



**SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA
K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE SPOLOČNOSTI**

Bory, a. s.

za rok končiaci 31. decembra 2025

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 2025, 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 2025 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.

Iná skutočnosť

Spoločnosť nespĺňa veľkostné kritériá pre povinný audit účtovnej závierky v zmysle zákona o účtovníctve, a teda nemusí ani vypracovať výročnú správu. Pre audit účtovnej závierky sa rozhodla dobrovoľne.

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 iných záležitostí plánovaný rozsah a časový harmonogram auditu a významné zistenia z auditu, vrátane významných nedostatkov v interných kontrolách, ktoré identifikujeme počas nášho auditu.

V Bratislave, 27. februára 2026

Ing. Stanislav KUBALA
Zodpovedný audítor
Licencia UDVA č. 1062



V mene audítorskej spoločnosti:
BDO Audit, spol. s r. o.
Pribinova 10
Bratislava, Slovenská republika
Licencia UDVA č. 339



ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 5

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 X malá veľká (vyznačí sa x)	Mesiac Rok Za obdobie od 1 2 0 2 5 do 1 2 2 0 2 5 Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2 0 2 4 do 1 2 2 0 2 4
---	---	---	--

Priložené súčasti účtovnej závierky
 Súvaha (Úč POD 1-01) (v celých eurách)
 Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01) (v celých eurách)
 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 Číslo 25

PSČ Obec
8 5 1 0 1 BRATISLAVA

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

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

Telefónne číslo

0 9 0 3 5 9 0 2 9 9

Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

2 5 . 0 2 . 2 0 2 6

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



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	Netto 3
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	1 1 1 5 4 9 8 5 9	7 5 5 6 5 8 0 2	
			3 5 9 8 4 0 5 7		7 8 8 2 2 7 1 1
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	7 1 1 6 0 9 6 5	4 6 1 3 3 2 6 7	
			2 5 0 2 7 6 9 8		4 6 4 4 2 9 0 5
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 preddávky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10			
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11	6 3 6 9 9 5 9 6	3 8 8 3 8 2 6 7	
			2 4 8 6 1 3 2 9		3 9 1 4 7 9 0 5
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	3 8 9 4 3 2 6 1	2 6 7 8 0 0 0 0	
			1 2 1 6 3 2 6 1		2 6 2 0 0 0 0 0
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	1 5 2 0 4 8 8 0	5 1 6 2 6 1 5	
			1 0 0 4 2 2 6 5		5 7 6 6 9 8 2
3.	Samostatné huteľné veci a súbory huteľných vecí (022) - /082, 092A/	14	5 2 0 0	3 8 7 2	
			1 3 2 8		4 7 3 9



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 2 3 7 0 9 1	2 9 2 8 0 7 3 2		
			1 0 9 5 6 3 5 9		3 2 3 0 7 9 4 8	
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	3 9 4 8 8 5 6 5	2 8 5 3 2 2 0 6		
			1 0 9 5 6 3 5 9		3 0 3 7 6 2 1 7	
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 9 4 8 8 5 6 5	2 8 5 3 2 2 0 6		
			1 0 9 5 6 3 5 9		3 0 3 7 6 2 1 7	
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				



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	3
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto
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	4 4 6 9 6 5	4 4 6 9 6 5	1 5 1 9 4 6 2
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	2 6 6 3 7 5	2 6 6 3 7 5	1 1 1 4 6 4 7
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55	4 9 2	4 9 2	2 9 9 1 1 7
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	3
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	2 6 5 8 8 3	2 6 5 8 8 3	8 1 5 5 3 0
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok 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	9 9 4 7 6	9 9 4 7 6	2 6 8 5 8 8
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64	8 1 1 1 4	8 1 1 1 4	1 3 6 2 2 7
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 prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	69			
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	3
			Brutto - časť 1	Netto	Netto
			Korekcia - časť 2		
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	3 0 1 5 6 1	3 0 1 5 6 1	
					4 1 2 2 6 9
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	4 5 0 3	4 5 0 3	
					3 7 8 4
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	2 9 7 0 5 8	2 9 7 0 5 8	
					4 0 8 4 8 5
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	1 5 1 8 0 3	1 5 1 8 0 3	
					7 1 8 5 8
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	1 2 2 6 1 2	1 2 2 6 1 2	
					2 5 7 3 5
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	2 9 1 9 1	2 9 1 9 1	
					4 6 1 2 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 5 5 6 5 8 0 2	7 8 8 2 2 7 1 1
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	2 4 1 3 3 8 3 9	1 6 5 8 7 4 7 7
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	7 7 1 9 7 5 9 6	6 5 1 9 7 5 9 6
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	7 7 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 ážlo (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 3 5 0 8 0 4
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	1 3 5 0 8 0 4	1 3 5 0 8 0 4
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely (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	8 1 2 8 2	1 3 6 2 7 7
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94	8 1 2 8 2	1 3 6 2 7 7
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí (+/- 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	- 5 0 1 0 0 5 2 0	- 4 9 0 3 7 7 2 1
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99	- 5 0 1 0 0 5 2 0	- 4 9 0 3 7 7 2 1
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	- 4 3 9 8 6 4 2	- 1 0 6 2 7 9 8
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	5 1 4 3 1 7 6 3	6 2 2 3 5 2 3 4
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	3 3 5 4 7 3 9 4	4 3 8 2 8 5 1 1
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103	1 5 7 1	2 0 5 1 2
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106	1 5 7 1	2 0 5 1 2
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108	3 3 5 4 5 8 2 3	4 3 8 0 7 9 9 9
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 (473AJ-/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		



Označenie 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	3 3 0 0 0	1 3 4 6 0 3
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120	3 3 0 0 0	1 3 4 6 0 3
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121	1 2 5 4 5 8 0 0	1 3 3 4 5 8 0 0
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	4 5 0 2 0 6 9	4 1 1 9 2 7 0
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	4 4 9 8 2 2 9	4 1 1 9 2 7 0
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	3 9 9 9 9 4	2 8 5 9 1 8
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 0 9 8 2 3 5	3 8 3 3 3 5 2
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
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	3 8 4 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	3 5 0 0	7 0 5 0
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	3 5 0 0	7 0 5 0
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	8 0 0 0 0 0	8 0 0 0 0 0
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, I-/255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	2 0 0	
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	2 0 0	



Označenie 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	3 0 4 1 8	3 0 4 1 8
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	3 7 8 8 5 7 2	1 5 7 5 4 6 0
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03	3 5 6 8 7 0 2	
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	4 8 8 4 1	3 0 4 1 8
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	5 0 0 0	
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	1 6 6 0 2 9	1 5 4 5 0 4 2
**	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	4 3 6 8 2 1 3	- 1 4 4 6 7 6 6
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11	1 3 1 8 1 3 1	
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	3 3 0 6 6	2 7 4 5 3
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13	1 0 0 8 7 6 0	- 3 9 6 1 5 7 7
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	6 2 2 5 5 0	7 5 3 7 3 4
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	5 4 1 8 1	3 5 6 8 1
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	1 0 3 5 5 9 9	7 6 7 5 5
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	7 0 9 4 8 6	7 0 8 4 7 9
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23	3 2 6 1 1 3	- 6 3 1 7 2 4
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24	3 2 8 2	
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25		
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	2 9 2 6 4 4	1 6 2 1 1 8 8
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	- 5 7 9 6 4 1	3 0 2 2 2 2 6



Označenie 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	6 3 5 0 3 6	3 2 1 0 8 0 8
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	1 5 5 9 1 0	1 6 4 0 1 0
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	1 5 5 9 1 0	1 6 4 0 1 0
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	3 9 7 1 0 7 1	4 2 4 5 1 9 4
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	3 7 3 7 6 7 0	4 0 8 1 0 6 5
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50	2 9 7 1 8 2 4	3 0 5 1 8 9 5
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	7 6 5 8 4 6	1 0 2 9 1 7 0
O.	Kurzové straty (563)	52		
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53	2 0 3 3 1 8	1 3 4 3 1 4
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	3 0 0 8 3	2 9 8 1 5



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	- 3 8 1 5 1 6 1	- 4 0 8 1 1 8 4
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	- 4 3 9 4 8 0 2	- 1 0 5 8 9 5 8
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	3 8 4 0	3 8 4 0
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	3 8 4 0	3 8 4 0
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	- 4 3 9 8 6 4 2	- 1 0 6 2 7 9 8

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2025****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 36 740 896.

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 2025 a v roku 2024 žiadnych zamestnancov.

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

Štruktúra akcionárov k 31.12.2025:

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	77 197 596 EUR	100%	100%	100%
Spolu	77 197 596 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. 2025**

V roku 2025 boli uskutočnené nasledovné zmeny v Obchodnom registri:

- zmena štatutárneho orgánu,
- zmena dozornej rady,
- zvýšenie základného imania spoločnosti.

Členovia štatutárnych orgánov:

k 31.12.2025:

Predstavenstvo

Predseda	Juraj Nevolník (do 17.2.2025)
Predseda	Michal Rehák (od 18.2.2025)
Člen:	Michal Rehák (do 17.2.2025)
Člen:	Michal Pindroch (do 17.2.2025)
Člen	Michal Hranai (od 18.2.2025)
Člen	Peter Čižmár (od 18.2.2025)

Dozorná rada:

k 31.12.2025:

Dozorná rada

Peter Čižmár (do 17.2.2025)
Michal Hranai (do 17.2.2025)
Michal Pindroch (od 18.2.2025)
Barbora Kostrecová (od 18.2.2025)
Martin Štefanský

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 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 31.12.2024 bola schválená valným zhromaždením spoločnosti dňa 19.8.2025.

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 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
Ocenené 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. 2025****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. 2025**

g) Závazky

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

Dlhodobé, krátkodobé úvery sa vykazujú v menovitej hodnote. Za krátkodobý úver sa považuje aj časť dlhodobých úverov, ktorá je splatná do jedného roka od súvahového dňa.

h) Rezervy

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

i) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

j) Použitie odhadov

Zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby vedenie spoločnosti vypracovalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované sumy aktív a pasív, uvedenie možných budúcich aktív a pasív k dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť.

k) Vlastné imanie

Vlastné imanie sa skladá zo základného imania, emisného ážia, ostatných kapitálových fondov, výsledku hospodárenia minulých rokov a výsledku hospodárenia v schvaľovacom konaní.

Základné imanie spoločnosti sa vyказuje vo výške zapísanej v obchodnom registri okresného súdu. Prípadné zvýšenie alebo zníženie základného imania na základe rozhodnutia valného zhromaždenia, ktoré nebolo ku dňu účtovnej závierky zaregistrované, sa vyказuje ako zmeny základného imania. Vklady presahujúce základné imanie sa vyказujú ako emisné ážio.

l) Transakcie v cudzích menách

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou (ECB) alebo Národnou bankou Slovenska (NBS) v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, neprepočítavajú.

Pri kúpe a predaji cudzej meny za menu euro a pri prevode peňažných prostriedkov z účtu zriadeného v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách na účet zriadený v cudzej mene sa použil kurz, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané. Ak sa predaj alebo kúpa cudzej meny uskutoční za iný kurz ako ponúka komerčná banka v kurzovom lístku, použije sa kurz, ktorý komerčná banka v deň vysporiadania obchodu ponúka v kurzovom lístku. Ak sa kúpa alebo predaj neuskutočňuje s komerčnou bankou, použije sa referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený ECB alebo NBS v deň predchádzajúci dňu vysporiadania obchodu.

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2025**

m) Výnosy

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

n) Daň z príjmu

Náklad na daň z príjmov sa počíta pomocou platnej daňovej sadzby z účtovného zisku upraveného o trvalé alebo dočasne daňovo neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy. Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

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

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

o) Opravy chýb minulých účtovných období

Spoločnosť v roku 2025 a v roku 2024 neúčtovala o opravách chýb minulých účtovných období.

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2025****4. DLHODOBÝ MAJETOK****a) Dlhodobý nehmotný majetok**

Informácie o dlhodobom nehmotnom majetku:

Dlhodobý nehmotný majetok	Bežné 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	-	-	-	-	-	-	-	-

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2025**

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. 2025****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	38 420 149	15 010 157	5 200	42 775	9 414 570	84 121	62 976 972
Prírastky	523 112	201 342	-	-	-	6 352	730 806
Úbytky	-	6 619	-	-	1 562	-	8 181
Presuny	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	38 943 261	15 204 880	5 200	42 775	9 413 007	90 473	63 699 596
Oprávky							
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	7 353 053	461	42 775	-	-	7 396 289
Prírastky	-	708 620	867	-	-	-	709 487
Úbytky	-	3 338	-	-	-	-	3 338
Stav na konci účtovného obdobia	-	8 058 335	1 328	42 775	-	-	8 102 438
Opravné položky							
Stav na začiatku účtovného obdobia	12 220 149	1 890 122	-	-	2 322 507	-	16 432 778
Prírastky	-	93 808	-	-	289 193	-	383 000
Úbytky	56 888	-	-	-	-	-	56 887
Stav na konci účtovného obdobia	12 163 261	1 983 930	-	-	2 611 700	-	16 758 891
Zostatková hodnota							
Stav na začiatku účtovného obdobia	26 200 000	5 766 982	4 739	-	7 092 063	84 121	39 147 905
Stav na konci účtovného obdobia	26 780 000	5 162 615	3 872	-	6 801 307	90 473	38 838 267

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. 2025**

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	37 064 806	15 010 157	-	42 775	9 215 250	116 610	61 449 598
Prírastky	362 954	-	5 200	-	199 320	-	567 474
Úbytky	-	-	-	-	-	32 489	32 489
Presuny	992 389	-	-	-	-	-	992 389
Stav na konci účtovného obdobia	38 420 149	15 010 157	5 200	42 775	9 414 570	84 121	62 976 972
Oprávky							
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	6 645 035	-	42 775	-	-	6 687 810
Prírastky	-	708 018	461	-	-	-	708 479
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	7 353 053	461	42 775	-	-	7 396 289
Opravné položky							
Stav na začiatku účtovného obdobia	11 064 806	2 828 065	-	-	3 146 353	25 277	17 064 501
Prírastky	1 155 342	-	-	-	-	-	1 155 342
Úbytky	-	937 943	-	-	823 846	25 277	1 787 066
Stav na konci účtovného obdobia	12 220 149	1 890 122	-	-	2 322 507	-	16 432 778
Zostatková hodnota							
Stav na začiatku účtovného obdobia	26 000 000	5 537 057	-	-	6 068 897	91 333	37 697 287
Stav na konci účtovného obdobia	26 200 000	5 766 982	4 739	-	7 092 063	84 121	39 147 905

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2025**

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	38 943 261
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 31.12.2025 v sume 39 488 565 EUR (2024: 40 323 815 EUR).

Majúc na zreteli zásady opatrnosti spoločnosť vykazuje opravné položky v celkovej výške 16 758 891 EUR (v roku 2024: 16 432 778 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. 2025****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. 2025**

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	-	-	-	-	-	-	-
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

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. 2025**

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	8 400 499	193 492	7 295 000
Dlhodobý finančný majetok spolu	x	x	8 400 499	193 492	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	8 207 007	177 760	7 295 000
Dlhodobý finančný majetok spolu	x	x	8 207 007	177 760	7 295 000

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2025****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, majúci na zreteli zásady opatrnosti, spoločnosť vykazuje opravnú položku v celkovej výške 10 956 359 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
Nehuteľnosť na predaj	9 947 598	-	1 008 760	-	10 956 359
Zásoby spolu	9 947 598	-	1 008 760	-	10 956 359

Zásoby	Bezprostredne predchádzajúce 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
Nehuteľnosť na predaj	13 909 175	-	3 961 577	-	9 947 598
Zásoby spolu	13 909 175	-	3 961 577	-	9 947 598

Informácie o nehnuteľnostiach na predaj:

Nehuteľnosť na predaj	Hodnota
Obstarávacia cena nehnuteľnosti na predaj k začiatku účt. obdobia	40 323 815
Náklady na obstaranie nehnuteľností počas účt. obdobia	482 880
Obstarávacia cena predaných nehnuteľností počas účt. obdobia	1 318 130
Presuny medzi 1. a 2. fázou projektu	-
Obstarávacia cena nehnuteľnosti na predaj ku koncu účt. obdobia	39 488 565

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2025**

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 31.12.2025 ich obstarávacia hodnota bola 39 488 565 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	39 488 565
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. POHĽADÁVKY

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 2025 a 2024 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	254 271	12 104	266 375
Daňové pohľadávky a dotácie	99 476	-	99 476
Pohľadávky z derivátových operácií	81 114	-	81 114
Krátkodobé pohľadávky spolu	434 861	12 104	446 965

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2025**

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pohľadávky po lehote splatnosti	12 104	26 482
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	434 861	1 492 980
Krátkodobé pohľadávky spolu	446 965	1 519 462
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 spoločnosti v skupine. Výška týchto pohľadávok je uvedená v bode 16 Poznámok.

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2025****7. FINANČNÉ ÚČTY**

Informácie o krátkodobom finančnom majetku:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	4 503	3 784
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	297 058	408 485
Spolu	301 561	412 269

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:	122 612	25 735
Starostlivosť o stromy	18 575	15 513
Poistenie majetku	13 965	10 204
Registrácia domény	135	18
Údržba infraštruktúry	89 937	-
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	29 191	46 123
Údržba zóny Bory	29 191	22 719
Dobropis za spotrebu elektriny – ZSE Energia	-	1 504
Dobropis za spotrebu plynu – SPP	-	21 900

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2025****9. VLASTNÉ IMANIE**

Základné imanie spoločnosti je vo výške 77 197 596 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, 38 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
Účtovná strata	1 062 798
Vysporiadanie účtovnej straty	Bežné účtovné obdobie
Neuhradená strata minulých rokov	1 062 798
Spolu	1 062 798

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:	7 050	7 050	3 880	-	3 500
audit účtovnej závierky	5 000	3 500	5 000	-	3 500
Vypracovanie odb. posudku	2 050	-	2 050	-	-
Dlhodobé rezervy, z toho:	134 603	-	101 603	-	33 000
Ostatné dlhodobé rezervy	134 603	-	101 603	-	33 000

Spoločnosť má na základe právneho posúdenia k 31.12.2025 vytvorenú rezervu k súdnym sporom vo výške 33 000 EUR.

Krátkodobé rezervy budú použité v roku 2026.

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2025**

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Krátkodobé rezervy, z toho:	3 880	7 050	3 880	-	7 050
audit účtovnej závierky	2 280	5 000	2 280	-	5 000
Vypracovanie odb. posudku	1 600	2 050	1 600	-	2 050
Dlhodobé rezervy, z toho:	134 603	-	-	-	134 603
Ostatné dlhodobé rezervy	134 603	-	-	-	134 603

11. ZÁVÄZKY

Informácie o záväzkoch:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti	-	-
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	4 502 069	4 119 270
Krátkodobé záväzky spolu	4 502 069	4 119 270
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	33 547 394	43 828 511
Dlhodobé záväzky spolu	33 547 394	43 828 511

Spoločnosť nemá záväzky zabezpečené záložným právom alebo zárukou.

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2025****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					
-	EUR	-	-	-	-
Dlhodobé úvery					
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	EUR	7,80%	31.08.2027	33 194 698	40 460 420

Istina poskytnutého úveru k 31.12.2025 bola vo výške 33 194 698 EUR a úroky boli ku koncu roka vo výške 351 125 EUR.

Istina poskytnutého úveru k 31.12.2024 bola vo výške 40 460 420 EUR a úroky boli ku koncu roka vo výške 3 347 579 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	5,219%	31.7.2027	12 545 800	13 345 800
Krátkodobé bankové úvery					
VÚB, a.s.	EUR	5,219%	31.12.2026	800 000	800 000

Istina poskytnutého úveru od VÚB, a.s. k 31.12.2025 bola vo výške 13 345 800 EUR a úroky boli ku koncu roka splatené.

Istina poskytnutého úveru od VÚB, a.s. k 31.12.2024 bola vo výške 14 145 800 EUR a úroky boli ku koncu roka splatené.

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2025**

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 31.12.2025:

PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED 33 545 823 EUR, úver (istina + nesplatený úrok)

Záväzky voči spriazneným osobám k 31.12.2024:

PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED 43 807 999 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. 2025****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	3 568 702	-	48 841	30 418
Spolu	3 568 702	-	48 841	30 418

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:	171 029	1 545 042
Tržby z predaja dlhodobého hmotného majetku	5 000	-
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	166 029	1 545 042
Finančné výnosy, z toho:	155 910	164 010
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	-	-
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	-	-
Výnosové úroky	-	-
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	155 910	164 010

Informácie o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja služieb	48 841	30 418
Výnosy z nehnuteľností na predaj	3 568 702	-
Čistý obrat celkom	3 617 543	30 418

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2025****Náklady**

Informácie o nákladoch:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	622 550	753 734
Náklady voči audítorovi, audítorskej činnosti, z toho:	3 500	5 000
<i>náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky</i>	3 500	5 000
iné uisťovacie audítorské služby	-	-
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:	619 050	748 734
<i>právne a daňové poradenstvo</i>	36 891	22 183
<i>vedenie účtovníctva, finančné poradenstvo, vedenie administratívy</i>	23 506	22 521
<i>služby prijaté v súvislosti s RE projektami</i>	329 753	486 485
<i>starostlivosť o zeleň na území Bory</i>	15 513	27 954
<i>Prevádzka a údržba infraštruktúry</i>	200 672	183 912
<i>ostatné</i>	12 715	5 679
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	3 745 663	-2 200 500
Predaná nehnuteľnosť	1 318 131	-
Tvorba opravnej položky k nehnuteľnosti na predaj tvorba + / rozp. -	1 008 760	-3 961 577
zostatková cena predaného dlhodobého majetku	3 282	-
odpisy dlhodobého majetku	709 486	708 479
opravné položky k dlhodobému majetku tvorba + / rozp. -	326 113	-631 724
dane a poplatky	54 181	35 681
Ostatné prevádzkové náklady	325 710	1 648 641
Finančné náklady, z toho:	3 971 071	4 245 194
Kurzové straty, z toho:	-	-
<i>Kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka</i>	-	-
Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:	3 971 071	4 245 194
<i>nákladové úroky</i>	3 737 670	4 081 065
<i>bankové poplatky</i>	30 083	29 815
<i>náklady na derivátové operácie</i>	203 318	134 314

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2025**

Spoločnosť zaúčtovala v roku 2025 tvorbu opravnej položky k majetku vo výške 326 113 EUR a tvorbu opravnej položky k zásobám vo výške 1 008 760 EUR na základe odborného posudku (pozri bod 4 a 5 Poznámok).

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:	-4 394 802		X	-1 058 958		X
Teoretická daň		-922 908	21		-222 381	21
Daňovo neuznané náklady	4 851 459	1 018 806	21	3 890 622	817 031	21
Výnosy nepodliehajúce dani	-113 933	-23 926	21	-4 655 361	-977 626	21
Umorenie daňovej straty	-342 724	-71 972	21	-	-	21
Spolu	0	0		-1 823 697	-382 976	
Splatná daň z príjmov/ minimálna daň		3 840			0	
Odložená daň z príjmov		0			0	
Celková daň z príjmov		3 840			0	

Prevažnú časť daňovo neuznaných nákladov tvoria nákladové úroky a tvorba opravných položiek k majetku a zásobám (pozri Poznámky, body 4, 5 a 12).

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2025**

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:	28 035 442	26 628 232
odpočítateľné	28 035 442	26 628 232
zdaniteľné	-	-
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	36 500	146 932
odpočítateľné	36 500	146 932
zdaniteľné	-	-
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	5 155 023	-
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty	-	-
Sadzba dane z príjmov (v %)	24%	24%
Odložená daňová pohľadávka	7 974 471	6 426 039
Uplatnená daňová pohľadávka	-	-
Zaučtovaná ako zníženie nákladov	-	-
Zaučtovaná do vlastného imania	-	-
Odložený daňový záväzok	-	-
Zmena odloženého daňového záväzku	-	-
Zaučtovaná ako náklad	-	-
Zaučtovaná do vlastného imania	-	-

Spoločnosť nezaúčtovala odloženú daňovú pohľadávku vo výške 7 974 471 EUR z dôvodu neistoty týkajúcej sa budúcich zdaniteľných príjmov.

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2025****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	492	145 434
Bory Mall, a.s.	Ostatné prevádz. výnosy	400	528 725
Bory Mall, a.s.	Výnosy z predaja nehnuteľností	141 776	-
Bory Home s.r.o.	Ostatné prevádz. výnosy	3 001	-
Bory Home s.r.o.	Výnosy z predaja nehnuteľností	2 942 035	-
Bory Home II s.r.o.	Závázky z obch. styku	216 924	-
Bory Home II s.r.o.	Obstaranie majetku	176 361	-
Bory Home III s.r.o.	Ostatné prevádz. výnosy	-	2 818
Penta Investments Limited o.z.	Služby v skupine	23 506	22 521
Penta Investments Limited o.z.	Závázky z obch. styku	12 031	4 709
Penta Real Estate, s.r.o.	Obstaranie DHM	171 146	105 642
Penta Real Estate, s.r.o.	Služby v skupine	329 753	486 485
Penta Real Estate, s.r.o.	Závázky z obch. styku	171 040	281 209
Svet zdravia Development, a.s.	Ostatné prevádz. výnosy	-	910 880
Svet zdravia Development, a.s.	Pohľadávka z obch. styku	-	149 186
Privatbanka, a.s.	VI.fin.prostriedky	188 526	3 784
Privatbanka, a.s.	Bankové poplatky	280	422
Ubytovňa Bory, s.r.o.	Pohľadávky z obch. styku	-	4 497
Ubytovňa Bory, s.r.o.	Ostatné prevádz. výnosy	-	28 988

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	33 545 823	43 807 999
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	Nákladový úrok	2 971 824	3 051 895

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2025****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	12 000 000	-	-	77 197 596
Emisné ážio	3 319	-	-	-	3 319
Zákonný rezervný fond	1 350 804	-	-	-	1 350 804
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	136 277	-	54 995	-	81 282
Neuhradená strata minulých rokov	-49 037 721	-	-	-1 062 798	-50 100 520
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-1 062 798	-4 398 642	-	1 062 798	-4 398 642
Celkom	16 587 477	7 601 358	54 995	-	24 133 839

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	1 350 804	-	-	-	1 350 804
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-	136 277	-	-	136 277
Neuhradená strata minulých rokov	-45 291 475	-	-	-3 746 246	-49 037 721
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-3 746 246	-1 062 798	-	3 746 246	-1 062 798
Celkom	17 513 998	-926 521	-	-	16 587 477

Rozhodnutím jediného akcionára PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED zo dňa 19.8.2025 bola strata za rok 2024 vo výške 1 062 798 EUR vysporiadaná nasledovne:

- neuhradená strata minulých rokov 1 062 798 EUR.

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2025**

Návrh na rozdelenie výsledku hospodárenia za rok 2025:

Predstavenstvo navrhuje dosiahnutú stratu vo výške 4 398 642 EUR preúčtovať na neuhradené straty minulých rokov.

K 31.12.2025 Spoločnosť vykázala vlastné imanie v hodnote 24 133 839 EUR.

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

Po 31.12.2025 nenastali také udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.