

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 10. septembru 2025

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

OC Bory Mall 1, s. r. o
Malý trh 2/A
Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 08
(ďalej len „Spoločnosť“)

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

Spoločnosť prenajíma nehnuteľnosť spojenú s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom a spravuje nehnuteľnosť v rozsahu voľnej živnosti.

2. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Spoločnosť vznikla v bežnom účtovnom období.

3. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 10. septembru 2025 je zostavená ako mimoriadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 18. júna 2025 do 10. septembra 2025.

4. Údaje o skupine

Účtovná závierka Spoločnosti nie je súčasťou žiadnej konsolidovanej účtovnej závierky.

5. Počet zamestnancov

Spoločnosť nezamestnávala v roku 2025 žiadnych zamestnancov.

II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Spoločnosť spolu s OC Bory Mall 2, s.r.o, sa zrušuje bez likvidácie formou zlúčenia so spoločnosťou Bory Mall s.r.o.. Rozhodný deň bol stanovený na 11. septembra 2025. Účtovná závierka bola zostavená ku dňu predchádzajúcemu rozhodnému dňu, t.z. k 10. septembru 2025.

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

Peňažné údaje v účtovnej závierke sú uvedené v celých EUR, pokiaľ nie je určené inak.

b) Použitie odhadov a úsudkov

Zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby manažment Spoločnosti urobil úsudky, odhady a predpoklady, ktoré ovplyvňujú aplikáciu účtovných metód a účtovných zásad a hodnotu vykazovaného majetku, záväzkov, výnosov a nákladov. Odhady a súvisiace predpoklady sú založené na minulých skúsenostiach a iných rozličných faktoroch, považovaných za primerané okolnostiam, na základe ktorých sa formuje východisko pre posúdenie účtovných hodnôt majetku a záväzkov, ktoré nie sú zrejmé z iných zdrojov. Skutočné výsledky sa preto môžu líšiť od odhadov.

Úsudky

V súvislosti s aplikáciou účtovných metód a účtovných zásad Spoločnosti nie sú potrebné také úsudky, ktoré by mali významný dopad na hodnoty vykázané v účtovnej závierke.

Neistoty v odhadoch a predpokladoch

Spoločnosť neidentifikovala také neistoty v odhadoch a predpokladoch, pri ktorých by existovalo významné riziko, ktoré by viedlo k významnej úprave v nasledujúcom účtovnom období.

c) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

Spoločnosť neeviduje žiadny dlhodobý hmotný ani nehmotný majetok.

d) Cenné papiere a podiely

Cenné papiere a podiely sa oceňujú pri nadobudnutí obstarávacími cenami, t.j. vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním.

Zmeny reálnej hodnoty cenných papierov a podielov, ktoré tvoria podiel na základnom imaní inej spoločnosti a nie sú cennými papiermi a podielmi v dcérskej spoločnosti alebo v spoločnosti s podstatným vplyvom, sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia priamo do vlastného imania na účet Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov.

Spoločnosť nadobudla obchodný podiel vo výške 85 852 851 EUR v spoločnosti Bory Mall s.r.o.

e) Pohľadávky

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou. Opravná položka sa vytvára k pochybným a nedobytným pohľadávkam, kde existuje riziko nevykonalnosti pohľadávok.

Ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky dlhšia než jeden rok, vytvára sa opravná položka, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ako súčet súčinov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

f) Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť a zostatky na bankových účtoch pričom riziko zmeny hodnoty tohto majetku je zanedbateľne nízke.

g) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

Spoločnosť neúčtovala o nákladoch ani príjmoch budúcich období.

h) Opravné položky

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.

Spoločnosť netvorila opravné položky v bežnom účtovnom období.

i) Rezervy

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ľarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebné rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

Spoločnosť vytvorila rezervy na účtovné a daňové poradenstvo.

j) Záväzky

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

Zaväzky spoločnosti tvorí dlh voči Bory Mall s.r.o., ktorý prevzala od spoločnosti PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED na základe zmluvy o prevode medziskupinového dlhu vo výške 10 944 748 EUR a dlh voči PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED z odkúpenia obchodného podielu vo výške 9 908 113 EUR.

k) Vlastné imanie

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

Základné imanie spoločnosti sa vykazuje vo výške zapísanej v obchodnom registri. Prípadné zvýšenie alebo zníženie základného imania na základe rozhodnutia valného zhromaždenia, ktoré nebolo ku dňu účtovnej závierky zaregistrované, sa vykazuje ako zmeny základného imania.

Jediný spoločník ZFP Investments, investiční společnost, a.s. na základe rozhodnutia valného zhromaždenia zo dňa 8. septembra 2025, schválil vytvorenie a splatenie príspevku do ostatných kapitálových fondov v celkovej výške 64 999 990 EUR. Príspevok bol splatený dňa 9. septembra 2025 v plnej výške na účet Spoločnosti vedený v Československej obchodnej banke, a.s..

l) Splatná daň z príjmu

Daň z príjmov sa účtuje do nákladov Spoločnosti v období vzniku daňovej povinnosti a v priloženom výkaze ziskov a strát Spoločnosti je vypočítaná zo základu vyplývajúceho z hospodárskeho výsledku

pred zdanením, ktorý bol upravený o pripočítateľné a odpočítateľné položky z titulu trvalých a dočasných úprav daňového základu a umorenia straty.

V zmysle ustanovenia § 46b ods. 7 písm. a) zákona o dani z príjmov sa minimálna daň neuplatňuje u daňovníka, ktorému vznikla prvýkrát povinnosť podať daňové priznanie za zdaňovacie obdobie, v ktorom vznikol, okrem daňovníka, ktorý je právnym nástupcom daňovníka zrušeného bez likvidácie.

m) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

Spoločnosť neúčtovala o výdavkoch ani výnosoch budúcich období.

n) Cudzia mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem preddavkov prijatých a poskytnutých) sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou banku Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu alebo v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Vzniknuté kurzové rozdiely sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

Spoločnosť neúčtovala v cudzej mene.

o) Vykazovanie výnosov

Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté s ohľadom na stav rozpracovanosti danej služby. Tento je zistený na základe skutočne poskytnutých služieb ako pomernej časti k celkovému rozsahu dohodnutých služieb.

Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, zliav a zrážok (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.). Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú. Výnosy z dividend sa zaúčtujú v čase vzniku práva Spoločnosti na prijatie platby.

Spoločnosť nevykázala v období od svojho vzniku do dátumu prípravy účtovnej závierky žiadne výnosy.

p) Oprava chýb minulých období

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch Nerozdelený zisk minulých rokov a Neuhradená strata minulých rokov, t.j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

Spoločnosť bola založená v bežnom účtovnom období a neúčtovala o oprave významných chýb minulých období

III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY SÚVAHY A VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

Podľa Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 2. decembra 2015 č. MF/19927/2015-74, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o individuálnej účtovnej závierke a rozsahu údajov určených z individuálnej účtovnej závierky na zverejnenie pre malé účtovné jednotky, v roku 2025 nenastali také transakcie, ku ktorým by Spoločnosť, zaradená podľa veľkostných kritérií medzi malé účtovné jednotky, musela doplniť vysvetľujúce informácie týkajúce sa položiek súvahy a výkazu ziskov a strát.

IV. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. Podmienený majetok

Spoločnosť neeviduje v roku 2025 podmienený majetok vo svojom účtovníctve.

2. Podmienené záväzky

Spoločnosť neeviduje v roku 2025 podmienené záväzky vo svojom účtovníctve.

3. Ostatné finančné povinnosti

Spoločnosť neeviduje významné položky ostatných finančných povinností okrem údajov uvedených v účtovných výkazoch.

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

ZFP Investments, investiční společnost, a.s., ako jediný spoločník spoločnosti OC Bory Mall 1, s. r. o., schválil podľa ustanovení Zákona č. 309/2023 Z.z. o premenách obchodných spoločností zlúčenie s nástupníckou spoločnosťou Bory Mall s. r. o.. Na valnom zhromaždení zo dňa 19.11.2025 bolo rozhodnuté o zrušení spoločnosti OC Bory Mall 1 bez likvidácie formou zlúčenia. ZFP Investments, investiční společnost, a.s., v súlade s príslušnými právnymi predpismi, vzdali práva na predloženie správy štatutárneho orgánu, nevyžadovali audítorské preskúmanie návrhu fúzie a potvrdili, že boli splnené všetky povinné formálne postupy. Rozhodný deň bol stanovený na 11. septembra 2025. Účtovná závierka bola zostavená ku dňu predchádzajúcemu rozhodnému dňu.

VI. OSTATNÉ INFORMÁCIE

Spoločnosti nebolo udelené výlučné právo alebo osobitné právo poskytovať služby vo verejnom záujme.

Na spoločnosť sa rovnako nevzťahuje § 23d ods. 6 zákona o účtovníctve.