

Bory Home s. r. o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2021**

1. POPIS SPOLOČNOSTI

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

V roku 2021 neboli uskutočnené žiadne zmeny v Obchodnom registri.

Hlavným predmetom činnosti je:

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

Informácie o počte zamestnancov:

Spoločnosť nemala počas roka 2021 a 2020 žiadnych zamestnancov.

Bory Home s. r. o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2021**

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

K 31.12.2021

Spoločník	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	4 315 000 EUR	100	100	100
Spolu	4 315 000 EUR	100	100	100

Spoločnosť je súčasťou skupiny Penta. Materskou spoločnosťou spoločnosti je PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED so sídlom na Cypre a materskou spoločnosťou celej skupiny je PENTA INVESTMENTS GROUP LIMITED so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou 212, C&I Center, 2nd floor, 3082 Limassol, Cyprus.

Konsolidovanú účtovnú závierku za najväčšiu skupinu podnikov zostavuje PENTA INVESTMENTS LIMITED Agias Fylaxeos & Polygnostou 212, C&I Center, 2nd floor, 3082 Limassol, Cyprus, pričom namiesto konsolidácie dcérskych spoločností tieto spolu s ostatným investíciami zahŕňa v reálnych hodnotách do svojej účtovnej závierky.

Táto účtovná závierka je k nahliadnutiu v sídle spoločnosti.

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

Konatelia k 31.12.2021:

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

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

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

3. VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A METÓDY

Účtovné zásady a metódy, ktoré spoločnosť používala pri zostavení účtovnej závierky za rok 2021 a 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.

V roku 2021 a 2020 spoločnosť nevlastnila žiadny dlhodobý nehmotný majetok.

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

b) Dlhodobý hmotný majetok

Nakupovaný dlhodobý hmotný majetok sa oceňuje v obstarávacích cenách, ktoré zahŕňajú cenu obstarania, náklady na dopravu, clo a ďalšie náklady súvisiace s obstaraním.

Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi, ktoré zahŕňujú priame materiálové a mzdové náklady a výrobné režijné náklady.

Náklady na technické zhodnotenie dlhodobého hmotného majetku zvyšujú jeho obstarávaciu cenu. Opravy a údržba sa účtujú do nákladov.

Odpisovanie

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje do nákladov počas predpokladanej doby životnosti príslušného majetku. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú stanovené pre jednotlivé skupiny dlhodobého hmotného majetku nasledovne:

Bory Home s. r. o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2021**

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

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

c) Zásoby

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

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

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

Do ocenenia zásob vstupujú aj kapitalizované úroky.

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

d) Pohľadávky

Pohľadávky sa oceňujú menovitou hodnotou. Postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou. Ocenenie pochybných pohľadávok sa upravuje na ich realizovateľnú hodnotu opravnými položkami.

e) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa oceňujú ich menovitou hodnotou, pričom sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

f) Záväzky

Dlhodobé i krátkodobé záväzky sa vykazujú v menovitých hodnotách.

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

g) Rezervy

Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou, tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.

Bory Home s. r. o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2021**

h) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sa oceňujú ich menovitou hodnotou, pričom sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

i) Použitie odhadov

Zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby vedenie spoločnosti vypracovalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované sumy aktív a pasív, uvedenie možných budúcich aktív a pasív k dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť.

j) Vlastné imanie

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

Základné imanie spoločnosti sa vyказuje 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 vyказuje ako zmeny základného imania. Vklady presahujúce základné imanie sa vyказujú ako emisné ážio.

k) Transakcie v cudzích menách

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou (ECB) alebo Národnou bankou Slovenska (NBS) v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

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

Pri kúpe a predaji cudzej meny za menu euro a pri prevode peňažných prostriedkov z účtu zriadeného v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách na účet zriadený v cudzej mene sa použil kurz, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané. Ak sa predaj alebo kúpa cudzej meny uskutoční za iný kurz ako ponúka komerčná banka v kurzovom lístku, použije sa kurz, ktorý komerčná banka v deň vysporiadania obchodu ponúka v kurzovom lístku. Ak sa kúpa alebo predaj neuskutočňuje s komerčnou bankou, použije sa referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený ECB alebo NBS v deň predchádzajúci dňu vysporiadania obchodu.

l) Výnosy

Tržby za vlastné výkony a tovar neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.). Tržby sú účtované ku dňu splnenia dodávky alebo služby.

m) Daň z príjmu

Náklad na daň z príjmov sa počíta pomocou platnej daňovej sadzby z účtovného zisku upraveného o trvalé alebo dočasne daňovo neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy.

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 4 8 0 9 9 1 7 1

DIČ 2 1 2 0 0 5 6 9 6 1

Bory Home s. r. o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2021****4. DLHODOBÝ MAJETOK**

Informácie o dlhodobom hmotnom majetku

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie						
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie							
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	139 535	3 250	-	339 161	77 764	559 710
Prírastky	-	-	-	-	-	228 717	228 717
Úbytky	-	38 340	-	-	339 161	77 764	455 265
Presuny	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	101 195	3 250	-	-	228 717	333 162
Oprávky							
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	26 072	3 250	-	-	-	29 322
Prírastky	-	39 566	-	-	-	-	39 566
Úbytky	-	38 341	-	-	-	-	38 341
Presuny	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	27 297	3 250	-	-	-	30 547
Opravné položky							
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota							
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	113 463	-	-	339 161	77 764	530 388
Stav na konci účtovného obdobia	-	73 898	-	-	-	228 717	302 615

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 4 8 0 9 9 1 7 1

DIČ 2 1 2 0 0 5 6 9 6 1

Bory Home s. r. o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2021**

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

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2021**

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

5. ZÁSoby

Informácie o opravných položkách k zásobám:

Zásoby	Bežné účtovné obdobie				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP na konci účtovného obdobia
Materiál	-	-	-	-	-
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	-	-	-	-	-
Výrobky	-	-	-	-	-
Tovar	-	-	-	-	-
Nehnuteľnosť na predaj	201 737	-	201 737	-	-
Poskytnuté preddavky na zásoby	-	-	-	-	-
Zásoby spolu	201 737	-	201 737	-	-

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2021**

Zásoby	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP na konci účtovného obdobia
Materiál	-	-	-	-	-
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	-	-	-	-	-
Výrobky	-	-	-	-	-
Tovar	-	-	-	-	-
Nehnuteľnosť na predaj	-	201 737	-	-	201 737
Poskytnuté preddavky na zásoby	-	-	-	-	-
Zásoby spolu	-	201 737	-	-	201 737

Pre spoločnosť bol vypracovaný k 31.12.2021 odborný posudok spoločnosťou Cushman & Wakefield Property Services Slovakia, s.r.o.. Odborným posudkom bol ocenený projekt výstavby bytov a pozemky.

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

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

Informácie o nehnuteľnostiach na predaj

Nehnuteľnosť na predaj	Hodnota
Náklady na obstarávanie nehnuteľnosti k začiatku účt. obdobia	5 473 306
Náklady na obstaranie nehnuteľností počas účt. obdobia	-
Obstarávacia cena predaných nehnuteľností	19 474
Presun nehnuteľností -/+	-
Náklady na obstaranie nehnuteľnosti na predaj ku koncu účt. obdobia	5 453 832

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2021**

Informácie o ostatných zásobách

Byty	Hodnota
Náklady na obstarávanie nehnuteľnosti k začiatku účt. obdobia	6 653 098
Náklady na obstaranie nehnuteľností počas účt. obdobia	13 285 987
Obstarávacia cena predaných nehnuteľností	-
Presun nehnuteľností	-
Náklady na obstaranie nehnuteľnosti ku koncu účt. obdobia	19 939 085

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	25 392 917
Zásoby, pri ktorých má účtovná jednotka obmedzené právo s nimi nakladať	-

6. POHLĎÁVKY

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	5 696	-	5 696
Dlhodobé pohľadávky spolu	5 696	-	5 696
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	-	12 939	12 939
Daňové pohľadávky a dotácie	183 114	-	183 114
Krátkodobé pohľadávky spolu	183 114	12 939	196 053

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2021**

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pohľadávky po lehote splatnosti	12 939	1 349
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	183 114	443 802
Krátkodobé pohľadávky spolu	196 053	445 151
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	5 696	-
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	-	-
Dlhodobé pohľadávky spolu	5 696	-

Spoločnosť netvorila opravné položky k pohľadávkam.

Spoločnosť nemá pohľadávky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia.

7. FINANČNÉ ÚČTY

Informácie o krátkodobom finančnom majetku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	4 414	583
Bežné bankové účty	977 030	2 737 491
Spolu	981 444	2 738 074

Názov položky	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Krátkodobý finančný majetok, na ktorý bolo zriadené záložné právo	977 030
Krátkodobý finančný majetok, pri ktorom je obmedzené právo s ním nakladať	393 693

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2021**

8. VLASTNÉ IMANIE

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

Informácie o rozdelení účtovného zisku alebo o vysporiadaní účtovnej straty:

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovná strata	815 062
Vysporiadanie účtovnej straty	Bežné účtovné obdobie
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	704 435
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	110 628
Spolu	815 062

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2021****9. REZERVY**

Informácie o rezervách

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Reklasifikácia	Stav na konci účtovného obdobia
Krátkodobé rezervy, z toho:	23 600	2 720	3 600	-20 000	2 720
audit	3 600	2 720	3 600	-	2 720
záručné opravy a kompenzácie	20 000	-	-	-20 000	-
Dlhodobé rezervy, z toho:	-	323 000	-	+20 000	343 000
záručné opravy a kompenzácie	-	323 000	-	+20 000	343 000

Vytvorená rezerva na audit bude použitá v roku 2022.

Vytvorená rezerva na záručné opravy a kompenzácie bude použitá na opravu areálového osvetlenia, odstránenia nedostatkov v súvislosti so zatekaním bytov, odstránenie závad a finančné kompenzácie v 1. fáze výstavby bytových domov. Nakoľko nie je isté, či sa doriešia všetky opravy a kompenzácie v priebehu roka 2022, vedenie spoločnosti rozhodlo o vykázaní tejto rezervy medzi dlhodobými.

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

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2021****10. ZÁVÄZKY**

Informácie o záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti	-	-
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	10 598 151	7 356 303
Krátkodobé záväzky spolu	10 598 151	7 356 303
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	6 842 938	3 941 381
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	-	-
Dlhodobé záväzky spolu	6 842 938	3 941 381

Krátkodobé záväzky pozostávajú zo záväzkov z obchodného styku v celkovej výške 10 598 151 EUR.

Informácie o úveroch, pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach.

Názov položky	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé úvery					
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	EUR	4,81%	30.9.2024	6 606 827	3 893 516

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

Spoločnosť nemá záväzky zabezpečené záložným právom alebo zárukou.

Závazky voči spriazneným osobám k 31.12.2021:

PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED 6 842 938 eur úver (istina + nesplatený úrok)

Závazky voči spriazneným osobám k 31.12.2020:

PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED 3 941 381 eur úver (istina + nesplatený úrok)

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2021****11. BANKOVÉ ÚVERY A FINANČNÉ VÝPOMOCI**

Informácie o bankových úveroch

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					
Slovenská sporiteľňa, a.s.	EUR	2,1%	13.9.2024	3 496 285	-
Krátkodobé bankové úvery					
Slovenská sporiteľňa, a.s.	EUR	2,2%	-	2 117 182	-

Ako krátkodobý bankový úver je vykázaný kontokorentný úver poskytnutý Slovenskou sporiteľňou, a.s.

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2021****12. VÝNOSY A NÁKLADY****Tržby**

Informácie o tržbách

Oblasť odbytu	Poskytnuté služby		Predaj bytov		Predaj pozemkov	
	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Spolu	416	1 169	-3 583	1 205 649	25 500	238 238

Záporná položka pri predaji bytov vznikla na základe vystaveného dobropisu z dôvodu poskytnutia zľavy z ceny bytu.

Údaje o zmene stavu vnútropodnikových zásob

Informácie o zmene stavu vnútroorganizačných zásob

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	
	Konečný zostatok	Konečný zostatok	Začiatkový stav	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	19 939 085	6 653 098	977 531	13 285 987	5 675 567
Výrobky	-	-	1 186 009	-	-1 186 009
Presun na obstaranie majetku	-	-	277 001	-	-
Spolu	19 939 085	6 653 098	2 440 541	13 285 987	4 489 558
Manká a škody	-	-	-	-	-
Zmena stavu vnútropodnikových zásob vo výkaze ziskov a strát	x	x	x	13 285 987	4 489 558

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2021****Aktivácia nákladov a výnosy z hospodárskej činnosti, finančnej činnosti a mimoriadnej činnosti**

Informácie o výnosoch pri aktivácii nákladov a o výnosoch z hospodárskej činnosti, finančnej činnosti a mimoriadnej činnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	299 048	57 245
Tržby z predaja dlhodobého hmotného majetku	267 383	-
Ostatné výnosy z hosp. činnosti	31 665	57 245
Finančné výnosy, z toho:	-	47
Kurzové zisky, z toho:	-	-
Kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	-	-
Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:	-	47
Bankové úroky	-	47
Výnosy z poskytnutej pôžičky	-	-

Informácie o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky	-3 583	1 205 649
Tržby z predaja služieb	416	1 169
Tržby za tovar a nehnuteľnosti na predaj	25 500	238 238
Výnosy zo zákazky	-	-
Výnosy z predaja dlhodob. maj.	-	-
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	-	-
Čistý obrat celkom	22 333	1 445 056

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2021****Náklady**

Informácie o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	13 487 273	6 264 543
Náklady voči audítorovi, audítorskej činnosti, z toho:	5 425	6 100
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	5 425	6 100
iné uisťovacie audítorské služby	-	-
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:	13 481 848	6 258 443
právne a poradenské služby	24 041	76 094
náklady na občerstvenie	2 037	15 355
inzercia	10 768	33 816
aktivované náklady	12 993 577	5 735 582
RE služby	302 438	246 739
vedenie účtovníctva, administratívy a ostatné servisné služby	17 771	19 496
Poskytnuté služby – ostatné	131 216	131 361
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	539 347	535 547
náklady na predaný tovar, nehnuteľnosti na predaj	19 474	224 446
spotreba materiálu a energií	86	21 271
opravné položky k nehnuteľnosti na predaj	-201 737	201 737
odpisy dlhodobého hmotného majetku	5 699	7 383
dane a poplatky	14 707	15 843
náklady na predaj dlhodobého majetku	310 868	-
náklady z hosp. činnosti ostatné	390 250	62 867
Finančné náklady, z toho:	126 852	148 850
Kurzové straty, z toho:	23	-
Kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	23	-
Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:	419 239	148 850
nákladové úroky	308 059	-
ostatné finančné náklady	111 180	148 850

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2021****Dane z príjmov**

Informácie o odloženej daňovej pohľadávke alebo o odloženom daňovom záväzku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:	-	201 737
odpočítateľné	-	201 737
zdaniteľné	-	-
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	352 488	29 798
odpočítateľné	352 488	29 798
zdaniteľné	-	-
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	750 223	25 415
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka	231 569	53 960
Uplatnená daňová pohľadávka	-	-
Zaúčtovaná ako zníženie nákladov	-	-
Zaúčtovaná do vlastného imania	-	-
Odložený daňový záväzok	-	-
Zmena odloženého daňového záväzku	-	-
Zaúčtovaná ako náklad (výnos)	-	-
Zaúčtovaná do vlastného imania	-	-

Z dôvodov neistoty ohľadne budúcich zdaniteľných ziskov spoločnosť nezaúčtovala odloženú daňovú pohľadávku vo výške 231 569 EUR.

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 4 8 0 9 9 1 7 1

DIČ 2 1 2 0 0 5 6 9 6 1

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2021**

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:	-838 514	x		-955 034	x	
Teoretická daň	x	-176 088	21	x	-200 557	21
Daňovo neuznané náklady	401 678	84 352	21	296 460	62 257	21
Výnosy nepodliehajúce dani	-213 935	-44 926	21	-66 234	-13 909	21
Umorenie daňovej straty	-	-	21	-	-	21
Spolu	-650 771	-136 662	21	-724 808	-152 210	21
Splatná daň z príjmov	x	-		x	8	
Oprava dane z príjmu za rok 2020	-	-			-139 980	
Odložená daň z príjmov	x	-		x	-	
Celková daň z príjmov	x	-		x	8	

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2021****13. INFORMÁCIE O SPRIAZNENÝCH OSOBÁCH**

Informácie o ekonomických vzťahoch medzi účtovnou jednotkou a spriaznenými osobami

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Penta Investments, s.r.o.	náklady na posk. služby	17 771	19 496
Penta Investments, s.r.o.	záväzky z obcho. styku	5 226	6 104
Penta Real Estate, s.r.o.	záväzky z obcho. styku	502 933	267 421
Penta Real Estate, s.r.o.	náklady na posk. služby	302 438	246 739
Penta Real Estate, s.r.o.	obstaranie majetku	871 840	417 349
Media and Digital Services a.s.	náklady na posk. služby	10 580	29 186
Media and Digital Services a.s.	záväzky z obch. styku	1 331	2 416
Bory Mall, a.s.	náklady na posk. služby	1	1
Bory Mall, a.s.	záväzky z obch. styku	480	65
Bory, a.s.	predaj pozemku	25 500	-K
Bory, a.s.	predaj dlhodob. majetku	219 500	-
Privatbanka, a.s.	bankové účty	9 426	12 253
Privatbanka, a.s.	výnosové úroky	-	47
Privatbanka, a.s.	bankové poplatky	409	693

Dcérska účtovná jednotka/ Materská účtovná jednotka	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	úver	6 842 938	3 941 381
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	úroky z prijatého úveru – kapitalizovaný do zásob	279 557	103 099

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2021****14. INFORMÁCIE O ZMENÁCH VLASTNÉHO IMANIA**

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	4 315 000	-	-		4 315 000
Zákonný rezervný fond	112 623	-	-	-	112 623
Neuhradená strata minulých rokov	-	-	-	-110 628	-110 628
Nerozdelený zisk minulých rokov	704 435	-	-	-704 435	-
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-815 062	-838 514	-	815 062	-838 514
Celkom	4 316 996	-838 514	-	-	3 478 481

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	4 315 000	-	-		4 315 000
Ostatné kapitálové fondy	-	-	-	112 623	112 623
Neuhradená strata minulých rokov	-1 435 409	-	-	1 435 409	-
Nerozdelený zisk minulých rokov	-	-	-	704 435	704 435
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	2 252 467	-815 062	-	-2 252 467	-815 062
Celkom	5 132 058	-815 062	-	-	4 316 996

Rozhodnutím jediného akcionára PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED zo dňa 28.5.2021 bola strata za rok 2020 vo výške 815 062 EUR preúčtovaná nasledovne:

- Neuhradené straty minulých rokov 110 628 EUR,
- Nerozdelené zisky minulých rokov 704 435 EUR.

K 31.12.2021 Spoločnosť vykázala vlastné imanie v hodnote 3 478 481 EUR.

Návrh na rozdelenie výsledku hospodárenia za rok 2021:

Konatelia spoločnosti navrhli vysporiadať stratu vo výške 838 514 EUR preúčtovaním na účet neuhradených strát minulých rokov.

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2021**

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

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