

SKY PARK RESIDENCES s. r. o.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2020

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 2020 a 2019 žiadnych zamestnancov.

SKY PARK RESIDENCES s. r. o.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2020

Informácie o štruktúre spoločníkov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a o štruktúre spoločníkov 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 ostatnými 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 2020:

Konatelia

Ing. Rastislav Valovič, PhD.
 Ing. arch. Juraj Nevolník
 Michal Reháč

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. 2020

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 1.1.2020 do 31.12.2020 podľa Zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov za predpokladu nepretržitého trvania činnosti spoločnosti.

Účtovná závierka spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie k 31. decembru 2019 bola schválená valným zhromaždením spoločnosti dňa 11. marca 2020.

3. VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A METÓDY

Účtovné zásady a metódy, ktoré spoločnosť používala pri zostavení účtovnej závierky za rok 2020 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. 2020

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	8,33%	rovnomerná
Nebytové priestory	40	2,5%	rovnomerná
Stroje, prístroje a zariadenia	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 nevykonalných 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.

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. 2020

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 nevyužitú daňovú 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. 2020

4. DLHODOBÝ MAJETOK

a) Dlhodobý nehmotný majetok

Informácie o dlhodobom nehmotnom majetku

Dlhodobý nehmotný majetok	Bežné účtovné obdobie							
	Aktivo- vané náklady na vývoj	Softvér	Oceni- teľ- né práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstará- vaný DNM	Poskyt- nuté preddav- ky na DNM	Spolu
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	8 522	0	0	0	0	8 522
Prírastky	0	0	1 958	0	0	0	0	1 958
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	10 480	0	0	0	0	10480
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	1 958	0	0	0	0	1 958
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0

SKY PARK RESIDENCES s. r. o.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2020

Dlhodobý nehmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie						
	Aktivo- vané náklady na vývoj	Softvér	Oceniiteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Spolu
Prvotné ocenenie							
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	10 480	0	0	0	10 480
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0
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	5 902	0	0	0	5 902
Prírastky	0	0	2 620	0	0	0	2 620
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	8 522	0	0	0	8 522
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	4 578	0	0	0	4 578
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	1 958	0	0	0	1 958

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 oceniiteľné práva spoločnosť eviduje logo „SKY PARK“.

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. 2020****b) 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 účtovného obdobia	22 852 412	30 340	0	1 864 155	132 402	24 879 309
Prírastky	0	0	0	6 416 886	146 209	6 563 095
Úbytky	0	0	0	1 090 565	270 852	1 361 417
Presuny	-17 861 620	820 941	0	-820 941	0	-17 861 620
Stav na konci účtovného obdobia	4 990 792	851 281	0	6 369 535	7 759	12 219 367
Oprávky						
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	5 696	0	0	0	5 696
Prírastky	0	4 689	0	0	0	4 689
Úbytky	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	10 385	0	0	0	10 385
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	24 644	0	1 864 155	132 402	24 873 613
Stav na konci účtovného obdobia	4 990 792	840 896	0	6 369 535	7 759	12 208 982

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. 2020**

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	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

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 47 788 306 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 31.12.2020 predstavuje 12 201 224 EUR.

Na základe odborného posudku vypracovaného spoločnosťou Cushman & Wakefield Property Services Slovakia, s.r.o., trhová hodnota dlhodobého hmotného majetku k 31. 12. 2020 prevyšuje jeho účtovnú hodnotu. Spoločnosť z toho dôvodu neúčtovala o opravnej položke k majetku.

SKY PARK RESIDENCES s. r. o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2020****Poistenie majetku**

Spoločnosť mala 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 do dátumu vydania kolaudačného rozhodnutia jednotlivých veží. Poistné krytie sa predlžuje o 2 roky od kolaudácie na škody spôsobené pri záručných prácach.

5. ZÁSoby

Spoločnosť dokončila v priebehu bežného účtovného obdobia I. a II. etapu výstavby 3 obytných veží v rámci rezidenčného projektu „SKY PARK“. Kolaudačné rozhodnutie pre vežu B nadobudlo právoplatnosť dňa 17.7.2020, pre vežu C dňa 6.11.2020 a pre vežu A dňa 24.11.2020. Byty sa nachádzajú v katastrálnom území Bratislava I – Staré Mesto. Do konca roka 2020 spoločnosť odovzdala kupujúcim 80 % bytových jednotiek a príslušných nebytových priestorov veže B.

Spoločnosť získala v roku 2020 stavebné povolenie na výstavbu 4. obytnej veže, ktorá bude osadená západne od postavených veží. V decembri 2020 úspešne spustila predpredaj bytov v tejto veži. V súčasnosti prebiehajú prípravné práce na podlaží 4. veže, aktívne sa plánuje jej výstavba na jar 2021.

Pozemky prislúchajúce budúcim vlastníkom bytov a nebytových priestorov všetkých veží sú účtované ako nehnuteľnosti na predaj na účte 133. Výdavky súvisiace s prípravnými prácami výstavby 4. veže sú účtované ako nedokončená výroba na účte 121. Skolaudované a neodovzdané byty a nebytové priestory veže A - C sú účtované ako výrobky na účte 123.

Informácie o nehnuteľnostiach na predaj

Nehnuteľnosť na predaj	Hodnota
Úbytok hodnoty pozemkov na predaj za účtovné obdobie	3 484 823
Náklady na obstaranie nehnuteľností na predaj od začiatku obstarávania	17 861 620

Informácie o ostatných zásobách

Byty	Hodnota
Náklady na obstarávanie nehnuteľností k začiatku účtovného obdobia	117 729 852
Náklady na obstaranie nehnuteľností počas účtovného obdobia	20 074 214
Obstarávacia cena predaných nehnuteľností	-33 680 781
Náklady na obstaranie nehnuteľností na predaj ku koncu účtovného obdobia	104 123 285

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. 2020**

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	118 500 082
Zásoby, pri ktorých má účtovná jednotka obmedzené právo s nimi nakladať	0

6. POHLĀDĀVKY

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 2020 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	60 000	0	60 000
Odložená daňová pohľadávka	640 024	0	640 024
Dlhodobé pohľadávky spolu	700 024	0	700 024
Krátkodobé pohľadávky			
Daňové pohľadávky	0	0	0
Pohľadávky z obchodného styku	601 362	122 188	723 550
Krátkodobé pohľadávky spolu	601 362	122 188	723 550

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. 2020**

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pohľadávky po lehote splatnosti	122 188	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	601 362	134 770
Krátkodobé pohľadávky spolu	723 550	134 770
Dlhodobé pohľadávky spolu	700 024	1 234 881

7. FINANČNÉ ÚČTY

Informácie o krátkodobom finančnom majetku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	374	4 763
Bežné bankové účty	17 185 736	3 885 802
Spolu	17 186 110	3 890 565

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.

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. 2020**

Informácie o rozdelení účtovného zisku alebo o vysporiadaní účtovnej straty.

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	328 494
Rozdelenie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Prídel do zákonného rezervného fondu	16 425
Prídel na zvýšenie základného imania	0
Úhrada straty minulých období	312 069
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	0
Spolu	328 494

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	15 178 643	0	0	0	15 178 643
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond	0	0	0	16 425	16 425
Neuhradená strata minulých rokov	-1 043 455	0	0	312 069	-731 386
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	328 494	2 263 104	0	-328 494	2 263 104
SPOLU	14 463 682	2 263 104	0	0	16 726 786

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.

SKY PARK RESIDENCES s. r. o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2020**

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	5 000	5 500 000	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

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:	340 965	54 980	339 317	1 648	54 980
Rezerva na audit	7 900	4 980	7 900	0	4 980
Rezerva na záručné opravy	0	50 000	0	0	50 000
Rezerva na právne služby	4 698	0	3 050	1 648	0
Rezerva na DRE služby	328 367	0	328 367	0	0

Rezervy budú použité do jedného roka.

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. 2020**

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				Stav na konci účtovného obdobia
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	
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

10. ZÁVÄZKY

Informácie o záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Záväzky po lehote splatnosti	4 406	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	75 528 753	68 891 738
Krátkodobé záväzky spolu	75 533 159	68 891 738
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	4 190 224	3 964 312
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	38 789	0
Dlhodobé záväzky spolu	4 229 013	3 964 312

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.	31.12.2021	4 760 563	4 894 257
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	EUR	8% p.a.	31.12.2021	18 284 365	17 334 365

Istina poskytnutého úveru k 31.12.2020 bola vo výške 23 044 928 EUR a úroky boli ku koncu roka vo výške 3 245 031 EUR. Spoločnosť vykázala k 31.12.2020 úver v celkovej výške 26 289 959 EUR.

Záväzky voči spriazneným osobám (poznámka 15).

SKY PARK RESIDENCES s. r. o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2020****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				0	55 965 642
Tatra banka, a.s.	EUR	1,90 %	31.12.2021	0	55 965 642
Krátkodobé bankové úvery				52 783 972	4 256 561
Syndikovaný úver Tatra banka, a.s.	EUR	1,90 %	31.12.2021	47 788 306	0
Kontokorentný úver Tatra banka, a.s.	EUR	1,90 %	31.05.2021	4 995 666	4 256 561

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. 2020****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 2016 až 2019, ktorá jej prináleží podľa projektu rozdelenia do nasledujúcich rokov. Výška daňovej straty z rokov 2017 - 2019, ktorá nebola v roku 2020 uplatnená a bude prevedená do ďalších rokov, bola 728 931 EUR k 31. 12. 2020.

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:	0	0
odpočítateľné	2 224 738	4 020 539
zdaniteľné	0	0
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	0	0
odpočítateľné	94 064	117 627
zdaniteľné	0	0
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	728 931	1 313 648
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty	0	0
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka	640 024	1 144 881
Uplatnená daňová pohľadávka	640 024	1 144 881
Zaúčtovaná ako zníženie nákladov	-504 857	1 539 541
Zaúčtovaná do vlastného imania	0	0
Odložený daňový záväzok	0	0
Zmena odloženého daňového záväzku	0	0
Zaúčtovaná ako náklad	0	0
Zaúčtovaná do vlastného imania	0	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. 2020****13. PODMIENENÉ ZÁVÄZKY A AKTÍVA, PODSÚVAHOVÉ POLOŽKY**

Spoločnosť neeviduje žiadne podmienené záväzky a podsúvahové položky.

14. VÝNOSY A NÁKLADY**Tržby**

Informácie o tržbách

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja vlastných výrobkov	39 364 136	0
Tržby z predaja služieb	503 256	427 352
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	4 077 243	0
Spolu	43 944 635	427 352

Údaje o zmene stavu zásob

Informácie o zmene stavu 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	3 122 668	117 729 852	72 790 035	-114 607 184	44 939 817
Výrobky	101 000 617	0	0	101 000 617	0
Spolu	104 123 285	117 729 852	72 790 035	-13 606 567	44 939 817
Manká a škody	x	x	x	0	0
Zmena stavu zásob vo výkaze ziskov a strát	x	x	x	-13 606 567	44 939 817

Zmena stavu nedokončenej výroby predstavuje aktiváciu nákladov na investície potrebné k výstavbe projektu „SKY PARK“. Zmena stavu výrobkov odzrkadľuje aktiváciu a predaj skolaudovaných bytov a nebytových priestorov I. a II. etapy projektu.

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. 2020****Výnosy**

Informácie o výnosoch z hospodárskej činnosti, finančnej činnosti a výnosy výnimočného rozsahu alebo výskytu

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti:	1 050 081	449 500
Tržby z predaja dlhodobého hmotného majetku	967 406	0
Zmluvné pokuty	66 500	15 000
Náhrady škôd	0	434 500
Poistné plnenia	16 175	0
Finančné výnosy, z toho:	9 830	1 628
Kurzové zisky	4	1 560
Výnosové úroky z bankových účtov	24	68
Provízia za sprostredkovanie hypoték maklérom	9 802	0
Výnosy výnimočného rozsahu alebo výskytu	0	0

Informácie o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky	39 364 136	0
Tržby z predaja služieb	503 256	427 352
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	4 077 243	0
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	0	449 500
Čistý obrat celkom	43 944 635	876 852

SKY PARK RESIDENCES s. r. o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2020****Náklady**

Informácie o nákladoch na poskytnuté služby, ostatné náklady na hospodársku činnosť, finančné náklady a náklady výnimočného rozsahu alebo výskytu

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	21 221 373	45 705 316
Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:	8 300	7 900
Daňové poradenstvo	0	1 440
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>21 213 073</i>	<i>45 695 976</i>
Vedenie účtovníctva, administratíva a finančné služby	93 387	58 846
Služby DRE	468 067	448 657
Právne a ekonomické poradenstvo	121 258	42 110
Prevádzkové náklady od správcu bytových domov – neodovzd. priestory	118 403	0
Vybavovanie reklamácií, záručné opravy	74 500	0
Inzercia a reklama	15 323	37 151
Reprezentačné	29 545	6 524
Náklady na investičnú výstavbu	20 074 214	44 939 817
Ostatné	218 376	162 871
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	1 204 209	92 993
Odpisy dlhodobého hmotného majetku	6 647	5 148
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku	1 090 565	0
Dane a poplatky	66 348	46 172
Poistenie majetku	16 824	40 378
Ostatné - dary, pokuty a penále	23 825	1 295
Finančné náklady, z toho:	2 406 571	1 226 903
Kurzové straty	43	5 883
Nákladové úroky	2 291 386	871 598
Bankové poplatky	115 142	349 422
Náklady výnimočného rozsahu alebo výskytu	0	0

SKY PARK RESIDENCES s. r. o.**Poznámky individuálnej účtovnej zvierky zostavenej k 31. 12. 2020****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:	3 076 229	x	x	-1 211 034	x	x
teoretická daň	x	646 008	21	x	-254 317	21
Daňovo neuznané náklady	889 868	186 872	21	729 519	153 199	21
Výnosy nepodliehajúce dani	-1 913 457	-401 826	21	-38 389	-8 062	21
Umorenie daňovej straty	-584 717	-122 790	21	0	0	21
Spolu	1 467 923	308 264	21	-519 904	-109 180	21
Splatná daň z príjmov	x	308 268	21	x	13	21
Odložená daň z príjmov	x	504 857	21	x	-1 539 541	21
Celková daň z príjmov	x	813 125	21	x	-1 539 528	21

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.

SKY PARK RESIDENCES s. r. o.**Poznámky individuálnej účtovnej zvierky zostavenej k 31. 12. 2020****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	206 269	669 903
Privatbanka, a.s.	Bankové poplatky	621	512
Media and Digital Services	Záv. z obch. styku	695	3 197
Media and Digital Services	Služby v skupine	12 066	27 502
Penta Investments, s.r.o.	Záv. z obch. styku	23 786	-316
Penta Investments, s.r.o.	Služby v skupine	113 209	58 846
Penta Real Estate s.r.o.	Obstaranie zásob	1 039 494	844 350
Penta Real Estate s.r.o.	Služby v skupine	448 245	448 657
Penta Real Estate s.r.o.	Záv. z obch. styku	558 871	328 367

Dcérska účtovná jednotka/ Materská účtovná jednotka	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	Pôžička	4 856 557	4 894 257
	Úroky z pôžičky	389 917	1 562 382
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	Pôžička	21 433 402	17 334 365
	Úroky z pôžičky	1 412 225	1 736 812
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	Pôžička	0	0
	Úroky z pôžičky	112	37 558

Spoločnosť kapitalizovala časť úrokov z pôžičiek.

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

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