

**SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA
K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE SPOLOČNOSTI**

Bory Home s. r. o.

za rok končiaci 31. decembra 2022

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Spoločníkovi a konateľom spoločnosti Bory Home s. r. o.:

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti Bory Home s. r. o. (ďalej len „Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2022, 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 2022 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

Spoločnosť nespĺňa veľkostné kritériá pre povinný audit účtovnej závierky v zmysle zákona o účtovníctve, a teda nemusí ani vypracovať výročnú správu. Pre audit účtovnej závierky sa rozhodla dobrovoľne.

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 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 zachováame 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.

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



Miriam Bombalová
Ing. Miriam BOMBALOVÁ, FCCA
Licencia UDVA č. 1004



17. februára 2023
Pribinova 10
Bratislava, Slovenská republika

Úč POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 31.12.2022

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ā B Ć 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
2120056961	X riadna	X malá	od 1 2022
IČO	mimoriadna	veľká	do 12 2022
48099171	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie
SK NACE			od 1 2021
68.10.0			do 12 2021

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

B o r y H o m e s . r . o .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

DIGITAL PARK II, EINSTEINOVA 25

Číslo

PSČ

Obec

85101 BRATISLAVA

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

OR Okresného súdu Bratislava I, Odd.

Sro, Vl. č. 103386/B

Telefónne číslo

Faxové číslo

0903590299

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

15.02.2023

Schválená dňa:

. . 20

Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	2	3	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto	
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	3 8 8 2 6 6 8 6	3 8 7 9 1 0 7 9		
			3 5 6 0 7		2 6 8 7 8 7 5 7	
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	1 0 4 4 4 5	6 8 8 3 8		
			3 5 6 0 7		3 0 2 6 1 5	
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03				
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04				
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05				
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06				
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	1 0 4 4 4 5	6 8 8 3 8		
			3 5 6 0 7		3 0 2 6 1 5	
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12				
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	1 0 1 1 9 5	6 8 8 3 8		
			3 2 3 5 7		7 3 8 9 8	
3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	14	3 2 5 0			
			3 2 5 0			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	
				Korekcia - časť 2	Netto 2
					Netto 3
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ľahné 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			
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19			2 2 8 7 1 7
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21			
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			
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			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	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	3 8 7 1 8 2 4 9	3 8 7 1 8 2 4 9	
					2 6 5 7 6 1 1 0
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	3 7 7 3 6 8 7 9	3 7 7 3 6 8 7 9	
					2 5 3 9 2 9 1 7
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35			
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36	3 2 7 4 8 9 2 3	3 2 7 4 8 9 2 3	
					1 9 9 3 9 0 8 5
3.	Výrobky (123) - /194/	37			
4.	Zvieratá (124) - /195/	38			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39	4 9 7 8 1 3 5	4 9 7 8 1 3 5	
					5 4 5 3 8 3 2
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40	9 8 2 1	9 8 2 1	
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41	5 6 9 6	5 6 9 6	
					5 6 9 6
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42	5 6 9 6	5 6 9 6	
					5 6 9 6



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	
				Korekcia - časť 2	Netto 2
					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	5 6 9 6	5 6 9 6	5 6 9 6
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			
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	3 0 5 3 4 3	3 0 5 3 4 3	1 9 6 0 5 3
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	6 6 4 1	6 6 4 1	1 2 9 3 9
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55			4 4 1 4
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		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	3
			Korekcia - časť 2		
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	6 6 4 1	6 6 4 1	8 5 2 5
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	2 9 8 7 0 2	2 9 8 7 0 2	1 8 3 1 1 4
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			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	3
	Korekcia - časť 2				
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	6 7 0 3 3 1	6 7 0 3 3 1	
					9 8 1 4 4 4
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	3 1 6 3	3 1 6 3	
					4 4 1 4
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	6 6 7 1 6 8	6 6 7 1 6 8	
					9 7 7 0 3 0
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	3 9 9 2	3 9 9 2	
					3 2
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	3 9 9 2	3 9 9 2	
					3 2
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78			

Ozna- čenie 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	3 8 7 9 1 0 7 9	2 6 8 7 8 7 5 7
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	2 7 3 9 8 1 8	3 4 7 8 4 8 1
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	5 0 0 0 0 0 0	4 3 1 5 0 0 0
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	4 3 1 5 0 0 0	4 3 1 5 0 0 0
2.	Zmena základného imania +/- 419	83	6 8 5 0 0 0	
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/353)	84		
A.II.	Emisné ážlo (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86		
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	1 1 2 6 2 3	1 1 2 6 2 3
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	1 1 2 6 2 3	1 1 2 6 2 3
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (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 účasí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	- 9 4 9 1 4 1	- 1 1 0 6 2 8
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		
2.	Neuhrazená strata minulých rokov (/ - 429)	99	- 9 4 9 1 4 1	- 1 1 0 6 2 8
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- bie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	- 1 4 2 3 6 6 4	- 8 3 8 5 1 4
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	3 6 0 5 1 2 6 1	2 3 4 0 0 2 7 6
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	7 6 8 6 8 1 5	6 8 4 2 9 3 8
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103	9 4 1 7 1 2	
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielo- vej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106	9 4 1 7 1 2	
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108	6 7 4 5 1 0 3	6 8 4 2 9 3 8
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		



Ozna- čenie 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		3 4 3 0 0 0
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		3 4 3 0 0 0
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121	1 5 1 2 5 0 4 7	3 4 9 6 2 8 5
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	1 1 1 7 8 7 7 4	1 0 5 9 8 1 5 1
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	1 1 1 7 8 7 7 4	1 0 5 9 8 1 5 1
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	8 3 9 6 7 9	5 0 9 9 7 0
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	1 0 3 3 9 0 9 5	1 0 0 8 8 1 8 1
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
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		
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	4 0 3 1 8 0	2 7 2 0
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	4 0 3 1 8 0	2 7 2 0
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	1 6 5 7 4 4 5	2 1 1 7 1 8 2
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, I-/255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141		
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		



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	7 7 0 1 1 7	2 2 3 3 3
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	1 3 5 8 7 5 5 7	1 3 6 0 7 3 6 8
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03	6 4 7 9 7 3	2 5 5 0 0
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04	1 1 2 1 5 4	- 3 5 8 3
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	9 9 9 0	4 1 6
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06	1 2 8 0 9 8 3 9	1 3 2 8 5 9 8 7
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08		2 6 7 3 8 3
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	7 6 0 1	3 1 6 6 5
**	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	1 4 3 2 6 5 1 7	1 4 0 2 6 6 2 0
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11	4 7 5 6 9 7	1 9 4 7 4
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	1 1 0 3	8 6
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		- 2 0 1 7 3 7
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	1 3 7 6 8 9 6 0	1 3 4 8 7 2 7 3
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	1 6 8 4 8	1 4 7 0 7
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	5 0 6 0	5 6 9 9
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	5 0 6 0	5 6 9 9
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		3 1 0 8 6 8
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25		
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	5 8 8 4 9	3 9 0 2 5 0
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	- 7 3 8 9 6 0	- 4 1 9 2 5 2



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	- 6 6 5 8 0 4	3 2 2 4
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29		
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		
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41		
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	6 8 4 7 0 4	4 1 9 2 6 2
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	6 2 6 6 8 7	3 0 8 0 5 9
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50	3 4 9 1 6 4	2 7 9 5 5 7
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	2 7 7 5 2 3	2 8 5 0 2
O.	Kurzové straty (563)	52		2 3
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	5 8 0 1 7	1 1 1 1 8 0



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	- 6 8 4 7 0 4	- 4 1 9 2 6 2
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	- 1 4 2 3 6 6 4	- 8 3 8 5 1 4
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57		
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58		
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59		
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	- 1 4 2 3 6 6 4	- 8 3 8 5 1 4

Bory Home s. r. o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022**

1. POPIS SPOLOČNOSTI

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

V roku 2022 neboli uskutočnené žiadne zmeny v Obchodnom registri.

Hlavným predmetom činnosti je:

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

Informácie o počte zamestnancov:

Spoločnosť nemala počas roka 2022 a 2021 žiadnych zamestnancov.

Bory Home s. r. o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022**

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

K 31. 12. 2022

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

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

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

Táto účtovná závierka je k nahliadnutiu v sídle spoločnosti.

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

Konatelia k 31. 12. 2022:

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

Bory Home s. r. o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022**

2. ZÁKLADNÉ VÝCHODISKÁ PRE ZOSTAVENIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

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

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

3. VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A METÓDY

Účtovné zásady a metódy, ktoré spoločnosť používala pri zostavení účtovnej závierky za rok 2022 a 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.

V roku 2022 a 2021 spoločnosť nevlastnila žiadny dlhodobý nehmotný majetok.

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

b) Dlhodobý hmotný majetok

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

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

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

Odpisovanie

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

Bory Home s. r. o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022**

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

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

c) Zásoby

Nakupované zásoby sú ocenené obstarávacími cenami. 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.

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

d) Pohľadávky

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

e) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

f) Záväzky

Dlhodobé i krátkodobé záväzky sa vykazujú v menovitých hodnotách.

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

g) Rezervy

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

Bory Home s. r. o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022****h) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období**

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

i) Použitie odhadov

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

j) Vlastné imanie

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

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

k) Transakcie v cudzích menách

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

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

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

l) Výnosy

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

m) Daň z príjmu

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

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 4 8 0 9 9 1 7 1

DIČ 2 1 2 0 0 5 6 9 6 1

Bory Home s. r. o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022****4. DLHODOBÝ MAJETOK**

Informácie o dlhodobom hmotnom majetku

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie						
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie							
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	101 195	3 250	-	-	228 717	333 162
Prírastky	-	-	-	-	-	86 689	86 689
Úbytky	-	-	-	-	-	305 585	305 585
Presuny	-	-	-	-	-	-9 821	-9 821
Stav na konci účtovného obdobia	-	101 195	3 250	-	-	-	104 445
Oprávky							
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	27 297	3 250	-	-	-	30 547
Prírastky	-	5 060	-	-	-	-	5 060
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	32 357	3 250	-	-	-	35 607
Opravné položky							
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota							
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	73 898	-	-	-	228 717	302 615
Stav na konci účtovného obdobia	-	68 838	-	-	-	-	68 838

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 4 8 0 9 9 1 7 1

DIČ 2 1 2 0 0 5 6 9 6 1

Bory Home s. r. o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022**

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

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022**

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

5. ZÁSoby

Informácie o opravných položkách k zásobám:

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

Spoločnosť k 31. 12. 2022 netvorila opravnú položku k zásobám.

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022**

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

Pre spoločnosť bol vypracovaný k 31. 12. 2022 odborný posudok spoločnosťou Cushman & Wakefield Property Services Slovakia, s.r.o. Odborným posudkom bol ocenený projekt výstavby bytov a pozemky.

Pokračuje výstavba bytov BH 3. fáza. Spoločnosť vlastní pozemky, na ktorých prebieha výstavba bytov. Pozemky sú účtované ako nehnuteľnosti na predaj na účte 133. Byty sú účtované ako nedokončená výroba na účte 121 resp. ako výrobky na účte 123.

Informácie o nehnuteľnostiach na predaj

Nehnuteľnosť na predaj	Hodnota
Náklady na obstarávanie nehnuteľnosti k začiatku účt. obdobia	5 453 832
Náklady na obstaranie nehnuteľností počas účt. obdobia	-
Obstarávacia cena predaných nehnuteľností	475 697
Presun nehnuteľností +/-	-
Náklady na obstaranie nehnuteľnosti na predaj ku koncu účt. obdobia	4 978 135

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022****Informácie o ostatných zásobách**

Byty	Hodnota
Náklady na obstarávanie nehnuteľností k začiatku účt. obdobia	19 939 085
Náklady na obstaranie nehnuteľností počas účt. obdobia	12 921 992
Obstarávacia cena predaných nehnuteľností	112 154
Presun nehnuteľností	-
Náklady na obstaranie nehnuteľností ku koncu účt. obdobia	32 748 923
Poskytnuté preddavky na zásoby	9 821

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	37 727 058
Zásoby, pri ktorých má účtovná jednotka obmedzené právo s nimi nakladať	-

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022****6. POHL'ADÁVKY**

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	5 696	-	5 696
Dlhodobé pohľadávky spolu	5 696	-	5 696
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	900	5 741	6 641
Daňové pohľadávky a dotácie	298 702	-	298 702
Krátkodobé pohľadávky spolu	299 602	5 741	305 343

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pohľadávky po lehote splatnosti	5 741	12 939
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	299 602	183 114
Krátkodobé pohľadávky spolu	305 343	196 053
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	5 696	5 696
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	-	-
Dlhodobé pohľadávky spolu	5 696	5 696

Spoločnosť netvorila opravné položky k pohľadávkam.

Spoločnosť nemá pohľadávky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia.

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022****7. FINANČNÉ ÚČTY**

Informácie o krátkodobom finančnom majetku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	3 163	4 414
Bežné bankové účty	667 168	977 030
Spolu	670 331	981 444

Názov položky	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Krátkodobý finančný majetok, na ktorý bolo zriadené záložné právo	667 168
Krátkodobý finančný majetok, pri ktorom je obmedzené právo s ním nakladať	164 469

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022****8. VLASTNÉ IMANIE**

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

Informácie o rozdelení účtovného zisku alebo o vysporiadaní účtovnej straty:

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovná strata	838 514
Vysporiadanie účtovnej straty	Bežné účtovné obdobie
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	-
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	838 514
Spolu	838 514

9. REZERVY

Informácie o rezervách

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Reklasifikácia	Stav na konci účtovného obdobia
Krátkodobé rezervy, z toho:	2 720	3 180	2 720	-	403 180
audit	2 120	2 280	2 120	-	2 280
vypracovanie odb. posudku	600	900	600	-	900
záručné opravy a kompenzácie	-	-	-	400 000	400 000
Dlhodobé rezervy, z toho:	343 000	57 000	-	-400 000	-
záručné opravy a kompenzácie	343 000	57 000	-	-400 000	-

Vytvorená rezerva na audit bude použitá v roku 2023.

Vytvorená rezerva na záručné opravy a kompenzácie bude použitá na odstránenie nedostatkov a uznané záručné opravy, prípadné finančné kompenzácie v 1. fáze výstavby bytových domov.

Nakoľko spoločnosť predpokladá dokončenie opráv v priebehu roka 2023, vedenie spoločnosti rozhodlo o vykázaní tejto rezervy medzi krátkodobými.

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022**

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

10. ZÁVÄZKY

Informácie o záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Záväzky po lehote splatnosti	-	-
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	11 178 774	10 598 151
Krátkodobé záväzky spolu	11 178 774	10 598 151
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	7 686 815	6 842 938
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	-	-
Dlhodobé záväzky spolu	7 686 815	6 842 938

Dlhodobé záväzky pozostávajú z dlhodobého zádržného v celkovej výške 941 712 EUR a z úveru od spoločnosti PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED v celkovej výške 6 745 103 EUR.

K 31.12.2021 spoločnosť taktiež vykazovala dlhodobé zádržné v hodnote 674 672 €, ktoré bolo prezentované v rámci krátkodobých záväzkov.

Krátkodobé záväzky pozostávajú zo záväzkov z obchodného styku v celkovej výške 11 178 774 EUR.

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 4 8 0 9 9 1 7 1

DIČ 2 1 2 0 0 5 6 9 6 1

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022**

Informácie o úveroch, pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach.

Názov položky	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé úvery					
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	EUR	4,81%	30.9.2024	6 737 111	6 606 827

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

Spoločnosť nemá záväzky zabezpečené záložným právom alebo zárukou.

Záväzky voči spriazneným osobám k 31. 12. 2022:

PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED 6 745 103 eur úver (istina + nesplatený úrok)

Záväzky voči spriazneným osobám k 31. 12. 2021:

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

11. BANKOVÉ ÚVERY A FINANČNÉ VÝPOMOCI

Informácie o bankových úveroch

Názov položky	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé bankové úvery					
Slovenská sporiteľňa, a.s.	EUR	3 592%	13.9.2024	15 123 538	3 496 285
Krátkodobé bankové úvery					
Slovenská sporiteľňa, a.s.	EUR	2,2%	-	1 657 445	2 117 182

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

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022****12. VÝNOSY A NÁKLADY****Tržby**

Informácie o tržbách

Oblasť odbytu	Poskytnuté služby		Predaj bytov a zásob nedokončenej výroby		Predaj pozemkov	
	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Spolu	9 990	416	112 154	-3 583	647 973	25 500

Údaje o zmene stavu vnútropodnikových zásob

Informácie o zmene stavu vnútroorganizačných zásob

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	
	Konečný zostatok	Konečný zostatok	Začiatkový stav	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	32 748 923	19 939 085	6 653 098	12 809 839	13 285 987
Výrobky	-	-	-	-	-
Spolu	32 748 923	19 939 085	6 653 098	12 809 839	13 285 987
Manká a škody	-	-	-	-	-
Zmena stavu vnútropodnikových zásob vo výkaze ziskov a strát	x	x	x	12 809 839	13 285 987

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022****Aktivácia nákladov a výnosy z hospodárskej činnosti, finančnej činnosti a mimoriadnej činnosti**

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

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	7 601	299 048
Tržby z predaja dlhodobého hmotného majetku	-	267 383
Ostatné výnosy z hosp. činnosti	7 601	31 665
Finančné výnosy, z toho:	-	-
Kurzové zisky, z toho:	-	-
Kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	-	-
Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:	-	-
Bankové úroky	-	-
Výnosy z poskytnutej pôžičky	-	-

Informácie o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky	112 154	-3 583
Tržby z predaja služieb	9 990	416
Tržby za tovar a nehnuteľnosti na predaj	647 973	25 500
Výnosy zo zákazky	-	-
Výnosy z predaja dlhodob. maj.	-	-
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	-	-
Čistý obrat celkom	770 117	22 333

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022****Náklady**

Informácie o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	13 768 960	13 487 273
Náklady voči audítorovi, audítorskej činnosti, z toho:	5 700	5 425
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	5 700	5 425
iné uisťovacie audítorské služby	-	-
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:	13 763 260	13 481 848
právne a poradenské služby	25 914	24 041
náklady na občerštenie	2 318	2 037
inzercia	-	10 768
aktivované náklady	12 921 993	12 993 577
RE služby	692 511	302 438
vedenie účtovníctva, administratívy a ostatné servisné služby	35 640	17 771
Poskytnuté služby – ostatné	84 884	131 216
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	557 557	539 347
náklady na predaný tovar, nehnuteľnosti na predaj	475 697	19 474
spotreba materiálu a energií	1 103	86
opravné položky k nehnuteľnosti na predaj	-	-201 737
odpisy dlhodobého hmotného majetku	5 060	5 699
dane a poplatky	16 848	14 707
náklady na predaj dlhodobého majetku	-	310 868
náklady z hosp. činnosti ostatné	58 849	390 250
Finančné náklady, z toho:	684 704	126 852
Kurzové straty, z toho:	-	23
Kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	-	23
Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:	684 704	419 239
nákladové úroky	626 687	308 059
ostatné finančné náklady	58 017	111 180

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 4 8 0 9 9 1 7 1

DIČ 2 1 2 0 0 5 6 9 6 1

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022****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:	-1 423 664	x		-838 514	x	
Teoretická daň	x	-298 969	21	x	-176 088	21
Daňovo neuznané náklady	422 734	88 774	21	401 678	84 352	21
Výnosy nepodliehajúce dani	-9 488	-1 993	21	-213 935	-44 926	21
Umorenie daňovej straty	-	-	21	-	-	21
Spolu	-1 010 418	-212 188	21	-650 771	-136 662	21
Splatná daň z príjmov	x	-		x	-	
Odložená daň z príjmov	x	-		x	-	
Celková daň z príjmov	x	-		x	-	

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022****13. INFORMÁCIE O SPRIAZNENÝCH OSOBÁCH**

Informácie o ekonomických vzťahoch medzi účtovnou jednotkou a spriaznenými osobami

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Penta Investments Limited o.z.	náklady na posk. služby	35 640	17 771
Penta Investments Limited o.z.	záväzky z obcho. styku	4 766	5 226
Penta Real Estate, s.r.o.	záväzky z obcho. styku	788 690	502 933
Penta Real Estate, s.r.o.	náklady na posk. služby	692 511	302 438
Penta Real Estate, s.r.o.	obstaranie majetku	1 234 611	871 840
Media and Digital Services a.s.	náklady na posk. služby	-	10 580
Media and Digital Services a.s.	záväzky z obch. styku	-	1 331
Bory Mall, a.s.	náklady na posk. služby	1	1
Bory Mall, a.s.	záväzky z obch. styku	142	480
Bory, a.s.	predaj pozemku	-	25 500
Bory, a.s.	predaj dlhodob. majetku	-	219 500
Bory Home III s.r.o.	predaj pozemku	647 973	-
Bory Home III s.r.o.	predaj zásob	112 154	-
Privatbanka, a.s.	bankové účty	22 900	9 426
Privatbanka, a.s.	bankové poplatky	466	409

Dcérska účtovná jednotka/ Materská účtovná jednotka	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	úver	6 745 103	6 842 938
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	úroky z prijatého úveru	349 164	279 557

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022****14. INFORMÁCIE O ZMENÁCH VLASTNÉHO IMANIA**

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	4 315 000	-	-	-	4 315 000
Zmeny základného imania	-	685 000	-	-	685 000
Zákonný rezervný fond	112 623	-	-	-	112 623
Neuhradená strata minulých rokov	-110 628	-	-	-838 514	-949 141
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-838 514	-1 423 664	-	838 514	-1 423 664
Celkom	3 478 481	-738 664	-	-	2 739 818

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

Rozhodnutím jediného akcionára PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED zo dňa 9.6.2022 bola strata za rok 2021 vo výške 838 514 EUR preúčtovaná nasledovne:

- Neuhradené straty minulých rokov 838 514 EUR,

K 31. 12. 2022 Spoločnosť vykázala vlastné imanie v hodnote 2 739 818 EUR.

Návrh na rozdelenie výsledku hospodárenia za rok 2022:

Konatelia spoločnosti navrhli vysporiadať stratu vo výške 1 423 664 EUR preúčtovaním na účet neuhradených strát minulých rokov.

Bory Home s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022**

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

Po 31. decembri 2022 nenastali také udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.