SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE A VÝROČNEJ SPRÁVE SPOLOČNOSTI

SKY PARK RESIDENCES s. r. o.

za obdobie k 31. decembru 2021

V Ý R O Č N Á S P R Á V A

SKY PARK RESIDENCES s. r. o.

za rok 2021

Základné údaje o spoločnosti :

Obchodné meno spoločnosti:	SKY PARK RESIDENCES s. r. o.
Právna forma:	spoločnosť s ručením obmedzeným
Základné imanie spoločnosti ku dňu 31.12.2021:	15 178 643 EUR
Základné imanie spoločnosti ku dňu vyhotovenia Výročnej správy:	15 178 643 EUR
Predmet činnosti:	▪ Sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby ▪ Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) ▪ Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájmom ▪ Prenájom nehnuteľností bez poskytovania iných než základných služieb spojených s prenájmom ▪ Činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov ▪ Vedenie účtovníctva ▪ Dizajnérske činnosti ▪ Prenájom hnuteľných vecí ▪ Čistiace a upratovacie služby ▪ Administratívne služby ▪ Uskutočňovanie stavieb a ich zmien ▪ Prípravné práce k realizácii stavby ▪ Dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov ▪ Faktoring a forfaiting ▪ Kúpa a predaj nehnuteľností ▪ Reklamné a marketingové služby, prieskum trhu a verejnej mienky ▪ Počítačové služby a služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov ▪ Skladovanie a pomocné činnosti v doprave ▪ Správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľnej živnosti
Sídlo spoločnosti:	Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava - mestská časť Petržalka
IČO:	51 467 674

Deň vzniku spoločnosti: 17.03.2018

Audítor: BDO Audit, spol. s r. o.
Pribinova 10, 811 09 Bratislava
Licencia SKAU č. 339

Orgány spoločnosti k 31.12.2021:

Konatelia: Mgr. Michal Rehák, konateľ
Ing. Rastislav Valovič, konateľ
Ing. arch. Juraj Nevolník, konateľ

Výročná správa spoločnosti SKY PARK RESIDENCES s. r. o. je vypracovaná v zmysle zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve a zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník.

Správa o podnikateľskej činnosti o stave majetku spoločnosti SKY PARK RESIDENCES s. r. o. za rok 2021

Spoločnosť SKY PARK RESIDENCES s. r. o. (ďalej aj ako „**Spoločnosť**") sa venuje výstavbe a predaju rezidenčného projektu SKY PARK. Výstavba pozostáva z I. a II. etapy, v ktorej sa postavil multifunkčný objekt s 3 obytnými vežami. Boli skolaudované v roku 2020. Na jar 2021 sa začala III. etapa s výstavbou 4. obytnej veže.

Podnikateľská činnosť Spoločnosti v roku 2021 bola zameraná na odovzdanie predaných bytov a nebytových priestorov 1. až 3. veže v rámci projektu SKY PARK. Spoločnosť zároveň aktívne pokračovala vo výstavbe 4. obytnej veže.

Pohyb a stav majetku Spoločnosti v priebehu roku 2021 je uvedený vo finančných výkazoch a v poznámkach k riadnej individuálnej účtovnej závierke Spoločnosti za rok 2021, ktoré tvoria prílohu tejto výročnej správy.

Pre porovnanie uvádzame údaje o niektorých ukazovateľoch finančnej situácie Spoločnosti aj za predchádzajúce obdobie:

Údaje sú uvedené v celých eurách

Vybrané ukazovatele	*k 31.12.2021*	*k 31.12.2020*
Výsledok hospodárenia zisk(+), strata(-)	***+ 13 185 445***	***+ 2 263 104***
Majetok / Vlastné imanie a záväzky	*46 955 104*	*149 327 910*
Vlastné imanie	*29 912 231*	*16 726 786*
Základné imanie	*15 178 643*	*15 178 643*

Spoločnosť dosiahla v roku 2021 výsledok hospodárenia, ktorým je zisk vo výške 13 185 445 EUR.

Konatelia Spoločnosti navrhujú zisk Spoločnosti vo výške 13 185 445 EUR vysporiadať tak, že časť v rozsahu 659 272 EUR bude použitá na vytvorenie zákonného rezervného fondu Spoločnosti a časť v rozsahu 12 526 173 EUR bude preúčtovaná na účet nerozdeleného zisku minulých rokov.

Konsolidovaný celok

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, Limassol 3082, Cyperská republika.

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

Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Spoločnosť nemá resp. nemala v roku 2021 priame výdavky na činnosti v oblasti výskumu a vývoja.

Vplyv na životné prostredie

S ohľadom na charakter podnikateľskej činnosti Spoločnosti a so spôsobom je vykonávania, činnosť Spoločnosti nemá vplyv na životné prostredie.

Vplyv na zamestnanosť

Spoločnosť nezamestnávala v roku 2021 žiadnych zamestnancov.

Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov ovládajúcej osoby, t.j. materskej spoločnosti

Spoločnosť neobstarala vlastné akcie, dočasné listy či obchodné podiely. Rovnako Spoločnosť neobstarala akcie, dočasné listy alebo obchodné podiely ovládajúcej osoby.

Údaj o organizačnej zložke v zahraničí

Spoločnosť nemá zriadenú organizačnú zložku v zahraničí.

Udalosti osobitného významu, ktoré nastali počas účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa

Došlo k zmene sídla materskej spoločnosti skupiny PENTA: PENTA INVESTMENTS GROUP LIMITED.

Spoločnosť splatila v máji 2021 financovanie výstavby prvých troch rezidenčných veží v projekte SKY PARK. V septembri 2021 Spoločnosť uzatvorila novú úverovú dokumentáciu k financovaniu výstavby 4. obytnej veže v rámci toho istého projektu.

Spoločnosti nie sú známe žiadne iné udalosti osobitného významu, ktoré nastali počas účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa.

Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného roka 2021

Spoločnosti nie sú známe iné udalosti osobitného významu, ktoré vznikli po dni, ku ktorému je zostavená účtovná závierka, ktoré by významným spôsobom menili účtovnú závierku za rok 2021, resp. by významným spôsobom ovplyvnili činnosť Spoločnosti v nasledujúcich účtovných obdobiach.

Predpokladaný budúci vývoj spoločnosti v roku 2022

V nasledujúcom období Spoločnosť bude pokračovať vo svojich doterajších aktivitách, a to najmä v činnosti zameranej na predpredaj a výstavbu 4. rezidenčnej veže v obytnom súbore SKY PARK.

Okrem vyššie uvedeného Spoločnosť zvažuje možnosti rozvoja podnikateľských činností, ktoré má vo svojom predmete podnikania.

Bratislava 23. februára 2022

SKY PARK RESIDENCES s. r. o.

Mgr. Michal Rehák
konateľ

Ing. arch. Juraj Nevolník
konateľ

Tel: +421 2 5710 6666
www.bdoslovakia.com

Eurovea - Central 3
Pribinova 10, 811 09, Bratislava
Slovak Republic

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Spoločníkovi a konateľom spoločnosti SKY PARK RESIDENCES s. r. o.:

I. SPRÁVA Z AUDITU ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti SKY PARK RESIDENCES s. r. o. (ďalej len „Spoločnosť"), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2021, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2021 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve").

Základ pre názor

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

Iná skutočnosť

Účtovnú závierku spoločnosti SKY PARK RESIDENCES s. r. o. za rok končiaci sa 31. decembra 2020 auditovala iná audítorská spoločnosť, ktorá vo svojej správe zo dňa 22. februára 2021 na túto účtovnú závierku vyjadrila nemodifikovaný názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených spravovaním za účtovnú závierku

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

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu

BDO Audit, spol. s r.o., a Slovak limited liability company registered with Commercial Register of District Court Bratislava I, Section: Sro, File No.: 54967/B, Identification No.: 44455526, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms.
BDO Audit, spol. s r.o., spoločnosť s ručením obmedzeným, registrovaná na Slovensku, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo 54967/B, IČO: 44455526, je členom BDO International Limited, spoločnosti s ručením obmedzeným, registrovanej vo Veľkej Británii a tvorí súčasť medzinárodnej siete BDO pozostávajúcej z nezávislých členských spoločností.

nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Osoby poverené spravovaním sú zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva Spoločnosti.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivo alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

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

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.

- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.

- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.

- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.

- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

S osobami poverenými spravovaním komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas nášho auditu zistíme.

II. SPRÁVA K ĎALŠÍM POŽIADAVKÁM ZÁKONOV A INÝCH PRÁVNYCH PREDPISOV

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Náš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdenie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Posúdili sme, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2021 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,

- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe, ktorú sme obdržali pred dátumom vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

BDO Audit

BDO Audit, spol. s r. o.
Licencia UDVA č. 339

Ing. Lucia CVEKOVÁ
Licencia SKAU č. 1167

28. februára 2022
Pribinova 10
Bratislava, Slovenská republika

UZPODv14_1

Úč POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve

zostavená k 31.12.2021

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšu zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.
Údaje sa vypĺňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.
Á Ä B Č D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo	Účtovná závierka	Účtovná jednotka		Mesiac	Rok
2120730139	X riadna	X malá	Za obdobie od	1	2021
IČO			do	12	2021
51467674	mimoriadna	veľká			
SK NACE	priebežná		Bezprostredne predchádzajúce obdobie od	1	2020
41.20.9	*(vyznačí sa x)*		do	12	2020

Priložené súčasti účtovnej závierky

X Súvaha (Úč POD 1-01) *(v celých eurách)*

X Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01) *(v celých eurách)*

X Poznámky (Úč POD 3-01) *(v celých eurách alebo eurocentoch)*

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

SKY PARK RESIDENCES s. r. o.

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica: DIGITAL PARK II, EINSTEINOVA

Číslo: 25

PSČ: 85101

Obec: BRATISLAVA

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

Okresný súd Bratislava I, Oddiel Sro, Vložka číslo 127033/B

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa:	Schválená dňa:	Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:
23.02.2022	. .20	

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu

Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 1 Brutto - časť 1	Bežné účtovné obdobie 1 Korekcia - časť 2	Bežné účtovné obdobie Netto 2	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	47119658	164554	46955104	14932791 0
A.	**Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21**	02	26359700	164554	26195146	12208982
A.I.	**Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)**	03	10480	10480		
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04				
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05				
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06	10480	10480		
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07				
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08				
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09				
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10				
A.II.	**Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)**	11	11526024	154074	11371950	12208982
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	4515337		4515337	4990792
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	7010687	154074	6856613	840896
3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	14				

Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 1 Brutto - časť 1 / Korekcia - časť 2	Bežné účtovné obdobie Netto 2	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17			
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18			6369535
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19			7759
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
A.III.	**Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)**	21	14823196	14823196	
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22			
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23			
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24			
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25	14823196	14823196	
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26			
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27			
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A,06XA) - /096A/	28			

Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 1 Brutto - časť 1 / Korekcia - časť 2	Bežné účtovné obdobie Netto 2	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29			
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30			
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31			
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
B.	**Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71**	33	20468840	20468840	137109766
B.I.	**Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)**	34	18301533	18301533	118500082
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35			
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36	11328434	11328434	3122668
3.	Výrobky (123) - /194/	37	1677509	1677509	101000617
4.	Zvieratá (124) - /195/	38			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39	5295590	5295590	14376797
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.II.	**Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)**	41	106589	106589	700024
B.II.1.	**Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)**	42	30000	30000	60000

Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 1 Brutto - časť 1 / Korekcia - časť 2	Bežné účtovné obdobie Netto 2	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45	30000	30000	
					60000
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49			
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50			
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51			
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52	76589	76589	
					640024
B.III.	**Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)**	53	486508	486508	
					723550
B.III.1.	**Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)**	54	325660	325660	
					723550
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55	11253	11253	
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			

Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 1 Brutto - časť 1	Bežné účtovné obdobie 1 Korekcia - časť 2	Bežné účtovné obdobie Netto 2	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	314407		314407	
						723550
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58				
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59				
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60				
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61				
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62				
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63	160848		160848	
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64				
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65				
B.IV.	**Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)**	**66**				
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67				
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68				
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	69				
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70				

Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 1 Brutto - časť 1	Bežné účtovné obdobie 1 Korekcia - časť 2	Bežné účtovné obdobie Netto 2	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3
B.V.	**Finančné účty r. 72 + r. 73**	71	1574210		1574210	17186110
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	2893		2893	374
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	1571317		1571317	17185736
C.	**Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)**	74	291118		291118	9162
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75				
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	2410		2410	460
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77	94262		94262	
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	194446		194446	8702

Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	46955104	14932791 0
A.	**Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100**	80	29912231	16726786
A.I.	**Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)**	81	15178643	15178643
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	15178643	15178643
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-/353)	84		
A.II.	**Emisné ážio (412)**	85		
A.III.	**Ostatné kapitálové fondy (413)**	86		
A.IV.	**Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89**	87	129580	16425
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	129580	16425
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely (417A, 421A)	89		

Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	**Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92**	**90**		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	**Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)**	**93**		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	**Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99**	**97**	1418563	-731386
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	1418563	
2.	Neuhradená strata minulých rokov (/-/429)	99		-731386
A.VIII.	**Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení /+-/ r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)**	**100**	13185445	2263104
B.	**Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140**	**101**	17006464	13260 1124
B.I.	**Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)**	**102**	3057346	4229013
B.I.1.	**Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)**	**103**	3057346	4229013
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106	3057346	4229013
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114		
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117		

Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	**Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120**	**118**		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	**Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)**	**121**	1391259	
B.IV.	**Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)**	**122**	10928587	75533159
B.IV.1.	**Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)**	**123**	7817036	46716006
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	1105025	583352
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	6712011	46132654
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		26289959
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131		
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132		
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	3111551	2527194
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		
B.V.	**Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138**	**136**	642800	54980
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	642800	54980
B.VI.	**Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)**	**139**	986472	52783972
B.VII.	**Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)**	**140**		
C.	**Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)**	**141**	36409	
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	36409	

Označenie	Text	Číslo riadku	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	1	2
*	**Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)**	01	133262034	43944635
**	**Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)**	02	42989811	31388149
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03	11391915	40772 43
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04	121209767	39364136
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	660352	503256
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06	-91010478	-13606567
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08	601680	967406
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	136575	82675
**	**Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r.14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26**	10	25181135	25915179
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11	9736679	3484823
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	199365	4774
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	14124064	21221373
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15		
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16		
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18		
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19		
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	121134	66348
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	143875	6647
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	143875	6647
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24	708879	1090565
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25		
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	147139	40649
***	**Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)**	27	17808676	5472970

Označenie	Text	Číslo riadku	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	1	2
*	**Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)**	28	18191448	5627098
**	**Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44**	29	360085	9830
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	299201	24
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	299201	21
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41		3
XII.	Kurzové zisky (663)	42		4
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44	60884	9802
**	**Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54**	45	1144103	2406571
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	782788	2291386
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50	526554	1227356
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	256234	1064030
O.	Kurzové straty (563)	52		43
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	361315	115142

Označenie	Text	Číslo riadku	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	1	2
***	**Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)**	55	-784018	-2396741
****	**Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)**	56	17024658	3076229
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	3839213	813125
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	3275778	308268
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	563435	504857
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	**Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)**	61	13185445	2263104

SKY PARK RESIDENCES s. r. o.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2021

1. POPIS SPOLOČNOSTI

SKY PARK RESIDENCES s. r. o. (ďalej len „spoločnosť") je spoločnosť s ručením obmedzeným, ktorá bola zapísaná do Obchodného registra vedenom na Okresnom súde Bratislava I, oddiel Sro, vložka 127033/B dňa 17.3.2018. Na základe projektu rozdelenia zo dňa 9. 5. 2018 sa spoločnosť stala jedným z právnych nástupcov spoločnosti SKY PARK s.r.o. efektívne k 1. 6. 2018. Spoločnosť sídli v Digital Parku II, Einsteinova 25, Bratislava.

Spoločnosť SKY PARK RESIDENCES prevzala od zanikajúcej spoločnosti rezidenčnú časť projektu, ktorá pozostáva z výstavby štyroch rezidenčných veží.

Hlavným predmetom činnosti je:

a) sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby,
b) kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod),
c) prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájmom,
d) prenájom nehnuteľností bez poskytovania iných než základných služieb spojených s prenájmom,
e) činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov,
f) vedenie účtovníctva,
g) dizajnérske činnosti,
h) prenájom hnuteľných vecí,
i) čistiace a upratovacie služby,
j) administratívne služby,
k) uskutočňovanie stavieb a ich zmien,
l) prípravné práce k realizácii stavby,
m) dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov,
n) faktoring a forfaiting,
o) kúpa a predaj nehnuteľností,
p) reklamné a marketingové služby, prieskum trhu a verejnej mienky,
q) počítačové služby a služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov,
r) skladovanie a pomocné činnosti v doprave,
s) správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľnej živnosti.

Informácie o počte zamestnancov:

Spoločnosť nemala počas roka 2021 a 2020 žiadnych zamestnancov.

SKY PARK RESIDENCES s. r. o.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2021

Informácie o štruktúre spoločníkov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a o štruktúre spoločníkov do dňa jej zmeny v priebehu účtovného obdobia:

Akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	15 178 643	100%	100%	100%
Spolu	**15 178 643**	**100%**	**100%**	**100%**

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

Spoločnosť nie je v žiadnom podniku neobmedzene ručiacim spoločníkom.

Členovia štatutárnych orgánov k 31. decembru 2021:

Konatelia

Ing. Rastislav Valovič, PhD.
Ing. arch. Juraj Nevolník
Mgr. Michal Rehák

Konať v mene spoločnosti sú oprávnení vždy dvaja konatelia, a to spoločne.

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

2. ZÁKLADNÉ VÝCHODISKÁ PRE ZOSTAVENIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka spoločnosti SKY PARK RESIDENCES s.r.o. Táto účtovná závierka bola zostavená za účtovné obdobie od 1.1.2021 do 31.12.2021 podľa Zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov za predpokladu nepretržitého trvania činnosti spoločnosti.

Účtovná závierka spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie k 31. decembru 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 za rok 2021, 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 zahrňujú priame materiálové a mzdové náklady a výrobné režijné náklady.

Odpisovanie

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

	Predpokladaná doba používania	Ročná odpisová sadzba	Metóda odpisovania
Logo „SKY PARK"	4	0,25%	rovnomerná

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

b) Dlhodobý hmotný majetok

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

Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi, ktoré 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.

V súlade s postupmi účtovania §35, ods. 2 písm. h., a na základe rozhodnutia vedenia spoločnosti, spoločnosť kapitalizuje do obstarávacej ceny zásob úroky z prijatých úverov.

Odpisovanie

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

	Predpokladaná doba používania	Ročná odpisová sadzba	Metóda odpisovania
Inžinierske stavby	12	8,33 %	rovnomerná
Nebytové priestory	40	2,5 %	rovnomerná
Parkovacie státia, spevnené plochy	20	5 %	rovnomerná
Stroje, prístroje a zariadenia	4	25 %	rovnomerná
Iný dlhodobý hmotný majetok	2	50 %	rovnomerná

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

c) Finančný majetok

Krátkodobý finančný majetok tvoria peniaze v hotovosti a na bankových účtoch.

d) Pohľadávky

Pohľadávky sa oceňujú menovitou hodnotou. Postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou. Ocenenie pochybných a nevymožiteľných 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.

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 a výsledku hospodárenia v schvaľovacom konaní.

Základné imanie spoločnosti sa vykazuje vo výške zapísanej v obchodnom registri okresného súdu. Prípadné zvýšenie alebo zníženie základného imania na základe rozhodnutia valného zhromaždenia, ktoré nebolo ku dňu účtovnej závierky zaregistrované, sa vykazuje ako zmeny základného imania.

j) Transakcie v cudzích menách

Transakcie v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Peňažné aktíva a pasíva vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú kurzom platným ku dňu zostavenia účtovnej závierky. Vzniknuté kurzové rozdiely sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát.

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

k) Výnosy

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

l) Daň z príjmu

Náklad na daň z príjmov sa počíta pomocou platnej daňovej sadzby z účtovného zisku upraveného o trvalé alebo dočasne daňovo neuznateľné 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 nevyužité daňové odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

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

4. DLHODOBÝ MAJETOK

a) Dlhodobý nehmotný majetok

Informácie o dlhodobom nehmotnom majetku

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**	**10 480**	**0**	**0**	**0**	**0**	**10 480**
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	**0**	**0**	**10 480**	**0**	**0**	**0**	**0**	**10 480**
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	**0**	**0**	**10 480**	**0**	**0**	**0**	**0**	**10 480**
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	**0**	**0**	**10 480**	**0**	**0**	**0**	**0**	**10480**
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Stav na konci účtovného obdobia	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Dlhodobý nehmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie						
	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Spolu
Prvotné ocenenie							
Stav na začiatku účtovného obdobia	**0**	**0**	**10 480**	**0**	**0**	**0**	**10 480**
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	**0**	**0**	**10 480**	**0**	**0**	**0**	**10 480**
Oprávky							
Stav na začiatku účtovného obdobia	**0**	**0**	**8 522**	**0**	**0**	**0**	**8 522**
Prírastky	0	0	1 958	0	0	0	1 958
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	**0**	**0**	**10 480**	**0**	**0**	**0**	**10 480**
Opravné položky							
Stav na začiatku účtovného obdobia	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Zostatková hodnota							
Stav na začiatku účtovného obdobia	**0**	**0**	**1 958**	**0**	**0**	**0**	**1 958**
Stav na konci účtovného obdobia	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

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

Na účte oceniteľné práva spoločnosť eviduje logo „SKY PARK".

b) Dlhodobý hmotný majetok

Informácie o dlhodobom hmotnom majetku:

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie					
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie						
Stav na začiatku účtovného obdobia	**4 990 792**	**851 281**	**0**	**6 369 535**	**7 759**	**12 219 367**
Prírastky	21 512	25 150	0	1 083		47 745
Úbytky	496 967	4 960	0	207 138	7 759	716 823
Presuny		6 139 216	0	-6 163 480	0	-24 264
Stav na konci účtovného obdobia	**4 515 337**	**7 010 687**	**0**	**0**	**0**	**11 526 024**
Oprávky						
Stav na začiatku účtovného obdobia	**0**	**10 385**	**0**	**0**	**0**	**10 385**
Prírastky	0	148 670	0	0	0	148 670
Úbytky	0	4 981	0	0	0	4 981
Stav na konci účtovného obdobia	**0**	**154 074**	**0**	**0**	**0**	**154 074**
Opravné položky						
Stav na začiatku účtovného obdobia	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Prírastky	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Zostatková hodnota						
Stav na začiatku účtovného obdobia	**4 990 792**	**840 896**	**0**	**6 369 535**	**7 759**	**12 208 982**
Stav na konci účtovného obdobia	**4 515 337**	**6 856 613**	**0**	**0**	**0**	**11 371 950**

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie					
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie						
Stav na začiatku účtovného obdobia	**22 852 412**	**30 340**	**0**	**1 864 155**	**132 402**	**24 879 309**
Prírastky	0	0	0	6 416 886	146 209	6 563 095
Úbytky	0	0	0	1 090 565	270 852	1 361 417
Presuny	-17 861 620	820 941	0	-820 941	0	-17 861 620
Stav na konci účtovného obdobia	**4 990 792**	**851 281**	**0**	**6 369 535**	**7 759**	**12 219 367**
Oprávky						
Stav na začiatku účtovného obdobia	**0**	**5 696**	**0**	**0**	**0**	**5 696**
Prírastky	0	4 689	0	0	0	4 689
Úbytky	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	**0**	**10 385**	**0**	**0**	**0**	**10 385**
Opravné položky						
Stav na začiatku účtovného obdobia	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Prírastky	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Zostatková hodnota						
Stav na začiatku účtovného obdobia	**22 852 412**	**24 644**	**0**	**1 864 155**	**132 402**	**24 873 613**
Stav na konci účtovného obdobia	**4 990 792**	**840 896**	**0**	**6 369 535**	**7 759**	**12 208 982**

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	1 802 127
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	1 802 127

Na pozemky patriace k výstavbe 4. veže v celkovej výmere 2 901 m^2 je zriadené záložné právo v prospech veriteľa. Na zabezpečenie investičného úveru vo výške 1 391 260 EUR na vybudovanie multifunkčného objektu, ktorý bude slúžiť na bývanie, bolo v prospech banky Tatra banka, a.s., zriadené záložné právo. Zostatková cena založených pozemkov k 31.12.2021 predstavuje 1 802 127 EUR.

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

Poistenie majetku

Spoločnosť má uzatvorenú poistnú zmluvu na poistenie stavebno-montážnych prác na 4. veži v poisťovni Colonnade Insurance S. A., na sumu 44 000 000 EUR a poistenie zodpovednosti za škodu vo výške 3 000 000 EUR. Poistenie je platné do 30. novembra 2024. Poistné krytie sa predlžuje o 2 roky počas prác na odstraňovanie chýb a nedorobkov.

Spoločnosť má poistené v poisťovni Colonnade Insurance S. A., aj retailové prevádzky nachádzajúce sa na 1. nadzemnom podlaží v 1. až 3. veži a nebytové priestory v pavilónoch, ktoré prenajíma. Poistná zmluva je uzatvorená na dobu neurčitú. Spoločnosť má dojednané nasledujúce poistenia:

- poistenie majetku proti všetkým nebezpečenstvám: poistná suma 4 597 548 EUR,
- poistenie skiel: limit poistného plnenia 10 000 EUR,
- poistenie zodpovednosti za škodu: limit poistného plnenia 300 000 EUR.

Informácie o poskytnutých dlhodobých pôžičkách

Dlhodobé pôžičky	Stav na začiatku účtovného obdobia	Zvýšenie hodnoty	Zníženie hodnoty	Vyradenie pôžičky z účtovníctva v účtovnom období	Stav na konci účtovného obdobia
Do splatnosti viac ako päť rokov					
Do splatnosti od troch do piatich rokov vrátane					
Do splatnosti od jedného do troch rokov vrátane	0	14 823 196	0	0	14 823 196
Do splatnosti do jedného roka vrátane					
Dlhodobé pôžičky spolu	**0**	**14 823 196**	**0**	**0**	**14 823 196**

Na účte Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám je vykázaná pôžička voči materskej spoločnosti PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED so sídlom na Cypre:

- pôžička je splatná 10. mája 2023, úroková sadzba 3,37 % p. a. K 31. decembru 2021 predstavuje istina sumu 14 679 149 EUR a k nej prislúchajúce nesplatené úroky 144 047 EUR.

5. ZÁSOBY

Spoločnosť úspešne odovzdala v priebehu bežného účtovného obdobia všetky byty s príslušnými skladovými priestormi a garážovými státiami v 3 obytných vežiach v rámci rezidenčného projektu „SKY PARK". Veže A, B a C boli skolaudované v roku 2020. Byty sa nachádzajú v katastrálnom území Bratislava I – Staré Mesto.

Spoločnosť realizovala naďalej aktívne výstavbu 4. obytnej veže, ktorá je osadená západne od postavených veží. V priebehu bežného účtovného obdobia pokračoval predpredaj bytov. Ku koncu roka je rezervovaných 38 % bytov 4. veže vo výstavbe.

Pozemky prislúchajúce budúcim vlastníkom bytov a nebytových priestorov všetkých veží sú účtované ako nehnuteľnosti na predaj na účte 133. Výdavky súvisiace s prácami výstavby 4. veže sú účtované ako nedokončená výroba na účte 121. Nepredané garážové státia a skladové priestory veže A - C sú účtované ako výrobky na účte 123.

Informácie o nehnuteľnostiach na predaj

Nehnuteľnosť na predaj	Hodnota
Úbytok hodnoty pozemkov na predaj za účtovné obdobie	9 736 679
Náklady na obstaranie nehnuteľnosti na predaj od začiatku obstarávania	13 005 943

Informácie o ostatných zásobách

Byty	Hodnota
Náklady na obstarávanie nehnuteľností k začiatku účtovného obdobia	104 123 285
Náklady na obstaranie nehnuteľností počas účtovného obdobia	10 671 657
Obstarávacia cena predaných nehnuteľností	-101 788 999
Náklady na obstaranie nehnuteľností na predaj ku koncu účtovného obdobia	13 005 943

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	15 258 201
Zásoby, pri ktorých má účtovná jednotka obmedzené právo s nimi nakladať	0

Na zabezpečenie investičného úveru vo výške 1 391 260 EUR na vybudovanie multifunkčného objektu 4. veže, ktorý bude slúžiť na bývanie, bolo v prospech banky Tatra banka, a.s., zriadené záložné právo. Vzťahuje sa na pozemky pod 4. vežou a na rozostavanú obytnú vežu (nedokončenú výrobu). Hodnota založených pozemkov na predaj k 31.12.2021 predstavuje 3 929 767 EUR, hodnota nedokončenej výroby je 11 328 434 EUR.

6. POHĽADÁVKY

Informácie o vývoji opravnej položky k pohľadávkam

Pohľadávky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstat-nenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP na konci účtovného obdobia
Pohľadávky z obchodného styku	0	0	0	0	0
Pohľadávky spolu	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Spoločnosť v priebehu bežného ani bezprostredne predchádzajúceho účtovného obdobia netvorila opravné položky k pohľadávkam.

Pohľadávky voči spriazneným osobám (poznámka 15).

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Pohľadávky z obchodného styku	30 000	0	30 000
Odložená daňová pohľadávka	76 589	0	76 589
Dlhodobé pohľadávky spolu	**106 589**	**0**	**106 589**
Daňové pohľadávky	160 848	0	160 848
Pohľadávky z obchodného styku	182 982	142 678	325 660
Krátkodobé pohľadávky spolu	**343 830**	**142 678**	**486 508**

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pohľadávky po lehote splatnosti	142 678	122 188
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	343 830	601 362
Krátkodobé pohľadávky spolu	**486 508**	**723 550**
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti nad 1 rok	30 000	60 000
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti nad 5 rokov	76 589	640 024
Dlhodobé pohľadávky spolu	**106 589**	**700 024**

7. FINANČNÉ ÚČTY

Informácie o krátkodobom finančnom majetku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	2 893	374
Bežné bankové účty	1 571 317	17 185 736
Spolu	**1 574 210**	**17 186 110**

V súvislosti s poskytnutým bankovým úverom od Tatra banky, a.s., má spoločnosť zriadené záložné právo na bankový účet, na ktorý platia budúci vlastníci bytov preddavky na kúpnu cenu rezervovaných bytov 4. veže. K 31.12.2021 je suma založených finančných prostriedkov vo výške 1 178 184 EUR.

8. VLASTNÉ IMANIE

Spoločnosť bola založená na základe projektu rozdelenia vo forme notárskej zápisnice zo dňa 9. 5. 2018. Jediným spoločníkom spoločnosti je PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED. Výška základného imania je 15 178 643 EUR.

Informácie o rozdelení účtovného zisku alebo o vysporiadaní účtovnej straty

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	2 263 104
Rozdelenie účtovného zisku	**Bežné účtovné obdobie**
Prídel do zákonného rezervného fondu	113 155
Prídel na zvýšenie základného imania	0
Úhrada straty minulých období	731 386
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	1 418 563
Spolu	**2 263 104**

Informácie o zmenách vlastného imania

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	15 178 643	0	0	0	15 178 643
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond	16 425	0	0	113 155	129 580
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	1 418 563	1 418 563
Neuhradená strata minulých rokov	-731 386	0	0	731 386	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	2 263 104	13 185 445	0	-2 263 104	13 185 445
SPOLU	16 726 786	13 185 445	0	0	29 912 231

Na základe zmluvy o zriadení záložného práva bolo zriadené záložné právo na celý obchodný podiel spoločníka v prospech záložného veriteľa Tatra banka, a.s. IČO: 00 686 930 so sídlom Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava 1. Záložné právo je na obchodný podiel spoločnosti PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED v prospech spoločnosti Tatra banka, a.s., zriadené na základe zmluvy o zriadení záložného práva na obchodný podiel zo dňa 3. júna 2021, uzatvorenej medzi PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED ako záložcom, Tatra banka, a.s. ako záložným veriteľom a spoločnosťou SKY PARK RESIDENCES s. r. o. ako spoločnosťou.

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	15 178 643	0	0	0	15 178 643
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond	0	0	0	16 425	16 425
Neuhradená strata minulých rokov	-1 043 455	0	0	312 069	-731 386
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	328 494	2 263 104	0	-328 494	2 263 104
SPOLU	14 463 682	2 263 104	0	0	16 726 786

9. REZERVY

Informácie o rezervách

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Dlhodobé rezervy:	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Krátkodobé rezervy, z toho:	**54 980**	**617 800**	**29 980**	**0**	**642 800**
Rezerva na audit	4 980	3 800	4 980	0	3 800
Rezerva na záručné opravy	50 000	414 000	25 000	0	439 000
Rezerva na vyúčtovanie prev. nákladov od správcu	0	200 000	0	0	200 000

Rezervy budú použité do jedného roka.

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Dlhodobé rezervy:	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Krátkodobé rezervy, z toho:	**340 965**	**54 980**	**339 317**	**1 648**	**54 980**
Rezerva na audit	7 900	4 980	7 900	0	4 980
Rezerva na záručné opravy	0	50 000	0	0	50 000
Rezerva na právne služby	4 698	0	3 050	1 648	0
Rezerva na DRE služby	328 367	0	328 367	0	0

10. ZÁVÄZKY

Informácie o záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Záväzky po lehote splatnosti	135 200	4 406
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	10 793 387	75 528 753
Krátkodobé záväzky spolu	**10 928 587**	**75 533 159**
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	3 033 750	4 190 224
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	23 596	38 789
Dlhodobé záväzky spolu	**3 057 346**	**4 229 013**

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Krátkodobé pôžičky					
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	EUR	8 % p.a.	31.12.2021	0	23 044 928

Prijatá pôžička vykázaná v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období bola v plnej výške splatená dňa 7. mája 2021 spoločnosti PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED.

Záväzky voči spriazneným osobám (poznámka 15).

11. BANKOVÉ ÚVERY A FINANČNÉ VÝPOMOCI

Informácie o bankových úveroch, pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny a úrokov v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny a úrokov v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé bankové úvery				**1 391 260**	**0**
Tatra banka, a.s.	EUR	1,90 %	30.09.2026	1 391 260	0
Krátkodobé bankové úvery				**986 472**	**52 783 972**
Syndikovaný úver Tatra banka, a.s.	EUR	1,90 %	31.12.2021	0	47 788 306
Kontokorentný úver Tatra banka, a.s.	EUR	1M EURIBOR + 1,85 %	21.03.2022	986 472	4 995 666

Syndikovaný bankový úver a kontokorentný úver poskytnutý Tatra bankou, a.s., na výstavbu 1.-3. veže projektu SKY PARK predchádzajúceho účtovného obdobia bol v plnej výške splatený dňom 3. mája 2021.

V septembri 2021 došlo k začiatku čerpania bankového úveru a poskytnutiu kontokorentného úveru Tatra bankou, a.s., za účelom čiastočného financovania výstavby 4. obytnej veže projektu SKY PARK.

12. ODLOŽENÁ DAŇ Z PRÍJMOV

Informácie o odloženej daňovej pohľadávke alebo o odloženom daňovom záväzku

Podľa zákona o daniach z príjmov môže spoločnosť previesť daňové straty vzniknuté v roku 2018 až 2021 do nasledujúcich rokov. Výška daňovej straty k 31. 12. 2021 z rokov 2018 - 2019, ktoré môže spoločnosť umoriť v ďalších rokoch, je 323 312 EUR.

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:	**0**	**0**
odpočítateľné	0	2 224 738
zdaniteľné	673 018	0
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	**0**	**0**
odpočítateľné	714 416	94 064
zdaniteľné	0	0
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	323 312	728 931
Možnosť previesť nevyužité daňové odpočty	0	0
Sadzba dane z príjmov (v %)	21 %	21 %
Odložená daňová pohľadávka	76 589	640 024
Uplatnená daňová pohľadávka	**76 589**	**640 024**
Zaúčtovaná ako zníženie nákladov	-563 435	-504 857
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

13. PODMIENENÉ ZÁVÄZKY A AKTÍVA, PODSÚVAHOVÉ POLOŽKY

Spoločnosť neeviduje žiadne podmienené záväzky a podsúvahové položky.

14. VÝNOSY A NÁKLADY

Tržby

Informácie o tržbách

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja vlastných výrobkov	121 209 767	39 364 136
Tržby z predaja služieb	660 352	503 256
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	11 391 915	4 077 243
Spolu	**133 262 034**	**43 944 635**

Údaje o zmene stavu zásob

Informácie o zmene stavu zásob

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	
	Konečný zostatok	Konečný zostatok	Začiatočný stav	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Nedokončená výroba	11 328 434	3 122 668	117 729 852	8 205 766	-114 607 184
Výrobky	1 677 509	101 000 617	0	-99 323 108	101 000 617
Spolu	13 005 943	104 123 285	117 729 852	-91 117 342	-13 606 567
Manká a škody	x	x	x	0	0
Zmena stavu zásob vo výkaze ziskov a strát	x	x	x	-91 010 478	-13 606 567

Zmena stavu nedokončenej výroby predstavuje aktiváciu nákladov na investície potrebné k výstavbe 4. veže v projekte SKY PARK. Zmena stavu výrobkov odzrkadľuje aktiváciu nákladov a predaj skolaudovaných bytov a nebytových priestorov v 1. - 3. veži projektu SKY PARK.

Výnosy

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

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti:	**738 255**	**1 050 081**
Tržby z predaja dlhodobého hmotného majetku	601 680	967 406
Zmluvné pokuty	58 107	66 500
Náhrady škôd	36 668	0
Poistné plnenia	1 250	16 175
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	40 550	
Finančné výnosy, z toho:	**360 085**	**9 830**
Kurzové zisky	0	4
Kreditné úroky z pôžičiek	299 196	0
Kreditné úroky z bankových účtov	5	24
Provízia za sprostredkovanie hypoték maklérom	60 884	9 802
Výnosy výnimočného rozsahu alebo výskytu	0	0

Informácie o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky	121 209 767	39 364 136
Tržby z predaja služieb	660 352	503 256
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	11 391 915	4 077 243
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	0	0
Čistý obrat celkom	**133 262 034**	**43 944 635**

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:	**14 124 064**	**21 221 373**
Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:	9 500	8 300
Daňové poradenstvo	0	0
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:	*14 114 564*	*21 213 073*
Vedenie účtovníctva, administratíva a finančné služby	144 101	93 387
Služby DRE	1 006 867	468 067
Právne a ekonomické poradenstvo	198 069	121 258
Prevádzkové náklady od správcu bytových domov	846 420	118 403
Upratovanie bytov pred odovzdaním	196 453	0
Opravy po odovzdaní, záručné opravy	665 968	74 500
Služby súvisiace s odovzdaním bytov	105 377	0
Inzercia a reklama	10 750	15 323
Reprezentačné	1 489	29 545
Náklady na investičnú výstavbu	10 777 529	20 074 214
Ostatné	161 541	218 376
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	**1 121 027**	**1 204 209**
Odpisy dlhodobého hmotného majetku	143 875	6 647
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku	708 879	1 090 565
Dane a poplatky	121 134	66 348
Náklady na kompenzácie škôd	144 563	0
Poistenie majetku	1 844	16 824
Ostatné - dary, pokuty a penále	732	23 825
Finančné náklady, z toho:	**1 144 103**	**2 406 571**
Kurzové straty	0	43
Nákladové úroky	782 788	2 291 386
Bankové poplatky	361 315	115 142
Náklady výnimočného rozsahu alebo výskytu	0	0

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:	17 024 658	x	x	3 076 229	x	x
teoretická daň	x	3 575 178	21	x	646 008	21
Daňovo neuznané náklady	1 872 189	393 160	21	889 868	186 872	21
Výnosy nepodliehajúce dani	-2 924 332	-614 110	21	-1 913 457	-401 826	21
Umorenie daňovej straty	-405 619	-85 180	21	-584 717	-122 790	21
Spolu	**15 566 896**	**3 269 048**	**21**	**1 467 923**	**308 264**	**21**
Splatná daň z príjmov	x	3 275 778	21	x	308 268	21
Odložená daň z príjmov	x	563 435	21	x	504 857	21
Celková daň z príjmov	**x**	**3 839 213**	21	**x**	**813 125**	21

Údaje o príjmoch a výhodách členov štatutárnych, dozorných a iných orgánov

Hrubé príjmy členov štatutárnych orgánov spoločnosti za ich činnosť pre spoločnosť v sledovanom účtovnom období boli v hodnote 0 EUR, hrubé príjmy dozorných orgánov spoločnosti v hodnote 0 EUR.

Spoločnosť neposkytla členom štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu pôžičky, záruky alebo iné zabezpečenie.

15. INFORMÁCIE O SPRIAZNENÝCH OSOBÁCH

Informácie o ekonomických vzťahoch medzi účtovnou jednotkou a spriaznenými osobami

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Privatbanka, a.s.	Bankové účty	56 290	206 269
Privatbanka, a.s.	Bankové poplatky	400	621
Privatbanka, a.s.	Kreditné úroky	5	21
Media and Digital Services	Záv. z obch. styku	997	695
Media and Digital Services	Služby v skupine	11 862	12 066
Penta Investments, s.r.o.	Záv. z obch. styku	81 938	23 786
Penta Investments, s.r.o.	Služby v skupine	144 101	113 209
Penta Real Estate s.r.o.	Obstaranie zásob	1 003 655	1 039 494
Penta Real Estate s.r.o.	Služby v skupine	1 006 867	448 245
Penta Real Estate s.r.o.	Záv. z obch. styku	1 022 089	558 871
SKY PARK OFFICES s.r.o.	Obstaranie majetku	21 512	0
SKY PARK OFFICES s.r.o.	Predaj majetku	262 354	0
SKY PARK OFFICES s.r.o.	Poskytnuté služby v skupine	22 677	0
SKY PARK OFFICES s.r.o.	Pohľadávky z obch. styku	11 253	0

Dcérska účtovná jednotka/ Materská účtovná jednotka	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	Poskytnutá pôžička	14 823 196	0
	Úroky z pôžičky	299 196	0
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	Prijatá pôžička	0	4 856 557
	Úroky z pôžičky	109 520	389 917
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	Prijatá pôžička	0	21 433 402
	Úroky z pôžičky	417 034	1 412 225
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	Pôžička	0	0
	Úroky z pôžičky	0	112

16. 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.