

Ubytovne s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2022

1. POPIS SPOLOČNOSTI

Ubytovne s.r.o. (ďalej len „spoločnosť“) je spoločnosť s ručením obmedzeným, ktorá bola založená zakladateľskou listinou zo dňa 22.04.2016. Dňa 10.05.2016 bola zapísaná do Obchodného registra vedenom na Okresnom súde Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 111261/B. Spoločnosť sídli v Digital Parku II, Einsteinova 25, Bratislava, Slovenská republika, identifikačné číslo má 50 316 648.

V roku 2021 boli uskutočnené nasledovné zmeny v Obchodnom registri:

- skončenie funkcie konateľovi Michalovi Brúsilovi dňa 17.05.2021,
- vznik funkcie konateľovi Ing. Rastislavovi Valovičovi, PhD. dňa 17.05.2021,
- skončenie funkcie konateľovi Ing. Rastislavovi Valovičovi, PhD. dňa 31.12.2021,

V roku 2022 boli uskutočnené nasledovné zmeny v Obchodnom registri:

- vznik funkcie konateľovi Ing. arch. Jurajovi Nevolníkovi 01.01.2022.

Hlavným predmetom činnosti je

1. kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod),
2. sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu,
3. sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb,
4. sprostredkovateľská činnosť v oblasti výroby,
5. prenájom hnuteľných vecí
6. prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,
7. reklamné a marketingové služby,
8. administratívne služby,
9. vedenie účtovníctva,
10. faktoring a forfaiting v rozsahu voľnej živnosti
11. uskutočňovanie stavieb a ich zmien.

Informácie o počte zamestnancov

Spoločnosť nemala v roku 2022 ani 2021 žiadnych zamestnancov.

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

Spoločník	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
Bory, a.s.	5 000	100	100	100
Spolu	5 000	100	100	100

Spoločnosť je súčasťou skupiny Penta. Materskou spoločnosťou spoločnosti je Bory, a.s. so sídlom na Slovensku.

Konsolidovanú účtovnú závierku za najväčšiu skupinu podnikov zostavuje PENTA INVESTMENTS LIMITED so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou 212, C&I Center, 2nd floor, 3082 Limassol, Cyprus. Táto účtovná závierka je k nahliadnutiu v sídle spoločnosti.

Členovia štatutárnych orgánov k 31.12.2022

Konatelia:

Michal Rehák

Ing. arch. Juraj Nevolník

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

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 5 0 3 1 6 6 4 8

DIČ 2 1 2 0 2 7 2 1 9 8

Ubytovne s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2022

Spoločnosť nie je v žiadnom podniku neobmedzene ručiacim spoločníkom.

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

Spoločnosť Ubytovne s.r.o. nie je materskou účtovnou jednotkou.

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 uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi účtovania pre podnikateľov, ktoré platia v Slovenskej republike. Účtovníctvo sa vedie v peňažných jednotkách slovenskej meny, t. j. v eurách.

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

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

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

3. SCHVÁLENIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY ZA PREDCHÁDZAJÚCE ÚČTOVNÉ OBDOBIE

Účtovná závierka spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie k 31.12.2021 bola schválená rozhodnutím jediného spoločníka dňa 17.06.2022.

4. SCHVÁLENIE AUDÍTORA

Spoločnosť nemala povinnosť overenia účtovnej závierky k 31.12.2022 audítorom.

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 zahrňujú priame materiálové, mzdové náklady a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu.

Odpisovanie

Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje do nákladov počas predpokladanej doby životnosti príslušného majetku.

Ubytovne s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2022

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.

Dlhodobý hmotný majetok získaný bezodplatne sa oceňuje reálnou hodnotou a účtuje sa na ľarchu účtovej skupiny 04 – Obstaranie dlhodobého majetku so súvzťažným zápisom v prospech účtu 384 – Výnosy budúcich období a účet časového rozlíšenia sa rozpúšťa do výnosov vo vecnej a časovej súvislosti so zaúčtovaním odpisov. Bezodplatne nadobudnutý dlhodobý hmotný majetok, o ktorom sa účtuje v účtovej skupine 03 sa účtuje so súvzťažným zápisom v prospech účtu 648 – Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti.

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:

	Predpokladaná doba používania	Ročná odpisová sadzba	Metóda odpisovania
Stavby – ubytovacie zariadenie-apartmánový dom	40	1/40	rovnomerná
Stavby – komunikácie, spevnené plochy, parkoviská, chodníky, vodovod, kanalizácia, plynovod, areálové osvetlenie	20	1/20	rovnomerná
Elektrické rozvody a vedenia	12	1/12	rovnomerná
Stroje, prístroje a zariadenia	4	1/4	rovnomerná
Inventár	6	1/6	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 ceniny, peniaze v hotovosti a na bankových účtoch.

d) 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 prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty zásob sa tvorí opravná položka.

e) 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.

Ubytovne s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2022

f) 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.

g) Závazky

Dlhodobé i krátkodobé záväzky sa pri ich vzniku oceňujú v menovitých hodnotách. Závazky sa pri ich prevzatí oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

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

h) 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.

i) 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.

j) Vlastné imanie

Vlastné imanie sa skladá zo základného imania, zákonného rezervného fondu, ostatných kapitálových fondov, výsledku hospodárenia v schvalovacom konaní, neuhradenej straty minulých rokov a nerozdeleného zisku minulých rokov.

Základné imanie spoločnosti sa vyazuje 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 vyazuje ako zmeny základného imania. Vklady presahujúce základné imanie sa vykazujú ako emisné ážio.

Spoločnosť vytvára rezervný fond z čistého zisku vykázaného v riadnej účtovnej závierke za rok, v ktorom sa zisk po prvý raz vytvorí, a to vo výške 5 % z čistého zisku, nie však viac ako 10 % základného imania. Rezervný fond spoločnosť každoročne dopĺňa vo výške 5 % z čistého zisku vyčísleného v ročnej účtovnej závierke. Takto dopĺňa rezervný fond spoločnosť až do dosiahnutia výšky rezervného fondu určenej v zakladateľskej listine, najmenej na výšku 10 % základného imania v zmysle Obchodného zákonníka.

k) 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.

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem prijatých a poskytnutých preddavkov) sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a účtujú sa s vplyvom na výsledok hospodárenia.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách sa prepočítavajú pri prvotnom zaúčtovaní na menu euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

Ubytovne s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2022

Prijaté a poskytnuté preddavky sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, na menu euro už neprepočítavajú.

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

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

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

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

n) Opravy chýb minulých účtovných období

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

Ubytovne s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2022

6. DLHODOBÝ MAJETOK

Dlhodobý nehmotný majetok

Spoločnosť nevlastnila žiaden dlhodobý nehmotný majetok k 31.12.2022 ani k 31.12.2021.

Dlhodobý hmotný majetok

Informácie o dlhodobom hmotnom majetku

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie					
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuiteľné veci a súbory hnuiteľných vecí	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie						
Stav na začiatku účtov. obdobia	1 157 119	0	0	2 688 709	0	3 845 828
Prírastky	0	1 457 489	655 568	2 153 895	211 567	4 478 519
Úbytky	581 694	3 998 825	731 561	2 146 989	211 567	7 670 636
Presuny	0	+2 611 579	+75 993	-2 687 572	0	0
Stav na konci účtov. obdobia	575 425	70 243	0	8 043	0	653 711
Oprávky						
Stav na začiatku účtov. obdobia	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	4 001 021	731 561	0	0	4 732 582
Úbytky	0	3 998 825	731 561	0	0	4 730 386
Stav na konci účtov. obdobia	0	2 196	0	0	0	2 196
Opravné položky						
Stav na začiatku účtov. obdobia	0	0	0	0	0	0
Prírastky	156 783	18 540	0	2 192	0	177 515
Úbytky	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtov. obdobia	156 783	18 540	0	2 192	0	177 515
Zostatková hodnota						
Stav na začiatku účtov. obdobia	1 157 119	0	0	2 688 709	0	3 845 828
Stav na konci účtov. obdobia	418 642	49 507	0	5 851	0	474 000

Ubytovne s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2022

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie					
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuiteľné veci a súbory hnuiteľných vecí	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie						
Stav na začiatku účtov. obdobia	1 161 524	0	0	351 528	0	1 513 052
Prírastky	0	0	0	2 337 181	13 876	2 351 057
Úbytky	4 405	0	0	0	13 876	18 281
Presuny	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtov. obdobia	1 157 119	0	0	2 688 709	0	3 845 828
Oprávky						
Stav na začiatku účtov. obdobia	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtov. obdobia	0	0	0	0	0	0
Opravné položky						
Stav na začiatku účtov. obdobia	332 454	0	0	100 598	0	433 052
Prírastky	0	0	0	0	0	0
Úbytky	332 454	0	0	100 598	0	433 052
Stav na konci účtov. obdobia	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota						
Stav na začiatku účtov. obdobia	829 070	0	0	250 930	0	1 080 000
Stav na konci účtov. obdobia	1 157 119	0	0	2 688 709	0	3 845 828

Ubytovne s.r.o., Digítal Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2022

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	0	0
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

Na hmotný majetok spoločnosti nebolo zriadené záložné právo ani nemala spoločnosť obmedzené právo nakladať s ním, a to ani v roku 2022 ani v roku 2021.

Vzhľadom na situáciu na trhu s nehnuteľnosťami a na rozsah a charakter investícií, ktoré spoločnosť spravuje, majúc na zreteli zásady opatrnosti spoločnosť vytvorila k 31.12.2022 opravné položky v celkovej výške 177 515 EUR, z toho k pozemkom v sume 156 783 EUR, k stavbám vo výške 18 540 EUR, k majetku v obstaraní v čiastke 2 192 EUR.

Pri určení výšky opravnej položky spoločnosť vychádzala z interného odborného posudku. Vzhľadom na charakter majetku, opodstatnenosť opravných položiek je prechodného charakteru. Zmenou situácie na trhu s nehnuteľnosťami a momentom predaja nehnuteľností môže opodstatnenosť vytvorených opravných položiek zaniknúť a môžu byť zrušené.

K 31.12.2021 spoločnosť netvorila opravné položky k dlhodobému hmotnému majetku.

Poistenie majetku

Spoločnosť uzatvorila poisťnú zmluvu v poisťovni Colonnade Insurance S.A. na poistenie stavebno-montážnych prác s dobou poistenia od 15.02.2021 do 18.11.2022. Zároveň bolo dojednané poisťné krytie prác počas odstraňovania chýb a nedorobkov na obdobie od 19.11.2022 do 17.11.2024.

Touto poisťnou zmluvou sa dojednaťo poistenie škôd spôsobených na poistenom majetku v priebehu stavebných prác alebo v súvislosti s nimi. Poistenie sa tiež vzťahovalo na zodpovednosť za škody, ktoré boli spôsobené tretej osobe v priamej súvislosti so stavebnými prácami na stavenisku.

Stavebno-montážne dielo bolo poistené na celkovú sumu 4 632 027 EUR. Rozšírené poistenie prác počas odstraňovania chýb a nedorobkov bolo dojednané na poisťnú sumu 100 000 EUR. Poistenie zodpovednosti za škodu bolo uzavreté na celkovú poisťnú sumu 1 000 000 EUR.

Po dokončení stavby spoločnosť uzatvorila ďalšiu poisťnú zmluvu v poisťovni Colonnade Insurance S.A. so začiatkom poistenia od 15.11.2022 na dobu neurčitú na poistenie majetku proti živelným nebezpečenstvám, vodovodným nebezpečenstvám, nárazu vozidla, dymu, nárazovej vlne, poistenie majetku proti krádeži, lúpeži a vandalizmu, poistenie skiel osadených na budove, sklenených dverí a stien vnútri budovy, svetelnej reklamy ako i poistenie strojov, strojných a elektronických zariadení proti všetkým nebezpečenstvám. Zároveň sa spoločnosť poistila aj voči zodpovednosti za škodu.

Budova vrátane stavebných súčastí a príslušenstva bola poistená na sumu 4 028 000 EUR, súbor vlastných hnuťel'ných vecí bol poistený na čiastku 582 000 EUR a zodpovednosť za škodu bolo poisťne kryté na hodnotu 100 000 EUR.

Ubytovne s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2022

Dlhodobý finančný majetok

Informácie o dlhodobom finančnom majetku za bežné účtovné obdobie je v nasledovnej tabuľke

Dlhodobý finančný majetok	Bežné účtovné obdobie								Spolu
	Podiel. CP a podiely v DÚJ	Podiel. CP a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom	Ostat. dlhod. CP a podiely	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	Ostatný DFM	Pôžičky s dobou splatnosti najviac 1 rok	Obstarávaný DFM	Poskyt. pred-davky na DFM	
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	4 159 823	0	0	0	0	4 159 823
Prírastky	0	0	0	47 520	0	0	0	0	47 520
Úbytky	0	0	0	1 475 000	0	0	0	0	1 475 000
Presuny	0	0	0	-2 732 343	0	0	0	0	-2 732 343
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účtovná hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	4 159 823	0	0	0	0	4 159 823
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Dlhodobá pôžička poskytnutá spoločnosti v skupine sa k 31.12.2022 plynutím času stala krátkodobou, preto jej vykazovanie bolo presunuté z dlhodobého finančného majetku do ostatných krátkodobých pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám.

Ubytovne s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2022

Informácie o dlhodobom finančnom majetku za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie je v nasledovnej tabuľke

Dlhodobý finančný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								
	Podiel. CP a podiely v DÚJ	Podiel. CP a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom	Ostat. dlhod. CP a podiely	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	Ostatný DFM	Pôžičky s dobou splatnosti najviac 1 rok	Obstarávaný DFM	Poskyt. pred-davky na DFM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	6 048 167	0	0	0	0	6 048 167
Prírastky	0	0	0	171 656	0	0	0	0	171 656
Úbytky	0	0	0	2 060 000	0	0	0	0	2 060 000
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	4 159 823	0	0	0	0	4 159 823
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účtovná hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	6 048 167	0	0	0	0	6 048 167
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	4 159 823	0	0	0	0	4 159 823

Detailný prehľad dlhodobých pôžičiek poskytnutých spoločnostiam v skupine je nasledujúcej tabuľke

Spoločnosť	Úroková sadzba p.a.	Dátum splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	3,17%	12.06.2023	0	4 159 823
Spolu	x	x	0	4 159 823

7. ZÁSoby

Spoločnosť nevykazovala žiadne zostatky zásob k 31.12.2022 ani k 31.12.2021.

Ubytovne s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2022

8. POHLADÁVKY

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie (brutto)	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie (brutto)
Pohľadávky po lehote splatnosti	0	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	8 659 879	57 897
Krátkodobé pohľadávky spolu	8 659 879	57 897
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

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok v bežnom období

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Odložená daň. pohľadávka	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	6 935 962	0	6 935 962
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	1 723 917	0	1 723 917
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	8 659 879	0	8 659 879

Ubytovne s.r.o., Digitál Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2022

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok v bezprostredne predchádzajúcom období

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Odložená daň. pohľadávka	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	1 189	0	1 189
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	56 708	0	56 708
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	57 897	0	57 897

Spoločnosť netvorila v roku 2022 ani v roku 2021 žiadne opravné položky k pohľadávkam, keďže neevidovala žiadne pohľadávky po lehote splatnosti.

K 31.12.2022 spoločnosť evidovala medzi krátkodobými pohľadávkami pohľadávky z obchodného styku a poskytnutú pôžičku spoločnosti v skupine. K 31.12.2021 spoločnosť vykazovala medzi krátkodobými pohľadávkami pohľadávky z obchodného styku a daňové pohľadávky.

Informácie o pohľadávkach zabezpečených záložným právom alebo inou formou zabezpečenia

Opis predmetu záložného práva	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
	Hodnota pohľadávky	Hodnota pohľadávky
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	0	0
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	0	0
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	0	0

Na pohľadávky spoločnosti nebolo zriadené záložné právo alebo iná forma zabezpečenia ani nemala spoločnosť obmedzené právo nakladať s nimi, a to ani v roku 2022 ani v roku 2021.

Ubytovne s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2022

Detailnejší prehľad krátkodobých pôžičiek poskytnutých spoločnostiam v skupine je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Spoločnosť	Úroková sadzba p.a.	Dátum splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	3,17%	12.06.2023	1 723 917	0
Spolu	x	x	1 723 917	0

9. FINANČNÉ ÚČTY

Informácie o krátkodobom finančnom majetku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	55	468
Bežné bankové účty	60 068	238 536
Spolu	60 123	239 004

Názov položky	Hodnota za bežné účtovné obdobie	Hodnota za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Krátkodobý finančný majetok, na ktorý bolo zriadené záložné právo	0	0
Krátkodobý finančný majetok, pri ktorom je obmedzené právo s ním nakladať	0	0

10. ČASOVÉ ROZLIŠENIE

Informácie o významných položkách časového rozlíšenia

Opis položky časového rozlíšenia	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady budúcich období dlhodobé	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	341	0
Poistenie majetku a zodpovednosti za škodu	341	0
Prijmy budúcich období dlhodobé	0	0
Prijmy budúcich období krátkodobé	0	0

11. VLASTNÉ IMANIE

Spoločnosť bola založená zakladateľskou listinou zo dňa 22.04.2016. Spoločníkom spoločnosti je spoločnosť Bory, a.s., ktorá má 100% podiel na základnom imaní, ktoré je plne upísané a splatené. Základné imanie bolo k 31.12.2022 vo výške 5 000 EUR.

Úbytovne s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2022

Informácie o rozdelení účtovného zisku

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	554 734
Rozdelenie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Prídel do zákonného rezervného fondu	0
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	0
Prídel na zvýšenie základného imania	0
Úhrada straty minulých období	214 949
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	339 785
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom	0
Spolu	

V priebehu roka 2022 spoločnosť dosiahnutý zisk za rok 2021 v celkovej výške 554 734 EUR použila na úhradu strát minulých rokov v čiastke 214 949 EUR a zvyšok v sume 339 785 EUR previedla do nerozdeleného zisku minulých období.

Návrh valnému zhromaždeniu na rozdelenie zisku dosiahnutého za rok 2022 je nasledovný:

- prevod na nerozdelený zisk minulých rokov v celkovej čiastke 147 841 EUR.

Ubytovne s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2022

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	5 000	0	0	0	5 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	7 290 000	0	0	0	7 290 000
Zákonný rezervný fond	500	0	0	0	500
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	339 785	339 785
Neuhradená strata minulých rokov	-214 949	0	0	214 949	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	554 734	147 841	0	-554 734	147 841
SPOLU	7 635 285	147 841	0	0	7 783 126

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	7 290 000	0	0	0	7 290 000
Zákonný rezervný fond	500	0	0	0	500
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-22 524	0	0	-192 425	-214 949
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-192 425	554 734	0	192 425	554 734
SPOLU	7 080 551	554 734	0	0	7 635 285

V roku 2021 spoločnosť dosiahnutú stratu za rok 2020 v hodnote 192 425 EUR previedla do neuhradených strát minulých rokov v celkovej výške.

Ubytovne s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2022

12. REZERVY

Spoločnosť v roku 2021 ani v roku 2022 netvorila žiadne rezervy.

13. ZÁVÄZKY

Informácie o záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti	0	1 772
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	1 296 318	665 495
Krátkodobé záväzky spolu	1 296 318	667 267
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	114 827	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	72	0
Dlhodobé záväzky spolu	114 899	0

V roku 2022 ako i 2021 vykazovala spoločnosť medzi krátkodobými záväzkami záväzky z obchodného styku a daňové záväzky.

V roku 2022 evidovala spoločnosť medzi dlhodobými záväzkami záväzky z obchodného styku, tzv. zádržné.

14. BANKOVÉ ÚVERY A FINANČNÉ VÝPOMOCI

V roku 2022 ani v roku 2021 spoločnosť nečerpala bankový úver ani iné finančné výpomoci.

15. ČASOVÉ ROZLIŠENIE

Spoločnosť nevykazovala na účtoch časového rozlíšenia pasív za rok 2022 ani rok 2021 žiadne zostatky.

16. PODMIENENÉ ZÁVÄZKY A AKTÍVA, PODSÚVAHOVÉ POLOŽKY

Spoločnosť neevidovala žiadne podmienené záväzky a aktíva v roku 2022 ani 2021.

17. VÝNOSY A NÁKLADY

Tržby a ostatné výnosy

Spoločnosť v roku 2022 ani v roku 2021 nevykazovala žiadne tržby z predaja tovaru, vlastných výrobkov ani z predaja služieb.

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 5 0 3 1 6 6 4 8

DIČ 2 1 2 0 2 7 2 1 9 8

Ubytovne s.r.o., Digítal Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2022

Informácie o ostatných výnosoch z hospodárskej činnosti a finančnej činnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja dlhodobého nehmotného, hmotného majetku a materiálu	5 779 968	1 289
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	3 601	0
Finančné výnosy, z toho:	89 094	171 656
Úroky z pôžičky	89 094	171 656

Informácie o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	0	0
Tržby za tovar	0	0
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľností na predaj	0	0
Čistý obrat celkom	0	0

Ubytovne s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2022

Náklady

Informácie o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	95 206	10 199
Náklady voči audítorovi, audítorskej činnosti, z toho:	0	0
<i>Náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky</i>	0	0
Náklady na opravy a údržbu	62	0
Náklady na občerstvenie	708	96
Náklady na vedenie účtovníctva a administratívy	13 828	4 964
Náklady spojené so správou nehnuteľností (služby RE development)	38 892	4 247
Právne služby	7 219	64
Daňové poradenstvo	2 700	0
Ostatné	31 797	828
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	5 540 157	-426 017
Spotreba materiálu a energií	44 582	16
Dane a poplatky	1 460	1 426
Odpisy k dlhodobému nehmotnému a hmotnému majetku	62 900	0
Opravné položky k dlhodobému nehmotnému a hmotnému majetku	177 515	-433 053
Zostatková cena predaného majetku	5 251 259	5 594
Pokuty a penále	22	0
Poistenie majetku	356	0
Ostatné	2 063	0
Náklady na hospodársku činnosť spolu	5 635 363	-415 818
Finančné náklady, z toho:	344	241
Bankové poplatky a ostatné fin. náklady	344	241

Ubytovne s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej 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:	236 956	x	x	588 522	x	x
Teoretická daň	x	49 761	21%	x	123 589	21%
Daňovo neuznané náklady	251 110	52 733	21%	7 403	1 555	21%
Výnosy nepodliehajúce dani	-63 707	-13 379	21%	-433 957	-91 131	21%
Umorenie daňovej straty	0	0	21%	-1 072	-225	21%
Zrážková daň z kredit. úrokov	0	0	19%	0	0	19%
Spolu	424 359	89 115	21%	160 896	33 788	21%
Splatná daň z príjmov	x	89 115	-	x	33 788	-
Odložená daň z príjmov	x	0	-	x	0	-
Celková daň z príjmov	x	89 115	-	x	33 788	-

Spoločnosť nevykázala k 31.12.2022 ani k 31.12.2021 žiadnu odloženú daň, keďže nemala v daných rokoch povinnosť overenia účtovnej závierky audítorm, a teda nemala ani povinnosť účtovať o odloženej dani.

Ubytovne s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2022

18. INFORMÁCIE O SPRIAZNENÝCH OSOBÁCH

Informácie o ekonomických vzťahoch medzi účtovnou jednotkou a spriaznenými osobami

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Penta Investments, s.r.o.	prijaté služby	5 253	4 964
	záväzky za prijaté služby	0	3 603
PENTA INVESTMENTS LIMITED o.z.	prijaté služby	8 575	0
	záväzky za prijaté služby	4 804	0
Penta Real Estate, s.r.o.	prijaté služby	169 160	372 036
	záväzky za prijaté služby	28 805	198 667
Privatbanka, a.s.	bankové poplatky	344	241
	kreditné bankové úroky	0	0
	bankové účty	60 068	238 536
Bory, a.s.	prijaté služby	1 665	0
	záväzky za prijaté služby	1 305	0
Ubytovňa BORY, s.r.o.	tržby z predaja majetku	5 779 968	0
	pohľadávky za predaný majetok	6 935 962	0
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	výnosové úroky z poskytnutej pôžičky	89 094	171 656
	nesplatená istina a úroky	1 723 917	4 159 823

19. INFORMÁCIE O PRÍJMOCH A VÝHODÁCH ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH ORGÁNOV, DOZORNÝCH ORGÁNOV A INÝCH ORGÁNOV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

K 31.12.2022 ani k 31.12.2021 neboli poskytnuté žiadne výhody (príjmy) členom štatutárnych, dozorných a iných orgánov spoločnosti.

20. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Spoločnosť nemá povinnosť zostaviť prehľad peňažných tokov, nakoľko je malou účtovnou jednotkou, a preto prehľad peňažných tokov nemusí byť súčasťou poznámok k účtovnej závierke.

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

Po 31.12.2022 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne udalosti, ktoré by mali významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.