

THE
FORM

VÝROČNÁ SPRÁVA

Form Development SK s. r. o.

za rok 2023

Základné informácie o spoločnosti

Obchodné meno:	Form Development SK s. r. o.
Miesto registrácie:	Obchodný register Mestského súdu Bratislava III., oddiel: Sro, vložka číslo: 161921/B, IČO: 54 720 583
LEI:	097900CAKA0000127724
Vznik eminenta:	Spoločnosť vznikla zápisom do obchodného registra dňa 24. júna 2022.
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným
Sídlo:	Laurinská 18, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 01., Slovenská republika
Telefónne číslo:	+ 420 731 945 555
E-mail:	bob.silhavy@enern.eu, spuci@LPC.com
Základné imanie:	Základné imanie spoločnosti predstavuje 5 000 EUR a je tvorené peňažným vkladom. Základné imanie je v plnom rozsahu splatené.
Predmet činnosti:	Hlavným predmetom činnosti spoločnosti je prenájom nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov s poskytovaním výlučne základných služieb zabezpečujúcich bežnú prevádzku nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov.
Štatutárny orgán:	Konatelia sú štatutárnym a riadiacim orgánom Emitenta. V mene spoločnosti koná každý konateľ samostatne. Konateľov vymenúva a odvoláva valné zhromaždenie Emitenta z radov spoločníkov alebo iných fyzických osôb. Konateľom môže byť len fyzická osoba. Konateľmi spoločnosti sú Štefan Puci a Lubomír Šilhavý
Vlastnícká štruktúra:	Ovládajúcou osobou a priamym vlastníkom 100 % podielu na základnom imaní Emitenta je spoločnosť EnLin Form. EnLin Form je priamo a výhradne ovládaná spoločnosťou EnLin Form Holding, ktorá vlastní 100 % podiel na základnom imaní EnLin Form a na hlasovacích právach. Konečnými vlastníkmi a ovládajúcimi osobami EnLin Form Holding a zároveň celej Skupiny sú k dátumu vyhotovenia Prospektu Petr Šmída na základe vlastníctva akcií s hlasovacími právami vo výške 50 %, William Clayborne Duvall na základe vlastníctva akcií s hlasovacími právami vo výške 25 % a Alfred Mack Pogue na základe vlastníctva akcií s hlasovacími právami vo výške 25 %. Charakter ovládania Emitenta zo strany EnLin Form vyplýva z jej práv a povinností, spojených s podielom v rozsahu a spôsobom uvedeným v zakladateľskej listine Emitenta a príslušných všeobecne záväzných právnych predpisoch. Kontrolné mechanizmy vykonávania práv a povinností jediného spoločníka Emitenta a ďalších ovládajúcich osôb a opatrenia na zabezpečenia eliminácie zneužitia týchto práv vyplývajú zo všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky. Osobitné opatrenia nad rámec právnych predpisov Slovenskej republiky Emitent neprijal.

Správa o hlavnej činnosti spoločnosti

Hlavnou činnosťou spoločnosti Form Development SK s. r. o. (ďalej len Spoločnosť, alebo Emitent) je získanie finančných prostriedkov prostredníctvom Emisie a ich poskytnutie spoločnostiam v Skupine vo forme úverov, pôžičiek alebo inou formou financovania na účely financovania existujúcich záväzkov Projektovej spoločnosti Crawley Investments Sp. z o.o., so sídlom Nowogrodzka 21, 00-511 Varšava, Poľsko, zapísaná v národnom obchodnom registri pod identifikačným číslom: 147405237 a financovanie stavebných (a iných nákladov) projektu The Form.

Spoločnosť Form Development SK s. r. o. bola založená dňa 17. júna 2022 a vznikla zápisom do obchodného registra dňa 24. júna 2022. Spoločnosť vydala dňa 20. apríla 2023 dlhopisy v celkovej menovitej hodnote emisie 30.000.000 EUR. Dlhopisy sú kótované a obchodované na regulovanom voľnom trhu Burzy cenných papierov v Bratislave, a.s. pod názvom Dlhopis Form Development 6,50/2029, ISIN SK4000022703. Dlhopisy sú úročené pevnou úrokovou sadzbou vo výške 6,50 % p.a. Úrokové výnosy budú vyplácané polročne spätne, vždy k 20. aprílu a 20. októbru každého roka. Prvá výplata úrokového výnosu s pevnou úrokovou sadzbou vo výške 6,50 % p. a. za výnosové obdobie od 20. 4. 2023 do 19. 10. 2023 prebehla dňa 20. 10. 2023. Pokiaľ nedôjde k predčasnému splateniu Dlhopisov alebo k ich odkúpeniu spoločnosti Form Development SK s. r. o., budú Dlhopisy splatné jednorazovo 20. apríla 2029.

V súlade s Prospektom boli finančné prostriedky získané z emisie dlhopisov poskytnuté spoločnostiam v Skupine, primárne k financovaniu výstavby projektu The Form. Vzhľadom na to poskytla spoločnosť Form Development SK s. r. o., v súlade s hlavnou činnosťou, vnútroskupinový úver svojej materskej spoločnosti EnLin Form. Ku dňu 31.12.2023 bol úver načerpaný do výšky 15.300.000 EUR. Zvyšnú časť finančných prostriedkov spoločnosť držala v súlade s emisnými podmienkami na prevažne úročených účtoch v bankách.

Spoločnosť vykázala za rok 2023 výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení stratu vo výške - 61.096 EUR, vďaka čomu bolo vlastné imanie k 31.12.2023 záporné, vo výške -56.096 EUR. O naložení s výsledkom hospodárenia rozhodne valné zhromaždenie Spoločnosti na svojom zasadnutí v roku 2024.

Okrem hlavnej činnosti spoločnosť neprevádzkuje a neplánuje v ďalšom období prevádzkovať ďalšiu činnosť. V nasledujúcom účtovnom období Spoločnosť plánuje pokračovať v svojej činnosti a naďalej poskytovať finančné prostriedky Skupine, respektíve svojej materskej spoločnosti EnLin Form, za účelom financovania projektu The Form.

Hlavné ekonomické a finančné ukazovatele za rok 2023

	31.12.2023	31.12.2023
Aktíva celkom	30,430,791	5,000
Neobežný majetok	15,873,078	0
Obežný majetok	14,557,713	5,000
Časové rozlíšenie	0	0
Pasíva celkom	30,430,791	5,000
Vlastné imanie	-56,096	5,000
Závazky	30,486,887	0
Časové rozlíšenie	0	0

	31.12.2023	31.12.2023
Celková zadlženosť	100.2%	0.0%
Dlhodobá zadlženosť	98.9%	0.0%
Okamžitá likvidita	30.4	-
Bežná likvidita	30.48	-
Celková likvidita	30.48	-

Celková zadlženosť = závazky / spolu majetok

Dlhodobá zadlženosť = (dlhodobé závazky + bankové úvery dlhodobé) / spolu majetok

Okamžitá likvidita = finančné účty / (krátkodobé závazky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

Bežná likvidita = (finančné účty + krátkodobé pohľadávky) / (krátkodobé závazky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

Celková likvidita = (finančné účty + krátkodobé pohľadávky + zásoby) / (krátkodobé závazky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

INFORMÁCIE EMITENTA CP PODĽA §20 ODS. 5, 6 A 7 ZÁKONA O ÚČTOVNÍCTVE

Správa o riadení rizika v Spoločnosti

Hlavným cieľom spoločnosti Form Development SK s. r. o. je riadenie výnosov s ohľadom na podstupene riziká, ktoré vedenie Spoločnosti pravidelne monitoruje. Ide o primárne zadlženosť spoločnosti, výšky poskytnutých pôžičiek a ďalšie finančné riziká.

Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi na nasledujúce obdobie zahŕňajú najmä nasledujúce potenciálne skutočnosti:

- 1. Riziko Emitenta ako účelovo založenej spoločnosti bez podnikateľskej histórie** – Emitent je novozałożená spoločnosť bez podnikateľskej histórie. Účelom jeho existencie je získanie finančných prostriedkov prostredníctvom Emisie a ich poskytnutie spoločnostiam v Skupine vo forme úverov, pôžičiek alebo inou formou financovania na účely financovania existujúcich záväzkov Projektovej spoločnosti a financovanie stavebných (a iných nákladov) Projektu. Emitent nebude vykonávať inú podnikateľskú činnosť a nemôže preto z vlastných podnikateľských aktivít vytvoriť zdroje na splatenie záväzkov z Dlhopisov, ak by zdroj splatenia Dlhopisov, ktorým je získanie finančných prostriedkov z prenájmu kancelárskych priestorov, refinancovania alebo predaja Projektu, nebol dostatočný na ich úplné splatenie.
- 2. Kreditné riziko spoločností zo Skupiny a riziko úspešnosti Projektu** – Emitent má v úmysle poskytnúť čistý výnos z Emisie spoločnostiam v Skupine vo forme úverov, pôžičiek alebo inou formou financovania na účely financovania existujúcich záväzkov Projektovej spoločnosti a financovanie stavebných (a iných nákladov) Projektu. Hlavným zdrojom príjmov Emitenta, z ktorých plánuje splatiť svoje záväzky z Dlhopisov bude splatenie poskytnutého financovania, pričom na splatenie sa použije príjem z prenájmu kancelárskych priestorov, refinancovania či predaja Projektu. Emitent je teda vystavený kreditnému riziku spoločností zo Skupiny a riziku úspešnosti Projektu.
- 3. Riziko plynúce z nadradeného bankového financovania Projektovej spoločnosti** – Projektová spoločnosť je dlžníkom nadradeného bankového financovania od spoločnosti PPF banka a.s., ktorý v roku 2023 refinancoval predošlého veriteľa, spoločnosť Privatbanka a.s. Tento úver bude zároveň použitý na financovanie výstavby a následnej prevádzky Projektu. Všetky významné aktíva Projektu sú momentálne založené v prospech PPF banka a.s. Emitent ani Majitelia dlhopisov nebudú mať nárok na prednostné uspokojenie z výťažku z predaja žiadneho majetku Projektovej spoločnosti. Existencia nadradeného bankového financovania výrazne zvyšuje kreditné riziko Emitenta, keďže výnosy z Projektu sa použijú v prvom rade na splatenie nadradeného bankového financovania a až následne, na splatenie Dlhopisov.
- 4. Riziko likvidity** – Ak Emitent nezabezpečí dostatok zdrojov na splácanie svojich záväzkov z Dlhopisov, bude vystavený riziku likvidity. Toto riziko sa môže materializovať najmä, ak by Emitent oneskorene obdržal platby istiny a úrokov z poskytnutého úveru alebo pôžičky príslušnej spoločnosti zo Skupiny. Ak by sa platby Emitentovi významne oneskorili, prípadne neboli uskutočnené vôbec, mohlo by to viesť k jeho insolvenčii.
- 5. Riziko prevádzkovej závislosti na Skupine** – Prevádzka Emitenta je závislá od zdieľania administratívnej, správnej, účtovnej a IT infraštruktúry spoločností zo Skupiny. Emitent nemá

a nepredpokladá sa, že bude mať vlastných zamestnancov. Možné zlyhanie niektorých prvkov či celej infraštruktúry môže mať negatívny vplyv na výstavbu a úspech Projektu a sekundárne na schopnosť Emitenta plniť záväzky z Dlhopisov.

Vyššie uvedené riziká môžu mať významný negatívny dopad na finančnú, ekonomickú a podnikateľskú situáciu Emitenta. To môže významne zhoršiť schopnosť Emitenta splatiť svoje záväzky z Dlhopisov. Detailný popis rizík je uvedený v Prospekte Dlhopisov.

Vyhlasenie o správe a riadení Spoločnosti (emitenta cenných papierov)

Spoločnosť neprijala a neuplatňuje Kódex o riadení spoločnosti, pretože je v súčasnosti iba odporúčaním a nejedná sa o všeobecne záväzné pravidlá, ktorých dodržiavanie by bolo v Slovenskej republike povinné. Spoločnosť dodržiava všetky požiadavky na správu a riadenie spoločnosti, ktoré stanovujú všeobecne záväzné právne predpisy Slovenskej republiky. Riadi sa 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 elektronickej podobe na internetovej stránke <https://theform.cz/the-form-dluhopisy/>.

Základné informácie o správe a metódach riadenia sú obsiahnuté v Zakladateľskej listine spoločnosti. Spoločnosť sa v súčasnej dobe riadi a dodržiava všetky požiadavky na správu a riadenie spoločnosti, ktoré stanovujú všeobecne záväzné právne predpisy Slovenskej republiky.

Systém vnútornej kontroly a riadenia rizík

Ovládajúcou osobou a priamym vlastníkom 100 % podielu na základnom imaní Spoločnosti a hlasovacích právach je spoločnosť EnLin Form. EnLin Form vykonáva dohľad nad riadením Emitenta konateľmi. V Emitentovi a v EnLin Form zaisťujú vnútornú kontrolu nastavené procesy a postupy, ktoré minimalizujú riziká, ktorým môže byť spoločnosť vystavená. Za kontrolu finančných a nefinančných ukazovateľov, účtovníctva a majetku je priebežne zodpovedný manažment Skupiny a v prípade zistených nedostatkov je zaistená náprava a prijaté opatrenia. Kontrolné mechanizmy vykonávania práv a povinností jediného spoločníka Emitenta a ďalších ovládajúcich osôb a opatrenia na zabezpečenie eliminácie zneužitia týchto práv zároveň vyplývajú zo všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky. Osobitné opatrenia nad rámec právnych predpisov Slovenskej republiky Emitent neprijal.

Právomoci štatutárneho orgánu

Štatutárnym orgánom sú dvaja konatelia Spoločnosti, ktorí konajú vždy spoločne. Konatelia sú oprávnení konať v mene Spoločnosti vo všetkých veciach a zastupujú Spoločnosť voči tretím osobám, v konaní pred súdom a pred inými orgánmi. Konatelia riadi činnosť spoločnosti a rozhodujú o všetkých záležitostiach spoločnosti. Konatelia vykonávajú obchodné vedenie spoločnosti a zabezpečujú všetky jej prevádzkové a organizačné záležitosti. Konatelia sú povinní zabezpečiť riadne vedenie predpísaného účtovníctva a inej evidencie, obchodných kníh a ostatných dokladov spoločnosti, okrem iného predkladajú valnému zhromaždeniu na schválenie riadnu individuálnu účtovnú závierku a mimoriadnu individuálnu účtovnú závierku, návrh na rozdelenie vytvoreného zisku, vrátane určenia výšky, spôsobu a miesta vyplatenia dividend a tantiém a návrh na úhradu strát. Zvlášťne právomoci rozhodnúť o vydaní alebo spätnom odkúpení dlhopisov/akcií konatelia nemajú. Konatelia tiež zvolávajú valné zhromaždenie Spoločnosti. Konatelia volia a odvolávajú valné zhromaždenie.

Právomoci valného zhromaždenia

Valné zhromaždenie je najvyšším orgánom Spoločnosti a môže si vyhradiť rozhodovanie o veciach, ktoré inak patria do pôsobnosti iných orgánov Spoločnosti. Skladá sa zo prítomného jediného spoločníka. Jediný spoločník môže vykonávať svoje práva na valnom zhromaždení aj prostredníctvom splnomocnenca. Valné zhromaždenie zvolávajú konatelia, ak právny predpis neustanovuje inak. Konatelia sú povinní zvolať riadne valné zhromaždenie najmenej raz za kalendárny rok. Valné zhromaždenie rozhoduje hlasovaním na výzvu predsedu valného zhromaždenia. Rozhodnutie o zmene stanov, zvýšení alebo znížení základného imania, vydaní prioritných dlhopisov alebo vymeniteľných dlhopisov, zrušení Spoločnosti alebo zmene právnej formy vyžaduje dvojtretinovú väčšinu hlasov prítomných spoločníkov a musí sa o ňom vyhotoviť notárska zápisnica. V ostatných záležitostiach rozhoduje valné zhromaždenie jednoduchou väčšinou hlasov prítomných spoločníkov, ak zákon neustanovuje inak. Valné zhromaždenie volí a odvoláva členov štatutárneho orgánu Spoločnosti.

Spoločnosť vyhlasuje, že ku dňu zostavenia výročnej správy nemá uzatvorené významné dohody, ktorých platnosť by končila v dôsledku zmeny jej kontrolných pomerov a tiež nemá uzatvorené dohody s členmi jej orgánov alebo zamestnancami, na ktorých základe sa im má poskytnúť náhrada z dôvodu skončenia pracovného pomeru.

Ku dňu zostavenia výročnej správy Spoločnosť nemá vo vlastníctve a nevydala iné cenné papiere prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu v žiadnom členskom štáte alebo štáte Európskeho hospodárskeho priestoru.

Spoločnosť vyhlasuje, že výkon hlasovacích práv spoločníkov nie je v Zakladateľskej listine Spoločnosti obmedzený.

Spoločnosť nemá žiadne vedomie o dohodách medzi majiteľmi cenných papierov, ktoré by mohli viesť k obmedzeniu prevoditeľnosti cenných papierov. Majitelia dlhopisov nezískavajú ich kúpou žiadne hlasovacie práva v Spoločnosti ani práva kontroly.

Informácie o zložení a činnosti orgánov spoločnosti a ich výborov

Hlavná činnosť štatutárneho orgánu bola zameraná na zvyšovanie efektívnosti a na zabezpečenie transparentnosti aktivít Spoločnosti voči zainteresovaným stranám. Rovnako tak štatutárny orgán vynakladali úsilie na riadenie podnikateľského rizika. Obaja konatelia mali riadny prístup ku všetkým relevantným informáciám týkajúcich sa Spoločnosti. Pisomnosti s podrobnými informáciami boli distribuované v dostatočnom časovom predstihu, čím sa zabezpečila schopnosť štatutárneho orgánu vynášať kvalifikované rozhodnutia v jednotlivých záležitostiach.

Štatutárny orgán v priebehu roka 2023 prijal iba rozhodnutia týkajúce sa bežného riadenia spoločnosti vo všetkých oblastiach jej činnosti. Počas roka 2023 neprijal Štatutárny orgán žiadne rozhodnutia závažného charakteru, ktoré by mali významný vplyv na Spoločnosť.

Štatutárny orgán Spoločnosti v roku 2023 pracoval v zložení Štefan Puci (od 02.02.2023) a Lubomír Šilhavý (od 02.02.2023).

Počas roka 2023 bol zriadený Výbor pre audit, ktorý bol menovaný jediným spoločníkom v pôsobnosti valného zhromaždenia. Členy výboru pre audit sú Iva Nováková, Barbora Čížková a Filip Šperňák.

Výbor pre audit ma zodpovednosť za nasledujúce činnosti:

- a) sleduje zostavovanie účtovnej závierky a dodržiavanie osobitných predpisov,
- b) sleduje efektivitu vnútornej kontroly a systémy riadenia rizík v spoločnosti,
- c) sleduje audit individuálnej účtovnej závierky a audit konsolidovanej účtovnej závierky,
- d) preveruje a sleduje nezávislosť audítora, predovšetkým služieb poskytovaných audítormi podľa osobitného predpisu,
- e) odporúča na schválenie audítora na výkon auditu pre účtovnú jednotku,
- f) určuje termín audítormi na predloženie čestného vyhlásenia o jeho nezávislosti.

Valné zhromaždenie Spoločnosti sa konali 31.1.2023, 1.11.2023 a 1.12.2023. Valné zhromaždenie prerokovali a schválili riadnu individuálnu účtovnú závierku Spoločnosti k 31.12.2022, zriadili Výbor pre audit a schválili audítora.

Pojmy začínajúce veľkými písmenami, definované v tejto správe, majú význam, ktorý je im priradený v Prospekte Dlhopisov. Prospekt Dlhopisov je k dispozícii na webových stránkach Emitenta - <https://theform.cz/the-form-dluhopisy/> a na webových stránkach Hlavného manažéra na www.jtbanka.sk, v sekcii Dôležité a povinné informácie, Emisie cenných papierov.

INFORMÁCIE EMITENTA CP PODĽA §20, ODSEKOV 9, 10 a 14 ZÁKONA O ÚČTOVNÍCTVE

Spoločnosť neuvádza informácie podľa odsekov 9 a 10, keďže nemá žiadnych zamestnancov.

Spoločnosť neuvádza informácie podľa odseku 14, keďže jej čistý obrat nepresiahol 40.000.000 EUR a nemá žiadnych zamestnancov.

Správa nezávislého audítora

Spoločníkovi, konateľom a výboru pre audit spoločnosti Form Development SK s. r. o.:

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti Form Development SK s. r. o. (ďalej len „Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2023, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 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 (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ďalej len „ISAs“) a Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 537/2014 zo 16. apríla 2014 o osobitných požiadavkách týkajúcich sa štatutárneho auditu subjektov verejného záujmu (ďalej len „Nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 537/2014“). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že 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. Pre záležitosť uvedenú nižšie uvádzame opis, ako sme danú záležitosť v rámci nášho auditu riešili.

Svoje povinnosti uvedené v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky našej správy sme si splnili, a to aj čo sa týka spomínanej záležitosti. Náš audit preto zahŕňal postupy navrhnuté tak, aby sme na základe nich mohli posúdiť riziká významných nesprávností v účtovnej závierke. Výsledky našich audítorských postupov vrátane postupov vykonaných pri riešení záležitosti uvedenej nižšie tvoria základ nášho audítorského názoru na priloženú účtovnú závierku.

Opravná položka k poskytnutým úverom a skupinovým pohľadávkam

Spoločnosť je účelovo vytvorená entita založená na získavanie finančných prostriedkov od tretích strán, ktoré sa následne používajú na poskytovanie financovania subjektom v rámci Skupiny, do ktorej spoločnosť patrí.

Úvery poskytnuté subjektom v rámci Skupiny a skupinové pohľadávky k 31. decembru 2023

Náš audit zahŕňal pochopenie procesu Spoločnosti na posúdenie zníženia hodnoty poskytnutých úverov a skupinových pohľadávok. Preskúmali sme matematickú presnosť a vhodnosť modelu použitého pri určovaní zníženia hodnoty týchto úverov a skupinových pohľadávok.

predstavovali 18 873 tis. eur, čo je 62 % celkových aktív spoločnosti.

Posúdenie zníženia hodnoty predstavuje z dôvodu značnej miery neistoty komplexnú a úsudok vyžadujúcu oblasť.

Vzhľadom na významnosť poskytnutých úverov a skupinových pohľadávok vo vzťahu k finančnej pozícii Spoločnosti si posúdenie zníženia hodnoty týchto poskytnutých úverov a skupinových pohľadávok vyžadovalo zvýšenú pozornosť audítora a opravné položky k poskytnutým úverom a skupinovým pohľadávkam sme preto vyhodnotili ako kľúčovú záležitosť auditu.

Významnou súčasťou nášho audítorského prístupu bolo overenie významných predpokladov a odhadov použitých v teste zníženia hodnoty.

Zároveň sme vyhodnotili zverejnenia v poznámke D.1. (Dlhodobý finančný majetok) a poznámke D.2. (Pohľadávky) týkajúce sa poskytnutých úverov, skupinových pohľadávok a opravných položiek, zahrnutých do účtovnej závierky z hľadiska ich úplnosti a súladu s požiadavkami Zákona o účtovníctve.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených spravovaním za účtovnú závierku

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

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

Osoby poverené spravovaním sú zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva Spoločnosti.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa ISAs a Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 537/2014 vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa ISAs a Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 537/2014, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachováваме 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 obídanie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.

- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

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

Osobám povereným spravovaním 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 prípadných krokoch podniknutých na elimináciu súvisiacich hrozieb alebo použitých ochranných opatreniach.

Zo skutočností komunikovaných osobám povereným spravovaním 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 nevyžaduje, 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 prevážili nad verejným prospechom z jej uvedenia.

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Náš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdenie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Posúdili sme, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2023 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe, ktorú sme obdržali pred dátumom vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

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

Opis predmetu zákazky a identifikácia kritérií

Štatutárny orgán aplikoval Prezentáciu účtovnej závierky tak, aby splnil požiadavky Nariadenia 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 spravovaním

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 spravovaním sú zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva Spoločnosti, vrátane prípravy účtovnej závierky, ktorá je tiež v súlade s požiadavkami Nariadenia o ESEF.

Zodpovednosť audítora

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 len „ISAE 3000(R)“), ktorý bol vydaný Radou pre medzinárodné štandardy pre audit a uisťovacie služby (ďalej len „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.

Kontrola kvality a požiadavky na nezávislosť audítora

Uplatňujeme ustanovenia Medzinárodného štandardu na kontrolu kvality 1 (ktorý vydala IAASB), a preto udržiavame ucelený systém kontroly kvality, vrátane zdokumentovaných zásad a postupov, ktoré sa týkajú dodržiavania etických a profesijných štandardov, ako aj súvisiacich 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.

Ďalšie požiadavky na obsah správy audítora v zmysle Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 537/2014

Vymenovanie audítora

Za štatutárneho audítora sme boli vymenovaní valným zhromaždením Spoločnosti dňa 1. decembra 2023. 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 1 rok.

Konzistentnosť s dodatočnou správou pre výbor pre audit

Náš názor audítora na účtovnú závierku vyjadrený v tejto správe je konzistentný s dodatočnou správou vypracovanou pre výbor pre audit Spoločnosti, ktorú sme vydali 26. apríla 2024.

Neaudítorské služby

Neboli poskytované zakázané neaudítorské služby uvedené v článku 5 ods. 1 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 537/2014 a pri výkone auditu sme zostali nezávislí od Spoločnosti.

Okrem služieb štatutárneho auditu a služieb zverejnených v účtovnej závierke sme Spoločnosti neposkytli žiadne iné služby.

30. apríla 2024

Bratislava, Slovenská republika

Ernst & Young Slovakia, spol. s r.o.

Licencia SKAU č. 257



Ing. Tomáš Přeček, štatutárny audítor

Licencia UDVA č. 1067

Účtovná zvierka emitenta k 31.12.2023

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve



zostavená k 31.12.2023

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

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

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

Daňové identifikačné číslo	Účtovná závierka	Účtovná jednotka	Mesiac	Rok
2121819942	x riadna	malá	od 01	2023
IČO			Za obdobie do 12	2023
54720583	mimoriadna	x veľká	od 06	2022
SK NACE			Bezprostredne predchádzajúce obdobie do 12	2022
68200 - Prenájom	priebežná			

Priložené súčasti účtovnej závierky		
<input checked="" type="checkbox"/> Súvaha (ÚčPOD 1-01) (v celých eurách)	<input checked="" type="checkbox"/> Výkaz ziskov a strát (ÚčPOD 2-01) (v celých eurách)	<input checked="" type="checkbox"/> Poznámky (ÚčPOD 3-01) (v celých eurách)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

Form Development SK s.r.o.

Sídlo účtovnej jednotky


Ulica Číslo
Laurinská 18
PSČ Obec
81101 Bratislava

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, 161921/B

Telefónne číslo Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa: 25.4.2024	Schválená dňa: 25.4.2024	Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou: 
-----------------------------	-----------------------------	--

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	2		3
			Brutto - časť1 Korekcia - časť2	Netto	Netto	
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	30 430 791		30 430 791	
			0			5 000
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	15 873 078		15 873 078	
			0			0
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03	0		0	
			0			0
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04	0		0	
			0			0
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05	0		0	
			0			0
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06	0		0	
			0			0
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07	0		0	
			0			0
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08	0		0	
			0			0
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09	0		0	
			0			0
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10	0		0	
			0			0
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11	0		0	
			0			0
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	0		0	
			0			0
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	0		0	
			0			0
3.	Samostatné huteľné veci a súbory huteľných vecí (022) - /082, 092A/	14	0		0	
			0			0



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť1 Korekcia - časť2	Netto	Netto
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15	0		0
			0		0
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16	0		0
			0		0
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17	0		0
			0		0
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	0		0
			0		0
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19	0		0
			0		0
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20	0		0
			0		0
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21	15 873 078		15 873 078
			0		0
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22	0		0
			0		0
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23	0		0
			0		0
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24	0		0
			0		0
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25	15 873 078		15 873 078
			0		0
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26	0		0
			0		0
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27	0		0
			0		0
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28	0		0
			0		0



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť1 Korekcia - časť2	Netto	Netto
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29	0	0	0
			0		0
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30	0	0	0
			0		0
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31	0	0	0
			0		0
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32	0	0	0
			0		0
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	14 557 713	14 557 713	
			0		5 000
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	0	0	
			0		0
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35	0	0	
			0		0
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36	0	0	
			0		0
3.	Výrobky (123) - /194/	37	0	0	
			0		0
4.	Zvieratá (124) - /195/	38	0	0	
			0		0
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39	0	0	
			0		0
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40	0	0	
			0		0
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41	3 000 000	3 000 000	
			0		0
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42	0	0	
			0		0



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť1 Korekcia - časť2	Netto	Netto
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43	0	0	0
			0		0
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44	0	0	0
			0		0
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45	0	0	0
			0		0
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46	0	0	0
			0		0
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47	3 000 000	3 000 000	
			0		0
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48	0	0	
			0		0
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49	0	0	
			0		0
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50	0	0	
			0		0
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51	0	0	
			0		0
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52	0	0	
			0		0
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	29 560	29 560	
			0		0
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	0	0	
			0		0
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55	0	0	
			0		0
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56	0	0	
			0		0



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť1	Netto	Netto
			Korekcia - časť2		
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	0	0	0
			0		0
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58	0	0	0
			0		0
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59	0	0	0
			0		0
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60	0	0	0
			0		0
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61	0	0	0
			0		0
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62	0	0	0
			0		0
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63	0	0	0
			0		0
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64	0	0	0
			0		0
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	29 560	29 560	0
			0		0
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66	0	0	0
			0		0
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67	0	0	0
			0		0
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68	0	0	0
			0		0
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podieľy (252)	69	0	0	0
			0		0
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70	0	0	0
			0		0



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	3
			Brutto - časť1 Korekcia - časť2	Netto	Netto
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	11 528 153	11 528 153	5 000
			0		0
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	0	0	5 000
			0		0
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	11 528 153	11 528 153	0
			0		0
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	0	0	0
			0		0
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75	0	0	0
			0		0
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	0	0	0
			0		0
3.	Prijmy budúcich období dlhodobé (385A)	77	0	0	0
			0		0
4.	Prijmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	0	0	0
			0		0

Označenie 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	30 430 791	5 000
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	-56 096	5 000
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	5 000	5 000
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	5 000	5 000
2.	Zmena základného imania +/- 419	83	0	0
3.	Pofahdávky za upísané vlastné imanie (/-/353)	84	0	0
A.II.	Emisné ážio (412)	85	0	0
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86	0	0
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	0	0
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	0	0
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely (417A, 421A)	89	0	0



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	0	0
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91	0	0
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92	0	0
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93	0	0
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94	0	0
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín (+/- 415)	95	0	0
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96	0	0
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	0	0
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	0	0
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/-429)	99	0	0
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	-61 096	0
B.	Závazky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	30 486 887	0
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	30 095 000	0
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103	0	0
1.a.	Závazky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104	0	0
1.b.	Závazky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105	0	0
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106	0	0
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107	0	0
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108	95 000	0
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109	0	0
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110	0	0
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111	0	0
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112	0	0
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113	30 000 000	0
9.	Závazky zo sociálneho fondu (472)	114	0	0
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115	0	0
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116	0	0
12.	Odoľžený daňový záväzok (481A)	117	0	0



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	0	0
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119	0	0
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120	0	0
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121	0	0
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	0	0
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	0	0
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	0	0
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125	0	0
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	0	0
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127	0	0
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128	0	0
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129	0	0
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130	0	0
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	0	0
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	0	0
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	0	0
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134	0	0
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	0	0
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	12 720	0
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	0	0
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	12 720	0
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	0	0
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, I-/255A)	140	379 167	0
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	0	0
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142	0	0
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143	0	0
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144	0	0
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	0	0



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	3 770 185	0
**	Výnosy z hospodárske činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	0	0
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03	0	0
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04	0	0
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	0	0
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06	0	0
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07	0	0
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08	0	0
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	0	0
**	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	153 461	0
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11	0	0
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	0	0
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13	0	0
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	153 329	0
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15	0	0
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16	0	0
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17	0	0
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	0	0
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19	0	0
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	0	0
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	0	0
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	0	0
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23	0	0
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24	0	0
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	0	0
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	132	0
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	-153 461	0



Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	-153 329	0
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	3 770 185	0
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30	0	0
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31	0	0
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32	0	0
	^{2.} Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33	0	0
	^{3.} Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34	0	0
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35	0	0
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36	0	0
	^{2.} Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37	0	0
	^{3.} Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38	0	0
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	770 145	0
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	573 078	0
	^{2.} Ostatné výnosové úroky (662A)	41	197 067	0
XII.	Kurzové zisky (663)	42	40	0
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43	0	0
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44	3 000 000	0
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	3 677 820	0
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46	0	0
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47	0	0
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48	0	0
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	1 117 120	0
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50	0	0
	^{2.} Ostatné nákladové úroky (562A)	51	1 117 120	0
O.	Kurzové straty (563)	52	6	0
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53	0	0
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	2 560 694	0



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	92 365	0
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	-61 096	0
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	0	0
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	0	0
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	0	0
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60	0	0
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	-61 096	0

A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:

Form Development SK s.r.o. (do 1.3. 2023: EZF Slovakia s. r. o.)
Laurinská 18
811 01 Bratislava

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

– prenájom nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov s poskytovaním výlučne základných služieb zabezpečujúcich bežnú prevádzku nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov.

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 jediným spoločníkom Spoločnosti 31. januára 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.

5. Informácie o skupine

Spoločnosť je súčasťou skupiny EnLin Form Holding a.s.. Materskou spoločnosťou Spoločnosti je EnLin Form a.s. a materskou spoločnosťou celej skupiny je EnLin Form Holding a.s.. Materská spoločnosť aj materská spoločnosť celej skupiny sú oslobodené od povinnosti zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky.

6. Priemerný prepočítaný počet zamestnancov

Priemerný prepočítaný počet zamestnancov Spoločnosti v účtovnom období 2023 bol 0 (v účtovnom období 2022: 0).

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Členom štatutárneho orgánu, ani členom dozorných orgánov 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 (v roku 2022: žiadne).

C. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Spoločnosť vykazuje záporné vlastné imanie v celkovej výške 56 tis EUR, čo znamená, že je v kríze podľa §67a Obchodného zákonníka. Táto skutočnosť vyvoláva pochybnosť ohľadne schopnosti spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti. Jediný spoločník Spoločnosti sa zaviazal, že bude finančne podporovať Spoločnosť po dobu 12 mesiacov od dátumu zostavenia účtovnej závierky. Preto bola účtovná závierka za rok 2023 spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti účtovnej jednotky.

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 zrejme 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.

3. Dlhodobý finančný majetok

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje pôžičky voči prepojeným účtovným jednotkám. V prípade zistenia znehodnotenia majetku Spoločnosť účtuje o opravnej položke.

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.

5. Finančné účty

Finančné účty tvoria 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. 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.

8. 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 nepotrebné rezervy 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.

9. 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 odpočítať 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 neúčtuje 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.

10. Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

11. Cudzia mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu (ďalej ako referenčný kurz).

Na ocenenie prírastku cudzej meny nakúpenej za euro sa použije kurz, za ktorý bola táto cudzia mena nakúpená.

Na ocenenie prírastku cudzej meny nakúpenej za inú cudziu menu sa použije hodnota inej cudzej meny v eurách alebo na ocenenie prírastku cudzej meny v eurách sa použije referenčný kurz v deň uzavretia obchodu.

Na úbytok rovnakej cudzej meny v hotovosti alebo z devízového účtu sa na prepočet cudzej meny na eurá použije referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene prostredníctvom účtu vedeného v tejto cudzej mene sa prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách sa prepočítavajú na menu euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa už neprepočítavajú.

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem prijatých a poskytnutých preddavkov) sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a účtujú sa s vplyvom na výsledok hospodárenia.

12. Výnosy

Tržby z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté. Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú.

D. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY A VÝKAZU ZISKOV A STRÁT**1. Dlhodobý finančný majetok**

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023 a za porovnateľné obdobie od 24. júna 2022 do 31. decembra 2022 je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	Vstupná cena			
	24.6.2022	Prírastok	Úbytok	31.12.2022
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Dlhodobý finančný majetok spolu	0	0	0	0

	Vstupná cena			
	1.1.2023	Prírastok	Úbytok	31.12.2023
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	0	15 873 078	0	15 873 078
Dlhodobý finančný majetok spolu	0	15 873 078	0	15 873 078

Pôžička je poskytnutá materskej spoločnosti, splatná je v roku 2029.

2. Pohľadávky

Veková štruktúra pohľadávok je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR
Pohľadávky v lehote splatnosti	3 000 000	0
Pohľadávky po lehote splatnosti	0	0
Dlhodobé pohľadávky	3 000 000	0
Pohľadávky v lehote splatnosti	29 560	0
Pohľadávky po lehote splatnosti	0	0
Krátkodobé pohľadávky	29 560	0

Dlhodobé pohľadávky predstavujú pohľadávku za Arrangment fee voči materskej spoločnosti.

3. Vlastné imanie

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2023 je 5 000 EUR. Základné imanie je v plnej výške splatené.

Prehľad o pohybe vlastného imania je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

	1.1.2023	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2023
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Základné imanie	5 000	0			5 000
Výsledok hospodárenia minulých rokov	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	0	-61 096		0	-61 096
Spolu	5 000	-61 096	0	0	-56 096

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2023 vo výške – 61 096 EUR rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

– prevod na neuhradené straty minulých období 61 096 EUR.

4. Rezervy

Prehľad o rezervách za bežné účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 1.1. 2023 EUR	Tvorba EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31.12.2023 EUR
Krátkodobé rezervy, z toho:	0	12 720	0	0	12 720
Ostatné rezervy krátkodobé					
Zostavenie účtovnej závierky a príprava daňového priznania	0	3 600	0	0	3 600
Overenie účtovnej závierky audítorom	0	7 920	0	0	7 920
Iné	0	1 200	0	0	1 200
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	0	12 720	0	0	12 720

5. Záväzky

Štruktúra záväzkov (okrem rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2023 EUR	31. 12. 2022 EUR
Záväzky po splatnosti	0	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	379 167	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	95 000	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	30 000 000	0
Záväzky spolu	30 474 167	0

Spoločnosť v bežnom účtovnom období emitovala dlhopisy v celkovom počte 30 000 kusov s nominálnou hodnotou 1 000 EUR / ks. Dlhopisy sú úročené pevnou úrokovou sadzbou vo výške 6,50 % p.a. Úrokové výnosy sú vyplácané polročne spätne. Dlhopisy sú obchodované na voľnom trhu burzy cenných papierov, splatnosť dlhopisov je 20. apríl 2029 (s možnosťou predčasného splatenia). Spoločnosť aj skupina k 31.12.2023 spĺňajú finančné a nefinančné kovenanty súvisiace s emitovanými dlhopismi.

Záväzky dlhopisov sú zabezpečené záložným právom na obchodný podiel Spoločnosti; záložným právom na 100 % akcií EnLin Form a.s.; záložným právom k pohľadávkam z viazaného účtu Spoločnosti a záložným právom na vnútro skupinové pohľadávky.

6. Pôžičky a návratné finančné výpomoci

Spoločnosť obdržala dlhodobú bezúročnú pôžičku od svojej materskej účtovnej jednotky. Celková výška pôžičky k 31. decembru 2023 je 95 000 EUR, dátum splatnosti 31. decembra 2028.

E. 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	-61 096			0		
z toho teoretická daň 21 %		0	21,00 %	0	0	21,00 %
Daňovo neuznané náklady	16 895	3 548	-5,81 %	0	0	
Výnosy nepodliehajúce dani	0	0	0,00 %	0	0	
Využitie daňovej straty	0	0	0,00 %	0	0	
Využitie daňových odpočtov a iných daňových nárokov	0	0	0,00 %	0	0	
Daň vyberaná zrážkou	0	0	0,00 %	0	0	
	<u>-44 201</u>	<u>3 548</u>	<u>15,19 %</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>21,00 %</u>
Splatná daň		<u>0</u>	<u>15,19 %</u>		<u>0</u>	<u>21,00 %</u>
Odložená daň		<u>0</u>	<u>0,00 %</u>		<u>0</u>	
Celková vykázaná daň		<u>0</u>	<u>15,19 %</u>		<u>0</u>	<u>21,00 %</u>

F. INFORMÁCIE O POLOŽKÁCH VÝKAZU ZISKOV A STRÁT**1. Finančné výnosy**

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	2023 EUR	2022 EUR
Kurzové zisky	40	0
Výnosy z pôžičiek prepojeným účtovným jednotkám	573 078	0
Výnosové úroky	197 067	0
Ostatné finančné výnosy	3 000 000	
Spolu	<u>3 770 185</u>	<u>0</u>

Ostatné finančné výnosy predstavujú výnos z Arrangement fee od materskej spoločnosti.

2. Náklady na poskytnuté služby

	2023 EUR	2022 EUR
Náklady na povinné registrácie	21 753	0
Právne, účtovné a ekonomické poradenstvo	91 943	0
Audit	36 060	0
Iné	3 573	0
Spolu	<u>153 329</u>	<u>0</u>

3. Finančné náklady

	2023 EUR	2022 EUR
Nákladové úroky	1 117 120	0
Bankové poplatky	24	0
Náklady na služby súvisiace so správou dlhopisov	2 560 470	0
Kurzové straty	6	0
Iné	200	0
Spolu	<u>3 677 820</u>	<u>0</u>

4. Náklady voči audítorovi a audítorskej spoločnosti

Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti uvedené v poznámke 2 predstavujú náklady za overenie štatutárnej účtovnej závierky.

G. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH**1. Podmienený majetok a podmienené záväzky**

Spoločnosť neeviduje žiadny podmienený majetok ani podmienené záväzky.

2. Ostatné finančné povinnosti

Spoločnosť neeviduje žiadne ostatné finančné povinnosti, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú v súvahe.

3. Najatý majetok a prenajatý majetok

Spoločnosť neeviduje žiadny najatý a prenajatý majetok.

H. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s materskou účtovnou jednotkou:

	2023 EUR	2022 EUR
Ostatné finančné výnosy - Arrangement Fee	3 000 000	0
Úroky z pôžičky	573 078	0
Výnosy spolu	<u>3 573 078</u>	<u>0</u>

Majetok a záväzky z transakcií s materskou účtovnou jednotkou sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2023 EUR	31. 12. 2022 EUR
Dlhodobé pohľadávky z obchodného styku	3 000 000	0
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	15 873 078	0
Majetok spolu	<u>18 873 078</u>	<u>0</u>

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
	EUR	EUR
Prijaté pôžičky	95 000	0
Závazky spolu	95 000	0

I. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2023

	2023	2022
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Peňažné toky z prevádzky	-2 730 961	0
Zaplatené úroky	-737 953	0
Prijaté úroky	197 067	
Peňažné toky pred položkami výnimočného rozsahu alebo	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-3 271 847	0
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Poskytnutie / splatenie pôžičky	-15 300 000	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-15 300 000	0
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Prijmy zo zvýšenia základného imania		5 000
Prijmy z emitovaných cenných papierov	30 000 000	
Peňažné vklady od spoločníka prijaté do vlastného imania		
Prijaté pôžičky zo skupiny a ich splátky	95 000	
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	30 095 000	5 000
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	11 523 153	5 000
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	5 000	0
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	11 528 153	5 000

Peňažné toky z prevádzky

	2023 EUR	2022 EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním úrokových, daňových položiek a položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu)	-61 096	0
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Úroky účtované do nákladov	1 117 120	0
Úroky účtované do výnosov	-770 145	0
Rezervy	12 720	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	298 599	0
Zmena stavu pohľadávok	-3 029 560	0
Zmena stavu prechodných účtov	0	0
Zmena stavu záväzkov	0	0
Peňažné toky z prevádzky	-2 730 961	0

Prehľad peňažných tokov je zostavený nepriamou metódou.

Peňažné prostriedky

Peňažnými prostriedkami sa rozumie peňažná hotovosť, ekvivalenty peňažnej hotovosti, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách alebo pobočkách zahraničných bánk.

Peňažné ekvivalenty

Peňažnými ekvivalentmi 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.

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

Po 31. decembri 2023 nenastali žiadne udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

Vyhlásenie zodpovedných osôb emitenta

Konatelia Štefan Puci a Lubomír Šilhavý prehlasujeme, že podľa najlepších znalostí poskytuje táto účtovná závierka vypracovaná v súlade s osobitnými predpismi pravdivý a verný obraz aktív, pasív, finančnej situácie a hospodárskeho výsledku Spoločnosti a že táto polročná správa obsahuje pravdivý a verný prehľad vývoja a výsledkov finančnej činnosti a postavenia Spoločnosti spolu s opisom hlavných rizík a neistôt, ktorým čelí.

V Bratislave 25.04.2024



Štefan Puci
Konateľ



Lubomír Šilhavý
Konateľ