

Bory Home II s. r. o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2022****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 hnutelných 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.

V roku 2022 nebola uskutočnená žiadna zmena v zápise do Obchodného registra.

Spoločnosť nemala počas roka 2022 a k 31. decembru 2022 žiadnych zamestnancov.

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

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

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

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

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 2022:

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

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.

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 2022****3. SCHVÁLENIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY ZA PREDCHÁDZAJÚCE ÚČTOVNÉ OBDOBIE**

Účtovná závierka spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie k 31. decembru 2021 bola schválená rozhodnutím jediného spoločníka spoločnosti dňa 15. júna 2022.

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 2022.

5. 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 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 2022 a 2021 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 2022****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.

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.

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

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.

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

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 2022****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	133 826	0	0	0	0	133 826
Prírastky		8 050					8 050
Úbytky		(109 074)					(109 074)
Presuny		0					0
Stav na konci účtovného obdobia	0	32 802	0	0	0	0	32 802
Oprávky							
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	9 687	0	0	0	0	9 687
Prírastky		105 214					105 214
Úbytky		(109 074)					(109 074)
Stav na konci účtovného obdobia	0	5 827	0	0	0	0	5 827
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	124 139	0	0	0	0	124 139
Stav na konci účtovného obdobia	0	26 975	0	0	0	0	26 975

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 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	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
Presuny		(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

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

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. DLHODOBÝ FINANČNÝ MAJETOK

Informácie o dlhodobom finančnom majetku

Dlhodobý finančný majetok	Bežné účtovné obdobie							
	Podielové CP a podiely v DÚJ	Podielové CP a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom	Ostatné dlhodobé CP a podiely	Pôžičky ÚJ v kons. celku	Ost. DFM	Pôžičky s dobou splatnosti najviac jeden rok	Obstarávaný DFM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	3 947 218	-	-	-	3 947 218
Úbytky	-	-	-	(60 000)	-	-	-	(60 000)
Presuny	-	-	-	(3 782)	-	-	-	(3 782)
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	3 883 436	-	-	-	3 883 436
Opravné položky								
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	3 883 436	-	-	-	3 883 436

V roku 2022 Spoločnosť eviduje pôžičku voči materskej spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited. Pôžička má úverový rámec 7 000 000 EUR a je splatná 18. novembra 2023. Úroková sadzba je 3,823 % p.a. K 31. decembru 2022 predstavuje istina sumu 3 883 436 EUR a k nej prislúchajúce nesplatené úroky sumu 3 782 EUR, ktoré sú vykázané ako krátkodobá finančná výpomoc v časti 9.

V roku 2021 Spoločnosť neevidovala žiadny dlhodobý finančný majetok.

Bory Home II s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2022****8. ZÁSoby**

Informácie o opravných položkách k zásobám

Pre spoločnosť bol vypracovaný k 31. decembru 2022 odborný posudok spoločnosťou Cushman & Wakefield Property Services Slovakia, s.r.o. v ktorom trhová hodnota zásob prevyšuje jeho účtovnú hodnotu. Spoločnosť z toho dôvodu neúčtovala o opravnej položke k zásobám. Odborným posudkom bol ocenený projekt výstavby bytov z fázy B. 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. Na účte 123 – výrobky sú účtované nepredané parkovacie miesta a jeden nebytový priestor z fázy A.

Informácie o nehnuteľnostiach na predaj

Nehnuteľnosť na predaj	Hodnota
Náklady na obstarávanie nehnuteľnosti k začiatku účt. obdobia	6 902 469
Náklady na obstaranie nehnuteľností počas účt. obdobia	0
Obstarávacia cena predaných nehnuteľností	(26 464)
Náklady na obstaranie nehnuteľností na predaj ku koncu účt. obdobia	6 876 005

Informácie o ostatných zásobách

Byty	Hodnota
Náklady na obstarávanie nehnuteľnosti k začiatku účt. obdobia	13 038 949
Náklady na obstaranie nehnuteľností počas účt. obdobia	14 837 610
Obstarávacia cena predaných nehnuteľností	(95 539)
Náklady na obstaranie nehnuteľností na predaj ku koncu účt. obdobia	27 781 020
Poskytnuté preddavky na zásoby	0

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

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

9. 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	95 388	0	95 388
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	74 960	0	74 960
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	3 782	0	3 782
Daňové pohľadávky a dotácie	103 202	0	103 202
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	277 332	0	277 332

Na účte ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám Spoločnosť eviduje nesplatené úroky z dlhodobej pôžičky, ktorá je špecifikovaná v bode 7. Dlhodobý finančný majetok.

Spoločnosť neeviduje dlhodobé pohľadávky.

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

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	277 332	349 579
Krátkodobé pohľadávky spolu	277 332	349 579
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 pohľadávkam.

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

10. FINANČNÉ ÚČTY

Informácie o krátkodobom finančnom majetku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	4 099	3 182
Bežné bankové účty	522 939	565 121
Spolu	527 038	568 303

Na krátkodobý finančný majetok nie je zriadené záložné právo.

11. ČASOVÉ ROZLIŠENIE

Informácie o významných položkách časového rozlíšenia

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

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady budúcich období dlhodobé	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	503	503
Poistenie majetku	503	503
Prijmy budúcich období dlhodobé	0	0
Prijmy budúcich období krátkodobé, z toho:	105 142	14 400
Refakturácia prevádzkových nákladov za odovzdané byty	0	14 400
Fakturácia predaja majetku	105 142	0

12. 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.

Informácie o vysporiadaní účtovného zisku z roku 2021:

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	6 516 571
Použitie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Tvorba zákonného rezervného fondu	325 818
Tvorba štatutárnych a ostatných fondov	0
Použitie na krytie zaúčtovaných strát minulých rokov	1 251 059
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	4 939 694
Spolu	6 516 571

Bory Home II s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2022****13. 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:	3 000	152 300	3 000	33 000	185 300
Rezerva na audit *	2 400	2 400	2 400	0	2 400
Rezerva na iné nevyfakturované dodávky	600	900	600	0	900
Rezerva na náklady súvisiace s garančnými opravami pred. bytov	0	149 000	0	33 000	182 000
Dlhodobé rezervy, z toho:	33 000	0	0	(33 000)	0
Rezerva na náklady súvisiace s garančnými opravami pred. bytov	33 000	0	0	(33 000)	0

*Vytvorená rezerva bude použitá v roku 2023.

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Presun	Stav na konci účtovného obdobia
Krátkodobé rezervy, z toho:	13 900	3 000	3 900	(10 000)	3 000
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

Bory Home II s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2022****14. ZÁVÄZKY**

Informácie o záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Záväzky po lehote splatnosti	0	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	7 855 574	8 049 494
Krátkodobé záväzky spolu	7 855 574	8 049 494
Krátkodobé finančné výpomoci	0	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	1 392 750	789 351
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	1 392 750	789 351

Krátkodobé záväzky v celkovej hodnote 7 855 574 EUR tvoria záväzky:

- z obchodného styku v hodnote 7 186 060 EUR
 - prijaté preddavky za kúpu bytov, garážových a parkovacích státi v sume 5 247 559 EUR,
 - nezaplatené faktúry v sume 1 937 321 EUR,
 - nevyfakturované dodávky v sume 1 180 EUR.
- z obchodného styku voči spriazneným osobám v hodnote 669 514 EUR:
 - prijaté preddavky za kúpu bytov, garážových a parkovacích státi od spoločnosti Bory, a.s. v sume 237 421 EUR,
 - nezaplatené faktúry v sume 432 093 EUR, ktoré sú v prevažnej miere za služby od spoločnosti Penta Real Estate, s.r.o.

Dlhodobé záväzky v celkovej hodnote 1 392 750 EUR tvorí dlhodobé zádržné zo záväzkov z obchodného styku.

Informácie o úveroch, pôžičkách a krátkodobých výpomociach

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	0	135 629

Bory Home II s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2022****15. 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					
ČSOB, a.s.	EUR	3,648	31.3.2025	2 200	0
SPOLU	x	x	x	2 200	0
Dlhodobé bankové úvery					
ČSOB, a.s.	EUR	3,648	31.3.2025	21 707 741	2 852 776
SPOLU	x	x	x	21 707 741	2 852 776

V súvislosti s poskytnutým 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.

16. VÝNOSY A NÁKLADY**Tržby**

Informácie o tržbách

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja tovaru – pozemkov	30 777	4 804 740
Tržby z predaja výrobkov – bytov, garážových a parkovacích státí	162 676	34 585 052
Tržby z predaja služieb	16 366	862 188
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	14 742 071	(14 873 434)
Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	102 335	278 675
Ostatné výnosy	108 559	52 939

Bory Home II s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2022****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	27 554 839	12 717 230	27 912 383	14 837 609	(15 195 153)
Výrobky	226 181	321 719	0	(95 538)	321 719
Spolu	27 781 020	13 038 949	27 912 383	14 742 071	(14 873 434)
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob vo výkaze ziskov a strát	x	x	x	14 742 071	(14 873 434)

Výnosy z finančnej činnosti

Informácie o výnosoch z finančnej činnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Finančné výnosy, z toho:	16 152	0
Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek	16 152	0
Tržby z predaja cenných papierov a podielov	0	0
Ostatné finančné výnosy	0	0

Čistý obrat

Informácie o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky	162 676	34 585 052
Tržby z predaja služieb	16 366	862 188
Tržby za tovar	30 777	4 804 740
Výnosy z predaja dlhodob. maj.	102 335	278 675
Čistý obrat celkom	312 154	40 530 655

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

Informácie o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	15 423 452	12 515 715
Náklady voči audítorovi, audítorskej činnosti, z toho:	6 000	6 160
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	6 000	6 000
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:	15 417 452	12 509 555
Právne poradenstvo	13 769	77 000
Inzercia	13 728	30 789
Aktivované náklady	14 837 609	11 117 569
Náklady spojené s obstaraním bytov (služby RE development)	388 626	524 938
Vedenie účtovníctva, administratívy a ostatné servisné služby	33 014	66 890
Ostatné	130 706	79 139
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti,	377 802	4 605 410
Náklady na obstaranie predaných pozemkov	26 464	4 021 568
Spotreba materiálu a energií	5 301	32 727
Dane a poplatky	5 034	44 456
Odpisy dlhodobého hmotného majetku	6 593	21 641
ZC predaného dlhodobého majetku	98 621	333 656
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	235 789	151 362
Finančné náklady, z toho:	314 406	469 565
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:	314 406	469 565
Nákladové úroky	259 784	356 066
Ostatné finančné náklady	54 622	113 499

Bory Home II s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 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:	(936 725)	x		8 119 470	x	
Teoretická daň	x	(196 712)	21	x	1 705 089	21
Daňovo neuznané náklady	282 268	59 276	21	76 473	16 059	21
Výnosy nepodliehajúce dani	(48 354)	(10 154)	21	(32 899)	(6 909)	21
Umorenie daňovej straty	0	0	21	(530 190)	(111 340)	21
Spolu	(702 811)	(147 590)	21	7 632 854	1 602 899	21
Splatná daň z príjmov	x	0		x	0	
Zrážková daň z bankových úrokov	0	0	19	0	0	19
Odložená daň z príjmov	x	0	x	x	0	x
Celková daň z príjmov	x	0	x	x	0	x

17. 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)	0	135 629
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	úroky z prijatého úveru	37 304	170 790
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	poskytnutý úver (istina + nesplatený úrok)	3 887 218	0
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	úroky z poskytnutého úveru	16 152	0

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

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Penta Investments, s.r.o.	náklady na posk. služby	0	66 890
Penta Investments, s.r.o.	záväzky z obchod. styku	0	52 026
PENTA INVESTMENTS LIMITED, o.z.	náklady na posk. služby	33 014	0
PENTA INVESTMENTS LIMITED, o.z.	záväzky z obchod. styku	6 932	0
Penta Real Estate, s.r.o.	náklady na posk. služby	388 626	262 685
Penta Real Estate, s.r.o.	obstaranie zásob	547 925	949 936
Penta Real Estate, s.r.o.	záväzky z obchod. styku	411 125	614 342
Media and Digital Services a.s.	náklady na posk. služby	16 048	30 789
Media and Digital Services a.s.	záväzky z obch. styku	2 864	2 571
Bory, a.s.	náklady-prenájom pozemkov	1	1
Bory, a.s.	obstaranie pozemkov	0	6 741 667
Bory, a.s.	pohľadávky z obch. styku	0	307 493
Bory, a.s.	výnosy – predaj majetku	0	256 244
Bory, a.s.	záväzky z obch. styku	11 151	0
Bory Home III, s.r.o.	výnosy-postúpenie práv	0	790 836
Bory Home III, s.r.o.	pohľadávky z obch. styku	95 388	5 804
BM Energy, s.r.o.	záväzky z obchodn. styku	20	4
Bory Home s.r.o.	záväzky z obchodn. styku	0	4 414
Privatbanka, a.s.	bankové účty	1 324	451
Privatbanka, a.s.	bankové poplatky	547	348

Bory Home II s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2022****18. 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	325 818	325 828
Neuhradená strata minulých rokov	(1 251 059)	0	0	1 251 059	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	198	0	0	4 939 693	4 939 891
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	6 516 571	(936 833)	0	(6 516 571)	(936 833)
Celkom	9 270 721	(936 833)	0	0	8 333 886

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	(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

19. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA

Spoločnosť neeviduje žiadne iné aktíva a pasíva.

20. 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.