

Bory Home II s. r. o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2021****1. POPIS SPOLOČNOSTI**

Bory Home II s. r. o. (ďalej len „spoločnosť“) je spoločnosť s ručením obmedzeným, ktorá bola založená dňa 19. júla 2017. Dňa 7. septembra 2017 bola zapísaná do Obchodného registra vedenom na Okresnom súde Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 122328/B. Spoločnosť sídli v Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, Slovenská republika, identifikačné číslo IČO: 51035073.

Hlavným predmetom činnosti je:

- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) a alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod),
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby,
- prenájom hnuteľných vecí,
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,
- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov,
- reklamné a marketingové služby, prieskum trhu a verejnej mienky,
- počítačové služby a služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov,
- administratívne služby,
- sťahovacie služby,
- poskytovanie služieb osobného charakteru,
- kuriérske služby,
- skladovanie a pomocné činnosti v doprave,
- finančný leasing,
- organizovanie športových, kultúrnych a iných spoločenských podujatí,
- vykonávanie mimoškolskej vzdelávacej činnosti,
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien,
- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností.

Zmeny v Obchodnom registri počas roka 2021:

- zmena konateľa spoločnosti.

Spoločnosť nemala počas roka 2021 a k 31. decembru 2021 žiadnych zamestnancov.

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

K 31. decembru 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, Cyprus	4 005 000 EUR	100	100	100
Spolu	4 005 000 EUR	100	100	100

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

Spoločnosť je súčasťou skupiny Penta. Materskou spoločnosťou spoločnosti je Penta Real Estate Holding Limited so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou, C & I Center, 2nd floor 212, Limassol, Cypruská republika a materskou spoločnosťou celej skupiny je PENTA INVESTMENTS GROUP LIMITED so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou, C & I Center, 2nd floor 212, Limassol, Cypruská republika.

Konsolidovanú účtovnú závierku za najväčšiu skupinu podnikov zostavuje PENTA INVESTMENTS LIMITED so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou, C & I Center, 2nd floor 212, Limassol, Cypruská republika, 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. decembru 2021:

Ing. Tomáš Uhlík,
Ing. arch. Juraj Nevolník,
Michal Rehák od 28. apríla 2021.

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

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.

Vzhľadom na mimoriadnu situáciu v SR vyvolanú vírusom COVID-19 sme posúdili všetky informácie, ktoré sme mali k dispozícii v čase zostavenia tejto účtovnej závierky a sme presvedčení, že Spoločnosť je schopná nepretržite pokračovať v činnosti. Spoločnosť uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi účtovania pre podnikateľov, ktoré platia v Slovenskej republike. Účtovníctvo sa vedie v peňažných jednotkách slovenskej meny, t. j. v eurách.

Účtovníctvo sa vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.

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

Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.

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

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

3. SCHVÁLENIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY ZA PREDCHÁDZAJÚCE ÚČTOVNÉ OBDOBIE

Účtovná závierka spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie k 31. decembru 2020 bola schválená rozhodnutím jediného spoločníka spoločnosti dňa 29. júna 2021.

4. SCHVÁLENIE AUDÍTORA

Jediný spoločník spoločnosti schválil a zároveň poveril audítora – spoločnosť BDO Audit, spol. s r.o., so sídlom Pribinova 10, 811 09 Bratislava, IČO: 44 455 526, Licencia SKAU č.339, aby vykonal audit riadnej individuálnej účtovnej závierky Spoločnosti, ktorá je zostavená k 31. decembru 2021.

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

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

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.

Dlhodobý hmotný majetok získaný bezodplatne sa oceňuje reprodukčnou obstarávacou cenou a účtuje sa v prospech účtu ostatných kapitálových fondov.

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

Bory Home II s. r. o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2021****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
Stavby	20	5%	rovnomerne
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. Obstarávacía 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 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.

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

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, zákonného rezervného fondu, výsledku hospodárenia minulých rokov 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. Vklady presahujúce základné imanie sa vykazujú ako emisné ážio.

j) Transakcie v cudzej mene

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

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

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

k) Výnosy

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

l) Daň z príjmu

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

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 5 1 0 3 5 0 7 3

DIČ 2 1 2 0 5 8 6 0 0 6

Bory Home II s. r. o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2021****6. 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	0	23 969	0	0	0	0	23 969
Prírastky		439 531					439 531
Úbytky		(326 174)					(326 174)
Presuny		(3 500)					(3 500)
Stav na konci účtovného obdobia	0	133 826	0	0	0	0	133 826
Oprávky							
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	2 996	0	0	0	0	2 996
Prírastky		332 865					332 865
Úbytky		(326 174)					(326 174)
Stav na konci účtovného obdobia	0	9 687	0	0	0	0	9 687
Opravné položky							
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky							
Úbytky							
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota							
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	20 973	0	0	0	0	20 973
Stav na konci účtovného obdobia	0	124 139	0	0	0	0	124 139

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 5 1 0 3 5 0 7 3

DIČ 2 1 2 0 5 8 6 0 0 6

Bory Home II s. r. o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 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	0	23 969	0	0	0	0	23 969
Prírastky							
Úbytky							
Presuny							
Stav na konci účtovného obdobia	0	23 969	0	0	0	0	23 969
Oprávky							
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	1 798	0	0	0	0	1 798
Prírastky		1 198					1 198
Presuny							
Stav na konci účtovného obdobia	0	2 996	0	0	0	0	2 996
Opravné položky							
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky							
Úbytky							
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota							
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	22 171	0	0	0	0	22 171
Stav na konci účtovného obdobia	0	20 973	0	0	0	0	20 973

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

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

7. ZÁSoby

Informácie o opravných položkách k zásobám

Spoločnosť netvorila opravnú položku k zásobám. Pre spoločnosť bol vypracovaný k 31. decembru 2021 odborný posudok spoločnosťou Cushman & Wakefield Property Services Slovakia, s.r.o. Odborným posudkom bol ocenený projekt výstavby bytov v dvoch fázach A a B. Fáza A bola v roku 2021 ukončená a náklady súvisiace s touto fázou boli preúčtované z účtu 121 Nedokončená výroba na účet 123 Výrobky. V roku 2021 sa začala výstavba bytov fázy B. Byty sú účtované ako nedokončená výroba na účte 121 resp. ako výrobky na účte 123. Spoločnosť vlastní pozemky, na ktorých prebieha výstavba bytov. Pozemky sú účtované ako nehnuteľnosti na predaj na účte 133.

Informácie o nehnuteľnostiach na predaj

Nehnuteľnosť na predaj	Hodnota
Náklady na obstarávanie nehnuteľnosti k začiatku účt. obdobia	4 182 370
Náklady na obstaranie nehnuteľností počas účt. obdobia	6 741 667
Obstarávacia cena predaných nehnuteľností	(4 021 568)
Náklady na obstaranie nehnuteľnosti na predaj ku koncu účt. obdobia	6 902 469

Informácie o ostatných zásobách

Byty	Hodnota
Náklady na obstarávanie nehnuteľnosti k začiatku účt. obdobia	27 912 383
Náklady na obstaranie nehnuteľností počas účt. obdobia	11 117 569
Obstarávacia cena predaných nehnuteľností	(25 991 003)
Náklady na obstaranie nehnuteľností na predaj ku koncu účt. obdobia	13 038 949
Poskytnuté preddavky na zásoby	0

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

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	6 741 667
Zásoby, pri ktorých má účtovná jednotka obmedzené právo s nimi nakladať	0

8. POHLÁDÁVKY

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	313 297	0	313 297
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	36 282	0	36 282
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	349 579	0	349 579

Spoločnosť neeviduje dlhodobé pohľadávky.

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pohľadávky po lehote splatnosti	0	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	349 579	141 248
Krátkodobé pohľadávky spolu	349 579	141 248
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	0	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0

Spoločnosť netvorila opravné položky k pohládkam.

Na základe zmluvy o účelovom úvere č. 0487/21/45222 má Spoločnosť pohľadávky zabezpečené záložným právom.

Bory Home II s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2021****9. FINANČNÉ ÚČTY**

Informácie o krátkodobom finančnom majetku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	3 182	3 552
Bežné bankové účty	565 121	182 168
Spolu	568 303	185 720

Na krátkodobý finančný majetok nie je zriadené záložné právo.

10. ČASOVÉ ROZLIŠENIE

Informácie o významných položkách časového rozlíšenia

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady budúcich období dlhodobé	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	503	0
Poistenie majetku	503	0
Príjmy budúcich období dlhodobé	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	14 400	0
Refakturácia prevádzkových nákladov za odovzdané byty	14 400	0

11. VLASTNÉ IMANIE

Základné imanie spoločnosti tvorí vklad jediného spoločníka vo výške 4 005 000 EUR. Základné imanie je splatené v celej výške.

Na obchodný podiel spoločníka PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED, ktorý má 100 % podiel na základnom imaní spoločnosti, bolo zriadené záložné právo v súvislosti s poskytnutým bankovým úverom od Československej obchodnej banky, a.s.

Spoločnosť splatila v priebehu roka 2021 bankový úver poskytnutý od Slovenskej sporiteľne, a.s., zriadené záložné právo na obchodný podiel bolo zrušené.

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

Informácie o vysporiadaní účtovnej straty z roku 2020:

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovná strata	353 075
Vysporiadanie účtovnej straty	Bežné účtovné obdobie
Zo zákonného rezervného fondu	0
Zo štatutárnych a ostatných fondov	0
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	0
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	353 075
Spolu	353 075

Spoločnosť celkovú stratu z roka 2020 vo výške 353 075 EUR previedla na účet neuhradených strát minulých rokov na základe rozhodnutia jediného spoločníka zo dňa 29. júna 2021.

12. REZERVY

Informácie o rezervách

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Presun	Stav na konci účtovného obdobia
Krátkodobé rezervy, z toho:	13 900	26 000	3 900	0	36 000
Rezerva na audit *	3 900	2 400	3 900	0	2 400
Rezerva na iné nevyfakturované dodávky	10 000	600	0	(10 000)	600
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	23 000	0	10 000	33 000
Rezerva na náklady súvisiace s garančnými opravami pred. bytov	0	23 000	0	10 000	33 000

*Vytvorená rezerva bude použitá v roku 2021

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

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Krátkodobé rezervy, z toho:	5 000	13 900	5 000	0	13 900
Rezerva na audit	5 000	3 900	5 000	0	3 900
Rezerva na iné nevyfakturované dodávky	0	10 000	0	0	10 000

13. ZÁVÄZKY

Informácie o záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti	0	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	8 049 494	11 596 095
Krátkodobé záväzky spolu	8 049 494	11 596 095
Krátkodobé finančné výpomoci	0	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	789 351	533 728
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	789 351	533 728

Krátkodobé záväzky v celkovej hodnote 8 049 494 EUR tvoria záväzky:

- z obchodného styku v hodnote 5 636 517 EUR

- prijaté preddavky za kúpu bytov, garážových a parkovacích státi v sume 3 414 393 EUR

- nezaplatené faktúry v sume 2 220 376 EUR

- nevyfakturované dodávky v sume 1 748 EUR

- z obchodného styku voči spriazneným osobám v hodnote 673 358 EUR sú tvorené v prevažnej miere službami od spoločnosti Penta Real Estate, s.r.o. a Penta Investments, s.r.o.

- pôžička od spoločnosti PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED v hodnote 135 629 EUR,

- daňové záväzky v hodnote 1 603 990 EUR.

Dlhodobé záväzky v celkovej hodnote 789 351 EUR tvorí dlhodobé zádržné zo záväzkov z obchodného styku.

Bory Home II s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2021****Závazky voči spriazneným osobám**

Názov položky	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Zostatok pôžičky za bežné účtovné obdobie	Zostatok pôžičky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé úvery					
	EUR			0	0
Krátkodobé úvery					
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	EUR	3,671	31.12.2022	135 629	0
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	EUR	5,06	11.7.2021	0	4 015 758

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

14. BANKOVÉ ÚVERY A FINANČNÉ VÝPOMOCI

Názov položky	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Zostatok úveru za bežné účtovné obdobie	Zostatok úveru za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Bežné bankové úvery					
Slovenská sporiteľňa, a.s. – kontokorentný úver	EUR	1,80	30.4.2022	0	2 438 511
Slovenská sporiteľňa, a.s.	EUR	1,80	31.1.2020	0	755
SPOLU	x	x	x	0	2 439 266
Dlhodobé bankové úvery					
Slovenská sporiteľňa, a.s.	EUR	1,80	30.4.2022	0	15 109 008
ČSOB, a.s.	EUR	1,85	31.3.2025	2 852 776	0
SPOLU	x	x	x	2 852 776	15 109 008

V súvislosti s pokrytým bankovým úverom od Československej obchodnej banky, a.s., je zriadené záložné právo na obchodný podiel spoločníka PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED, ktorý má 100 % podiel na základnom imaní spoločnosti.

Bory Home II s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2021****15. VÝNOSY A NÁKLADY****Tržby**

Informácie o tržbách

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja tovaru – pozemkov	4 804 740	100
Tržby z predaja výrobkov – bytov, garážových a parkovacích státi	34 585 052	0
Tržby z predaja služieb	862 188	0
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	(14 873 434)	12 303 429
Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	278 675	0
Ostatné výnosy	52 939	69 363

Údaje o zmene stavu vnútroorganizačných zásob

Informácie o zmene stavu zásob

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	
	Konečný zostatok	Konečný zostatok	Začiatkový stav	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	12 717 230	27 912 383	15 608 954	(15 195 153)	12 303 429
Výrobky	321 719	0	0	321 719	0
Spolu	13 038 949	27 912 383	15 608 954	(14 873 434)	12 303 429
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob vo výkaze ziskov a strát	x	x	x	(14 873 434)	12 303 429

Výnosy z finančnej činnosti

Informácie o výnosoch z finančnej činnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Finančné výnosy, z toho:	0	2
Výnosové úroky	0	2
Ostatné finančné výnosy	0	0

Bory Home II s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2021****Čistý obrat**

Informácie o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky	34 585 052	0
Tržby z predaja služieb	862 188	0
Tržby za tovar	4 804 740	100
Výnosy z predaja dlhodob. maj.	278 675	0
Čistý obrat celkom	40 530 655	100

Náklady

Informácie o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	12 515 715	12 573 897
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej činnosti, z toho:</i>	<i>6 160</i>	<i>6 700</i>
<i>náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky</i>	<i>6 000</i>	<i>6 700</i>
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>12 509 555</i>	<i>12 567 197</i>
Právne poradenstvo	77 000	23 834
Inzercia	30 789	9 667
Aktivované náklady	11 730	12 303 429
Náklady spojené s obstaraním bytov (služby RE development)	524 938	173 488
Vedenie účtovníctva, administratívy a ostatné servisné služby	66 890	27 919
Ostatné	79 139	28 860
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti,	4 605 410	43 742
Náklady na obstaranie predaných pozemkov	4 021 568	9 297
Spotreba materiálu a energií	32 727	2 612
Dane a poplatky	44 456	20 635
Odpisy dlhodobého hmotného majetku	21 641	1 198
ZC predaného dlhodobého majetku	333 656	0
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	151 362	10 000
Finančné náklady, z toho:	469 565	108 330

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

Kurzové straty, z toho:	0	0
Kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:	469 565	108 330
Nákladové úroky	356 066	80 282
Ostatné finančné náklady	113 499	28 048

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:	0	0
odpočítateľné	0	0
zdaniteľné	0	0
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	81 466	42 899
odpočítateľné	81 466	42 899
zdaniteľné	0	0
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	325 026	855 216
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka	85 363	188 604
Uplatnená daňová pohľadávka	0	0
Zaúčtovaná ako zníženie nákladov	0	0
Zaúčtovaná do vlastného imania	0	0
Odložený daňový záväzok	0	0
Zmena odloženého daňového záväzku	0	0
Zaúčtovaná ako náklad (výnos)	0	0
Zaúčtovaná do vlastného imania	0	0

Z dôvodov neistoty ohľadne budúcich zdaniteľných ziskov spoločnosť neúčtovala o odloženej daňovej pohľadávke vo výške 85 363 EUR.

Bory Home II s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 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:	8 119 470	x		(353 075)	x	
Teoretická daň	x	1 705 089	21	x	(74 146)	21
Daňovo neuznané náklady	76 473	16 059	21	58 062	12 193	21
Výnosy nepodliehajúce dani	(32 899)	(6 909)	21	(19 990)	(4 198)	21
Umorenie daňovej straty	(530 190)	(111 340)	21	0	0	21
Spolu	7 632 854	1 602 899	21	(315 002)	(66 151)	21
Splatná daň z príjmov	x	0		x	0	
Zrážková daň z bankových úrokov	0	0	19	2	0	19
Odložená daň z príjmov	x	0	x	x	0	x
Celková daň z príjmov	x	0	x	x	0	x

16. INFORMÁCIE O SPRIAZNENÝCH OSOBÁCH

Informácie o ekonomických vzťahoch medzi účtovnou jednotkou a spriaznenými osobami

Materská účtovná jednotka	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	úver (istina + nesplatený úrok)	135 629	4 015 758
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	úroky z prijatého úveru*	170 790	167 594

*úroky boli v roku 2021 a 2020 aktivované do zásob v súlade s účtovnou politikou Spoločnosti.

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Penta Investments, s.r.o.	náklady na posk. služby	66 890	27 919
Penta Investments, s.r.o.	záväzky z obchod. styku	52 026	16 450

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

Penta Real Estate, s.r.o.	náklady na posk. služby	262 685	173 488
Penta Real Estate, s.r.o.	obstaranie zásob	949 936	372 797
Penta Real Estate, s.r.o.	záväzky z obchod. styku	614 342	218 886
Media and Digital Services a.s.	náklady na posk. služby	30 789	8 567
Media and Digital Services a.s.	záväzky z obch. styku	2 571	1 784
Bory, a.s.	náklady-prenájom pozemkov	1	1
Bory, a.s.	obstaranie pozemkov	6 741 667	0
Bory, a.s.	pohľadávky z obch. styku	307 493	0
Bory, a.s.	výnosy – predaj majetku	256 244	0
Bory Home III, s.r.o.	výnosy-postúpenie práv	790 836	0
Bory Home III, s.r.o.	pohľadávky z obch. styku	5 804	0
BM Energy, s.r.o.	záväzky z obchodn. styku	4	0
Bory Home s.r.o.	záväzky z obchodn. styku	4 414	0
Privatbanka, a.s.	bankové účty	451	16 658
Privatbanka, a.s.	výnosové úroky	0	2
Privatbanka, a.s.	bankové poplatky	348	303

17. 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	4 005 000	0	0	0	4 005 000
Zákonný rezervný fond	11	0	0	0	11
Neuhradená strata minulých rokov	(897 984)	0	0	(353 075)	(1 251 059)
Nerozdelený zisk minulých rokov	198	0	0	0	198
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	(353 075)	6 516 571	0	353 075	6 516 571
Celkom	2 754 150	6 516 571	0	0	9 270 721

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

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	4 005 000	0	0	0	4 005 000
Zákonný rezervný fond	11	0	0	0	11
Neuhradená strata minulých rokov	(451 062)	0	0	(446 922)	(897 984)
Nerozdelený zisk minulých rokov	198	0	0	0	198
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	(446 922)	(353 075)	0	446 922	(353 075)
Celkom	3 107 225	(353 075)	0	0	2 754 150

K 31.12.2021 Spoločnosť vykázala vlastné imanie v hodnote 9 270 721 EUR.

18. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA

Spoločnosť neeviduje žiadne iné aktíva a pasíva.

19. 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.