOSY A NÁKLADY****Tržby**

Informácie o tržbách

Oblasť odbytu	Poskytnuté služby		Predaj bytov		Predaj pozemkov	
	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Spolu	1 169	667	1 205 649	26 374 137	238 238	4 353 264

Údaje o zmene stavu vnútropodnikových zásob

Informácie o zmene stavu vnútroorganizačných zásob

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	
	Konečný zostatok	Konečný zostatok	Začiatkový stav	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	6 653 098	977 531	19 849 312	5 675 567	-18 871 782
Výrobky	-	1 186 009	-	-1 186 009	1 463 010
Presun na obstaranie majetku	-	277 001	-	-	-
Spolu	6 653 098	2 440 541	19 849 312	4 489 558	-17 408 772
Manká a škody	-	-	-	-	-
Zmena stavu vnútropodnikových zásob vo výkaze ziskov a strát	x	x	x	4 489 558	-17 408 772

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2020****Aktivácia nákladov a výnosy z hospodárskej činnosti, finančnej činnosti a mimoriadnej činnosti**

Informácie o výnosoch pri aktivácii nákladov a 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, z toho:	57 245	720 814
Tržby z predaja dlhodobého hmotného majetku	-	-
Výnosy z prevodu projektu BH II	-	662 197
Ostatné výnosy z hosp. činnosti	57 245	58 617
Finančné výnosy, z toho:	47	9
Kurzové zisky, z toho:	-	-
Kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	-	-
Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:	47	9
Bankové úroky	47	9
Výnosy z poskytnutej pôžičky	-	-

Informácie o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky	1 205 649	26 374 137
Tržby z predaja služieb	1 169	667
Tržby za tovar a nehnuteľnosti na predaj	238 238	4 353 264
Výnosy zo zákazky	-	-
Výnosy z predaja dlhodob. maj.	-	-
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	-	-
Čistý obrat celkom	1 445 056	30 728 068

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2020****Náklady**

Informácie o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	6 264 543	6 101 676
Náklady voči audítorovi, audítorskej činnosti, z toho:	6 100	6 700
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	6 100	6 700
iné uisťovacie audítorské služby	-	-
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:	6 258 443	6 094 976
právne a poradenské služby	76 094	109 304
náklady na občerstvenie	15 355	34 306
nájomné za predajné miesto	-	17 633
inzercia	33 816	1 141
aktivované náklady	5 735 582	5 391 559
RE služby	246 739	240 981
vedenie účtovníctva, administratívy a ostatné servisné služby	19 496	59 128
Poskytnuté služby – ostatné	131 361	240 924
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	535 547	4 820 247
Náklady na predaný tovar, nehnuteľnosti na predaj	224 446	4 108 879
spotreba materiálu a energií	21 271	27 846
opravné položky k nehnuteľnosti na predaj	203 737	-
odpisy dlhodobého hmotného majetku	7 383	7 789
dane a poplatky	15 843	11 571
náklady na prevod projektu BH II	-	662 197
náklady z hosp. činnosti ostatné	62 867	1 965
Finančné náklady, z toho:	148 850	330 107
Kurzové straty, z toho:	-	-
Kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	-	-
Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:	-	330 107
nákladové úroky	-	323 881

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2020**

ostatné finančné náklady	148 850	6 226
--------------------------	---------	-------

Dane z príjmov

Informácie o odloženej daňovej pohľadávke alebo o odloženom daňovom záväzku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:	201 737	-
odpočítateľné	201 737	-
zdaniteľné	-	-
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	29 798	66 187
odpočítateľné	29 798	66 187
zdaniteľné	-	-
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	25 415	691 989
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka	53 960	159 217
Uplatnená daňová pohľadávka	-	-
Zaúčtovaná ako zníženie nákladov	-	-
Zaúčtovaná do vlastného imania	-	-
Odložený daňový záväzok	-	-
Zmena odloženého daňového záväzku	-	-
Zaúčtovaná ako náklad (výnos)	-	-
Zaúčtovaná do vlastného imania	-	-

Z dôvodov neistoty ohľadne budúcich zdaniteľných ziskov spoločnosť nezaúčtovala odloženú daňovú pohľadávku vo výške 53 960 EUR.

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2020**

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:	-955 034	x		2 788 089	x	
Teoretická daň	x	-200 557	21	x	585 499	21
Daňovo neuznané náklady	296 460	62 257	21	109 098	22 910	21
Výnosy nepodliehajúce dani	-66 234	-13 909	21	-13 187	-2 769	21
Umorenie daňovej straty	-	-	21	-333 426	-70 019	21
Spolu	-724 808	-152 210	21	2 550 574	535 621	21
Splatná daň z príjmov	x	8		x	535 622	
Oprava dane z príjmu za rok 2020		-139 980				
Odložená daň z príjmov	x	-		x	-	
Celková daň z príjmov	x	8		x	535 622	

Dňa 22.4.2020 bola v skrátanom legislatívnom konaní prijatá novela zákona č. 67/2020 Z. z. o niektorých mimoriadnych opatreniach vo finančnej oblasti so šírením nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19 v znení neskorších predpisov (ďalej len „lex korona“), ktorá upravuje v § 24b aj odpočet daňovej straty. Na základe tejto novely podala spoločnosť opravné daňové priznanie k dani z príjmu za rok 2019 a umorila daňové straty do výšky 1 000 000 EUR. Z tohoto dôvodu sa znížila daňová povinnosť spoločnosti za rok 2019 o 139 980 EUR.

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2020****12. 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
Penta Investments, s.r.o.	náklady na posk. služby	19 496	59 128
Penta Investments, s.r.o.	záväzky z obcho. styku	6 104	46 908
Penta Real Estate, s.r.o.	záväzky z obcho. styku	267 421	-
Penta Real Estate, s.r.o.	nevymfakturované dodávky	-	177 622
Penta Real Estate, s.r.o.	náklady na posk. služby	246 739	240 981
Penta Real Estate, s.r.o.	obstaranie majetku	417 349	469 952
Media and Digital Services a.s.	náklady na posk. služby	29 186	666
Media and Digital Services a.s.	záväzky z obch. styku	2 416	319
Bory Mall, a.s.	náklady na posk. služby	1	18 435
Bory Mall, a.s.	záväzky z obch. styku	65	-
Bory, a.s.	pohľadávky z obch. styku	-	120
Bory, a.s.	nákup pozemkov	-	4 803
Ubytovne s.r.o.	nákup pozemkov	-	4 964 829
Privatbanka, a.s.	bankové účty	12 253	462
Privatbanka, a.s.	výnosové úroky	47	9
Privatbanka, a.s.	bankové poplatky	693	357

Dcérska účtovná jednotka/ Materská účtovná jednotka	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	úver	3 941 381	1 888 282
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	úroky z prijatého úveru – kapitalizovaný do zásob	103 099	136 780

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2020****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	4 315 000	-	-		4 315 000
Zákonný rezervný fond	-	-	-	112 623	112 623
Neuhradená strata minulých rokov	-1 435 409	-	-	1 435 409	-
Nerozdelený zisk minulých rokov	-	-	-	704 435	704 435
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	2 252 467	-815 062	-	-2 252 467	-815 062
Celkom	5 132 058	-815 062	-	-	4 316 996

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	5 000	1 000 000	-	3 310 000	4 315 000
Ostatné kapitálové fondy	3 310 000	-	-	-3 310 000	-
Neuhradená strata minulých rokov	-1 010 430	-	-	-424 979	-1 435 409
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-424 979	2 252 467	-	424 979	2 252 467
Celkom	1 879 591	3 252 467	-	-	5 132 058

Rozhodnutím jediného akcionára PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED zo dňa 21.5.2020 bol zisk za rok 2019 vo výške 2 252 467 EUR preúčtovaný nasledovne:

- prídel do zákonného rezervného fondu 112 623 EUR,
- úhrada straty minulých rokov 1 435 409 EUR,
- prevod do nerozdelených ziskov minulých rokov 704 435 EUR.

K 31.12.2020 Spoločnosť vykázala vlastné imanie v hodnote 4 316 996 EUR.

Návrh na rozdelenie výsledku hospodárenia za rok 2020:

Konatelia spoločnosti navrhli vysporiadať stratu vo výške 815 062 EUR preúčtovaním na účet neuhradených strát minulých rokov.

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2020**

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

Po 31. decembri 2020 nenastali také udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.