



**SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA  
K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE SPOLOČNOSTI  
Penta RE Funding II, s.r.o.  
za rok končiaci 31. decembra 2023**

## SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Spoločníkovi a konateľom spoločnosti Penta RE Funding II, s.r.o.:

### I. SPRÁVA Z AUDITU ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

#### Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti Penta RE Funding II, 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, ISA). 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.

#### Zdôraznenie skutočnosti

Ako sa uvádza v poznámke 1. účtovnej závierky, Spoločnosť je len financujúcou spoločnosťou spoločností skupiny PENTA a jej schopnosť splácať svoje záväzky v lehote ich splatnosti úplne závisí od vymožitelnosti pohľadávok voči spoločnostiam skupiny PENTA. Náš názor nie je vzhľadom na túto skutočnosť podmienený.

#### Iná skutočnosť

Spoločnosť nespĺňa veľkostné kritériá pre povinný audit účtovnej závierky v zmysle zákona o účtovníctve, a teda nemusí ani vypracovať výročnú správu. Pre audit účtovnej závierky sa rozhodla dobrovoľne.

#### 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 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 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 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 sponchybníť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospějeme 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.

*BDO Audit*

**BDO Audit, spol. s r. o.**  
Licencia UDVA č. 339



*M. Bombalová*  
**Ing. Miriam BOMBALOVÁ, FCCA**  
Licencia UDVA č. 1004



27. marca 2024  
Pribinova 10  
Bratislava, Slovenská republika

# ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k **3 1 . 1 2 . 2 0 2 3**

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 Ä B Č D É 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 <b>2 0 2 3 1 7 3 0 6 4</b>	Účtovná závierka <b>X</b> riadna	Účtovná jednotka <b>X</b> malá	Mesiac Rok od <b>1 2 0 2 3</b>
IČO <b>4 5 9 7 1 4 2 1</b>	mimoriadna	veľká	Za obdobie do <b>1 2 2 0 2 3</b>
SK NACE <b>6 4 . 9 2 . 0</b>	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od <b>1 2 0 2 2</b> do <b>1 2 2 0 2 2</b>

Priložené súčasti účtovnej závierky

Súvaha (Úč POD 1-01)  
(v celých eurách)

Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)  
(v celých eurách)

Poznámky (Úč POD 3-01)  
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

**P e n t a R E F u n d i n g I I , s . r . o .**

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica **D I G I T A L P A R K I I , E I N S T E I N O V A** Číslo **2 5**  
PSČ **8 5 1 0 1** Obec **B R A T I S L A V A - M E S T S K Á Č A S Ť P E T R Ž A L K A**

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

**O R M e s t s k ý s ú d B r a t i s l a v a I I I ,**  
**O d d i e l ; S r o , V I . Č í s l o 6 9 9 5 2 / B**

Telefónne číslo

**0 9 1 1 6 7 9 7 6 9**

Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

**0 8 . 0 3 . 2 0 2 4**

Schválená dňa:

**. . 2 0**

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 - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto		
	<b>SPOLU MAJETOK</b> r. 02 + r. 33 + r. 74	01	<b>1 9 6 6 7 0 5 6 7</b>	<b>1 9 6 6 7 0 5 6 7</b>	<b>2 2 1 2 9 8 0 9 2</b>	
<b>A.</b>	<b>Neobežný majetok</b> r. 03 + r. 11 + r. 21	02	<b>1 5 3 5 4 5 4 4 5</b>	<b>1 5 3 5 4 5 4 4 5</b>	<b>1 4 2 1 5 0 2 3 2</b>	
<b>A.I.</b>	<b>Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)</b>	03				
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04				
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05				
3.	Oceniťelné 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				
<b>A.II.</b>	<b>Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)</b>	11				
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12				
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13				
3.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022) - /082, 092A/	14				



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1		Netto 2
				Korekcia - časť 2		Netto 3
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15				
5.	Základné stádo a ťažné 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				
<b>A.III.</b>	<b>Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)</b>	21	<b>1 5 3 5 4 5 4 4 5</b>	<b>1 5 3 5 4 5 4 4 5</b>	<b>1 4 2 1 5 0 2 3 2</b>	
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	<b>1 5 3 5 4 5 4 4 5</b>	<b>1 5 3 5 4 5 4 4 5</b>	<b>1 4 2 1 5 0 2 3 2</b>	
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				



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		
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29			
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30			
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31			
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
<b>B.</b>	<b>Obežný majetok</b> r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	<b>4 3 1 2 4 9 8 8</b>	<b>4 3 1 2 4 9 8 8</b>	<b>7 9 1 4 7 4 4 3</b>
<b>B.I.</b>	<b>Zásoby</b> 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 preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40			
<b>B.II.</b>	<b>Dlhodobé pohľadávky</b> súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41			
<b>B.II.1.</b>	<b>Pohľadávky z obchodného styku</b> súčet (r. 43 až r. 45)	42			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	3
			Korekcia - časť 2		Netto
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	4 1 5 4 7 7 4 9	4 1 5 4 7 7 4 9	7 5 4 4 4 6 1 3
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54			9 4 3 1 0 2
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55			9 4 3 1 0 2
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	3
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto
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	3 2 9 2 5 9 2 9	3 2 9 2 5 9 2 9	4 9 4 5 4 7 8 0
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej 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			1 7 6 1 6 7
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64	3 6 0 9 6	3 6 0 9 6	1 4 8 6 3 7
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	8 5 8 5 7 2 4	8 5 8 5 7 2 4	2 4 7 2 1 9 2 7
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			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	Netto
			Korekcia - časť 2		
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	1 5 7 7 2 3 9	1 5 7 7 2 3 9	
					3 7 0 2 8 3 0
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	4 4 3	4 4 3	
					5 8 6
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	1 5 7 6 7 9 6	1 5 7 6 7 9 6	
					3 7 0 2 2 4 4
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	1 3 4	1 3 4	
					4 1 7
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76			
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	1 3 4	1 3 4	
					4 1 7

Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	<b>SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY</b> r. 80 + r. 101 + r. 141	79	1 9 6 6 7 0 5 6 7	2 2 1 2 9 8 0 9 2
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	2 3 1 4 6 7 1 7	2 2 3 9 4 8 0 6
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	2 1 0 0 0 0 0 0	2 1 0 0 0 0 0 0
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	2 1 0 0 0 0 0 0	2 1 0 0 0 0 0 0
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/353)	84		
A.II.	Emisné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86		
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	3 2 8 6 8 1	3 1 5 6 9 5
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	3 2 8 6 8 1	3 1 5 6 9 5
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely (417A, 421A)	89		



Označenie 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	1 0 3 3 9 9	1 0 1 9 7 0
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94	1 0 3 3 9 9	1 0 1 9 7 0
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	9 6 4 1 5 5	7 1 7 4 3 2
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	9 6 4 1 5 5	7 1 7 4 3 2
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99		
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	7 5 0 4 8 2	2 5 9 7 0 9
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	1 7 3 5 2 3 8 5 0	1 9 8 9 0 3 2 8 6
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	1 4 0 4 3 1 3 4 8	1 4 9 1 5 5 5 6 1
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej 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 podielovej 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	1 3 9 8 7 5 9 3 8	1 4 9 1 5 5 5 6 1
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	5 5 5 4 1 0	
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117		



Označenie 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	1 6 0 6 0 3	1 2 7 9 4 4
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	8 8 9 8 9	1 1 1 2 5 3
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	8 8 9 5 3	1 1 1 2 2 4
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		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	3 6	2 9
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131		
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132		
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	7 1 6 1 4	
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		1 6 6 9 1
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	3 8 4 0	3 6 9 6
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	3 8 4 0	3 6 9 6
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, I-/255A)	140	3 2 9 2 8 0 5 9	4 9 6 1 6 0 8 5
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	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	9 1 8 4 2 8 3	7 0 0 9 9 6 9
**	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	4 8 4 0 6	1 2 9 9 5 4
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	4 8 1 5 3	1 2 8 1 6 5
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15		
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16		
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18		
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19		
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20		6 6
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	2 5 3	1 7 2 3
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	- 4 8 4 0 6	- 1 2 9 9 5 4



Označenie 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	- 4 8 1 5 3	- 1 2 8 1 6 5
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	1 0 4 6 5 5 2 7	7 2 7 8 4 9 0
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	8 2 8 8 1 3 5	4 6 8 5 7 9 3
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	8 2 8 5 2 6 6	4 6 8 5 7 9 3
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	2 8 6 9	
XII.	Kurzové zisky (663)	42	3 3 8 2 5 4	1 6 4 6 6 1
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43	9 4 2 9 9 0	1 0 3 8 6 0
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44	8 9 6 1 4 8	2 3 2 4 1 7 6
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	9 4 7 2 0 9 3	6 8 1 6 7 5 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	7 4 8 2 8 3 0	4 0 9 0 1 0 2
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	7 4 8 2 8 3 0	4 0 9 0 1 0 2
O.	Kurzové straty (563)	52	3 3 6 0 3 1	2 4 5 5 8 8
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53	6 9 2 2 6 3	3 0 8 0 6
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	9 6 0 9 6 9	2 4 5 0 2 5 6



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	9 9 3 4 3 4	4 6 1 7 3 8
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	9 4 5 0 2 8	3 3 1 7 8 4
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	1 9 4 5 4 6	7 2 0 7 5
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	1 9 4 5 4 6	7 2 0 7 5
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	7 5 0 4 8 2	2 5 9 7 0 9

**Penta RE Funding II, s. r. o.**  
**Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2023**

---

**1. POPIS SPOLOČNOSTI**

<b>Obchodné meno a sídlo</b>	Penta RE Funding II, s.r.o. Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
<b>Dátum založenia</b>	12. január 2011
<b>Dátum vzniku (podľa Obchodného registra)</b>	12. január 2011
<b>Hospodárska činnosť</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod),</li><li>2. sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu,</li><li>3. sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb,</li><li>4. sprostredkovateľská činnosť v oblasti výroby,</li><li>5. prenájom hnutelných vecí,</li><li>6. prieskum trhu a verejnej mienky,</li><li>7. reklamné a marketingové služby,</li><li>8. uskutočňovanie stavieb a ich zmien,</li><li>9. prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,</li><li>10. poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt,</li><li>11. sprostredkovanie poskytovania úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt.</li></ol>

---

Spoločnosť je primárne založená za účelom získavania externého financovania podnikateľských aktivít skupiny Penta ako celku. Z tohto dôvodu je významne závislá od návratnosti úverov a pôžičiek, ktoré poskytuje iným spoločnostiam skupiny Penta a úrokov z nich. Ak by skupina Penta ako celok nedosahovala výsledky postačujúce prinajmenšom na obsluhu jej dlhu, malo by to významný vplyv na príjmy spoločnosti a na jej schopnosť splniť svoje záväzky. Nad rámec týchto aktivít nevykonáva spoločnosť obvykle žiadne iné činnosti.

Členovia štatutárnych orgánov k 31. decembru 2023: Ing. Peter Matula, Dana Klučková, Ladislav Turányi.

Spoločnosť zaväzuje súhlasným prejavom vôle vždy aspoň dvaja konatelia spoločne. Konateľ sa podpisuje za spoločnosť tak, že k vytlačenému alebo napísanému obchodnému menu spoločnosti pripojí svoj vlastnoručný podpis.

Spoločnosť nemala počas roka 2023 a k 31. decembru 2023 žiadnych zamestnancov a ani organizačnú zložku v zahraničí.

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

**Penta RE Funding II, s. r. o.**  
**Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2023**

Akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	21 000 000	100	100	100
<b>Spolu</b>	<b>21 000 000</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Spoločnosť je súčasťou skupiny Penta. Materskou spoločnosťou spoločnosti je Penta Real Estate Holding Limited so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou 212, C&I Center, 2nd floor, 3082 Limassol, Cyprus a konsolidujúca účtovná jednotka, ktorá zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za všetky skupiny účtovných jednotiek konsolidovaného celku je Penta Investments Limited so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou 212, C&I Center, 2nd floor, 3082 Limassol, Cyprus. Táto účtovná závierka je k nahliadnutiu v sídle uvedenej spoločnosti.

## **2. ZÁKLADNÉ VÝCHODISKÁ PRE ZOSTAVENIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY**

1. Účtovná závierka bola zostavená podľa Zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti a je zostavená ako riadna účtovná závierka.
2. Účtovná závierka je zostavená na všeobecné použitie. Informácie v nej uvedené nie je možné použiť na účely akéhokoľvek špecifického používateľa ani na posúdenie jednotlivých transakcií. Používatelia účtovnej závierky by sa pri rozhodovaní nemali spoliehať na túto účtovnú závierku ako jediný zdroj informácií.
3. Účtovná závierka spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie k 31. decembru 2022 bola schválená valným zhromaždením spoločnosti dňa 20. júna 2023.
4. Spoločnosť uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi účtovania pre podnikateľov, ktoré platia v Slovenskej republike. Účtovníctvo sa vedie v peňažných jednotkách slovenskej meny, t. j. v eurách.
5. Účtovníctvo sa vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.
6. Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t. j. berú sa za základ všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a ktoré sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.
7. Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.
8. Použitie odhadov – zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby vedenie spoločnosti vypracovalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované sumy aktív a pasív, uvedenie možných budúcich aktív a pasív k dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť.
9. Vykázané dane – slovenské daňové právo je relatívne mladé s nedostatkom existujúcich precedensov a podlieha neustálym novelizáciám. Nakoľko existujú rôzne interpretácie daňových

**Penta RE Funding II, s. r. o.****Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2023**

zákonov a predpisov pri uplatňovaní v rôznych typoch transakcií, sumy vykázané v účtovnej závierke sa môžu neskôr zmeniť podľa konečného stanoviska daňových úradov.

**3. VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A METÓDY**

Účtovné zásady a metódy, ktoré spoločnosť používala pri zostavení účtovnej závierky za rok 2023 a 2022 sú nasledovné:

**a) Finančný majetok**

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

**b) Pohľadávky**

Pohľadávky sa oceňujú menovitou hodnotou. Postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou. Ocenenie pochybných pohľadávok sa upravuje na ich realizovateľnú hodnotu opravnými položkami.

**c) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období**

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

**d) Závazky**

Dlhodobé i krátkodobé záväzky sa vykazujú v menovitých hodnotách.

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

**e) Rezervy**

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

**f) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období**

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

**g) Vlastné imanie**

Vlastné imanie sa skladá zo základného imania, kapitálových fondov a výsledku hospodárenia v schvaľovacom konaní.

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

**h) Transakcie v cudzích menách**

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

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

**Penta RE Funding II, s. r. o.****Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2023****i) Výnosy**

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

Spoločnosť dosahuje predovšetkým výnosy z finančnej činnosti z úrokov z poskytnutých pôžičiek.

**j) Deriváty**

Deriváty sa členia na deriváty určené na obchodovanie a zabezpečovacie deriváty. Ako zabezpečovacie deriváty sa účtujú deriváty, ktoré spĺňajú súčasne tieto podmienky:

- zodpovedajú stratégií účtovnej jednotky v riadení rizík,
- zabezpečovací vzťah je od začiatku formálne zdokumentovaný,
- zabezpečenie je efektívne, pričom za efektívne sa považuje, ak v priebehu zabezpečovacieho vzťahu budú zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích nástrojov zodpovedať zabezpečovanému riziku, prípadne celkové zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích nástrojov sú v rozpätí 80 % až 125 % zmien reálnych hodnôt zabezpečovaných nástrojov zodpovedajúcich zabezpečovanému riziku. Pri efektívnosti zabezpečenia sa zisťuje, či je zabezpečenie efektívne, a to na začiatku zabezpečenia a aspoň ku dňu zostavenia riadnej účtovnej závierky, mimoriadnej účtovnej závierky alebo priebežnej účtovnej závierky.

V ostatných prípadoch sa jedná o deriváty určené na obchodovanie.

Spoločnosť účtuje o zabezpečovacích derivátoch.

Deriváty sa prvotne oceňujú obstarávacími cenami. V súvahe sú deriváty vykázané ako pohľadávky/závazky z derivátových operácií.

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky sa deriváty preceňujú na reálnu hodnotu. Ak deriváty nie je možné preceniť reálnou hodnotou, ktorou je trhová cena na verejnom trhu, použije sa kvalifikovaný odhad. Na určenie reálnej hodnoty sa použije model oceňovania s preukázateľnými údajmi (napr. kurzy Národnej banky Slovenska, zverejnené úrokové sadzby medzibankového trhu). Ak sa odborný odhad nedá vypracovať, alebo ak sú náklady na získanie informácií o precenení neúmerné jeho významu, potom sa o reálnej hodnote neúčtuje, ak nie je zřejmé že došlo k znehodnoteniu derivátu.

Zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích derivátov sa účtujú do vlastného imania. Ak je zabezpečovaný majetok a záväzky, ak sa so zabezpečovacím derivátom obchoduje na verejnom trhu a ak sa zmeny reálnej hodnoty dajú doložiť údajmi z verejného trhu, alebo ak sa so zabezpečovacím derivátom neobchoduje na verejnom trhu, ale derivátový obchod sa uskutoční podľa uzavretej zmluvy najneskôr do konca nasledujúceho účtovného obdobia, následne sa na ľarchu príslušného účtu nákladov a v prospech príslušného účtu výnosov účtuje nielen o zmenách reálnych hodnôt zabezpečeného majetku a záväzkov, ale aj o zabezpečovacích derivátoch.

**k) Daň z príjmov splatná**

Podľa slovenského zákona o dani z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pred zdanením pri sadzbe 21 % po úpravách o niektoré položky na daňové účely.

**l) Daň z príjmov odložená**

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

**m) Opravy chýb minulých účtovných období**

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

**Penta RE Funding II, s. r. o.****Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2023****4. DLHODOBÝ FINANČNÝ MAJETOK**

Informácie o dlhodobom finančnom majetku

Dlhodobý finančný majetok	Bežné účtovné obdobie							Spolu
	Podielové CP a podiely v DÚJ	Podielové CP a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom	Ostatné dlhodobé CP a podiely	Pôžičky ÚJ v kons. celku	Ost. DFM	Pôžičky s dobou splatnosti najviac jeden rok	Obstarávaný DFM	
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	142 150 232	-	-	-	142 150 232
Prírastky	-	-	-	66 196 470	-	-	-	66 196 470
Úbytky	-	-	-	(23 897 614)	-	-	-	(23 897 614)
Presuny	-	-	-	(30 903 644)	-	-	-	(30 903 644)
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	153 545 445	-	-	-	153 545 445
Opravné položky								
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	142 150 232	-	-	-	142 150 232
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	153 545 445	-	-	-	153 545 445

Na riadku dlhodobých pôžičiek účtovnej jednotky v konsolidovanom celku, Spoločnosť eviduje nasledovné pôžičky voči materskej spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited.

- A. 10 pôžičiek vo výške 65 021 053 EUR, splatných v priebehu roka 2025, s úrokovou sadzbou v rozpätí 1,5425 – 4,125 % p.a.,
- B. 6 pôžičiek vo výške 53 965 893 EUR, splatných v priebehu roka 2026, s úrokovou sadzbou v rozpätí 3,725 – 6,71 % p.a.,
- C. 3 pôžičky vo výške 7 707 520 EUR, splatné v priebehu roka 2027, s úrokovou sadzbou v rozpätí 4,225 – 6,475 % p.a.,
- D. 4 pôžičky vo výške 26 850 979 EUR, splatné v priebehu roka 2028, s úrokovou sadzbou 4,625 – 6,175 % p.a.

Úroky z dlhodobých pôžičiek vo výške 1 843 707 EUR sú vykázané na riadku 059 súvahy v časti 5 poznámok ako krátkodobé pohľadávky, kdeže sú splatné v roku 2024.

**Penta RE Funding II, s. r. o.**  
**Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2023**

Dlhodobý finančný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie							Spolu
	Podielové CP a podiely v DÚJ	Podielové CP a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom	Ostatné dlhodobé CP a podiely	Pôžičky ÚJ v kons. celku	Ostatný DFM	Pôžičky s dobou splatnosti najviac jeden rok	Obsta - rávan ý DFM	
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	36 510 880	-	-	-	36 510 880
Prírastky	-	-	-	166 163 249	-	-	-	166 163 249
Úbytky	-	-	-	(11 388 073)	-	-	-	(11 388 073)
Presuny	-	-	-	(49 135 824)	-	-	-	(49 135 824)
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	142 150 232	-	-	-	142 150 232
Opravné položky								
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	36 510 880	-	-	-	36 510 880
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	142 150 232	-	-	-	142 150 232

Na riadku dlhodobých pôžičiek účtovnej jednotky v konsolidovanom celku, Spoločnosť eviduje nasledovné pôžičky voči materskej spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited.

- A. 6 pôžičiek vo výške 39 737 882 EUR, splatných v priebehu roka 2024, s úrokovou sadzbou v rozpätí 1,5425 – 4,125 % p.a.,
- B. 7 pôžičiek vo výške 40 678 028 EUR, splatných v priebehu roka 2025, s úrokovou sadzbou v rozpätí 3,725 – 6,71 % p.a.,
- C. 3 pôžičky vo výške 32 770 822 EUR, splatné v priebehu roka 2026, s úrokovou sadzbou v rozpätí 3,51 – 4,625 % p.a.,
- D. 2 pôžičky vo výške 3 939 520 EUR, splatné v priebehu roka 2027, s úrokovou sadzbou 4,225 % p.a.,
- E. 4 pôžičky vo výške 25 023 980 EUR, splatné v priebehu roka 2028, s úrokovou sadzbou v rozpätí 4,625 – 6,175 % p.a.

**Penta RE Funding II, s. r. o.**  
**Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2023**

**5. POHLADÁVKY**

Informácie o vývoji opravnej položky k pohľadávkam:

Spoločnosť v roku 2023 netvorila opravné položky k pohľadávkam.

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok:

31. december 2023

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
<b>Krátkodobé pohľadávky</b>			
Pohľadávky z obchodného styku	-	-	-
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	32 925 929	-	32 925 929
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	-	-	-
Daňové pohľadávky a dotácie	-	-	-
Pohľadávky z derivátových operácií	36 096	-	36 096
Iné pohľadávky	8 585 724	-	8 585 724
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>41 547 749</b>	<b>-</b>	<b>41 547 749</b>

Na riadku krátkodobých pohľadávok v celkovej výške 41 547 749 EUR sú vykázané tieto zostatky účtov:

- Na účte ostatné pohľadávky v skupine je vo výške 798 617 EUR vykázaná pohľadávka voči Penta Real Estate Holding Limited, z titulu neuhradeného poplatku z poskytnutých pôžičiek.
  - Na účte poskytnuté krátkodobé pôžičky v skupine sú vo výške 32 127 312 EUR vykázané pôžičky voči spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited:
    - A: 5 pôžičiek vo výške 30 283 605 EUR, splatné v priebehu roka 2024, s úrokovou sadzbou v rozpätí 1,5425 – 4,125 % p.a.
    - B: nesplatené úroky z dlhodobých pôžičiek, vo výške 1 843 707 EUR, ktoré sú špecifikované v bode 4. Dlhodobý finančný majetok.
  - Pohľadávky z derivátových operácií vo výške 36 096 EUR.
  - Na účte iné pohľadávky je vykázaná suma 8 585 724 EUR, ktorú tvoria pohľadávky z emisie dlhopisov:
    - o Penta Real Estate Public CZK II/ 2023 vo výške 48 650 000 CZK (1 967 724 EUR),
    - o Penta Real Estate Public EUR II/ 2022 vo výške 2 000 EUR,
    - o Penta Real Estate Public EUR VII/ 2022 vo výške 1 000 EUR,
    - o Penta Real Estate Public EUR X/ 2022 vo výške 1 562 000 EUR,
    - o Masaryk Station EUR I/ 2023 vo výške 35 000 EUR,
    - o Penta Real Estate Public EUR I/ 2023 vo výške 2 098 000 EUR
    - o Penta Real Estate Public EUR II/ 2023 vo výške 2 920 000 EUR.
- Predmetné dlhopisy k 31. decembru 2023 neboli umiestnené.

**Penta RE Funding II, s. r. o.**  
**Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2023**

31. december 2022

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
<b>Krátkodobé pohľadávky</b>			
Pohľadávky z obchodného styku	-	-	-
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	50 397 882	-	50 397 882
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	-	-	-
Daňové pohľadávky a dotácie	176 167	-	176 167
Pohľadávky z derivátových operácií	148 637	-	148 637
Iné pohľadávky	24 721 927	-	24 721 927
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>75 444 613</b>	<b>-</b>	<b>75 444 613</b>

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pohľadávky po lehote splatnosti	-	-
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	41 547 749	75 444 613
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>41 547 749</b>	<b>75 444 613</b>

Na riadku krátkodobých pohľadávok v celkovej výške 75 444 613 EUR sú vykázané tieto zostatky účtov:

- Na účte ostatné pohľadávky v skupine je vo výške 943 102 EUR vykázaná pohľadávka voči Penta Real Estate Holding Limited, z titulu neuhradeného poplatku z poskytnutých pôžičiek.
- Na účte poskytnuté krátkodobé pôžičky v skupine sú vo výške 49 454 780 EUR vykázané pôžičky voči spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited:
  - A: 7 pôžičiek vo výške 48 477 564 EUR, splatné v priebehu roka 2023, s úrokovou sadzbou v rozpätí 3,655 – 4,175 % p.a.
  - B: nesplatené úroky z dlhodobých pôžičiek, vo výške 977 216 EUR, ktoré sú špecifikované v bode 4. Dlhodobý finančný majetok.
- Daňové pohľadávky vo výške 176 167 EUR.
- Pohľadávky z derivátových operácií vo výške 148 637 EUR.
- Na účte iné pohľadávky je vykázaná suma 24 721 927 EUR, ktorú tvoria pohľadávky z emisie dlhopisov:
  - o Penta Real Estate Public CZK I/ 2022 vo výške 12 950 000 CZK (536 988 EUR),
  - o Penta Real Estate Public CZK II/ 2022 vo výške 8 550 000 CZK (354 536 EUR),
  - o Penta Real Estate Public CZK III/ 2022 vo výške 73 250 000 CZK (3 037 403 EUR),
  - o Penta Real Estate Public EUR II/ 2022 vo výške 2 000 EUR,
  - o Penta Real Estate Public EUR III/ 2022 vo výške 2 609 000 EUR,
  - o Penta Real Estate Public EUR IV/ 2022 vo výške 1 642 000 EUR,
  - o Penta Real Estate Public EUR V/ 2022 vo výške 8 417 000 EUR,
  - o Penta Real Estate Public EUR VII/ 2022 vo výške 846 000 EUR,
  - o Penta Real Estate EUR IV/ 2022 vo výške 1 818 000 EUR,
  - o Penta Real Estate Public EUR IX/ 2022 vo výške 2 996 000 EUR,
  - o Penta Real Estate Public EUR X/ 2022 vo výške 2 463 000 EUR.

Predmetné dlhopisy k 31. decembru 2022 neboli umiestnené.

**Penta RE Funding II, s. r. o.**  
**Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2023**

## 6. FINANČNÉ ÚČTY

Informácie o krátkodobom finančnom majetku:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	443	586
Bežné bankové účty	680 000	21 555
Termínované vklady	896 796	3 680 689
<b>Spolu</b>	<b>1 577 239</b>	<b>3 702 830</b>

## 7. ČASOVÉ ROZLIŠENIE

Informácie o významných položkách časového rozlíšenia

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Príjmy budúcich období dlhodobé	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	134	417
Úroky z termínovaného vkladu v Privatbanke, a.s.	134	417

## 8. VLASTNÉ IMANIE

Základné imanie spoločnosti je tvorené peňažným vkladom vo výške 21 000 000 EUR a bolo v plnej výške splatené.

Informácie o vysporiadaní účtovného zisku z roku 2022:

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Účtovný zisk</b>	<b>259 709</b>
<b>Použitie účtovného zisku</b>	<b>Bežné účtovné obdobie</b>
Tvorba zákonného rezervného fondu	12 986
Tvorba štatutárnych a ostatných fondov	-
Použitie na krytie zaúčtovaných strát minulých rokov	-
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	246 723
<b>Spolu</b>	<b>259 709</b>

**Penta RE Funding II, s. r. o.**  
**Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2023**

Informácie o zmenách vlastného imania

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				Stav na konci účtovného obdobia
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	
Základné imanie	21 000 000	-	-	-	21 000 000
Zákonný rezervný fond	315 695	-	-	12 986	328 681
Nedeliteľný fond	-	-	-	-	-
Štatutárne fondy a ostatné fondy	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia Cross Currency Rate Swapov*	101 970	1 429	-	-	103 399
Nerozdelený zisk minulých rokov	717 432	-	-	246 723	964 155
Neuhradená strata minulých rokov	-	-	-	-	-
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	259 709	750 482	-	(259 709)	750 482
<b>SPOLU</b>	<b>22 394 806</b>	<b>751 911</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>23 146 717</b>

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				Stav na konci účtovného obdobia
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	
Základné imanie	11 000 000	10 000 000	-	-	21 000 000
Zákonný rezervný fond	279 201	-	-	36 495	315 695
Nedeliteľný fond	-	-	-	-	-
Štatutárne fondy a ostatné fondy	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia Cross Currency Rate Swapov	-	101 970	-	-	101 970
Nerozdelený zisk minulých rokov	24 035	-	-	693 397	717 432
Neuhradená strata minulých rokov	-	-	-	-	-
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	729 892	259 709	-	(729 892)	259 709
<b>SPOLU</b>	<b>12 033 128</b>	<b>10 361 679</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>22 394 806</b>

**Penta RE Funding II, s. r. o.****Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2023****9. REZERVY**

Informácie o rezervách

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	3 696	3 840	(3 696)	-	3 840
Rezerva na audit *	3 696	3 840	(3 696)	-	3 840
<b>Dlhodobé rezervy</b>	-	-	-	-	-

\*Vytvorená rezerva bude použitá v roku 2024.

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	3 360	3 696	(3 360)	-	3 696
Rezerva na audit	3 360	3 696	(3 360)	-	3 696
<b>Dlhodobé rezervy</b>	-	-	-	-	-

**10. ZÁVÄZKY**

Informácie o záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti	-	-
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	160 603	127 944
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>160 603</b>	<b>127 944</b>
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	140 431 348	119 698 561
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	-	29 457 000
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>140 431 348</b>	<b>149 155 561</b>
<b>Krátkodobé finančné výpomoci spolu</b>	<b>32 928 059</b>	<b>49 616 085</b>

**Krátkodobé záväzky** vo výške 160 603 EUR sú tvorené z:

- neuhradených faktúr na konci účtovného obdobia v sume 88 989 EUR,
- daňové záväzky v výške 71 614 EUR.

**Dlhodobý záväzok** vo výške 140 431 348 EUR je záväzok:

z dlhopisov vydaných Privatbankou, a.s., v sume 139 875 938 EUR:

**Penta RE Funding II, s. r. o.****Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2023**

Dlhopis Penta Real Estate VI/2021, splatnosť 16.novembra 2026, istina 5 000 000 EUR,  
 Dlhopis Penta Real Estate I/2022, splatnosť 14.januára 2028, istina 4 457 000 EUR,  
 Dlhopis Penta Real Estate Public I/2022, splatnosť 28.februára 2025, istina 5 000 000 EUR,  
 Dlhopis Penta Real Estate Public III/2022, splatnosť 21.marca 2027, istina 2 391 000 EUR,  
 Dlhopis Masaryk Station II/2022, splatnosť 11.apríla 2026, istina 5 456 000 EUR,  
 Dlhopis Penta Real Estate Public V/2022, splatnosť 24.mája 2027, istina 1 583 000 EUR,  
 Dlhopis Penta Real Estate III/2022, splatnosť 6.júla 2025, istina 9 876 000 EUR,  
 Dlhopis Penta Real Estate Public VII/2022, splatnosť 18.júla 2025, istina 10 000 000 EUR,  
 Dlhopis Penta Real Estate IV/2022, splatnosť 27.júla 2025, istina 8 282 000 EUR,  
 Dlhopis Penta Real Estate Public VIII/2022, splatnosť 15.augusta 2025, istina 5 000 000 EUR,  
 Dlhopis Penta Real Estate Public IX/2022, splatnosť 26.augusta 2028, istina 7 630 000 EUR,  
 Dlhopis Masaryk Station III/2022, splatnosť 5.septembra 2028, istina 10 000 000 EUR,  
 Dlhopis Penta Real Estate Public X/2022, splatnosť 10.októbra 2025, istina 5 000 000 EUR,  
 Dlhopis Penta Real Estate Public XI/2022, splatnosť 26.októbra 2028, istina 5 000 000 EUR,  
 Dlhopis Masaryk Station I/2023, splatnosť 5. októbra 2026, istina 10 000 000 EUR,  
 Dlhopis Penta Real Estate Public I/2023, splatnosť 15.novembra 2025, istina 10 000 000 EUR,  
 Dlhopis Penta Real Estate Public II/2023, splatnosť 20.novembra 2027, istina 7 000 000 EUR,  
 Dlhopis Masaryk Station II/2023, splatnosť 21.novembra 2025, istina 10 000 000 EUR,  
 Dlhopis Penta Real Estate Public CZK II/2022, splatnosť 17.októbra 2025, istina 50 000 000 CZK  
 (2 022 326 EUR),  
 Dlhopis Penta Real Estate Public CZK III/2022, splatnosť 2.decembra 2025, istina 100 000 000 CZK  
 (4 044 653 EUR),  
 Dlhopis Penta Real Estate Public CZK I/2023, splatnosť 28.marca 2026, istina 150 000 000 CZK  
 (6 066 979 EUR),  
 Dlhopis Penta Real Estate Public CZK II/2023, splatnosť 15.júna 2026, istina 150 000 000 CZK  
 (6 066 979 EUR).

z derivátových operácií v sume 555 410 EUR.

**Krátkodobé finančné výpomoci**

Ďalšie emisie dlhopisov Penta Real Estate a Penta Real Estate Public sú splatné v roku 2024, ich hodnota k 31.12.2023 je 32 928 059 EUR a je vykázaná ako krátkodobé finančné výpomoci na riadku 140 súvahy.

**11. VYDANÉ DLHOPISY**

Informácie o vydaných dlhopisov za bežné účtovné obdobie

Stav k 31.12.2023

<b>Názov vydaného Dlhopisu</b>	<b>Menovitá hodnota</b>	<b>Počet</b>	<b>Emisný kurz</b>	<b>Úrok p.a.</b>	<b>Splatnosť</b>
Penta RE VI/2021	1 000 EUR	5 000	100 %	4,50 %	16.11.2026
Bory Mall I/2021	1 000 EUR	4 000	100 %	4,00 %	20.12.2024
Penta RE I/2022	1 000 EUR	4 457	100 %	4,50 %	14.01.2028
Penta REP I/2022	1 000 EUR	5 000	100 %	3,55 %	28.02.2025
Penta REP II/2022	1 000 EUR	5 000	100 %	3,30 %	21.03.2024
Penta REP III/2022	1 000 EUR	2 391	100 %	4,05 %	21.03.2027
Masaryk Station I/2022	1 000 EUR	10 000	100 %	3,50 %	25.03.2024
Masaryk Station II/2022	1 000 EUR	10 000	100 %	4,00 %	11.04.2026
Penta REP IV/2022	1 000 EUR	8 378	100 %	3,30 %	23.05.2024

**Penta RE Funding II, s. r. o.**  
**Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2023**

<b>Názov vydaného Dlhopisu</b>	<b>Menovitá hodnota</b>	<b>Počet</b>	<b>Emisný kurz</b>	<b>Úrok p.a.</b>	<b>Splatnosť</b>
Penta REP V/2022	1 000 EUR	1 583	100 %	4,05 %	24.05.2027
Penta RE III/2022	1 000 EUR	9 876	100 %	4,50 %	06.07.2025
Penta REP VII/2022	1 000 EUR	10 000	100 %	4,30 %	18.07.2025
Penta RE IV/2022	1 000 EUR	8 282	100 %	4,50 %	27.07.2025
Penta REP VIII/2022	1 000 EUR	5 000	100 %	4,30 %	15.08.2025
Penta REP IX/2022	1 000 EUR	10 000	100 %	5,60 %	26.08.2028
Masaryk Station III/2022	1 000 EUR	10 000	100 %	6,00 %	05.09.2028
Penta REP X/2022	1 000 EUR	5 000	100 %	4,30 %	10.10.2025
Penta REP XI/2022	1 000 EUR	5 000	100 %	5,80 %	26.10.2028
Masaryk Station I/2023	1 000 EUR	10 000	100 %	6,25 %	05.10.2026
Penta REP I/2023	1 000 EUR	10 000	100 %	6,05 %	15.11.2025
Penta REP II/2023	1 000 EUR	7 000	100 %	6,30 %	20.11.2027
Masaryk Station II/2023	1 000 EUR	10 000	100 %	6,25 %	21.11.2025
Penta REP CZK I/2022	50 000 CZK	2 000	100 %	5,55 %	06.04.2024
Penta REP CZK II/2022	50 000 CZK	1 000	100 %	8,25 %	17.10.2025
Penta REP CZK III/2022	50 000 CZK	2 000	100 %	8,25 %	02.12.2025
Penta REP CZK I/2023	50 000 CZK	3 000	100 %	8,25 %	28.03.2026
Penta REP CZK II/2023	50 000 CZK	3 000	100 %	8,25 %	16.06.2026

Stav k 31.12.2022

<b>Názov vydaného Dlhopisu</b>	<b>Menovitá hodnota</b>	<b>Počet</b>	<b>Emisný kurz</b>	<b>Úrok p.a.</b>	<b>Splatnosť</b>
Penta RE IV/2021	1 000 EUR	3 500	100 %	3,53 %	18.04.2023
Penta RE V/2021	1 000 EUR	10 000	100 %	3,70 %	19.10.2024
Penta RE VI/2021	1 000 EUR	5 000	100 %	4,50 %	16.11.2026
Penta RE VII/2021	1 000 EUR	5 000	100 %	3,63 %	27.06.2023
Bory Mall I/2021	1 000 EUR	4 000	100 %	4,00 %	20.12.2024
Penta RE I/2022	1 000 EUR	8 000	100 %	4,50 %	14.01.2028
Penta REP I/2022	1 000 EUR	5 000	100 %	3,55 %	28.02.2025
Penta REP II/2022	1 000 EUR	5 000	100 %	3,30 %	21.03.2024
Penta REP III/2022	1 000 EUR	5 000	100 %	4,05 %	21.03.2027
Masaryk Station I/2022	1 000 EUR	10 000	100 %	3,50 %	25.03.2024
Masaryk Station II/2022	1 000 EUR	10 000	100 %	4,00 %	11.04.2026
Penta REP IV/2022	1 000 EUR	10 000	100 %	3,30 %	23.05.2024
Penta REP V/2022	1 000 EUR	10 000	100 %	4,05 %	24.05.2027
Penta RE II/2022	1 000 EUR	10 000	100 %	4,00 %	21.06.2023
Penta RE III/2022	1 000 EUR	10 000	100 %	4,50 %	06.07.2025
Penta REP VI/2022	1 000 EUR	5 000	100 %	3,80 %	07.07.2023
Penta REP VII/2022	1 000 EUR	10 000	100 %	4,30 %	18.07.2025
Penta RE IV/2022	1 000 EUR	10 000	100 %	4,50 %	27.07.2025
Penta REP VIII/2022	1 000 EUR	5 000	100 %	4,30 %	15.08.2025
Penta REP IX/2022	1 000 EUR	10 000	100 %	5,60 %	26.08.2028
Masaryk Station III/2022	1 000 EUR	10 000	100 %	6,00 %	05.09.2028
Penta RE V/2022	1 000 EUR	15 000	100 %	4,00 %	05.10.2023
Penta REP X/2022	1 000 EUR	5 000	100 %	4,30 %	10.10.2025
Penta REP XII/2022	1 000 EUR	5 000	100 %	3,80 %	14.10.2023
Penta REP XI/2022	1 000 EUR	5 000	100 %	5,80 %	26.10.2028
Penta REP XIII/2022	1 000 EUR	5 000	100 %	3,80 %	15.11.2023
Penta REP CZK I/2022	50 000 CZK	2 000	100 %	5,55 %	06.04.2024
Penta REP CZK II/2022	50 000 CZK	1 000	100 %	8,25 %	17.10.2025
Penta REP CZK III/2022	50 000 CZK	2 000	100 %	8,25 %	02.12.2025

**Penta RE Funding II, s. r. o.****Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2023****12. DERIVÁTY**

Spoločnosť uzatvorila s Komerční bankou, a.s., obchody Cross-Currency Rate Swap Transaction (CCS). Ich predmetom je výmena meny istiny na začiatku a konci obchodu za rovnaký kurz spojená s výmenou úrokov dvoch rozdielnych úrokových sadziieb z istiny v menách EUR a CZK.

V priebehu bežného účtovného obdobia uzatvorila spoločnosť nové obchody CCS.

Cieľom spoločnosti v bežnom účtovnom období je zabezpečiť kurzové riziko spojené s výmenou podkladového pasíva.

Spoločnosť spĺňa formálne požiadavky pre účtovanie o zabezpečení, preto vykazuje tieto swapy ako zabezpečovacie deriváty. Ku dňu zostavenia účtovnej závierky spoločnosť precenila swapy na reálnu hodnotu a kladné, resp. záporné reálne hodnoty derivátov sú vykázané ako pohľadávky/ záväzky z derivátových operácií.

Typ produktu	Splatnosť	Nominálna hodnota v CZK	Trhová hodnota v CZK	Trhová hodnota v EUR
CCS k PREP CZK I 2022	5.4.2024	66 000 000	892 468	36 096
CCS k PREP CZK I 2023	27.3.2026	146 350 000	-5 939 751	-240 233
CCS k PREP CZK I 2023	27.3.2026	3 650 000	-62 635	-2 533
CCS k PREP CZK II 2022	16.10.2025	39 700 000	-183 232	-7 411
CCS k PREP CZK II 2022	16.10.2025	10 300 000	-553 641	-22 392
CCS k PREP CZK II 2023	12.6.2026	23 900 000	-923 223	-37 340
CCS k PREP CZK II 2023	12.6.2026	42 800 000	-795 715	-32 183
CCS k PREP CZK II 2023	12.6.2026	28 850 000	-494 130	-19 985
CCS k PREP CZK III 2022	1.12.2025	26 750 000	-741 423	-29 987
CCS k PREP CZK III 2022	1.12.2025	73 250 000	-4 038 757	-163 347
			-12 840 040	-519 314

**13. VÝNOSY A NÁKLADY****13.1 Výnosy**

Informácie o výnosoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Finančné výnosy, z toho:</b>	<b>10 465 527</b>	<b>7 278 490</b>
Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek	8 144 736	4 638 692
Bankové úroky od prepojených účtovných jednotiek	140 530	47 101
Bankové úroky	2 869	-
Kurzové zisky	338 254	164 661
Výnosy z derivátových operácií	942 990	103 860
Ostatné finančné výnosy	896 148	2 324 176

**Penta RE Funding II, s. r. o.****Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2023**

Spoločnosť má vo výnosoch úroky z pôžičiek voči spoločnostiam:

- Penta Real Estate Holding Limited vo výške 8 144 736 EUR,
- Privatbanky, a. s., z termínovaného účtu, vo výške 140 530 EUR.

Na účte ostatné finančné výnosy je poplatok za poskytnutie pôžičiek vo výške 896 148 EUR.

Informácie o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky	-	-
Tržby z predaja služieb	-	-
Tržby za tovar	-	-
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	9 184 283	7 009 969
<b>Čistý obrat celkom</b>	<b>9 184 283</b>	<b>7 009 969</b>

**13.2 Náklady**

Informácie o nákladoch

**Penta RE Funding II, s. r. o.**  
**Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2023**

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Náklady na hospodársku činnosť, z toho:</b>	<b>48 406</b>	<b>129 954</b>
<b>Náklady za poskytnuté služby, z toho:</b>	<b>48 153</b>	<b>128 165</b>
Audit	3 840	3 696
Zmluva o poskytovaní služieb v skupine	22 851	18 392
Služby poskytnuté CDCP SR, a.s.	18 099	68 379
Právne služby	3 350	37 083
Ostatné služby	13	615
<b>Ostatné dane a poplatky</b>	<b>-</b>	<b>66</b>
<b>Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:</b>	<b>253</b>	<b>1 723</b>
Neuplatnená DPH	69	-
Ostatné pokuty a penále	184	1 723
<b>Finančné náklady, z toho:</b>	<b>9 472 093</b>	<b>6 816 752</b>
Úroky z vydaných dlhopisov	7 482 830	4 090 102
Kurzové straty	336 031	245 588
Náklady na derivátové operácie	692 263	30 806
Ostatné náklady na finančnú činnosť	957 525	2 446 495
Bankové poplatky	3 444	3 761

Náklady spoločnosti za poskytnuté služby sú v prevažnej miere tvorené poskytovaním služieb spoločnosťou PENTA INVESTMENTS LIMITED o.z., Centrálnym depozitárom cenných papierov SR, a.s. a právneho poradenstva od spoločnosti Dentos Europe CS LLP, organizačná zložka.

Úroky vo výške 7 482 830 EUR predstavujú úroky z emisií dlhopisov.

Ostatné náklady na finančnú činnosť sú tvorené poskytovaním finančných služieb Privatbanky, a.s. Suma 957 525 EUR predstavuje náklady za služby pri vydávaní dlhopisov. Suma 3 444 EUR predstavuje poplatky za vedenie bežných bankových účtov v Privatbanke, a.s. a Komerčnej banke, a.s.

**Penta RE Funding II, s. r. o.**  
**Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2023**

**14. DANE Z PRÍJMOV**

Sadzba dane z príjmov pre rok 2023 je 21 %. Spoločnosť nemala žiadne úľavy z daní.

Informácie o daniach z príjmov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	945 028	X	X	331 784	X	X
Teoretická daň	X	198 456	21 %	X	69 675	21 %
Daňovo neuznané náklady	13 292	2 791	21 %	20 464	4 297	21 %
Výnosy nepodliehajúce dani	(159 271)	(33 447)	21 %	(51 270)	(10 767)	21 %
Umorenie daňovej straty	-	-	21 %	-	-	21 %
Spolu	1 461 685	167 800	21 %	300 978	63 205	21 %
Splatná daň z príjmov	X	167 800	X	X	63 205	X
Zrážková daň z bankových úrokov	140 768	26 746	19 %	46 683	8 870	19 %
Odložená daň z príjmov	X	-	X	X	-	X
Celková daň z príjmov	X	194 546	X	X	72 075	X

**15. PODMIENENÉ ZÁVÄZKY A AKTÍVA, PODSÚVAHOVÉ POLOŽKY**

Spoločnosť neeviduje žiadne podmienené záväzky a aktíva.

Na podsúvahových položkách eviduje spoločnosť nominálnu hodnotu pohľadávok z úrokovno-menových swapov v hodnote 461 550 000 CZK a záväzky z úrokovno-menových swapov v hodnote 19 250 138 EUR.

Daňové priznania zostávajú otvorené a môžu byť predmetom kontroly počas obdobia piatich rokov. Skutočnosť, že určité obdobie alebo daňové priznanie vzťahujúce sa na toto obdobie bolo kontrolované, nemá vplyv na vylúčenie tohto obdobia z prípadnej ďalšej kontroly počas obdobia piatich rokov. V dôsledku toho sú k 31. decembru 2023 daňové priznania spoločnosti za roky 2018 až 2023 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly.

**16. SPRIAZNENÉ OSOBY**

Medzi spriaznené osoby patria členovia štatutárneho orgánu, sesterské spoločnosti a spoločnosti, v ktorých podiel na základnom imaní presahuje 20 % (dcérske a pridružené spoločnosti a spoločné podniky).

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

V bežnom ani predchádzajúcom účtovnom období spoločnosť neposkytla členom štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu pôžičky, záruky alebo iné zabezpečenie.

**Penta RE Funding II, s. r. o.****Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2023**

Obchody medzi týmito osobami a spoločnosťou sa uskutočňujú za obvyklých podmienok a za obvyklé ceny. Komentár k týmto obchodom je v jednotlivých častiach poznámok.

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
PENTA INVESTMENTS LIMITED o.z.	záväzky	9 233	15 016
PENTA INVESTMENTS LIMITED o.z.	náklady - služby v skupine	22 852	18 392
Privatbanka, a.s.	vlastné finančné prostriedky	1 296 874	3 700 012
Privatbanka, a.s.	výnosové úroky	140 530	47 101
Privatbanka, a.s.	bankové poplatky	1 771	2 304
Privatbanka, a.s.	ostatné finančné náklady	957 525	2 447 367
Privatbanka, a.s.	záväzky	79 720	96 209
Penta Real Estate Holding Limited	úver (istina + nesplatený úrok)	185 672 757	191 605 013
Penta Real Estate Holding Limited	pohľadávka – poplatok za úver	798 617	943 102
Penta Real Estate Holding Limited	finančné výnosy - poplatok za úver	896 148	2 324 176
Penta Real Estate Holding Limited	výnosové úroky z pôžičky	8 144 736	4 638 692

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

Po 31. decembri 2023 nenastali žiadne iné také udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.