

THE
FORM

VÝROČNÁ SPRÁVA

Form Development SK s. r. o.

za rok 2024

Základné informácie o spoločnosti

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

Správa o hlavnej činnosti spoločnosti

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

Spoločnosť Form Development SK s. r. o. bola založená dňa 17. júna 2022 a vznikla zápisom do obchodného registra dňa 24. júna 2022. Spoločnosť vydala dňa 20. apríla 2023 dlhopisy v celkovej menovitej hodnote emisie 30.000.000 EUR. Dlhopisy sú kótované a obchodované na regulovanom voľnom trhu Burzy cenných papierov v Bratislave, a.s. pod názvom Dlhopis Form Development 6,50/2029, ISIN SK4000022703. Dlhopisy sú úročené pevnou úrokovou sadzbou vo výške 6,50 % p.a. Úrokové výnosy sú vyplácané polročne spätne, vždy k 20. aprílu a 20. októbru každého roka. V roku 2024 prebehli dve platby úrokového výnosu s pevnou úrokovou sadzbou vo výške 6,50 % p. a. ku dňu 20. 4. 2024 a 20. 10. 2024. Pokiaľ nedôjde k predčasnému splateniu Dlhopisov alebo k ich odkúpeniu spoločnosti Form Development SK s. r. o., budú Dlhopisy splatné jednorazovo 20. apríla 2029.

V súlade s Prospektom boli finančné prostriedky získané z emisie dlhopisov poskytnuté spoločnostiam v Skupine, primárne k financovaniu výstavby projektu The Form. Vzhľadom na to poskytla spoločnosť Form Development SK s. r. o., v súlade s hlavnou činnosťou, vnútroskupinový úver svojej materskej spoločnosti EnLin Form. Ku dňu 31.12.2024 bol úver načerpaný do výšky 23.050.000 EUR. Zvyšnú časť finančných prostriedkov spoločnosť držala v súlade s emisnými podmienkami na prevažne úročených účtoch v bankách.

Spoločnosť vykázala za rok 2024 výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení zisk vo výške 24.299 EUR, vďaka čomu bolo čiastočne zahojené záporné vlastné imanie vo výške -31.797 EUR k 31.12.2024. O naložení s výsledkom hospodárenia rozhodne valné zhromaždenie Spoločnosti na svojom zasadnutí v roku 2025.

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

Hlavné ekonomické a finančné ukazovatele za rok 2024

	31.12.2024	31.12.2023
Aktíva celkom	30,517,447	30,430,791
Neobežný majetok	25,524,026	15,873,078
Obežný majetok	4,993,421	14,557,713
Časové rozlíšenie	0	0
Pasíva celkom	30,517,447	30,430,791
Vlastné imanie	-31,797	-56,096
Závazky	30,549,244	30,486,887
Časové rozlíšenie	0	0

	31.12.2024	31.12.2023
Celková zadlženosť	100.1%	100.2%
Dlhodobá zadlženosť	98.8%	98.9%
Okamžitá likvidita	5.12	30.4
Bežná likvidita	5.19	30.48
Celková likvidita	5.19	30.48

Celková zadlženosť = záväzky / spolu majetok

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

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

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

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

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

Správa o riadení rizika v Spoločnosti

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

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

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

5. **Riziko prevádzkovej závislosti na Skupine** – Prevádzka Emitenta je závislá od zdieľania administratívnej, správnej, účtovnej a IT infraštruktúry spoločností zo Skupiny. Emitent nemá a nepredpokladá sa, že bude mať vlastných zamestnancov. Možné zlyhanie niektorých prvkov či celej infraštruktúry môže mať negatívny vplyv na výstavbu a úspech Projektu a sekundárne na schopnosť Emitenta plniť záväzky z Dlhopisov.

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

Vyhlasenie o správe a riadení Spoločnosti (emitenta cenných papierov)

Spoločnosť neprijala a neuplatňuje Kódex o riadení spoločnosti, pretože je v súčasnosti iba odporučením a nejedná sa o všeobecne záväzné pravidlá, ktorých dodržiavanie by bolo v Slovenskej republike povinné. Spoločnosť dodržiava všetky požiadavky na správu a riadenie spoločnosti, ktoré stanovujú všeobecne záväzné právne predpisy Slovenskej republiky. Riadi sa Prospektom v zmysle zákona o cenných papieroch, ktorý obsahuje všetky údaje o Emitentovi cenných papierov, ručiteľovi a dlhopisoch. Prospekt, ako aj všetky dokumenty v ňom uvedené sú prístupné v elektronickej podobe na internetovej stránke <https://theform.cz/the-form-dluhopisy/>.

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

Systém vnútornej kontroly a riadenia rizík

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

Právomoci štatutárneho orgánu

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

Právomoci valného zhromaždenia

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

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

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

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

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

Informácie o zložení a činnosti orgánov spoločnosti a ich výborov

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

Štatutárny orgán v priebehu roka 2024 prijal iba rozhodnutia týkajúce sa bežného riadenia spoločnosti vo všetkých oblastiach jej činnosti. Počas roka 2024 neprijal Štatutárny orgán žiadne rozhodnutia závažného charakteru, ktoré by mali významný vplyv na Spoločnosť.

Štatutárny orgán Spoločnosti v roku 2024 pracoval v zložení Štefan Puci (od 02.02.2023) a Lubomír Šilhavý (od 02.02.2023).

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

Výbor pre audit ma zodpovednosť za nasledujúce činnosti:

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

Valné zhromaždenie Spoločnosti sa konali 18.09.2024 a 1.12.2024. Valné zhromaždenie prerokovali a schválili riadnu individuálnu účtovnú závierku Spoločnosti k 31.12.2023 a schválili audítora.

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

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

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

Spoločnosť neuvádza informácie podľa odseku 14, keďže nespĺňa podmienky stanovené v zákone o účtovníctve.

Správa nezávislého audítora

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

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti Form Development SK s. r. o. („Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2024, 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 2024 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 týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Kľúčové záležitosti auditu

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

Opravná položka k poskytnutým úverom a skupinovým pohľadávkam

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

Úvery poskytnuté subjektom v rámci Skupiny a skupinové pohľadávky k 31. decembru 2024 predstavovali 28 524 tis. eur, čo je 93 % celkových aktív Spoločnosti.

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

Vzhľadom na významnosť poskytnutých úverov a skupinových pohľadávok vo vzťahu k finančnej

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

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

Zároveň sme vyhodnotili zverejnenia v poznámke D.1. (Dlhodobý finančný majetok) a poznámke D.2. (Pohľadávky) týkajúce sa poskytnutých úverov, skupinových pohľadávok a opravných

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

položiek, zahrnutých do účtovnej závierky z hľadiska ich úplnosti a súladu s požiadavkami Zákona o účtovníctve.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených spravovaním za účtovnú závierku

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

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

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

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

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

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

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

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

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

Osobám povereným spravovaním tiež poskytujeme vyhlásenie o tom, že sme splnili príslušné požiadavky týkajúce sa nezávislosti, a komunikujeme s nimi o všetkých vzťahoch a iných skutočnostiach, pri ktorých sa možno opodstatnene domnievať, že majú vplyv na našu nezávislosť, ako aj o prípadných krokoch podniknutých na elimináciu súvisiacich hrozieb alebo použitých ochranných opatreniach.

Zo skutočností komunikovaných osobám povereným spravovaním určíme tie, ktoré mali najväčší význam pri audite účtovnej závierky bežného obdobia, a preto sú kľúčovými záležitosťami auditu.

Tieto záležitosti opíšeme v našej správe audítora, ak zákon alebo iný právny predpis ich zverejnenie nevyklučuje, alebo ak v mimoriadne zriedkavých prípadoch nerozhodneme, že určitá záležitosť by sa v našej správe uviesť nemala, pretože možno odôvodnene očakávať, že nepriaznivé dôsledky jej uvedenia by prevážili nad verejným prospechom z jej uvedenia.

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“). Náš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

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

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

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

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2024 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

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

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

Spoločnosť nás poverila vykonať zákazku poskytujúcu primerané uistenie, aby sme overili súlad prezentácie účtovnej závierky Spoločnosti za rok končiaci sa 31. decembra 2024, ktorá je súčasťou ročnej finančnej správy („Prezentácia účtovnej závierky“), s požiadavkami delegovaného nariadenia Komisie (EÚ) č. 2019/815 zo 17. decembra 2018, ktorým sa dopĺňa smernica Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 2004/109/ES, pokiaľ ide o regulačné technické predpisy o špecifikácii jednotného elektronického formátu vykazovania („Nariadenie o ESEF“).

Opis predmetu zákazky a identifikácia kritérií

Štatutárny orgán aplikoval Prezentačnú účtovnú závierku tak, aby splnil požiadavky Nariadenia o ESEF. Príslušné požiadavky týkajúce sa Prezentačnej účtovnej závierky sú obsiahnuté v Nariadení o ESEF.

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

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených spravovaním

Štatutárny orgán je zodpovedný za Prezentačnú účtovnú závierku, ktorá je v súlade s požiadavkami Nariadenia o ESEF. Táto zodpovednosť zahŕňa:

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

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

Zodpovednosť audítora

Našou zodpovednosťou je vyjadriť záver s primeraným uistením, či Prezentačná účtovná závierka je vo všetkých významných súvislostiach v súlade s požiadavkami Nariadenia o ESEF.

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

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

Kontrola kvality a požiadavky na nezávislosť audítora

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

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

Prehľad vykonaných postupov

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

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

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

Záver

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

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

Vymenovanie a schválenie audítora

Za štatutárneho audítora sme boli vymenovaní štatutárnym orgánom Spoločnosti dňa 12. septembra 2024 na základe nášho schválenia valným zhromaždením Spoločnosti dňa 1. decembra 2024. Celkové neprerušené obdobie našej zákazky, vrátane predchádzajúcich obnovení zákazky (predĺžení obdobia, na ktoré sme boli pôvodne vymenovaní) a našich opätovných vymenovaní za štatutárnych audítorov, predstavuje 2 roky.

Konzistentnosť s dodatočnou správou pre výbor pre audit

Náš názor audítora vyjadrený v tejto správe je konzistentný s dodatočnou správou vypracovanou pre výbor pre audit Spoločnosti, ktorú sme vydali 23. apríla 2025.

Neaudítorské služby

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

Okrem služieb štatutárneho auditu a služieb zverejnených vo výročnej správe a účtovnej závierke sme Spoločnosti a podnikom, v ktorých má Spoločnosť rozhodujúci vplyv, neposkytli žiadne iné služby.

28. apríla 2025
Bratislava, Slovenská republika

Ernst & Young Slovakia, spol. s r.o.
Licencia SKAU č. 257



Ing. Tomáš Přeček, štatutárny audítor
Licencia UDVA č. 1067

Účtovná zvierka emitenta k 31.12.2024

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve



zostavená k 31.12.2024

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

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

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

Daňové identifikačné číslo	Účtovná závierka	Účtovná jednotka	Mesiac	Rok
2121819942	x riadna	malá	od 01	2024
IČO			Za obdobie do 12	2024
54720583	mimoriadna	x veľká	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 01	2023
SK NACE	priebežná		do 12	2023
68200 - Prenájom a prevádzkovanie vlastných				

Priložené súčasti účtovnej závierky

x Súvaha (ÚčPOD 1-01)
(v celých eurách)x Výkaz ziskov a strát (ÚčPOD 2-01)
(v celých eurách)x Poznámky (ÚčPOD 3-01)
(v celých eurách)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

Form Development SK s.r.o.

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica	Číslo
Laurinská	18
PSČ	Obec
81101	Bratislava

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

OR Mestského súdu Bratislava III, 161921/B

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

23.4.2025

Schválená dňa:

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	
			Brutto - časť1	Netto	Netto
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	30 517 447	30 517 447	30 430 791
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	25 524 026	25 524 026	15 873 078
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03			
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04			
	2. Softvér (013) - /073, 091A/	05			
	3. Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06			
	4. Goodwill (015) - /075, 091A/	07			
	5. Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08			
	6. Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09			
	7. Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10			
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11			
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12			
	2. Stavby (021) - /081, 092A/	13			
	3. Samostatné huteľné veci a súbory huteľných vecí (022) - /082, 092A/	14			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť1	Netto	Netto
			Korekcia - časť2		
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	25 524 026	25 524 026	15 873 078
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	25 524 026	25 524 026	15 873 078
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			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť1		Netto
			Korekcia - časť2		
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.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	4 993 421	4 993 421	
					14 557 713
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34			
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35			
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36			
3.	Výrobky (123) - /194/	37			
4.	Zvieratá (124) - /195/	38			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39			
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41	3 000 000	3 000 000	
					3 000 000
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť1		Netto
			Korekcia - časť2		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	3 000 000	3 000 000	3 000 000
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	26 215	26 215	29 560
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54			
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť1		Netto
Korekcia - časť2				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			
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	26 215	26 215	29 560
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66			
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	2	
			Brutto - časť1		Netto
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	1 967 206	1 967 206	11 528 153
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72			
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	1 967 206	1 967 206	11 528 153
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
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	30 517 447	30 430 791
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	-31 797	-56 096
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	5 000	5 000
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	5 000	5 000
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Poľahdávky 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		
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88		
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 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	-61 096	
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		
	2. Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99	-61 096	
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	24 299	-61 096
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	30 549 244	30 486 887
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	30 148 000	30 095 000
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	148 000	95 000
	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	30 000 000	30 000 000
	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	5 177	
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	1 337	
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej 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	1 337	
	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	3 840	
	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	16 900	12 720
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
	2. Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	16 900	12 720
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)	140	379 167	379 167
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	2 075 714	3 770 185
**	Výnosy z hospodárske 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	61 202	153 461
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	61 106	153 329
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		
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	96	132
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	-61 202	-153 461



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	-61 106	-153 329
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	2 075 714	3 770 185
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	2 075 714	770 145
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	1 900 948	573 078
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	174 766	197 067
XII.	Kurzové zisky (663)	42		40
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		3 000 000
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	1 986 373	3 677 820
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	1 950 000	1 117 120
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	1 950 000	1 117 120
O.	Kurzové straty (563)	52	10	6
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	36 363	2 560 694



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	89 341	92 365
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	28 139	-61 096
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	3 840	
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	3 840	
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	24 299	-61 096

A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:

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

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

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

2. Údaje o neobmedzenom ručení

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

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie a schválenie audítora

Valné zhromaždenie Spoločnosti sa konali 18.09.2024 a 1.12.2024. Valné zhromaždenie prerokovali a schválili riadnu individuálnu účtovnú závierku Spoločnosti k 31.12.2023 a schválili audítora na overenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 1. januára 2024 do 31. decembra 2024.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2024 je zostavená ako riadna účtovná závierka za účtovné obdobie od 1. januára 2024 do 31. decembra 2024.

5. Informácie o skupine

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

6. Priemerný prepočítaný počet zamestnancov

Priemerný prepočítaný počet zamestnancov Spoločnosti v účtovnom období 2024 bol 0 (v účtovnom období 2023: 0).

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Členom štatutárneho orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2024 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2023: žiadne).

C. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Spoločnosť vykazuje záporné vlastné imanie v celkovej výške 31 797 EUR, čo znamená, že je v kríze podľa §67a Obchodného zákonníka. Táto skutočnosť vyvoláva pochybnosť ohľadne schopnosti spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti. Jediný spoločník Spoločnosti sa zaviazal, že bude finančne podporovať Spoločnosť po dobu 12 mesiacov od dátumu zostavenia účtovnej závierky. Preto bola účtovná závierka k 31. decembru 2024 spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti účtovnej jednotky.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované

2. Použitie odhadov a úsudkov

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

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

3. Dlhodobý finančný majetok

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

4. Pohľadávky

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

5. Finančné účty

Finančné účty tvoria zostatky na bankových účtoch a oceňujú sa menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravňujúcou položkou.

6. Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

7. Závazky

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

8. Rezervy

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

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

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

9. Odložené dane

Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

- dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti, ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

Odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok sa neúčtuje pri:

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

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

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

10. Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

11. Cudzia mena

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Výnosy

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

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

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku od 1. januára 2024 do 31. decembra 2024 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023 je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	Vstupná cena			
	1.1.2024	Prirastok	Úbytok	31.12.2024
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	15 873 078	9 650 948	0	25 524 026
Dlhodobý finančný majetok spolu	15 873 078	9 650 948	0	25 524 026

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

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

2. Pohľadávky

Veková štruktúra pohľadávok je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Pohľadávky v lehote splatnosti	3 000 000	3 000 000
Pohľadávky po lehote splatnosti	0	0
Dlhodobé pohľadávky	3 000 000	3 000 000
Pohľadávky v lehote splatnosti	26 215	29 560
Pohľadávky po lehote splatnosti	0	0
Krátkodobé pohľadávky	26 215	29 560

Dlhodobé pohľadávky predstavujú pohľadávku za Arrangement fee voči materskej spoločnosti.

3. Vlastné imanie

Prehľad o pohybe vlastného imania od 1. januára 2024 do 31. decembra 2024 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023 je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	1.1.2024 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	31.12.2024 EUR
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Základné imanie	5 000	0			5 000
Výsledok hospodárenia minulých rokov	0	0	0	-61 096	-61 096
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	-61 096	-61 096
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-61 096	24 299	0	61 096	24 299
Spolu	-56 096	24 299	0	0	-31 797

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

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2024 vo výške 24 299 EUR rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

- tvorba zákonného rezervného fondu vo výške 500 EUR,
- úhrada neuhradených strát minulých rokov v sume 23 799 EUR.

4. Rezervy

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

	Stav k 1.1. 2024 EUR	Tvorba EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31.12.2024 EUR
Krátkodobé rezervy, z toho:	12 720	16 900	12 720	0	16 900
Ostatné rezervy krátkodobé					
Zostavenie účtovnej závierky a príprava daňového priznania	3 600	3 600	3 600	0	3 600
Overenie účtovnej závierky audítorom	7 920	13 300	7 920	0	13 300
Iné	1 200	0	1 200	0	0
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	12 720	16 900	12 720	0	16 900

5. Závazky

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

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
	EUR	EUR
Závazky po splatnosti	720	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	383 624	379 167
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	30 148 000	95 000
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	30 000 000
Závazky spolu	30 532 344	30 474 167

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

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

6. Pôžičky a návratné finančné výpomoci

Spoločnosť obdržala dlhodobú bezúročnú pôžičku od svojej materskej účtovnej jednotky. Celková výška pôžičky k 31. decembru 2024 je 148 000 EUR (k 31. decembru 2023 bola 95 000), dátum splatnosti pôžičky je 31. december 2028.

E. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

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

	31.12.2024			31.12.2023		
	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	28 139			-61 096		
z toho teoretická daň 21 %		5 909	21,00 %		-12 830	21,00 %
Daňovo neuznané náklady	18 260	3 835	13,63 %	16 895	3 548	12,61 %
Výnosy nepodliehajúce dani	-12 720	-2 671	-9,49 %	0	0	0,00 %
Využitie daňovej straty	-16 840	-3 536	-12,57 %	0	0	0,00 %
Využitie daňových odpočtov a iných daňových nárokov	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Daň vyberaná zrážkou	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
	16 839	3 537	12,57 %	-44 201	-9 282	33,61 %
Splatná daň		3 840	12,57 %		0	33,61 %
Odložená daň		0	0,00 %		0	0,00 %
Celková vykázaná daň		3 840	12,57 %		0	33,61 %

Rozdiel medzi teoretickou a vykázanou daňou z príjmov za rok 2024 je vplyvom nového zákona o minimálnej dani platného od 1.1.2024.

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

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Kurzové zisky	0	40
Výnosy z pôžičiek prepojeným účtovným jednotkám	1 900 948	573 078
Výnosové úroky	174 765	197 067
Ostatné finančné výnosy	0	3 000 000
Spolu	2 075 713	3 770 145

Ostatné finančné výnosy predstavujú výnos z Arrangement fee od materskej spoločnosti (predchádzajúce účtovné obdobie).

2. Náklady na poskytnuté služby

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
		0
Náklady na povinné registrácie	4 437	21 753
Právne, účtovné a ekonomické poradenstvo	12 469	91 943
Audit	43 950	36 060
Iné	250	3 573
Spolu	61 106	153 329

3. Finančné náklady

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Nákladové úroky	1 950 000	1 117 120
Bankové poplatky	362	24
Náklady na služby súvisiace so správou dlhopisov	36 000	2 560 470
Kurzové straty	10	6
Iné	0	200
Spolu	1 986 372	3 677 820

4. Náklady voči audítorovi a audítorskej spoločnosti

Náklady voči audítorskej spoločnosti za overenie štatutárnej účtovnej závierky za finančný rok 2024 obsiahnuté v poznámke č. 2 predstavujú 19 tisíc EUR.

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

Spoločnosť neviduje žiadny podmienený majetok ani podmienené záväzky.

2. Ostatné finančné povinnosti

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

3. Najatý majetok a prenajatý majetok

Spoločnosť neviduje žiadny najatý a prenajatý majetok.

H. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s materskou účtovnou jednotkou:

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Ostatné finančné výnosy - Arrangement Fee	0	3 000 000
Úroky z pôžičky	1 900 948	573 078
Výnosy spolu	<u>1 900 948</u>	<u>3 573 078</u>

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

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
	EUR	EUR
Dlhodobé pohľadávky z obchodného styku	3 000 000	3 000 000
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	25 524 026	15 873 078
Majetok spolu	<u>28 524 026</u>	<u>18 873 078</u>

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
	EUR	EUR
Prijaté pôžičky	148 000	95 000
Záväzky spolu	<u>148 000</u>	<u>95 000</u>

I. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31.DECEMBRU 2024

	31.12.2024	31.12.2023
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Peňažné toky z prevádzky	-88 712	-2 730 961
Zaplatené úroky	-1 950 000	-737 953
Prijaté úroky	174 765	197 067
Peňažné toky pred položkami výnimočného rozsahu alebo výskytu	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-1 863 947	-3 271 847
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Poskytnutie / splatenie pôžičky	-7 750 000	-15 300 000
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-7 750 000	-15 300 000
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania		
Príjmy z emitovaných cenných papierov	0	30 000 000
Peňažné vklady od spoločníka prijaté do vlastného imania		
Prijaté pôžičky zo skupiny a ich splátky	53 000	95 000
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	53 000	30 095 000
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-9 560 947	11 523 153
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	11 528 153	5 000
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	1 967 206	11 528 153
Peňažné toky z prevádzky		
	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním úrokových, daňových položiek a položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu)	28 139	-61 096
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Úroky účtované do nákladov	1 950 000	1 117 120
Úroky účtované do výnosov	-2 075 713	-770 145
Rezervy	4 180	12 720
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	-93 394	298 599
Zmena stavu pohľadávok	1 337	-3 029 560
Zmena stavu prechodných účtov	0	0
Zmena stavu záväzkov	3 345	0
Peňažné toky z prevádzky	-88 712	-2 730 961

Prehľad peňažných tokov je zostavený nepriamou metódou.

Peňažné prostriedky

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

Peňažné ekvivalenty

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

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

Po 31. decembri 2024 nenastali žiadne udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

Vyhlasenie zodpovedných osôb emitenta

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

V Bratislave 23.04.2025



Štefan Puci
Konateľ



Lubomír Šilhavý
Konateľ