

VÝROČNÁ SPRÁVA

Bory, a. s.

za rok 2020

Základné údaje o spoločnosti :

Obchodné meno spoločnosti:	Bory, a. s.
Právna forma:	akciová spoločnosť
Základné imanie spoločnosti ku dňu 31.12.2020:	65 197 596 EUR
Základné imanie spoločnosti ku dňu vyhotovenia Výročnej správy:	65 197 596 EUR
Predmet činnosti:	▪ kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľných živností ▪ kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živností (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 IČO: 35 840 463 Licencia SKAU č. 257
Orgány spoločnosti k 31.12.2020:	
Predstavenstvo:	Michal Rehák, člen predstavenstva Juraj Nevolník, člen predstavenstva Ing. Rastislav Valovič, predseda predstavenstva
Dozorná rada:	Karolína Hanulíková – člen dozornej rady Jozef Halász – predseda dozornej rady Christián Gálik - člen dozornej rady

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 2020

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

V priebehu roku 2020 Spoločnosť realizovala podnikateľskú činnosť v oblasti výstavby zhodnocovaním pozemkov nadobudnutých v lokalite Lamačská brána v Bratislave.

Pohyb a stav majetku Spoločnosti v priebehu roku 2020 je uvedený vo finančných výkazoch a v poznámkach k riadnej individuálnej účtovnej závierke Spoločnosti za rok 2020, 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 31.12.2020</i>	<i>k 31.12.2019</i>
<i>Hospodársky výsledok zisk(+), strata(-)</i>	<i>11 183 791</i>	<i>-123 871</i>
<i>Aktíva / Pasíva</i>	<i>74 331 130</i>	<i>79 629 813</i>
<i>Vlastné imanie</i>	<i>19 540 338</i>	<i>8 356 546</i>
<i>Základné imanie</i>	<i>65 197 596</i>	<i>65 197 596</i>

Spoločnosť dosiahla v roku 2020 hospodársky výsledok, ktorým je zisk vo výške 11 183 791 EUR.

Dosiahnutý zisk Spoločnosti za účtovný rok 2020 vo výške 11 183 791 EUR navrhuje predstavenstvo Spoločnosti rozdeliť nasledovne:

- suma vo výške 559 190 EUR sa použije na tvorbu zákonného rezervného fondu,
- zvyšok, suma vo výške 10 624 601 EUR sa preúčtuje na neuhradené straty 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 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 2020 priame výdavky na činnosti v oblasti výskumu a vývoja.

Vplyv na životné prostredie

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

Vplyv na zamestnanosť

Spoločnosť nezamestnávala v roku 2020 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 2020 nedošlo k žiadnym významným zmenám v Spoločnosti.

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 2020

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 2020, resp. by významným spôsobom ovplyvnili činnosť Spoločnosti v nasledujúcich účtovných obdobiach.

Predpokladaný budúci vývoj spoločnosti v roku 2021

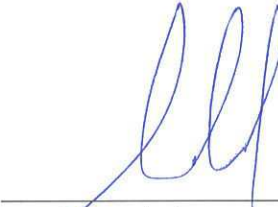
V nasledujúcom období bude Spoločnosť pokračovať v začatej podnikateľskej činnosti, ktoré má vo svojom predmete podnikania, najmä v hľadaní vhodných obchodných príležitostí na nákup a predaj nehnuteľností.

V Bratislave, dňa 22.02.2021

Bory, a. s.



Michal Rehák
člen predstavenstva



Juraj Nevolník
člen predstavenstva

Správa nezávislého audítora

Akcionárovi, 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 2020, 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 2020 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných auditorských štandardov (International Standards on Auditing, „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 auditorské 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 2020 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 2021
Bratislava, Slovenská republika

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



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

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 0

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píše zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ä B Č D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo 2 0 2 2 3 3 0 8 6 0	Účtovná závierka ☒ riadna	Účtovná jednotka ☒ malá	Mesiac Rok od 1 2 0 2 0
IČO 3 6 7 4 0 8 9 6	mimoriadna	veľká	Za obdobie do 1 2 2 0 2 0
SK NACE 6 8 . 3 2 . 0	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2 0 1 9 do 1 2 2 0 1 9

Priložené súčasti účtovnej závierky

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

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

B o r y , a . s .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

D I G I T A L P A R K I I , E I N S T E I N O V A 2 5

PSČ

Obec

8 5 1 0 1 B R A T I S L A V A

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 / B**

Telefónne číslo

Faxové číslo

0 9 0 3 5 9 0 2 9 9

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

2 2 . 0 2 . 2 0 2 1

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	Netto 3
				Korekcia - časť 2		
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	1 0 7 4 6 6 6 9 1		7 4 3 3 1 1 3 0	
			3 3 1 3 5 5 6 1		7 9 6 2 9 8 1 3	
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	6 4 5 4 3 9 1 5		3 9 3 0 2 2 0 8	
			2 5 2 4 1 7 0 7		3 5 1 5 0 8 2 7	
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03	1 6 6 3 6 9			
			1 6 6 3 6 9			
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04				
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05				
3.	Ocenenie práv (014) - /074, 091A/	06	1 6 6 3 6 9			
			1 6 6 3 6 9			
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07				
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08				
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09				
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10				
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11	5 7 0 8 2 5 4 6		3 2 2 2 1 2 0 8	
			2 4 8 6 1 3 3 8		2 7 8 7 7 8 2 7	
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	3 3 5 5 1 5 2 0		1 6 9 3 0 0 0 0	
			1 6 6 2 1 5 2 0		1 4 3 0 0 0 0 0	
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	1 2 6 5 5 0 6 8		6 5 1 3 0 6 3	
			6 1 4 2 0 0 5		6 3 9 0 8 6 3	
3.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022) - /082, 092A/	14				



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ľahné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17	4 2 7 7 5 4 2 7 7 5		1 8 1 2
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	1 0 8 0 6 5 6 4 2 0 5 5 0 3 8	8 7 5 1 5 2 6	7 1 3 2 0 3 3
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19	2 6 6 1 9	2 6 6 1 9	5 3 1 1 9
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 2 1 4 0 0 0	7 0 8 1 0 0 0	7 2 7 3 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 2 1 4 0 0 0	7 0 8 1 0 0 0	7 2 7 3 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	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29			
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30			
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31			
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	4 2 8 6 6 1 7 2	3 4 9 7 2 3 1 8	
			7 8 9 3 8 5 4	4 4 4 4 2 6 9 3	
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	4 1 6 1 2 6 4 5	3 3 7 1 8 7 9 1	
			7 8 9 3 8 5 4	3 3 8 5 2 1 7 4	
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 1 6 1 2 6 4 5	3 3 7 1 8 7 9 1	
			7 8 9 3 8 5 4	3 3 8 5 2 1 7 4	
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			



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



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2		
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57		1 1 0 3 2 0 1	1 1 0 3 2 0 1	8 4 0 1 7
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58				
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59			1 0 1 1 7 3 5 1	
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľa- dávok 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		4 6 7 0 9	4 6 7 0 9	
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64				
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65				
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66				
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepoje- ných účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67				
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobé- ho finančného majetku v prepojených účtov- ných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68				
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podieľy (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	Brutto - časť 1	
				Korekcia - časť 2	Netto 2
					Netto 3
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71		5 5 9 5 3	5 5 9 5 3
					3 3 4 3 5 5
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72		1 7 8 7	1 7 8 7
					4 1 8 9
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73		5 4 1 6 6	5 4 1 6 6
					3 3 0 1 6 6
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74		5 6 6 0 4	5 6 6 0 4
					3 6 2 9 3
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76		4 0 6 0 4	4 0 6 0 4
					3 6 2 0 8
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78		1 6 0 0 0	1 6 0 0 0
					8 5

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 4 3 3 1 1 3 0	7 9 6 2 9 8 1 3
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	1 9 5 4 0 3 3 8	8 3 5 6 5 4 6
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	6 5 1 9 7 5 9 6	6 5 1 9 7 5 9 6
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	6 5 1 9 7 5 9 6	6 5 1 9 7 5 9 6
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/353)	84		
A.II.	Emisné ážio (412)	85	3 3 1 9	3 3 1 9
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86		
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87		
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		



Ozna- čenie 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 účasťín (+/- 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 6 8 4 4 3 6 8	- 5 6 7 2 0 4 9 8
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99	- 5 6 8 4 4 3 6 8	- 5 6 7 2 0 4 9 8
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	1 1 1 8 3 7 9 1	- 1 2 3 8 7 1
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	5 4 7 9 0 7 9 2	7 1 2 7 3 2 6 7
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102		
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky 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		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114		
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117		



Ozna- čenie 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	1 1 0 0 0 9 9 3	
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	4 3 6 4 0 7 1 3	6 1 0 0 4 0 9 2
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	2 5 1 8 8 0 1	2 4 5 8 5 7 1
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	1 0 6 9 6 2	7 2 4 4 0
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	2 4 1 1 8 3 9	2 3 8 6 1 3 1
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128	4 1 0 5 3 9 9 6	5 8 5 3 9 4 4 0
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	6 7 9 1 6	6 0 8 1
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	3 9 0 0	9 5 6 6
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	3 9 0 0	9 5 6 6
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, I-/255A)	140		1 0 1 1 4 4 2 3
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	1 2 3 0 6 9 8 8	8 5 7 7 6 9 1
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	1 3 7 5 2 5 7 9	9 1 3 4 8 0 8
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03	1 2 3 0 4 1 7 2	8 5 6 7 8 6 6
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	2 8 1 6	9 8 2 5
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 0 0 0 0 0 0	
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	4 4 5 5 9 1	5 5 7 1 1 7
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	- 4 5 4 7 1 5	6 5 1 5 8 3 2
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11	6 9 4 2 4 4 7	3 8 2 8 7 5 1
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	2 8 2 2 1	2 3 9 0 8
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13	- 4 2 0 8 8 1 5	- 4 2 3 7 4 8
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	3 2 7 2 6 9	4 0 4 9 7 2
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	6 8 6 1 2	1 7 9 7 8 1
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	- 4 6 4 7 8 0 5	- 8 0 7 9 2 6
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	6 4 0 3 2 7	6 8 1 1 5 2
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23	- 5 2 8 8 1 3 2	- 1 4 8 9 0 7 8
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24	3 0 3 2 7 4	
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25		
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	7 3 2 0 8 2	3 3 1 0 0 9 4
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	1 4 2 0 7 2 9 4	2 6 1 8 9 7 6



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	9 2 1 7 8 6 6	4 7 4 3 8 0 8
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	2 4 3 6 2 1	1 7 2 7 5 9
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	2 4 3 6 2 1	1 1 7 3 5 9
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	2 4 3 6 2 1	1 1 7 3 5 9
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		5 5 4 0 0
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	3 1 9 9 2 0 7	2 9 1 5 6 0 4
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48	1 9 2 0 0 0	2 2 0 0 0
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	2 9 2 3 0 2 9	2 8 3 5 0 9 7
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50	2 6 7 2 5 5 6	2 4 8 3 3 9 9
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	2 5 0 4 7 3	3 5 1 6 9 8
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 4 1 7 8	5 8 5 0 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	- 2 9 5 5 5 8 6	- 2 7 4 2 8 4 5
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	1 1 2 5 1 7 0 8	- 1 2 3 8 6 9
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	6 7 9 1 7	2
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	6 7 9 1 7	2
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59		
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	1 1 1 8 3 7 9 1	- 1 2 3 8 7 1

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2020****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 2020 a v roku 2019 žiadnych zamestnancov.

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

Štruktúra akcionárov k 31.12.2020.

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	65 197 596 EUR	100%	100%	100%
Spolu	65 197 596 EUR	100%	100%	100%

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

Konsolidovanú účtovnú závierku za najväčšiu skupinu podnikov zostavuje PENTA INVESTMENTS LIMITED so sídlom 3rd Floor, Osprey House, 5-7 Old Street, St Helier, JE2 3RG, Channel Islands, Jersey, pričom namiesto konsolidácie dcérskych spoločností tieto spolu s ostatnými investíciami zahŕňa v reálnych hodnotách do svojej účtovnej závierky. Táto účtovná závierka je k nahliadnutiu v sídle spoločnosti.

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

V roku 2020 neboli uskutočnené žiadne zmeny v Obchodnom registri.

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. 2020

Členovia štatutárnych orgánov:

k 31.12.2020:

Predstavenstvo

Predseda Rastislav Valovič

Člen: Michal Reháč

Člen: Juraj Nevolník

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2020****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 31.12.2019 bola schválená valným zhromaždením spoločnosti dňa 20.5.2020.

3. VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A METÓDY

Účtovné zásady a metódy, ktoré spoločnosť používala pri zostavení účtovnej závierky za rok 2020 a 2019 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
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.

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2020****Odpisovanie**

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje do nákladov počas predpokladanej doby životnosti príslušného majetku. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú stanovené pre jednotlivé skupiny dlhodobého hmotného majetku nasledovne:

	Predpokladaná doba používania	Ročná odpisová sadzba	Metóda odpisovania
Stavby	20 rokov	5,00%	rovnomerne
Inventár	6 rokov	16,67%	rovnomerne
Iný dlhodobý hmotný majetok	6 rokov	16,67%	rovnomerne

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého hmotného majetku sa tvorí opravná položka vo výške rozdielu jeho zistenej úžitkovej hodnoty a zostatkovej hodnoty.

c) Finančný majetok

Dlhodobý finančný majetok tvorí 100% podiel v spoločnosti Ubytovne s.r.o. Finančný majetok sa oceňuje obstarávacou cenou. V prípade poklesu hodnoty, spoločnosť vytvorí opravnú položku k finančnému majetku vo výške rozdielu obstarávacej ceny a vykázaného vlastného imania spoločnosti.

Krátkodobý finančný majetok tvoria peniaze v hotovosti a na bankových účtoch.

d) Zásoby

Nakupované zásoby sú ocenené obstarávacími cenami. Obstarávacia cena zásob zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s ich obstaraním. Prijaté zľavy, diskonty, rabaty znižujú obstarávaciu cenu zásob.

Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou sa oceňujú vlastnými nákladmi. Vlastné náklady zahŕňajú priame materiálové a mzdové náklady a nepriame výrobné náklady.

V súlade s postupmi účtovania §30, ods. 7, spoločnosť účtuje o nehnuteľnostiach, ktoré sa obstarávajú za účelom ďalšieho predaja na účte 133 Nehnuteľnosti na predaj. Obstarané nehnuteľnosti na predaj sa oceňujú pri ich obstaraní obstarávacou cenou.

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty zásob sa tvorí opravná položka.

e) Pohľadávky

Pohľadávky sa oceňujú menovitou hodnotou. Postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou. Ocenenie pochybných pohľadávok sa upravuje na ich realizovateľnú hodnotu opravnými položkami.

f) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2020****g) Závazky**

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

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

h) Rezervy

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

i) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

j) Použitie odhadov

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

k) Vlastné imanie

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

Základné imanie spoločnosti sa vyazuje 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 vyazuje ako zmeny základného imania. Vklady presahujúce základné imanie sa vykazujú ako emisné ážio.

l) 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.

Poskytnutý a prijatý preddavok sa prepočíta kurzom ku dňu úhrady preddavku. Tento kurz sa potom použije aj na ostatné účtovné prípady súvisiace s týmto preddavkom. Rovnako sa postupuje aj pri účtovných prípadoch rovnakého charakteru účtovaných na účtoch 335, 381, 384 a 326.

m) Výnosy

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

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2020**

n) Daň z príjmu

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

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

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

o) Opravy chýb minulých účtovných období

Spoločnosť v roku 2020 neúčtovala o opravách chýb minulých účtovných období.

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2020****4. DLHODOBÝ MAJETOK****a) Dlhodobý nehmotný majetok**

Informácie o dlhodobom nehmotnom majetku:

Dlhodobý nehmotný majetok	Bežné 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	-	-	166 369	-	-	-	-	166 369
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	166 369	-	-	-	-	166 369
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2020**

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 preddáv- 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	-	-	156 877	-	-	-	-	156 877
Prírastky	-	-	9 492	-	-	-	-	9 492
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	166 369	-	-	-	-	166 369
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	9 492	-	-	-	-	9 492
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-

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. 2020****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	34 935 173	12 655 068	-	42 775	9 700 834	53 119	57 386 969
Prírastky	922 271	-	-	-	1 744 890	-	2 667 161
Úbytky	-	-	-	-	639 160	26 500	665 660
Presuny	-2 305 924	-	-	-	-	-	-2 305 924
Stav na konci účtovného obdobia	33 551 520	12 655 068	-	42 775	10 806 564	26 619	57 082 546
Oprávky							
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	3 978 727	-	40 963	-	-	4 019 690
Prírastky	-	638 515	-	1 812	-	-	640 327
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	4 617 242	-	42 775	-	-	4 660 017
Opravné položky							
Stav na začiatku účtovného obdobia	20 635 173	2 285 478	-	-	2 568 801	-	25 489 452
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	4 013 653	760 715	-	-	513 763	-	5 288 131
Stav na konci účtovného obdobia	16 621 520	1 524 763	-	-	2 055 038	-	20 201 321
Zostatková hodnota							
Stav na začiatku účtovného obdobia	14 300 000	6 390 863	-	1 812	7 132 033	53 119	27 877 827
Stav na konci účtovného obdobia	16 930 000	6 513 063	-	-	8 751 526	26 619	32 221 208

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. 2020**

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	34 397 489	15 743 228	-	118 579	9 377 690	25 277	59 662 263
Prírastky	537 684	-	-	-	736 932	27 842	1 302 458
Úbytky	-	3 088 160	-	75 804	413 788	-	3 577 752
Presuny	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	34 935 173	12 655 068	-	42 775	9 700 834	53 119	57 386 969
Oprávky							
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	3 922 651	-	114 957	-	-	4 037 608
Prírastky	-	56 076	-	-	-	-	56 076
Úbytky	-	-	-	73 994	-	-	73 994
Stav na konci účtovného obdobia	-	3 978 727	-	40 963	-	-	4 019 690
Opravné položky							
Stav na začiatku účtovného obdobia	21 597 489	2 997 410	-	-	2 383 632	-	26 978 531
Prírastky	-	-	-	-	185 169	-	185 169
Úbytky	962 316	711 930	-	-	-	-	1 674 246
Stav na konci účtovného obdobia	20 635 173	2 285 478	-	-	2 568 801	-	25 489 452
Zostatková hodnota							
Stav na začiatku účtovného obdobia	12 800 000	8 823 167	-	3 622	6 994 058	25 277	28 646 124
Stav na konci účtovného obdobia	14 300 000	6 390 863	-	1 812	7 132 033	53 119	27 877 827

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2020**

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	33 551 520
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 31.12.2020 v sume 41 612 645 EUR (2019: 45 954 843 EUR).

Majúc na zreteli zásady opatrnosti spoločnosť vykazuje opravné položky v celkovej výške 20 201 321 EUR (v roku 2019: 25 489 453 EUR). Pri určení výšky opravnej položky spoločnosť vychádzala z odborného posudku vypracovaného spoločnosťou Cushman & Wakefield Property Services Slovakia, s.r.o. Vzhľadom na charakter majetku, opodstatnenosť opravných položiek je prechodného charakteru. Zmenou situácie na finančných trhoch a trhu s nehnuteľnosťami alebo momentom dokončenia plánovaných projektov ich opodstatnenosť zanikne a budú zrušené.

Spoločnosť má zriadené záložné právo na pozemky v prospech Československej obchodnej banky, a.s. na základe Zmluvy o účelovom úvere zo dňa 27.11.2020.

Poistenie majetku

Spoločnosť má poistený dlhodobý hmotný majetok v spoločnosti Collonade Insurance S.A.

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2020****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	22 000	-	-	-	-	-	22 000
Prírastky	192 000	-	-	-	-	-	192 000
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtov. obdobia	214 000	-	-	-	-	-	214 000
Zostatková hodnota							
Stav na začiatku účtov. obdobia	7 273 000	-	-	-	-	-	7 273 000
Stav na konci účtov. obdobia	7 081 000	-	-	-	-	-	7 081 000

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2020**

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	0	-	-	-	-	-	0
Prírastky	22 000	-	-	-	-	-	22 000
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtov. obdobia	22 000	-	-	-	-	-	22 000
Zostatková hodnota							
Stav na začiatku účtov. obdobia	7 295 000	-	-	-	-	-	7 295 000
Stav na konci účtov. obdobia	7 273 000	-	-	-	-	-	7 273 000

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. 2020**

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	7 081 000	-192 000	7 081 000
Dlhodobý finančný majetok spolu	x	x	7 081 000	-192 000	7 081 000

Obchodné meno a sídlo spoločnosti, v ktorej má ÚJ umiestnený DFM	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Podiel ÚJ na ZI v %	Podiel ÚJ na hlasovacích právach v %	Hodnota vlastného imania ÚJ, v ktorej má ÚJ umiestnený DFM	Výsledok hospodárenia ÚJ, v ktorej má ÚJ umiestnený DFM	Účtovná hodnota DFM
Dcérske účtovné jednotky					
Ubytovne s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, Bratislava	100	100	7 273 000	-22 000	7 273 000
Dlhodobý finančný majetok spolu	x	x	7 273 000	-22 000	7 273 000

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2020****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 7 893 854 EUR.

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

Zásoby	Bežné účtovné obdobie				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP na konci účtovného obdobia
Materiál	-	-	-	-	-
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	-	-	-	-	-
Výrobky	-	-	-	-	-
Tovar	12 102 669	-	4 208 815	-	7 893 854
Nehnuteľnosť na predaj	-	-	-	-	-
Poskytnuté preddavky na zásoby	-	-	-	-	-
Zásoby spolu	12 102 669	-	4 208 815	-	7 893 854

Informácie o nehnuteľnostiach na predaj:

Nehnuteľnosť na predaj	Hodnota
Obstarávacia cena nehnuteľnosti na predaj k začiatku účt. obdobia	45 954 843
Náklady na obstaranie nehnuteľností počas účt. obdobia	294 325
Obstarávacia cena predaných nehnuteľností počas účt. obdobia	6 942 447
Presun pozemkov z 2. fázy (031)	2 305 924
Obstarávacia cena nehnuteľnosti na predaj ku koncu účt. obdobia	41 612 645

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2020**

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 31.12.2020 ich obstarávacía hodnota bola 41 612 645 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	41 612 645
Zásoby, pri ktorých má účtovná jednotka obmedzené právo s nimi nakladať	0

Spoločnosť má zriadené záložné právo na pozemky v prospech Československej obchodnej banky, a.s. na základe Zmluvy o účelovom úvere zo dňa 27.11.2020.

6. POHL'ADÁVKY

Informácie o vývoji opravnej položky k pohľadávkam:

Pohľadávky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu odpísania pohľadávky z účtovníctva	Stav OP na konci účtovného obdobia
Pohľadávky z obchodného styku	5 502	—	-	5 502	-
Pohľadávky spolu	5 502	—	-	5 502	-

Spoločnosť v roku 2020 netvorila žiadne opravné položky k pohľadávkam.

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2020**

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	1 150 669	196	1 150 865
Daňové pohľadávky	46 709	-	46 709
Krátkodobé pohľadávky spolu	1 197 378	196	1 197 574

Informácie o pohľadávkach zabezpečených záložným právom alebo inou formou zabezpečenia.

Spoločnosť má zriadené záložné právo k pohľadávkam v prospech Československej obchodnej banky, a.s., na základe Zmluvy o účelovom úvere zo dňa 27.11.2020.

Pohľadávky voči spriazneným osobám:

Spoločnosť eviduje pohľadávku voči spoločnosti Bory Mall, a.s. vo výške 41 411 EUR a voči spoločnosti Bory Home II s.r.o., vo výške 6 253 EUR.

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2020**

7. FINANČNÉ ÚČTY

Informácie o krátkodobom finančnom majetku:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	1 787	4 189
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	54 166	330 166
Spolu	55 953	334 355

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. 2020****8. VLASTNÉ IMANIE**

Základné imanie spoločnosti je vo výške 65 197 596 EUR. Jediným akcionárom je spoločnosť PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED.

Základné imanie je rozdelené na 10 listinných akcií na meno v menovitej hodnote 331 940 EUR, 4 listinné akcie na meno v menovitej hodnote 8 299 EUR, 15 listinných akcií na meno v menovitej hodnote 343 000 EUR, 4 listinné akcie na meno v menovitej hodnote 1 025 000 EUR, 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, 219 listinných akcií na meno v menovitej hodnote 100 000 EUR.

Spoločnosť vytvorila pri svojom vzniku kapitálový fond vo výške 3 319 EUR vo forme emisného ážia splateného zakladateľom v rámci splácania emisného kurzu upísaných akcií.

Informácie o vysporiadaní účtovnej straty:

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovná strata	123 871
Vysporiadanie účtovnej straty	Bežné účtovné obdobie
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	123 871
Spolu	123 871

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2020****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:	9 566	6 500	12 166	-	3 900
audit účtovnej závierky	6 500	6 500	9 100	-	3 900
právne služby	3 066	-	3 066	-	-
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 zostavenia tejto 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 zostavenia tejto účtovnej závierky ukončený.

Krátkodobé rezervy budú použité v roku 2021.

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Krátkodobé rezervy, z toho:	10 172	9 566	10 172	-	9 566
audit účtovnej závierky	6 100	6 500	6 100	-	6 500
právne služby	4 072	3 066	4 072	-	3 066
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. 2020****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	43 640 713	61 004 092
Krátkodobé záväzky spolu	43 640 713	61 004 092
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	-	-
Dlhodobé záväzky spolu	-	-

Spoločnosť nemá záväzky zabezpečené záložným právom alebo zárukou.

11. BANKOVÉ ÚVERY, EMITOVANÉ DLHOPISY (FINANČNÉ VÝPOMOCI)

Informácie o úveroch, pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach:

Názov položky	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Krátkodobé úvery					
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	EUR	4,72%	21.8.2021	40 974 528	57 555 000

Istina poskytnutého úveru k 31.12.2020 bola vo výške 40 974 528 EUR a úroky boli ku koncu roka vo výške 79 468 EUR.

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

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2020**

Informácie o bankových úveroch, pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé bankové úvery					
Československá obchodná banka, a.s.	EUR	3,25%	25.11.2022	11 000 000	-

Istina poskytnutého úveru k 31.12.2020 bola vo výške 11 000 000 EUR a úroky boli ku koncu roka vo výške 993 EUR.

Spoločnosť záväzky voči Československej obchodnej banke, a.s. zabezpečené záložným právom na pozemky, na pohľadávky a na akcie spoločnosti vlastnené jediným akcionárom.

Záväzky voči spriazneným osobám k 31.12.2020:

PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED 41 053 996 EUR, úver (istina + nesplatený úrok)

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. 2020****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	12 304 172	8 567 866	2 816	9 825
Spolu	12 304 172	8 567 866	2 816	9 825

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:	1 445 591	557 117
Tržby z predaja dlhodobého hmotného majetku	1 000 000	-
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	445 591	557 117
Finančné výnosy, z toho:	243 621	172 759
Kurzové zisky, z toho:	-	-
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	-	-
Výnosové úroky	243 621	117 359
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	-	55 400

Informácie o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja služieb	2 816	9 825
Výnosy z nehnuteľností na predaj	12 304 172	8 567 866
Čistý obrat celkom	12 306 988	8 577 691

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2020****Náklady**

Informácie o nákladoch:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	327 269	404 972
Náklady voči audítorovi, audítorskej činnosti, z toho:	6 600	6 500
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	6 600	6 500
iné uisťovacie audítorské služby	-	-
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:	320 669	398 472
právne poradenstvo	57 949	54 278
vedenie účtovníctva, finančné poradenstvo, vedenie administratívy	21 703	17 707
náklady na reprezentáciu	1 212	1 787
služby prijaté v súvislosti s RE projektami	47 067	78 451
starostlivosť o zeleň na území Bory	37 361	65 984
Prevádzka a údržba infraštruktúry	155 275	170 903
ostatné	102	9 362
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	-781 984	6 110 860
Predaná nehnuteľnosť	6 942 447	3 828 751
Tvorba opravnej položky k nehnuteľnosti na predaj tvorba + / rozp. -	-4 208 815	-423 748
zostatková cena predaného dlhodobého majetku	303 274	-
odpisy dlhodobého majetku	640 327	681 152
opravné položky k dlhodobému majetku tvorba + / rozp. -	-5 288 132	-1 489 078
dane a poplatky	68 612	179 781
Ostatné prevádzkové náklady	760 303	3 334 002
Finančné náklady, z toho:	3 199 207	2 915 604
Kurzové straty, z toho:	-	-
Kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	-	-
Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:	-	-
opravné položky k finančnému majetku	192 000	22 000
nákladové úroky	2 923 029	2 835 097
bankové poplatky	84 178	58 507

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2020**

Spoločnosť zaúčtovala v roku 2020 rozpustenie opravnej položky k majetku vo výške 5 288 132 EUR a rozpustenie opravnej položky k zásobám vo výške 4 208 815 EUR na základe odborného posudku (pozri 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:	11 251 708		X	-123 869		X
Teoretická daň		2 362 859	21		-26 012	21
Daňovo neuznané náklady	321 595	67 535	21	612 097	128 540	21
Výnosy nepodliehajúce dani	-9 508 948	-1 996 879	21	-1 931 104	-405 532	21
Umorenie daňovej straty	-1 740 946	-365 599	21	0	0	21
Spolu	323 409	67 916		-1 442 876	-303 004	
Splatná daň z príjmov		67 917			2	
Odložená daň z príjmov		0			0	
Celková daň z príjmov		67 917			2	

Prevažnú časť daňovo neuznaných výnosov tvorí rozpustenie opravných položiek (pozri 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 2017 až 2020 do nasledujúcich rokov. Výška daňovej straty z rokov 2017 – 2020, ktorá nebola v roku 2020 uplatnená a bude prevedená do ďalších rokov, bola 2 101 665 EUR k 31. decembru 2020.

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2020**

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:	28 309 175	38 967 407
odpočítateľné	28 309 175	38 967 407
zdaniteľné		
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	173 824	157 183
odpočítateľné	173 824	157 183
zdaniteľné	-	-
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	2 101 665	3 842 611
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty	-	-
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka	6 425 371	9 023 112
Uplatnená daňová pohľadávka	-	-
Zaúčtovaná ako zníženie nákladov	-	-
Zaúčtovaná do vlastného imania	-	-
Odložený daňový záväzok	-	-
Zmena odloženého daňového záväzku	-	-
Zaúčtovaná ako náklad	-	-
Zaúčtovaná do vlastného imania	-	-

Spoločnosť nezaúčtovala odloženú daňovú pohľadávku vo výške 6 425 371 EUR z dôvodu neistoty týkajúcej sa budúcich zdaniteľných príjmov.

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2020****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	41 411	54 796
Bory Mall, a.s.	Ostatné prevádz. výnosy	220 828	276 668
Bory Home s.r.o.	Ostatné prevádz. výnosy	4 626	20 673
Bory Home II s.r.o.	Pohľadávky z obch. styku	6 253	-
Bory Home II s.r.o.	Ostatné prevádz. výnosy	13 429	-
Svet zdravia, a.s.	Výnosy z predaja pozemkov	-	1 905 924
Penta Investments, s.r.o.	Služby v skupine	21 703	17 707
Penta Investments, s.r.o.	Závazky z obch. styku	8 975	1 711
Penta Real Estate, s.r.o.	Obstaranie DHM	223 915	175 171
Penta Real Estate, s.r.o.	Služby v skupine	47 067	78 451
Penta Real Estate, s.r.o.	Nevyfakturované dodávky	-	70 608
Penta Real Estate, s.r.o.	Závazky z obch. styku	97 987	70 608
Media and Digital Services a.s.	Služby v skupine	-	3 530
Privatbanka, a.s.	Bankový účet	4 325	70 833
Privatbanka, a.s.	Výnosové úroky	5	9
Privatbanka, a.s.	Bankové poplatky	598	54 915

Dcérska účtovná jednotka/ Materská účtovná jednotka	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predch. účt. obdobie
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	Emitované dlhopisy	-	53 244 690
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	Prijatý úver	41 053 996	57 555 000
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	Nákladový úrok	2 672 556	2 483 499
PENTA INVESTMENTS LIMITED Jersey	Ostatné finančné výnosy	-	55 400
PENTA INVESTMENTS LIMITED Jersey	Poskytnutý úver	-	10 117 351
PENTA INVESTMENTS LIMITED Jersey	Výnosový úrok	243 616	117 351

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2020****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	65 197 596	-	-	-	65 197 596
Emisné ážio	3 319	-	-	-	3 319
Neuhradená strata minulých rokov	-56 720 498	-	-	-123 871	-56 844 368
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-123 871	11 183 791	-	123 871	11 183 791
Celkom	8 356 546	11 183 791	-	-	19 540 337

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	-	-	26 600 000	65 197 596
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	-53 783 953	-	-	-2 936 545	-56 720 498
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-2 936 545	-123 871	-	2 936 545	-123 871
Celkom	8 480 417	-123 871	-	-	8 356 546

Rozhodnutím jediného akcionára PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED zo dňa 20.5.2020 bola strata za rok 2019 vo výške 123 871 EUR preúčtovaná na účet neuhradených strát minulých rokov.

Návrh na rozdelenie výsledku hospodárenia za rok 2020:

Predstavenstvo navrhuje dosiahnutý zisk vo výške 11 183 791 EUR rozdeliť nasledovne:

- prídel do zákonného rezervného fondu vo výške 559 190 EUR,
- zvyšok vo výške 10 624 601 EUR preúčtovať na Neuhradené straty minulých rokov.

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2020**

K 31.12.2020 Spoločnosť vykázala vlastné imanie v hodnote 19 540 337 EUR.

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

Po 31. decembri 2020 nenastali také udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.