

Bory Mall Funding, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022****1. POPIS SPOLOČNOSTI**

Bory Mall Funding, a.s. (ďalej len „spoločnosť“) je akciová spoločnosť, ktorá bola založená dňa 30.5.2007. Dňa 14.7.2007 bola zapísaná do Obchodného registra vedenom na Okresnom súde Bratislava I, oddiel Sa, vložka 4184/B. Spoločnosť sídli v Digital Park II, Einsteinova 25, Slovenská republika, identifikačné číslo IČO: 36804711.

V roku 2022 boli vykonané nasledovné zmeny v zápise do Obchodného registra:

- zmena štatutárov

Hlavným predmetom činnosti je:

- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľnej živnosti,
- kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živností,
- sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti,
- marketing a prieskum trhu,
- automatizované spracovanie dát,
- reklamná a propagačná činnosť,
- podnikateľské poradenstvo v rozsahu voľnej živnosti,
- prenájom nehnuteľnosti s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom, obstarávateľská činnosť,
- obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľností,
- poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt,
- sprostredkovanie poskytovania úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt.

Informácie o počte zamestnancov:

Spoločnosť nemala počas roka 2022 a 2021 žiadnych zamestnancov.

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

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, Cyprus	5 000 000 EUR	100	100	100
Spolu	5 000 000 EUR	100	100	100

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, 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.

Bory Mall Funding, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022**

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

Členovia štatutárnych orgánov:

- Hvoždara Marek (do 7.12.2022),
- Polák Adam, (do 25.10.2022),
- Matula Peter,
- Klučková Dana,
- Turányi Ladislav.

Bory Mall Funding, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022**

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.

Spoločnosť v bežnom účtovnom období neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

Účtovná závierka spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie k 31.12.2021 bola schválená valným zhromaždením spoločnosti dňa 16.6.2022.

3. VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A METÓDY

Účtovné zásady a metódy, ktoré spoločnosť používala pri zostavení účtovnej závierky za rok 2022 a 2021 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.

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

Dlhodobý hmotný majetok získaný bezodplatne sa oceňuje reálnou hodnotou a účtuje sa v prospech účtu 384.

Náklady na technické zhodnotenie dlhodobého hmotného majetku zvyšujú jeho obstarávaciu cenu. Opravy a údržba sa účtujú do nákladov.

Odpisovanie

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

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

Bory Mall Funding, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022**

c) Finančný majetok

Krátkodobý finančný majetok tvoria peniaze v hotovosti a na bankových účtoch. Dlhodobý finančný majetok tvoria pôžičky poskytnuté spoločnostiam v skupine.

d) 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.

e) 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.

f) 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.

g) 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.

h) 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.

i) 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.

Pri otvorení účtovných kníh ku dňu 1.1.2009 bol rozdiel vo výške 28 049 EUR vzniknutý z prepočítania základného imania zapísaného do 31.12.2008 v OR v eurách zaúčtovaný podľa rozhodnutia štatutárneho orgánu spoločnosti na účet 413 – Ostatné kapitálové fondy.

j) 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.

Bory Mall Funding, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022**

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.

k) 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.

l) 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.

Bory Mall Funding, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022****4. DLHODOBÝ MAJETOK**

Spoločnosť nevlastní žiadny dlhodobý hmotný a nehmotný majetok.

Dlhodobý finančný majetok

Informácie o dlhodobom finančnom majetku:

Dlhodobý finančný majetok	Bežné účtovné obdobie	
	Pôžičky spoločnostiam v skupine	Spolu
Prvotné ocenenie		
Stav na začiatku účtov. obdobia	4 699 333	4 699 333
Prírastky	156 890	156 890
Úbytky	42 000	42 000
presuny	-4 814 223	-4 814 223
Stav na konci účtov. obdobia	0	0
Opravné položky		
Stav na začiatku účtov. obdobia	0	0
Prírastky	-	-
Úbytky	-	-
Stav na konci účtov. obdobia	0	0
Zostatková hodnota		
Stav na začiatku účtov. obdobia	4 699 333	4 699 333
Stav na konci účtov. obdobia	0	0

Pohľadávka z poskytnutého úveru voči spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited, Cyprus, je vykázaná medzi Ostatným pohľadávkami voči prepojeným účtovným jednotkám. Pozri bod 5 Poznámok.

Bory Mall Funding, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022**

Dlhodobý finančný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
	Pôžičky spoločnostiam v skupine	Spolu
Prvotné ocenenie		
Stav na začiatku účtov. obdobia	4 679 459	4 679 459
Prírastky	171 874	171 874
Úbytky	152 000	152 000
presuny	-	-
Stav na konci účtov. obdobia	4 699 333	4 699 333
Opravné položky		
Stav na začiatku účtov. obdobia	0	0
Prírastky	-	-
Úbytky	-	-
Stav na konci účtov. obdobia	0	0
Zostatková hodnota		
Stav na začiatku účtov. obdobia	4 679 459	4 679 459
Stav na konci účtov. obdobia	4 699 333	4 699 333

5. 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	67 831	-	-	-	67 831
Pohľadávky spolu	67 831	-	-	-	67 831

Bory Mall Funding, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022**

Pohľadávky	Bezprostredne predchádzajúce 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	-	67 831	-	-	67 831
Pohľadávky spolu	-	67 831	-	-	67 831

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	67 831	-	67 831
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-
Daňové pohľadávky a dotácie	3 437	-	3 437
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	4 828 785		4 828 785
Iné pohľadávky	-	-	-
Krátkodobé pohľadávky spolu	4 900 053	-	4 900 053

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pohľadávky po lehote splatnosti	-	-
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	4 900 053	76 020
Krátkodobé pohľadávky spolu	4 900 053	76 020

Spoločnosť nemá pohľadávky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia.

Pohľadávky voči spriazneným osobám:

- úver vo výške 4 828 785 EUR, z toho je istina vo výške 4 633 814 EUR a úroky vo výške 194 971 EUR. Úver je splatný dňa 30.10.2023 a ročná úroková sadzba je vo výške 3,70%.

Bory Mall Funding, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022****6. FINANČNÉ ÚČTY**

Informácie o krátkodobom finančnom majetku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	371	428
Bežné bankové účty	8 917	1 211
Spolu	9 288	1 639

Spoločnosť nemá žiadne obmedzenia pri nakladaní s krátkodobým finančným majetkom.

7. VLASTNÉ IMANIE

Základné imanie spoločnosti je zložené z 5 kmeňových akcií s nominálnou hodnotou 1 000 000 EUR.

Informácie o rozdelení účtovného zisku:

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	69 130
Vysporiadanie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Prevod do zákonného rezervného fondu	6 913
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	62 217
Spolu	69 130

8. REZERVY

Informácie o rezervách

Spoločnosť netvorila v roku 2022 a 2021 žiadne rezervy.

Bory Mall Funding, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022**

9. 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	397	421
Krátkodobé záväzky spolu	397	421
Krátkodobé finančné výpomoci	-	-
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	-	-
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	-	-
Dlhodobé záväzky spolu	-	-

Spoločnosť nemá záväzky zabezpečené záložným právom alebo zárukou.

Bory Mall Funding, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022****10. VÝNOSY A NÁKLADY****Tržby**

Informácie o tržbách:

Oblasť odbytu	Poskytnuté služby		Predaný tovar	
	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Spolu	-	-	-	-

Aktivácia

Informácie o výnosoch pri aktivácii nákladov a o výnosoch z hospodárskej činnosti a finančnej činnosti:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	0	0
Tržby z predaja dlhodobého hmotného majetku	-	-
Finančné výnosy, z toho:	171 451	542 976
Kurzové zisky, z toho:	-	-
Kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	-	-
Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:	171 451	542 976
Výnosy z poskytnutej pôžičky	171 451	542 976

Informácie o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky	-	-
Tržby z predaja služieb	-	-
Tržby za tovar	-	-
Výnosy zo zákazky	-	-
Výnosy z predaja dlhodob. maj.	-	-
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	171 451	542 976
Čistý obrat celkom	171 451	542 976

Bory Mall Funding, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022****Náklady**

Informácie o nákladoch:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	3 565	1 939
právne poradenstvo	2 089	366
vedenie účtovníctva, administratívy a ostatné servisné služby	1 104	1 568
ostatné služby	372	5
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	66	-
spotreba materiálu	-	-
dane a poplatky	66	-
Finančné náklady, z toho:	266	367 813
Kurzové straty, z toho:	-	-
Kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	-	-
Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:	266	367 813
nákladové úroky	-	364 076
ostatné finančné náklady	266	3 737

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:	167 555	x	-	105 393	x	-
Teoretická daň	x	35 187	21	x	22 132	21
Daňovo neuznané náklady	24	5	21	67 881	14 255	21
Výnosy nepodliehajúce dani	-50	-10	21	-594	-124	21
Umorenie daňovej straty	-	-	-	-	-	-
Spolu	167 529	35 181	21	172 679	36 263	21
Splatná daň z príjmov	x	35 181	-	x	36 263	-
Celková daň z príjmov	x	35 181	-	x	36 263	-

Bory Mall Funding, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022****11. 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
Penta Investments Limited o. z.	náklady na posk. služby	1 104	1 568
Penta Investments Limited o. z.	záväzky z obch. styku - dobropis	24	49
Penta Real Estate Holding Limited, Cyprus	úver – krátkodobá pohľadávka	4 828 785	-
Penta Real Estate Holding Limited, Cyprus	úver – dlhodobá pohľadávka	-	4 699 333
Penta Real Estate Holding Limited, Cyprus	výnosové úroky	171 451	542 976
Privatbanka, a.s.	bankové účty	8 917	1 211
Privatbanka, a.s.	bankové poplatky	266	272

Bory Mall Funding, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. 12. 2022****12. 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	5 000 000	-	-	-	5 000 000
Emisné ážio	3 319	-	-	-	3 319
Ostatné kapitálové fondy	28 049	-	-	-	28 049
Zákonný rezervný fond	134 197	-	-	6 913	141 110
Neuhradená strata minulých rokov	-525 955	-	-	62 217	-463 738
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	69 130	132 373	-	-69 130	132 373
SPOLU	4 708 740	132 373	-	-	4 841 113

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	5 000 000	-	-	-	5 000 000
Emisné ážio	3 319	-	-	-	3 319
Ostatné kapitálové fondy	28 049	-	-	-	28 049
Zákonný rezervný fond	116 740	-	-	17 457	134 197
Neuhradená strata minulých rokov	-683 061	-	-	157 106	-525 955
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	174 563	69 130	-	-174 563	69 130
SPOLU	4 639 610	69 130	-	-	4 708 740

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

Po 31.12.2022 nenastali také udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.