

VÝROČNÁ SPRÁVA

Bory, a. s.

za rok 2018

Základné údaje o spoločnosti :

Obchodné meno spoločnosti: Bory, a. s.
Právna forma: Akciová spoločnosť
Základné imanie spoločnosti ku dňu 31.12.2018: 38 597 596 EUR
Počet, druh akcií 63, listinné, kmeňové
Menovitá hodnotia akcií 4 ks á 8 299 EUR
10 ks á 331 940 EUR
15 ks á 343 000 EUR
4 ks á 1 025 000 EUR
26 ks á 1 000 000 EUR
4 ks á 1 175 000 EUR

Predmet činnosti:

- 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 nehnuteľností s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom, obstarávateľská činnosť
- obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľností

Sídlo spoločnosti: Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava

IČO: 36 740 896

Deň vzniku spoločnosti: 17.02.2007

Audítor: Ernst & Young Slovakia, spol. s r.o.
Žižkova 9, 811 02 Bratislava
Licencia SKAU č. 257

Orgány spoločnosti k 31.12.2018:

Konatelia: Marek Kalma – predseda predstavenstva
Michal Rehák – člen predstavenstva
Juraj Nevolník – člen predstavenstva

Výročná správa spoločnosti Bory, a. s. je vypracovaná v zmysle zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve a zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník.

Správa o podnikateľskej činnosti o stave majetku spoločnosti Bory, a. s. za rok 2018

Spoločnosť Bory, a. s. (ďalej aj ako „**Spoločnosť**“) vznikla zápisom do obchodného registra Okresného súdu Bratislava I dňa 17.02.2007.

V priebehu roku 2018 Spoločnosť realizovala podnikateľskú činnosť v oblasti výstavby zhodnocovaním pozemkov nadobudnutých v lokalite Lamačská brána v Bratislave, a to najmä dobudovaním infraštruktúry a občianskej vybavenosti.

Pohyb a stav majetku Spoločnosti v priebehu roku 2018 je uvedený vo finančných výkazoch a v poznámkach k riadnej individuálnej účtovnej závierke Spoločnosti za rok 2018, ktoré tvoria prílohu tejto výročnej správy.

Pre porovnanie uvádzame údaje o niektorých ukazovateľoch finančnej situácie Spoločnosti aj za predchádzajúce obdobie:

Údaje v tabuľke sú uvedené v celých eurách

<i>Vybrané ukazovatele</i>	<i>k 31.12.2018</i>	<i>k 31.12.2017</i>
<i>Hospodársky výsledok zisk(+), strata(-)</i>	<i>- 2 936 545</i>	<i>- 1 897 771</i>
<i>Aktíva / Pasíva</i>	<i>73 485 753</i>	<i>93 512 495</i>
<i>Vlastné imanie</i>	<i>8 480 417</i>	<i>6 716 962</i>
<i>Základné imanie</i>	<i>38 597 596</i>	<i>38 597 596</i>

Spoločnosť dosiahla v roku 2018 hospodársky výsledok, ktorým je strata vo výške 2 936 545 Eur.

Predstavenstvo Spoločnosti navrhuje stratu Spoločnosti vo výške 2 936 545 EUR vysporiadať tak, že strata spoločnosti vo výške 2 936 545 EUR sa vysporiada preúčtovaním na účet neuhradených strát minulých rokov.

Konsolidovaný celok

Spoločnosť je súčasťou skupiny Penta. Materskou spoločnosťou Spoločnosti je PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED so sídlom na Cypre a materskou spoločnosťou celej skupiny je PENTA INVESTMENTS GROUP LIMITED so sídlom 3rd Floor, Osprey House, 5-7 Old Street, St Helier, JE2 3RG, Channel Islands.

Konsolidovanú účtovnú závierku za najväčšiu skupinu podnikov zostavuje PENTA INVESTMENTS LIMITED so sídlom sídlom 3rd Floor, Osprey House, 5-7 Old Street, St Helier, JE2 3RG, Channel Islands, 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 3rd Floor, Osprey House, 5-7 Old Street, St Helier, JE2 3RG, Channel Islands.

Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Spoločnosť nemá resp. nemala v roku 2018 priame výdavky na činnosti v oblasti výskumu a vývoja.

Vplyv na životné prostredie

S ohľadom na charakter podnikateľskej činnosti Spoločnosti a so spôsobom je vykonávania, činnosť Spoločnosti nemá vplyv na životné prostredie.

Vplyv na zamestnanosť

Spoločnosť nezamestnávala v roku 2018 žiadnych zamestnancov.

Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov ovládajúcej osoby, t.j. materskej spoločnosti

Spoločnosť neobstarala vlastné akcie, prípadne dočasné listy či obchodné podiely. Rovnako Spoločnosť neobstarala akcie, dočasné listy alebo obchodné podiely ovládajúcej osoby.

Údaj o organizačnej zložke v zahraničí

Spoločnosť nemá zriadenú organizačnú zložku v zahraničí.

Udalosti osobitného významu, ktoré nastali počas účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa

Počas účtovného obdobia 2018 došlo k nasledovným zmenám v Spoločnosti:

- Dňa 19.01.2018 sa spoločník VENETSALO HOLDINGS LIMITED premenoval na PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED.
- S účinnosťou ku dňu 19.2.2018 bol odvolaný predseda dozornej rady Milan Klégr.
- S účinnosťou ku dňu 19.2.2018 bol odvolaný člen dozornej rady Rastislav Jedlička.

- S účinnosťou ku dňu 19.2.2018 bol odvolaný člen dozornej rady Miroslav Hrušovský.
- S účinnosťou ku dňu 19.2.2018 bol vymenovaný nový predseda dozornej rady Jozef Halász.
- S účinnosťou ku dňu 19.2.2018 bol vymenovaný nový člen dozornej rady Rastislav Valovič.
- S účinnosťou ku dňu 19.2.2018 bol vymenovaný nový člen dozornej rady Karolína Hanulíková.

V dôsledku súčasnej neprehľadnej situácie na finančných trhoch, trhoch s nehnuteľnosťami a výhľadom na rozsah a charakter investícií, ktoré spoločnosť spravuje, majú na zreteli zásady opatrnosti spoločnosť vytvorila opravné položky k pozemkom v sume 21 597 489 EUR, k stavbám vo výške 2 997 409 EUR, k obstarávanému dlhodobému hmotnému majetku v sume 2 383 632 EUR a k pozemkom určeným na predaj v sume 12 526 417 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 môže zaniknúť a môžu byť zrušené.

Spoločnosti nie sú známe žiadne iné udalosti osobitného významu, ktoré nastali počas účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa.

Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného roka 2018

Dňa 18.12.2018 jediný akcionár Spoločnosti PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED rozhodol o zvýšení základného imania spoločnosti v sume 4 700 000 EUR vydaním 4 nových listinných akcií na meno v menovitej hodnote 1 175 000 EUR. Zvýšenie základného imania bolo splatené dňa 19.12.2018 a zapísané do Obchodného registra Slovenskej republiky dňa 23.1.2019.

Spoločnosti nie sú známe iné udalosti osobitného významu, ktoré vznikli po dni, ku ktorému je zostavená účtovná závierka, ktoré by významným spôsobom menili účtovnú závierku za rok 2018, resp. by významným spôsobom ovplyvnili činnosť Spoločnosti v nasledujúcich účtovných obdobiach.

Predpokladaný budúci vývoj spoločnosti v roku 2019

V nasledujúcom období bude Spoločnosť pokračovať v začatej podnikateľskej činnosti, ktorú má vo svojom predmete podnikania, najmä v hľadaní vhodných obchodných príležitostí na nákup a predaj nehnuteľností.

V Bratislave, dňa 21.02.2019

Bory, a. s.

Marek Kalma
predseda predstavenstva

Michal Rehák
člen predstavenstva

Správa nezávislého audítora

Akcionárom, dozornej rade a predstavenstvu spoločnosti Bory, a. s.:

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti Bory, a. s. („Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2018, 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 2018 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 audítorských štandardov (International Standards on Auditing, „ISAs“). 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 audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

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 ISAs 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 ISAs, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnej 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 nesprávnej účtovnej závierky 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 iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas nášho auditu zistíme.

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Náš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdenie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Posúdili sme, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2018 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe, ktorú sme obdržali pred dátumom vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

22. februára 2019
Bratislava, Slovenská republika

Ernst & Young Slovakia, spol. s r.o.
Licencia SKAU č. 257



Ing. Tomáš Přeček, štatutárny audítor
Licencia UDVA č. 1067

Úč POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 1 8

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 2022330860 IČO 36740896 SK NACE 6 8 . 3 2 . 0	Účtovná závierka X riadna mimoriadna priebežná	Účtovná jednotka X malá veľká (vyznačí sa x)	Mesiac Rok od 1 2 0 1 8 do 1 2 2 0 1 8 Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2 0 1 7 do 1 2 2 0 1 7
--	---	---	--

Priložené súčasti účtovnej závierky

X Súvaha (Úč POD 1-01)
(v celých eurách)X Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)
(v celých eurách)X Poznámky (Úč POD 3-01)
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

B o r y , a . s .

Sídlo účtovnej jednotky

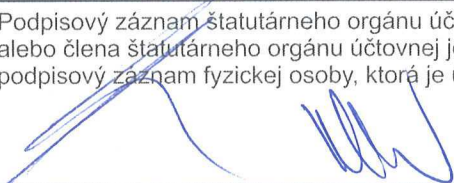
Ulica DIGITAL PARK II, EINSTEINOVA Číslo 25

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 O k r e s n o m s ú d e B A
I , o d d . S a , v l . č . 4 0 8 6 / BTelefónne číslo Faxové číslo
0 2 5 7 7 8 8 1 3 5

E-mailová adresa

Zostavená dňa: 1 9 . 0 2 . 2 0 1 9	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	Brutto - časť 1	Netto 2	
				Korekcia - časť 2		Netto 3
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	1 1 7 1 9 0 6 8 8		7 3 4 8 5 7 5 3	
			4 3 7 0 4 9 3 5		9 3 5 1 2 4 9 5	
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	6 7 1 2 3 6 3 2		3 5 9 5 0 6 1 6	
			3 1 1 7 3 0 1 6		3 6 7 1 4 4 3 7	
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03	1 6 6 3 6 9		9 4 9 2	
			1 5 6 8 7 7		2 8 4 7 5	
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		9 4 9 2	
			1 5 6 8 7 7		2 8 4 7 5	
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 preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10				
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11	5 9 6 6 2 2 6 3		2 8 6 4 6 1 2 4	
			3 1 0 1 6 1 3 9		2 9 3 9 0 9 6 2	
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	3 4 3 9 7 4 8 9		1 2 8 0 0 0 0 0	
			2 1 5 9 7 4 8 9		1 2 5 6 0 0 0 0	
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	1 5 7 4 3 2 2 8		8 8 2 3 1 6 7	
			6 9 2 0 0 6 1		9 6 9 3 7 6 9	
3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	14				



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	
				Korekcia - časť 2	Netto 2
					Netto 3
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17	1 1 8 5 7 9	3 6 2 2	
			1 1 4 9 5 7		2 4 6 2 9
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	9 3 7 7 6 9 0	6 9 9 4 0 5 8	
			2 3 8 3 6 3 2		7 0 2 0 3 2 1
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19	2 5 2 7 7	2 5 2 7 7	
					9 2 2 4 3
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21	7 2 9 5 0 0 0	7 2 9 5 0 0 0	
					7 2 9 5 0 0 0
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22	7 2 9 5 0 0 0	7 2 9 5 0 0 0	
					7 2 9 5 0 0 0
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23			
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24			
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25			
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26			
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27			
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
				Netto	
			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	5 0 0 1 9 4 5 4	3 7 4 8 7 5 3 5	
			1 2 5 3 1 9 1 9		5 6 7 5 0 2 1 7
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	4 9 4 1 4 2 9 2	3 6 8 8 7 8 7 5	
			1 2 5 2 6 4 1 7		3 9 9 8 9 0 3 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	4 9 4 1 4 2 9 2	3 6 8 8 7 8 7 5	
			1 2 5 2 6 4 1 7		3 9 9 8 9 0 3 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	
				Netto	
			Brutto - časť 1		Netto 3
			Korekcia - časť 2		
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	1 4 7 1 6 7	1 4 1 6 6 5	
			5 5 0 2	1 6 2 4 1 5 0 9	
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	1 3 8 9 6 6	1 3 3 4 6 4	
			5 5 0 2	1 6 8 4 6 8	
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55	4 6 9 1 1	4 6 9 1 1	
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			7 4 4 4 0



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	3
			Korekcia - časť 2		Netto
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	9 2 0 5 5	8 6 5 5 3	
			5 5 0 2		9 4 0 2 8
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	8 2 0 1	8 2 0 1	
					7 0 2 9 9
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65			1 6 0 0 2 7 4 2
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			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
				Netto	
			Brutto - časť 1	Netto	3
			Korekcia - časť 2		
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	4 5 7 9 9 5	4 5 7 9 9 5	
					5 1 9 6 7 1
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	1 9 4 7	1 9 4 7	
					5 9 3 8
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	4 5 6 0 4 8	4 5 6 0 4 8	
					5 1 3 7 3 3
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	4 7 6 0 2	4 7 6 0 2	
					4 7 8 4 1
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	4 7 6 0 2	4 7 6 0 2	
					4 7 8 4 1
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78			

Ozna- čenie 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 3 4 8 5 7 5 3	9 3 5 1 2 4 9 5
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	8 4 8 0 4 1 7	6 7 1 6 9 6 2
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	4 3 2 9 7 5 9 6	3 8 5 9 7 5 9 6
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	3 8 5 9 7 5 9 6	3 8 5 9 7 5 9 6
2.	Zmena základného imania +/- 419	83	4 7 0 0 0 0 0	
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-353)	84		
A.II.	Emisné ážio (412)	85	3 3 1 9	3 3 1 9
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86	2 1 9 0 0 0 0 0	2 1 9 0 0 0 0 0
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87		
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88		
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (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		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasí (+/- 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 3 7 8 3 9 5 3	- 5 1 8 8 6 1 8 2
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		
2.	Neuhrazená strata minulých rokov (-/429)	99	- 5 3 7 8 3 9 5 3	- 5 1 8 8 6 1 8 2
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- bie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	- 2 9 3 6 5 4 5	- 1 8 9 7 7 7 1
B.	Závazky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	6 5 0 0 5 3 3 6	8 6 7 9 5 5 3 3
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102		5 8 0 0 1 1 6 5
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1.a.	Závazky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Závazky z obchodného styku v rámci podielo- vej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
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 (473A/-/255A)	113		5 7 9 9 7 7 6 4
9.	Závazky 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		3 4 0 1



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



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



Ozna- čenie 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	2 2 8 9 9 3 9	2 0 3 2 8 8 8
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	5 3	5 3
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	5 3	5 3
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	5 3	5 3
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		
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 3 3 8 1 0 1	1 3 3 0 3 3 2
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		- 2 0 9 0 0 0 0
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	3 2 4 9 1 7 1	3 2 5 3 0 8 5
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50	2 6 3 8 4 4 4	2 3 7 9 3 1 0
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	6 1 0 7 2 7	8 7 3 7 7 5
O.	Kurzové straty (563)	52		
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	8 8 9 3 0	1 6 7 2 4 7



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 3 3 8 0 4 8	- 1 3 3 0 2 7 9
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	- 2 9 3 9 9 3 6	- 1 8 9 7 6 8 7
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	- 3 3 9 1	8 4
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	1 0	2 8 9 0
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	- 3 4 0 1	- 2 8 0 6
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	- 2 9 3 6 5 4 5	- 1 8 9 7 7 7 1

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018****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 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

Spoločnosť nemala v roku 2018 a v roku 2017 žiadnych zamestnancov.

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

Spoločnosť VENETSALO HOLDINGS LIMITED bola dňa 19.1.2018 premenovaná. Nový názov spoločnosti je PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED

Štruktúra akcionárov k 31.12.2018

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	38 597 596 EUR	100%	100%	100%
Spolu	38 597 596 EUR	100%	100%	100%

18.12.2018 bolo zvýšené základné imanie o 4 700 000 EUR. Zvýšenie základného imania bolo uhradené 19.12.2018. Dňa 23.1.2019 bol vykonaný zápis do Obchodného registra Slovenskej republiky.

Spoločnosť je súčasťou skupiny Penta. Materskou spoločnosťou spoločnosti je PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED so sídlom na Cypre a materskou spoločnosťou celej skupiny je PENTA INVESTMENTS GROUP LIMITED, 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.

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018**

Spoločnosť nie je v žiadnom podniku neobmedzene ručiacim spoločníkom. Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

V roku 2018 boli uskutočnené nasledovné zmeny v Obchodnom registri:

- zmena predsedu a členov dozornej rady.

Členovia štatutárnych orgánov:

k 31.12.2018:

Predstavenstvo

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

do 9.4.2018

Dozorná rada

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

od 10.4.2018

Dozorná rada

Predseda: Jozef Halász
Člen: Karolína Hanulíková
Člen: Rastislav Valovič

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018****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 31.12.2017 bola schválená valným zhromaždením spoločnosti dňa 13.6.2018.

3. VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A METÓDY

Účtovné zásady a metódy, ktoré spoločnosť používala pri zostavení účtovnej závierky za rok 2018 a 2017 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.

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:

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018**

	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.

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

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018**

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.

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.

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018**

n) Opravy chýb minulých účtovných období

Spoločnosť v roku 2018 neúčtovala o opravách chýb minulých účtovných období.

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018****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	-	-	137 894	-	-	-	-	137 894
Prírastky	-	-	18 983	-	-	-	-	18 983
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	156 877	-	-	-	-	156 877
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	28 475	-	-	-	-	28 475
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	9 492	-	-	-	-	9 492

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018**

Dlhodobý nehmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie							
	Aktivo- vané náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľ- 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	-	-	118 911	-	-	-	-	118 911
Prírastky	-	-	18 983	-	-	-	-	18 983
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	137 894	-	-	-	-	137 894
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	47 458	-	-	-	-	47 458
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	28 475	-	-	-	-	28 475

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 31.12.2018****b) Dlhodobý hmotný majetok**

Informácie o dlhodobom hmotnom majetku

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie						Spolu
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	
Prvotné ocenenie							
Stav na začiatku účtovného obdobia	33 861 232	15 743 228	0	118 579	9 157 172	92 243	58 972 454
Prírastky	536 257	-	-	-	220 518	-	756 775
Úbytky	-	-	-	-	-	66 966	66 966
Presuny	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	34 397 489	15 743 228	0	118 579	9 377 690	25 277	59 662 263
Oprávky							
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	3 129 728	0	93 950	0	0	3 223 678
Prírastky	-	792 923	-	21 007	-	-	813 930
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	0	3 922 651	0	114 957	0	0	4 037 608
Opravné položky							
Stav na začiatku účtovného obdobia	21 301 232	2 919 731	0	0	2 136 851	0	26 357 814
Prírastky	296 257	77 679	-	-	246 781	-	620 717
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	21 597 489	2 997 410	0	0	2 383 632	0	26 978 531
Zostatková hodnota							
Stav na začiatku účtovného obdobia	12 560 000	9 693 769	0	24 629	7 020 321	92 243	29 390 952
Stav na konci účtovného obdobia	12 800 000	8 823 167		3 622	6 994 058	25 277	28 646 124

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018**

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie						Spolu
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	
Prvotné ocenenie							
Stav na začiatku účtovného obdobia	33 601 539	15 568 168	0	118 579	9 180 617	36 143	58 505 046
Prírastky	259 693	247 636	-	-	-	74 040	-
Úbytky	-	72 576	-	-	23 445	17 940	-
Presuny	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	33 861 232	15 743 228	0	118 579	9 157 172	92 243	58 972 454
Oprávky							
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	2 337 508	0	69 834	0	0	2 407 342
Prírastky	-	864 796	-	24 116	-	-	888 912
Úbytky	-	72 576	-	-	-	-	72 576
Stav na konci účtovného obdobia	0	3 129 728	0	93 950	0	0	3 223 678
Opravné položky							
Stav na začiatku účtovného obdobia	23 734 539	521 881	0	0	359 221	0	24 615 641
Prírastky	-	2 397 850	-	-	1 777 630	-	4 175 480
Úbytky	2 433 307	-	-	-	-	-	2 433 307
Stav na konci účtovného obdobia	21 301 232	2 919 731	0	0	2 136 851	0	26 357 814
Zostatková hodnota							
Stav na začiatku účtovného obdobia	9 867 000	12 708 778	0	48 745	8 821 396	36 143	31 482 062
Stav na konci účtovného obdobia	12 560 000	9 693 769	0	24 629	7 020 321	92 243	29 390 962

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018**

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 31.12.2018 v sume 49 414 292 EUR (2017: 52 003 076 EUR)

Majúc na zreteli zásady opatrnosti spoločnosť vykazuje opravné položky v celkovej výške 26 978 531 EUR (v roku 2017: 26 357 814 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 31.12.2018****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	0	-	-	-	-	-	0
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtov. obdobia	0	-	-	-	-	-	0
Zostatková hodnota							
Stav na začiatku účtov. obdobia	7 295 000	-	-	-	-	-	7 295 000
Stav na konci účtov. obdobia	7 295 000	-	-	-	-	-	7 295 000

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 31.12.2018**

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	2 090 000	-	-	-	-	-	2 090 000
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	2 090 000	-	-	-	-	-	2 090 000
Stav na konci účtov. obdobia	0	-	-	-	-	-	0
Zostatková hodnota							
Stav na začiatku účtov. obdobia	5 205 000	-	-	-	-	-	5 205 000
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	0
Dlhodobý finančný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018**

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	7 298 000	12 000	7 295 000
Dlhodobý finančný majetok spolu	x	x	7 298 000	12 000	7 295 000

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018****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 zreteľ zásady opatrnosti spoločnosť vykazuje opravnú položku v celkovej výške 12 526 417 EUR.

Opravnú položku stanovilo vedenie spoločnosti na základe znaleckého 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
Materiál	-	-	-	-	-
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	-	-	-	-	-
Výrobky	-	-	-	-	-
Tovar	12 014 039	512 378		-	12 526 417
Nehnuteľnosť na predaj	-	-	-	-	-
Poskytnuté preddavky na zásoby	-	-	-	-	-
Zásoby spolu	12 014 039	512 378	-	-	12 526 417

Informácie o nehnuteľnostiach na predaj

Nehnuteľnosť na predaj	Hodnota
Obstarávacia cena nehnuteľnosti na predaj k začiatku účt. obdobia	52 003 076
Náklady na obstaranie nehnuteľností počas účt. obdobia	216 163
Obstarávacia cena predaných nehnuteľností počas účt. obdobia	2 804 947
Obstarávacia cena nehnuteľnosti na predaj ku koncu účt. obdobia	49 414 292

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018**

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 31.12.2018 ich obstarávacia hodnota bola 49 414 292 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	0
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 vytvorené opravné položky vo výške 100%.

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018**

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	133 464	5 502	138 966
Daňové pohľadávky a dotácie	8 201	0	8 201
Krátkodobé pohľadávky spolu	141 665	5 502	147 167

Informácie o pohľadávkach zabezpečených záložným právom alebo inou formou zabezpečenia.

Spoločnosť neeviduje pohľadávky, ktoré by boli zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia.

Pohľadávky voči spriazneným osobám:

Spoločnosť eviduje pohľadávku voči spoločnosti Bory Mall, a.s. vo výške 45 139 EUR a Bory Home s.r.o. 1 772 EUR.

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018**

7. FINANČNÉ ÚČTY

Informácie o krátkodobom finančnom majetku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	1 947	5 938
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	456 048	513 733
Spolu	457 995	519 671

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.

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018****8. VLASTNÉ IMANIE**

Základné imanie spoločnosti je tvorené peňažným vkladom vo výške 43 297 596 EUR realizovaným spoločnosťou PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED (do 21.2.2018 VENETSALO 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, 4 listinné akcie na meno v menovitej hodnote 1 025 000 EUR, 26 listinných akcií na meno v menovitej hodnote 1 000 000 EUR a 4 listinné akcie na meno v menovitej hodnote 1 175 000 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 vysporiadaní účtovnej straty

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovná strata	1 897 771
Vysporiadanie účtovnej straty	Bežné účtovné obdobie
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	1 897 771
Spolu	1 897 771

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018****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:	9 986	10 172	9 986	-	10 172
audit účtovnej závierky	7 200	6 100	7 200	-	6 100
právne služby	2 786	4 072	2 786	-	4 072
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 2019.

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Krátkodobé rezervy, z toho:	9 360	9 986	9 360	-	9 986
Príprava projektov, management stavieb	-	-	-	-	-
Kontroľing, správa nehnuteľnosti	-	-	-	-	-
audit účtovnej závierky	7 800	7 200	7 800	-	7 200
zostavenie účtovnej závierky	-	-	-	-	-
právne služby	1 560	2 786	1 560	-	2 786
Dlhodobé rezervy, z toho:	145 186	-	-	-	145 186
Ostatné dlhodobé rezervy	145 186	-	-	-	145 186

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018****10. 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	1 472 570	1 598 954
Krátkodobé záväzky spolu	1 472 570	1 598 954
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	-	58 001 165
Dlhodobé záväzky spolu	-	58 001 165

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
SK4120012972	1 000	10 000	95% – 105%	3,7%	22.8.2019

Spoločnosť emitovala dňa 15.8.2016 dlhopisy v nominálnej hodnote 80 000 000 EUR. Vydaných bolo 80 ks dlhopisov, pričom 33 ks spoločnosť odkúpila späť. Nesplatený úrok k 31.12.2018 je v celkovej výške 6 244 690 EUR.

Spoločnosť emitovala dňa 22.8.2018 dlhopisy v nominálnej hodnote 10 000 000 EUR, Vydaných bolo 10 000 ks dlhopisov. Nesplatený úrok k 31.12.2018 je 132 718 EUR.

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%	31.12.2018	0	7 009 829

K 31.12.2018 bol úver splatený.

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018**

12. 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 31.12.2018****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	6 001 801	3 328 943	6 624	16 669
Spolu	6 001 801	3 328 943	6 624	16 669

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:	355 449	384 098
Tržby z predaja dlhodobého hmotného majetku	1 247	68 999
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	354 202	315 099
Finančné výnosy, z toho:	53	53
Kurzové zisky, z toho:	0	0
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Výnosové úroky	53	53

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018**

Informácie o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja služieb	6 624	16 669
Tržby z predaja dlhodobého hmotného majetku*	1 247	68 999
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	6 001 801	3 328 943
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou*	354 202	315 099
Čistý obrat celkom	6 008 425	3 345 612

*Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou v sume 354 202 EUR a výnosy z predaja dlhodobého majetku v sume 1 247 EUR nie sú na základe definície súčasťou čistého obratu za rok 2018.

*Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou v sume 315 099 EUR a výnosy z predaja dlhodobého majetku v sume 68 999 EUR nie sú na základe definície súčasťou čistého obratu za rok 2017.

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018****Náklady**

Informácie o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	370 425	463 750
Náklady voči audítorovi, auditorskej činnosti, z toho:	6 000	7 200
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	6 000	7 200
iné uisťovacie auditorské služby	0	0
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:	364 425	456 550
právne poradenstvo	65 378	85 789
vedenie účtovníctva, finančné poradenstvo, vedenie administratívy	20 896	24 004
náklady na reprezentáciu	3 196	3 288
služby prijaté v súvislosti s RE projektami	61 986	129 470
starostlivosť o zeleň na území Bory	48 803	49 801
Prevádzka a údržba infraštruktúry	107 669	50 904
ostatné	56 497	113 294
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	5 595 337	3 833 367
Predaná nehnuteľnosť	2 804 947	2 729 778
Tvorba opravnej položky k nehnuteľnosti na predaj tvorba + / rozp. -	512 378	-1 920 321
zostatková cena predaného dlhodobého majetku	0	71 064
odpisy dlhodobého majetku	832 913	836 830
opravné položky k dlhodobému majetku tvorba + / rozp. -	620 717	1 742 174
Ostatné prevádzkové náklady	824 382	373 842
Finančné náklady, z toho:	3 338 101	1 330 332
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	0
opravné položky k finančnému majetku	0	-2 090 000
nákladové úroky	3 249 171	3 253 085
bankové poplatky	88 930	167 247

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018**

Spoločnosť zaúčtovala v roku 2018 tvorbu opravnej položky k majetku vo výške 620 717 EUR a tvorbu opravnej položky k zásobám vo výške 512 378 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:	-2 936 535		X	-1 897 687		X
Teoretická daň		-616 672	21		-398 514	21
Daňovo neuznané náklady	1 157 431	231 486	21	2 235 932	469 546	21
Výnosy nepodliehajúce dani	--25 569	-5 369	21	-4 054 481	-851 441	21
Umorenie daňovej straty	0	0	21	0	0	21
Spolu	-1 804 673	-390 555		-3 716 236	-780 409	
Splatná daň z príjmov		10			2 890	
Odložená daň z príjmov		-3 401			-2 806	
Celková daň z príjmov		-3 391			84	

Prevažnú časť daňovo neuznaných nákladov tvorí tvorba opravných položiek (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 2015 až 2018 do nasledujúcich rokov. Výška daňovej straty z rokov 2015 - 2018, ktorá nebola v roku 2018 uplatnená a bude prevedená do ďalších rokov, bola 4 579 124 EUR k 31. decembru 2018.

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018**

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:	39 016 948	38 355 658
odpočítateľné	39 016 948	38 371 853
zdaniteľné	0	16 195
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	163 455	170 755
odpočítateľné	163 455	170 755
zdaniteľné	-	-
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	4 579 124	5 476 821
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty	-	-
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka	9 292 133	9 244 080
Uplatnená daňová pohľadávka	0	0
Zaúčtovaná ako zníženie nákladov	-	-
Zaúčtovaná do vlastného imania	-	-
Odložený daňový záväzok	0	3 401
Zmena odloženého daňového záväzku	3 401	-2 806
Zaúčtovaná ako náklad	3 401	-2 806
Zaúčtovaná do vlastného imania	-	-

Spoločnosť nezaúčtovala odloženú daňovú pohľadávku vo výške 9 292 133 EUR z dôvodu neistoty ohľadom budúcich zdaniteľných príjmov.

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018****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	45 139	74 440
Bory Mall, a.s.	Ostatné prevádz. výnosy	232 858	241 956
Bory Home II s.r.o.	Výnosy z predaja pozemkov	4 191 667	-
Bory Home s.r.o.	Pohľadávky z obch. styku	1 772	-
Bory Home s.r.o.	Ostatné prevádz. výnosy	1 477	-
Penta Investments, s.r.o.	Obstaranie DHM	-	199 584
Penta Investments, s.r.o.	Služby v skupine	20 896	153 474
Penta Investments, s.r.o.	Závazky z obch. styku	2 393	-
Penta Investments, s.r.o.	Nevyfakturované dodávky	-	74 578
Penta Real Estate, s.r.o.	Obstaranie DHM	89 656	-
Penta Real Estate, s.r.o.	Služby v skupine	61 986	-
Penta Real Estate, s.r.o.	Nevyfakturované dodávky	38 180	-
Media and Digital Services a.s.	Pohľadávky z obch. styku	-	737
Media and Digital Services a.s.	Závazky z obch. styku	2 959	-
Media and Digital Services a.s.	Služby v skupine	39 006	4 727
Privatbanka, a.s.	bankový účet	1 947	185 274
Privatbanka, a.s.	úroky	53	53
Privatbanka, a.s.	bankové poplatky	954	426

Dcérska účtovná jednotka/ Materská účtovná jednotka	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	vydané dlhopisy (istina + nesplatený úrok)	53 244 690	41 997 764
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	nákladový úrok	2 638 444	2 379 310

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018****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
Zmena základného imania	-	4 700 000	-	-	4 700 000
Emisné ážio	3 319	-	-	-	3 319
Ostatné kapitálové fondy	21 900 000	-	-	-	21 900 000
Neuhradená strata minulých rokov	-51 886 182	-	-	-1 897 771	-53 783 953
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-1 897 771	-2 936 545	-	1 897 771	-2 936 545
Celkom	6 716 962	1 763 455	-	0	8 480 417

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
Ostatné kapitálové fondy	21 900 000	-	-	-	21 900 000
Neuhradená strata minulých rokov	-51 632 007	-	-	-254 175	-51 886 182
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-254 175	-1 897 771	-	254 175	-1 897 771
Celkom	8 614 733	-1 897 771	-	0	6 716 962

Rozhodnutím jediného akcionára PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED zo dňa 13.6.2018 bola strata za rok 2017 vo výške 1 897 771 EUR preúčtovaná na účet neuhradených strát minulých rokov.

Dňa 18.12.2018 jediný akcionár Spoločnosti PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED rozhodol o zvýšení základného imania spoločnosti v sume 4 700 000 EUR vydaním 4 nových listinných akcií na meno v menovitej hodnote 1 175 000 EUR. Zvýšenie základného imania bolo splatené dňa 19.12.2018 a zapísané do Obchodného registra Slovenskej republiky dňa 23.1.2019.

K 31.12.2018 Spoločnosť vykázala vlastné imanie v hodnote 8 480 417 EUR.

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2018**

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

Dňa 23.1.2019 bolo zapísané do Obchodného registra Slovenskej republiky zvýšenie základného imania Spoločnosti v sume 4 700 000 EUR. Základné imanie Spoločnosti dosiahlo hodnotu 43 297 596 EUR.

Po 31. decembri 2018 nenastali také udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.