

Bory Mall, s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2025****1. POPIS SPOLOČNOSTI**

Bory Mall, s.r.o. (ďalej len „spoločnosť“) je spoločnosť s ručením obmedzeným, 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. S účinnosťou od 14.8.2025 zmenila svoju právnu formu z akciovej spoločnosti na spoločnosť s ručením obmedzeným a bola zaregistrovaná na Mestskom súde Bratislava III, odd.: Sro, vložka č.: 190643/B.

Hlavným predmetom činnosti je:

Od 14.8.2025:

- Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- Obstarávanie služieb spojených so správou a prenájomom nehnuteľností v rozsahu voľných živností

Do 13.8.2025:

- 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

Bory Mall, s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2025**

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

Stav k 13.8.2025

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 bola do 11.9.2025 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.

Členovia štatutárnych a dozorných orgánov do 13.8.2025:**Predstavenstvo**

Predseda: Milan Klégr
 Člen: Juraj Nevolník do 7.3.2025
 Lucia Bíliková do 7.3.2025
 Juraj Ferenčík od 8.3.2025
 Michal Hranai od 8.3.2025

Dozorná rada

Predseda: Michal Rehák
 Člen: Michal Hranai
 Člen: Michal Pindroch

Stav od 14.8.2025

Na základe zmeny právnej formy z akciovej spoločnosti na spoločnosť s ručením obmedzeným nastala zmena štruktúry spoločníkov.

Štruktúra spoločníkov a ich podiel na základnom imaní

Spoločníci	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	v EUR	v %	v %
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED od 14.8.2025 do 11.9.2025	30 503 000	100	100
OC Bory Mall 1, s. r. o. od 12.9.2025	30 502 250	100	100
OC Bory Mall 2, s. r. o. od 12.9.2025	750	0	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, s.r.o.

Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2025

Členovia štatutárnych orgánov od 14.8.2025 do 11.9.2025:

Štatutárny orgán: Milan Klégr
Juraj Ferencčík
Michal Hranai

Členovia štatutárnych orgánov od 12.9.2025:

Štatutárny orgán: Vladimír Bencz
Peter Lukáč
Eva Bobková
Róbert Pružinský

Spoločnosť nie je v žiadnom podniku neobmedzene ručiacim spoločníkom.

Bory Mall, s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2025****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 2024 bola schválená valným zhromaždením spoločnosti dňa 27.6.2025.

3. VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A METÓDY

Účtovné zásady a metódy, ktoré spoločnosť používala pri zostavení účtovnej závierky za rok 2025 a 2024 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 zahŕňujú 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
Goodwill	30	3,33%	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, s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2025**

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.

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.

Bory Mall, s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2025**

Základné imanie spoločnosti sa vykazuje 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 vykazuje ako zmeny základného imania. Vklady presahujúce základné imanie sa vykazujú 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 vykazujú 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 neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy. Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

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

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

m) Opravy chýb minulých období

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

Bory Mall, s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2025****4. DLHODOBÝ MAJETOK****a) Dlhodobý hmotný majetok**

Informácie o dlhodobom hmotnom majetku

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie						
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Goodwill	Spolu
Prvotné ocenenie							
Stav na začiatku účtov. obdobia	20 718 745	89 797 002	16 308 862	1 272 588	1 295 661	0	129 392 858
Prírastky	611 379	419 654	40 466		72 415 167	71 924 396	145 411 062
Úbytky	754 381				72 397 780		73 152 161
Presuny							
Stav na konci účtov. obdobia	20 575 743	90 216 656	16 349 328	1 272 588	1 313 048	71 924 396	201 651 759
Oprávky							
Stav na začiatku účtov. obdobia		23 213 147	13 450 888	1 021 861		0	37 685 896
Prírastky		2 383 621	1 457 099	143 990		2 397 480	6 382 190
Úbytky							
Stav na konci účtov. obdobia		25 596 768	14 907 987	1 165 851		2 397 480	44 068 086
Opravné položky							
Stav na začiatku účtov. obdobia							
Prírastky							
Úbytky							
Stav na konci účtov. obdobia							
Zostatková hodnota							
Stav na začiatku účtov. obdobia	20 718 745	66 583 855	2 857 974	250 727	1 295 661	0	91 706 962
Stav na konci účtov. obdobia	20 575 743	64 619 888	1 441 341	106 737	1 313 048	69 526 916	157 583 673

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	85 195 631
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0

Bory Mall, s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2025**

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	89 516 279	16 179 007	1 272 588	1 215 025	0	128 901 644
Prírastky		280 723	129 855		508 482		919 060
Úbytky					427 846		427 846
Presuny							
Stav na konci účtov. obdobia	20 718 745	89 797 002	16 308 862	1 272 588	1 295 661	0	129 392 858
Oprávkky							
Stav na začiatku účtov. obdobia		20 845 717	12 006 371	992 584			33 844 672
Prírastky		2 367 430	1 444 517	29 277			3 841 224
Úbytky							
Stav na konci účtov. obdobia		23 213 147	13 450 888	1 021 861			37 685 896
Opravné položky							
Stav na začiatku účtov. obdobia							
Prírastky							
Úbytky							
Stav na konci účtov. obdobia							
Zostatková hodnota							
Stav na začiatku účtov. obdobia	20 718 745	68 670 562	4 172 636	280 004	1 215 025	0	95 056 972
Stav na konci účtov. obdobia	20 718 745	66 583 855	2 857 974	250 727	1 295 661	0	91 706 962

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	87 302 600
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0

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.

Bory Mall, s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2025****5. POHLĀDĀVKY**

Spoločnosť tvorila opravné položky k pohľadávkam vo výške 890.028 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	551 397	1 489 943	2 041 340
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Iné pohľadávky	98 271	31 378	129 649
Krátkodobé pohľadávky spolu	649 668	1 521 321	2 170 989

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pohľadávky po lehote splatnosti	1 311 831	1 264 667
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	729 508	443 348
Krátkodobé pohľadávky spolu	2 170 989	1 708 015
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 31.12.2025 zriadené záložné právo na pohľadávky vo výške 2 170 989 EUR.

Pohľadávky voči spriazneným osobám (poznámka číslo 14).

Bory Mall, s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2025**

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	0	8 768 805

Spoločnosť uzatvorila dňa 10.10.2022 Zmluvu o úvere so spoločnosťou v skupine PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED. V rámci predaja spoločnosti bola pôžička ku dňu zliučenia t.j. 10.9.2025 splatená.

6. FINANČNÉ ÚČTY

Informácie o krátkodobom finančnom majetku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	26 905	31 127
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	6 423 386	5 907 559
Spolu	6 450 291	5 938 686

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, s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2025****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 kontribúcie nájomcom	1 144 614	832 114
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	318 750	227 108
kontribúcie nájomcom	227 892	144 224
Poistné majetku 2025	77 205	69 321
Príjmy budúcich období dlhodobé:		0
Príjmy budúcich období krátkodobé:	4 265 135	4 619 527
nájomné		0
audit step rents	38 452	111 268
prevádzkové náklady	4 226 683	4 508 259
Výdavky budúcich období – krátkodobé, z toho:	0	0
	0	0

8. VLASTNÉ IMANIE

Základné imanie spoločnosti bolo ku 13.8.2025 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.

Dňom 14.8.2025 sa pri zmene právnej formy na spoločnosť s ručením obmedzeným výška základného imania nezmenila.

Bory Mall, s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2025**

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	282 643			-282 643	0
Emisné ážio	2 806			-2 806	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-950 967	1 490 436			539 469
Ostatné kapitálové fondy	1 000 060			-1 000 060	0
Neuhradená strata minulých rokov	- 23 147 394			23 147 394	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	2 543 787			30 086 501	32 630 288
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	1 760 120	- 953 051		-1 760 120	-953 051
Celkom	11 994 055	537 385		50 188 266	62 719 706

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	180 543			102 100	282 643
Emisné ážio	2 806				2 806
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-690 639	-950 967	-690 639		-950 967
Ostatné kapitálové fondy	1 000 060				1 000 060
Neuhradená strata minulých rokov	- 23 147 394				- 23 147 394
Nerozdelený zisk minulých rokov	1 624 890			918 897	2 543 787
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	1 020 997	1 760 120		-1 020 997	1 760 120
Celkom	10 494 263	809 153	-690 639	0	11 994 055

Na základe rozhodnutia jediného akcionára Spoločnosti zo dňa 27.6.2025 bolo vykonané vysporiadanie hospodárskeho výsledku roku 2024 - zisku vo výške 1 760 120 EUR. Tento bol preúčtovaný vo výške 1 584 108 EUR na účet Nerozdelený zisk minulých rokov a vo výške 176 012 EUR bol vytvorený Zákonný rezervný fond.

Bory Mall, s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2025****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:	12 000	12 000	12 000	0	12 000
rezerva na audit	12 000	12 000	12 000	0	12 000

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Krátkodobé rezervy, z toho:	4 680	12 000	4 680	0	12 000
rezerva na audit	4 680	12 000	4 680	0	12 000

Vytvorené rezervy budú použité v priebehu roka 2026.

10. ZÁVÄZKY

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti	177 180	244 020
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	33 932	50 774
Krátkodobé záväzky spolu	17 410 155	6 975 187
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	4 253 847	3 652 489
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	4 253 847	3 652 489

Dlhodobé záväzky tvorí odložený daňový záväzok vo výške 4 253 847 EUR (Dec24: 2 741 291 EUR odložený daňový záväzok a záväzok z precenenia úrokových swapov vo výške 1 253 855 EUR).

Bory Mall, s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2025**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 31.12.2025 -266 588 EUR; úrokový swap IRS v ČSOB s nominálnou hodnotou 19 249 272 EUR s trvaním do 18.6.2027 a jeho reálnou hodnotou k 31.12.2025 -254 470 EUR a úrokový swap IRS vo VUB s nominálnou hodnotou 19 913 040 EUR s trvaním do 20.6.2027 a jeho reálnou hodnotou k 31.12.2025 -264 887 EUR. Odložená daň (pohľadávka) z precenenia všetkých úrokových swapov je 188 627 EUR. Spoločnosť vykazuje swap medzi zabezpečovacími derivátmi.

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	785 945
Úrokový swap SLSP	0	266 588
Úrokový swap ČSOB	0	254 470
Úrokový swap VUB	0	264 887

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	785 945	1 251 272
Úrokový swap	785 945	1 251 272

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	4,702	31.3.2028	82 289 000	86 503 000
Krátkodobé pôžičky					
Syndikovaný úver	EUR	5,788	31.12.2026	4 214 000	4 207 000

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 31.12.2025 krátkodobá časť syndikovaného úveru vo výške 4 214 000 je vykázaná v rámci krátkodobých pôžičiek.

Bory Mall, s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2025****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:	19 934 228	14 140 056
Odpočítateľné		
zdaniteľné	19 934 228	14 140 056
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	1 433 070	1 969 846
odpočítateľné	647 125	718 573
odpočítateľné - deriváty	785 945	1 251 273
zdaniteľné		
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	0	748 165
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty		
Sadzba dane z príjmov (v %)	24%	24%
Odložená daňová pohľadávka	0	0
Uplatnená daňová pohľadávka	0	0
Zaúčtovaná ako zníženie nákladov		
Zaúčtovaná do vlastného imania		
Odložený daňový záväzok	4 254 459	2 741 291
Zmena odloženého daňového záväzku	0	624 479
Zaúčtovaná ako náklad	1 587 308	741 197
Zaúčtovaná do vlastného imania	0	-116 718

Bory Mall, s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2025****12. INFORMÁCIE O ZÁVÄZKOKH 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:	1 805 413	3 013 187
Finančné výnosy, z toho:		541 975
Kurzové zisky, z toho:		0
Kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka		0
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	350 356	541 975
Úroky z úveru	295 316	468 874
Bankové úroky	55 040	73 101
Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií	1 455 057	2 471 212

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	18 932 200	18 391 976
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou*	36 358	77 837
Čistý obrat celkom	18 932 200	18 391 976

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

Bory Mall, s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2025****Náklady**

Informácie o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	4 957 323	4 893 156
Náklady voči audítorovi, audítorskej činnosti, z toho:	13 400	12 500
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	12 000	12 500
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:	4 937 423	4 880 656
<i>právne poradenstvo</i>	70 096	44 535
<i>daňové poradenstvo</i>	27 715	
<i>reprezentácie</i>	72	157
<i>Reklama a propagácia</i>	885 328	903 750
<i>IT služby + kontroling PI</i>	178 892	311 428
<i>PR služby</i>	35 055	7 890
<i>ostatné</i>	35 342	45 429
<i>Prevádzka OC</i>	3 052 082	2 911 004
<i>Oprava a údržba majetku</i>	659 341	656 463
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	7 949 348	4 795 273
odpisy dlhodobého majetku	6 382 191	3 841 225
Dane a poplatky	605 117	590 785
OP k pohľadávkam	50 493	292 680
Ostatné náklady na hosp.činnosť	157 166	70 583
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a materiálu	754 381	0
Finančné náklady, z toho:	5 836 768	7 287 759
kurzové straty	0	0
nákladové úroky	3 750 260	5 285 629
ostatné	208 298	30 677
Náklady na precenenie CP	1 878 210	1 971 453

Bory Mall, s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2025**

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:	648 026			2 651 026		
Teoretická daň	X	155 526	24	X	556 715	21
Daňovo neuznané náklady	1 211 895	290 855	24	-	-	21
Výnosy nepodliehajúce dani – odpočítateľné položky	-	-	24	-	-	21
Odpočítateľné položky	6 158 126	1 477 950	24	-	-	21
Vplyv zmeny sadzby dane		-			334 191	
Spolu	-4 298 205	-1 031 569	34	2 651 026	890 906	34
Odpočet straty minulých rokov			24			21
Splatná daň z príjmov		13 769			149 709	
Odložená daň z príjmov		1 587 308			741 197	
Celková daň z príjmov		1 601 077			890 906	

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 ku dňu zlúčenia, t.j. k 10.9.2025

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Bory, a.s.	záväzok z obch. styku	0	145 434
Bory, a.s.	spotreba plynu	0	528 725
Bory, a.s.	Prenájom pozemku	277	400
Bory Mall Management, j.s.a.	záväzok z obch. styku	108 005	177 528

Bory Mall, s.r.o.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2025**

Bory Mall Management, j.s.a.	Služby v skupine	797 564	1 071 170
Bory Mall Management, j.s.a.	Pohľadávky z obch.styku	3 801	
BM Energy s.r.o.	Pohľadávky z obch.styku	12 525	11 898
BM Energy s.r.o.	záväzok z obch. styku	111 909	240 066
BM Energy s.r.o.	Spotreba el.energie	777 159	1 083 580
Penta Real Estate, s.r.o.	záv.z obch.styku	0	143 938
Penta Real Estate, s.r.o.	Služby v skupine	59 703	223 822
Dr.Max31 s.r.o.	Preddavky na prev.náklady	21 697	25 200
Dr.Max31 s.r.o.	Pohľadávky z obch.styku	6 850	11 795
Dr.Max 179 s.r.o.	Pohľadávky z obch.styku	10 687	103
Dr.Max 179 s.r.o.	Preddavky na prev.náklady	34 095	39 600
FORTUNA SK, a.s.	Preddavky na prev.náklady	0	5 580
Primabanka Slovensko	Preddavky na prev.náklady	18 753	21 780
Primabanka Slovensko	Pohľadávky z obch.styku	0	26
PRO SANUS a.s.	Preddavky na prev.náklady	106 936	124 200
PRO SANUS a.s.	Pohľadávky z obch.styku	12 341	12
Media and Digital Services a.s	záväzok z obch. styku	29 151	600
Media and Digital Services a.s	Služby v skupine	206 358	327 638

Dcérska účtovná jednotka/ Materská účtovná jednotka	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	poskytnutý úver	0	9 649 695
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	výnosové úroky	295 316	468 874

V rámci predaja spoločnosti bol úver ku dňu zliúčenia t.j. 10.9.2025 splatený vzájomným započítaním.

Bory Mall, s.r.o.

Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2025

15. PREHĽAD 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 2025 nenastali také udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.