

SKY PARK OFFICES s.r.o.***Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2021***

1. POPIS SPOLOČNOSTI

SKY PARK OFFICES s.r.o. (ďalej len „spoločnosť“) je spoločnosť s ručením obmedzeným, ktorá bola založená dňa 19. 1. 2017. Dňa 24. 2. 2017 bola zapísaná do Obchodného registra vedenom na Okresnom súde Bratislava I, oddiel Sro, vložka číslo 117691/B. Spoločnosť sídli na adrese Digital Park II, Einsteinova 25, Bratislava, Slovenská republika, identifikačné číslo 50 746 529.

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.

Rozhodný deň z pohľadu účtovníctva, t. j. deň, od ktorého sa úkony zanikajúcej spoločnosti považujú za úkony vykonané na účet nástupníckych spoločností, bol stanovený na 1. 1. 2018.

Hlavným predmetom činnosti je:

- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľných živností,
- kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živností (veľkoobchod) v rozsahu voľných živností,
- sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľných živností,
- faktoring a forfaiting v rozsahu voľnej živnosti,
- marketing, prieskum trhu a verejnej mienky,
- reklamná, inzertná a propagačná činnosť v rozsahu voľnej živnosti,
- automatické spracovanie dát,
- podnikateľské poradenstvo v rozsahu voľnej živnosti,
- prenájom nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov bez poskytovania iných než základných služieb spojených s prenájomom,
- dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov,
- skladovanie a uskladňovanie,
- vedenie účtovníctva,
- čistiace a upratovacie služby,
- administratívne služby,
- nákup a predaj nehnuteľností,
- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľnej živnosti,
- prenájom hnutelných vecí.

Informácie o počte zamestnancov

Spoločnosť nemala v bežnom ani bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období žiadnych zamestnancov.

SKY PARK OFFICES s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2021**

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

Spoločník	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	18 373 254	100 %	100 %	100 %
Spolu	18 373 254	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 Agias Fylaxeos & Polygnostou, C&I Center, 2nd floor 212, 3082 Limassol, Cypruská republika.

Konsolidovanú účtovnú závierku za najväčšiu skupinu podnikov zostavuje PENTA INVESTMENTS LIMITED so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou, C&I Center, 2nd floor 212, 3082 Limassol, Cypruská republika, 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.

Členovia štatutárnych orgánov:

Meno a priezvisko	Pozícia/orgán spoločnosti	od	do
Ing. arch. Juraj Nevolník	konateľ	24.2.2017	trvá
Ing. Ján Bryndza	konateľ	24.2.2017	trvá
Ing. Jozef Halász	konateľ	24.6.2017	trvá

Konať v mene spoločnosti sú oprávnení aspoň dvaja konatelia, a to spoločne. Podpisovanie za spoločnosť sa vykoná tak, že k vytlačenému alebo napísanému obchodnému menu, priezvisku a funkcii podpisujúceho pripojí podpisujúci svoj podpis.

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí a nie je v žiadnom podniku neobmedzene ručiacim spoločníkom.

SKY PARK OFFICES s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2021****2. ZÁKLADNÉ VÝCHODISKÁ PRE ZOSTAVENIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY**

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

Účtovná závierka spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie k 31. decembru 2020 bola schválená valným zhromaždením spoločnosti dňa 20. augusta 2021.

3. VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A METÓDY

Účtovné zásady a metódy, ktoré spoločnosť používala pri zostavení účtovnej závierky v bežnom a bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období sú nasledovné:

a) Dlhodobý majetok

Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok obstaraný kúpou – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (napr. prepravné a clo).

Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi, ktoré zahrňujú 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 nehmotný a 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 majetku nasledovne:

	Predpokladaná doba používania	Ročná odpisová sadzba	Metóda odpisovania
Oceniteľné práva	4 roky	1/4	rovnomerná
Distribučný a pripojovací STL plynovod	45 rokov	1/45	rovnomerná
Trafostanica	12 rokov	1/12	rovnomerná
Administratívne budovy	40 rokov	1/40	rovnomerná
Komunikácie a spevnené plochy	20 rokov	1/20	rovnomerná
Výťahy, klimatizačné zariadenia	12 rokov	1/12	rovnomerná
Fit-outy nájomcovia	5-10 rokov	1/5-1/10	rovnomerná
Vybavenie nájomných priestorov	4-6 rokov	1/4-1/6	rovnomerná
Drobný hmotný majetok	2 roky	1/2	rovnomerná

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

b) Finančný majetok

Krátkodobý finančný majetok tvoria ceniny, peniaze v hotovosti a na bankových účtoch, cenné papiere určené na obchodovanie, dlžné cenné papiere so splatnosťou do jedného roka držané do doby splatnosti, vlastné akcie, vlastné dlhopisy a ostatné realizovateľné cenné papiere.

Cenné papiere určené na obchodovanie sú cenné papiere držané za účelom obchodovania na verejnom trhu s cieľom dosahovať zisk z cenových rozdielov v krátkodobom, maximálne ročnom horizonte. Cenné papiere držané do doby splatnosti sú cenné papiere, ktoré majú stanovenú splatnosť

SKY PARK OFFICES s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2021**

a spoločnosť má úmysel a schopnosť držať ich do doby splatnosti. Cenné papiere a podiely realizovateľné sú cenné papiere a podiely, ktoré nie sú cenným papierom určeným na obchodovanie, cenným papierom držaným do doby splatnosti ani majetkovou účasťou.

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky sa jednotlivé zložky finančného majetku preceňujú nižšie uvedeným spôsobom:

- cenné papiere určené na obchodovanie a realizovateľné cenné papiere reálnou hodnotou, zmena reálnej hodnoty sa účtuje do nákladov alebo výnosov,
- cenné papiere držané do splatnosti sa preceňujú o rozdiel medzi obstarávacou cenou bez kupónu a menovitou hodnotou. Tento rozdiel sa účtuje podľa vecnej a časovej súvislosti do nákladov alebo výnosov.

Reálna hodnota predstavuje trhovú hodnotu, ktorá je vyhlásená na tuzemskej či zahraničnej burze, prípadne ocenenie kvalifikovaným odhadom alebo posudkom znalca v prípade, že trhová hodnota nie je k dispozícii.

Pokiaľ dochádza k poklesu hodnoty finančného majetku, ktorý sa ku dňu zostavenia účtovnej závierky nepreceňuje na reálnu hodnotu, rozdiel sa považuje za dočasné zníženie hodnoty a účtuje sa ako opravná položka.

c) 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.

d) 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.

e) Záväzky

Dlhodobé i krátkodobé záväzky sa vykazujú v menovitých hodnotách.

Dlhodobé a 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.

f) 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.

g) 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.

h) Vlastné imanie

Vlastné imanie sa skladá zo základného imania, ostatných kapitálových fondov, výsledku hospodárenia v schvaľovacom konaní, neuhradenej straty minulých rokov.

SKY PARK OFFICES s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2021**

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.

i) 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. Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, neprepočítavajú.

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

j) 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.

k) 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 odpočítat daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosť previesť nevyužívané daňové odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

O odloženom daňovom záväzku účtuje spoločnosť vždy, o pohľadávke účtuje, ak je realizovateľná.

SKY PARK OFFICES s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2021****4. DLHODOBÝ MAJETOK****a) Dlhodobý nehmotný majetok**

Dlhodobý nehmotný majetok	Bežné účtovné obdobie							
	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	9 884	0	0	0	0	9 884
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	9 884	0	0	0	0	9 884
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	9 884	0	0	0	0	9 884
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	9 884	0	0	0	0	9 884
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	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0

SKY PARK OFFICES s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2021**

Dlhodobý nehmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie							
	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	9 884	0	0	0	0	9 884
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	9 884	0	0	0	0	9 884
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	8 038	0	0	0	0	8 038
Prírastky	0	0	1 846	0	0	0	0	1 846
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	9 884	0	0	0	0	9 884
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	1 846	0	0	0	0	1 846
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 5 0 7 4 6 5 2 9

DIČ 2 1 2 0 4 5 2 5 2 1

SKY PARK OFFICES s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2021****b) Dlhodobý hmotný majetok**

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	3 891 211	110 118	0	0	0	0	70 232 867	181 014	74 415 210
Prírastky	262 354	10 502 365	918 817	0	0	101 428	1 292 193	151 639	13 228 796
Úbytky	77 228	1 706 802	15 569	0	0	0	215 423	172 668	2 187 690
Presuny	0	65 781 638	4 216 404	0	0	19 402	-70 017 444	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	4 076 337	74 687 319	5 119 652	0	0	120 830	1 292 193	159 985	85 456 316
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	8 528	0	0	0	0	0	0	8 528
Prírastky	0	4 259 882	435 367	0	0	49 254	0	0	4 744 503
Úbytky	0	1 706 802	15 570	0	0	0	0	0	1 722 372
Stav na konci účtovného obdobia	0	2 561 608	419 797	0	0	49 254	0	0	3 030 659
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota:									
Stav na začiatku účtovného obdobia	3 891 211	101 590	0	0	0	0	70 232 867	181 014	74 406 682
Stav na konci účtovného obdobia	4 076 337	72 125 711	4 699 855	0	0	71 576	1 292 193	159 985	82 425 657

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 5 0 7 4 6 5 2 9

DIČ 2 1 2 0 4 5 2 5 2 1

SKY PARK OFFICES s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2021**

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	3 891 211	110 118	0	0	0	0	40 315 197	300 042	44 616 568
Prírastky	0	0	0	0	0	0	30 591 943	272 411	31 028 296
Úbytky	0	0	0	0	0	0	674 273	391 439	1 065 712
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	3 891 211	110 118	0	0	0	0	70 232 867	181 014	74 415 210
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	3 456	0	0	0	0	0	0	3 456
Prírastky	0	5 072	0	0	0	0	0	0	5 072
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	8 528	0	0	0	0	0	0	8 528
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota:									
Stav na začiatku účtovného obdobia	3 891 211	106 662	0	0	0	0	40 315 197	300 042	44 613 112
Stav na konci účtovného obdobia	3 891 211	101 590	0	0	0	0	70 232 867	181 014	74 406 682

SKY PARK OFFICES s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2021**

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	82 265 672
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0

Na základe odborného posudku vypracovaného spoločnosťou Cushman & Wakefield Property Services Slovakia, s.r.o., tržová hodnota dlhodobého hmotného majetku k 31. 12. 2021 prevyšuje jeho účtovnú hodnotu. Spoločnosť z toho dôvodu neúčtovala o opravnej položke k majetku.

Poistenie majetku

Dlhodobý majetok je poistený v poisťovni Colonnade Insurance S.A. Ide o poistenie majetku proti všetkým nebezpečenstvám. Predmetom hlavného poistenia je:

- a) administratívny komplex SKY PARK OFFICES, Bottova 2A, Bratislava: stavba vrátane pozemkov – poistná suma 40 300 000 EUR,
- b) Národná kultúrna pamiatka Tepláreň, Bottova: poistná suma 11 500 000 EUR,
- c) podzemný parkovací dom: poistná suma 3 780 000 EUR.

Poistenie zodpovednosti za škodu je dojednané na limit poistného plnenia 3 000 000 EUR.

5. POHLĎÁVKY

V rokoch 2021 a 2020 spoločnosť netvorila opravnú položku k pohľadávkam.

Pohľadávky voči spriazneným osobám sú uvedené v bode 13.

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Dlhodobé pohľadávky			
Iné pohľadávky	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	1 078 602	41 627	1 120 229
Daňové pohľadávky a dotácie	101 012	0	101 012
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	1 179 614	41 627	1 221 241

SKY PARK OFFICES s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2021**

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pohľadávky po lehote splatnosti	41 627	6 578
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	1 179 614	978 306
Krátkodobé pohľadávky spolu	1 221 241	984 884
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

6. FINANČNÉ ÚČTY

Informácie o krátkodobom finančnom majetku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	8 236	2 775
Bežné bankové účty	3 193 433	490 530
Spolu	3 201 669	493 305

Informácie o krátkodobom finančnom majetku, na ktorý bolo zriadené záložné právo a o krátkodobom finančnom majetku, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať

Názov položky	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Krátkodobý finančný majetok, na ktorý bolo zriadené záložné právo	2 708 234
Krátkodobý finančný majetok, pri ktorom je obmedzené právo s ním nakladať	0

SKY PARK OFFICES s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2021****7. ČASOVÉ ROZLIŠENIE**

Informácie o významných položkách časového rozlíšenia

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady budúcich období	33 880	50 286
Poistenie majetku	31 192	46 892
Registrácia webových domén	342	461
Internetové služby	2 346	2 933
Príjmy budúcich období	1 470 772	0
Rent free	992 850	0
Odhad na vyúčtovanie prevádzkových nákladov nájomcom	465 272	0
Odhad na poistné plnenia	12 650	0
Spolu	1 504 652	50 286

8. 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:	236 209	4 450	230 711	5 498	4 450
Rezerva na audit	3 900	2 200	3 900	0	2 200
Rezerva na správu budov	0	2 250	0	0	2 250
Rezerva na služby súvisiace s obstaraním DHM	232 309	0	226 811	5 498	0

Rezervy budú použité v roku 2022.

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Krátkodobé rezervy, z toho:	13 040	236 209	12 940	100	236 209
Rezerva na audit	6 000	3 900	6 000	0	3 900
Rezerva na právne služby	7 040	0	6 940	100	0
Rezerva na služby súvisiace s obstaraním DHM	0	232 309	0	0	232 309

SKY PARK OFFICES s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2021****9. ZÁVÄZKY**

Informácie o záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti	18 957	53 953
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	2 886 405	4 679 277
Krátkodobé záväzky spolu	2 905 362	4 733 230
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	17 755 596	28 325 720
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	31 737	101 208
Dlhodobé záväzky spolu	17 787 333	28 426 928

Vyššie uvedené záväzky v celkovej výške 20 692 695 EUR tvoria:

- 2 905 362 EUR krátkodobé záväzky z obchodného styku a iné záväzky,
- 16 424 594 EUR pôžička od spoločnosti PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED splatná 31.12.2023,
- 1 362 739 EUR dlhodobé zádržné zo záväzkov z obchodného styku.

Záväzky voči spriazneným osobám sú uvedené v bode 13.

Pôžičky a krátkodobé finančné výpomoci

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 pôžičky					
Úver PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	EUR	4,81 %	31.12.2023	16 372 811	26 327 445
Krátkodobé pôžičky					
	EUR			0	0

Istina prijatej pôžičky k 31.12.2021 bola vo výške 16 372 811 EUR a úroky boli ku koncu roka vo výške 51 783 EUR. Spoločnosť vykázala k 31.12.2021 pôžičku v celkovej výške 16 424 594 EUR.

SKY PARK OFFICES s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2021****10. 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 v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé bankové úvery					
Splátkový úver Tatra banka, a.s.	EUR	1,85 %	31.12.2027	56 466 247	33 277 619
Krátkodobé bankové úvery					
Kontokorentný úver Tatra banka, a.s.	EUR	1,85 %	31.12.2021	1 266 564	1 764 555

Splátky dlhodobého bankového úveru splatné v priebehu roka 2022 v hodnote 2 622 400 EUR sú vykázané v súvahe ako krátkodobé bankové úvery na riadku 139.

Aktíva, ktoré slúžia ako zabezpečenie splátkového úveru:

- záložné právo na hnutelný majetok,
- záložné právo na pohľadávky,
- záložné právo na obchodný podiel,
- záložné právo na nehnuteľnosť,
- zriadenie záložného práva na bankové účty vedené v Tatra banka, a.s.

Aktíva, ktoré slúžia ako zabezpečenie kontokorentného úveru:

- záložné právo na hnutelný majetok,
- záložné právo na pohľadávky,
- záložné právo na obchodný podiel,
- záložné právo na nehnuteľnosť.

SKY PARK OFFICES s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2021****11. 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 2018 až 2021 do nasledujúcich rokov.

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:	15 435 435	12 524 265
odpočítateľné	15 435 435	12 524 265
zdaniteľné	0	0
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	44 294	76 502
odpočítateľné	44 294	76 502
zdaniteľné	0	0
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	2 243 342	2 315 010
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty	0	0
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka	3 721 845	3 132 313
Uplatnená daňová pohľadávka	0	0
Zaúčtovaná ako zníženie nákladov	0	0
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

Z dôvodu opatrnosti spoločnosť neúčtovala o odloženej daňovej pohľadávke v bežnom účtovnom období ani v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období.

SKY PARK OFFICES s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2021****12. VÝNOSY A NÁKLADY****Tržby**

Informácie o tržbách

Oblasť odbytu	Tržby za služby		Tržby z predaja vlastných výrobkov		Tržby za tovar	
	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Slovenská republika	2 559 420	0	0	0	0	0
Nemecko	6 238	0	0	0	0	0
Spolu	2 565 658	0	0	0	0	0

Informácie o výnosoch pri aktivácii nákladov a 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, z toho:	2 163 596	707 777
Tržby z predaja dlhodobého majetku	2 132 140	671 206
Zmluvné pokuty	0	31 707
Poistné plnenia	12 650	0
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	18 806	4 864
Finančné výnosy, z toho:	20	84
Výnosové úroky	8	17
Kurzové zisky	12	67
Výnosy výnimočného rozsahu alebo výskytu	0	0

Informácie o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	2 565 658	0
Tržby za tovar	0	0
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
Čistý obrat celkom	2 565 658	0

SKY PARK OFFICES s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2021****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:	1 845 440	896 245
Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:	5 500	6 500
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	5 500	6 500
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:	1 839 940	889 745
Služby DRE	606 445	387 546
Vedenie účtovníctva, finančné služby	45 461	43 335
Náklady na reprezentáciu	93 702	3 647
Notárske a právne poplatky	70 542	101 272
Náklady na prevádzku budov	732 617	19 050
Provízia za sprostredkovanie nájomcov	176 241	263 036
Náklady na marketing, fotenie, reklamu	16 015	19 878
Internet, telefónne, webové služby	26 445	14 876
Opravy, inštalácie	43 092	0
Ostatné služby	29 380	37 105
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	2 104 755	757 397
Daň z nehnuteľností	37 064	37 064
Správne poplatky	811	367
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku	2 014 323	674 273
Poskytnuté dary	0	10 000
Poistenie majetku	39 583	31 633
Ostatné náklady z hospodárskej činnosti	12 974	4 060
Finančné náklady, z toho:	1 985 610	1 340 581
Kurzové straty	156	159
Nákladové úroky	1 857 283	960 298
Bankové a ostatné poplatky	128 171	380 124
Náklady výnimočného rozsahu alebo výskytu	0	0

SKY PARK OFFICES s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2021****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:	-4 773 351	x	x	-2 298 043	x	x
teoretická daň	x	-1 002 404	21%	x	-482 589	21%
Daňovo neuznané náklady	4 378 632	919 513	21%	874 249	183 592	21%
Výnosy nepodliehajúce dani	-237 300	-49 833	21%	-46 602	-9 786	21%
Umorenie daňovej straty	0	0	21%	0	0	21%
Spolu	-632 019	-132 724	21%	-1 470 396	-308 783	21%
Splatná daň z príjmov	x	1	21%	x	3	21%
Odložená daň z príjmov	x	0	21%	x	0	21%
Celková daň z príjmov	x	1	21%	x	3	21%

13. INFORMÁCIE O SPRIAZNENÝCH OSOBÁCH

Materská účtovná jednotka	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED - úver	úver	16 424 594	27 058 082
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED - úroky	úroky z úveru	1 124 508	778 975
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED – kapitalizované úroky	obstaranie majetku	234 003	1 244 575

SKY PARK OFFICES s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2021**

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Penta Investments, s. r. o.	záväzky z obch. styku	25 541	26 741
Penta Investments, s. r. o.	prijaté služby	45 461	43 335
Penta Real Estate, s. r. o.	záväzky z obch. styku	595 129	504 014
Penta Real Estate, s. r. o.	prijaté služby	606 445	387 546
Penta Real Estate, s. r. o.	obstaranie majetku	743 610	989 474
SKY PARK RESIDENCES s. r. o.	záväzky z obch. styku	11 253	0
SKY PARK RESIDENCES s. r. o.	prijaté služby	22 677	0
SKY PARK RESIDENCES s. r. o.	obstaranie majetku	262 354	0
SKY PARK RESIDENCES s. r. o.	predaj majetku	21 512	0
SKY PARK OFFICES II s. r. o.	pohľadávky z obch. styku	46	0
SKY PARK OFFICES II s. r. o.	predaj majetku	109 134	0
SKY PARK OFFICES II s. r. o.	poskytnuté služby	38	0
base4work s.r.o.	pohľadávky z obch. styku	996 537	0
base4work s.r.o.	nevyfakturované dodávky	2 970	0
base4work s.r.o.	poskytnuté služby	395	0
base4work s.r.o.	predaj majetku	925 063	0
base4work s.r.o.	obstaranie majetku	13 365	0
Privatbanka, a. s.	bankové účty	485 198	388 886
Privatbanka, a. s.	výnosové úroky	8	17
Privatbanka, a. s.	bankové poplatky	302	445

SKY PARK OFFICES s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2021****14. VLASTNÉ IMANIE**

Základné imanie spoločnosti predstavuje sumu 18 373 254 EUR a zodpovedá peňažnému vkladu spoločníka vo výške 18 373 254 EUR.

Informácie o rozdelení účtovného zisku alebo o vysporiadaní účtovnej straty

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovná strata	2 298 046
Vysporiadanie účtovnej straty	Bežné účtovné obdobie
Zo zákonného rezervného fondu	0
Zo štatutárnych a ostatných fondov	0
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	0
Úhrada straty spoločníkmi	0
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	2 298 046
Iné	0
Spolu	2 298 046

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	11 173 254	0	0	7 200 000	18 373 254
Zmena základného imania	0	7 200 000	0	-7 200 000	0
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonné rezervné fondy	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-1 378 592	0	0	-2 298 046	-3 676 638
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-2 298 046	-4 773 353	0	2 298 046	-4 773 353
SPOLU	7 496 616	2 426 647	0	0	9 923 263

SKY PARK OFFICES s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2021**

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	6 173 254	0	0	5 000 000	11 173 254
Zmena základného imania	0	5 000 000	0	-5 000 000	0
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonné rezervné fondy	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-564 574	0	0	-814 018	-1 378 592
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-814 018	-2 298 046	0	814 018	-2 298 046
SPOLU	4 794 662	2 701 954	0	0	7 496 616

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

Po 31. decembri 2021 nenastali udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.