

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2021****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 2021 a v roku 2020 žiadnych zamestnancov.

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

Štruktúra akcionárov k 31.12.2021:

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, Agias Fylaxeos & Polygnostou 212, C&I Center, 2nd floor, 3082 Limassol, Cyprus.

Konsolidovanú účtovnú závierku za najväčšiu skupinu podnikov zostavuje PENTA INVESTMENTS LIMITED so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou 212, C&I Center, 2nd floor, 3082 Limassol, Cyprus, pričom namiesto konsolidácie dcérskych spoločností tieto spolu s ostatnými investíciami zahŕňa v reálnych hodnotách do svojej účtovnej závierky. Táto účtovná závierka je k nahliadnutiu v sídle spoločnosti.

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

V roku 2021 neboli uskutočnené žiadne zmeny v Obchodnom registri.

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2021**

Členovia štatutárnych orgánov:

k 31.12.2021:

Predstavenstvo

Predseda Rastislav Valovič do 31.12.2021

Člen: Michal Rehák

Člen: Juraj Nevolník

Predseda predstavenstva Rastislav Valovič ukončil funkciu k 31.12.2021. Do funkcie predsedu predstavenstva bol vymenovaný pán Juraj Nevolník s účinnosťou od 1.1.2022. Do funkcie člena predstavenstva bol vymenovaný pán Tomáš Laštovka s účinnosťou od 1.1.2022.

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2021****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 31.12.2020 bola schválená valným zhromaždením spoločnosti dňa 28.5.2021.

3. VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A METÓDY

Účtovné zásady a metódy, ktoré spoločnosť používala pri zostavení účtovnej závierky za rok 2021 a 2020 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. 2021****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. 2021**

g) Závazky

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

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

h) Rezervy

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

i) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

j) Použitie odhadov

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

k) Vlastné imanie

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

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

l) Transakcie v cudzích menách

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

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

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

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2021**

m) Výnosy

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

n) Daň z príjmu

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

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

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

o) Opravy chýb minulých účtovných období

Spoločnosť v roku 2021 neúčtovala o opravách chýb minulých účtovných období.

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2021****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. 2021**

Dlhodobý nehmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie							
	Aktivo- vané náklady na vývoj	Softvér	Oceni- teľ- né práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstará- vaný DNM	Poskyt- nuté preddav- ky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	166 369	-	-	--	-	166 369
Prírastky	-	-	-	-	-	--	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	--	-	-
Presuny	-	-	-	-	-	--	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	166 369	-	-	--	-	166 369
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	166 369	-	-	-	-	166 369
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	166 369	-	-	-	-	166 369
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtovného obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 3 6 7 4 0 8 9 6

DIČ 2 0 2 2 3 3 0 8 6 0

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2021****b) Dlhodobý hmotný majetok**

Informácie o dlhodobom hmotnom majetku:

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie						
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie							
Stav na začiatku účtovného obdobia	33 551 520	12 655 068	-	42 775	10 806 564	26 619	57 082 546
Prírastky	1 269 448	2 473 773	-	-	843 707	299 880	4 886 808
Úbytky	-	179 540	-	-	2 361 871	298 702	2 840 113
Presuny	-327 930-	-	-	-	-	-	-327 930-
Stav na konci účtovného obdobia	34 493 038	14 949 301	-	42 775	9 288 400	27 797	58 801 311
Oprávky							
Stav na začiatku účtovného obdobia	-	4 617 242	-	42 775	-	-	4 660 017
Prírastky	-	678 797	-	-	-	-	678 797
Úbytky	-	56 854	-	-	-	-	56 854
Stav na konci účtovného obdobia	-	5 239 185	-	42 775	-	-	5 281 960
Opravné položky							
Stav na začiatku účtovného obdobia	16 621 520	1 524 763	-	-	2 055 038	-	20 201 321
Prírastky	-	1 031 273	-	-	397 305	-	1 428 578
Úbytky	3 918 482	-	-	-	-	-	3 918 482
Stav na konci účtovného obdobia	12 703 038	2 556 036	-	-	2 452 343	-	17 711 417
Zostatková hodnota							
Stav na začiatku účtovného obdobia	16 930 000	6 513 063	-	-	8 751 526	26 619	32 221 208
Stav na konci účtovného obdobia	21 790 000	7 154 080	-	-	6 836 057	27 797	35 807 934

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. 2021**

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie						
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie							
Stav na začiatku účtovného obdobia	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

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2021**

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	-

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 31.12.2021 v sume 40 448 498 EUR (2020: 41 612 645 EUR).

Majúc na zreteli zásady opatrnosti spoločnosť vykazuje opravné položky v celkovej výške 17 711 417 EUR (v roku 2020: 20 201 321 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. 2021****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	214 000	-	-	-	-	-	214 000
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	214 000	-	-	-	-	-	214 000
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota							
Stav na začiatku účtov. obdobia	7 081 000	-	-	-	-	-	7 081 000
Stav na konci účtov. obdobia	7 295 000	-	-	-	-	-	7 295 000

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2021**

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	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

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

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2021**

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	7 635 285	554 734	7 295 000
Dlhodobý finančný majetok spolu	x	x	7 635 285	554 734	7 295 000

Obchodné meno a sídlo spoločnosti, v ktorej má ÚJ umiestnený DFM	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Podiel ÚJ na ZI v %	Podiel ÚJ na hlasovacích právach v %	Hodnota vlastného imania ÚJ, v ktorej má ÚJ umiestnený DFM	Výsledok hospodárenia ÚJ, v ktorej má ÚJ umiestnený DFM	Účtovná hodnota DFM
Dcérske účtovné jednotky					
Ubytovne s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, Bratislava	100	100	7 081 000	-192 000	7 081 000
Dlhodobý finančný majetok spolu	x	x	7 081 000	-192 000	7 081 000

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2021****5. ZÁSoby**

Informácie o opravných položkách k zásobám.

Ocenenie nadbytočných, zastaraných a nízkoobrátkových zásob sa znižuje na nižšiu úžitkovú hodnotu prostredníctvom opravných položiek. V dôsledku súčasnej situácie na finančných trhoch, trhoch s nehnuteľnosťami a výhľadom na rozsah a charakter investícií, ktoré spoločnosť spravuje, majú na zreteli zásady opatrnosti spoločnosť vykazuje opravnú položku v celkovej výške 10 647 433 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	7 893 854	-	2 753 579	-	10 647 433
Nehnuteľnosť na predaj	-	-	-	-	-
Poskytnuté preddavky na zásoby	-	-	-	-	-
Zásoby spolu	7 893 854	-	2 753 579	-	10 647 433

Informácie o nehnuteľnostiach na predaj:

Nehnuteľnosť na predaj	Hodnota
Obstarávacia cena nehnuteľnosti na predaj k začiatku účt. obdobia	41 612 645
Náklady na obstaranie nehnuteľností počas účt. obdobia	2 018 809
Obstarávacia cena predaných nehnuteľností počas účt. obdobia	3 510 886
Presun pozemkov z 2. fázy (031)	327 930
Obstarávacia cena nehnuteľnosti na predaj ku koncu účt. obdobia	40 448 498

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2021**

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 31.12.2021 ich obstarávacia hodnota bola 40 448 498 EUR na účte 133 Nehnuteľnosti na predaj.

Informácie o zásobách, na ktoré je zriadené záložné právo a o zásobách, pri ktorých má účtovná jednotka obmedzené právo s nimi nakladať.

Zásoby	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Zásoby, na ktoré je zriadené záložné právo	40 448 498
Zásoby, pri ktorých má účtovná jednotka obmedzené právo s nimi nakladať	-

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. 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 odpísania pohľadávky z účtovníctva	Stav OP na konci účtovného obdobia
Pohľadávky z obchodného styku	-	-	-	-	-
Pohľadávky spolu	-	-	-	-	-

Spoločnosť v roku 2021 netvorila žiadne opravné položky k pohľadávkam.

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Dlhodobé pohľadávky			
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	547 785	7 722	555 507
Daňové pohľadávky	150 189	-	150 189
Krátkodobé pohľadávky spolu	697 974	7 722	705 696

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2021**

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 35 607 EUR a voči spoločnosti Svet zdravia Development, a.s. vo výške 16 362 EUR.

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2021**

7. FINANČNÉ ÚČTY

Informácie o krátkodobom finančnom majetku:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	1 319	1 787
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	307 436	54 166
Spolu	308 755	55 953

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. 2021****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 rozdelení účtovného zisku alebo o vysporiadaní účtovnej straty

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	11 183 791
Rozdelenie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Prídel do zákonného rezervného fondu	1 118 379
Úhrada straty minulých období	10 065 412
Spolu	11 183 791

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2021****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:	3 900	3 120	3 900	-	3 120
audit účtovnej závierky	3 900	3 120	3 900	-	3 120
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 2022.

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce 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

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2021****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	1 571 126	43 640 713
Krátkodobé záväzky spolu	1 571 126	43 640 713
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	45 369 222	-
Dlhodobé záväzky spolu	45 369 222	-

Spoločnosť nemá záväzky zabezpečené záložným právom alebo zárukou.

11. BANKOVÉ ÚVERY, PÔŽIČKY A KRÁTKODOBÉ FINANČNÉ VÝPOMOCI

Informácie o úveroch, pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach:

Názov položky	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Krátkodobé úvery					
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	EUR	4,72%	30.11.2023	44 437 257	40 974 528

Istina poskytnutého úveru k 31.12.2021 bola vo výške 44 437 257 EUR a úroky boli ku koncu roka vo výške 931 965 EUR.

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

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2021**

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	2 75%	25.11.2022	4 978 670	11 000 000-

Istina poskytnutého úveru k 31.12.2021 bola vo výške 4 978 670 EUR a úroky boli ku koncu roka vo výške 380 EUR.

Spoločnosť má 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 31.12.2021:

PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED 45 369 222 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. 2021****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	9 625 796	12 304 172	2 819	2 816
Spolu	9 625 796	12 304 172	2 819	2 816

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:	658 084	1 445 591
Tržby z predaja dlhodobého hmotného majetku	140 614	1 000 000
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	517 470	445 591
Finančné výnosy, z toho:	-	243 621
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	-	-
Výnosové úroky	-	243 621
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	-	-

Informácie o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja služieb	2 819	2 816
Výnosy z nehnuteľností na predaj	9 625 796	12 304 172
Čistý obrat celkom	9 628 615	12 306 988

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2021****Náklady**

Informácie o nákladoch:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	434 643	327 269
Náklady voči audítorovi, audítorskej činnosti, z toho:	5 300	6 600
<i>náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky</i>	5 300	6 600
iné uisťovacie audítorské služby	-	-
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:	429 343	320 669
<i>právne poradenstvo</i>	56 169	57 949
<i>vedenie účtovníctva, finančné poradenstvo, vedenie administratívy</i>	15 465	21 703
<i>náklady na reprezentáciu</i>	902	1 212
<i>služby prijaté v súvislosti s RE projektami</i>	215 332	47 067
<i>starostlivosť o zeleň na území Bory</i>	6 277	37 361
<i>Prevádzka a údržba infraštruktúry</i>	133 399	155 275
<i>ostatné</i>	1 799	102
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	5 130 395	-781 984
Predaná nehnuteľnosť	3 510 886	6 942 447
Tvorba opravnej položky k nehnuteľnosti na predaj tvorba + / rozp. -	2 753 579	-4 208 815
zostatková cena predaného dlhodobého majetku	122 685	303 274
odpisy dlhodobého majetku	678 798	640 327
opravné položky k dlhodobému majetku tvorba + / rozp. -	-2 489 904	-5 288 132
dane a poplatky	53 584	68 612
Ostatné prevádzkové náklady	500 767	760 303
Finančné náklady, z toho:	2 055 592	3 199 207
Kurzové straty, z toho:	-	-
<i>Kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka</i>	-	-
Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:	-	-
<i>opravné položky k finančnému majetku</i>	-214 000	192 000
<i>nákladové úroky</i>	2 267 683	2 923 029
<i>bankové poplatky</i>	1 909	84 178

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2021**

Spoločnosť zaúčtovala v roku 2021 rozpustenie opravnej položky k majetku vo výške 2 489 904 EUR a tvorbu opravnej položky k zásobám vo výške 2 753 579 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:	2 666 069		X	11 251 708		X
Teoretická daň		559 874	21		2 362 859	21
Daňovo neuznané náklady	3 437 720	721 921	21	321 595	67 535	21
Výnosy nepodliehajúce dani	-2 735 142	-574 380	21	-9 508 948	-1 996 879	21
Umorenie daňovej straty	-1 740 946	-365 599	21	-1 740 946	-365 599	21
Spolu	1 627 701	341 817		323 409	67 916	
Splatná daň z príjmov		341 817			67 917	
Odložená daň z príjmov		0			0	
Celková daň z príjmov		341 817			67 917	

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 2018 až 2021 do nasledujúcich rokov. Výška daňovej straty z rokov 2018 – 2021, ktorá nebola v roku 2021 uplatnená a bude prevedená do ďalších rokov, bola 1 172 606 EUR k 31.12.2021.

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2021**

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:	28 426 560	28 309 175
odpočítateľné	28 426 560	28 309 175
zdaniteľné		
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	156 638	173 824
odpočítateľné	156 638	173 824
zdaniteľné	-	-
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	1 172 606	2 101 665
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty	-	-
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka	6 248 719	6 425 371
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 6 248 719 EUR z dôvodu neistoty týkajúcej sa budúcich zdaniteľných príjmov.

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2021****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	35 607	41 411
Bory Mall, a.s.	Ostatné prevádz. výnosy	197 925	220 828
Bory Home s.r.o.	Ostatné prevádz. výnosy	-	4 626
Bory Home s.r.o.	Obstaranie DHM	245 000	-
Bory Home II s.r.o.	Pohľadávky z obch. styku	-	6 253
Bory Home II s.r.o.	Ostatné prevádz. výnosy	14 121	13 429
Bory Home II s.r.o.	Závazky z obch. styku	307 493	-
Bory Home II s.r.o.	Obstaranie DHM	256 244	-
Bory Home II s.r.o.	Výnosy z predaja pozemkov	6 741 667	-
Bory Home III s.r.o.	Výnosy z predaja pozemkov	6 417	-
Penta Investments, s.r.o.	Služby v skupine	15 465	21 703
Penta Investments, s.r.o.	Závazky z obch. styku	914	8 975
Penta Real Estate, s.r.o.	Obstaranie DHM	159 019	223 915
Penta Real Estate, s.r.o.	Služby v skupine	215 332	47 067
Penta Real Estate, s.r.o.	Závazky z obch. styku	232 618	97 987
Svet zdravia Development, a.s.	Ostatné prevádz. výnosy	17 478	-
Svet zdravia Development, a.s.	Pohľadávka z obch. styku	16 362	-
Privatbanka, a.s.	Bankový účet	1 679	4 325
Privatbanka, a.s.	Výnosové úroky	-	5
Privatbanka, a.s.	Bankové poplatky	302	598

Dcérska účtovná jednotka/ Materská účtovná jednotka	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predch. účt. obdobie
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	Prijatý úver	45 369 222	41 053 996
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	Nákladový úrok	2 004 425	2 672 556
PENTA INVESTMENTS LIMITED Jersey	Výnosový úrok	-	243 616

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2021****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
Zákonný rezervný fond	-	-	-	1 118 379	1 118 379
Neuhradená strata minulých rokov	-56 844 368	-	-	10 065 412	-46 778 956
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	11 183 791	2 324 252	-	-11 183 791	2 324 252
Celkom	19 540 337	2 324 252	-	-	21 864 590

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	65 197 596	-	-	-	65 197 596
Emisné ážio	3 319	-	-	-	3 319
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	-	-	19 540 338

Rozhodnutím jediného akcionára PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED zo dňa 28.5.2021 bol zisk za rok 2020 vo výške 11 183 791 EUR rozdelený nasledovne:

- zákonný rezervný fond 1 118 379 EUR,
- neuhradená strata minulých rokov 10 065 412 EUR

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2021**

Návrh na rozdelenie výsledku hospodárenia za rok 2021:

Predstavenstvo navrhuje dosiahnutý zisk vo výške 2 324 252 EUR rozdeliť nasledovne:

- zákonný rezervný fond 232 426 EUR,
- neuhradené straty minulých rokov 2 091 826 EUR

K 31.12.2021 Spoločnosť vykázala vlastné imanie v hodnote 21 864 590 EUR.

17. PREHĽAD O PEŇAŽNÝCH TOKOCH

Prehľad o peňažných tokoch bol spracovaný nepriamou metódou a tvorí prílohu č. 1 Poznámok.

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

Po 31.12.2021 nenastali také udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.

Od 1.1.2022 prišlo k zmene štatutárneho orgánu spoločnosti. Pán Rastislav Valovič ukončil funkciu predsedu predstavenstva. Novým predsedom predstavenstva spoločnosti je pán Juraj Nevolník. Novým členom predstavenstva je pán Tomáš Laštovka.

Bory, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2021****Príloha č. 1 Prehľad o peňažných tokoch.**

Názov položky	Označenie	Skutočnosť v eurách	
		Bežné účtovné obdobie	Minulé účtovné obdobie
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti			
Z/S	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)	2 666 069	11 251 708
A.1.	Nepeňažné operácie ovplyvňujúce výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)	266 628	(2 122 591)
	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (+)	678 798	640 327
	Zostatková hodnota dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku účtovaná pri vyradení tohto majetku do nákladov na bežnú činnosť, s výnimkou jeho predaja (+)	-	335 887
	Odpis opravnej položky k nadobudnutému majetku (+/-)	-	-
	Zmena stavu rezerv (+/-)	(780)	(5 666)
	Zmena stavu opravných položiek (+/-)	(2 703 904)	(5 096 132)
	Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov (+/-)	42 760	20 311
	Dividendy a iné podiely na zisku účtované do výnosov (-)	-	-
	Úroky účtované do nákladov (+)	2 267 683	2 923 029
	Úroky účtované do výnosov (-)	-	(243 621)
	Kurzový zisk/strata vyčíslený k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (-/+)	-	-
	Výsledok z predaja dlhodobého majetku, s výnimkou majetku, ktorý sa považuje za peňažný ekvivalent (+/-)	(17 929)	(696 726)
	Ostatné položky nepeňažného charakteru (+/-)	-	-
A.2.	Vplyv zmien stavu pracovného kapitálu na výsledok hospodárenia z bežnej činnosti	3 311 070	1 714 904
	Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti (-/+)	491 878	(1 058 761)
	Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti (+/-)	(1 098 534)	40 033
	Zmena stavu zásob (-/+)	3 917 726	2 733 632
	Zmena stavu krátkodobého finančného majetku, s výnimkou majetku, ktorý je súčasťou peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov (-/+)	-	-
	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti s výnimkou príjmov a výdavkov, ktoré sa uvádzajú osobitne v iných častiach prehľadu peňažných tokov (+/-), (súčet Z/S+A.1.+A.2.)	6 243 767	10 844 022
	Prijaté úroky (+)	-	-
	Výdavky na zaplatené úroky (-)	-	-
	Príjmy z dividend a iných podielov na zisku (+)	-	-
	Výdavky na vyplatené dividendy a iné podiely na zisku (-)	-	-
	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky (-/+)	(118 853)	-
	Príjmy výnimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na prevádzkovú činnosť (+)	-	-
	Výdavky výnimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na prevádzkovú činnosť (-)	-	-
A.	Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	6 124 914	10 844 022
Peňažné toky z investičnej činnosti			
	Výdavky na obstaranie dlhodobého nehmotného majetku (-)	-	-
	Výdavky na obstaranie dlhodobého hmotného majetku (-)	(2 038 325)	(2 961 488)
	Výdavky na obstaranie dlhodobých cenných papierov a podielov v iných účtovných jednotkách, s výnimkou cenných papierov, ktoré sa považujú za peňažné ekvivalenty a cenných papierov určených na predaj alebo na obchodovanie (-)	-	-
	Príjmy z predaja dlhodobého nehmotného majetku (+)	-	-
	Príjmy z predaja dlhodobého hmotného majetku (+)	140 614	1 000 000
	Príjmy z predaja dlhodobých cenných papierov a podielov v iných účtovných jednotkách, s výnimkou cenných papierov, ktoré sa považujú za peňažné ekvivalenty a cenných papierov určených na predaj alebo na obchodovanie (+)	-	-
	Výdavky na dlhodobé pôžičky poskytnuté účtovnou jednotkou inej účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (-)	-	-
	Príjmy zo splácania dlhodobých pôžičiek poskytnutých účtovnou jednotkou inej účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (+)	-	-
	Výdavky na dlhodobé pôžičky poskytnuté účtovnou jednotkou tretím osobám s výnimkou dlhodobých pôžičiek poskytnutých účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (-)	-	-
	poskytnutých účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (+)	-	-
	Prijaté úroky (+)	-	-
	Príjmy z dividend a iných podielov na zisku (+)	-	-
	Výdavky súvisiace s derivátmi s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie (-)	-	-
	Príjmy súvisiace s derivátmi s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie (-)	-	-
	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky (-)	-	-
	Príjmy výnimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na investičnú činnosť (+)	-	-
	Výdavky výnimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na investičnú činnosť (-)	-	-
	Ostatné príjmy vzťahujúce sa na investičnú činnosť (+)	-	-
	Ostatné výdavky vzťahujúce sa na investičnú činnosť (-)	-	-
B.	Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	(1 897 711)	(1 961 488)

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. 2021**

Peňažné toky z finančnej činnosti			
C.1.	Peňažné toky vo vlastnom imaní	-	-
	Príjmy z upísaných akcií a obchodných podielov (+)	-	-
	Príjmy z ďalších vkladov do vlastného imania spoločníkmi (+)	-	-
	Prijaté peňažné dary (+)	-	-
	Príjmy z úhrady straty spoločníkmi (+)	-	-
	Výdavky na obstaranie alebo spätné odkúpenie vlastných akcií a vlastných obchodných podielov (-)	-	-
	Výdavky spojené so znížením fondov vytvorených účtovnou jednotkou (-)	-	-
	Výdavky na vyplatenie podielu na vlastnom imaní spoločníkmi účtovnej jednotky (-)	-	-
	Výdavky z iných dôvodov, ktoré súvisia so znížením vlastného imania (-)	-	-
C.2.	Peňažné toky vznikajúce z dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov z finančnej činnosti	(2 558 602)	(5 569 505)
	Príjmy z emisie dlhových cenných papierov (+)	-	(10 350 000)
	Výdavky na úhradu záväzkov z dlhových cenných papierov (-)	-	-
	Príjmy z úverov (+)	4 522 000	12 965 000
	Výdavky na splácanie úverov (-)	(7 080 602)	(8 545 472)
	Príjmy z prijatých pôžičiek (+)	-	360 967
	Výdavky na splácanie pôžičiek (-)	-	-
	Výdavky na úhradu záväzkov z finančného lízingu (-)	-	-
	Príjmy z ostatných dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov vyplývajúcich z finančnej činnosti účtovnej jednotky (+)	-	-
	Výdavky na splácanie ostatných dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov vyplývajúcich z finančnej činnosti účtovnej jednotky (-)	-	-
	Výdavky na zaplatené úroky (-)	(1 415 800)	(3 591 431)
	Výdavky na vyplatené dividendy a iné podiely na zisku (-)	-	-
	Výdavky súvisiace s derivátmi, s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie (-)	-	-
	Príjmy súvisiace s derivátmi, s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie (+)	-	-
	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky (-)	-	-
	Príjmy výnimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na finančnú činnosť (+)	-	-
	Výdavky výnimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na finančnú činnosť (-)	-	-
C.	Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	(3 974 401)	(9 160 936)
D.	(súčet A+B+C)	252 802	(278 402)
E.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia	55 953	334 355
F.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia pred zohľadnením kurzových rozdielov vyčíslených ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	308 755	55 953
G.	Kurzové rozdiely vyčíslené k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	-	-
H.	Zostatok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia upravený o kurzové rozdiely vyčíslené ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-) (súčet D + E + G)	308 755	55 953