

**Poznámky k účtovnej závierke
zostavenej k 31. decembru 2020**

POPIS SPOLOČNOSTI

BCT 1 s.r.o. (ďalej len „spoločnosť“) je spoločnosť s ručeným obmedzeným, ktorá bola založená zakladateľskou listinou zo dňa 06.12.2017. Dňa 13.12.2017 bola zapísaná do Obchodného registra vedenom na Okresnom súde Bratislava I, oddiel Sro, vložka 124574/B. Spoločnosť sídli v Digital Parku I, Einsteinova 21, Bratislava, Slovenská republika, identifikačné číslo 51268817.

Do spoločnosti bol zmluvou o prevode časti podniku za účelom splatenia vkladu do základného imania zo dňa 21.12.2017 uskutočnený vklad časti podniku zodpovedajúci samostatnej organizačnej zložke spoločnosti Obchodná spoločnosť Panská s.r.o. s označením „Divízia BCT 1“, predmetom ktorej je najmä, no nie výlučne, prenájom, podnájom a prevádzkovanie administratívneho komplexu nachádzajúceho sa na Moldavskej ceste 8/A v Košiciach, obchodne označovaného ako „Business Centrum Tesla 1 - BCT 1“.

Hlavným predmetom činnosti spoločnosti je:

- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod),
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby,
- správa a údržba bytového nebytového fondu v rozsahu volaných živností,
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,
- reklamné a marketingové služby, prieskum trhu a verejnej mienky,
- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov.

V roku 2020 boli uskutočnené nasledovné zmeny v Obchodnom registri:

- skončenie funkcie konateľov Jakuba Baňoviča a Ing. Tomáša Petného. Uvedená zmena bola zapísaná do Obchodného registra 20.05.2020. Novými konateľmi spoločnosti sú Tomáš Drobný (vznik funkcie od 16.04.2020) a Marek Kalma (vznik funkcie od 09.04.2020).
- zmena sídla spoločnosti z pôvodného Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava na Digital Park I, Einsteinova 21, 851 01 Bratislava – mestská časť Petržalka. Uvedená zmena bola zapísaná do obchodného registra 01.08.2020
- od 21.05.2020 je v Obchodnom registri evidovaná zmena spoločníkov. Pôvodného spoločníka ROTELLA LIMITED nahradili spoločníci TESLA ONE, s.r.o (výška vkladu 3 345 500€) a CF Developments 1, s.r.o. (výška vkladu 3 345 500€).

Informácie o počte zamestnancov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	0	0
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	0	0
počet vedúcich zamestnancov	0	0

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

Spoločník	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
TESLA ONE, s.r.o	3 345 500	50	50	50
CF Developments 1, s.r.o	3 345 500	50	50	50
Spolu	6 691 000	100	100	100

Informácie o štruktúre spoločníkov do dňa jej zmeny v priebehu účtovného obdobia

Spoločník do dňa zmeny v štruktúre spoločníkov		Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
Spoločník	Dátum zmeny	absolútne	v %		
Obchodná spoločnosť Panská s.r.o.	13.12.2017	5 000	100	100	100
Obchodná spoločnosť Panská s.r.o.	21.01.2018	1 340 000	100	100	100
ROTELLALIMITED	23.08.2018	1 340 000	100	100	100
ROTELLA LIMITED	05.07.2019	6 691 000	100	100	100
TESLA ONE, s.r.o	21.05.2020	3 345 500	50	50	50
CF Developments 1, s.r.o	21.05.2020	3 345 500	50	50	50

Materskou spoločnosťou spoločnosti bola do 20.5.2020 ROTELLA LIMITED so sídlom Arch. Kyprianou, LOUCAIDES BUILDING, 7th floor 1, Limassol 3036, Cyperská republika.

Spoločnosť bola zahrňaná v roku 2019 do konsolidovanej účtovnej závierky PENTA INVESTMENTS LIMITED so sídlom 3rd floor Osprey House, 5-7 Old Street, St. Helier, JE2 3RG, Channel Islands.

Spoločnosť nie je od roku 2020 v žiadnom podniku neobmedzene ručiacim spoločníkom. Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí. Spoločnosť BCT 1 s.r.o. nie je materskou účtovnou jednotkou a nezahrňa sa do konsolidácie inej spoločnosti

Členova štatutárnych orgánov k 31.12.2020

Konatelia
Tomáš Drobný
Marek Kalma

V mene spoločnosti sú oprávnení konať dvaja konatelia, a to spoločne.

ZÁKLADNÉ VÝCHODISKÁ PRE ZOSTAVENIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Účtovná závierka bola zostavená podľa Zákona c. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti a je zostavená ako riadna účtovná závierka.

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.

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.

Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t. j. berú sa za základ všetky rizika, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a ktoré sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

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 a do dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.

SCHVÁLENIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY ZA PREDCHADZAJÚCE ÚČTOVNÉ OBDOBIE

Účtovná závierka spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie k 31.12.2019 bola schválená rozhodnutím jediného spoločníka spoločnosti dňa **14.04.2020**

SCHVÁLENIE AUDITORA

Spoločníci spoločnosti schválili a zároveň poverili auditora – spoločnosť LeitnerLeitner Audit SK s.r.o., so sídlom Staromestská 3, 811 03 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 52110109, aby vykonala audit riadnej individuálnej účtovnej závierky Spoločnosti, ktorá je zostavená k 31.12.2020.

1. VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A METÓDY

Účtovné zásady a metódy, ktoré spoločnosť používala pri zostavení účtovnej závierky za rok 2020 sú nasledovne:

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.

Spoločnosť vykazovala v majetku goodwill, ktorý vznikol v roku 2017 ako rozdiel medzi reálnou hodnotou jednotlivých zložiek majetku a záväzkov tvoriacich vklad časti podniku a hodnotou nepeňažného vkladu započítanou na vklad spoločníka.

Goodwill vznikol ako rozdiel medzi reálnou hodnotou jednotlivých zložiek majetku a záväzkov tvoriacich vklad časti podniku a hodnotou nepeňažného vkladu započítanou na vklad spoločníka.

Goodwill spoločnosť doodpisovala ešte v priebehu roka 2019 a následne vyradila z evidencie.

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 výrobné režijné náklady.

Dlhodobý hmotný majetok získaný bezodplatne sa oceňuje reálnou hodnotou a účtuje sa na ťarchu účtovej skupiny 04 - Obstaranie dlhodobého majetku

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:

	Predpokladaná doba používania	Ročná odpisová sadzba	Metóda odpisovania
Administratívne budovy	40	1/40	rovnomerná
Ostatné stavby (napr. infraštruktúra)	20	1/20	rovnomerná
Klimatizácie, miestne elektrické rozvody, osobné a nákladné výťahy	12	1/12	rovnomerná
Stroje, prístroje a zariadenia	4-6	1/4-6	rovnomerná
inventár	6	1/6	rovnomerná
iný dlhodobý hmotný majetok	4	1/4	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 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 menovitou hodnotou, pričom sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

Dlhodobé i krátkodobé záväzky sa pri ich vzniku oceňujú v menovitých hodnotách. Záväzky sa pri ich prevzatí oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

Dlhodobé, krátkodobé úvery sa vykazujú v menovitej hodnote. Za krátkodobý úver a krátkodobý záväzok sa považuje aj časť dlhodobých úverov a časť dlhodobých záväzkov, ktorá je splatná do jedného roka od súvahového dňa.

f) Záväzky

Dlhodobé i krátkodobé záväzky sa pri ich vzniku oceňujú v menovitých hodnotách. Záväzky sa pri ich prevzatí oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

Dlhodobé, krátkodobé úvery sa vykazujú v menovitej hodnote. Za krátkodobý úver a krátkodobý záväzok sa považuje aj časť dlhodobých úverov a časť dlhodobých záväzkov, 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.

i) Vlastné imanie

Vlastné imanie sa skladá zo základného imania, ostatných kapitálových fondov, ostatných fondov tvorených zo zisku a výsledku hospodárenia v schvaľovacom konaní.

Základné imanie spoločnosti sa vykazuje vo výške zapísanej v obchodnom registri okresného súdu. Prípadne zvýšenie alebo zníženie základného imania na základe rozhodnutia valného zhromaždenia, ktoré nebolo ku dňu účtovnej závierky zaregistrované, sa vykazuje ako zmena základného imania. Vklady presahujúce základné imanie sa vykazujú ako emisné ážio.

Spoločnosť vytvára rezervný fond z čistého zisku vykázaného v riadnej účtovnej závierke za rok, v ktorom sa zisk po prvý raz vytvorí, a to vo výške 5 % z čistého zisku, nie však viac ako 10 % základného imania. Rezervný fond spoločnosť každoročne dopĺňa vo výške 5 % z čistého zisku vyčísleného v ročnej účtovnej závierke. Takto dopĺňa rezervný fond spoločnosť až do dosiahnutia výšky rezervného fondu určenej v zakladateľskej listine, najmenej na výšku 10 % základného imania v zmysle Obchodného zákonníka .

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.

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem prijatých a poskytnutých preddavkov) sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a účtujú sa s vplyvom na výsledok hospodárenia.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách sa prepočítavajú pri prvotnom zaúčtovaní na menu euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

Prijaté a poskytnuté preddavky sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, na menu euro už neprepočítavajú.

Kúpa a predaj cudzej meny sa prepočítava na euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpene alebo predané.

k) Výnosy

Tržby za vlastné výkony a tovar neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skonta, 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 dočasné 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.

m) Opravy chýb minulých účtovných období

Spoločnosť v bežnom účtovnom období neúčtovala o oprave významných chýb minulých období

Dlhodobý nehmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie							
	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Posky tnuté pred davky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účt. obdobia	0	0	0	5 761 443	0	0	0	5 761 443
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	5 761 443	0	0	0	5 761 443
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účt.obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Oprávky								
Stav na začiatku účt. obdobia	0	0	0	5 043 790	0	0	0	5 043 790
Prírastky	0	0	0	717 653	0	0	0	717 653
Úbytky	0	0	0	5 761 443	0	0	0	5 761 443
Stav na konci účt.obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravné položky								
Stav na začiatku účt. 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 účt.obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účt. obdobia	0	0	0	717 653	0	0	0	717 653
Stav na konci účt.obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0

Spoločnosť vykazovala v majetku goodwill, ktorý vznikol v roku 2017 ako rozdiel medzi reálnou hodnotou jednotlivých zložiek majetku a záväzkov tvoriacich vklad časti podniku a hodnotou nepeňažného vkladu započítanou na vklad spoločníka.

Goodwill spoločnosť v priebehu roka 2019 doodpisovala a následne vyradila z evidencie.

Dlhodobý nehmotný majetok	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobý nehmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	0	0
Dlhodobý nehmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

b) Dlhodobý hmotný majetok

Informácie o dlhodobom hmotnom majetku

Údaje za bežné účtovné obdobie sú uvedené v nasledovnej tabuľke:

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie					
	Pozemky	Stavby	Samostatne hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie						
Stav na začiatku účt. obdobia	1 864 429	18 821 799	448	30 144	0	20 716 820
Prírastky	0	32 026	0	79 505	0	111 531
Úbytky	43 080	22 631	0	109 649	0	175 360
Presuny	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účt. obdobia	1 821 348	18 831 195	448	0	0	20 652 991
Oprávky						
Stav na začiatku účt. obdobia	0	1 516 236	303	0	0	1 516 539
Prírastky	0	782 335	145	0	0	782 480
Úbytky	0	55 296	0	0	0	55 296
Stav na konci účt. obdobia	0	2 243 275	448	0	0	2 243 723
Opravné položky						
Stav na začiatku účt. obdobia	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účt. obdobia	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota						
Stav na začiatku účt. obdobia	1 864 429	17 305 563	145	30 144	0	19 200 281
Stav na konci účt. obdobia	1 821 348	16 587 920	0	0	0	18 409 268

Údaje za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledovnej tabuľke:

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie					
	Pozemky	Stavby	Samostatne hnuiteľné veci a súbory hnuiteľných vecí	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie						
Stav na začiatku účt. obdobia	1 885 844	18 751 274	448	0	0	20 637 566
Prírastky	0	70 525	0	30 144	0	100 669
Úbytky	21 415	0	0	0	0	21 415
Presuny	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účt. obdobia	1 864 429	18 821 799	448	30 144	0	20 716 820
Oprávky						
Stav na začiatku účt. obdobia	0	785 062	158	0	0	785 220
Prírastky	0	731 174	145	0	0	731 319
Úbytky	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účt. obdobia	0	1 516 236	303	0	0	1 516 539
Opravné položky						
Stav na začiatku účt. obdobia	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účt. obdobia	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota						
Stav na začiatku účt. obdobia	1 885 844	17 966 212	290	0	0	19 852 346
Stav na konci účt. obdobia	1 864 429	17 305 563	145	30 144	0	19 200 281

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	18 409 268	19 200 281
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

Na hnuiteľný a nehnuteľný majetok (pozemky, stavby a samostatne hnuiteľne veci vo vlastníctve spoločnosti) v hodnote 18 409 268 EUR je v súvislosti poskytnutým syndikovaným úverom od Privatbanky, a.s., a Prima banky, a.s., zriadené záložné právo.

Poistenie majetku

Dlhodobý majetok je poistený v poisťovni Allianz - Slovenska poisťovňa, a. s. Majetkové poistenie zahŕňa predovšetkým poistenie pre prípad poškodenia veci v poistnej sume 14 298 000 EUR, poistenie pre prípad prerušenia prevádzky v poistnej sume 3 230 000 EUR a poistenie strojov a elektroniky v sume 100 000 EUR, zároveň poistenie kryje aj náklady na vypratanie miesta poistenia po poistnej udalosti do sumy 1 000 000 EUR. Spoločnosť má uzatvorenú aj poistnú zmluvu s poisťovňou Allianz-Slovenska poisťovňa, a. s., na poistenie zodpovednosti za škodu v poistnej sume 1 500 000 EUR.

c) Dlhodobý finančný majetok

Spoločnosť k 31.12.2020 ani k 31.12.2019 nevykazuje zostatky na účtoch dlhodobého finančného majetku.

3. ZÁSoby

V súlade s postupmi účtovania §30d, 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.

Informácie o stave zásob:

Druh zásob	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Nedokončená výroba	0	11 954
Výrobky	0	0
Tovar (pozemky určené na predaj)	0	0
Zásoby spolu	0	11 954

Spoločnosť k 31.12.2019 vykazovala v nedokončenej výrobe rozostavané nehnuteľnosti určené na predaj, a to konkrétne rozostavaný horúčovod v sume 3 000 EUR a parkovacie státi v hodnote 8 954 EUR.

Spoločnosť nevytvorila v roku 2020 ani v roku 2019 opravné položky k zásobám.

Informácie o zásobách, na ktoré je zriadené záložné právo a o zásobách, pri ktorých ma účtovná jednotka obmedzené právo s nimi nakladať

Zásoby	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Zásoby, na ktoré je zriadené záložné právo	0	11 954
Zásoby, pri ktorých ma účtovná jednotka obmedzene právo s nimi nakladať	0	0

4. POHĽADÁVKY

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatne pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	46 361	9 406	55 767
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám			
Ostatne pohľadávky v rámci konsolidovaného celku			
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu			
Sociálne poistenie			
Daňové pohľadávky a dotácie	33 136		33 136
Iné pohľadávky			
Krátkodobé pohľadávky spolu	79 497	9 406	88 903

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pohľadávky po lehote splatnosti	9 406	1 022
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	79 497	83 099
Krátkodobé pohľadávky spolu	88 903	84 121
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	0	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0

V roku 2020 ani v roku 2019 spoločnosť netvorila opravné položky k pohľadávkam, keďže riziko neuhradenia týchto pohľadávok bolo minimálne. V roku 2020 boli pohľadávky po lehote splatnosti aj do dňa zostavenia účtovnej závierky zaplatené. Preto spoločnosť nemala dôvod na tvorbu opravných položiek k pohľadávkam k 31.12.2020 ani k 31.12.2019.

Informácie o pohľadávkach zabezpečených záložným právom alebo inou formou zabezpečenia

Opis predmetu záložného práva	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
	Hodnota pohľadávky	Hodnota pohľadávky
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	0	0
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	88 903	84 121
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	0	0

Na pohľadávky v hodnote 88 903 EUR bolo v súvislosti s poskytnutým syndikovaným úverom od Privatbanky, a.s., a Prima banky, a.s., zriadené záložné právo.

5. FINANČNÉ ÚČTY

Informácie a krátkodobom finančnom majetku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	923	5 811
Bežné bankové účty	397 092	540 184
Bankové účty terminované	0	0
Peniaze na ceste	0	0
Spolu	398 015	545 995

Spoločnosť nemá žiadne obmedzenia pri nakladaní s krátkodobým finančným majetkom.

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Krátkodobý finančný majetok, na ktorý bolo zriadené záložné právo	0	545 995
Krátkodobý finančný majetok, pri ktorom je obmedzené právo s ním nakladať	0	0

Na krátkodobý finančný majetok nebolo k 31.12.2020 v súvislosti s poskytnutým syndikovaným úverom od Privatbanky, a.s., a Prima banky, a.s., zriadené záložné právo.

6. ČASOVÉ ROZLIŠENIE

Informácie o významných položkách časového rozlíšenia

Opis položky časového rozlíšenia	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady budúcich období dlhodobé	220 000	220 000
Sprostredkovanie predĺženia nájmu r. 2023 až 2027	220 000	220 000

Náklady budúcich období krátkodobé	2 972	2 972
Doména bct-ke.sk	0	0
Poistenie majetku	1 340	1 340
Poistenie zodpovednosti za škodu	1 632	1 632
Príjmy budúcich období dlhodobé	734 324	706 764
Rent free za obdobie po roku 2021	734 324	706 764
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	7 648	125 209
Príjmy z prevádzkových nákladov nájomcov, ktoré budú vyúčtované v júni nasledujúceho roku		122 714
Rent free za obdobie do jedného roka	7 648	2 495

7. VLASTNÉ IMANIE

Spoločnosť bola založená zakladateľskou listinou zo dňa 06.12.2017. Spoločníkom spoločnosti bola do 20.05.2020 spoločnosť ROTELLA LIMITED, ktorá mala 100% podiel na základnom imaní. Výška základného imania bola k 31.12.2019 vo výške 6 691 000 EUR.

Odo dňa 21.5.2020 je v Obchodnom registri evidovaná zmena spoločníkov. Pôvodného spoločníka ROTELLA LIMITED nahradili spoločníci TESLA ONE, s.r.o (výška vkladu 3 345 500€) a CF Developments 1, s.r.o. (výška vkladu 3 345 500€). Výška základného imania k 31.12.2020 je 6 691 000 EUR.

Informácie o vysporiadaní účtovnej straty

Opis položky	Bežné účtovné obdobie
Účtovná strata	-230 270
Vysporiadanie účtovnej straty	
Zo zákonného rezervného fondu	
Zo štatutárnych a ostatných fondov	
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	
Úhrada straty spoločníkmi	
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	-230 270
Spolu	-230 270

Spoločnosť celkovú stratu z roka 2019 vo výške 230 269,69 EUR previedla na neuhradenú stratu minulých rokov na základe rozhodnutia jediného spoločníka zo dňa 14.04.2020.

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	6 691 000	0	0	0	6 691 000
Zmena základného imania	0	0	0	-4 801 282	-4 801 282
Ostatne kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy a ostatne fondy	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-4 551 281	0	250 001	4 571 012	-230 270
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-230 270	709 821	0	230 270	709 821
SPOLU vlastné imanie	1 909 449	709 821	250 001	0	2 369 269

Rozhodnutím jediného spoločníka zo dňa 16.4.2020 bolo znížené základné imanie spoločnosti o sumu 4 801 282 EUR, pričom suma 4 551 281,00 EUR bola použitá na krytie strát minulých období a suma 250 001,00 EUR bola vyplatená jedinému spoločníkovi. Zníženie základného imania spoločnosti bolo v OR SR zapísané ku dňu 13.04.2021.

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	1 340 000	0	0	5 351 000	6 691 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Ostatne kapitálové fondy	5 351 000	0	0	-5 351 000	0
Zákonný rezervný fond	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy a ostatne fondy	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-117 485	0	0	-4 433 796	-4 551 281
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-4 433 796	-230 270	0	4 433 796	-230 270
SPOLU vlastné imanie	2 139 719	-230 270	0	0	1 909 449

8. REZERVY

Informácie o rezervách

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	5 560	4 293	5 560	0	4 293

Rezerva na audit	5 500	3 800	5 500	0	3 800
Rezerva na iné nevyfakturované dodávky	60	493	60	0	493

Pri všetkých rezervách sa predpokladá ich použitie do jedného roka.

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	5 650	5 560	5 650	0	5 560
Rezerva na audit	5 600	5 500	5 600	0	5 500
Rezerva na iné nevyfakturované dodávky	50	60	50	0	60

9. ZÁVÄZKY

Informácie o záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti	14 922	1 600
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	297 128	217 628
Krátkodobé záväzky spolu	312 050	219 228
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	2 175 518	4 191 059
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	2 175 518	4 191 059

V roku 2020 vykazuje spoločnosť medzi krátkodobými záväzkami záväzky z obchodného styku. V roku 2019 spoločnosť rovnako vykazovala medzi krátkodobými záväzkami záväzky z obchodného styku.

Dlhodobé záväzky spoločnosti k 31.12.2020 tvorí odložený daňový záväzok v hodnote 2 173 453 EUR, suma zádržného voči obchodnému partnerovi vo výške 2 065 € a záväzok na dani z príjmov právnickej osoby vo výške 53 767 EUR

10. BANKOVÉ ÚVERY A FINANČNÉ VÝPOMOCI

Informácie o bankových úveroch a krátkodobých finančných výpomociach

Názov položky	Mena	Úrok p.a. v%	Dátum splatnosti	Suma istiny za bežné účtovné obdobie	Suma istiny za bezpros. predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé bankové úvery					
Privatbanka, a.s	EUR	2,5%	31.10.2027	14 000 000	13 893 000

SPOLU	X	X	X	14 000 000	13 893 000
Bežné bankové úvery istina splatná do jedného roka					
Privatbanka, a.s	EUR	2,5%	31.12.2021	1 000 000	679 000
SPOLU	X	X	X	1 000 000	679 000

Medzi bežnými bankovými úvermi vykazuje spoločnosť krátkodobú časť dlhodobého bankového syndikovaného úveru od Privatbanky, a.s., a Prima banky, a.s.

Výška úroku platná do 30.3.2020 bola vo výške 2,80% p.a. Platná výška úroku od dátumu 31.3.2020 je 2,50% p.a.

11. ODLOŽENÁ DAŇ Z PRÍJMOV

Informácie o odloženej daňovej pohľadávke alebo o odloženom daňovom záväzku

Názov položky	Bežne účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dočasne rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:	10 359 726	10 805 526
odpočítateľné	0	0
zdaniteľné	10 359 726	10 805 526
Dočasne rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	9 949	9 118
odpočítateľné	9 949	9 118
zdaniteľné	0	0
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	0	0
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka	0	0
Uplatnená daňová pohľadávka	0	0
Zaúčtovaná ako zníženie nákladov	0	0
Zaúčtovaná do vlastného imania	0	0
Odložený daňový záväzok	2 173 453	2 267 246
Zmena odloženého daňového záväzku	-93 793	-86 014
Zaúčtovaná ako náklad	-93 793	-86 014
Zaúčtovaná do vlastného imania	0	0

Spoločnosť vykázala v roku 2020 odložený daňový záväzok vo výške 2 173 453 EUR z titulu rozdielu medzi účtovnou a daňovou zostatkovou cenou majetku - dočasne zdaniteľné rozdiely boli v hodnote 10 359 726 EUR. Tieto boli znížené odpočítateľnými dočasnými rozdielmi z titulu tvorby rezerv, ktoré nie sú daňovo uznateľnými výdavkami a nákladov, ktoré sa stavajú daňovo uznateľnými až po zaplatení v celkovej sume 9 949 EUR.

12. ČASOVÉ ROZLIŠENIE

Spoločnosť nevykazuje na účtoch časového rozlíšenia pasív k 31.12.2020 ani k 31.12.2019 žiadne zostatky.

13. PODMIENENÉ ZÁVÄZKY A AKTÍVA, PODSÚVAHOVÉ POLOŽKY

Spoločnosť neeviduje žiadne položky na podsúvahových účtoch.

14. VÝNOSY A NÁKLADY

Tržby

Informácie o tržbách

Oblasť odbytu	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Slovensko		
Tržby z predaja tovaru z toho:	80 552	7 600
Tržby z predaja vlastných výrobkov	22 500	0
Tržby z predaja pozemkov	58 052	7 600
Tržby z predaja služieb z toho:	3 082 325	2 929 118
Nájomne nebytových priestorov (kancelárie, archívy, sklady, garážové státie a parkovacie miesta)	2 117 380	2 097 007
Tržby súvisiace s nájmom (prevádzkové náklady, energie)	976 899	832 111
Zmena stavu vnútroorg. zásob	-11 954	11 954
Tržby z predaja dlhodobého majetku	177 148	21 553
Ostatné výnosy	112 109	23 115
SPOLU	3 440 180	2 993 340

Údaje o zmene stavu vnútro podnikových zásob

Informácie o zmene stavu zásob

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		Zmena stavu zásob	
	Konečný zostatok	Konečný zostatok	Začiatkový stav	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	0	11 954	0	-11 954	11 954
Výrobky	0	0	0	0	0
Spolu		11 954	0	-11 954	11 954
Zmena stavu zásob vo výkaze ziskov a strát		X	X	X	11 954

Spoločnosť k 31.12.2019 vykazovala v nedokončenej výrobe rozostavane nehnuteľnosti určené na predaj, a to konkrétne rozostavaný horúcovod v sume 3 000 EUR a parkovacie státia v hodnote 8 954 EUR.

Informácie o výnosoch z finančnej činnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Finančné výnosy, z toho:	44	41
Úroky z bankových účtov	44	41

Informácie o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výroby		0
Tržby z predaja služieb	3 082 325	2 929 118
Tržby za tovar	0	0
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj		0
iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	0	0
Čistý obrat celkom	3 082 325	2 929 118

Náklady

Informácie o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady na hospodársku činnosť spolu	2 101 606	2 573 973
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	748 639	596 843
Náklady voči audítorovi, audítorskej činnosti, z toho:	3 800	5 500
Náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	3 800	5 500
Náklady na vedenie účtovníctva a administratívy	12 977	12 657
Náklady na nájomné	1 987	6 000
Právne služby	23 356	2 779
Služby RE Development	33 840	108 185
Náklady na reprezentáciu	430	1 661
Ostatné	670 719	460 061
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	1 352 967	1 977 130
Náklady na predaný tovar	0	0
Náklady na obstaranie predaných pozemkov	57 503	21 416
Spotreba materiálu a energie	330 011	388 193

Dane a poplatky	102 788	68 758
Opravné položky a odpisy k dlhodobému hmotnému majetku	740 312	1 448 973
Zostatková hodnota predaného dlhodobého majetku	18 458	19 705
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	103 895	30 085
Finančné náklady, z toho:	448 938	514 046
Úroky z pôžičky	415 612	506 863
Bankové poplatky	33 326	7 183

15. 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:	898 635	X	X	-94 638	X	X
Teoretická daň	X	188 713	21%	X	-19 874	21%
Daňovo neuznané náklady	456 233	95 809	10%	1 161 788	243 975	-258%
Výnosy nepodliehajúce dani	-9 162	-1 915	0%	-11 729	-2 463	3%
Umorenie daňovej straty	0	0	0%	0	0	0%
Zrážková daň z kredit.úrokov	44	8	0%	41	8	0%
Spolu	1 345 750	282 606	31%	1 055 462	221 646	-234%
Splatná daň z príjmov		282 606	31 %	X	221 646	- 234 %
Odložená daň z príjmov		-93 793	- 10 %	X	-86 014	91 %
Celková daň z príjmov		188 813	21 %	X	135 632	- 143 %

16. INFORMÁCIE O SPRIAZNENÝCH OSOBACH

Informácie o ekonomických vzťahoch medzi účtovnou jednotkou a spriaznenými osobami

Údaje za bežné účtovné obdobie sú uvedené v nasledovnej tabuľke:

Spriaznená osoba	Druh obchodu	Pohľadávky	Závazky	Iné	Náklady	Výnosy
Ostatné spriaznené osoby						
OCCAM REAL ESTATE, s.r.o.	poskytnuté služby				140 834	
Penta Investments, s.r.o.	poskytnuté služby				4 327	
Penta Real Estate, s.r.o.	poskytnuté služby				34 177	

Penta Real Estate, s.r.o.	nájomné za prenajaté priestory					1 149
BCT 2 s.r.o.	poskytnuté služby					239 885
BCT 3 s.r.o.	poskytnuté služby				2 000	17 886
Privatbanka, a.s.	bankové poplatky				32 507	
Privatbanka, a.s.	bankové úroky výnosové					17
Privatbanka, a.s.	bankový úver - úrok				101 724	
DôVERA zdravotná poisťovňa, a.s.	nájomné za prenajaté priestory					8 558
DôVERA zdravotná poisťovňa, a.s.	iné služby					494
KORCA HOLDINGS LIMITED	poskytnutý úver - úroky				6 343	
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED*	poskytnutý úver - úroky				15 610	
SPOLU					337 522	267 989

Údaje za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledovnej tabuľke:

Spriaznená osoba	Druh obchodu	Pohľadávky	Závazky	Iné	Náklady	Výnosy
Ostatné spriaznené osoby						
Penta Investments, s.r.o.	poskytnuté služby		4 270		12 657	
Penta Real Estate, s.r.o.	poskytnuté služby		36 698		109 738	
mediworx software solutions, s.r.o.	poskytnuté služby				3	
BCT 3 s.r.o.	poskytnuté služby					6 000
Privatbanka, a.s.	bankové poplatky				7 183	
Privatbanka, a.s.	bankové úroky výnosové					41
Privatbanka, a.s.	bankové účty			540 184		
Privatbanka, a.s.	bankový úver (istina+úrok)		14 572 000			
Privatbanka, a.s.	bankový úver - úrok				419 539	
DôVERA zdravotná poisťovňa, a.s.	nájomné za prenajaté priestory					44 801
DôVERA zdravotná poisťovňa, a.s.	prijaté zálohy za prevádzkové náklady					11 899
DôVERA zdravotná poisťovňa, a.s.	zložená zábezpeka		4 509			
Penta Real Estate, s.r.o.	nájomné za prenajaté priestory					3 397
Penta Real Estate, s.r.o.	prijaté zálohy za prevádzkové náklady					1 176
mediworx software solutions, s.r.o.	nájomné za prenajaté priestory					451
KORCA HOLDINGS LIMITED	poskytnutý úver		514 068			
KORCA HOLDINGS LIMITED	poskytnutý úver - úroky		24 894		24 894	
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED*	poskytnutý úver		1 409 745			

PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED*	poskytnutý úver - úroky		62 430		62 430	
SPOLU			16 628 614	540 184	337 522	267 989

*Dňa 19.01.2018 sa spoločnosť (spriaznená osoba) VENETSALO HOLDINGS LIMITED premenovala na PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED.

17. VÝZNAMNÉ UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNA ZAVIERKA

Po 31.12.2020 nenastali udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočnosti uvádzaných v tejto účtovnej závierke.

18. OSTATNÉ INFORMÁCIE

V roku 2020 sa pandémie korona vírusu rozšírila takmer vo všetkých krajinách sveta a negatívne ovplyvnila aj ekonomiku Slovenskej republiky. Spoločnosť nezaznamenala zreteľný/významný vplyv na jej hospodárenie a nepredpokladá, že vplyv dopadu COVID-19 môže ohroziť schopnosť Spoločnosti dlhodobo pokračovať vo svojej činnosti. Manažment Spoločnosti bude pokračovať v monitorovaní potenciálneho dopadu a podnikne všetky možné kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na Spoločnosť.