

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022****1. POPIS SPOLOČNOSTI**

Bory, a. s. (ďalej len „spoločnosť“) je akciová spoločnosť, ktorá bola založená dňa 2.2.2007. Dňa 17.2.2007 bola zapísaná do Obchodného registra vedenom na Okresnom súde Bratislava I, oddiel Sa, vložka 4086/B. Spoločnosť sídli v Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, Slovenská republika, identifikačné číslo IČO 36740896.

Hlavným predmetom činnosti je:

- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľných živností,
- kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) v rozsahu voľných živností,
- sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti,
- marketing a prieskum trhu,
- automatizované spracovanie dát,
- reklamná a propagačná činnosť,
- faktoring a forfaiting v rozsahu voľnej živnosti,
- podnikateľské poradenstvo v rozsahu voľnej živnosti,
- prenájom nehnuteľnosti s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom, obstaráateľská činnosť,
- obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľnosti.

Informácie o počte zamestnancov:

Spoločnosť nemala v roku 2022 a v roku 2021 žiadnych zamestnancov.

Informácie o štruktúre akcionárov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Štruktúra akcionárov k 31. 12. 2022:

Akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	65 197 596 EUR	100%	100%	100%
Spolu	65 197 596 EUR	100%	100%	100%

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

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, pričom namiesto konsolidácie dcérskych spoločností tieto spolu s ostatnými investíciami zahŕňa v reálnych hodnotách do svojej účtovnej závierky. Táto účtovná závierka je k nahliadnutiu v sídle spoločnosti.

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

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022**

V roku 2022 boli uskutočnené nasledovné zmeny v Obchodnom registri.

- Zmena štatutárneho orgánu.

Členovia štatutárnych orgánov:

k 31.12.2022:

Predstavenstvo

Predseda	Juraj Nevolník
Člen:	Michal Rehák
Člen:	Tomáš Laštovka, od 1.2.2022

Za predsedu predstavenstva bol 1.2.2022 vymenovaný pán Juraj Nevolník. Za člena predstavenstva bol vymenovaný od 1.2.2022 pán Tomáš Laštovka.

Bory, a.s.**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.

Účtovná závierka spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie k 31.12.2021 bola schválená valným zhromaždením spoločnosti dňa 9.6.2022.

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 zahŕňujú priame materiálové a mzdové náklady a výrobné režijné náklady.

Odpisovanie

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

	Predpokladaná doba používania	Ročná odpisová sadzba	Metóda odpisovania
Oceniteľné práva	8,73 rokov	11,45%	rovnomerne

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

b) Dlhodobý hmotný majetok

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

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

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

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 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 rokov	5,00%	rovnomerne
Inventár	6 rokov	16,67%	rovnomerne
Iný dlhodobý hmotný majetok	6 rokov	16,67%	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) Finančný majetok

Dlhodobý finančný majetok tvorí 100% podiel v spoločnosti Ubytovne s.r.o. Finančný majetok sa oceňuje obstarávacou cenou. V prípade poklesu hodnoty, spoločnosť vytvorí opravnú položku k finančnému majetku vo výške rozdielu obstarávacej ceny a vykázaného vlastného imania spoločnosti.

Krátkodobý finančný majetok tvoria peniaze v hotovosti a na bankových účtoch.

d) Zásoby

Nakupované zásoby sú ocenené obstarávacími cenami. Obstarávacia 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. 7, spoločnosť účtuje 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.

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.

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.

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022**

g) Závazky

Dlhodobé i krátkodobé záväzky sa vykazujú v menovitých hodnotách. V položke iné záväzky sa vykazujú taktiež hodnoty zistené pri ocenení finančných derivátov reálnou hodnotou.

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.

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) 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.

k) Vlastné imanie

Vlastné imanie sa skladá zo základného imania, emisného ážia, 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.

l) 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.

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022**

m) 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.

n) 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.

o) Opravy chýb minulých účtovných období

Spoločnosť v roku 2022 neúčtovala o opravách chýb minulých účtovných období.

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022****4. DLHODOBÝ MAJETOK****a) Dlhodobý nehmotný majetok**

Informácie o dlhodobom nehmotnom majetku:

Dlhodobý nehmotný majetok	Bežné účtovné obdobie							
	Aktivo- vané náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľ- né práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstará- vaný DNM	Poskyt- nuté preddav- ky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	166 369	-	-	-	-	166 369
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	166 369	-	-	-	-	166 369
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	166 369	-	-	-	-	166 369
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	166 369	-	-	-	-	166 369
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022**

Dlhodobý nehmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie							
	Aktivo- vané náklady na vývoj	Softvér	Oceniťeľ- né práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstará- vaný DNM	Poskyt- nuté preddav- ky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	166 369	-	-	-	-	166 369
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	166 369	-	-	-	-	166 369
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	166 369	-	-	-	-	166 369
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	166 369	-	-	-	-	166 369
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 3 6 7 4 0 8 9 6

DIČ 2 0 2 2 3 3 0 8 6 0

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022****b) Dlhodobý hmotný 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	34 493 038	14 949 301	-	42 775	9 288 400	27 797	58 801 311
Prírastky	2 121 976	-	-	-	138 578	357 993	2 618 547
Úbytky	-	-	-	-	338 730	-	338 730
Presuny	135 331	-	-	-	-	-	135 331
Stav na konci účtovného obdobia	36 750 345	14 949 301	-	42 775	9 088 248	385 790	61 216 459
Oprávky							
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	5 239 185	-	42 775	-	-	5 281 960
Prírastky	-	702 460	-	-	-	-	702 460
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	5 941 645	-	42 775	-	-	5 984 420
Opravné položky							
Stav na začiatku účtovného obdobia	12 703 038	2 556 036	-	-	2 452 343	-	17 711 417
Prírastky	-	601 373	-	-	859 685	25 277	1 486 335
Úbytky	1 332 693	-	-	-	-	-	1 332 693
Stav na konci účtovného obdobia	11 370 345	3 157 409	-	-	3 312 028	25 277	17 865 059
Zostatková hodnota							
Stav na začiatku účtovného obdobia	21 790 000	7 154 080	-	-	6 836 057	27 797	35 807 934
Stav na konci účtovného obdobia	25 380 000	5 850 247	-	-	5 776 220	360 513	37 366 980

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 3 6 7 4 0 8 9 6

DIČ 2 0 2 2 3 3 0 8 6 0

Bory, a.s.**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	33 551 520	12 655 068	-	42 775	10 806 564	26 619	57 082 546
Prírastky	1 269 448	2 473 773	-	-	843 707	299 880	4 886 808
Úbytky	-	179 540	-	-	2 361 871	298 702	2 840 113
Presuny	-327 930-	-	-	-	-	-	-327 930-
Stav na konci účtovného obdobia	34 493 038	14 949 301	-	42 775	9 288 400	27 797	58 801 311
Oprávky							
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	4 617 242	-	42 775	-	-	4 660 017
Prírastky	-	678 797	-	-	-	-	678 797
Úbytky	-	56 854	-	-	-	-	56 854
Stav na konci účtovného obdobia	-	5 239 185	-	42 775	-	-	5 281 960
Opravné položky							
Stav na začiatku účtovného obdobia	16 621 520	1 524 763	-	-	2 055 038	-	20 201 321
Prírastky	-	1 031 273	-	-	397 305	-	1 428 578
Úbytky	3 918 482	-	-	-	-	-	3 918 482
Stav na konci účtovného obdobia	12 703 038	2 556 036	-	-	2 452 343	-	17 711 417
Zostatková hodnota							
Stav na začiatku účtovného obdobia	16 930 000	6 513 063	-	-	8 751 526	26 619	32 221 208
Stav na konci účtovného obdobia	21 790 000	7 154 080	-	-	6 836 057	27 797	35 807 934

Bory, a.s.**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	36 750 345
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	-

Spoločnosť pokračuje vo výstavbe inžinierskych sietí a infraštruktúry pre nový komplex Bory, ktorý má byť novou mestskou štvrťou v Bratislave. Na území ohraničenom diaľnicou D1 a cestou do Devínskej Novej Vsi v katastrálnom území Lamač a Devínska Nová Ves vznikne na rozlohe približne 200 ha ucelený multifunkčný komplex s rozsiahlou nákupnou zónou, administratívou, bývaním a množstvom príležitostí pre trávenie voľného času.

Na základe rozhodnutia spoločnosti a v súlade s postupmi účtovania §30, ods. 7, spoločnosť od roku 2013 účtuje o nehnuteľnostiach, ktoré sa obstarávajú za účelom ďalšieho predaja na účte 133 Nehnuteľnosti na predaj, k 31. 12. 2022 v sume 37 973 782 EUR (2021: 40 448 498 EUR).

Majúc na zreteli zásady opatrnosti spoločnosť vykazuje opravné položky v celkovej výške 17 865 059 EUR (v roku 2021: 17 711 417 EUR). Pri určení výšky opravnej položky spoločnosť vychádzala z odborného posudku vypracovaného spoločnosťou Cushman & Wakefield Property Services Slovakia, s.r.o. Vzhľadom na charakter majetku, opodstatnenosť opravných položiek je prechodného charakteru. Zmenou situácie na finančných trhoch a trhu s nehnuteľnosťami alebo momentom dokončenia plánovaných projektov ich opodstatnenosť zanikne a budú zrušené.

Spoločnosť má zriadené záložné právo na pozemky v prospech VUB, a.s. na základe Zmluvy o financovaní č. 27/ZF/2022 zo dňa 16.6.2022.

Poistenie majetku

Spoločnosť má poistený dlhodobý hmotný majetok v spoločnosti Collonade Insurance S.A.

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022****c) 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	Ostatný DFM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté pred-davky na DFM	Spolu
Prvotné ocenenie							
Stav na začiatku účtov. obdobia	7 295 000	-	-	-	-	-	7 295 000
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtov. obdobia	7 295 000	-	-	-	-	-	7 295 000
Opravné položky							
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota							
Stav na začiatku účtov. obdobia	7 295 000	-	-	-	-	-	7 295 000
Stav na konci účtov. obdobia	7 295 000	-	-	-	-	-	7 295 000

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022**

Dlhodobý finančný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie						
	Podielové CP a podiely v DÚJ	Podielové CP a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom	Ostatné dlhodobé CP a podiely	Ostatný DFM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté pred-davky na DFM	Spolu
Prvotné ocenenie							
Stav na začiatku účtov. obdobia	7 295 000	-	-	-	-	-	7 295 000
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtov. obdobia	7 295 000	-	-	-	-	-	7 295 000
Opravné položky							
Stav na začiatku účtov. obdobia	214 000	-	-	-	-	-	214 000
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	214 000	-	-	-	-	-	214 000
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota							
Stav na začiatku účtov. obdobia	7 081 000	-	-	-	-	-	7 081 000
Stav na konci účtov. obdobia	7 295 000	-	-	-	-	-	7 295 000

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

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022**

Informácie o štruktúre dlhodobého finančného majetku:

Obchodné meno a sídlo spoločnosti, v ktorej má ÚJ umiestnený DFM	Bežné účtovné obdobie				
	Podiel ÚJ na ZI v %	Podiel ÚJ na hlasovacích právach v %	Hodnota vlastného imania ÚJ, v ktorej má ÚJ umiestnený DFM	Výsledok hospodárenia ÚJ, v ktorej má ÚJ umiestnený DFM	Účtovná hodnota DFM
Dcérske účtovné jednotky					
Ubytovne s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, Bratislava	100	100	7 783 126	147 841	7 295 000
Dlhodobý finančný majetok spolu	x	x	7 783 126	147 841	7 295 000

Obchodné meno a sídlo spoločnosti, v ktorej má ÚJ umiestnený DFM	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Podiel ÚJ na ZI v %	Podiel ÚJ na hlasovacích právach v %	Hodnota vlastného imania ÚJ, v ktorej má ÚJ umiestnený DFM	Výsledok hospodárenia ÚJ, v ktorej má ÚJ umiestnený DFM	Účtovná hodnota DFM
Dcérske účtovné jednotky					
Ubytovne s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, Bratislava	100	100	7 635 285	554 734	7 295 000
Dlhodobý finančný majetok spolu	x	x	7 635 285	554 734	7 295 000

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022****5. ZÁSoby**

Informácie o opravných položkách k zásobám.

Ocenenie nadbytočných, zastaraných a nízkoobrátkových zásob sa znižuje na nižšiu úžitkovú hodnotu prostredníctvom opravných položiek. V dôsledku súčasnej situácie na finančných trhoch, trhoch s nehnuteľnosťami a výhľadom na rozsah a charakter investícií, ktoré spoločnosť spravuje, majú na zreteli zásady opatrnosti spoločnosť vykazuje opravnú položku v celkovej výške 13 310 763 EUR.

Opravnú položku stanovilo vedenie spoločnosti na základe odborného posudku vypracovaného spoločnosťou Cushman & Wakefield Property Services Slovakia, s.r.o.

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	10 647 433	2 663 330	-	-	13 310 763
Nehnuteľnosť na predaj	-	-	-	-	-
Poskytnuté preddavky na zásoby	-	-	-	-	-
Zásoby spolu	10 647 433	2 663 330	-	-	13 310 763

Informácie o nehnuteľnostiach na predaj:

Nehnuteľnosť na predaj	Hodnota
Obstarávacia cena nehnuteľnosti na predaj k začiatku účt. obdobia	40 448 498
Náklady na obstaranie nehnuteľností počas účt. obdobia	173 649
Obstarávacia cena predaných nehnuteľností počas účt. obdobia	-2 513 034
Presun pozemkov z 2. fázy (031)	-135 331
Obstarávacia cena nehnuteľnosti na predaj ku koncu účt. obdobia	37 973 782

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022**

Na základe rozhodnutia spoločnosti a v súlade s postupmi účtovania §30, ods. 7, spoločnosť od roku 2013 účtuje o nehnuteľnostiach, ktoré sa obstarávajú za účelom ďalšieho predaja. K 31. 12. 2022 ich obstarávacia hodnota bola 37 973 782 EUR na účte 133 Nehnuteľnosti na predaj.

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	37 973 782
Zásoby, pri ktorých má účtovná jednotka obmedzené právo s nimi nakladať	-

Spoločnosť má zriadené záložné právo na pozemky v prospech VÚB, a.s., na základe Zmluvy o financovaní č. 27/ZF/2022 zo dňa 16.6.2022.

6. POHLÁDÁVKY

Informácie o vývoji opravnej položky k pohľadávkam:

Pohľadávky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu odpísania pohľadávky z účtovníctva	Stav OP na konci účtovného obdobia
Pohľadávky z obchodného styku	-	-	-	-	-
Pohľadávky spolu	-	-	-	-	-

Spoločnosť v roku 2022 netvorila žiadne opravné položky k pohľadávkam.

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Dlhodobé pohľadávky			
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	2 084 898	12 094	2 096 992
Krátkodobé pohľadávky spolu	2 084 898	12 094	2 096 992

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022**

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pohľadávky po lehote splatnosti	12 094	7 722
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	2 084 898	697 974
Krátkodobé pohľadávky spolu	2 096 992	705 696
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	-	-
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	-	-
Dlhodobé pohľadávky spolu	-	-

Informácie o pohľadávkach zabezpečených záložným právom alebo inou formou zabezpečenia.

Spoločnosť má zriadené záložné právo k pohľadávkam v prospech Zmluvy o financovaní č. 27/ZF/2022 zo dňa 16.6.2022.

Pohľadávky voči spriazneným osobám:

Spoločnosť eviduje pohľadávku voči spoločnostiam v skupine. Výška týchto pohľadávok je uvedená v bode 15 Poznámok.

Bory, a.s.**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	2 290	1 319
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	799 192	307 436
Spolu	801 482	308 755

Informácie o krátkodobom finančnom majetku, na ktorý bolo zriadené záložné právo a o krátkodobom finančnom majetku, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať

Spoločnosť neeviduje krátkodobý finančný majetok, na ktorý bolo zriadené záložné právo, alebo pri ktorom by mala spoločnosť obmedzené právo s ním nakladať.

8. ČASOVÉ ROZLIŠENIE

Informácie o významných položkách časového rozlíšenia

Opis položky časového rozlíšenia	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	42 236	8 608
Údržba stromov	33 611	-
Poistenie majetku	8 625	8 589
Registrácia domény	-	19
Prijmy budúcich období krátkodobé, z toho:	21 000	6 003
Údržba zóny Bory	21 000	6 003

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022****9. VLASTNÉ IMANIE**

Základné imanie spoločnosti je vo výške 65 197 596 EUR. Jediným akcionárom je spoločnosť PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED.

Základné imanie je rozdelené na 10 listinných akcií na meno v menovitej hodnote 331 940 EUR, 4 listinné akcie na meno v menovitej hodnote 8 299 EUR, 15 listinných akcií na meno v menovitej hodnote 343 000 EUR, 4 listinné akcie na meno v menovitej hodnote 1 025 000 EUR, 26 listinných akcií na meno v menovitej hodnote 1 000 000 EUR a 4 listinné akcie na meno v menovitej hodnote 1 175 000 EUR, 219 listinných akcií na meno v menovitej hodnote 100 000 EUR.

Spoločnosť vytvorila pri svojom vzniku kapitálový fond vo výške 3 319 EUR vo forme emisného ážia splateného zakladateľom v rámci splácania emisného kurzu upísaných akcií.

Informácie o rozdelení účtovného zisku alebo o vysporiadaní účtovnej straty

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	2 324 252
Rozdelenie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Prídel do zákonného rezervného fondu	232 425
Úhrada straty minulých období	2 091 827
Spolu	2 324 252

10. REZERVY

Informácie o rezervách:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Krátkodobé rezervy, z toho:	3 120	4 060	3 120	-	4 060
audit účtovnej závierky	3 120	2 160	3 120	-	2 160
Vypracovanie odb. posudku	-	1 900	-	-	1 900
Dlhodobé rezervy, z toho:	145 186	-	-	-	145 186
Ostatné dlhodobé rezervy	145 186	-	-	-	145 186

Spoločnosť má vytvorenú rezervu vo výške 112 186 EUR na riziko vyplývajúce zo súdneho sporu vedeného pred Okresným súdom Bratislava IV, predmetom sporu je určenie vlastníctva

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022**

k spoluvlastníckemu podielu k nehnuteľnosti v k.ú. Devínska Nová Ves. Súdny spor nebol k dátumu zostavenia tejto účtovnej závierky ukončený.

Spoločnosť má vytvorenú rezervu vo výške 33 000 EUR na riziko vyplývajúce zo súdneho sporu 11C 156/2012 vedeného pred Okresným súdom Bratislava IV, predmetom sporu je určenie vlastníctva k nehnuteľnosti v k.ú. Lamač. Súdny spor nebol k dátumu zostavenia tejto účtovnej závierky ukončený.

Krátkodobé rezervy budú použité v roku 2023.

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Krátkodobé rezervy, z toho:	3 900	3 120	3 900	-	3 120
audit účtovnej závierky	3 900	3 120	3 900	-	3 120
Dlhodobé rezervy, z toho:	145 186	-	-	-	145 186
Ostatné dlhodobé rezervy	145 186	-	-	-	145 186

11. ZÁVÄZKY

Informácie o záväzkoch:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti	-	-
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	34 752 404	1 571 126
Krátkodobé záväzky spolu	34 752 404	1 571 126
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	-	45 369 222
Dlhodobé záväzky spolu	-	45 369 222

Spoločnosť nemá záväzky zabezpečené záložným právom alebo zárukou.

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022****12. BANKOVÉ ÚVERY, PÔŽIČKY A KRÁTKODOBÉ FINANČNÉ VÝPOMOCI**

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
Krátkodobé úvery					
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	EUR	4,72%	30.11.2023	32 655 394	44 437 257

Istina poskytnutého úveru k 31.12.2022 bola vo výške 32 655 394 EUR a úroky boli ku koncu roka vo výške 757 828 EUR.

Istina poskytnutého úveru k 31.12.2021 bola vo výške 44 437 257 EUR a úroky boli ku koncu roka vo výške 931 965 EUR.

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

Informácie o bankových 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 bankové úvery					
VÚB, a.s.	EUR	4,393%	31.7.2027	14 945 800	
Krátkodobé bankové úvery					
VÚB, a.s.	EUR	4,393%	31.12.2023	1 000 000	
Československá obchodná banka, a.s.	EUR	2 75%	14.4.2022	-	4 978 670

Istina poskytnutého úveru od VÚB, a.s. k 31.12.2022 bola vo výške 15 945 800 EUR a úroky boli ku koncu roka vo výške 179 016 EUR.

Istina poskytnutého úveru od Československej obchodnej banky, a.s. k 31.12.2021 bola vo výške 4 978 670 EUR a úroky boli ku koncu roka vo výške 380 EUR.

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022**

Spoločnosť má záväzky voči VÚB, a.s. zabezpečené záložným právom na pozemky, na pohľadávky a na akcie spoločnosti vlastnené jediným akcionárom.

Záväzky voči spriazneným osobám k 31.12.2022:

PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED 33 413 222 EUR, úver (istina + nesplatený úrok)

Záväzky voči spriazneným osobám k 31.12.2021:

PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED 45 369 222 EUR, úver (istina + nesplatený úrok)

13. ČASOVÉ ROZLIŠENIE

Informácie o významných položkách časového rozlíšenia na strane pasív

Spoločnosť neúčtuje o významných položkách časového rozlíšenia.

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022****14. VÝNOSY A NÁKLADY****Tržby**

Informácie o tržbách:

Oblasť odbytu	Predaj nehnuteľností na predaj		Prenájom nehnuteľného majetku	
	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Slovenská republika	9 208 989	9 625 796	2 844	2 819
Spolu	9 208 989	9 625 796	2 844	2 819

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:	1 045 797	658 084
Tržby z predaja dlhodobého hmotného majetku	228 200	140 614
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	817 597	517 470
Finančné výnosy, z toho:	-	-
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	-	-
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	-	-
Výnosové úroky	-	-
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	-	-

Informácie o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja služieb	2 844	2 819
Výnosy z nehnuteľností na predaj	9 208 989	9 625 796
Čistý obrat celkom	9 211 833	9 628 615

Bory, a.s.**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:	682 703	434 643
Náklady voči audítorovi, audítorskej činnosti, z toho:	5 400	5 300
<i>náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky</i>	5 400	5 300
iné uisťovacie audítorské služby	-	-
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:	677 303	429 343
<i>právne poradenstvo</i>	88 797	56 169
<i>vedenie účtovníctva, finančné poradenstvo, vedenie administratívy</i>	17 949	15 465
<i>náklady na reprezentáciu</i>	-	902
<i>služby prijaté v súvislosti s RE projektami</i>	358 225	215 332
<i>starostlivosť o zeleň na území Bory</i>	31 387	6 277
<i>Prevádzka a údržba infraštruktúry</i>	179 533	133 399
<i>ostatné</i>	1 412	1 799
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	7 249 410	5 130 395
Predaná nehnuteľnosť	2 513 034	3 510 886
Tvorba opravnej položky k nehnuteľnosti na predaj tvorba + / rozp. -	2 663 330	2 753 579
zostatková cena predaného dlhodobého majetku	242 284	122 685
odpisy dlhodobého majetku	702 459	678 798
opravné položky k dlhodobému majetku tvorba + / rozp. -	153 643	-2 489 904
dane a poplatky	39 901	53 584
Ostatné prevádzkové náklady	934 759	500 767
Finančné náklady, z toho:	2 213 742	2 055 592
Kurzové straty, z toho:	-	-
<i>Kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka</i>	-	-
Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:	2 213 742	2 055 592
<i>opravné položky k finančnému majetku</i>	-	-214 000
<i>nákladové úroky</i>	2 154 653	2 267 683
<i>bankové poplatky</i>	59 089	1 909

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022**

Spoločnosť zaúčtovala v roku 2022 tvorbu opravnej položky k majetku vo výške 153 643 EUR a tvorbu opravnej položky k zásobám vo výške 2 663 330 EUR na základe odborného posudku (pozri Poznámka 4 a Poznámka 5).

Údaje o príjmoch a výhodách členov štatutárnych, dozorných a iných orgánov

V bežnom ani predchádzajúcom účtovnom období spoločnosť neposkytla členom štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu pôžičky, záruky alebo iné zabezpečenie.

15. 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:	111 775		X	2 666 069		X
Teoretická daň		23 473	21		559 874	21
Daňovo neuznané náklady	4 123 783	865 994	21	3 437 720	721 921	21
Výnosy nepodliehajúce dani	-13 572	-2 850	21	-2 735 142	-574 380	21
Umorenie daňovej straty	-811 887	-170 496	21	-1 740 946	-365 599	21
Spolu	3 410 099	716 121		1 627 701	341 817	
Splatná daň z príjmov		716 121			341 817	
Odložená daň z príjmov		0			0	
Celková daň z príjmov		716 121			341 817	

Prevažnú časť daňovo neuznaných nákladov tvoria opravné položky k majetku (pozri Poznámka 4 a Poznámka 5).

Informácie o odloženej daňovej pohľadávke alebo o odloženom daňovom záväzku

Podľa zákona o daniach z príjmov môže spoločnosť previesť daňovú stratu vzniknutú v roku 2019 až 2022 do nasledujúcich rokov. Výška daňovej straty z rokov 2019 – 2022, ktorá nebola v roku 2022 uplatnená a bude prevedená do ďalších rokov, bola 360 719 EUR k 31.12.2022.

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022**

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:	31 302 560	28 426 560
odpočítateľné	31 302 560	28 426 560
zdaniteľné		
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	156 620	156 638
odpočítateľné	156 620	156 638
zdaniteľné	-	-
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	360 719	1 172 606
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty	-	-
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka	6 682 179	6 248 719
Uplatnená daňová pohľadávka	-	-
Zaúčtovaná ako zníženie nákladov	-	-
Zaúčtovaná do vlastného imania	-	-
Odložený daňový záväzok	-	-
Zmena odloženého daňového záväzku	-	-
Zaúčtovaná ako náklad	-	-
Zaúčtovaná do vlastného imania	-	-

Spoločnosť nezaúčtovala odloženú daňovú pohľadávku vo výške 6 682 179 EUR z dôvodu neistoty týkajúcej sa budúcich zdaniteľných príjmov.

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022****16. 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
Bory Mall, a.s.	Pohľadávka z obch. styku	56 872	35 607
Bory Mall, a.s.	Ostatné prevádz. výnosy	278 733	197 925
Bory Home s.r.o.	Ostatné prevádz. výnosy	39 406	-
Bory Home s.r.o.	Pohľadávka z obch. styku	10 994	-
Bory Home s.r.o.	Obstaranie DHM	-	245 000
Bory Home II s.r.o.	Pohľadávky z obch. styku	11 151	-
Bory Home II s.r.o.	Ostatné prevádz. výnosy	9 293	14 121
Bory Home II s.r.o.	Závázky z obch. styku	-	307 493
Bory Home II s.r.o.	Obstaranie DHM	-	256 244
Bory Home II s.r.o.	Výnosy z predaja pozemkov	-	6 741 667
Bory Home III s.r.o.	Výnosy z predaja pozemkov	7 288 414	6 417
Bory Home III s.r.o.	Ostatné prevádz. výnosy	1 902	-
Bory Home III s.r.o.	Pohľadávky z obch. styku	2 283	-
Penta Investments Limited o.z.	Služby v skupine	17 949	15 465
Penta Investments Limited o.z.	Závázky z obch. styku	5 162	914
Penta Real Estate, s.r.o.	Obstaranie DHM	219 742	159 019
Penta Real Estate, s.r.o.	Služby v skupine	358 225	215 332
Penta Real Estate, s.r.o.	Závázky z obch. styku	232 000	232 618
Svet zdravia Development, a.s.	Ostatné prevádz. výnosy	171 379	17 478
Svet zdravia Development, a.s.	Pohľadávka z obch. styku	45 740	16 362
Ubytovne s.r.o.	Ostatné prevádz. výnosy	1 665	
Ubytovne s.r.o.	Pohľadávka z obch. styku	1 306	
Privatbanka, a.s.	Bankový účet	121 931	1 679
Privatbanka, a.s.	Bankové poplatky	312	302

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO

3 6 7 4 0 8 9 6

DIČ

2 0 2 2 3 3 0 8 6 0

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022**

Dcérska účtovná jednotka/ Materská účtovná jednotka	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predch. účt. obdobie
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	Prijatý úver	33 413 222	45 369 222
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	Nákladový úrok	1 803 000	2 004 425

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022****17. INFORMÁCIE O ZMENÁCH VLASTNÉHO IMANIA**

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	65 197 596	-	-	-	65 197 596
Emisné ážio	3 319	-	-	-	3 319
Zákonný rezervný fond	1 118 379	-	-	232 425	1 350 804
Neuhradená strata minulých rokov	-46 778 956	-	-	2 091 827	-44 687 130
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	2 324 252	-604 346	-	-2 324 252	-604 346
Celkom	21 864 590	-604 346	-	-	21 260 243

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	65 197 596	-	-	-	65 197 596
Emisné ážio	3 319	-	-	-	3 319
Zákonný rezervný fond	-	-	-	1 118 379	1 118 379
Neuhradená strata minulých rokov	-56 844 368	-	-	10 065 412	-46 778 956
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	11 183 791	2 324 252	-	-11 183 791	2 324 252
Celkom	19 540 337	2 324 252	-	-	21 864 590

Rozhodnutím jediného akcionára PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED zo dňa 9.6.2022 bol zisk za rok 2021 vo výške 2 324 252 EUR rozdelený nasledovne:

- zákonný rezervný fond 232 425 EUR,
- neuhradená strata minulých rokov 2 091 827 EUR

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022**

Návrh na rozdelenie výsledku hospodárenia za rok 2022:

Predstavenstvo navrhuje dosiahnutú stratu vo výške 604 346 EUR preúčtovať na neuhradené straty minulých rokov.

K 31.12.2022 Spoločnosť vykázala vlastné imanie v hodnote 21 260 243 EUR.

18. PREHĽAD O PEŇAŽNÝCH TOKOCH

Prehľad o peňažných tokoch bol spracovaný nepriamou metódou a tvorí prílohu č. 1 Poznámok.

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

Po 31.12.2022 nenastali také udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.

Od 7.2.2023 prišlo k zmene štatutárneho orgánu spoločnosti. Pán Tomáš Laštovka ukončil funkciu člena predstavenstva. Novým členom predstavenstva spoločnosti je pán Marián Gramata

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022****Príloha č. 1 – Prehľad peňažných tokov**

Názo v polož ky	Označenie	Skutočnosť v eurách	
		Bežné účtovné obdobie	Minulé účtovné obdobie
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti			
Z/S	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/	111 775	2 666 069
A.1.	Nepeňažné operácie ovplyvňujúce výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)	2 977 154	266 628
	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (+)	702 459	678 798
	Zostatková hodnota dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku účtovaná pri vyradení tohto majetku do nákladov na bežnú činnosť, s výnimkou jeho predaja (+)	-	-
	Odpis opravnej položky k nadobudnutému majetku (+/-)	-	-
	Zmena stavu rezerv (+/-)	940	(780)
	Zmena stavu opravných položiek (+/-)	153 643	(2 703 904)
	Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov (+/-)	(48 625)	42 760
	Dividendy a iné podiely na zisku účtované do výnosov (-)	-	-
	Úroky účtované do nákladov (+)	2 154 653	2 267 683
	Úroky účtované do výnosov (-)	-	-
	Kurzový zisk/strata vyčíslený k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (-/+)	-	-
	Výsledok z predaja dlhodobého majetku, s výnimkou majetku, ktorý sa považuje za peňažný ekvivalent (+/-)	14 084	(17 929)
	Ostatné položky nepeňažného charakteru (+/-)	-	-
A.2.	Vplyv zmien stavu pracovného kapitálu na výsledok hospodárenia z bežnej činnosti	3 567 058	3 311 070
	Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti (-/+)	(1 541 485)	491 878
	Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti (+/-)	(29 503)	(1 098 535)
	Zmena stavu zásob (-/+)	5 138 046	3 917 726
	Zmena stavu krátkodobého finančného majetku, s výnimkou majetku, ktorý je súčasťou peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov (-/+)	-	-
	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti s výnimkou príjmov a výdavkov, ktoré sa uvádzajú osobitne v iných častiach prehľadu peňažných tokov (+/-), (súčet Z/S+A.1.+A.2.)	6 655 987	6 243 767
	Prijaté úroky (+)	-	-
	Výdavky na zaplatené úroky (-)	-	-
	Príjmy z dividend a iných podielov na zisku (+)	-	-
	Výdavky na vyplatené dividendy a iné podiely na zisku (-)	-	-
	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky (-/+)	(564 222)	(118 853)
	Príjmy výnimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na prevádzkovú činnosť (+)	-	-
	Výdavky výnimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na prevádzkovú činnosť (-)	-	-
A.	Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	6 091 765	6 124 914
Peňažné toky z investičnej činnosti			
	Výdavky na obstaranie dlhodobého nehmotného majetku (-)	-	-
	Výdavky na obstaranie dlhodobého hmotného majetku (-)	(2 862 351)	(2 038 325)
	Výdavky na obstaranie dlhodobých cenných papierov a podielov v iných účtovných jednotkách, s výnimkou cenných papierov, ktoré sa považujú za peňažné ekvivalenty a cenných papierov určených na predaj alebo na obchodovanie (-)	-	-
	Príjmy z predaja dlhodobého nehmotného majetku (+)	-	-
	Príjmy z predaja dlhodobého hmotného majetku (+)	228 200	140 614
	Príjmy z predaja dlhodobých cenných papierov a podielov v iných účtovných jednotkách, s výnimkou cenných papierov, ktoré sa považujú za peňažné ekvivalenty a cenných papierov určených na predaj alebo na obchodovanie (+)	-	-
	Výdavky na dlhodobé pôžičky poskytnuté účtovnou jednotkou inej účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (-)	-	-
	Príjmy zo splácania dlhodobých pôžičiek poskytnutých účtovnou jednotkou inej účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (+)	-	-
	Výdavky na dlhodobé pôžičky poskytnuté účtovnou jednotkou tretím osobám s výnimkou dlhodobých pôžičiek poskytnutých účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (-)	-	-
	poskytnutých účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (+)	-	-
	Prijaté úroky (+)	-	-
	Príjmy z dividend a iných podielov na zisku (+)	-	-
	Výdavky súvisiace s derivátmi s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie (-)	-	-
	Príjmy súvisiace s derivátmi s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie (-)	-	-
	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky (-)	-	-
	Príjmy výnimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na investičnú činnosť (+)	-	-
	Výdavky výnimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na investičnú činnosť (-)	-	-
	Ostatné príjmy vzťahujúce sa na investičnú činnosť (+)	-	-
	Ostatné výdavky vzťahujúce sa na investičnú činnosť (-)	-	-
B.	Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	(2 634 151)	(1 897 711)

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022**

Peňažné toky z finančnej činnosti			
C.1.	Peňažné toky vo vlastnom imaní	-	-
	Príjmy z upísaných akcií a obchodných podielov (+)	-	-
	Príjmy z ďalších vkladov do vlastného imania spoločníkmi (+)	-	-
	Prijaté peňažné dary (+)	-	-
	Príjmy z úhrady straty spoločníkmi (+)	-	-
	Výdavky na obstaranie alebo spätné odkúpenie vlastných akcií a vlastných obchodných podielov (-)	-	-
	Výdavky spojené so znížením fondov vytvorených účtovnou jednotkou (-)	-	-
	Výdavky na vyplatenie podielu na vlastnom imaní spoločníkmi účtovnej jednotky (-)	-	-
	Výdavky z iných dôvodov, ktoré súvisia so znížením vlastného imania (-)	-	-
C.2.	Peňažné toky vznikajúce z dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov z finančnej činnosti	(814 733)	(2 558 602)
	Príjmy z emisie dlhových cenných papierov (+)	-	-
	Výdavky na úhradu záväzkov z dlhových cenných papierov (-)	-	-
	Príjmy z úverov (+)	-	4 522 000
	Výdavky na splácanie úverov (-)	(814 733)	(7 080 602)
	Príjmy z prijatých pôžičiek (+)	-	-
	Výdavky na splácanie pôžičiek (-)	-	-
	Výdavky na úhradu záväzkov z finančného lízingu (-)	-	-
	Príjmy z ostatných dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov vyplývajúcich z finančnej činnosti účtovnej jednotky (+)	-	-
	Výdavky na splácanie ostatných dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov vyplývajúcich z finančnej činnosti účtovnej jednotky (-)	-	-
	Výdavky na zaplatené úroky (-)	(2 150 154)	(1 415 800)
	Výdavky na vyplatené dividendy a iné podiely na zisku (-)	-	-
	Výdavky súvisiace s derivátmi, s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie (-)	-	-
	Príjmy súvisiace s derivátmi, s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie (+)	-	-
	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky (-)	-	-
	Príjmy výnimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na finančnú činnosť (+)	-	-
	Výdavky výnimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na finančnú činnosť (-)	-	-
C.	Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	(2 964 887)	(3 974 401)
D.	(súčet A+B+C)	492 727	252 802
E.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia	308 755	55 953
F.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia pred zohľadnením kurzových rozdielov vyčíslených ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	801 482	308 755
G.	Kurzové rozdiely vyčíslené k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	-	-
H.	Zostatok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia upravený o kurzové rozdiely vyčíslené ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-) (súčet D + E + G)	801 482	308 755