

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

## SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

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

### I. SPRÁVA Z AUDITU ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

#### Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti Penta RE Funding, 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 auditorských 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 auditorské 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 spochybnit' 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.

*BDO Audit*

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



13. marca 2024  
Pribinova 10  
Bratislava, Slovenská republika

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



# ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 3

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

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

Á 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 2 1 2 0 1 5 5 0 3 7 IČO 5 0 0 3 3 3 1 0 SK NACE 6 4 . 9 9 . 0	Účtovná závierka X riadna mimoriadna priebežná	Účtovná jednotka X malá veľká (vyznačí sa x)	Mesiac Rok od 1 2 0 2 3 do 1 2 2 0 2 3 Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2 0 2 2 do 1 2 2 0 2 2
---	---	---	--

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 , s . r . o .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica DIGITAL PARK II, EINSTEINOVA Číslo 25

PSČ Obec  
8 5 1 0 1 B R A T I S L A V 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 l o ž k a č . 1 0 7 2 9 0 / B

Telefónne číslo Faxové číslo  
0 9 1 1 6 7 9 7 6 9

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

2 7 . 0 2 . 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



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	
	<b>SPOLU MAJETOK</b> r. 02 + r. 33 + r. 74	01	<b>1 2 6 1 6 5 5 2 8</b>	<b>1 2 6 1 6 5 5 2 8</b>	
					<b>1 4 0 9 4 9 1 3 9</b>
<b>A.</b>	<b>Neobežný majetok</b> r. 03 + r. 11 + r. 21	02	<b>8 8 4 5 9 2 9 4</b>	<b>8 8 4 5 9 2 9 4</b>	
					<b>1 0 9 9 4 9 9 5 1</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.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06			
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07			
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08			
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09			
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10			
<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	2	3
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto
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			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21	8 8 4 5 9 2 9 4	8 8 4 5 9 2 9 4	1 0 9 9 4 9 9 5 1
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	8 8 4 5 9 2 9 4	8 8 4 5 9 2 9 4	1 0 9 9 4 9 9 5 1
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	3
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto
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 r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71</b>	<b>33</b>	<b>3 7 7 0 6 2 3 4</b>	<b>3 7 7 0 6 2 3 4</b>	
					<b>3 0 9 9 9 1 8 8</b>
<b>B.I.</b>	<b>Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)</b>	<b>34</b>			
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 súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)</b>	<b>41</b>			
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			

Súvaha  
Úč POD 1 - 01

DIČ 2 1 2 0 1 5 5 0 3 7

IČO 5 0 0 3 3 3 1 0



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	2		3
			Korekcia - časť 2			
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	3 7 6 9 2 6 3 0	3 7 6 9 2 6 3 0	3 0 9 6 6 3 1 0	
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	2 3	2 3		
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55	2 3	2 3		
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56				



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	
			Netto 3		
1.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 7 6 9 2 6 0 7	3 7 6 9 2 6 0 7	3 0 9 6 6 3 1 0
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61			
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63			
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65			
<b>B.IV.</b>	<b>Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)</b>	<b>66</b>			
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (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	Brutto - časť 1		Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2			
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	1 3 6 0 4	1 3 6 0 4	3 2 8 7 8		
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	5 6 2	5 6 2	6 3 4		
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	1 3 0 4 2	1 3 0 4 2	3 2 2 4 4		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74					
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75					
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76					
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77					
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78					

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 2 6 1 6 5 5 2 8	1 4 0 9 4 9 1 3 9
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	1 4 6 3 5 4 8 2	1 4 1 4 0 2 8 4
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	1 3 0 0 5 0 0 0	1 3 0 0 5 0 0 0
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	1 3 0 0 5 0 0 0	1 3 0 0 5 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	5 7 3 6 5	3 2 6 2 0
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	5 7 3 6 5	3 2 6 2 0
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		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí (+/- 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	1 0 7 7 9 1 9	6 0 7 7 6 9
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	1 0 7 7 9 1 9	6 0 7 7 6 9
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	4 9 5 1 9 8	4 9 4 8 9 5
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	1 1 1 5 3 0 0 4 6	1 2 6 8 0 8 8 5 5
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	7 5 0 0 0 0 0 0	1 1 0 0 0 0 0 0 0
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	7 5 0 0 0 0 0 0	1 1 0 0 0 0 0 0 0
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114		
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	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 3 2 0 0	5 9 6 0 7
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	3 6	5 6 4
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		5 6 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.	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	1 3 1 6 4	5 9 0 4 3
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	3 1 6 8	3 1 6 8
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	3 1 6 8	3 1 6 8
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)	140	3 6 5 1 3 6 7 8	1 6 7 4 6 0 8 0
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141		
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145		



Označenie 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	6 1 2 9 1 9 1	6 9 6 8 6 4 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	7 8 5 6	1 0 6 0 0
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12		
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	7 8 5 6	1 0 5 3 4
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		
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	- 7 8 5 6	- 1 0 6 0 0



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



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

Penta RE Funding, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2023

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

**I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE****1. Základné údaje o spoločnosti**

<b>Obchodné meno a sídlo</b>	Penta RE Funding, s.r.o. Digital Park II, Einsteinova 25 851 01 Bratislava
<b>Hospodárska činnosť</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt;</li> <li>- Sprostredkovanie poskytovania úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt;</li> <li>- Kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod);</li> <li>- Sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu;</li> <li>- Sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb;</li> <li>- Sprostredkovateľská činnosť v oblasti výroby;</li> <li>- Reklamné a marketingové služby;</li> <li>- Vedenie účtovníctva;</li> <li>- Počítačové služby;</li> <li>- Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájmom;</li> <li>- Uskutočňovanie stavieb a ich zmien;</li> <li>- Administratívne služby;</li> <li>- Skladovanie.</li> </ul>

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.

**2. Zamestnanci**

<b>Názov položky</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	-	-

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

**3. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky**

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka spoločnosti Penta RE Funding, s.r.o., bola zostavená za účtovné obdobie od 1. januára do 31. decembra 2023 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov.

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.

**4. Schválenie účtovnej závierky za rok 2022**

Účtovnú závierku spoločnosti Penta RE Funding, s.r.o., za rok 2022 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 20. júna 2023.

**5. Konsolidovaná účtovná závierka**

Spoločnosť Penta RE Funding, s.r.o. je dcérskou spoločnosťou spoločnosti PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED so sídlom na Agias Fylaxeos & Polygnostou, C & I CENTER, 2nd floor 212, Limassol 3082, Iné identifikačné číslo: HE 295402 Cyperská republika. Spoločnosť PENTA INVESTMENTS LIMITED, so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou 212, C&I Center, 2nd floor, 3082 Limassol zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za najväčšiu skupinu podnikov konsolidovaného celku.

Spoločnosť PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED, má rozhodujúci vplyv a je materskou spoločnosťou so 100-percentným podielom v spoločnosti Penta RE Funding, s.r.o. so sídlom Einsteinova 25, 851 01 Bratislava. Spoločnosť PENTA INVESTMENTS LIMITED zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku. Táto účtovná závierka je k nahliadnutiu v sídle spoločnosti Agias Fylaxeos & Polygnostou 212, C&I Center, 2nd floor, 3082 Limassol.

Penta RE Funding, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2023

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

**II. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI****1. Členovia orgánov spoločnosti:**

<i>Orgán</i>	<i>Meno</i>
Konatelia	Ing. Peter Matula Dana Klučková Ladislav Turányi

**2. Štruktúra spoločníkov a akcionárov a ich podiel na základnom imaní/Štruktúra spoločníkov a akcionárov a ich podiel na základnom imaní do dňa jej zmeny vzniknutej v priebehu účtovného obdobia**

<i>Spoločníci/akcionári</i>	<i>Podiel na základnom imaní</i>		<i>Hlasovacie práva v %</i>	<i>Iný podiel na ostatných položkách VI ako na základnom imaní v %</i>
	<i>v eurách</i>	<i>v %</i>		
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED*)	13 005 000	100	100	-
<b>Spolu</b>	<b>13 005 000</b>	<b>100</b>		<b>-</b>

**III. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY**

- 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.
- Účtovná závierka za rok 2023 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti.
- 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.
- 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.
- Moment zaúčtovania výnosov – výnosy sa účtujú pri splnení dodacích podmienok, nakoľko v tomto okamihu prechádzajú na odberateľa významné riziká a vlastnícke práva.
- 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.
- 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.
- Vykázané dane – slovenské daňové právo je relatívne mladé s nedostatkom existujúcich precedensov a podlieha neustálym novelizáciám. Nakoľko existujú rôzne interpretácie daňových zákonov a predpisov pri uplatňovaní v rôznych typoch transakcií, sumy vykázané v účtovnej závierke sa môžu neskôr zmeniť podľa konečného stanoviska daňových úradov.
- Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – prvé ocenenie**

Pri obstaraní majetku sa uplatňuje princíp obstarávacích cien. Ocenenie jednotlivých položiek majetku a záväzkov je takéto:

- Dlhodobý finančný majetok – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena predstavuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (poplatky a provízie maklérom, poradcom, burzám).
- Pohľadávky:
  - pri ich vzniku alebo bezodplatnom nadobudnutí – menovitou hodnotou,
  - pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou.

Pri neúročených dlhodobých pohľadávkach a dlhodobých pôžičkách sa uvádza opravná položka v stĺpci korekcia, čím sa upravuje hodnota tejto pohľadávky a pôžičky na jej súčasnú hodnotu, napríklad metódou efektívnej úrokovej miery.
- Krátkodobý finančný majetok – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (poplatky a provízie maklérom, poradcom, burzám).

Penta RE Funding, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2023

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

- d) Závazky:
- pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
  - pri prevzatí – reálnou hodnotou.
- e) Rezervy – v očakávanej výške záväzku alebo poistnomatematickými metódami.
- f) Dlhopisy, pôžičky, úvery:
- pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
  - pri prevzatí – reálnou hodnotou.
- Úroky z dlhopisov, pôžičiek a úverov sa účtujú do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia.
- g) 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.
- h) Daň z príjmov odložená – účtuje sa pri dočasných rozdieloch medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou, pri možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti a pri možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty do budúcich období. Pri určení výšky odloženej dane z príjmov sa použila sadzba dane z príjmov platná v nasledujúcom účtovnom období, t. j. 21 %.
- 10. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – nasledujúce ocenenie**
- a) Predpokladané riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov, sa vyjadrujú prostredníctvom rezerv, opravných položiek a odpisov.
- Rezervy – účtujú sa v očakávanej výške záväzku. Spoločnosť vytvára rezervu na účtovnú závierku. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa posudzuje ich výška a odôvodnenosť.
  - Opravné položky – účtujú sa v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.
- b) Cenné papiere určené na obchodovanie a realizovateľné cenné papiere sa oceňujú reálnou hodnotou.

**IV. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPLŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT****1. Dlhodobý finančný majetok**

Položka	Mena	Úrok	Dátum splatnosti	Zostávajúcí úrok k 31.12.2023	Zostávajúcí úrok k 31.12.2022	Suma istiny v príslušnej mene k 31. decembru 2023	Suma istiny v príslušnej mene k 31. decembru 2022
		<i>p. a. v</i>					
		<i>%</i>					
Penta Real Estate Holding Limited	EUR	5,225	09.03.2027	186 864	177 817	9 933 912	9 933 912
Penta Real Estate Holding Limited	EUR	5,225	21.02.2027	111 813	105 113	5 008 617	5 008 617
Penta Real Estate Holding Limited	EUR	5,225	14.10.2026	144 042	131 914	9 992 868	9 992 868
Penta Real Estate Holding Limited	EUR	5,225	25.09.2026	175 747	162 503	10 014 233	10 014 233
Penta Real Estate Holding Limited	EUR	4,080	30.10.2026	836 946	-	13 518 109	-
Penta Real Estate Holding Limited	EUR	4,625	22.10.2024	-	110 037	-	10 008 766
Penta Real Estate Holding Limited	EUR	3,700	30.10.2023	-	-	-	-
Penta Real Estate Holding Limited	EUR	4,625	01.02.2025	432 402	407 793	19 991 555	19 991 555
Penta Real Estate Holding Limited	EUR	4,125	12.02.2023	-	-	-	-
Penta Real Estate Holding Limited	EUR	4,375	23.03.2024	-	200 368	-	15 000 000
Penta Real Estate Holding Limited	EUR	4,625	07.06.2026	29 876	23 626	5 000 000	5 000 000
Penta Real Estate Holding Limited	EUR	4,005	16.02.2024	-	159 226	-	10 000 000
Penta Real Estate Holding Limited	EUR	5,175	06.09.2028	141 854	132 479	7 500 000	7 500 000
Penta Real Estate Holding Limited	EUR	5,175	04.10.2028	110 511	101 136	7 500 000	7 500 000
<b>spolu:</b>				<b>2 170 055</b>	<b>1 712 012</b>	<b>88 459 294</b>	<b>109 949 951</b>

\*) zostávajúcí úrok k 31.12.2023 vo výške 2 170 055 EUR je vykázaný ako ostatná pohľadávka voči prepojeným účtovným jednotkám

\*) zostávajúcí úrok k 31.12.2022 vo výške 1 712 012 EUR je vykázaný ako ostatná pohľadávka voči prepojeným účtovným jednotkám

Penta RE Funding, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2023

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

## 2. Pohľadávky

Spoločnosť k 31. decembru 2023 netvorila opravnú položku k pohľadávkam.

Veková štruktúra pohľadávok za bežné účtovné obdobie je uvedená v nasledujúcom prehľade:

31. december 2023

Položka	Splatnosť		Celkom
	v lehote splatnosti	po lehote splatnosti	
<b>Krátkodobé pohľadávky</b>			
Pohľadávky z obchodného styku	-	-	-
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	37 692 630	-	37 692 630
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	-	-	-
Sociálne poistenie	-	-	-
Daňové pohľadávky a dotácie	-	-	-
Iné pohľadávky	-	-	-
<b>Spolu krátkodobé pohľadávky</b>	<b>37 692 630</b>	<b>-</b>	<b>37 692 630</b>

31. december 2022

Položka	Splatnosť		Celkom
	v lehote splatnosti	po lehote splatnosti	
<b>Krátkodobé pohľadávky</b>			
Pohľadávky z obchodného styku	-	-	-
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	30 966 310	-	30 966 310
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	-	-	-
Sociálne poistenie	-	-	-
Daňové pohľadávky a dotácie	-	-	-
Iné pohľadávky *)	-	-	-
<b>Spolu krátkodobé pohľadávky</b>	<b>30 966 310</b>	<b>-</b>	<b>30 966 310</b>

Detailnejší prehľad pohľadávok voči spriazneným osobám je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Položka	Mena	Úrok	Dátum splatnosti	Zostávajúci úrok k 31.12.2023	Zostávajúci úrok k 31.12.2022	Suma istiny v príslušnej mene k 31. decembru 2023	Suma istiny v príslušnej mene k 31. decembru 2022
		p. a. v %					
Penta Real Estate Holding Limited	EUR	4,625	22.10.2024	122 942	-	10 008 766	-
Penta Real Estate Holding Limited	EUR	4,375	23.03.2024	219 118	-	15 000 000	-
Penta Real Estate Holding Limited	EUR	4,005	16.02.2024	171 726	-	10 000 000	-
Penta Real Estate Holding Limited	EUR	4,075	14.02.2023	-	163 135	-	9 943 679
Penta Real Estate Holding Limited	EUR	3,700	30.10.2023	-	539 910	-	13 518 109
Penta Real Estate Holding Limited	EUR	4,125	12.02.2023	-	89 465	-	5 000 000
				<b>513 786</b>	<b>792 510</b>	<b>35 008 766</b>	<b>28 461 788</b>

\*) zostávajúci úrok k 31.12.2023 vo výške 2 170 055 EUR je vykázaný ako ostatná pohľadávka voči prepojeným účtovným jednotkám

\*) zostávajúci úrok k 31.12.2022 vo výške 1 712 012 EUR je vykázaný ako ostatná pohľadávka voči prepojeným účtovným jednotkám

Penta RE Funding, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2023

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

## 3. Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici, účty v bankách. Účtami v bankách môže Spoločnosť voľne disponovať. Spoločnosť nemá zriadený termínovaný vklad.

Prehľad jednotlivých položiek finančných účtov:

<i>Položka</i>	<i>31.12.2023</i>	<i>31.12.2022</i>
Pokladnica, ceniny	562	634
Bežné bankové účty	13 042	32 244
<b>Spolu</b>	<b>13 604</b>	<b>32 878</b>

## 4. Rezervy

31. december 2023

<i>Položka</i>	<i>Stav k 1. 1. 2023</i>	<i>Tvorba</i>	<i>Použitie</i>	<i>Zrušenie</i>	<i>Stav k 31. 12. 2023</i>
<b>Krátkodobé rezervy</b>					
Krátkodobé zákonné rezervy (r. 137)	-	-	-	-	-
z toho:					
<i>Nevyfakturované dodávky</i>	-	-	-	-	-
Ostatné krátkodobé rezervy (r. 138)	3 168	3 168	(3 168)	-	3 168
z toho:					
<i>Rezerva na audit</i>	3 168	3 168	(3 168)	-	3 168

31. december 2022

<i>Položka</i>	<i>Stav k 1. 1. 2022</i>	<i>Tvorba</i>	<i>Použitie</i>	<i>Zrušenie</i>	<i>Stav k 31. 12. 2022</i>
<b>Krátkodobé rezervy</b>					
Krátkodobé zákonné rezervy (r. 137)	-	-	-	-	-
z toho:					
<i>Nevyfakturované dodávky</i>	-	-	-	-	-
Ostatné krátkodobé rezervy (r. 138)	2 400	3 168	(2 400)	-	3 168
z toho:					
<i>Rezerva na audit</i>	2 400	3 168	(2 400)	-	3 168

## 5. Závazky

5.1. Závazky podľa zostatkovej doby splatnosti

<i>Položka</i>	<i>31.12.2023</i>	<i>31.12.2022</i>
Závazky po lehote splatnosti	-	-
Krátkodobé finančné výpomoci	36 513 678	16 746 080
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	13 200	59 607
<b>Krátkodobé záväzky spolu:</b>	<b>36 526 878</b>	<b>16 805 687</b>
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	75 000 000	95 000 000
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	15 000 000
<b>Dlhodobé záväzky spolu:</b>	<b>75 000 000</b>	<b>110 000 000</b>

Penta RE Funding, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2023

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

## 6. Vydané dlhopisy

Názov vydaného dlhopisu	Menovitá hodnota v EUR	Počet	Emisný kurz	Úrok	Splatnosť
Nuselský pivovar 01 ISIN: SK4000016838	1 000	5 000	95%-105%	5,10 p.a.	21.2.2027
Masaryk Station 02 ISIN: SK4000015970	1 000	10 000	95%-105%	5,10 p.a.	25.9.2026
Masaryk Station 03 ISIN: SK4000015962	1 000	10 000	95%-105%	5,10 p.a.	14.10.2026
Sky Park Offices 01 ISIN: SK4120014325	1 000	10 000	95%-105%	4,50 p.a.	22.10.2024
Waltrowka Východ 01 ISIN: SK4000016879	1 000	10 000	95%-105%	5,10 p.a.	9.3.2027
Digital Park 09 ISIN: SK4000018388	1 000	20 000	95%-105%	4,50 p.a.	1.2.2025
Penta Real Estate EUR 01 ISIN: SK4000018685	1 000	15 000	95%-105%	4,25 p.a.	23.3.2024
Sky Park I/2021 ISIN: SK4000019246	1 000	5 000	95%-105%	4,5 p.a.	7.6.2026
Bory Byvanie I/2021 ISIN: SK4000019592	1 000	10 000	95%-105%	3,88 p.a.	16.2.2024
Penta Real Estate EUR I 2021 ISIN: SK4000019659	1 000	7 500	95%-105%	5,05 p.a.	6.9.2028
Penta Real Estate EUR II 2021 ISIN: SK4000019816	1 000	7 500	95%-105%	5,05 p.a.	4.10.2028

Druh a forma : dlhopisy na doručiteľa

Podoba dlhopisov: zaknihované cenné papiere

V. INFORMÁCIE O VÝNOSOCH

## 1. Finančné výnosy

Čistý obrat podľa § 19 ods. 1 písm. a) druhého bodu zákona

Položka	31.12.2023	31.12.2022
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	6 129 191	6 968 649
<b>Čistý obrat celkom</b>	<b>6 129 191</b>	<b>6 968 649</b>

Položka	31.12.2023	31.12.2022
<b>Finančné výnosy, z toho:</b>	<b>6 129 191</b>	<b>6 968 649</b>
Výnosové úroky, z toho:	5 858 369	6 788 157
- Úroky z pôžičky	5 858 369	6 788 157
- Úroky bankové	-	-
Kurzové zisky	-	-
Ostatné výnosy z fin.činnosti	270 822	180 492

Penta RE Funding, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2023

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

VI. **INFORMÁCIE O NÁKLADOCH**1. **Finančné náklady**

<i>Položka</i>	<i>31.12.2023</i>	<i>31.12.2022</i>
<b>Finančné náklady, z toho:</b>	<b>5 494 643</b>	<b>6 331 708</b>
Nákladové úroky	5 208 098	6 131 362
Bankové poplatky	339	495
Ostatné finančné náklady	286 206	199 851

2. **Náklady**

<i>Položka</i>	<i>31.12.2023</i>	<i>31.12.2022</i>
<b>Náklady za poskytnuté služby, z toho:</b>	<b>7 856</b>	<b>10 534</b>
Náklady na vedenie účtovníctva	4 121	5 481
Právne a notárske služby	440	907
Služby CDCP	123	498
Audit	3 168	3 648
Ostatné služby	4	-

VII. **INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA**

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.

1. **Podmienené záväzky**

Spoločnosť nemá žiadne podmienené záväzky.

2. **Podmieneny majetok**

Spoločnosť nemá žiaden podmienený majetok.

VIII. **DAŇ Z PRÍJMOV**

	<i>2023</i>			<i>2022</i>		
	<i>Základ dane</i>	<i>Daň</i>	<i>Daň v %</i>	<i>Základ dane</i>	<i>Daň</i>	<i>Daň v %</i>
Výsledok hospodárenia pred zdanením	626 692			626 341		
<i>z toho:</i>						
<i>teoretická daň</i>		131 605	21		131 532	21
Daňovo neuznané náklady	3 204	673	21	3 732	783	21
Odpočítateľné položky	(3 732)	(784)	21	(4 140)	(869)	21
Umorenie daňovej straty	-	-	0	-	-	0
<b>Spolu</b>	<b>626 164</b>	<b>131 494</b>	<b>21</b>	<b>376 121</b>	<b>131 446</b>	<b>21</b>
Splatná daň z príjmov		131 494	-		131 446	-
Odložená daň z príjmov		-	-		-	-
<b>Celková daň z príjmov</b>		<b>131 494</b>			<b>131 446</b>	

Penta RE Funding, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2023

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

IX. SPRIAZNENÉ OSOBY

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Pohľadávky		Závazky		Náklady		Výnosy	
		2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Privatbanka, a.s.	01	13 042	32 244	-	-	-	-	-	-
Privatbanka, a.s.	03	-	-	-	-	286 545	200 346	-	-
PENTA INVESTMENTS LIMITED o.z.	03	23	-	-	564	4 121	5 482	-	-
Penta Real Estate Holding Limited	03	-	-	-	-	-	-	270 822	180 492

03 – poskytnutie služby, 01 – vlastné finančné prostriedky

Dcérska účtovná jednotka/Materská účtovná jednotka	Kód druhu obch.	Pohľadávky		Závazky		Náklady		Výnosy	
		2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Penta Real Estate Holding Limited	08	126 151 901	140 916 261	-	-	-	-	5 858 369	6 788 157

08 – úver, pôžička

X. PREHĽAD ZMIEN VLASTNÉHO IMANIA

31. december 2023

Položka	Stav k 1. 1. 2023	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31. 12. 2023
Základné imanie	13 005 000	-	-	-	13 005 000
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	-	-	-	-	-
Zákonný rezervný fond	32 620	-	-	24 745	57 365
Zmena základného imania	-	-	-	-	-
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	-	-	-	-	-
Emisné ážio	-	-	-	-	-
Ostatné kapitálové fondy	-	-	-	-	-
Nerozdelený zisk minulých rokov	607 769	-	-	470 150	1 077 919
Neuhradená strata minulých rokov	-	-	-	-	-
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	494 895	495 198	-	(494 895)	495 198
Vyplatené dividendy	-	-	-	-	-
<b>Sumár:</b>	<b>14 140 284</b>	<b>495 198</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>14 635 482</b>

31. december 2022

Položka	Stav k 1. 1. 2022	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31. 12. 2022
Základné imanie	13 005 000	-	-	-	13 005 000
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	-	-	-	-	-
Zákonný rezervný fond	17 781	-	-	14 839	32 620
Zmena základného imania	-	-	-	-	-
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	-	-	-	-	-
Emisné ážio	-	-	-	-	-
Ostatné kapitálové fondy	-	-	-	-	-
Nerozdelený zisk minulých rokov	325 822	-	-	281 947	607 769
Neuhradená strata minulých rokov	-	-	-	-	-
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	296 786	494 895	-	(296 786)	494 895
Vyplatené dividendy	-	-	-	-	-
<b>Sumár:</b>	<b>13 645 389</b>	<b>494 895</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>14 140 284</b>

**Penta RE Funding, s.r.o.****Poznámky individuálnej účtovnej závierky****Zostavenej k 31. decembru 2023****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)****XI. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, A DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY**

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