

**SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA
K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
A VÝROČNEJ SPRÁVE SPOLOČNOSTI**

Bory, a. s.

za rok končiaci 31. decembra 2022

VÝROČNÁ SPRÁVA

Bory, a. s.

za rok 2022

Základné údaje o spoločnosti :

Obchodné meno spoločnosti:	Bory, a. s.
Právna forma:	akciová spoločnosť
Základné imanie spoločnosti ku dňu 31.12.2022:	65 197 596 EUR
Základné imanie spoločnosti ku dňu vyhotovenia Výročnej správy:	65 197 596 EUR
Predmet činnosti:	▪ kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľných živností ▪ kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živností (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 nehnuteľností s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom, obstarávateľská činnosť ▪ obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľností
Sídlo spoločnosti:	Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
IČO:	36 740 896
Deň vzniku spoločnosti:	17.02.2007
Audítor:	BDO Audit, spol. s r. o. Pribinova 10, 811 09 Bratislava IČO: 44 455 526 Licencia SKAU č. 339
Orgány spoločnosti k 31.12.2022:	
Predstavenstvo:	Michal Rehák, člen predstavenstva Juraj Nevolník, predseda predstavenstva Marián Gramata, člen predstavenstva
Dozorná rada:	Karolína Hanulíková – člen dozornej rady Michal Hranai – člen dozornej rady Peter Čižmár – člen dozornej rady

Výročná správa spoločnosti Bory, a. s. je vypracovaná v zmysle zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve a zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník.

Správa o podnikateľskej činnosti o stave majetku spoločnosti Bory, a. s. za rok 2022

Spoločnosť Bory, a. s. (ďalej aj ako „**Spoločnosť**“) vznikla zápisom do obchodného registra Okresného súdu Bratislava I dňa 17.02.2007.

V priebehu roku 2022 Spoločnosť realizovala podnikateľskú činnosť v oblasti výstavby zhodnocovaním pozemkov nadobudnutých v lokalite Lamačská brána v Bratislave.

Pohyb a stav majetku Spoločnosti v priebehu roku 2022 je uvedený vo finančných výkazoch a v poznámkach k riadnej individuálnej účtovnej závierke Spoločnosti za rok 2022, ktoré tvoria prílohu tejto výročnej správy.

Pre porovnanie uvádzame údaje o niektorých ukazovateľoch finančnej situácie Spoločnosti aj za predchádzajúce obdobie:

Údaje v tabuľke sú uvedené v celých eurách

<i>Vybrané ukazovatele</i>	<i>k 31.12.2022</i>	<i>k 31.12.2021</i>
<i>Hospodársky výsledok zisk(+), strata(-)</i>	<i>- 604 346</i>	<i>+ 2 324 252</i>
<i>Aktíva / Pasíva</i>	<i>72 286 709</i>	<i>73 933 061</i>
<i>Vlastné imanie</i>	<i>21 260 243</i>	<i>21 864 590</i>
<i>Základné imanie</i>	<i>65 197 596</i>	<i>65 197 596</i>

Spoločnosť dosiahla v roku 2022 hospodársky výsledok, ktorým je strata vo výške 604.346 EUR.

Predstavenstvo Spoločnosti navrhuje stratu Spoločnosti vo výške 604.346 EUR vysporiadať tak, že sa preúčtuje na neuhradené straty minulých rokov.

Konsolidovaný celok

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

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

Táto účtovná závierka je k nahliadnutiu v sídle spoločnosti Agias Fylaxeos & Polygnostou, C & I CENTER, 2nd floor 212, Limassol 3082, Cyperská republika.

Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Spoločnosť nemá, resp. nemala v roku 2022 priame výdavky na činnosti v oblasti výskumu a vývoja.

Vplyv na životné prostredie

S ohľadom na charakter podnikateľskej činnosti Spoločnosti a so spôsobom jej vykonávania, činnosť Spoločnosti nemá vplyv na životné prostredie.

Vplyv na zamestnanosť

Spoločnosť nezamestnávala v roku 2022 žiadnych zamestnancov.

Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov ovládajúcej osoby, t.j. materskej spoločnosti

Spoločnosť neobstarala vlastné akcie, prípadne dočasné listy či obchodné podiely. Rovnako Spoločnosť neobstarala akcie, dočasné listy alebo obchodné podiely ovládajúcej osoby.

Údaj o organizačnej zložke v zahraničí

Spoločnosť nemá zriadenú organizačnú zložku v zahraničí.

Udalosti osobitného významu, ktoré nastali počas účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa

Došlo k zmene sídla materskej spoločnosti skupiny PENTA: PENTA INVESTMENTS GROUP LIMITED.

Počas účtovného obdobia 2022 nedošlo k žiadnym významným zmenám v Spoločnosti.

Spoločnosti nie sú známe žiadne iné udalosti osobitného významu, ktoré nastali počas účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa.

Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného roka 2022

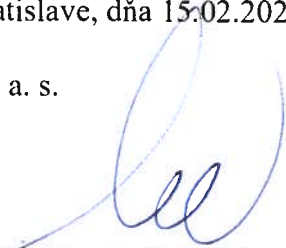
Spoločnosti nie sú známe iné udalosti osobitného významu, ktoré vznikli po dni, ku ktorému je zostavená účtovná závierka, ktoré by významným spôsobom menili účtovnú závierku za rok 2022, resp. by významným spôsobom ovplyvnili činnosť Spoločnosti v nasledujúcich účtovných obdobiach.

Predpokladaný budúci vývoj spoločnosti v roku 2023

V nasledujúcom období bude Spoločnosť pokračovať v začatej podnikateľskej činnosti, ktoré má vo svojom predmete podnikania, najmä v hľadaní vhodných obchodných príležitostí na nákup a predaj nehnuteľností.

V Bratislave, dňa 15.02.2023

Bory, a. s.



Juraj Nevolník
predseda predstavenstva

Michal Rehák
člen predstavenstva

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Akcionárovi, dozornej rade a predstavenstvu spoločnosti Bory, a. s.:

I. SPRÁVA Z AUDITU ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti Bory, a. s. (ďalej len „Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2022, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2022 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných auditorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku *Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky*. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že auditorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených spravovaním za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Osoby poverené spravovaním sú zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva Spoločnosti.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachováваме profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

S osobami poverenými spravovaním komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas nášho auditu zistíme.

II. SPRÁVA K ĎALŠÍM POŽIADAVKÁM ZÁKONOV A INÝCH PRÁVNÝCH PREDPISOV

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Náš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdenie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Posúdili sme, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2022 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe, ktorú sme obdržali pred dátumom vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

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



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



22. februára 2023
Pribinova 10
Bratislava, Slovenská republika

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 2

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

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

Á Ä B Č D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo 2 0 2 2 3 3 0 8 6 0 IČO 3 6 7 4 0 8 9 6 SK NACE 6 8 . 3 2 . 0	Účtovná závierka X riadna mimoriadna priebežná	Účtovná jednotka malá X veľká (vyznačí sa x)	Mesiac Rok od 1 2 0 2 2 do 1 2 2 0 2 2 Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2 0 2 1 do 1 2 2 0 2 1
---	---	---	--

Priložené súčasti účtovnej závierky

X Súvaha (Úč POD 1-01)
(v celých eurách)X Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)
(v celých eurách)X Poznámky (Úč POD 3-01)
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

B o r y , a . s .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

DIGITAL PARK II , EINSTEINOVA 25

PSČ

Obec

8 5 1 0 1 B R A T I S L A V A

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

Z a p í s a n á v O R S R n a O k r e s n o m s ú d e B A
I , o d d . S a , v l . č . 4 0 8 6 / B

Telefónne číslo

Faxové číslo

0 9 0 3 5 9 0 2 9 9

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

1 5 . 0 2 . 2 0 2 2

Schválená dňa:

. . 2 0

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

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	1 0 9 6 1 3 3 2 0 3 7 3 2 6 6 1 1	7 2 2 8 6 7 0 9	7 3 9 3 3 0 6 1
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	6 8 6 7 7 8 2 8 2 4 0 1 5 8 4 8	4 4 6 6 1 9 8 0	4 3 1 0 2 9 3 4
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03	1 6 6 3 6 9 1 6 6 3 6 9		
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04			
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05			
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06	1 6 6 3 6 9 1 6 6 3 6 9		
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07			
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08			
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09			
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10			
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11	6 1 2 1 6 4 5 9 2 3 8 4 9 4 7 9	3 7 3 6 6 9 8 0	3 5 8 0 7 9 3 4
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	3 6 7 5 0 3 4 5 1 1 3 7 0 3 4 5	2 5 3 8 0 0 0 0	2 1 7 9 0 0 0 0
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	1 4 9 4 9 3 0 1 9 0 9 9 0 5 4	5 8 5 0 2 4 7	7 1 5 4 0 8 0
3.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022) - /082, 092A/	14			

Súvaha
Úč POD 1 - 01

DIČ 2 0 2 2 3 3 0 8 6 0

IČO 3 6 7 4 0 8 9 6



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17	4 2 7 7 5		
			4 2 7 7 5		
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	9 0 8 8 2 4 8	5 7 7 6 2 2 0	
			3 3 1 2 0 2 8		6 8 3 6 0 5 7
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19	3 8 5 7 9 0	3 6 0 5 1 3	
			2 5 2 7 7		2 7 7 9 7
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21	7 2 9 5 0 0 0	7 2 9 5 0 0 0	
					7 2 9 5 0 0 0
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22	7 2 9 5 0 0 0	7 2 9 5 0 0 0	
					7 2 9 5 0 0 0
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23			
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24			
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25			
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26			
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27			
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28			

Súvaha
Úč POD 1 - 01

DIČ 2 0 2 2 3 3 0 8 6 0

IČO 3 6 7 4 0 8 9 6



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2		
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29				
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30				
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31				
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32				
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	4 0 8 7 2 2 5 6	2 7 5 6 1 4 9 3		
			1 3 3 1 0 7 6 3		3 0 8 1 5 5 1 6	
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	3 7 9 7 3 7 8 2	2 4 6 6 3 0 1 9		
			1 3 3 1 0 7 6 3		2 9 8 0 1 0 6 5	
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35				
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36				
3.	Výrobky (123) - /194/	37				
4.	Zvieratá (124) - /195/	38				
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39	3 7 9 7 3 7 8 2	2 4 6 6 3 0 1 9		
			1 3 3 1 0 7 6 3		2 9 8 0 1 0 6 5	
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40				
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41				
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42				

Súvaha
Úč POD 1 - 01

DIČ 2 0 2 2 3 3 0 8 6 0

Ičo 3 6 7 4 0 8 9 6



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	
				Korekcia - časť 2	Netto 2
					Netto 3
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49			
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50			
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51			
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52			
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	2 0 9 6 9 9 2	2 0 9 6 9 9 2	7 0 5 6 9 6
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	2 0 9 6 9 9 2	2 0 9 6 9 9 2	5 5 5 5 0 7
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55	1 2 8 3 4 6	1 2 8 3 4 6	5 1 9 6 9
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			

Súvaha
Úč POD 1 - 01

DIČ 2 0 2 2 3 3 0 8 6 0

Ičo 3 6 7 4 0 8 9 6



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2		
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	1 9 6 8 6 4 6		1 9 6 8 6 4 6	
					5 0 3 5 3 8	
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58				
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59				
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohla- dávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60				
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61				
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62				
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63			1 5 0 1 8 9	
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64				
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65				
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66				
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepoje- ných účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67				
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobé- ho finančného majetku v prepojených účtov- ných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68				
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podieľy (252)	69				
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70				

Súvaha
Úč POD 1 - 01

DIČ 2 0 2 2 3 3 0 8 6 0

IČO 3 6 7 4 0 8 9 6



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	
				Korekcia - časť 2	Netto 3
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	8 0 1 4 8 2	8 0 1 4 8 2	
				3 0 8 7 5 5	
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	2 2 9 0	2 2 9 0	
				1 3 1 9	
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	7 9 9 1 9 2	7 9 9 1 9 2	
				3 0 7 4 3 6	
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	6 3 2 3 6	6 3 2 3 6	
				1 4 6 1 1	
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	4 2 2 3 6	4 2 2 3 6	
				8 6 0 8	
3.	Prijmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Prijmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	2 1 0 0 0	2 1 0 0 0	
				6 0 0 3	

Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	7 2 2 8 6 7 0 9	7 3 9 3 3 0 6 1
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	2 1 2 6 0 2 4 3	2 1 8 6 4 5 9 0
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	6 5 1 9 7 5 9 6	6 5 1 9 7 5 9 6
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	6 5 1 9 7 5 9 6	6 5 1 9 7 5 9 6
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/353)	84		
A.II.	Emisné ážio (412)	85	3 3 1 9	3 3 1 9
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86		
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	1 3 5 0 8 0 4	1 1 1 8 3 7 9
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	1 3 5 0 8 0 4	1 1 1 8 3 7 9
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89		



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	- 4 4 6 8 7 1 3 0	- 4 6 7 7 8 9 5 6
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99	- 4 4 6 8 7 1 3 0	- 4 6 7 7 8 9 5 6
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- bie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	- 6 0 4 3 4 6	2 3 2 4 2 5 2
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	5 1 0 2 6 4 6 6	5 2 0 6 7 7 0 4
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102		4 5 3 6 9 2 2 2
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielo- vej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		4 5 3 6 9 2 2 2
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114		
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117		



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118	1 4 5 1 8 6	1 4 5 1 8 6
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120	1 4 5 1 8 6	1 4 5 1 8 6
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121	1 4 9 4 5 8 0 0	
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	3 4 7 5 2 4 0 4	1 5 7 1 1 2 6
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	7 3 1 5 2 5	1 2 8 0 2 4 6
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	2 3 2 0 0 0	5 4 1 0 2 5
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	4 9 9 5 2 5	7 3 9 2 2 1
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128	3 3 4 1 3 2 2 2	
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131		
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132		
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	6 0 7 6 5 7	2 9 0 8 8 0
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	4 0 6 0	3 1 2 0
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	4 0 6 0	3 1 2 0
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	1 1 7 9 0 1 6	4 9 7 9 0 5 0
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, I-/255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141		7 6 7
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		7 6 7
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145		



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	9 2 1 1 8 3 3	9 6 2 8 6 1 5
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	1 0 2 5 7 6 3 0	1 0 2 8 6 6 9 9
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03	9 2 0 8 9 8 9	9 6 2 5 7 9 6
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	2 8 4 4	2 8 1 9
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08	2 2 8 2 0 0	1 4 0 6 1 4
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	8 1 7 5 9 7	5 1 7 4 7 0
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	7 9 3 2 1 1 3	5 5 6 5 0 3 8
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11	2 5 1 3 0 3 4	3 5 1 0 8 8 6
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	3 4 2 8 2	1 4 6 8 7
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13	2 6 6 3 3 3 0	2 7 5 3 5 7 9
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	6 8 2 7 0 3	4 3 4 6 4 3
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15		
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16		
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18		
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19		
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	3 9 9 0 1	5 3 5 8 4
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	8 5 6 1 0 2	- 1 8 1 1 1 0 6
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	7 0 2 4 5 9	6 7 8 7 9 8
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23	1 5 3 6 4 3	- 2 4 8 9 9 0 4
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24	2 4 2 2 8 4	1 2 2 6 8 5
I.	Opravné položky k pohládkám (+/-) (547)	25		
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	9 0 0 4 7 7	4 8 6 0 8 0
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	2 3 2 5 5 1 7	4 7 2 1 6 6 1



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	3 3 1 8 4 8 4	2 9 1 4 8 2 0
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29		
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39		
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41		
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	2 2 1 3 7 4 2	2 0 5 5 5 9 2
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		- 2 1 4 0 0 0
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	2 1 5 4 6 5 3	2 2 6 7 6 8 3
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50	1 8 0 3 0 0 0	2 0 0 4 4 2 5
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	3 5 1 6 5 3	2 6 3 2 5 8
O.	Kurzové straty (563)	52		
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	5 9 0 8 9	1 9 0 9



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

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, obstarávateľská 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:

PredstavenstvoK 31.12.2022: Predstavenstvo bolo zmenené v zložení. Predsedu predstavenstva bol vymenovaný pán Juraj Nevolník. Za člena predstavenstva bol vymenovaný od 1.2.2022 pán Tomáš Laštovka.

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
Oceniiteľné 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 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.

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 neuznateľné 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	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	-	-	-	-	-	-	-	-

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 nehmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie							
	Aktivo- vané náklady na vývoj	Softvér	Oceni- teľ- 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 zreteľ 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
Nehuteľnosť na predaj	-	-	-	-	-
Poskytnuté preddavky na zásoby	-	-	-	-	-
Zásoby spolu	10 647 433	2 663 330	-	-	13 310 763

Informácie o nehnuteľnostiach na predaj:

Nehuteľnosť na predaj	Hodnota
Obstarávacia cena nehnuteľností 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 nehnuteľností 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. POHLĎÁVKY

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
Príjmy 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
Záväzky po lehote splatnosti	-	-
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	34 752 404	1 571 126
Krátkodobé záväzky spolu	34 752 404	1 571 126
Záväzky 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:	-	-
Kurzové zisky, z toho:	-	-
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 audítovi, audítorskej činnosti, z toho:	5 400	5 300
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	5 400	5 300
iné uisťovacie audítorské služby	-	-
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:	677 303	429 343
právne poradenstvo	88 797	56 169
vedenie účtovníctva, finančné poradenstvo, vedenie administratívy	17 949	15 465
náklady na reprezentáciu	-	902
služby prijaté v súvislosti s RE projektami	358 225	215 332
starostlivosť o zeleň na území Bory	31 387	6 277
Prevádzka a údržba infraštruktúry	179 533	133 399
ostatné	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:	-	-
Kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	-	-
Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:	2 213 742	2 055 592
opravné položky k finančnému majetku	-	-214 000
nákladové úroky	2 154 653	2 267 683
bankové poplatky	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 nevyužívané daňové 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. PREHLAD 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 (-)	-	-
	príjmy 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)

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**

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 (+)	-	-
Príjaté 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