

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2016****1. POPIS SPOLOČNOSTI**

Bory, a. s. (ďalej len „spoločnosť“) je akciová spoločnosť, ktorá vznikla dňa 17.02.2007. Dňa 17.02.2007 bola zapísaná do Obchodného registra vedenom na Okresnom súde Bratislava I, oddiel Sa, vložka 4086/B. Spoločnosť sídli v Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, Slovenská republika, identifikačné číslo IČO 36740896.

Hlavným predmetom činnosti je:

- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľných živností,
- kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) v rozsahu voľných živností,
- sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti,
- marketing a prieskum trhu,
- automatizované spracovanie dát,
- reklamná a propagačná činnosť,
- faktoring a forfaiting v rozsahu voľnej živnosti,
- podnikateľské poradenstvo v rozsahu voľnej živnosti,
- prenájom nehnuteľnosti s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom, obstarávateľská činnosť,
- obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľnosti.

Informácie o počte zamestnancov

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

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

Štruktúra akcionárov k 31.12.2016

Akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
Lamac Holdings Limited, Cyprus	38 597 596 EUR	100%	100%	100%
Spolu	38 597 596 EUR	100%	100%	100%

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2016**

Spoločnosť je súčasťou skupiny Penta. Materskou spoločnosťou spoločnosti je Lamac Holdings Limited so sídlom na Cypre a materskou spoločnosťou celej skupiny je PENTA INVESTMENTS GROUP LIMITED, 47 Esplanade, St. Helier, JE1 0BD, Channel Islands.

Konsolidovanú účtovnú závierku za najväčšiu skupinu podnikov zostavuje PENTA INVESTMENTS LIMITED so sídlom 47 Esplanade, St. Helier, JE1 0BD, Channel Islands, pričom namiesto konsolidácie dcérskych spoločností tieto spolu s ostatným 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.

V roku 2016 neboli uskutočnené žiadne zmeny v Obchodnom registri.

Členovia štatutárnych orgánov:

k 31.12.2016:

Predstavenstvo

Predseda:	Marek Kalma
Člen:	Michal Rehák
Člen:	Juraj Nevolník

Dozorná rada

Predseda:	Milan Klégr
Člen:	Miroslav Hrušovský
Člen:	Rastislav Jedlička

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 2015 bola schválená valným zhromaždením spoločnosti dňa 13.6.2016.

3. VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A METÓDY

Účtovné zásady a metódy, ktoré spoločnosť používala pri zostavení účtovnej závierky za rok 2016 a 2015 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.

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2016**

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
Oceniteľné 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.

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.

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2016**

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.

g) Záväzky

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) 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 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.

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2016**

k) 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.

l) 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.

m) 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.

n) Opravy chýb minulých účtovných období

Spoločnosť v roku 2016 neúčtovala o opravách chýb minulých účtovných období.

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2016****4. DLHODOBÝ MAJETOK****a) Dlhodobý nehmotný majetok**

Informácie o dlhodobom nehmotnom majetku

Dlhodobý nehmotný majetok	Bežné účtovné obdobie							
	Aktivo- vané náklady na vývoj	Softvér	Oceniťeľ- né práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstará- vaný DNM	Poskyt- nuté preddav- ky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	166 369	-	-	-	-	166 369
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	166 369	-	-	-	-	166 369
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	99 928	-	-	-	-	99 928
Prírastky	-	-	18 983	-	-	-	-	18 983
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	118 911	-	-	-	-	118 911
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	66 441	-	-	-	-	66 441
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	47 458	-	-	-	-	47 458

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. decembru 2016**

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	-	-	80 945	-	-	-	-	80 945
Prírastky	-	-	18 983	-	-	-	-	18 983
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	99 928	-	-	-	-	99 928
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	85 424	0	-	-	-	85 424
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	66 441	0	-	-	-	66 441

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. decembru 2016

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

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2016**

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

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 31.12.2016 v sume 48 153 479,68 EUR (2015: 44 325 314 EUR)

Majúc na zreteli zásady opatrnosti spoločnosť vykazuje opravné položky v celkovej výške 24 615 641 EUR (v roku 2015: 27 019 361 EUR). Pri určení výšky opravnej položky spoločnosť vychádzala zo znaleckého 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.

Poistenie majetku

Spoločnosť má poistený dlhodobý hmotný majetok v spoločnosti QBE Insurance (Europe) Limited v plnej sume.

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2016****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	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	7 295 000	-	-	-	-	-	7 295 000
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtov. obdobia	7 295 000	-	-	-	-	-	7 295 000
Opravné položky							
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	2 090 000	-	-	-	-	-	2 090 000
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtov. obdobia	2 090 000	-	-	-	-	-	2 090 000
Zostatková hodnota							
Stav na začiatku účtov. obdobia	0	-	-	-	-	-	0
Stav na konci účtov. obdobia	5 205 000	-	-	-	-	-	5 205 000

Spoločnosť v predchádzajúcom účtovnom období neúčtovala o dlhodobom finančnom majetku.

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

Opravná položka je vytvorená z dôvodu zníženia hodnoty vlastného imania spoločnosti Ubytovne s.r.o.

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. decembru 2016**

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	5 205 000	-2 090 100	5 205 000
Dlhodobý finančný majetok spolu	x	x	5 205 000	-2 090 100	5 205 000

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2016****5. ZÁSoby**

Informácie o opravných položkách k zásobám

Ocenenie nadbytočných, zastaraných a nízkoobrátkových zásob sa znižuje na nižšiu úžitkovú hodnotu prostredníctvom opravných položiek. V dôsledku súčasnej situácie na finančných trhoch, trhoch s nehnuteľnosťami a výhľadom na rozsah a charakter investícií, ktoré spoločnosť spravuje, majú na zreteli zásady opatrnosti spoločnosť vykazuje opravnú položku v celkovej výške 13 934 360 EUR.

Opravnú položku stanovilo vedenie spoločnosti na základe znaleckého posudku, vypracovaného spoločnosťou Cushman & Wakefield Property Services Slovakia, s.r.o..

Informácie o opravných položkách k zásobám

Zásoby	Bežné účtovné obdobie				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP na konci účtovného obdobia
Materiál	-	-	-	-	-
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	-	-	-	-	-
Výrobky	-	-	-	-	-
Tovar	12 988 263	946 097		-	13 934 360
Nehnuteľnosť na predaj	-	-	-	-	-
Poskytnuté preddavky na zásoby	-	-	-	-	-
Zásoby spolu	12 988 263	946 097	-	-	13 934 360

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2016**

Informácie o nehnuteľnostiach na predaj

Nehnuteľnosť na predaj	Hodnota
Obstarávacia cena nehnuteľnosti na predaj k začiatku účt. obdobia	57 313 577
Náklady na obstaranie nehnuteľností počas účt. obdobia	2 210 786
Obstarávacia cena predaných nehnuteľností počas účt. obdobia	2 309 524
Nepeňažný vklad do dcérskej účtovnej jednotky	2 820 000
Obstarávacia cena nehnuteľnosti na predaj ku koncu účt. obdobia	54 394 839

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 31.12.2016 ich obstarávacia hodnota bola 54 394 839 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	40 460 479
Zásoby, pri ktorých má účtovná jednotka obmedzené právo s nimi nakladať	0

6. POHLÁDÁVKY

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 vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP na konci účtovného obdobia
Pohľadávky z obchodného styku	5 502	0	0	0	5 502
Pohľadávky spolu	5 502	0	0	0	5 502

K pochybným pohľadávkam boli v roku 2012 vytvorené opravné položky vo výške 100%. Opravné položky boli tvorené k nasledovným pohľadávkam:

Goodman Kosice Logistics (Slovakia) s.r.o.

5 502 EUR

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. decembru 2016**

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	123 189	5 502	128 691
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	3 300 000	0	3 300 000
Daňové pohľadávky a dotácie	408 781	0	408 781
Iné pohľadávky	36 002 742	0	36 002 742
Krátkodobé pohľadávky spolu	39 834 712	5 502	39 840 214

Iné pohľadávky vo výške 36 000 000 sú pohľadávky z nevydaných dlhopisov (pozri Poznámka 11).

Informácie o pohľadávkach zabezpečených záložným právom alebo inou formou zabezpečenia

Opis predmetu záložného práva	Bežné účtovné obdobie	
	Hodnota predmetu	Hodnota pohľadávky
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	0	0
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	0	0
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	0	0

Pohľadávky voči spriazneným osobám:

Spoločnosť eviduje pohľadávku voči spoločnosti Bory Mall, a.s. vo výške 57 832 EUR. Spoločnosť eviduje pohľadávku vo výške 3 300 000 EUR voči spoločnosti Lamac Holdings Limited, Cyprus, ktorá vznikla z Dohody o príspevku do ostatných kapitálových fondov.

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. decembru 2016****7. FINANČNÉ ÚČTY**

Informácie o krátkodobom finančnom majetku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	3 221	5 340
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	496 659	1 238 725
Spolu	499 880	1 244 065

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	120 000
Krátkodobý finančný majetok, pri ktorom je obmedzené právo s ním nakladať	0

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2016****8. VLASTNÉ IMANIE**

Základné imanie spoločnosti je tvorené peňažným vkladom vo výške 38 597 596 EUR realizovaným spoločnosťou Lamac Holdings 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 a 4 listinné akcie na meno v menovitej hodnote 1 025 000 EUR a 26 listinných akcií na meno v menovitej hodnote 1 000 000 EUR.

Na akcie spoločnosti je zriadené záložné právo v plnej výške na základe úverovej zmluvy s Tatra Bankou, a.s., číslo 675/2010.

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.

Akcionár spoločnosti Lamac Holdings Limited, Cyprus navýšil v roku 2016 ostatné kapitálové fondy o 21 900 000 EUR. Splatené bolo navýšenie 18 600 000 EUR. Spoločnosť eviduje pohľadávku voči akcionárovi z navýšenia ostatných kapitálových fondov vo výške 3 300 000 EUR (pozri Poznámka č. 6).

Informácie o vysporiadaní účtovnej straty

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovná strata	6 170 706
Vysporiadanie účtovnej straty	Bežné účtovné obdobie
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	6 170 706
Spolu	6 170 706

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2016****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:	178 373	9 360	178 373	-	9 360
Príprava projektov, management stavieb	159 708	-	159 708	-	-
Kontroling, správa nehnuteľnosti	8 805	-	8 805	-	-
audit účtovnej závierky	8 100	7 800	8 100	-	7 800
zostavenie účtovnej závierky	1 760	-	1 760	-	-
právne služby	-	1 560	-	-	1 560
Dlhodobé rezervy, z toho:	145 186	-	-	-	145 186
Ostatné dlhodobé rezervy	145 186	-	-	-	145 186

Spoločnosť má vytvorenú rezervu vo výške 112 186 EUR na riziko vyplývajúce zo súdneho sporu vedeného pred Okresným súdom Bratislava IV, predmetom sporu je určenie vlastníctva k spoluvlastníckemu podielu k nehnuteľnosti v k.ú. Devínska Nová Ves. Súdny spor nebol k dátumu účtovnej závierky ukončený.

Spoločnosť má vytvorenú rezervu vo výške 33 000 EUR na riziko vyplývajúce zo súdneho sporu 11C 156/2012 vedeného pred Okresným súdom Bratislava IV, predmetom sporu je určenie vlastníctva k nehnuteľnosti v k.ú. Lamač. Súdny spor nebol k dátumu účtovnej závierky ukončený.

Krátkodobé rezervy budú použité v roku 2017.

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. decembru 2016**

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Krátkodobé rezervy, z toho:	79 360	178 373	79 360	-	178 373
Príprava projektov, management stavieb	61 868	159 708	61 868	-	159 708
Kontroľing, správa nehnuteľností	8 132	8 805	8 132	-	8 805
audit účtovnej závierky	7 600	8 100	7 600	-	8 100
zostavenie účtovnej závierky	1 760	1 760	1 760	-	1 760
Dlhodobé rezervy, z toho:	145 186	-	-	-	145 186
Ostatné dlhodobé rezervy	145 186	-	-	-	145 186

10. ZÁVÄZKY

Informácie o záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Záväzky po lehote splatnosti	-	-
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	1 673 575	50 604 152
Krátkodobé záväzky spolu	1 673 575	50 604 152
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	77 861 703	20 009 444
Dlhodobé záväzky spolu	77 861 703	20 009 444

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2016**

Informácie o úveroch, pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach

Názov položky	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny a úroku v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny a úroku v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé úvery					
	-	-	-	-	-
Krátkodobé úvery					
Úver Venetsalo Holdings Limited	EUR	7%	31.12.2016	0	10 323 792
Úver Lamac Holdings Limited	EUR	7%	31.12.2016	0	32 621 834
Úver Lamac Holdings Limited	EUR	7%	31.12.2016	0	6 222 778

Úver nebol krytý žiadnym záložným právom ani obmedzeniami v disponovaní s majetkom.

Závazky voči spriazneným osobám:

Spoločnosť neeviduje žiadne úvery voči spriazneným osobám.

11. BANKOVÉ ÚVERY, EMITOVANÉ DLHOPISY (FINANČNÉ VÝPOMOCI)

Informácie o vydaných dlhopisoch

Názov vydaného dlhopisu	Menovitá hodnota	Počet	Emisný kurz	Úrok	Splatnosť
SK4210000721	1 000 000	80	100%	5,6%	15.8.2019
SK4120009960	1 000	20 000	100%	4,85%	29.4.2017

Spoločnosť emitovala dňa 15.8.2016 dlhopisy v nominálnej hodnote 80 000 000 EUR. Vydaných bolo 44 ks dlhopisov, pričom 3 ks spoločnosť odkúpila späť.

K 31.12.2016 neboli vydané dlhopisy v nominálnej hodnote 36 000 000 EUR. Túto sumu eviduje spoločnosť na účte iných pohľadávok. Dlhopisy budú vydané podľa emisných podmienok do 15.8.2017.

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. decembru 2016**

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
Krátkodobé bankové úvery					
Tatra banka, a.s.	EUR	2,4%	31.12.2017	9 089 456	0
Dlhodobé bankové úvery					
Tatra banka, a.s.	EUR	3M EURIBOR + 3,9%	31.12.2017	0	9 832 886

K 31.12.2016 spoločnosť spĺňala špecifické podmienky čerpania úveru. K 31.12.2016 bol nesplatený úrok z úveru v celkovej výške 606 EUR.

12. ČASOVÉ ROZLIŠENIE

Informácie o významných položkách časového rozlíšenia na strane pasív

Spoločnosť neučtuje o významných položkách časového rozlíšenia.

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2016****13. 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	5 078 505	1 545 695	7 328	4 244
Spolu	5 078 505	1 545 695	7 328	4 244

V súvislosti so zmenou vykazovania nehnuteľností na predaj v súlade s postupmi účtovania §30, ods. 7, spoločnosť od roku 2013 vykazuje tržby za predaj nehnuteľností na predaj na účte 607 – Výnosy z nehnuteľností na predaj.

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:	953 245	375 158
Tržby z predaja dlhodobého hmotného majetku	24 338	0
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	928 907	375 158
Finančné výnosy, z toho:	80	110
Kurzové zisky, z toho:	0	0
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Výnosové úroky	80	110

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. decembru 2016**

Informácie o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja služieb	7 328	4 244
Tržby z predaja dlhodobého hmotného majetku*	24 338	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	5 078 505	1 545 695
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou*	928 907	375 158
Čistý obrat celkom	5 085 833	1 549 939

*Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou v sume 928 907 EUR a výnosy z predaja dlhodobého majetku v sume 24 338 EUR nie sú na základe definície súčasťou čistého obratu za rok 2016. Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou v sume 375 158 EUR neboli na základe definície súčasťou čistého obratu za rok 2015.

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2016****Náklady**

Informácie o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	501 097	209 776
Náklady voči audítorovi, audítorskej činnosti, z toho:	7 800	8 100
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	7 800	8 100
iné uisťovacie audítorské služby	0	0
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:	493 297	201 221
právne poradenstvo	98 588	46 485
vedenie účtovníctva, finančné poradenstvo, vedenie administratívy	56 028	40 122
náklady na reprezentáciu	4 654	4 290
služby prijaté v súvislosti s RE projektami	35 765	10 857
starostlivosť o zeleň na území Bory	174 536	0
ostatné	123 726	99 467
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	2 659 177	2 817 622
Predaná nehnuteľnosť	2 309 524	339 083
Tvorba opravnej položky k nehnuteľnosti na predaj tvorba + / rozp. -	946 097	494 081
zostatková cena predaného dlhodobého majetku	35 706	0
odpisy dlhodobého majetku	827 269	762 342
opravné položky k dlhodobému majetku tvorba + / rozp. -	-2 403 720	793 539
Ostatné prevádzkové náklady	944 301	405 730
Finančné náklady, z toho:	6 387 969	4 662 824
Kurzové straty, z toho:	0	0
Kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:	0	4 662 824
opravné položky k finančnému majetku	2 090 000	0
nákladové úroky	4 294 544	4 624 847
bankové poplatky	3 425	37 977

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. decembru 2016**

Spoločnosť zaúčtovala v roku 2016 rozpustenie opravnej položky k majetku vo výške 2 403 720 EUR a tvorbu opravnej položky k zásobám vo výške 946 097 EUR na základe znaleckého posudku (viď. Poznámka 4 a Poznámka 5).

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

V bežnom ani predchádzajúcom účtovnom období spoločnosť neposkytla členom štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu pôžičky, záruky alebo iné zabezpečenie.

14. 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:	-254 517		X	-6 170 744		X
Teoretická daň		-55 994	22	X	-1 357 564	22
Daňovo neuznané náklady	4 066 627	894 658	22	4 417 083	971 758	22
Výnosy nepodliehajúce dani	-2 451 267	-539 279	22	-109	-24	22
Umorenie daňovej straty	-1 360 843	-2 999 385	22			
Spolu	0	0		-385 829	2 901	
Splatná daň z príjmov		2 895			2 901	
Odložená daň z príjmov		-3 237			-2 941	
Celková daň z príjmov		-342			-40	

Prevažnú časť daňovo neuznaných výnosov tvorí rozpustenie opravnej položky k majetku a zásobám (viď. Poznámka 4 a Poznámka 5).

Informácie o odloženej daňovej pohľadávke alebo o odloženom daňovom záväzku

Podľa zákona o daniach z príjmov môže spoločnosť previesť daňovú stratu vzniknutú v roku 2010 až 2016 do nasledujúcich rokov. Výška daňovej straty z rokov 2010 - 2016, ktorá nebola v roku 2016 uplatnená a bude prevedená do ďalších rokov, bola 5 388 974 EUR k 31. decembru 2016.

Spoločnosť zaúčtovala zníženie odloženého daňového záväzku vo výške 3 237 EUR z titulu zníženia rozdielu medzi daňovou a účtovnou zostatkovou cenou dlhodobého majetku.

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2016**

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:	40 610 442	39 964 696
odpočítateľné	40 640 000	4 815 314
zdaniteľné	29 558	42 928
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	192 929	194 093
odpočítateľné	192 929	194 093
zdaniteľné		
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	5 388 974	9 017 362
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty		
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	22%
Odložená daňová pohľadávka	9 700 392	1 983 820
Uplatnená daňová pohľadávka	0	0
Zaúčtovaná ako zníženie nákladov		
Zaúčtovaná do vlastného imania		
Odložený daňový záväzok	6 207	9 444
Zmena odloženého daňového záväzku	-3 237	-2 941
Zaúčtovaná ako náklad	-3 237	-2 941
Zaúčtovaná do vlastného imania		

Spoločnosť nezaúčtovala odloženú daňovú pohľadávku vo výške 9 700 392 EUR z dôvodu neistoty ohľadom budúcich zdaniteľných príjmov.

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2016****15. 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	57 832	89 638
Bory Mall, a.s.	Ostatné prevádz. výnosy	266 129	314 088
Bory Home s.r.o.	Výnosy z predaja projektu	588 233	0
UNL, s.r.o.	Obstaranie DHM	0	1 140 000
Penta Investments, s.r.o.	Obstaranie DHM	400 433	462 438
Penta Investments, s.r.o.	Služby v skupine	91 793	50 979
Penta Investments, s.r.o.	Závázky z obch. styku	95 814	212 324
Privatbanka, a.s.	bankový účet	191 443	10 727
Privatbanka, a.s.	úroky	11	1
Privatbanka, a.s.	bankové poplatky	1 713	241

Dcérska účtovná jednotka/ Materská účtovná jednotka	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Venetsalo Holding Ltd.	úver (istina + nesplatený úrok)	0	10 323 792
Venetsalo Holding Ltd.	nákladový úrok	444 967	2 243 235
Lamac Holdings Limited	úver (istina + nesplatený úrok)	0	32 621 834
Lamac Holdings Limited	nákladový úrok	1 654 920	699 864
Lamac Holdings Limited	vydané dlhopisy (istina + nesplatený úrok)	41 884 493	6 222 778
Lamac Holdings Limited	nákladový úrok	884 493	118 747

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2016****16. 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	38 597 596	-	-	-	38 597 596
Emisné ážio	3 319	-	-	-	3 319
Ostatné kapitálové fondy	-	21 900 000	-	-	21 900 000
Nerozdelený zisk minulých rokov	-	-	-	-	-
Neuhradená strata minulých rokov	-45 461 303	-	-	-6 170 704	-51 632 007
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-6 170 704	-254 175	-	6 170 704	-254 175

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	38 597 596	-	-	-	38 597 596
Emisné ážio	3 319	-	-	-	3 319
Nerozdelený zisk minulých rokov	-	-	-	-	-
Neuhradená strata minulých rokov	-32 317 770	-	-	-13 143 534	-45 461 303
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-13 143 534	-6 170 704	-	13 143 534	-6 170 704

Rozhodnutím jediného akcionára VENETSALO HOLDINGS LIMITED zo dňa 13.6.2016 bola strata za rok 2015 vo výške 6 170 704 EUR preúčtovaná na účet neuhradených strát minulých rokov.

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

Po 31. decembri 2016 nenastali také udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.