

**Retail Property Finance II,
s.r.o.**

Výročná správa 2023
a
Správa nezávislého audítora
z auditu účtovnej závierky
a
Správa k ďalším požiadavkám zákona
a iných právnych predpisov

Obsah

Výročná správa

Prílohy:

1. Správa nezávislého audítora
2. Účtovná závierka spoločnosti zostavená k 31. decembru 2023 v členení:
 - Súvaha k 31. decembru 2023
 - Výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa 31. decembrom 2023
 - Poznámky účtovnej závierky k 31. decembru 2023

VÝROČNÁ SPRÁVA

Retail Property Finance II, s.r.o.

Obsah

1.	PROFIL RETAIL PROPERTY FINANCE II, S.R.O.	3
2.	ANALÝZA TRHOV A TRENDY VÝVOJA	4
3.	SÚHRN KLÚČOVÝCH UDALOSTÍ A PREVÁDZKOVÝCH VÝSLEDKOV FINANČNÉHO ROKA	7
4.	ZHODNOTENIE VÝSLEDKOV HOSPODÁRENIA.....	8
5.	RIZIKOVÉ FAKTORY.....	9
6.	SYSTÉM VNÚTORNEJ KONTROLY A MANAŽMENT RIZÍK.....	9
7.	VYHLÁSENIE O SPRÁVE A RIADENÍ SPOLOČNOSTI	10
8.	SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA	14
9.	ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA	21

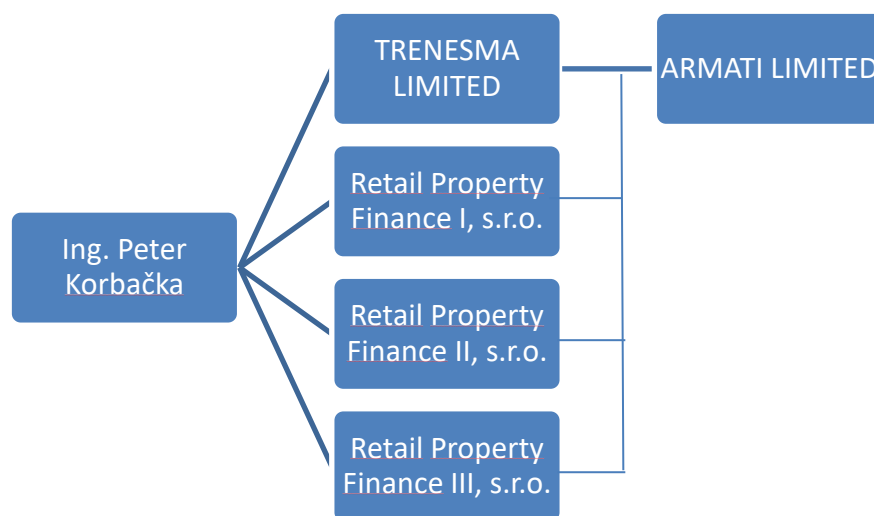
1. Profil Retail Property Finance II, s.r.o.

Retail Property Finance II, s.r.o. (ďalej aj ako Spoločnosť alebo RPF II, s.r.o.) bola zapísaná 17. septembra 2019 do obchodného registra. Spoločnosť pôsobí na finančnom trhu (burze cenných papierov) od 16. decembra 2019 kedy emitovala Dlhopisy RPF II 2026 s 5,30% p. a. úrokovým výnosom v predpokladanej celkovej menovitej hodnote 60 miliónov.

Hlavnou podnikateľskou činnosťou je poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt.

Retail Property Finance II, s. r. o. má dvoch spoločníkov, a to spoločnosť Trenesma Limited s 98,5% podielom na základnom imaní a Ing. Peter Korbačka s 1,5% podielom na základnom imaní.

Organizačná štruktúra a pozícia RPF II, s. r. o. v skupine:



Portfólio

Spoločnosť RPF II, s. r. o. dňa 16. decembra 2019 emitovala Dlhopisy s 5,30 % úrokovým výnosom v celkovej menovitej hodnote 60 000 000 EUR splatné v roku 2026 (ISIN SK4000016390). Emitent požiadal o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu Burzy cenných papierov v Bratislave, a.s. (ďalej len **BCPB**), žiadosť bola schválená. Dlhopisy sú v zaknihovanej podobe vo forme na doručiteľa. Menovitá hodnota každého Dlhopisu je 1 000 EUR (slovom: tisíc eur).

Emisný kurz bol stanovený pre Deň vydania dlhopisov na 100 % Menovitej hodnoty. Pokiaľ nedôjde k predčasnému splateniu Dlhopisov alebo k ich odkúpeniu Emitentom a zániku podľa prepisu Emisných podmienok, budú Dlhopisy splatné jednorazovo dňa 16. decembra 2026.

Prospekt bol schválený len Národnou bankou Slovenska (ďalej len **NBS**), ako príslušným orgánom podľa Nariadenia o prospekte. **Schválenie Prospektu zo strany NBS by sa nemalo považovať za potvrdenie Emitenta ani za potvrdenie kvality Dlhopisov, ktoré sú predmetom Prospektu.**

RPF II, s.r.o. prijala za emisiu dlhopisov 60 000 000 EUR na bankový účet.

Spoločnosť RPF II, s. r. o. v mesiaci december 2019 poskytla pôžičku na základe uzatvorenej Zmluvy o poskytnutí pôžičky svojej sesterskej spoločnosti a to spoločnosti ARMATI LIMITED so splatnosťou 7 rokov vo výške 60 000 000 EUR a úrokom vo výške 5,58%. Na základe dodatku k Zmluve o poskytnutí pôžičky zo dňa 1. januára 2021 je úroková sadzba vo výške 5,47%.

2. Analýza trhov a trendy vývoja

Vzhľadom ku svojej hlavnej činnosti spoločnosť RPF II, s. r. o. pôsobí na finančnom trhu. V zmysle uzatvorených zmlúv sa počas 7 rokov nebudú dohodnuté podmienky meniť (nákladové úroky a výnosové úroky).

Makroekonomické faktory

Ekonomika SR sa v poslednom štvrtroku minulého roka udržala v pluse.

Objem HDP vo 4. štvrtroku 2023 mierne vzrástol medziročne aj medzikvartálne, čo v súhrne za celý rok udržalo rast ekonomiky nad 1 %.

Hrubý domáci produkt (HDP) v stálych cenách vo štvrtom štvrtroku 2023 medziročne vzrástol o 1,3 %. Po očistení výsledkov o sezónne vplyvy sa HDP medziročne zvýšil o 1,3 % a medzikvartálne o 0,3 %. V bežných cenách sa vo štvrtom štvrtroku 2023 vytvoril HDP v objeme 32 miliárd eur, čo predstavovalo v porovnaní so štvrtým štvrtrokom 2022 nárast o viac ako 3,1 miliardy eur. Po prepočte do stálych cien hodnota HDP dosiahla 24,2 mld. eur.

Ekonomika SR v súhrne za celý rok 2023 medziročne vzrástla o 1,1 %.

Rast hrubého domáceho produktu vo 4. štvrtroku 2023 v stálych cenách bol podporený predovšetkým medziročným zvýšením investícií. V súhrne za celý rok, ekonomický výkon potiahli investície a kladné saldo zahraničného obchodu. Konečná spotreba domácností zostala v útlme.

Celková zamestnanosť v referenčnom období dosiahla viac ako 2 milióny 611-tisíc osôb a medziročne počet zamestnancov a podnikateľov vzrástol o 0,3 %. Po očistení o sezónne vplyvy počet zamestnaných osôb v porovnaní so 4. štvrtrokom 2022 vzrástol o 0,2 % a medzikvartálne (v porovnaní s 3. štvrtrokom 2023) o 0,1 %.

Priemerná inflácia za celý rok 2023 dosiahla úroveň 10,5 %

Spotrebiteľské ceny v roku 2023 medziročne rástli ešte stále dvojciferným tempom a inflácia dosiahla štvrtú najvyššiu hodnotu za 30 rokov, od vzniku SR. V porovnaní s rekordnou úrovňou inflácie v roku 2022 prišlo k spomaleniu tempa rastu spotrebiteľských cien. Potraviny s nealkoholickými nápojmi počas roka 2023 zdraželi v priemere o viac ako 17 %, bývanie s energiami o viac ako 9 %. Výrazne tlmiaci účinok na celkovú infláciu malo zlacnenie pohonných hmôt, v priemere o takmer 7 %.

Priemerná ročná inflácia za rok 2023 vzrástla medziročne o 10,5 %. Jej vývoj v jednotlivých mesiacoch bol turbulentný. Zatiaľ čo v prvých mesiacoch rast cien osciloval okolo úrovne 15 %, počas roka postupne klesal až na decembrových necelých 6 %. K téme inflácia za mesiac december zverejňuje Štatistický úrad SR samostatnú informatívnu správu.

V priebehu roka 2023 rástli ceny v priemere vo všetkých 12 hlavných odboroch spotrebného koša. Vysoký rast cien nad úrovňou 10 % bol zaznamenaný v piatich z nich. Z hľadiska hodnotenia vývoja je tiež dôležité, že v šiestich spomedzi všetkých odborov rast cien utlmoval svoje tempo, teda dosiahol nižšie hodnoty ako v roku 2022. Najdynamickejšie spomalenie sa prejavilo v odbore doprava, kde ceny počas roka 2023 v priemere vzrástli len o 1,2 % (v roku 2022 to bol rast 15,7 %). Išlo o vplyv poklesu cien pohonných hmôt.

Významné vplyvy na rast cien v roku 2023

Významný vplyv na priemernú ročnú infláciu mali stále rastúce ceny potravín a nealkoholických nápojov a bývania s energiami. Tieto dve položky tvoria takmer polovicu percent výdavkov slovenských domácností.

V **potravínach** sa ceny zvýšili v priemere o 17,5 %. Dvojciferný rast sa prejavil v 8 z 9 sledovaných skupín potravín a z toho vyše 20 % rast bol v 3 položkách. Spomalenie zdražovania sa prejavilo v štyroch zložkách, najvýraznejšie pri olejoch a tukoch. Ich ceny vzrástli vlani o 5 %, kým v roku 2022 to bolo až o viac ako 40 %. Medziročné zmiernenie tempa rastu priemerných cien za rok sa prejavilo aj pri mäse, tiež pri mlieku, syroch a vajciach, ako aj pri chlebe s obilninami. Rast cien týchto skupín potravín však bol stále pomerne vysoký, dosahoval v priemere od 17 % do 19 %.

Naopak, spotrebiteľské ceny niektorých vybraných potravín počas roka 2023 rástli rýchlejšie ako v roku 2022, platilo to pre cukor s cukrovinkami, koreniny s prísadami, ryby a zeleninu. Ceny týchto potravín v roku 2023 narástli v priemere o 15 % až 24 %.

Priemerné ceny **bývania a energií** vzrástli počas roka 2023 o 9,3 % a ich rast bol ovplyvnený najmä zvýšením regulovaných cien elektriny, plynu a tepla pre domácnosti na začiatku roka. Spomedzi piatich zložiek tri rástli pomalšie ako v roku 2022. Najvýraznejšie zmiernenie nastalo pri imputovanom nájomnom (zohľadňuje aj cenový rast stavebných materiálov), ktorého ceny rástli už len o 5,9 % (v roku 2022 to bolo nad 18 %). Spomalenie rastu cien zaznamenali aj energie, ich rast za rok 2023 bol 11,4 %, čo bola o tretinu nižšia hodnota ako v roku 2022. Pomerne vysoké čísla rastu cien v priemere za rok 2023 zaznamenali pevné palivá, ktoré zdraželi o štvrtinu, a tiež tepelná energia, ktorej cena vzrástla o viac ako 17 %. Naopak, zdynamizovanie rastu cien oproti roku 2022 sa prejavilo napríklad pri cenách odvozu smetí alebo aj pri vodnom a stočnom.

Tretí najvýznamnejší vplyv na vývoj miery inflácie v roku 2023 mali ceny v odbore **doprava**, kam patria aj pohonné látky. Tie v priemere za rok zlacneli o 6,9 %, pričom v roku 2022 evidovali nárast cien o 26 %. Naopak, vzrástli napríklad ceny autobusovej a mierne aj železničnej osobnej dopravy.

Rýchlejšie ako inflácia rástli ceny vo **vzdelávaní**, najmä poplatky za školné a školský klub detí v materských a základných školách, počas roka 2023 vzrástli v priemere o takmer 29 %. Ide síce o položku s malou váhou vo výdavkoch domácností, ale jej tempo rastu bolo trikrát vyššie ako v roku 2022.

Počas roka 2023 dvojciferne vzrástli ceny alkoholu, najmä piva a destilátov, služby zubárov či osobnej starostlivosti, napr. kadernícke služby alebo poistenia v súvislosti s dopravou, poštových služieb, či potreby pre domáce zvieratá. O viac ako 10 % vzrástli aj stravovacie a ubytovacie služby.

V priemere za celý rok 2023 sa index spotrebiteľských cien zvýšil za domácnosti zamestnancov o 10,5 %, za nízko príjmové domácnosti o 11,1 % a za domácnosti dôchodcov o 10,8 %.

Vývoj jadrovej a čistej inflácie za rok 2023

Pri ročnej priemernej medziročnej inflácii 10,5 % dosiahla **jadrová inflácia** za rok 2023 hodnotu 11,5 % a čistá inflácia hodnotu 9,5 %. Jadrová inflácia sleduje rast cenovej hladiny po vylúčení vplyvu zmien regulovaných cien (napr. ceny energií) a iných administratívnych opatrení (napríklad úprav daní a podobne). Čistá inflácia je jadrová inflácia bez zmien cien potravín.

Reálne zárobky v roku 2023 rástli vo väčšine odvetví, pokles zamestnanosti sa však nezastavil

Priemerná mzda v roku 2023 rástla medziročne vo všetkých desiatich sledovaných odvetviach, v siedmich z nich dokonca dvojciferným tempom. Rast miezd bol rýchlejší ako rast inflácie v šiestich sektoroch. Pokles zamestnanosti evidovala väčšina odvetví, v priemysle ubudli zamestnanci už piaty rok v rade.

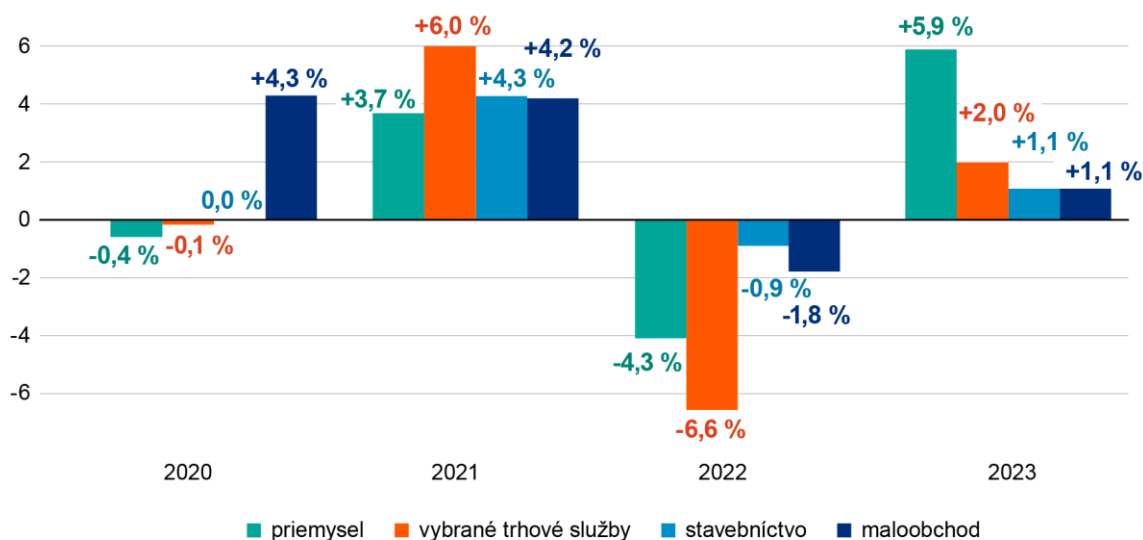
Priemerná nominálna mesačná mzda sa v decembri medziročne zvýšila vo všetkých sledovaných odvetviach, dvojciferne rástla až v polovici z nich. Najvýraznejší rast evidovali činnosti reštaurácií a pohostinstiev o 15,1 % (724 eur), najnižší zase stavebníctvo (1 064 eur) a tiež doprava vrátane skladovania (1 415 eur), obe zhodne o 7 %. Reálne mzdy zamestnancov všetkých sledovaných odvetví počas decembra 2023 boli tiež medziročne vyššie. Ich rast sa pohyboval od 1 % v doprave a skladovaní do 8,7 % v činnostiach reštaurácií a pohostinstiev.

Vývoj zamestnanosti a miezd za rok 2023

Nominálna mesačná mzda sa v priemere za rok 2023 medziročne zvýšila vo všetkých sledovaných odvetviach. Najviac vzrástla v odvetviach s nižšími mzdami, a to v činnostiach reštaurácií a pohostinstiev o 14,4 % (dosiahla 706 eur) a v ubytovaní o 13,8 % (1 082 eur). Dvojciferným tempom sa zvýšila mzda ešte v stavebníctve na hodnotu 1 025 eur, maloobchode na 1 086 eur, vo vybraných trhových službách na 1 395 eur, vo veľkoobchode na 1 466 eur a v priemysle na 1 511 eur. Najpomalšie rástli platy v odvetví s najvyššími mzdami, v informáciách a komunikácii, tempo ich medziročného rastu bolo 7,2 % a úroveň priemerného zárobku dosiahla 2 449 eur.

Rast inflácie v roku 2023 postupne spomaľoval a jej úroveň okresávala zárobky menej ako v predchádzajúcom roku. **Reálna mzda** vzrástla v 6 z 10 sledovaných odvetví, rast sa pohyboval od 0,6 % vo veľkoobchode do 3,5 % v činnostiach reštaurácií a pohostinstiev. Reálne nižšie mzdy do 3 % boli evidované v sektore informácií a komunikácie, v doprave a skladovaní, v predaji a oprave motorových vozidiel a v priemysle. V dlhodobom porovnaní vývoja reálnych miezd od roku 2009 bol najhorší rok 2022, kedy rast zaznamenalo iba jedno odvetvie, a to ubytovanie.

Priemerná reálna mesačná mzda v odvetviach* (medziročná zmena v %)



* odvetvia najvyšším podielom na zamestnanosti

Zamestnanosť na Slovensku v priemere za celý rok 2023 sa medziročne zvýšila len v 4 z 10 sledovaných odvetví. Počet zamestnancov vzrástol najviac v informáciách a komunikácii o 2 %, naopak najvýraznejšie poklesol vo veľkoobchode o 2,8 %. V najväčšom zamestnávateľskom odvetví, v priemysle, zamestnanosť klesla najmenej, o 0,6 %. Medziročný úbytok zamestnancov bol však evidovaný už piaty rok po sebe, pokles v roku 2023 bol druhý najnižší. V dlhodobom porovnaní všetky sledované odvetvia zaznamenali rast zamestnanosti v roku 2017 a naopak, jej pokles v roku 2010.

3. Súhrn kľúčových udalostí a prevádzkových výsledkov finančného roka

Kľúčové udalosti roka

Spoločnosť vykázala za obdobie 1. január 2023 do 31. decembra 2023 zisk vo výške 10,8 tis. EUR. Napriek dosiahnutému kladnému zisku spoločnosť má pomer vlastného imania k záväzkov k 31. decembru 2023 menej ako 8 ku 100. Čiže Spoločnosť je v zmysle Obchodného zákonníka od 01. januára 2024 v kríze.

Účtovná závierka za predchádzajúci kalendárny rok 2022 bola schválená na základe zápisnice zo zasadnutia valného zhromaždenia spoločnosti dňa 11. mája 2023. Výsledok hospodárenia za rok 2022 zisk vo výške 17 tis. EUR bol na základe zasadnutia valného zhromaždenia spoločnosti dňa 11. mája 2023 preúčtovaný na účet zákonného rezervného fondu a na úhradu neuhradenej straty minulých období.

Dlhopisy sú úročené pevnou úrokovou sadzbou vo výške 5,30 % p.a. Úrokové výnosy sú vyplácané za každý rok spätne, vždy k 16. decembru každého roka.

Dňa 14. decembra sme prijali na náš bankový účet od sesterskej účtovnej jednotky splátku úrokov z poskytnutej pôžičky vo výške 3 228 000 EUR. Zároveň sme 14. decembra vyplácali úroky z dlhopisov za rok 2023 a to vo výške 3 180 000 EUR príslušným majiteľom dlhopisov.

Spoločnosť si je vedomá, že podľa § 67b Obchodného zákonníka štatutárny orgán spoločnosti, ktorý zistil alebo s prihliadnutím na všetky okolnosti mohol zistiť, že spoločnosť je v kríze, je povinný v súlade s požiadavkami potrebnej odbornej alebo náležitej starosti urobiť všetko, čo by v odbornej situácii urobila iná rozumne starostlivá osoba v obdobnom postavení na jej prekonanie. Novela Obchodného zákonníka s účinnosťou od 1. januára 2016 zakazuje spoločnosti, ktorá je v kríze vrátiť plnenie nahrádzajúce vlastné zdroje spolu s príslušenstvom a zmluvnou pokutou. Zákaz vrátenia plnenia nahrádzajúceho vlastné zdroje platí aj v prípade, ak by sa v dôsledku toho spoločnosť do krízy dostala.

Tieto skutočnosti môžu indikovať významnú neistotu, ktorá môže vyvolať značné pochybnosti o nepretržitom pokračovaní činnosti Spoločnosti. Spoločnosť obdržala od spoločníka vyhlásenie o jeho finančnej podpore Spoločnosti v blízkej budúcnosti.

Spoločnosť v decembri 2019 uzatvorila zmluvu o poskytnutí pôžičky vo výške 60 000 000 EUR.

Spoločnosť vydala 16.12.2019 zaknihované dlhopisy s 5,3% úrokovým výnosom splatné v roku 2026. Primárna emisia bola celá upísaná do konca roku 2019 v menovitej hodnote 60 000 000 EUR.

Výhľad a priority pre rok 2024

V roku 2024 sa bude manažment usilovať, aby spoločnosť nebola v kríze.

4. Zhodnotenie výsledkov hospodárenia

Finančná pozícia

Spoločnosť RPF II, s. r. o. v roku 2019 emitovala dlhopisy v menovitej hodnote 60 000 000 EUR a zároveň poskytla pôžičku svojej sesterskej spoločnosti (ARMATI LIMITED). Spoločnosti vznikli v roku 2023 náklady vo výške, ktoré súvisia s emisiou dlhopisov v celkovej výške 37 050 EUR. Výnosy za rok 2023 sú v celkovej výške 3 280 332 EUR a súvisia s poskytnutím pôžičky z roku 2019.

Spoločnosť v roku 2022 mala náklady, ktoré súviseli s emisiou dlhopisov v celkovej výške 37 050 EUR. Výnosy za rok 2022 boli v celkovej výške 3 280 332 EUR a súviseli s poskytnutím pôžičky (úroky).

Dlhodobý finančný majetok spoločnosti je hlavne tvorený zostatkom pôžičky sesterskej spoločnosti ARMATI LIMITED vrátane naakumulovaných úrokov vo výške 60 176 180 EUR. Záväzky k 31.12.2023 predstavujú hodnotu 60 135 458 EUR a sú to najmä záväzky z vydaných dlhopisov vrátane naakumulovaných úrokov.

Skrátená Súvaha	31.12.2023	31.12.2022
tis. EUR	Auditované	Auditované
Spolu majetok	60 197 598	60 188 116
Dlhodobý finančný majetok	60 176 180	60 123 848
Obežný majetok	21 418	64 268
Vlastné imanie	62 140	51 359
Základné imanie	50 000	50 000
Zákonné rezervné fondy	4 870	3 204
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-3 510	-18 506
Výsledok hospodárenia	10 780	16 661
Spolu záväzky	60 135 458	60 136 757
Vydané dlhopisy	60 132 500	60 132 500
Krátkodobé záväzky	2 958	4 257

Finančná výkonnosť

Skrátený výkaz ziskov a strát	31.12.2023	31.12.2022
tis. EUR	Auditované	Auditované
Výnosy z hospodárskej činnosti	0	0
Náklady na hospodársku činnosť	89 551	82 370
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	- 89 551	- 82 370
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	100 331	100 330
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	10 780	16 661

Prehľad nákladov na hospodársku činnosť

	31.12.2023	31.12.2022
tis. EUR	EUR	EUR
Náklady súvisiace s vydaním dlhopisov	37 050	37 058
Audít a poradenstvo	42 343	35 121
Účtovnícke práce	7 260	7 260
Ostatné	0	33
Odmeny členom orgánov spoločnosti	2 200	2 200
Zákonné sociálne poistenie	698	698
Spolu	89 551	82 370

Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka

Od skončenia účtovného obdobia 2023 nedošlo v spoločnosti k žiadnej udalosti osobitného významu.

5. Rizikové faktory

Z pohľadu Spoločnosti existujú najmä nasledujúce rizikové faktory, ktoré môžu mať negatívny vplyv na jeho finančnú a hospodársku situáciu, podnikateľskú činnosť a schopnosť plniť záväzky.

Kreditné riziko

Kreditné riziko znamená riziko neschopnosti dlžníka plniť svoje záväzky z finančných alebo obchodných vzťahov, ktoré môžu viesť k finančným stratám. Spoločnosť je vystavená kreditnému riziku najmä z finančných aktivít, vrátane vkladov v bankách a pôžičiek poskytnutých spriazneným a tretím osobám a iných finančných inštrumentov. Manažment Spoločnosti má zavedenú kreditnú politiku a vystavenie kreditnému riziku je tak monitorované na priebežnej báze.

Riziko likvidity

Hlavným cieľom riadenia rizika likvidity je obmedziť riziko, že Spoločnosť nebude mať k dispozícii zdroje na pokrytie svojich dlhov, pracovného kapitálu a kapitálových výdavkov, ku ktorým je zaviazaná. Riadenie likvidity Spoločnosti má za cieľ zabezpečiť zdroje, ktoré budú k dispozícii v každom okamihu tak, aby zabezpečili úhradu dlhov, akonáhle sa stanú splatnými. Spoločnosť používa rozličné metódy na riadenie rizika likvidity, napríklad riadi riziko likvidity priebežným monitorovaním plánovaného a aktuálneho cash flow. Spoločnosť môže byť vystavená podmienenému riziku likvidity, ktoré vyplýva z úverových zmlúv a z vydaných dlhopisov, podľa ktorých pri porušení stanovených zmluvných dojednaní môže veriteľ požadovať predčasnú splatnosť úveru, čo môže viesť k dodatočnej potrebe finančných prostriedkov skôr ako podľa pôvodnej zmluvnej splatnosti. Spoločnosť monitoruje plnenie úverových podmienok pravidelne a stanovuje cieľové hodnoty, ktoré majú byť dosiahnuté za účelom neporušenia úverových záväzkov.

6. Systém vnútornej kontroly a manažment rizík

Nakoľko Spoločnosť nemá vlastných zamestnancov, správu, riadenie a spracovanie účtovníctva vykonáva spoločnosť EUROVEA Retail Services, s.r.o. na základe zmluvy o postúpení. Všetky nižšie uvedené popisy sa týkajú zamestnancov tejto Spoločnosti.

Manažment riadi prevádzkové riziká tak, aby preventívne zabránil finančným stratám a ujám na dobrom mene Spoločnosti. Manažment má hlavnú zodpovednosť za implementáciu kontrol súvisiacich

s riadením prevádzkových rizík v Spoločnosti, a to prostredníctvom štandardov na riadenie prevádzkových rizík, ktoré prostredníctvom finančného a kontrolingového oddelenia monitoruje na pravidelnej báze.

Základné usporiadanie systému vnútornej kontroly:

Štatutárny orgán, t. j. konateľ spoločnosti zodpovedá za činnosť spoločnosti. Presné vymedzenie jednotlivých kompetencií je súčasťou Stanov Spoločnosti.

Konateľ priamo riadi Spoločnosť a zadáva úlohy vedúcim jednotlivých oddelení EUROVEA Retail Services, s.r.o.. Jednotlivé oddelenia nemôžu prijímať žiadne záväzky ani vykonať rozhodnutia bez schválenia. Spoločnosť nemá stanovené nákladové rozpočty keďže spoločnosť emituje dlhopisy a poskytuje pôžičky. Prakticky sa tak konateľ nezaobrá mikro riadením, ale deleguje právomoci na vedúcich jednotlivých oddelení, ktorí môžu priamo rozhodovať v rámci svojich kompetencií. S výnimkou veľmi veľkých projektov alebo neobvyklých operácií. Hospodársky výsledok je monitorovaný a vyhodnocovaný na mesačnej báze finančným a kontrolingovým oddelením Spoločnosti, ktoré reportuje priamo konateľovi. O efektívite využívania finančných a ostatných zdrojov Spoločnosti sa rozhoduje pred začatím nového kalendárneho roka a v prípade potrieb sa v priebehu roka robia korekcie. Spoločnosť je raz ročne auditovaná nezávislým externým audítorm.

Audítorm spoločnosti je v roku 2023 KPMG Slovensko spol. s r. o., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava.

Konateľ Spoločnosti pravidelne monitoruje všetky identifikované i novovznikajúce riziká a prispôbuje im riadenie Spoločnosti na dennej báze.

7. Vyhlásenie o správe a riadení Spoločnosti

Kódex správy a riadenia

Výbor pre audit vykonáva v Spoločnosti činnosti, ktorými spravuje a dodržiava všetky požiadavky na správu a riadenie Spoločnosti, ktoré stanovujú právne predpisy Slovenskej republiky, najmä Obchodný zákonník.

Spoločnosť sa v roku 2023 neriadila Kódexom správy a riadenia spoločností a to z toho dôvodu, že ho právne predpisy k dodržiavaniu týchto pravidiel nezaväzujú. Pravidlá stanovené v Kódexe správy a riadenia spoločností sa do značnej miery prekrývajú s požiadavkami kladenými na správu a riadenie spoločností ustanovenými v právnych predpisoch Slovenskej republiky, preto možno konštatovať, že spoločnosť niektoré pravidlá stanovené v Kódexe správy a riadenia spoločností ku dňu 31.12.2023 fakticky dodržiava. Navyše sa Spoločnosť riadi Prospektom v zmysle zákona o cenných papieroch, ktorý obsahuje všetky údaje o Emitentovi cenných papierov, ručiteľovi a dlhopisoch. Prospekt, ako aj všetky dokumenty v ňom uvedené sú prístupné v sídle Spoločnosti a tiež v elektronickej podobe na internete.

Kvalifikovaná účasť na základnom imaní

Spoločníkom Retail Property Finance II, s. r. o. je spoločnosť TRENESMA LIMITED, Klimentos 41-43, KLIMENTOSTOWER 1st floor, Flat/Office 11, Nicosia 1061, Cypruská republika, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Ministerstvom Obchodu, Priemyslu a Cestovného Ruchu, Odbor Registra Spoločností pod registračným číslom: HE 328741, ktorá má 98,50% podiel v Spoločnosti a Ing. Peter Korbačka, ktorý má 1,50% podiel v Spoločnosti..

Informácie o základnom imaní

Výška základného imania Spoločnosti je 50 000 EUR, výška vkladu každého spoločníka je nasledovná:

- a) TRENESMA LIMITED vo výške 49 250 EUR,
- b) Ing. Peter Korbačka vo výške 750 EUR.

Základné imanie bolo splatené dňa 17.09.2019 vkladom na bankový účet vedený v J&T Banka, a. s..

Spoločnosť nenadobudla žiadne vlastné akcie, dočasné listy alebo obchodné podiely a akcie, dočasné listy ani obchodné podiely materskej účtovnej jednotky.

Orgány spoločnosti

Valné zhromaždenie a jeho činnosť

Valné zhromaždenie je najvyšším orgánom spoločnosti.

Do pôsobnosti valného zhromaždenia patrí najmä:

- schvaľovanie konaní urobených osobami konajúcimi v mene spoločnosti pred jej vznikom,
- schvaľovanie riadnej individuálnej účtovnej závierky a mimoriadnej individuálnej účtovnej závierky a rozhodnutie o rozdelení zisku alebo úhrade strát,
- rozhodovanie o zmene spoločenskej zmluvy spoločnosti,
- rozhodovanie o zvýšení alebo o znížení základného imania a rozhodovanie o nepeňažnom vklade,
- vymenovanie, odvolanie a odmeňovanie konateľov,
- vymenovanie, odvolanie a odmeňovanie členov dozornej rady (ak je dozorná rada zriadená),
- vymenovanie, odvolanie a odmeňovanie likvidátorov,
- vylúčenie spoločníka podľa § 113 a § 121 Obchodného zákonníka a rozhodovanie o podaní návrhu podľa § 149 Obchodného zákonníka,
- rozhodovanie o zrušení spoločnosti alebo o zmene právnej formy,
- rozhodovanie o zlúčení alebo splynutí s inou právnickou osobou alebo o prevode podniku alebo jeho časti na inú právnickú alebo fyzickú osobu,
- rozhodovanie o schválení zmluvy o predaji podniku alebo zmluvy o predaji časti podniku,
- rozhodovanie o vytvorení, dopĺňaní a použití „ostatných kapitálových fondov“ spoločnosti,
- ďalšie otázky, ktoré do pôsobnosti valného zhromaždenia zveruje zákon alebo spoločenská zmluva,
- rozhodovanie vecí, ktoré inak patria do pôsobnosti iných orgánov spoločnosti, pokiaľ si valné zhromaždenie vyhradí rozhodovanie o nich.

Konatelia

- štatutárnym orgánom spoločnosti je jeden alebo viac konateľov,
- v mene spoločnosti koná a za spoločnosť podpisuje každý konateľ samostatne, pričom podpisovanie sa vykoná tak, že k napísanému alebo vytlačenému obchodnému menu spoločnosti, menu a funkcií pripojí podpisujúci svoj podpis,

Konateľom spoločnosti je:

- Ing. Tomáš Zamec

Konateľ (konatelia) vykonáva (vykonávajú) obchodné vedenie spoločnosti v záležitostiach, ktoré nie sú zákonom alebo touto spoločenskou zmluvou zverené do pôsobnosti valného zhromaždenia.

Do pôsobnosti konateľa (konateľov) patrí najmä:

- zvolávanie valného zhromaždenia a organizačné zabezpečenie jeho priebehu,
- zabezpečenie riadneho vedenia účtovníctva, vedenie zoznamu spoločníkov a informovanie spoločníkov o záležitostiach spoločnosti.

V roku 2023 na zasadnutí valného zhromaždenia/konateľov schválili:

- schválenie účtovnej závierky za rok 2022 a návrh na vysporiadanie zisku vo výške 16 661 EUR
 - o prídel do povinného rezervného fondu 1 666 EUR,
 - o úhrada neuhradenej straty minulých rokov 14 995 EUR.

Návrh na rozdelenie zisku a úhrade straty

Spoločnosť dosiahla za účtovné obdobie 2023 zisk vo výške 10 780 EUR. Návrh štatutárneho orgánu valného zhromaždenia je nasledovný:

1. povinný prídel do zákonného rezervného fondu z čistého zisku vo výške 5 % v zmysle stanov spoločnosti, t.j. 539 EUR,
2. úhradu straty minulých období vo výške 10 241 EUR.

Na základe schválenia účtovnej závierky zo dňa 11. mája 2023 bol zisk vo výške 16 661 EUR preúčtovaný na účet zákonný rezervný fond vo výške 10%, t.j. 1 666 EUR a bola uhradená strata vo výške 14 995 EUR cez neuhradená strata minulých období.

Majitelia cenných papierov s osobitnými právami kontroly

K dátumu vyhotovenia tohto dokumentu neboli emitované cenné papiere, ktorých majitelia by disponovali osobitnými právami kontroly.

Dohody medzi majiteľmi cenných papierov

Spoločnosti nie sú známe žiadne dohody medzi majiteľmi cenných papierov, ktoré by mohli viesť k obmedzeniam prevoditeľnosti cenných papierov a obmedzeniam hlasovacích práv.

Ostatné doplňujúce údaje

Spoločnosť nevynakladá žiadne náklady v oblasti výskumu a vývoja. Spoločnosť nemá žiadny negatívny vplyv na životné prostredie. Spoločnosť nemá významný vplyv na zamestnanosť. Spoločnosť nemá vedomosť o údajoch, ktoré by vyplývali z osobitných predpisov a ktoré by okrem informácií uvedených v tejto výročnej správe v nej mali byť obsiahnuté. Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

Spoločnosť riadi finančné riziko, finančné toky a sleduje parametre likvidity. Vnútornú kontrolu Spoločnosť zabezpečuje pravidelným sledovaním finančného plánu a celkovej finančnej situácie. Spoločnosť nebola vystavená cenovým rizikám. Úverovému riziku bola Spoločnosť vystavená predovšetkým pri pohľadávkach voči zmluvným partnerom z obchodného styku, pri poskytnutých preddavkoch a úveroch. Spoločnosť má vypracovanú kreditnú politiku a kreditné riziko je tak monitorované na priebežnej báze.

Metódy riadenia

Metódy riadenia Spoločnosti zahŕňajú finančné plánovanie, získavanie finančných zdrojov, budgeting a finančné analýzy. Spoločnosť tiež kladie dôraz na procesy a riadenie oblastí ako sú prieskum a analýza trhu, marketingové prieskumy, propagácia a brand manažment.

Metodika riadenia súvisí s postavením a vymedzením vzájomných vzťahov a kompetencií jednotlivých orgánov spoločnosti. Základné kompetencie orgánov spoločnosti a vymedzenie ich vzájomných vzťahov vyplýva z príslušných právnych predpisov a z platných stanov Spoločnosti.

Spoločnosť nie je zmluvnou stranou dohôd a ani neuzatvorila dohody s nižšie uvedeným obsahom:

- a) významná dohoda, ktorej je zmluvnou stranou, a ktorá nadobúda účinnosť, mení sa alebo, ktorej platnosť sa skončí v dôsledku zmeny jej kontrolných pomerov, ku ktorej došlo v súvislosti s ponukou na prevzatie, a o jej účinkoch s výnimkou prípadu, ak by ju ich zverejnenie vážne poškodilo;
- b) dohoda uzatvorená medzi ňou a členmi orgánov alebo zamestnancami, na ktorých základe sa im má poskytnúť náhrada, ak sa ich funkcia alebo pracovný pomer skončí vzdaním sa funkcie, výpoveďou zo strany zamestnanca, ich odvolaním, výpoveďou zo strany zamestnávateľa bez uvedenia dôvodu alebo sa ich funkcia alebo pracovný pomer skončí v dôsledku ponuky na prevzatie.

Opis Politiky rozmanitosti

Ciele politiky rozmanitosti vyjadrujú odhodlanie spoločnosti poskytovať rovnakú príležitosť, bez ohľadu na pohlavie, rasu, národnosť, vyznanie, zmenenú pracovnú schopnosť, vek alebo rodinný stav.

Spoločnosť RPF II, s.r.o. vo svojich orgánoch uplatňuje politiku rozmanitosti. Konkrétnym príkladom je rozdielnosť pohlaví, rozmanitá veková štruktúra jednotlivých členov a tiež rovnaká príležitosť pre osoby so zmenenou pracovnou schopnosťou, vyznaním, rodinným stavom, čím sa rešpektuje zásada rovnakej príležitosti a odmieta sa tak priama či nepriama diskriminácia.

Rozmanitosť kompetencií a názorov členov správnych, riadiacich a dozorných orgánov Spoločnosti napomáha správne pochopiť organizáciu a riadenie Spoločnosti. Jej uplatňovanie v uvedených orgánoch umožňuje konštruktívne spochybňovať rozhodnutia manažmentu a byť otvorenejšími voči novým a inovačným myšlienkam a krokom, čím sa zamedzí podobnosti názorov členov.

Práve uplatňovanie politiky rozmanitosti prispieva k účinnému dohľadu nad manažmentom a k úspešnej správe a riadeniu Spoločnosti. Preto je dôležité zlepšovať transparentnosť, pokiaľ ide o uplatňovanú politiku rozmanitosti.

Vyhlásenie predstavenstva Spoločnosti

Individuálna účtovná závierka a výročná správa k 31.12.2023 je vypracovaná v súlade s osobitnými právnymi predpismi a zároveň poskytuje pravdivý a verný obraz aktív, pasív, finančnej situácie a hospodárskeho výsledku Spoločnosti.

Dátum: 25.3.2024



Tomáš Zamec
konateľ

8. Správa nezávislého audítora



KPMG Slovensko spol. s r. o.
Dvořákovo nábrežie 10
811 02 Bratislava
Slovakia

Tel +421 (0)2 59 98 41 11
Web www.kpmg.sk

Správa nezávislého audítora

Spoločníkom a konateľovi spoločnosti Retail Property Finance II, s.r.o.

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti Retail Property Finance II, s.r.o. („Spoločnosť“), ktorá obsahuje:

- súvahu k 31. decembru 2023;
- výkaz ziskov a strát za rok od 1. januára do 31. decembra 2023; a
- poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2023 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov („zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA) a Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 537/2014 zo 16. apríla 2014 o osobitných požiadavkách týkajúcich sa štatutárneho auditu subjektov verejného záujmu. Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v našej správe v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 Z. z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov („zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Kľúčové záležitosti auditu

Kľúčové záležitosti auditu sú záležitosti, ktoré sú podľa nášho odborného posúdenia v našom audite účtovnej závierky za bežné obdobie najzávažnejšie. Týmito záležitosťami sme sa zaoberali v súvislosti s auditom účtovnej závierky ako celku a pri formulovaní nášho názoru na ňu, ale neposkytujeme na ne samostatný názor.

Nestanovili sme žiadne kľúčové záležitosti auditu, ktoré by sme mali uviesť v našej správe.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených správou a riadením za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Osoby poverené správou a riadením sú zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva Spoločnosti.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor.

Naše závery vychádzajú z auditorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.

- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

S osobami poverenými správou a riadením komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas nášho auditu zistíme.

Osobám povereným správou a riadením tiež poskytujeme vyhlásenie o tom, že sme splnili príslušné požiadavky týkajúce sa nezávislosti, a komunikujeme s nimi o všetkých vzťahoch a iných skutočnostiach, pri ktorých sa možno opodstatnene domnievať, že majú vplyv na našu nezávislosť, ako aj o uskutočnených opatreniach na elimináciu ohrozenia nezávislosti alebo o aplikovaných ochranných opatreniach.

Zo skutočností komunikovaných osobám povereným správou a riadením určíme tie, ktoré mali najväčší význam pri audite účtovnej závierky bežného obdobia, a preto sú kľúčovými záležitosťami auditu. Tieto záležitosti opíšeme v našej správe audítora, ak zákon alebo iný právny predpis ich zverejnenie nevyklučuje, alebo ak v mimoriadne zriedkavých prípadoch nerozhodneme, že určitá záležitosť by sa v našej správe uviesť nemala, pretože možno odôvodnene očakávať, že nepriaznivé dôsledky jej uvedenia by prevládali nad verejným prospechom z jej uvedenia.

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k iným informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za iné informácie. Iné informácie pozostávajú z informácií uvedených vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve, ale nezahŕňujú účtovnú závierku a našu správu audítora k tejto účtovnej závierke. Náš názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na tieto iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s týmito inými informáciami uvedenými vo výročnej správe, ktorú sme obdržali pred dňom vydania správy audítora z auditu účtovnej závierky, a posúdenie, či tieto iné informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne. Ak na základe nami vykonanej práce prideme k záveru, že tieto iné informácie sú významne nesprávne, vyžaduje sa, aby sme tieto skutočnosti uviedli.

V súvislosti s výročnou správou zákon o účtovníctve vyžaduje, aby sme vyjadrili názor na to, či sú tieto iné informácie uvedené vo výročnej správe v súlade s účtovnou závierkou zostavenou za to isté účtovné obdobie, a či výročná správa obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru, vo všetkých významných súvislostiach:

- tieto iné informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2023 sú v súlade s účtovnou závierkou zostavenou za to isté účtovné obdobie,
- výročná správa obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Okrem toho zákon o účtovníctve vyžaduje, aby sme uviedli, či sme na základe našich poznatkov o Spoločnosti a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, zistili v týchto iných informáciách uvedených vo výročnej správe významné nesprávnosti. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

Ďalšie požiadavky na obsah správy audítora v zmysle Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 537/2014 zo 16. apríla 2014 o osobitných požiadavkách týkajúcich sa štatutárneho auditu subjektov verejného záujmu a v zmysle Etického kódexu audítora

Vymenovanie a schválenie audítora

Za štatutárneho audítora sme boli vymenovaní štatutárnym orgánom Spoločnosti 1. júna 2022 na základe nášho schválenia valným zhromaždením Spoločnosti 31. mája 2022. Celkové neprerušené obdobie našej zákazky, vrátane predchádzajúcich obnovení zákazky (predĺžení obdobia, na ktoré sme boli pôvodne vymenovaní) a našich opätovných vymenovaní za štatutárnych audítorov, predstavuje 5 rokov.

Konzistentnosť s dodatočnou správou pre výbor pre audit

Náš názor audítora vyjadrený v tejto správe je konzistentný s dodatočnou správou vypracovanou pre výbor pre audit Spoločnosti, ktorú sme vydali 24. apríla 2024.

Neaudítorské služby

Neboli poskytované zakázané neaudítorské služby uvedené v článku 5 ods. 1 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 537/2014 zo 16. apríla 2014 o osobitných požiadavkách týkajúcich sa štatutárneho auditu subjektov verejného záujmu a pri výkone auditu sme zostali nezávislí od Spoločnosti.

Počas obdobia, na ktoré sa vzťahuje náš štatutárny audit sme neposkytli Spoločnosti EU PIA a IESBA PIE: a účtovným jednotkám, v ktorých má Spoločnosť rozhodujúci vplyv žiadne iné služby, ktoré nie sú zverejnené vo výročnej správe alebo v účtovnej závierke Spoločnosti.

Správa o nezávislom overení súladu prezentácie účtovnej závierky s požiadavkami európskeho jednotného elektronického formátu vykazovania (ďalej „ESEF“)

Spoločnosť nás poverila vykonať zákazku poskytujúcu primerané uistenie, aby sme overili súlad prezentácie účtovnej závierky Spoločnosti za rok končiaci sa 31. decembra 2023, ktorá je súčasťou ročnej finančnej správy (ďalej „Prezentácia účtovnej závierky“), s požiadavkami Nariadenia o ESEF.

Opis predmetu zákazky a identifikácia kritérií

Štatutárny orgán aplikoval Prezentáciu účtovnej závierky tak, aby splnil požiadavky delegovaného nariadenia Komisie (EÚ) č. 2019/815 zo 17. decembra 2018, ktorým sa dopĺňa smernica Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 2004/109/ES, pokiaľ ide o regulačné technické predpisy o špecifikácii jednotného elektronického formátu vykazovania (ďalej „Nariadenie o ESEF“). Príslušné požiadavky týkajúce sa Prezentácie účtovnej závierky sú obsiahnuté v Nariadení o ESEF.

Požiadavky na Prezentáciu účtovnej závierky, ktoré sú uvedené v predchádzajúcom odseku, predstavujú podľa nášho názoru vhodné kritériá, na základe ktorých je možné vyvodiť záver s primeraným uistením.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených správou a riadením

Štatutárny orgán je zodpovedný za Prezentáciu účtovnej závierky, ktorá je v súlade s požiadavkami Nariadenia o ESEF. Táto zodpovednosť zahŕňa:

- prípravu účtovnej závierky vo formáte XHTML; a
- návrh, zavedenie a udržiavanie interných kontrol relevantných pre Prezentáciu účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významný nesúlad s požiadavkami Nariadenia o ESEF.

Osoby poverené správou a riadením sú zodpovedné za dohľadanie nad procesom finančného výkazníctva Spoločnosti, vrátane prípravy účtovnej závierky, ktorá je tiež v súlade s požiadavkami Nariadenia o ESEF.



Naša zodpovednosť

Našou zodpovednosťou je vyjadriť záver s primeraným uistením, či Prezentácia účtovnej závierky je vo všetkých významných súvislostiach v súlade s požiadavkami Nariadenia o ESEF.

Zákazku poskytujúcu primerané uistenie sme vykonali v súlade s Medzinárodným štandardom pre zákazky na uisťovacie služby 3000 (revidované znenie), *“Zákazky na uisťovacie služby iné ako audit alebo preverenie historických finančných informácií”* (ďalej „ISAE 3000(R)“), ktorý bol vydaný Radou pre medzinárodné štandardy pre audit a uisťovacie služby (ďalej „IAASB“). V súlade s týmto štandardom sme povinní dodržiavať príslušné etické požiadavky a naplánovať a vykonať postupy s cieľom získať primerané uistenie, že Prezentácia účtovnej závierky je vo všetkých významných súvislostiach v súlade s požiadavkami Nariadenia o ESEF.

Charakter, načasovanie a rozsah vykonaných postupov závisia od úsudku audítora. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že služba vykonaná v súlade s ISAE 3000(R) vždy odhalí významný nesúlad.

Naša kontrola kvality a požiadavky na nezávislosť

Naša spoločnosť aplikuje Medzinárodný štandard pre riadenie kvality (International Standard on Quality Management 1), ktorý vyžaduje, aby spoločnosť navrhla, implementovala a prevádzkovala systém riadenia kvality vrátane zásad a postupov týkajúcich sa dodržiavania požiadaviek týkajúcich sa etiky, profesijných štandardov a príslušných právnych a regulačných požiadaviek.

Dodržiavame požiadavky na nezávislosť a ďalšie etické princípy vyplývajúce z *Medzinárodného etického kódexu pre účtovných odborníkov (vrátane Medzinárodných štandardov nezávislosti)*, ktorý vydala Rada pre medzinárodné etické štandardy účtovníkov. Tento kódex je založený na základných princípoch bezúhonnosti, objektívnosti, odbornej spôsobilosti a primeranej starostlivosti, dôvernosti a profesionálneho správania.



Prehľad vykonaných postupov

Naše plánované a vykonané postupy boli zamerané na získanie primeraného uistenia, že Prezentácia účtovnej závierky je vo všetkých významných súvislostiach v súlade s požiadavkami Nariadenia o ESEF. Naše postupy zahŕňali najmä:

- oboznámenie sa so systémom internej kontroly a procesmi relevantnými pre použitie elektronického formátu vykazovania účtovnej závierky, vrátane prípravy formátu XHTML; a
- overenie, či bol formát XHTML použitý správne.

Sme presvedčení, že dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre vyjadrenie nášho záveru.

Záver

Podľa nášho názoru, na základe nami vykonaných postupov, je Prezentácia účtovnej závierky vo všetkých významných súvislostiach v súlade s požiadavkami Nariadenia o ESEF.

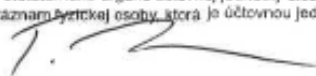
Audítorská spoločnosť:
KPMG Slovensko spol. s r.o.
Licencia SKAU č. 96



Zodpovedný audítor:
Ing. Branislav Prokop
Licencia UDVA č. 1024

Bratislava, 26. apríla 2024

9. Účtovná závierka

UZPODV14_1		ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA			
Úč POD		podnikateľov v podvojnom účtovníctve			
zostavená k 31.12.2023					
Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne. Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou. Á Ā B Ć D Ę F G H I J K L M N O P Q R Š T Ů V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9					
Daňové identifikačné číslo	Účtovná závierka	Účtovná jednotka	Mesiac	Rok	
2121091214	X riadna	malá	od	1	2023
IČO	mimoriadna	X veľká	Za obdobie	do	12 2023
52574121	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie	od	1 2022
SK NACE			do	12	2022
64.92.0					
Priložená súčasť účtovnej závierky					
X Súvaha (Úč POD 1-01) (v celých eurách)		X Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01) (v celých eurách)		X Poznámky (Úč POD 3-01) (v celých eurách alebo eurocentoch)	
Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky					
Retail Property Finance II, s.r.o.					
Sídlo účtovnej jednotky					
Ulica		Číslo			
PRIBINOVA		10			
PSČ		Obec			
81109		BRATISLAVA			
Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti					
Mestský súd Bratislava III, oddiel S r o, vložka 140403/B					
Telefónne číslo		Faxové číslo			
E-mailová adresa					
Zostavená dňa:	Schválená dňa:	Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:			
03.02.2024	. 20				
Záznamy daňového úradu					
Miesto pre evidenčné číslo			Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu		



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

UZPODv14_3

Súvaha

Úč POD 1 - 01

Dič 2 1 2 1 0 9 1 2 1 4

IČo 5 2 5 7 4 1 2 1



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

MF SR č. 18009/2014

Strana 3

UZP0Dv14_4
Súvaha
Úč POD 1 - 01

DIČ 2 1 2 1 0 9 1 2 1 4
ičo 5 2 5 7 4 1 2 1



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (065A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29	2 0 6 6 8 0	2 0 6 6 8 0	1 5 4 3 4 8
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30			
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31			
11.	Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	2 1 4 1 8	2 1 4 1 8	6 4 2 6 8
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34			
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35			
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36			
3.	Výrobky (123) - /194/	37			
4.	Zvieratá (124) - /195/	38			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39			
6.	Poskytnuté preddávky na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41			
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			

MF SR č. 18009/2014
Strana 4



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49			
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50			
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51			
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52			
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53			
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54			
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielevej účasti okrem pohľa- dávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61			
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63			
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65			
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66			
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepoje- ných účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobé- ho finančného majetku v prepojených účtov- ných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podieľy (252)	69			
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70			



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

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	6 0 1 9 7 5 9 8	6 0 1 8 8 1 1 6
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	6 2 1 4 0	5 1 3 5 9
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	5 0 0 0 0	5 0 0 0 0
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	5 0 0 0 0	5 0 0 0 0
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (4353)	84		
A.II.	Emisné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86		
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	4 8 7 0	3 2 0 4
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	4 8 7 0	3 2 0 4
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89		



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	- 3 5 1 0	- 1 8 5 0 6
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		
2.	Neuhrazená strata minulých rokov (-/429)	99	- 3 5 1 0	- 1 8 5 0 6
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- bie po zdanení (+/- r. 01 + (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	1 0 7 8 0	1 6 6 6 1
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	6 0 1 3 5 4 5 8	6 0 1 3 6 7 5 7
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	6 0 0 0 0 0 0 0	6 0 0 0 0 0 0 0
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103	0	0
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podiele- vej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielevej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113	6 0 0 0 0 0 0 0	6 0 0 0 0 0 0 0
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114		
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odlžený daňový záväzok (481A)	117		



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121		
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	2 9 5 8	4 2 5 7
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	6 0	6 0
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasť okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	6 0	6 0
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasť okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 368A, 478A, 479A)	130	1 5 8 6	1 5 8 6
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131		
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	9 4 0	9 4 0
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	3 7 2	1 6 7 1
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136		
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138		
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, 4755A)	140	1 3 2 5 0 0	1 3 2 5 0 0
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141		
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145		



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	3 2 8 0 3 3 2	3 2 8 0 3 3 2
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02		
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05		
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08		
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09		
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	8 9 5 5 1	8 2 3 7 0
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12		
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	8 6 6 5 3	7 9 4 3 9
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15	2 8 9 8	2 8 9 8
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16		
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17	2 2 0 0	2 2 0 0
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	6 9 8	6 9 8
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19		
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20		3 3
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21		
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22		
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24		
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25		
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26		
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 + r. 10)	27	- 8 9 5 5 1	- 8 2 3 7 0



Ozna- enie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	- 8 6 6 5 3	- 7 9 4 3 9
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	3 2 8 0 3 3 2	3 2 8 0 3 3 2
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	3 2 8 0 3 3 2	3 2 8 0 3 3 2
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	3 2 8 0 3 3 2	3 2 8 0 3 3 2
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41		
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	3 1 8 0 0 0 1	3 1 8 0 0 0 2
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	3 1 8 0 0 0 0	3 1 8 0 0 0 0
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jedinoty (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	3 1 8 0 0 0 0	3 1 8 0 0 0 0
O.	Kurzové straty (563)	52		
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	1	2

UZPODv14_12		Výkaz ziskov a strát Úč POD 2 - 01		DIČ 2 1 2 1 0 9 1 2 1 4		Ičo 5 2 5 7 4 1 2 1			
Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť						
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2					
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 + r. 45)	55	1 0 0 3 3 1	1 0 0 3 3 0					
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	1 0 7 8 0	1 7 9 6 0					
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	0	1 2 9 9					
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	0	1 2 9 9					
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59							
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60							
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 + r. 57 + r. 60)	61	1 0 7 8 0	1 6 6 6 1					

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	2	5	7	4	1	2	1
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	1	0	9	1	2	1	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:**

Retail Property Finance II, s.r.o.
 Pribinova 10
 811 09 Bratislava

Spoločnosť Retail Property Finance II, s.r.o. (ďalej len Spoločnosť), bola založená 29. júla 2019 a do obchodného registra bola zapísaná 17. septembra 2019 (Obchodný register Mestského súdu Bratislava III v Bratislave, oddiel Sro, vložka 140403/B).

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt,
- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod).

2. Údaje o neobmedzenom ručení

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka, ani podľa podobných ustanovení iných predpisov.

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2022, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 11. mája 2023.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2023 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve (ďalej „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023.

Účtovná závierka je určená pre používateľov, ktorí majú primerané znalosti o obchodných a ekonomických činnostiach a účtovníctve a ktorí analyzujú tieto informácie s primeranou pozornosťou. Účtovná závierka neposkytuje a ani nemôže poskytovať všetky informácie, ktoré by existujúci a potenciálni investori, poskytovatelia úverov a pôžičiek a iní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

5. Informácie o skupine

Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti TRENESMA LIMITED, Klimentos 41-43, KLIMENTOSTOWER, 1st floor, Flat/Office 11, Nikózia 1061, Cypruská republika.

Túto konsolidovanú účtovnú závierku je možné dostať priamo v sídle spoločnosti TRENESMA LIMITED.

6. Počet zamestnancov

Spoločnosť v účtovnom období končiacom 31. decembra 2023 nemala zamestnancov a ani v predchádzajúcom účtovnom období 2022.

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Konateľ: Ing. Tomáš Zamec

Členom štatutárneho orgánu neboli v účtovnom období končiacom 31. decembrom 2023 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú. (v roku 2022 taktiež).

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	2	5	7	4	1	2	1
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	1	0	9	1	2	1	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

K 31. decembru 2023 a k 31. decembru 2022 bola štruktúra spoločníkov Spoločnosti takáto:

	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
TRENESMA LIMITED	49 250	98,50	98,50
Ing. Peter Korbačka	750	1,50	1,50
Spolu	50 000	100	100

D. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH**1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern).

Spoločnosť vykázala za rok končiaci 31. decembra 2023 zisk vo výške 10,8 tisíc EUR. Pomer vlastného imania a záväzkov Spoločnosti k 31. decembru 2023 je menej ako 8 ku 100. Spoločnosť je v zmysle Obchodného zákonníka od 1. januára 2024 v kríze. Spoločnosť si je vedomá, že podľa § 67b Obchodného zákonníka štatutárny orgán spoločnosti, ktorý zistil alebo s prihliadnutím na všetky okolnosti mohol zistiť, že spoločnosť je v kríze, je povinný v súlade s požiadavkami potrebnej odbornej alebo náležitej starosti urobiť všetko, čo by v odbornej situácii urobila iná rozumne starostlivá osoba v obdobnom postavení na jej prekonanie. Novela Obchodného zákonníka s účinnosťou od 1. januára 2016 zakazuje spoločnosti, ktorá je v kríze vrátiť plnenie nahrádzajúce vlastné zdroje spolu s príslušenstvom a zmluvnou pokutou. Zákaz vrátenia plnenia nahrádzajúceho vlastné zdroje platí aj v prípade, ak by sa v dôsledku toho spoločnosť do krízy dostala. (§ 67f).

Tieto skutočnosti môžu indikovať významnú neistotu, ktorá môže vyvolať značné pochybnosti o nepretržitom pokračovaní činnosti Spoločnosti.

Spoločnosť bola zriadená iba za účelom vydania dlhopisov a poskytovania pôžičiek a úverov a nemá žiadne iné podnikateľské aktivity. Spoločnosť z peňažných prostriedkov získaných emisiou dlhopisov poskytla pôžičku sesterskej spoločnosti ARMATI LIMITED, prostredníctvom ktorej bolo (cez ďalšie spoločnosti v Skupine TRENESMA LIMITED, ktorej je Spoločnosť súčasťou) financované nadobudnutie majoritného spoluvlastníckeho podielu v troch obchodných centrách v Španielsku.

K 31. decembru 2023 spoločnosti vlastniace španielske obchodné centrá evidujú množstvo dostupných finančných prostriedkov. Tieto zdroje a očakávané prevádzkové výsledky sú podľa názoru vedenia Skupiny dostatočné na pokrytie prevádzkových nákladov Skupiny a očakávaných zmluvných peňažných tokov z pôžičky, ktorú poskytla Spoločnosť do Skupiny.

Spoločnosť obdržala od spoločníka vyhlásenie o jeho finančnej podpore Spoločnosti v blízkej budúcnosti. Vedenie Spoločnosti následne považuje použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti za vhodné pri zostavení tejto účtovnej závierky.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

2. Použitie odhadov a úsudkov

Zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby manažment Spoločnosti urobil úsudky, odhady a predpoklady, ktoré ovplyvňujú aplikáciu účtovných metód a účtovných zásad a hodnotu vykazovaného majetku, záväzkov, výnosov a nákladov. Odhady a súvisiace predpoklady sú založené na minulých skúsenostiach a iných rozličných faktoroch, považovaných za primerané okolnostiam, na základe ktorých sa formuje východisko pre posúdenie účtovných hodnôt majetku a záväzkov, ktoré nie sú zrejmé z iných zdrojov. Skutočné výsledky sa preto môžu líšiť od odhadov.

Odhady a súvisiace predpoklady sú neustále prehodnocované. Korekcie účtovných odhadov nie sú vykázané retrospektívne, ale sú vykázané v období, v ktorom je odhad korigovaný, ak korekcia ovplyvňuje iba toto obdobie, alebo v období korekcie a v budúcich obdobiach, ak korekcia ovplyvňuje toto aj budúce obdobia.

Úsudky

- V súvislosti s aplikáciou účtovných metód a účtovných zásad Spoločnosti nie sú potrebné také úsudky, ktoré by mali významný dopad na hodnoty vykázané v účtovnej závierke.

Neistoty v odhadoch a predpokladoch

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	2	5	7	4	1	2	1
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	1	0	9	1	2	1	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Spoločnosť neidentifikovala takú neistotu v odhadoch a predpokladoch, pri ktorej by existovalo signifikantné riziko, že by mohla viesť k ich významnej úprave v nasledujúcom účtovnom období.

3. Dlhodobý finančný majetok

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách, podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách, ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely a pôžičky prepojeným účtovným jednotkám.

Dlhodobý finančný majetok sa pri obstaraní (prvotné ocenenie) oceňuje obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním (poplatky, provízie za sprostredkovanie a pod.). Súčasťou obstarávacej ceny cenných papierov nie sú úroky z úverov na obstaranie cenných papierov a podielov, kurzové rozdiely a náklady spojené s držbou cenného papiera a podielu.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka sa dlhodobý finančný majetok oceňuje takto:

- Podielové cenné papiere a podiely v dcérskych, spoločných a pridružených účtovných jednotkách: obstarávacou cenou upravenou o prípadné zníženie ich hodnoty oproti ich oceneniu v účtovníctve.
- Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám: menovitou hodnotou upravenou o prípadné zníženie ich hodnoty oproti ich oceneniu v účtovníctve.
- Realizovateľné cenné papiere a podiely sa oceňujú reálnou hodnotou. Zmeny reálnej hodnoty cenných papierov a podielov, ktoré tvoria podiel na základnom imaní inej spoločnosti a nie sú cennými papiermi a podielmi v dcérskej, spoločnej a pridruženej účtovnej jednotke sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia priamo do vlastného imania na účet 414 - Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov.
- Ak sa realizovateľné cenné papiere obchodujú na burze, reálna hodnota je založená na ich kótovanej trhovej cene ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. V prípade ak trhovacia cena nie je k dispozícii, reálna hodnota sa vypočíta na základe diskontovaných peňažných tokov. Ak nie je možné ku dňu ocenenia spoľahlivo určiť reálnu hodnotu, považuje sa za reálnu hodnotu ocenenie obstarávacou cenou.

4. Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou; postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky.

Pri dlhodobých pôžičkách a pohľadávkach, ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky alebo pôžičky dlhšia ako jeden rok, upravuje sa hodnota tejto pohľadávky alebo pôžičky formou opravnej položky, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ako súčet súčinov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

5. Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť, ceniny, zostatky na bankových účtoch a oceňujú sa menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

6. Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

7. Zníženie hodnoty majetku a opravné položky

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravné položky sa zrušia alebo sa zmení ich výška, ak nastane zmena predpokladu zníženia hodnoty.

Zníženie hodnoty finančného majetku a pohľadávok

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka sa finančný majetok, ktorý nie je ocenený reálnou hodnotou posudzuje s cieľom zistiť, či existujú objektívne dôkazy zníženia jeho hodnoty.

Medzi objektívne dôkazy o znížení hodnoty finančného majetku patrí nesplácanie dlhu alebo protiprávne konanie dlžníka, reštrukturalizácia pohľadávok Spoločnosti za podmienok, o ktorých by Spoločnosť za normálnej situácie neuvažovala, indikácie, že na majetok dlžníka alebo emitenta bude vyhlásený konkurz, alebo skutočnosť, že pre cenný papier prestal

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	2	5	7	4	1	2	1
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	1	0	9	1	2	1	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

existovať aktívny trh. Objektívnym dôkazom zníženia hodnoty investícií do majetkových cenných papierov je aj významné alebo dlhodobé zníženie ich reálnej hodnoty pod úroveň ich obstarávacej ceny.

Predpokladané budúce ekonomické úžitky z investícií Spoločnosti v podielových cenných papieroch a v podieloch a z pohľadávok sa vypočítajú ako súčasná hodnota odhadovaných diskontovaných budúcich peňažných tokov. Pri určení návratnej hodnoty úverov a pohľadávok sa tiež berie do úvahy schopnosť a výkonnosť dlžníka a hodnota kolaterálov a záruk od tretích strán.

Opravná položka sa zruší, ak následné zvýšenie predpokladaných budúcich ekonomických úžitkov možno objektívne spájať s udalosťou, ktorá nastala po vykázaní opravnej položky.

8. Závazky

Závazky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Závazky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

9. Rezervy

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ľarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebných rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

Tvorba rezervy na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamácii sa účtuje ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

10. Odložené dane

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,
- možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti, ktorou sa rozumie možnosť odpočítat daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

Odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok sa neučtuje pri:

- dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní (angl. initial recognition) majetku alebo záväzku v účtovníctve, ak v čase prvotného zaúčtovania nemá tento účtovný prípad vplyv ani na výsledok hospodárenia ani na základ dane a zároveň nejde o kombináciu podnikov (t. j. nejde o účtovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe podniku alebo časti podniku, prijímateľa vkladu podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovnej jednotke pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení),
- dočasných rozdieloch súvisiacich s podielmi v dcérskych, spoločných a pridružených účtovných jednotkách, ak Spoločnosť je schopná ovplyvniť vyrovnanie týchto dočasných rozdielov a je pravdepodobné, že tieto dočasné rozdiely nebudú vyrovnané v blízkej budúcnosti,
- dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní goodwillu alebo záporného goodwillu.

O odloženej daňovej pohľadávke z odpočítateľných dočasných rozdielov, z nevyužitých daňových strát a nevyužitých daňových odpočtov a iných daňových nárokov sa účtuje len vtedy, ak je pravdepodobné, že budúci základ dane, voči ktorému ich bude možné využiť, je dosiahnuteľný. Odložená daňová pohľadávka sa preveruje ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a znižuje sa vo výške, v akej je nepravdepodobné, že základ dane z príjmov bude dosiahnutý. Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

V súvahe sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok vykazujú samostatne. Ak sa vzťahujú na odloženú daň z príjmov toho istého daňovníka a ide o ten istý daňový úrad, môže sa vykázat len výsledný zostatok účtu 481 – Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka.

11. Výnosy

Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	2	5	7	4	1	2	1
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	1	0	9	1	2	1	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Výnosy z dividend sa zaúčtujú v čase vzniku práva Spoločnosti na prijatie platby.

12. Porovnateľné údaje

Ak v dôsledku zmeny účtovných metód a účtovných zásad nie sú hodnoty za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie v jednotlivých súčiastiach účtovnej závierky porovnateľné, uvádza sa vysvetlenie o neporovnateľných hodnotách v poznámkach.

13. Oprava chýb minulých období

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch 428 - Nerozdelený zisk minulých rokov a 429 - Neuhradená strata minulých rokov, t. j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

V roku 2023 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

E. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY**1. Dlhodobý finančný majetok**

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023 je uvedený v tabuľke na strane 18 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2022 do 31. decembra 2022 je uvedený v tabuľke na strane 19.

K 31. decembru 2023 požička sesterskej účtovnej jednotke ARMATI LIMITED je v celkovej výške 60 176 tisíc. EUR. K 31. decembru 2023 je zostatok istiny poskytnutých pôžičiek sesterskej účtovnej jednotke ARMATI LIMITED vo výške 59 970 tisíc EUR. Zvyšná suma predstavuje naakumulované úroky.

K 31. decembru 2022 pôžička sesterskej účtovnej jednotke ARMATI LIMITED je v celkovej výške 60 124 tisíc EUR. K 31. decembru 2022 je zostatok istiny poskytnutých pôžičiek sesterskej jednotky ARMATI LIMITED vo výške 59 969 tisíc EUR. Zvyšná suma predstavuje naakumulované úroky.

2. Pohľadávky

Veková štruktúra pohľadávok je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR
Pohľadávky v lehote splatnosti	0	0
Pohľadávky po lehote splatnosti	0	0
Spolu	0	0

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5 2 5 7 4 1 2 1

DIČ

2 1 2 1 0 9 1 2 1 4

Retail Property Finance II, s.r.o.
Prehľad o pohybe neobežného majetku
31.12.2023

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávaná cena/Vlastné náklady)										Opravy/Opravné položky										Zostatková cena	
	1.1.2023	Přisatky	Úbytky	Presuny	31.12.2023	1.1.2023	Přisatky	Úbytky	Presuny	31.12.2023	1.1.2023	Přisatky	Úbytky	Presuny	31.12.2023	1.1.2023	Přisatky	Úbytky	Presuny	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023
Aktivované náklady na vývoj	EUR	EUR	0	EUR	EUR	EUR	0	EUR	EUR	EUR	EUR	0	EUR	EUR	EUR	0	EUR	0	0	0	EUR	EUR
Softvér	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oceniteľné práva	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Goodwill	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté predávky na dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pozemky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stavby	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samostatné hmotné veci a súbory hmotných vecí	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pestovateľské celky trvalých porastov	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Základné stádo a ľahné zvieratá	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté predávky na dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok spolu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	59 969 500	0	0	0	0	59 969 500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	59 969 500	59 969 500	0
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné pôžičky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok	154 348	3 280 332	3 228 000	0	206 680	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	154 348	206 680	0
Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté predávky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý finančný majetok spolu	60 123 848	3 280 332	3 228 000	0	60 176 180	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60 123 848	60 176 180	0	0
Neobežný majetok spolu	60 123 848	3 280 332	3 228 000	0	60 176 180	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60 123 848	60 176 180	0	0

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5 2 5 7 4 1 2 1

DIČ

2 1 2 1 0 9 1 2 1 4

Retail Property Finance II, s.r.o.
Prehľad o pohybe neobežného majetku
31.12.2022

Názov	Prvotné oceňovanie (Obstarávacia cena/Vlastné náklady)										Opravy/Opravné položky										Zostatková cena	
	1.1.2022	Přirastky	Úbytky	Přesuny	31.12.2022	1.1.2022	Přirastky	Úbytky	Přesuny	31.12.2022	1.1.2022	Přirastky	Úbytky	Přesuny	31.12.2022	1.1.2022	Přirastky	Úbytky	Přesuny	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022
Aktivované náklady na vývoj	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Softvér	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oceniteľné práva	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Goodwill	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté predaťky na dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pozemky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stavby	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samostatné hmotné veci a súbory hmotných vecí	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pestovateľské celky trvalých porastov	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Základné stádo a ťažné zvieratá	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté predaťky na dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok spolu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	59 969 500	0	0	0	0	59 969 500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	59 969 500	59 969 500
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné pôžičky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok	164 017	3 280 332	3 290 000	0	154 349	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	164 017	154 349
Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté predaťky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý finančný majetok spolu	60 133 517	3 280 332	3 290 000	0	60 123 849	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60 133 517	60 123 849	60 133 517
Neobežný majetok spolu	60 133 517	3 280 332	3 290 000	0	60 123 849	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60 133 517	60 123 849	60 133 517

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 2 5 7 4 1 2 1

DIČ 2 1 2 1 0 9 1 2 1 4

3. Odložená daňová pohľadávka

Výpočet odloženej daňovej pohľadávky je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov a ich daňovou základňou		
– odpočítateľné		
– zdaniteľné		
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	0	11 836
Nevyužitá daňová odpočty a iné daňové nároky		
Sadzba dane z príjmov (v %)	21	21
Odložená daňová pohľadávka	0	2 486
Vykázaná odložená daňová pohľadávka	0	0

Odložená daňová pohľadávka sa vykázala vo výške, v ktorej je pravdepodobné, že sa v budúcnosti využije.

	EUR
Stav k 31. decembru 2023	0
Stav k 31. decembru 2022	0
Zmena	0
z toho:	
– zaúčtované do výsledku hospodárenia	0
– zaúčtované do vlastného imania	0

4. Vlastné imanie

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2023 je 50 000 EUR (k 31. decembru 2022 je 50 000 EUR).

Základné imanie bolo splatené v plnom rozsahu.

K 31. decembru 2023 bol vykázaný zisk vo výške 10 780 EUR (k 31. decembru 2022 bol vykázaný zisk vo výške 16 661 EUR).

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2023 rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

	EUR
Výplata dividend	-
Prídel do zákonného rezervného fondu	539
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	-
Úhrada straty minulých období	-
Prevod na nerozdelený zisk	10 241
Spolu	10 780

Spoločnosť je podľa Obchodného zákonníka povinná tvoriť zákonný rezervný fond vo výške minimálne 5 % z čistého zisku (ročne) maximálne do výšky 10 % základného imania.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 2 5 7 4 1 2 1

DIČ 2 1 2 1 0 9 1 2 1 4

V roku 2022 Spoločnosť vykázala zisk, ktorý bol vysporiadaný nasledovne:

	EUR
Výplata dividend	-
Prídel do zákonného rezervného fondu	1 666
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	-
Úhrada straty minulých období	-
Prevod na nerozdelený zisk	14 995
Spolu	16 661

5. Závazky

Závazky (okrem bankových úverov, návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa doby splatnosti sú nasledovné:

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
	EUR	EUR
Závazky po lehote splatnosti	0	0
Závazky v lehote splatnosti	60 135 458	60 136 757
	60 135 458	60 136 757

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2023 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov	Viac ako 5 rokov
Závazky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Závazky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	60	60	0	0
Čistá hodnota zákazky		0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	60 132 500	132 500	60 000 000	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Závazky voči spoločníkom a združeniu	1 586	1 586	0	0
Závazky voči zamestnancom	0	0	0	0
Závazky zo sociálneho poistenia	940	940	0	0
Daňové záväzky a dotácie	372	372	0	0
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0
	60 135 458	135 458	60 000 000	0

Dlhodobé záväzky k 31.12.2023 predstavujú záväzky za vydané dlhopisy, ktoré sú splatné v roku 2026.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 2 5 7 4 1 2 1

DIČ 2 1 2 1 0 9 1 2 1 4

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2022 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov	Viac ako 5 rokov
Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	60	60	0	0
Čistá hodnota zákazky		0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	60 132 500	132 500	60 000 000	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	1 586	1 586	0	0
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	940	940	0	0
Daňové záväzky a dotácie	1 671	1 671	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0
	60 136 757	136 757	60 000 000	0

6. Vydané dlhopisy

Informácie o vydaných dlhopisoch sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Názov vydaného dlhopisu	Menovitá hodnota	Počet	Emisný kurz	Úrok	Splatnosť
Dlhopis RPF II 2026	1 000	60 000	100%	5,3%	16.12.2026

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 2 5 7 4 1 2 1

DIČ 2 1 2 1 0 9 1 2 1 4

F. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

Prevod od teoretickej dane z príjmov k vykázanej dani z príjmov je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	2023			2022		
	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	10 780			17 960		
z toho teoretická daň 21 %		2 264	21,00 %		3 772	21,00 %
Daňovo neuznané náklady	0	0	0,00 %	60	13	-0,07 %
Výnosy nepodliehajúce dani	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Umorenie daňovej straty	-10 780	-2 264	-21,00 %	-11 836	-2 486	-13,84 %
Vplyv nevykázanej odloženej daňovej pohľadávky	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Iné	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Daň vyberaná zrážkou	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
	0	0	0,00 %	6 184	1 299	7,09 %
Splatná daň	0	0,00 %		1 299	7,09 %	
Odložená daň	0	0,00 %		0	0,00 %	
Celková vykázaná daň	0	0,00 %		1 299	7,09 %	

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 2 5 7 4 1 2 1

DIČ 2 1 2 1 0 9 1 2 1 4

Ďalšie informácie k odloženým daniam:

	2023 EUR	2022 EUR
Suma odloženej daňovej pohľadávky z príjmov účtovanej v bežnom účtovnom období ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	0
Suma odloženého daňového záväzku z príjmov účtovaného v bežnom účtovnom období ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	0
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovaná v bežnom účtovnom období týkajúca sa umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpocetov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predchádzajúcich účtovných období, ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala	0	0
Suma odloženého daňového záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období, o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach	0	0
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpocetov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená	0	-11 836
Odložená daň z príjmov, ktorá sa vzťahuje k položkám účtovaným priamo na účty vlastného imania, bez účtovania na účty nákladov a výnosov	0	0

Sadzba dane z príjmov v Slovenskej republike je 21 %.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 2 5 7 4 1 2 1

DIČ 2 1 2 1 0 9 1 2 1 4

I. INFORMÁCIE O POLOŽKÁCH VÝKAZU ZISKOV A STRÁT**7. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti**

	2023	2022
	EUR	EUR
Prefakturované služby	-	-
Spolu	0	0

8. Finančné výnosy

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	2023	2022
	EUR	EUR
Výnosové úroky	3 280 332	3 280 332
Ostatné finančné výnosy	0	0
Spolu	3 280 332	3 280 332

9. Náklady na poskytnuté služby

	2023	2022
	EUR	EUR
Náklady súvisiace s vydaním dlhopisov	37 048	37 057
Právne, ekonomické a iné poradenstvo	30 360	28 620
Audit a poradenstvo	19 243	13 762
Iné		
Spolu	86 651	79 439

10. Osobné náklady

	2023	2022
	EUR	EUR
Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva	2 200	2 200
Náklady na sociálne poistenie	698	698
Spolu	2 898	2 898

11. Ostatné náklady na hospodársku činnosť

	2023	2022
	EUR	EUR
Ostatné dane a poplatky	0	33
Spolu	0	33

12. Finančné náklady

	2023	2022
	EUR	EUR
Nákladové úroky	3 180 000	3 180 000
Bankové poplatky	1	2
Iné	0	0
Spolu	3 180 001	3 180 002

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 2 5 7 4 1 2 1

DIČ 2 1 2 1 0 9 1 2 1 4

13. Náklady za audit a poradenstvo

Náklady za audit a poradenstvo obsahujú náklady za overenie účtovnej závierky audítorskou spoločnosťou a iné služby poskytnuté touto spoločnosťou v nasledujúcom členení:

	2023 EUR	2022 EUR
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky audítorm alebo audítorskou spoločnosťou	6 627	5 542
Iné uisťovacie služby	0	0
Daňové poradenstvo	0	0
Ostatné neaudítorské služby	0	0
Spolu	6 627	5 542

14. Čistý obrat

Členenie čistého obratu podľa § 2 ods. 15 zákona o účtovníctve podľa jednotlivých typov výrobkov, tovarov a služieb alebo iných činností účtovnej jednotky a hlavných geografických oblastí odbytu:

<u>Krajina</u>	<u>Výrobky, tovary a služby</u>	2023 EUR	2022 EUR
Cyprus	Výnosy z finančnej činnosti	3 280 332	3 280 332
	Spolu	3 280 332	3 280 332

J. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH**1. Podmienené záväzky**

Vzhľadom na to, že mnohé oblasti slovenského daňového práva doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až potom, keď budú k dispozícii právne precedensy, prípadne oficiálne interpretácie príslušných orgánov. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol významný náklad.

K. INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Po 31. decembri 2023 nenastali skutočnosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 2 5 7 4 1 2 1

DIČ 2 1 2 1 0 9 1 2 1 4

L. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Spriaznenými osobami Spoločnosti sú spriaznené účtovné jednotky v skupine, ako aj ich štatutárne orgány, riaditelia a výkonní riaditelia. Najvyššou kontrolujúcou účtovnou jednotkou je spoločnosť TRENESMA LIMITED.

Transakcie so sesterskými účtovnými jednotkami

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie so sesterskou účtovnou jednotkou:

	2023 EUR	2022 EUR
Poskytnuté pôžičky účtovnej jednotke	-	-
Výnosové úroky	3 280 332	3 280 332
Ostatné finančné výnosy	-	-
Tržby z prefakturácie služieb	-	-
Ostatné náklady	-	-
Prefakturované služby	0	0
Spolu	3 280 332	3 280 332

Majetok a záväzky z transakcií so sesterskou účtovnou jednotkou sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2023 EUR	31. 12. 2022 EUR
Poskytnuté pôžičky	60 176 180	60 123 848
Majetok spolu	60 176 180	60 123 848

	31. 12. 2023 EUR	31. 12. 2022 EUR
Pohládavky z obchodného styku	0	0
Majetok spolu	0	0

Transakcie s ostatnými spriaznenými osobami

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s ostatnými spriaznenými osobami:

	2023 EUR	2022 EUR
Prijaté faktúry - služby, tovar atď.	30 300	30 308
Nákupy spolu	30 300	30 308

M. INFORMÁCIE O PRÍJMOCH A VÝHODÁCH ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH ORGÁNOV, DOZORNÝCH ORGÁNOV A INÝCH ORGÁNOV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Odmeny členov štatutárnych orgánov Spoločnosti z dôvodu výkonu ich funkcie pre Spoločnosť v sledovanom účtovnom období boli vo výške 2 200 EUR (v roku 2022: 2 200 EUR).

Členom štatutárnemu orgánu neboli v roku 2023 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 2 5 7 4 1 2 1

DIČ 2 1 2 1 0 9 1 2 1 4

N. PREHĽAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA

Prehľad o pohybe vlastného imania v priebehu účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 01.01.2023 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2023 EUR
Základné imanie	50 000	0	0	0	50 000
Základné imanie	50 000	0	0	0	50 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonné rezervné fondy	3 204	0	0	1 666	4 870
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	3 204	0	0	1 666	4 870
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0			0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-18 506	0	0	14 995	-3 510
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-18 506	0	0	14 995	-3 510
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	16 661	10 780	0	-16 661	10 780
Spolu	51 359	10 780	0	0	62 140

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 2 5 7 4 1 2 1

DIČ 2 1 2 1 0 9 1 2 1 4

Prehľad o pohybe vlastného imania za predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

	Stav k 01.01.2022 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2022 EUR
Základné imanie	50 000	0	0	0	50 000
Základné imanie	50 000	0	0	0	50 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonné rezervné fondy	1 364	0	0	1 840	3 204
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	1 364	0	0	1 840	3 204
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-35 067	0	0	16 562	-18 505
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-35 067	0	0	16 562	-18 505
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	18 402	16 661	0	-18 402	16 661
Spolu	34 699	16 661	0	0	51 360

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 2 5 7 4 1 2 1

DIČ 2 1 2 1 0 9 1 2 1 4

O. PREHEAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2023

	2023 EUR	2022 EUR
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Peňažné toky z prevádzky	-89 552	-72 433
Zaplatené úroky	-3 180 000	-3 180 000
Príjaté úroky	3 228 000	3 280 000
Zaplatená daň z príjmov	-1 299	-1 745
Vyplatené dividendy	0	0
Peňažné toky pred položkami výnimočného rozsahu alebo výskytu	-42 851	25 822
Príjmy z položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-42 851	25 822
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	0	0
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	0
Poskytnuté pôžičky	0	0
Príjaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	0	0
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo splatenia / zvýšenia základného imania	0	0
Príjmy z príspevkov do kapitálového fondu z príspevkov	0	0
Prírastok dlhodobých záväzkov	0	0
Príjmy spojené so splatením dlhodobých pôžičiek	0	0
Príjmy z emitovaných dlhopisov	0	0
Príjmy spojené s úvermi	0	0
Výdavky spojené s úvermi	0	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	0	0
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-42 851	25 822
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku účtovného obdobia	64 268	38 446
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	21 418	64 268

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 2 5 7 4 1 2 1

DIČ 2 1 2 1 0 9 1 2 1 4

Peňažné toky z prevádzky

	2023	2022
	EUR	EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním daňových položiek a položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu)	10 780	17 960
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	0	0
Opravná položka k pohľadávkam	0	0
Opravná položka k zásobám	0	0
Opravná položka k dlhodobému hmotnému majetku	0	0
Nákladové úroky	3 180 000	3 180 000
Výnosové úroky	-3 280 332	-3 281 917
Rezervy	0	0
Strata (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Zmena časového rozlíšenia	0	0
Iné nepeňažné operácie	0	57 400
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	-89 552	-26 557
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok	0	0
Úbytok zásob	0	0
(Úbytok) prírastok záväzkov	0	735
Peňažné toky z prevádzky	-89 552	-25 822

Peňažné prostriedky

Peňažnými prostriedkami (angl. cash) sa rozumie peňažná hotovosť, ekvivalenty peňažnej hotovosti, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách alebo pobočkách zahraničných bánk, kontokorentný účet a časť zostatku účtu peniaze na ceste, ktorý sa viaže k prevodu medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami.

Peňažné ekvivalenty

Peňažnými ekvivalentmi (angl. cash equivalents) sa rozumie krátkodobý finančný majetok zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, napríklad termínované vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotkou, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.