

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

Bory Mall, a.s. (ďalej len „spoločnosť“) je akciová spoločnosť, ktorá bola založená dňa 10.8.2007. Dňa 29.08.2007 bola zapísaná do Obchodného registra vedenom na Okresnom súde Bratislava I, oddiel Sa, vložka 4228/B. Spoločnosť sídli v Lamači 6780, 841 03 Bratislava, Slovenská republika, identifikačné číslo 36824763.

Hlavným predmetom činnosti je:

- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod),
- kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod),
- 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,
- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností,
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,
- prenájom hnutelných vecí.

Informácie o počte zamestnancov

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

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

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	30 503 000 EUR	100	100	100
Spolu	30 503 000 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 so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou, C & I CENTER, 2nd floor 212, Limassol 3082, Cypruská republika.

Konsolidovanú účtovnú závierku za najväčšiu skupinu podnikov zostavuje PENTA INVESTMENTS LIMITED so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou, C & I CENTER, 2nd floor 212, Limassol 3082, Cypruská republika, 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 Agias Fylaxeos & Polygnostou, C & I CENTER, 2nd floor 212, Limassol 3082, Cypruská republika.

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

Spoločnosť nie je v žiadnom podniku neobmedzene ručiacim spoločníkom.

V roku 2022 bola uskutočnená v Obchodnom registri zmena členov dozornej rady spoločnosti.

Členovia štatutárnych a dozorných orgánov k **31. decembru 2021:**

Predstavenstvo

Predseda: Milan Klégr
Člen: Juraj Nevolník
Lucia Bíliková

Dozorná rada

Predseda: Jozef Halász
Člen: Ján Bryndza
Člen: Rastislav Valovič

Členovia štatutárnych a dozorných orgánov k **31. decembru 2022:**

Predstavenstvo

Predseda: Milan Klégr
Člen: Juraj Nevolník
Lucia Bíliková

Dozorná rada

Predseda: Michal Rehák (od 9.6.2022)
Člen: Michal Hranai (od 20.5.2022)
Člen: Tomáš Laštovka (od 25.2.2022)

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

Účtovná závierka spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie k 31. decembru 2021 bola schválená valným zhromaždením spoločnosti dňa 18.7.2022.

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 hmotný majetok

Nakupovaný dlhodobý hmotný majetok sa oceňuje v obstarávacích cenách, ktoré zahŕňajú cenu obstarania, náklady na dopravu, clo, úroky z úveru poskytnutého na obstaranie DHM 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 reprodukčnou obstarávacou cenou a účtuje sa v prospech účtu ostatných kapitálových fondov.

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

Odpisovanie

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

	Predpokladaná doba používania	Ročná odpisová sadzba	Metóda odpisovania
Stavby	40	2,5%	rovnomerne
Stavby	20	5%	rovnomerne
Stroje, prístroje a zariadenia	12	8,33%	rovnomerne
Stroje, prístroje a zariadenia	8	12,5%	rovnomerne
Dopravné prostriedky	4	25%	rovnomerne
Inventár	-	-	-
Iný dlhodobý hmotný majetok	-	-	-

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

b) Finančný majetok

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

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

c) 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.

d) 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.

e) Záväzky

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

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

f) 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.

g) 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.

h) Vlastné imanie

Vlastné imanie sa skladá zo základného imania, zmien základného imania, emisného ážia, ostatných kapitálových fondov, výsledkov 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. Ostatné kapitálové fondy sú tvorené peňažnými či nepeňažnými vkladmi nad hodnotu základného imania, darmi, a pod.

i) 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 vyказujú vo výkaze ziskov a strát.

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

Kúpa a predaj cudzej meny sa prepočítava na euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

j) 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.

k) 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.

l) Opravy chýb minulých období

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

Bory Mall, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2022****4. DLHODOBÝ MAJETOK****a) Dlhodobý hmotný majetok**

Informácie o dlhodobom hmotnom majetku

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie						
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Ostatný DHM	Obsta- rávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie							
Stav na začiatku účtov. obdobia	20 718 745	88 484 297	16 323 142	976 372	375 611	0	126 878 168
Prírastky		828 355	254 778				1 083 133
Úbytky			77 232		253 568		330 800
Presuny			-82 545	82 545			0
Stav na konci účtov. obdobia	20 718 745	89 312 652	16 418 143	1 058 917	122 043	0	127 630 501
Oprávky							
Stav na začiatku účtov. obdobia		16 140 024	9 495 818	865 724			26 501 566
Prírastky		2 343 458	1 354 606	137 943			3 836 007
Úbytky							
Stav na konci účtov. obdobia		18 483 482	10 850 424	1 003 667			30 337 573
Opravné položky							
Stav na začiatku účtov. obdobia							
Prírastky							
Úbytky							
Stav na konci účtov. obdobia							
Zostatková hodnota							
Stav na začiatku účtov. obdobia	20 718 745	72 344 273	6 827 324	110 648	375 611	0	100 376 601
Stav na konci účtov. obdobia	20 718 745	70 829 170	5 567 719	55 250	122 043	0	97 292 928

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	91 547 915
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0

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

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie						
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie							
Stav na začiatku účtov. obdobia	20 718 745	88 392 197	16 288 544	976 372	11 900	0	126 387 758
Prírastky		92 101	34 598		363 711		490 410
Úbytky							
Presuny							
Stav na konci účtov. obdobia	20 718 745	88 484 297	16 323 142	976 372	375 611	0	126 878 168
Oprávky							
Stav na začiatku účtov. obdobia		13 807 676	8 091 505	711 799			22 610 980
Prírastky		2 332 348	1 404 313	153 925			3 890 587
Úbytky							
Stav na konci účtov. obdobia		16 140 024	9 495 818	865 724			26 501 567
Opravné položky							
Stav na začiatku účtov. obdobia							
Prírastky							
Úbytky							
Stav na konci účtov. obdobia							
Zostatková hodnota							
Stav na začiatku účtov. obdobia	20 718 745	74 584 521	8 197 039	264 573	11 900	0	103 776 778
Stav na konci účtov. obdobia	20 718 745	72 344 273	6 827 324	110 648	375 611	0	100 376 601

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	93 063 018
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0

Bory Mall, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2022****Poistenie majetku**

Spoločnosť má majetok poistený v poisťovni Colonnade Insurance S.A., pobočka poisťovne z iného členského štátu, Štúrova 27, Košice na základe Zmluvy o poistení všetkých rizík číslo 8-813-010290 zo dňa 25.11.2016.

5. POHLÁDÁVKY

Spoločnosť tvorila opravné položky k pohľadávkam vo výške 830.537 EUR. Ide o pohľadávky, pri ktorých je vysoká pravdepodobnosť ich nesplatenia.

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Dlhodobé pohľadávky			
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Pohľadávky z obchodného styku	570 937	1 494 866	2 065 803
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Iné pohľadávky	0	2 858 985	2 858 985
Krátkodobé pohľadávky spolu	570 937	4 353 851	4 924 788

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pohľadávky po lehote splatnosti	4 262 451	2 513 165
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	662 337	2 385 295
Krátkodobé pohľadávky spolu	4 924 788	4 898 460
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	0	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0

Informácie o pohľadávkach zabezpečených záložným právom alebo inou formou zabezpečenia

Spoločnosť uzatvorila dňa 17.10.2022 syndikovaný úver s konzorciom bánk VÚB a.s., Slovenská sporiteľňa a.s., ČSOB, a.s., a HYPO-BANK Burgenland, AG v rámci ktorej bolo zriadené záložné právo k pohľadávkam v celkovom objeme 100 mil. EUR.

Na základe tejto zmluvy má spoločnosť k 31.12.2022 zriadené záložné právo na pohľadávky vo výške 2 065 803 EUR.

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

Pohľadávky voči spriazneným osobám (poznámka číslo 14).

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
Dlhodobé pôžičky					
Úver od PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	EUR	4,072	31.3.2028	5 468 805	0

Spoločnosť uzatvorila dňa 10.10.2022 Zmluvu o úvere so spoločnosťou v skupine PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED. K 31.12.2022 eviduje z uvedenej Zmluvy o úvere pohľadávku vo výške 5 502 901 EUR (istina a nesplatený úrok).

6. FINANČNÉ ÚČTY

Informácie o krátkodobom finančnom majetku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	33 937	12 762
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	7 476 798	7 553 713
Spolu	7 510 735	7 566 475

Informácie o krátkodobom finančnom majetku, na ktorý bolo zriadené záložné právo a o krátkodobom finančnom majetku, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať

Názov položky	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Krátkodobý finančný majetok, na ktorý bolo zriadené záložné právo	0
Krátkodobý finančný majetok, pri ktorom je obmedzené právo s ním nakladať	0

Bory Mall, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2022****7. ČASOVÉ ROZLIŠENIE**

Informácie o významných položkách časového rozlíšenia

Opis položky časového rozlíšenia	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady budúcich období dlhodobé - náklady na príspevky nájomcom	1 111 231	1 449 449
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	405 342	449 287
príspevky nájomcom	324 565	376 166
Poistné majetku 2023	65 770	59 468
Príjmy budúcich období dlhodobé:		0
Príjmy budúcich období krátkodobé:	3 592 348	3 024 986
nájomné	0	- 137 840
audit step rents	284 648	263 399
prevádzkové náklady	3 307 700	2 919 650
Výdavky budúcich období – krátkodobé, z toho:	0	0
	0	0

8. VLASTNÉ IMANIE

Základné imanie spoločnosti je zložené z 5 ks kmeňových akcií plne upísaných a splatených, s nominálnou hodnotou 1 000 000 EUR, z 4 ks kmeňových akcií plne upísaných a splatených, s nominálnou hodnotou 5 000 000 EUR, z 1 ks kmeňových akcií plne upísaných a splatených, s nominálnou hodnotou 1 700 000 EUR, z 38 ks kmeňových akcií plne upísaných a splatených, s nominálnou hodnotou 100 000 EUR a z 3 ks kmeňových akcií plne upísaných a splatených, s nominálnou hodnotou 1 000 EUR.

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovná strata	1 110 693
Vysporiadanie účtovnej straty	Bežné účtovné obdobie
Prevod na neuhradenú stratu minulých rokov	1 110 693
Zákonný rezervný fond	0
Spolu	1 110 693

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

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	30 503 000				30 503 000
Zmena základného imania					
Zákonný rezervný fond	55 823				55 823
Emisné ážio	2 806				2 806
Ostatné kapitálové fondy	1 000 060				1 000 060
Neuhradená strata minulých rokov	-22 036 701	- 1 110 693			- 23 147 394
Nerozdelený zisk minulých rokov	502 404				502 405
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-1 110 693	1 247 207		1 110 693	1 247 207
Celkom	8 916 699	136 514		1 110 693	10 163 907

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	30 503 000				30 503 000
Zmena základného imania					
Zákonný rezervný fond	0	55 823			55 823
Emisné ážio	2 806				2 806
Ostatné kapitálové fondy	60	1 000 000			1 000 060
Neuhradená strata minulých rokov	-22 036 701				-22 036 701
Nerozdelený zisk minulých rokov		502 404			502 404
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	558 227	-1 110 693		-558 227	-1 110 693
Celkom	9 027 392	447 534		-558 227	8 916 699

Zasadnutie predstavenstva spoločnosti konané dňa 18.7.2022 podalo návrh jedinému akcionárovi Spoločnosti na vysporiadanie hospodárskeho výsledku roku 2021 - straty vo výške 1 110.693 EUR. Táto bola preúčtovaná na účet Neuhradená strata minulých rokov.

Bory Mall, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2022****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:	19 725	4 280		4 725	19 280
rezerva na audit	4 725	4 280		4 725	4 280
rezerva na súdny spor	15 000				15 000

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Krátkodobé rezervy, z toho:	21 900	4 725		6 900	19 725
rezerva na audit	6 900	4 725		6 900	4 725
rezerva na súdny spor	15 000				15 000

Vytvorené rezervy budú použité v priebehu roka 2023.

10. ZÁVÄZKY

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti	504 800	393 320
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	348 132	1 187 274
Krátkodobé záväzky spolu	5 914 128	23 999 691
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	1 478 560	712 338
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov		
Dlhodobé záväzky spolu	1 478 560	712 338

Závazky voči spriazneným osobám (poznámka číslo 14).

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

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
Dlhodobé pôžičky					
Syndikovaný úver	EUR	Euribor + 3,897	31.3.2028	98 953 000	0
Krátkodobé pôžičky					
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s.,	EUR	3M Euribor + 2,00	23.9.2022	0	80 487 250
Úver od PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	EUR	3,76	31.10.2022	0	1 500 000
Úver od PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	EUR	3,76	31.10.2022	0	15 175 623

Spoločnosť dňa 25.10.2022 vysporiadala celý záväzok voči spoločnosti v skupine PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED ako aj celý záväzok z Úverovej zmluvy - stavebný úver na výstavbu projektu nákupného centra Bory Mall v celkovom objeme 91 mil. EUR voči spoločnosti UniCredit Bank Czech and Slovakia a.s..

Zároveň 17.10.2022 spoločnosť uzatvorila nový syndikovaný úver s konzorciom bánk VÚB a.s., Slovenská sporiteľňa a.s., ČSOB, a.s., a HYPO-BANK Burgenland, AG v celkovom objeme 100 mil. EUR. Úver je zabezpečený Zmluvou o zriadení záložného práva zo dňa 17.10.2022. Predmetom záložného práva sú nehnuteľnosti a pohľadávky.

Bory Mall, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2022****11. ODLOŽENÁ DAŇ Z PRÍJMOV**

Informácie o odloženej daňovej pohľadávke alebo o odloženom daňovom záväzku:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:	10 151 636	8 286 126
Odpočítateľné		
zdaniteľné	10 151 636	8 286 126
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	1 048 016	1 162 195
odpočítateľné	1 048 016	1 162 195
zdaniteľné		
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	2 062 859	3 731 845
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty		
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka	0	0
Uplatnená daňová pohľadávka	0	0
Zaúčtovaná ako zníženie nákladov		
Zaúčtovaná do vlastného imania		
Odložený daňový záväzok	1 478 560	712 338
Zmena odloženého daňového záväzku		
Zaúčtovaná ako náklad	1 478 560	712 338
Zaúčtovaná do vlastného imania		

Bory Mall, a.s.**Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2022****12. INFORMÁCIE O ZÁVÄZKOCH ZO SOCIÁLNEHO FONDU**

Informácie o záväzkoch zo sociálneho fondu

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Začiatočný stav sociálneho fondu	0	0
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	0	0
Tvorba sociálneho fondu spolu	0	0
Čerpanie sociálneho fondu	0	0
Konečný zostatok sociálneho fondu	0	0

13. VÝNOSY A NÁKLADY**Tržby**

Informácie o výnosoch z hospodárskej činnosti, finančnej činnosti a mimoriadnej činnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Výnosy z finančnej činnosti:	34 701	1 210
Finančné výnosy, z toho:	34 701	1 210
Kurzové zisky, z toho:	0	0
Kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	34 701	1 210
Úroky z úveru	34 096	1 210
Bankové úroky	0	0
Kurzové zisky	0	0

Informácie o čistom obrate

Podstatnú časť tržieb spoločnosti tvoria tržby z prenájmu obchodných priestorov a tržby z poskytovaných služieb, ktoré priamo súvisia s prenájomom.

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja služieb	14 946 943	12 009 272
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou*	133 856	28 577
Čistý obrat celkom	14 946 943	12 009 272

* Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou nie sú podľa platnej legislatívy súčasťou čistého obratu

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

Informácie o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	4 111 276	3 629 939
Náklady voči audítorovi, audítorskej činnosti, z toho:	10 675	11 025
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	10 675	11 025
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:	4 100 601	3 618 823
<i>právne poradenstvo</i>	79 945	47 813
<i>reprezentácie</i>	87	86
<i>Reklama a propagácia</i>	654 481	536 840
<i>IT služby + kontroľing PI</i>	328 173	143 554
<i>PR služby</i>	13 140	2 950
<i>ostatné</i>	28 282	39 545
<i>Prevádzka OC</i>	2 603 802	2 531 086
<i>Oprava a údržba majetku</i>	392 691	317 040
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	4 570 721	5 376 389
odpisy dlhodobého majetku	3 882 667	3 890 587
Dane a poplatky	440 627	420 460
OP k pohľadávkam	104 049	1 065 342
Ostatné náklady na hosp.činnosť	112 807	93 887
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a materiálu	30 571	0
Finančné náklady, z toho:	2 939 067	2 503 232
kurzové straty	0	0
nákladové úroky	2 466 972	2 375 668
ostatné	408 528	68 008
Náklady na precenenie ČP	63 567	59 556

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

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:	2 013 428			-669 835		
Teoretická daň	X	422 820	21	X	-140 665	21
Daňovo neuznané náklady	892 202	187 362	21	2 033 235	426 979	21
Výnosy nepodliehajúce dani – odpočítateľné položky	0	0	21	0		21
Odpočítateľné položky	2 695 877	566 134	21	2 758 326	579 248	21
Spolu	209 753	44 048	21	-1 394 926	-278 985	21
Odpočet straty minulých rokov	209 753	0	21	0	0	21
Splatná daň z príjmov	0	0		0	0	
Odložená daň z príjmov	0	0		0	0	
Celková daň z príjmov	0	0		0	0	

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

Členovia štatutárnych a dozorných orgánov nepoberali žiadne príjmy ani iné výhody od spoločnosti. Spoločnosť neposkytla členom štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu pôžičky, záruky alebo iné zabezpečenie.

14. 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, a.s.	záväzok z obch. styku	56 872	35 606
Bory, a.s.	spotreba plynu	278 733	197 925
Bory, a.s.	Prenájom pozemku	400	400
Bory Mall Management, s.r.o.	záväzok z obch. styku	252 946	295 449
Bory Mall Management, s.r.o.	Služby v skupine	840 846	876 208

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

BM Energy s.r.o.	Pohľadávky z obch.styku	10 210	10 000
BM Energy s.r.o.	záväzok z obch. styku	267 236	146 387
BM Energy s.r.o.	Spotreba el.energie	1 068 380	742 787
Penta Real Estate, s.r.o.	záv.z obch.styku	135 990	127 892
Penta Real Estate, s.r.o.	Služby v skupine	357 909	127 846
Dr.Max31 s.r.o.	Preddavky na prev.náklady	19 908	19 152
Dr.Max31 s.r.o.	Pohľadávky z obch.styku	5 568	2 995
Dr.Max 179 s.r.o.	Pohľadávky z obch.styku	12	20 474
Dr.Max 179 s.r.o.	Preddavky na prev.náklady	22 159	0
FORTUNA SK, a.s.	Preddavky na prev.náklady	4 408	4 241
Primabanka Slovensko	Preddavky na prev.náklady	17 206	16 553
Primabanka Slovensko	Pohľadávky z obch.styku	16	20
PRO SANUS a.s.	Preddavky na prev.náklady	66 522	38 441
PRO SANUS a.s.	Pohľadávky z obch.styku	0	14
BORY HOME s.r.o.	Pohľadávky z obch.styku	142	480
Media and Digital Services a.s	záväzok z obch. styku	10 103	12 505
Media and Digital Services a.s	Služby v skupine	255 867	209 637

Dcérska účtovná jednotka/ Materská účtovná jednotka	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	prijatý úver (istina + úroky)	0	19 437 175
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	nákladové úroky	476 097	720 728
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	poskytnutý úver	5 502 901	0
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	výnosové úroky	34 096	0

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

15. PREHĽAD O PEŇAŽNÝCH TOKOCH

Prehľad o peňažných tokoch bol spracovaný nepriamou metódou.

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

Po 31. decembri 2022 nenastali také udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.