

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 prenájomom,
- d) prenájom nehnuteľností bez poskytovania iných než základných služieb spojených s prenájomom,
- e) činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov,
- f) vedenie účtovníctva,
- g) dizajnérske činnosti,
- h) prenájom hnutel'ných 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.

SKY PARK RESIDENCES s. r. o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2021****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 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 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 zahŕňujú priame materiálové a mzdové náklady a výrobné režijné náklady.

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

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.

SKY PARK RESIDENCES s. r. o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 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
Inžinierske stavby	12	8,33 %	rovnomerná
Nebytové priestory	40	2,5 %	rovnomerná
Parkovacie státi, 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.

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

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 neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy. Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

- dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítavať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosť previesť nevyužitú daňovú odpisovú a iné daňové nároky do budúcich období.

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

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

4. DLHODOBÝ MAJETOK

a) Dlhodobý nehmotný majetok

Informácie o dlhodobom nehmotnom majetku

Dlhodobý nehmotný majetok	Bežné účtovné obdobie							
	Aktivo- vané náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľ- né práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstará- vaný DNM	Poskyt- nuté preddav- ky 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	10 480
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0

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

Dlhodobý nehmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie						
	Aktivo- vané 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 oceníteľné práva spoločnosť eviduje logo „SKY PARK“.

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO

5 1 4 6 7 6 7 4

DIČ

2 1 2 0 7 3 0 1 3 9

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

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 5 1 4 6 7 6 7 4

DIČ 2 1 2 0 7 3 0 1 3 9

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

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 m² 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., tržová hodnota dlhodobého hmotného majetku k 31. 12. 2021 prevyšuje jeho účtovnú hodnotu. Spoločnosť z toho dôvodu neúčtovala o opravnej položke k majetku.

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

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.

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO

5 1 4 6 7 6 7 4

DIČ

2 1 2 0 7 3 0 1 3 9

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

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 státi 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.

SKY PARK RESIDENCES s. r. o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2021****6. POHLÁDÁVKY**

Informácie o vývoji opravnej položky k pohľadávkam

Pohľadávky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP na konci účtovného obdobia
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

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

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

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
Neuhrazená 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
Neuhrazená 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

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

SKY PARK RESIDENCES s. r. o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2021****10. ZÁVÄZKY**

Informácie o záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti	135 200	4 406
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	10 793 387	75 528 753
Krátkodobé záväzky spolu	10 928 587	75 533 159
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	3 033 750	4 190 224
Závazky 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 spoločnosťou PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED.

Závazky voči spriazneným osobám (poznámka 15).

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

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

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

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO

5 1 4 6 7 6 7 4

DIČ

2 1 2 0 7 3 0 1 3 9

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

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

Informácie o nákladoch na poskytnuté služby, ostatné náklady na hospodársku činnosť, finančné náklady a náklady výnimočného rozsahu alebo výskytu

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	14 124 064	21 221 373
Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:	9 500	8 300
Daňové poradenstvo	0	0
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>14 114 564</i>	<i>21 213 073</i>
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

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO

5 1 4 6 7 6 7 4

DIČ

2 1 2 0 7 3 0 1 3 9

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

Informácie o daniach z príjmov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	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.

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

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 5 1 4 6 7 6 7 4

DIČ 2 1 2 0 7 3 0 1 3 9

SKY PARK RESIDENCES s. r. o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2021

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.