

Bory Mall, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2023****1. POPIS SPOLOČNOSTI**

Bory Mall, a.s. (ďalej len „spoločnosť“) je akciová spoločnosť, ktorá bola založená dňa 10.8.2007. Dňa 29.08.2007 bola zapísaná do Obchodného registra vedenom na Mestskom súde Bratislava III, oddiel Sa, vložka 4228/B. Spoločnosť sídli v Lamači 6780, 841 03 Bratislava, Slovenská republika, identifikačné číslo 36824763.

Hlavným predmetom činnosti je:

- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod),
- kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod),
- 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,
- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností,
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,
- prenájom hnutelných vecí.

Informácie o počte zamestnancov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	0	0
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	0	0
počet vedúcich zamestnancov	0	0

Informácie o štruktúre akcionárov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a o štruktúre akcionárov do dňa jej zmeny v priebehu účtovného obdobia

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	30 503 000 EUR	100	100	100
Spolu	30 503 000 EUR	100	100	100

Spoločnosť je súčasťou skupiny Penta. Materskou spoločnosťou Spoločnosti je PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED so sídlom na Cypre a materskou spoločnosťou celej skupiny je PENTA INVESTMENTS GROUP LIMITED so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou, 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.

Bory Mall, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2023**

Spoločnosť nie je v žiadnom podniku neobmedzene ručiacim spoločníkom.

V roku 2023 bola uskutočnená v Obchodnom registri zmena členov dozornej rady spoločnosti.

Členovia štatutárnych a dozorných orgánov k 31. decembru 2022:***Predstavenstvo***

Predseda: Milan Klégr
Člen: Juraj Nevolník
Lucia Bíliková

Dozorná rada

Predseda: Michal Reháč
Člen: Michal Hranai
Člen: Tomáš Laštovka

Členovia štatutárnych a dozorných orgánov k 31. decembru 2023:***Predstavenstvo***

Predseda: Milan Klégr
Člen: Juraj Nevolník
Lucia Bíliková

Dozorná rada

Predseda: Michal Reháč
Člen: Michal Hranai
Člen: Tomáš Laštovka (do 27.1.2023)
Člen: Michal Pindroch (od 10.5.2023)

Bory Mall, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2023****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. decembru 2022 bola schválená valným zhromaždením spoločnosti dňa 30.6.2023.

3. VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A METÓDY

Účtovné zásady a metódy, ktoré spoločnosť používala pri zostavení účtovnej závierky za rok 2023 a 2022 sú nasledovné:

a) Dlhodobý hmotný majetok

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

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

Dlhodobý hmotný majetok získaný bezodplatne sa oceňuje reprodukčnou obstarávacou cenou a účtuje sa v prospech účtu ostatných kapitálových fondov.

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

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	40	2,5%	rovnomerne
Stavby	20	5%	rovnomerne
Stroje, prístroje a zariadenia	12	8,33%	rovnomerne
Stroje, prístroje a zariadenia	8	12,5%	rovnomerne
Dopravné prostriedky	4	25%	rovnomerne
Inventár	-	-	-
Iný dlhodobý hmotný majetok	-	-	-

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

b) Finančný majetok

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

Bory Mall, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2023**

c) 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 .

d) 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.

e) 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.

f) Deriváty

Deriváty sa pri nadobudnutí oceňujú obstarávacou cenou a ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovaná závierka, reálnou hodnotou.

Zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích derivátov sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania ako oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov. Výsledok realizácie zabezpečovacích derivátov sa účtuje ako náklady na derivátové operácie a výnosy z derivátových operácií.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na tuzemskej burze, zahraničnej burze alebo na inom verejnom trhu sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia ako náklady na derivátové operácie a výnosy z derivátových operácií.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na neverejnom trhu sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania ako oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov. Výsledok realizácie týchto obchodov sa účtuje ako náklady na derivátové operácie a výnosy z derivátových operácií.

Reálna hodnota menových futurít je stanovená na základe kótovaných cien na burze.

Reálna hodnota úrokových swapov vychádza z maklérskeho odhadu. Primeranosť týchto odhadov sa testuje diskontovaním odhadovaných budúcich peňažných tokov podľa podmienok a splatnosti každého kontraktu a s použitím trhových úrokových sadzieb pre podobné nástroje ku dňu ocenenia.

Reálne hodnoty odrážajú úrokové riziko nástroja a zahŕňajú úpravy s prihliadnutím na úverové riziká Spoločnosti a protistrany, tam kde je to vhodné.

g) Rezervy

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

Bory Mall, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2023**

h) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

i) Vlastné imanie

Vlastné imanie sa skladá zo základného imania, zmien základného imania, emisného ážia, ostatných kapitálových fondov, výsledkov 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. Ostatné kapitálové fondy sú tvorené peňažnými či nepeňažnými vkladmi nad hodnotu základného imania, darmi, a pod.

j) Transakcie v cudzích menách

Transakcie v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Peňažné aktíva a pasíva vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú kurzom platným ku dňu zostavenia účtovnej závierky. Vzniknuté kurzové rozdiely sa vyказujú vo výkaze ziskov a strát.

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

k) Výnosy

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

l) Daň z príjmu

Náklad na daň z príjmov sa počíta pomocou platnej daňovej sadzby z účtovného zisku upraveného o trvalé alebo dočasne daňovo neuznatel'né 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 odpočítat' daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosť previesť nevyužit' daňové odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

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

m) Opravy chýb minulých období

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

Bory Mall, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2023****4. DLHODOBÝ MAJETOK****a) Dlhodobý hmotný majetok**

Informácie o dlhodobom hmotnom majetku

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie						
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuiteľné veci a súbory hnuiteľných vecí	Ostatný DHM	Obsta- rávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie							
Stav na začiatku účtov. obdobia	20 718 745	89 312 652	16 418 143	1 058 917	122 043	0	127 630 501
Prírastky		203 627	27 273	245 819	1 092 982		1 569 701
Úbytky			266 409	32 148			298 557
Presuny							
Stav na konci účtov. obdobia	20 718 745	89 516 279	16 179 007	1 272 588	1 215 025	0	128 901 644
Oprávky							
Stav na začiatku účtov. obdobia		18 483 482	10 850 424	1 003 667			30 337 573
Prírastky		2 362 235	1 422 356	21 065			3 805 656
Úbytky			266 409	32 148			298 557
Stav na konci účtov. obdobia		20 845 717	12 006 371	992 584			33 844 672
Opravné položky							
Stav na začiatku účtov. obdobia							
Prírastky							
Úbytky							
Stav na konci účtov. obdobia							
Zostatková hodnota							
Stav na začiatku účtov. obdobia	20 718 745	70 829 170	5 567 719	55 250	122 043	0	97 292 928
Stav na konci účtov. obdobia	20 718 745	68 670 562	4 172 636	280 004	1 215 025	0	95 056 972

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	89 389 307
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 3 6 8 2 4 7 6 3

DIČ 2 0 2 2 4 3 6 4 4 9

Bory Mall, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2023**

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie						
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuiteľné veci a súbory hnuiteľných vecí	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie							
Stav na začiatku účtov. obdobia	20 718 745	88 484 297	16 323 142	976 372	375 611	0	126 878 168
Prírastky		828 355	254 778				1 083 133
Úbytky			77 232		253 568		330 800
Presuny			-82 545	82 545			0
Stav na konci účtov. obdobia	20 718 745	89 312 652	16 418 143	1 058 917	122 043	0	127 630 501
Oprávky							
Stav na začiatku účtov. obdobia		16 140 024	9 495 818	865 724			26 501 566
Prírastky		2 343 458	1 354 606	137 943			3 836 007
Úbytky							
Stav na konci účtov. obdobia		18 483 482	10 850 424	1 003 667			30 337 573
Opravné položky							
Stav na začiatku účtov. obdobia							
Prírastky							
Úbytky							
Stav na konci účtov. obdobia							
Zostatková hodnota							
Stav na začiatku účtov. obdobia	20 718 745	72 344 273	6 827 324	110 648	375 611	0	100 376 601
Stav na konci účtov. obdobia	20 718 745	70 829 170	5 567 719	55 250	122 043	0	97 292 928

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	91 547 915
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0

Bory Mall, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2023****Poistenie majetku**

Spoločnosť má majetok poistený v poisťovni Colonnade Insurance S.A., pobočka poisťovne z iného členského štátu, Štúrova 27, Košice na základe Zmluvy o poistení všetkých rizík číslo 8-813-010290 zo dňa 25.11.2016.

5. POHĽADÁVKY

Spoločnosť tvorila opravné položky k pohľadávkam vo výške 976.591 EUR. Ide o pohľadávky, pri ktorých je vysoká pravdepodobnosť ich nesplatenia.

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Dlhodobé pohľadávky			
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Pohľadávky z obchodného styku	567 293	1 552 177	2 119 470
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Iné pohľadávky	0	75 085	75 085
Krátkodobé pohľadávky spolu	567 293	1 627 262	2 194 555

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pohľadávky po lehote splatnosti	1 552 178	4 262 451
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	642 377	662 337
Krátkodobé pohľadávky spolu	2 194 555	4 924 788
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	0	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0

Informácie o pohľadávkach zabezpečených záložným právom alebo inou formou zabezpečenia

Spoločnosť uzatvorila dňa 17.10.2022 syndikovaný úver s konzorciom bánk VÚB a.s., Slovenská sporiteľňa a.s., ČSOB, a.s., a HYPO-BANK Burgenland, AG v rámci ktorej bolo zriadené záložné právo k pohľadávkam v celkovom objeme 100 mil. EUR.

Na základe tejto zmluvy má spoločnosť k 31.12.2023 zriadené záložné právo na pohľadávky vo výške 2 119 470 EUR.

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 3 6 8 2 4 7 6 3

DIČ 2 0 2 2 4 3 6 4 4 9

Bory Mall, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2023**

Pohľadávky voči spriazneným osobám (poznámka číslo 14).

Informácie o úveroch, pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach

Názov položky	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé pôžičky					
Úver od PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	EUR	5,963	31.3.2028	7 768 805	5 468 805

Spoločnosť uzatvorila dňa 10.10.2022 Zmluvu o úvere so spoločnosťou v skupine PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED. K 31.12.2023 eviduje z uvedenej Zmluvy o úvere pohľadávku vo výške 8 180 821 EUR (istina a nesplatený úrok).

6. FINANČNÉ ÚČTY

Informácie o krátkodobom finančnom majetku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	37 778	33 937
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	5 390 841	7 476 798
Spolu	5 428 619	7 510 735

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

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

Bory Mall, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2023****7. ČASOVÉ ROZLIŠENIE**

Informácie o významných položkách časového rozlíšenia

Opis položky časového rozlíšenia	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady budúcich období dlhodobé - náklady na príspevky nájomcom	867 337	1 111 231
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	406 456	405 342
príspevky nájomcom	323 572	324 565
Poistné majetku 2024	69 231	65 770
Príjmy budúcich období dlhodobé:	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé:	4 196 025	3 592 348
nájomné	0	0
audit step rents	212 340	284 648
prevádzkové náklady	3 983 685	3 307 700
Výdavky budúcich období – krátkodobé, z toho:	0	0
	0	0

8. VLASTNÉ IMANIE

Základné imanie spoločnosti je zložené z 5 ks kmeňových akcií plne upísaných a splatených, s nominálnou hodnotou 1 000 000 EUR, z 4 ks kmeňových akcií plne upísaných a splatených, s nominálnou hodnotou 5 000 000 EUR, z 1 ks kmeňových akcií plne upísaných a splatených, s nominálnou hodnotou 1 700 000 EUR, z 38 ks kmeňových akcií plne upísaných a splatených, s nominálnou hodnotou 100 000 EUR a z 3 ks kmeňových akcií plne upísaných a splatených, s nominálnou hodnotou 1 000 EUR.

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovná strata	1 122 485
Vysporiadanie účtovnej straty	Bežné účtovné obdobie
Prevod na neuhradenú stratu minulých rokov	1 122 485
Zákonný rezervný fond	0
Spolu	1 122 485

Bory Mall, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2023**

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	30 503 000				30 503 000
Zmena základného imania					
Zákonný rezervný fond	55 823			124 720	180 543
Emisné ážio	2 806				2 806
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	-690 639			- 690 639
Ostatné kapitálové fondy	1 000 060				1 000 060
Neuhradená strata minulých rokov	-23 147 394				- 23 147 394
Nerozdelený zisk minulých rokov	502 405			1 122 486	1 624 890
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-1 247 207	1 020 997		-1 247 207	1 020 997
Celkom	10 163 907	1 577 563	1 247 207	0	10 494 263

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	30 503 000				30 503 000
Zmena základného imania					
Zákonný rezervný fond	55 823				55 823
Emisné ážio	2 806				2 806
Ostatné kapitálové fondy	1 000 060				1 000 060
Neuhradená strata minulých rokov	-22 036 701	- 1 110 693			- 23 147 394
Nerozdelený zisk minulých rokov	502 404				502 405
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-1 110 693	1 247 207		1 110 693	1 247 207
Celkom	8 916 699	136 514		1 110 693	10 163 907

Zasadnutie predstavenstva spoločnosti konané dňa 30.6.2023 podalo návrh jedinému akcionárovi Spoločnosti na vysporiadanie hospodárskeho výsledku roku 2023 - zisku vo výške 1 247 207 EUR. Tento bol preúčtovaný vo výške 1 122.486 EUR na účet Nerozdelený zisk minulých rokov a vo výške 124.721 EUR bol vytvorený Zákonný rezervný fond.

Bory Mall, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2023****9. 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:	19 280	4 680	19 280		4 680
rezerva na audit	4 280	4 680	4 280		4 680
rezerva na súdny spor	15 000	0	15 000		0

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Krátkodobé rezervy, z toho:	19 725	4 280		4 725	19 280
rezerva na audit	4 725	4 280		4 725	4 280
rezerva na súdny spor	15 000	0		0	15 000

Vytvorené rezervy budú použité v priebehu roka 2024.

10. ZÁVÄZKY

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti	522 443	504 800
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	1 175 948	348 132
Krátkodobé záväzky spolu	6 821 395	5 914 128
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	3 011 796	1 478 560
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	3 011 796	1 478 560

Súčasťou dlhodobých záväzkov je odložený daňový záväzok vo výške 2 116 812 EUR (Dec22: 1 478 560 EUR) a záväzok z precenenia úrokových swapov vo výške 894 984 EUR.

Bory Mall, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2023**

Deriváty.

Spoločnosť má uzatvorený úrokový swap IRS v SLSP s nominálnou hodnotou 27 214 488 EUR s trvaním do 18.6.2027 a jeho reálnou hodnotou k 31.12.2023 -271 484 EUR; úrokový swap IRS v ČSOB s nominálnou hodnotou 19 249 272 EUR s trvaním do 18.6.2027 a jeho reálnou hodnotou k 31.12.2023 -366 324 EUR a úrokový swap IRS vo VUB s nominálnou hodnotou 19 913 040 EUR s trvaním do 20.6.2027 a jeho reálnou hodnotou -257 176 EUR. Odložená daň (záväzkov) z precenenia všetkých úrokových swapov je 187 947 EUR. Spoločnosť vykazuje swap medzi zabezpečovacími derivátmi. K 31.12.2022 Spoločnosť neúčtovala o úrokových swapoch z dôvodu ich nevýznamnosti.

Prehľad o derivátoch určených na obchodovanie a zabezpečovacích derivátoch:

Názov položky	Účtovná hodnota pohľadávky	Účtovná hodnota záväzku
Deriváty určené na obchodovanie, z toho:	0	0
Menová futurita	0	0
Zabezpečovacie deriváty, z toho	0	894 984
Úrokový swap SLSP	0	271 484
Úrokový swap ČSOB	0	366 324
Úrokový swap VUB	0	257 176

Zmena reálnej hodnoty derivátov (účtované do vlastného imania)

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Deriváty určené na obchodovanie, z toho:	0	0
Menová futurita	0	0
Zabezpečovacie deriváty, z toho	874 226	0
Úrokový swap	874 226	0

Informácie o úveroch, pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach

Názov položky	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé pôžičky					
Syndikovaný úver	EUR	5,788	31.3.2028	90 877 702	98 953 000
Krátkodobé pôžičky					
Syndikovaný úver	EUR	5,788	31.12.2024	4 114 000	0

Spoločnosť dňa 17.10.2022 uzatvorila nový syndikovaný úver s konzorciom bánk VÚB a.s., Slovenská sporiteľňa a.s., ČSOB, a.s., a HYPO-BANK Burgenland, AG v celkovom objeme 100 mil. EUR. Úver je zabezpečený Zmluvou o zriadení záložného práva zo dňa 17.10.2022. Predmetom záložného práva sú nehnuteľnosti a pohľadávky.

K 31.12.2022 Spoločnosť vykázala krátkodobú časť syndikovaného úveru vo výške 4 129 000 EUR v rámci dlhodobých pôžičiek. K 31.12.2023 krátkodobá časť syndikovaného úveru vo výške 4 114 000 je vykázaná v rámci krátkodobých pôžičiek.

Bory Mall, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2023****11. ODLOŽENÁ DAŇ Z PRÍJMOV**

Informácie o odloženej daňovej pohľadávke alebo o odloženom daňovom záväzku:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:	12 145 652	10 151 636
Odpočítateľné		
zdaniteľné	12 145 652	10 151 636
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	493 905	1 048 016
odpočítateľné	493 905	1 048 016
zdaniteľné		
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	697 463	2 062 859
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty		
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka	0	0
Uplatnená daňová pohľadávka	0	0
Zaúčtovaná ako zníženie nákladov		
Zaúčtovaná do vlastného imania		
Odložený daňový záväzok	2 116 812	1 478 560
Zmena odloženého daňového záväzku		
Zaúčtovaná ako náklad	2 116 812	1 478 560
Zaúčtovaná do vlastného imania		

Bory Mall, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2023****12. INFORMÁCIE O ZÁVÄZKoch ZO SOCIÁLNEHO FONDU**

Informácie o záväzkoch zo sociálneho fondu

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Začiatkový stav sociálneho fondu	0	0
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	0	0
Tvorba sociálneho fondu spolu	0	0
Čerpanie sociálneho fondu	0	0
Konečný zostatok sociálneho fondu	0	0

13. VÝNOSY A NÁKLADY**Tržby**

Informácie o výnosoch z hospodárskej činnosti, finančnej činnosti a mimoriadnej činnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Výnosy z finančnej činnosti:	2 584 080	52 528
Finančné výnosy, z toho:	408 989	34 701
Kurzové zisky, z toho:	0	0
Kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:	408 989	34 701
Úroky z úveru	377 920	34 096
Bankové úroky	31 069	0
Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií	2 175 091	17 827

Informácie o čistom obrate

Podstatnú časť tržieb spoločnosti tvoria tržby z prenájmu obchodných priestorov a tržby z poskytovaných služieb, ktoré priamo súvisia s prenájomom.

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja služieb	17 048 095	14 946 943
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou*	250 820	133 856
Čistý obrat celkom	17 048 095	14 946 943

* Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou nie sú podľa platnej legislatívy súčasťou čistého obratu

Bory Mall, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2023****Náklady**

Informácie o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	4 432 919	4 111 276
Náklady voči audítorovi, audítorskej činnosti, z toho:	12 200	10 675
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	12 200	10 675
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:	4 420 719	4 100 601
<i>právne poradenstvo</i>	60 837	79 945
<i>reprezentácie</i>	117	87
<i>Reklama a propagácia</i>	771 601	654 481
<i>IT služby + kontroľing PI</i>	203 920	328 173
<i>PR služby</i>	6 230	13 140
<i>ostatné</i>	18 271	28 282
<i>Prevádzka OC</i>	2 756 010	2 603 802
<i>Oprava a údržba majetku</i>	603 733	392 691
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	4 594 767	4 570 721
odpisy dlhodobého majetku	3 805 656	3 882 667
Dane a poplatky	404 805	440 627
OP k pohľadávkam	311 778	104 049
Ostatné náklady na hosp.činnosť	72 528	112 807
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a materiálu	0	30 571
Finančné náklady, z toho:	6 956 453	2 939 067
kurzové straty	0	0
nákladové úroky	4 825 705	2 466 972
ostatné	30 499	408 528
Náklady na precenenie CP	2 100 249	63 567

Bory Mall, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2023**

Informácie o daniach z príjmov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	1 848 740			2 013 428		
Teoretická daň	X	388 235	21	X	422 820	21
Daňovo neuznané náklady	992 196	208 361	21	892 202	187 362	21
Výnosy nepodliehajúce dani – odpočítateľné položky	0	0	21	0	0	21
Odpočítateľné položky	2 539 091	533 209	21	2 695 877	566 134	21
Spolu	301 845	63 387	21	209 753	44 048	21
Odpočet straty minulých rokov	301 845	0	21	209 753	0	21
Splatná daň z príjmov	0	0		0	0	
Odložená daň z príjmov	0	0		0	0	
Celková daň z príjmov	0	0		0	0	

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

Členovia štatutárnych a dozorných orgánov nepoberali žiadne príjmy ani iné výhody od spoločnosti. Spoločnosť neposkytla členom štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu pôžičky, záruky alebo iné zabezpečenie.

14. 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, a.s.	záväzok z obch. styku	371 773	56 872
Bory, a.s.	spotreba plynu	775 191	278 733
Bory, a.s.	Prenájom pozemku	400	400
Bory Mall Management, s.r.o.	záväzok z obch. styku	390 403	252 946
Bory Mall Management, s.r.o.	Služby v skupine	1 007 146	840 846

Bory Mall, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2023**

BM Energy s.r.o.	Pohľadávky z obch.styku	11 057	10 210
BM Energy s.r.o.	záväzok z obch. styku	302 666	267 236
BM Energy s.r.o.	Spotreba el.energie	1 072 016	1 068 380
Penta Real Estate, s.r.o.	záv.z obch.styku	119 636	135 990
Penta Real Estate, s.r.o.	Služby v skupine	452 248	357 909
Dr.Max31 s.r.o.	Preddavky na prev.náklady	21 672	19 908
Dr.Max31 s.r.o.	Pohľadávky z obch.styku	5 911	5 568
Dr.Max 179 s.r.o.	Pohľadávky z obch.styku	86	12
Dr.Max 179 s.r.o.	Preddavky na prev.náklady	33 660	22 159
FORTUNA SK, a.s.	Preddavky na prev.náklady	4 799	4 408
Primabanka Slovensko	Preddavky na prev.náklady	18 731	17 206
Primabanka Slovensko	Pohľadávky z obch.styku	44	16
PRO SANUS a.s.	Preddavky na prev.náklady	105 570	66 522
PRO SANUS a.s.	Pohľadávky z obch.styku	10	0
BORY HOME s.r.o.	Pohľadávky z obch.styku	0	142
Media and Digital Services a.s	záväzok z obch. styku	11 708	10 103
Media and Digital Services a.s	Služby v skupine	278 175	255 867

Dcérska účtovná jednotka/ Materská účtovná jednotka	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	nákladové úroky	0	476 097
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	poskytnutý úver	8 180 821	5 502 901
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	výnosové úroky	377 920	34 096

Bory Mall, a.s.

Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2023

15. PREHLAD O PEŇAŽNÝCH TOKOCH

Prehľad o peňažných tokoch bol spracovaný nepriamou metódou.

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

Po 31. decembri 2023 nenastali také udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.