



**SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA
K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
A VÝROČNEJ SPRÁVE SPOLOČNOSTI**

**Penta RE Funding II, s.r.o.
za rok končiaci 31. decembra 2024**

VÝROČNÁ SPRÁVA

Penta RE Funding II, s.r.o.

za rok 2024

Základné údaje o spoločnosti:

Obchodné meno spoločnosti:	Penta RE Funding II, s.r.o.
Právna forma:	spoločnosť s ručením obmedzeným
Základné imanie spoločnosti ku dňu 31.12.2024:	21 000 000 EUR
Základné imanie spoločnosti ku dňu vyhotovenia výročnej správy:	21 000 000 EUR
Predmet činnosti:	<ul style="list-style-type: none">• kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) a iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)• sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu• sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb• sprostredkovateľská činnosť v oblasti výroby• prenájom hnutelných vecí• prieskum trhu a verejnej mienky• reklamné a marketingové služby• uskutočňovanie stavieb a ich zmien• prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom• poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt• sprostredkovanie poskytovania úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt
Sídlo spoločnosti:	Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, Slovenská republika
IČO:	45 971 421
Deň vzniku spoločnosti:	12.01.2011
Audítor:	BDO Audit, spol. s r. o. Pribinova 10 811 09 Bratislava - mestská časť Staré Mesto IČO: 44 455 526 spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 54967/B licencia SKAU č. 339

Orgány spoločnosti k 31.12.2024:

Konatelia: Dana Klučková
Ing. Peter Matula
Ladislav Turányi

Výročná správa spoločnosti Penta RE Funding II, s.r.o. je vypracovaná v zmysle zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve a zákona č. 513/1991 Zb. (Obchodný zákonník).

Správa o podnikateľskej činnosti a o stave majetku spoločnosti Penta RE Funding II, s.r.o. za rok 2024

Spoločnosť Penta RE Funding II, s.r.o. bola založená dňa 08.12.2010 (v tom čase s obchodným menom Montego s.r.o.), so zápisom do obchodného registra dňa 12.01.2011; obchodný register Okresného súdu Bratislava I, dnes Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sro, vložka číslo: 69952/B, IČO: 45 971 421 (ďalej len „Spoločnosť“). Zakladateľom a jediným spoločníkom Spoločnosti bola spoločnosť SLOVAKIA OFFICE s.r.o., so sídlom Klariská 7, 811 03 Bratislava, IČO: 36 734 527, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, dnes Mestského súdu Bratislava III, odd. Sro, vl. č. 44440/B. Aktuálnym a jediným spoločníkom Spoločnosti je spoločnosť PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED, so sídlom 212, Agias Fylaxeos & Polygnostou, C & I Center, 2nd floor, 3082 Limassol, Cypruská republika, zapísaná v Registri spoločností vedenom Ministerstvom energetiky, obchodu a priemyslu, oddelenie registrátora spoločností a duševného vlastníctva Nikózia pod reg. č. HE 295402.

Podnikateľská činnosť Spoločnosti v roku 2024 bola zameraná na získavanie externého financovania podnikateľských aktivít skupiny Penta. Nad rámec týchto aktivít Spoločnosť obvykle nevykonáva žiadne iné činnosti.

Pohyb a stav majetku spoločnosti v priebehu roka 2024 je uvedený vo finančných výkazoch a v poznámkach k riadnej individuálnej účtovnej závierke Spoločnosti za rok 2024, ktoré tvoria prílohu tejto výročnej správy.

Pre porovnanie uvádzame údaje o niektorých ukazovateľoch finančnej situácie Spoločnosti aj za predchádzajúce obdobie:

<i>Vybrané ukazovatele (so zaokrúhlením)</i>	<i>k 31.12.2024 v EUR</i>	<i>k 31.12.2023 v EUR</i>
<i>Hospodársky výsledok zisk(+), strata(-)</i>	+ 850 295	+ 750 482
<i>Majetok/ Vlastné imanie a záväzky</i>	220 717 337	196 670 567
<i>Vlastné imanie</i>	23 870 696	23 146 717
<i>Základné imanie</i>	21 000 000	21 000 000

Účtovná závierka Spoločnosti bola overená audítorom, spoločnosťou BDO Audit, spol. r. o. (IČO: 44 455 526), zodpovedný audítor – licencia SKAU č. 339. Podľa názoru audítora poskytuje účtovná závierka pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31.12.2024 a výsledku jej hospodárenia za uvedený rok v súlade so slovenským zákonom o účtovníctve.

Spoločnosť dosiahla v roku 2024 výsledok hospodárenia, ktorým je zisk vo výške 850 295 EUR.

Konatelia Spoločnosti navrhujú použiť výsledok hospodárenia za rok 2024 nasledovne:

- časť zisku vo výške 42 515 EUR bude použitá na doplnenie rezervného fondu Spoločnosti,
- zvyšná časť zisku vo výške 807 780 EUR bude preúčtovaná na účet nerozdeleného zisku minulých rokov.

Konsolidovaný celok

Spoločnosť je súčasťou skupiny Penta. Materskou spoločnosťou je spoločnosť PENTA REAL ESTATE HOLDING (*pozri vyššie*) a konsolidujúca účtovná jednotka, ktorá zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za všetky skupiny účtovných jednotiek konsolidovaného celku, je PENTA INVESTMENTS LIMITED, so sídlom 212, Agias Fylaxeos & Polygnostou, C & I Center, 2nd floor, P.C. 3082, Limassol, Cypruská republika, zapísaná v Registri spoločností vedenom Ministerstvom energetiky, obchodu a priemyslu, oddelenie registrátora spoločností a duševného vlastníctva Nikózia pod reg. č. HE 428480.

Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Spoločnosť nemá resp. nemala v roku 2024 priame výdavky na činnosti v oblasti výskumu a vývoja.

Vplyv na životné prostredie

S ohľadom na charakter podnikateľskej činnosti Spoločnosti a so spôsobom jej vykonávania, nemá činnosť Spoločnosti vplyv na životné prostredie.

Vplyv na zamestnanosť

Spoločnosť nezamestnávala v roku 2024 žiadnych zamestnancov.

Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov ovládajúcej osoby, t.j. materskej spoločnosti

Spoločnosť neobstarala vlastné akcie, prípadne dočasné listy či obchodné podiely. Rovnako spoločnosť neobstarala akcie, dočasné listy alebo obchodné podiely ovládajúcej osoby.

Údaj o organizačnej zložke v zahraničí

Spoločnosť nemá zriadenú organizačnú zložku v zahraničí.

Udalosti osobitného významu, ktoré nastali počas účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa

Spoločnosti nie sú známe žiadne udalosti osobitného významu, ktoré nastali počas účtovného obdobia.

Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa

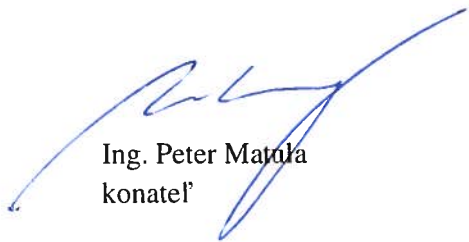
Spoločnosti nie sú známe žiadne skutočnosti, ktoré vznikli po dni, ku ktorému je zostavená účtovná závierka, ktoré by významnejším spôsobom menili výsledky účtovnej závierky za rok 2024, resp. by významnejším spôsobom ovplyvnili činnosť Spoločnosti v nasledujúcich účtovných obdobiach.

Predpokladaný budúci vývoj Spoločnosti v roku 2025


V nasledujúcom období Spoločnosť bude pokračovať vo svojich doterajších aktivitách podľa predmetu podnikania.

Bratislava 21. februára 2025

Penta RE Funding II, s.r.o.



Ing. Peter Matula
konateľ



Ladislav Turányi
konateľ

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

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

I. SPRÁVA Z AUDITU ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti Penta RE Funding II, s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 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 (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zdôraznenie skutočnosti

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

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 iných záležitostí plánovaný rozsah a časový harmonogram auditu a významné zistenia z auditu, vrátane významných nedostatkov v interných kontrolách, ktoré identifikujeme počas nášho auditu.

II. SPRÁVA K ĎALŠÍM POŽIADAVKÁM ZÁKONOV A INÝCH PRÁVNÝCH PREDPISOV

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Naš 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.

V Bratislave, 17. marca 2025



Ing. Stanislav KUBALA
Zodpovedný audítor
Licencia UDVA č. 1062



V mene audítorskej spoločnosti:
BDO Audit, spol. s r. o.
Pribinova 10
Bratislava, Slovenská republika
Licencia UDVA č. 339

Úč POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve



zostavená k 31.12.2024

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

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

Á Ā B Č Ď 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	Účtovná závierka	Účtovná jednotka	Mesiac	Rok
2023173064	<input checked="" type="checkbox"/> riadna	<input checked="" type="checkbox"/> malá	od	1 2024
IČO	<input type="checkbox"/> mimoriadna	<input type="checkbox"/> veľká	Za obdobie	do 12 2024
45971421	<input type="checkbox"/> priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie	od 1 2023
SK NACE			do	12 2023
64.92.0				

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

Penta RE Funding II, s.r.o.

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

DIGITAL PARK II, EINSTEINOVA 25

Číslo

PSČ

Obec

85101 BRATISLAVA - MESTSKÁ ČASŤ PETRŽALKA

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

OR Mestský súd Bratislava III,

Oddiel; Sro, VI. Číslo 69952/B

Telefónne číslo

Faxové číslo

0911679769

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

05.03.2025

Schválená dňa:

. . 20

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	Brutto - časť 1		Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2			
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01		2 2 0 7 1 7 3 3 7	2 2 0 7 1 7 3 3 7		
						1 9 6 6 7 0 5 6 7	
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02		1 3 3 2 8 7 3 7 8	1 3 3 2 8 7 3 7 8		
						1 5 3 5 4 5 4 4 5	
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.	Oceniťelné práva (014) - /074, 091A/	06					
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07					
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08					
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09					
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10					
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11					
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12					
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13					
3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	14					



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Netto 2	Netto 3
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2		
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	1 3 3 2 8 7 3 7 8	1 3 3 2 8 7 3 7 8	1 5 3 5 4 5 4 4 5
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	1 3 3 2 8 7 3 7 8	1 3 3 2 8 7 3 7 8	1 5 3 5 4 5 4 4 5
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 - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	
				3	
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29			
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30			
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31			
11.	Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	8 7 4 2 9 9 5 9	8 7 4 2 9 9 5 9	4 3 1 2 4 9 8 8
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34			
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35			
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36			
3.	Výrobky (123) - /194/	37			
4.	Zvieratá (124) - /195/	38			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39			
6.	Poskytnuté preddávky na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41			
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Korekcia - časť 2		Netto 3
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49			
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50			
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51			
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52			
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	8 7 2 4 3 5 9 9	8 7 2 4 3 5 9 9	4 1 5 4 7 7 4 9
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			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	3
			Korekcia - časť 2		
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	8 5 6 8 0 5 9 9	8 5 6 8 0 5 9 9	3 2 9 2 5 9 2 9
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			3 6 0 9 6
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	1 5 6 3 0 0 0	1 5 6 3 0 0 0	8 5 8 5 7 2 4
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			



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

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	2 2 0 7 1 7 3 3 7	1 9 6 6 7 0 5 6 7
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	2 3 8 7 0 6 9 6	2 3 1 4 6 7 1 7
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	2 1 0 0 0 0 0 0	2 1 0 0 0 0 0 0
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	2 1 0 0 0 0 0 0	2 1 0 0 0 0 0 0
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-/353)	84		
A.II.	Emisné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86		
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	3 6 6 2 0 5	3 2 8 6 8 1
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	3 6 6 2 0 5	3 2 8 6 8 1
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (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	- 2 2 9 1 6	1 0 3 3 9 9
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94	- 2 2 9 1 6	1 0 3 3 9 9
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 6 7 7 1 1 2	9 6 4 1 5 5
A.VII.1.	Nerôzdelený zisk minulých rokov (428)	98	1 6 7 7 1 1 2	9 6 4 1 5 5
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	8 5 0 2 9 5	7 5 0 4 8 2
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	1 9 6 8 4 6 6 4 1	1 7 3 5 2 3 8 5 0
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	1 0 9 8 8 3 1 8 5	1 4 0 4 3 1 3 4 8
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113	1 0 9 3 6 8 8 5 2	1 3 9 8 7 5 9 3 8
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114		
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116	5 1 4 3 3 3	5 5 5 4 1 0
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117		



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121		
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	4 5 5 4 3 0	1 6 0 6 0 3
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	1 0 2 4	8 8 9 8 9
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	1 0 2 4	8 8 9 5 3
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 0 0 5 8 4	7 1 6 1 4
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134	3 5 3 8 2 2	
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	4 0 5 9	3 8 4 0
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	4 0 5 9	3 8 4 0
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)	140	8 6 5 0 3 9 6 7	3 2 9 2 8 0 5 9
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141		
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145		



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	1 0 9 5 0 5 9 4	9 1 8 4 2 8 3
**	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	3 8 8 9 0	4 8 4 0 6
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	3 8 8 5 8	4 8 1 5 3
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	3 2	2 5 3
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	- 3 8 8 9 0	- 4 8 4 0 6



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
			*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	1 2 5 8 4 3 6 9	1 0 4 6 5 5 2 7
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	9 9 6 4 4 6 0	8 2 8 8 1 3 5
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	9 9 6 4 4 6 0	8 2 8 5 2 6 6
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41		2 8 6 9
XII.	Kurzové zisky (663)	42	2 9 4 9 9 8	3 3 8 2 5 4
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43	1 3 3 8 7 7 7	9 4 2 9 9 0
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44	9 8 6 1 3 4	8 9 6 1 4 8
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	1 1 4 7 2 4 1 6	9 4 7 2 0 9 3
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	9 0 7 9 1 6 5	7 4 8 2 8 3 0
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	9 0 7 9 1 6 5	7 4 8 2 8 3 0
O.	Kurzové straty (563)	52	2 1 4 5 5 1	3 3 6 0 3 1
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53	1 1 5 5 0 4 0	6 9 2 2 6 3
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	1 0 2 3 6 6 0	9 6 0 9 6 9



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
			***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	1 0 7 3 0 6 3	9 4 5 0 2 8
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	2 2 2 7 6 8	1 9 4 5 4 6
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	2 2 2 7 6 8	1 9 4 5 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	8 5 0 2 9 5	7 5 0 4 8 2

Penta RE Funding II, s. r. o.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2024

1. POPIS SPOLOČNOSTI

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

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 prínajmenšom na obsluhu jej dlhu, malo by to významný vplyv na príjmy spoločnosti a na jej schopnosť splniť svoje záväzky. Nad rámec týchto aktivít nevykonáva spoločnosť obvykle žiadne iné činnosti.

Členovia štatutárnych orgánov k 31. decembru 2024: Ing. Peter Matula, Dana Klučková, Ladislav Turányi.

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

Spoločnosť nemala počas roka 2024 a k 31. decembru 2024 žiadnych zamestnancov a ani organizačnú zložku v zahraničí.

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

Penta RE Funding II, s. r. o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2024**

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

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

2. ZÁKLADNÉ VÝCHODISKÁ PRE ZOSTAVENIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

1. Účtovná závierka bola zostavená podľa Zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti a je zostavená ako riadna účtovná závierka.
2. Účtovná závierka je zostavená na všeobecné použitie. Informácie v nej uvedené nie je možné použiť na účely akéhokoľvek špecifického používateľa ani na posúdenie jednotlivých transakcií. Používatelia účtovnej závierky by sa pri rozhodovaní nemali spoliehať na túto účtovnú závierku ako jediný zdroj informácií.
3. Účtovná závierka spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie k 31. decembru 2023 bola schválená valným zhromaždením spoločnosti dňa 16. júla 2024.
4. Spoločnosť uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi účtovania pre podnikateľov, ktoré platia v Slovenskej republike. Účtovníctvo sa vedie v peňažných jednotkách slovenskej meny, t. j. v eurách.
5. Účtovníctvo sa vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.
6. Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t. j. berú sa za základ všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a ktoré sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.
7. Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.
8. Použitie odhadov – zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby vedenie spoločnosti vypracovalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované sumy aktív a pasív, uvedenie možných budúcich aktív a pasív k dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť.
9. Vykázané dane – slovenské daňové právo je relatívne mladé s nedostatkom existujúcich precedensov a podlieha neustálym novelizáciám. Nakoľko existujú rôzne interpretácie daňových

Penta RE Funding II, s. r. o.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2024

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

3. VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A METÓDY

Účtovné zásady a metódy, ktoré spoločnosť používala pri zostavení účtovnej závierky za rok 2024 a 2023 sú nasledovné:

a) Finančný majetok

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

b) Pohľadávky

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

c) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

d) Závazky

Dlhodobé i krátkodobé záväzky sa vykazujú v menovitých hodnotách.

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

e) Rezervy

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

f) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

g) Vlastné imanie

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

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

h) Transakcie v cudzích menách

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

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

Penta RE Funding II, s. r. o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2024****i) Výnosy**

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

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

j) Deriváty

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

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

V ostatných prípadoch sa jedná o deriváty určené na obchodovanie.

Spoločnosť účtuje o zabezpečovacích derivátoch.

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

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

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

k) Daň z príjmov splatná

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

l) Daň z príjmov odložená

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

m) Opravy chýb minulých účtovných období

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

Penta RE Funding II, s. r. o.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2024

4. DLHODOBÝ FINANČNÝ MAJETOK

Informácie o dlhodobom finančnom majetku

Dlhodobý finančný majetok	Bežné účtovné obdobie							Spolu
	Podielové CP a podiely v DÚJ	Podielové CP a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom	Ostatné dlhodobé CP a podiely	Pôžičky ÚJ v kons. celku	Ost. DFM	Pôžičky s dobou splatnosti najviac jeden rok	Obstarávaný DFM	
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	153 545 445	-	-	-	153 545 445
Prírastky	-	-	-	72 130 577	-	-	-	72 130 577
Úbytky	-	-	-	(9 409 098)	-	-	-	(9 409 098)
Kurzové rozdiely				(15 280)				(15 280)
Presuny	-	-	-	(82 964 266)	-	-	-	(82 964 266)
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	133 287 378	-	-	-	133 287 378
Opravné položky								
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	153 545 445	-	-	-	153 545 445
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	133 287 378	-	-	-	133 287 378

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

- A. 9 pôžičiek vo výške 70 446 879 EUR, splatných v priebehu roka 2026, s úrokovou sadzbou v rozpätí 3,510 – 8,425 % p.a.,
- B. 5 pôžičky vo výške 35 799 520 EUR, splatné v priebehu roka 2027, s úrokovou sadzbou v rozpätí 4,225 – 6,475 % p.a.,
- C. 4 pôžičky vo výške 27 040 979 EUR, splatné v priebehu roka 2028, s úrokovou sadzbou 4,625 – 6,175 % p.a.

Úroky z dlhodobých pôžičiek vo výške 1 487 668 EUR sú vykázané na riadku 059 súvahy v časti 5 poznámok ako krátkodobé pohľadávky, kdeže sú splatné v roku 2025.

Penta RE Funding II, s. r. o.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2024

Dlhodobý finančný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie							Spolu
	Podielové CP a podiely v DÚJ	Podielové CP a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom	Ostatné dlhodobé CP a podiely	Pôžičky ÚJ v kons. celku	Ostatný DFM	Pôžičky s dobou splatnosti najviac jeden rok	Obstávaný DFM	
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	142 150 232	-	-	-	142 150 232
Prírastky	-	-	-	66 196 470	-	-	-	66 196 470
Úbytky	-	-	-	(23 897 614)	-	-	-	(23 897 614)
Kurzové rozdiely	-	-	-	0	-	-	-	0
Presuny	-	-	-	(30 903 644)	-	-	-	(30 903 644)
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	153 545 445	-	-	-	153 545 445
Opravné položky								
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	142 150 232	-	-	-	142 150 232
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	153 545 445	-	-	-	153 545 445

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

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

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

Penta RE Funding II, s. r. o.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2024

5. POHLADÁVKY

Informácie o vývoji opravnej položky k pohľadávkam:

Spoločnosť v roku 2024 netvorila opravné položky k pohľadávkam.

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok:

31. december 2024

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	-	-	-
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	85 680 599	-	85 680 599
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	-	-	-
Daňové pohľadávky a dotácie	-	-	-
Pohľadávky z derivátových operácií	-	-	-
Iné pohľadávky	1 563 000	-	1 563 000
Krátkodobé pohľadávky spolu	87 243 599	-	87 243 599

Na riadku krátkodobých pohľadávok v celkovej výške 87 243 599 EUR sú vykázané tieto zostatky účtov:

- Na účte ostatné pohľadávky v skupine je vo výške 76 650 EUR vykázaná pohľadávka voči Penta Real Estate Holding Limited, z titulu neuhradeného poplatku z poskytnutých pôžičiek.
- Na účte poskytnuté krátkodobé pôžičky v skupine sú vo výške 85 603 949 EUR vykázané pôžičky voči spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited:
 - A: 11 pôžičiek vo výške 84 116 281 EUR, splatné v priebehu roka 2025, s úrokovou sadzbou v rozpätí 3,7250 – 6,8313 % p.a.
 - B: nesplatené úroky z dlhodobých pôžičiek, vo výške 1 487 668 EUR, ktoré sú špecifikované v bode 4. Dlhodobý finančný majetok.
- Na účte iné pohľadávky je vykázaná suma 1 563 000 EUR, ktorú tvoria pohľadávky z emisie dlhopisov:
 - o Penta Real Estate Public EUR VII/ 2022 vo výške 1 000 EUR,
 - o Penta Real Estate Public EUR X/ 2022 vo výške 1 562 000 EUR.
 Predmetné dlhopisy k 31. decembru 2024 neboli umiestnené.

Penta RE Funding II, s. r. o.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2024

31. december 2023

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

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

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

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pohľadávky po lehote splatnosti	-	-
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	87 243 599	41 547 749
Krátkodobé pohľadávky spolu	87 243 599	41 547 749

Penta RE Funding II, s. r. o.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2024

6. FINANČNÉ ÚČTY

Informácie o krátkodobom finančnom majetku:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	242	443
Bežné bankové účty	186 118	680 000
Termínované vklady	0	896 796
Spolu	186 360	1 577 239

7. ČASOVÉ ROZLIŠENIE

Informácie o významných položkách časového rozlíšenia

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

8. VLASTNÉ IMANIE

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

Informácie o vysporiadaní účtovného zisku z roku 2023:

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	750 482
Použitie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Tvorba zákonného rezervného fondu	37 525
Tvorba štatutárnych a ostatných fondov	-
Použitie na krytie zaúčtovaných strát minulých rokov	-
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	712 957
Spolu	750 482

Penta RE Funding II, s. r. o.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2024

Informácie o zmenách vlastného imania

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	21 000 000	-	-	-	21 000 000
Zákonný rezervný fond	328 681	-	-	37 525	366 205
Nedeliteľný fond	-	-	-	-	-
Štatutárne fondy a ostatné fondy	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia Cross Currency Rate Swapov*	103 399	-	(126 315)	-	(22 916)
Nerozdelený zisk minulých rokov	964 155	-	-	712 957	1 677 112
Neuhradená strata minulých rokov	-	-	-	-	-
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	750 482	850 295	-	(750 482)	850 295
SPOLU	23 146 717	850 295	(126 315)	0	23 870 696

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

Penta RE Funding II, s. r. o.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2024

9. REZERVY

Informácie o rezervách

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Krátkodobé rezervy, z toho:	3 840	4 059	(3 840)	-	4 059
Rezerva na audit *	3 840	4 059	(3 840)	-	4 059
Dlhodobé rezervy	-	-	-	-	-

*Vytvorená rezerva bude použitá v roku 2025.

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Krátkodobé rezervy, z toho:	3 696	3 840	(3 696)	-	3 840
Rezerva na audit	3 696	3 840	(3 696)	-	3 840
Dlhodobé rezervy	-	-	-	-	-

10. ZÁVÄZKY

Informácie o záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Záväzky po lehote splatnosti	-	-
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	455 430	160 603
Krátkodobé záväzky spolu	455 430	160 603
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	109 883 185	140 431 348
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	-	-
Dlhodobé záväzky spolu	109 883 185	140 431 348
Krátkodobé finančné výpomoci spolu	86 503 967	32 928 059

Krátkodobé záväzky vo výške 455 430 EUR sú tvorené z:

- neuhradených faktúr na konci účtovného obdobia v sume 1 024 EUR,
- daňové záväzky v výške 100 584 EUR,
- z derivátových operácií vo výške 353 822 EUR.

Penta RE Funding II, s. r. o.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2024

Dlhodobý záväzok vo výške 109 883 185 EUR je záväzok:

z dlhopisov vydaných Privatbankou, a.s., v sume 109 368 852 EUR:

Dlhopis Penta Real Estate VI/2021, splatnosť 16.novembra 2026, istina 4 000 000 EUR,
Dlhopis Penta Real Estate I/2022, splatnosť 14.januára 2028, istina 4 457 000 EUR,
Dlhopis Penta Real Estate Public III/2022, splatnosť 21.marca 2027, istina 2 391 000 EUR,
Dlhopis Masaryk Station II/2022, splatnosť 11.apríla 2026, istina 5 456 000 EUR,
Dlhopis Penta Real Estate Public V/2022, splatnosť 24.mája 2027, istina 1 583 000 EUR,
Dlhopis Penta Real Estate Public IX/2022, splatnosť 26.augusta 2028, istina 7 630 000 EUR,
Dlhopis Masaryk Station III/2022, splatnosť 5.septembra 2028, istina 9 970 000 EUR,
Dlhopis Penta Real Estate Public XI/2022, splatnosť 26.októbra 2028, istina 4 970 000 EUR,
Dlhopis Masaryk Station I/2023, splatnosť 5.októbra 2026, istina 10 000 000 EUR,
Dlhopis Penta Real Estate Public II/2023, splatnosť 20.novembra 2027, istina 7 000 000 EUR,
Dlhopis Penta Real Estate I/2024, splatnosť 21.apríla 2026, istina 5 000 000 EUR,
Dlhopis Penta Real Estate II/2024, splatnosť 27.mája 2027, istina 10 000 000 EUR,
Dlhopis Penta Real Estate III/2024, splatnosť 4.septembra 2027, istina 15 000 000 EUR,
Dlhopis Penta Real Estate V/2024, splatnosť 7.októbra 2026, istina 10 000 000 EUR,
Dlhopis Penta Real Estate Public CZK I/2023, splatnosť 28.marca 2026, istina 150 000 000 CZK
(5 955 926 EUR),
Dlhopis Penta Real Estate Public CZK II/2023, splatnosť 15.júna 2026, istina 150 000 000 CZK
(5 955 926 EUR).

z derivátových operácií v sume 514 333 EUR.

Krátkodobé finančné výpomoci

Ďalšie emisie dlhopisov Penta Real Estate a Penta Real Estate Public sú splatné v roku 2025, ich hodnota k 31.12.2024 je 86 503 967 EUR a je vykázaná ako krátkodobé finančné výpomoci na riadku 140 súvahy.

Penta RE Funding II, s. r. o.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2024

11. VYDANÉ DLHOPISY

Informácie o vydaných dlhopisov za bežné účtovné obdobie

Stav k 31.12.2024

Názov vydaného Dlhopisu	Menovitá hodnota	Počet	Emisný kurz	Úrok p.a.	Splatnosť
Penta RE VI/2021	1 000 EUR	4 000	100 %	4,50 %	16.11.2026
Penta RE I/2022	1 000 EUR	4 457	100 %	4,50 %	14.01.2028
Penta REP I/2022	1 000 EUR	5 000	100 %	3,55 %	28.02.2025
Penta REP III/2022	1 000 EUR	2 391	100 %	4,05 %	21.03.2027
Masaryk Station II/2022	1 000 EUR	5 456	100 %	4,00 %	11.04.2026
Penta REP V/2022	1 000 EUR	1 583	100 %	4,05 %	24.05.2027
Penta RE III/2022	1 000 EUR	9 876	100 %	4,50 %	06.07.2025
Penta REP VII/ 2022	1 000 EUR	10 000	100 %	4,30 %	18.07.2025
Penta RE IV/2022	1 000 EUR	8 282	100 %	4,50 %	27.07.2025
Penta REP VIII/2022	1 000 EUR	5 000	100 %	4,30 %	15.08.2025
Penta REP IX/2022	1 000 EUR	7 630	100 %	5,60 %	26.08.2028
Masaryk Station III/2022	1 000 EUR	9 970	100 %	6,00 %	05.09.2028
Penta REP X/2022	1 000 EUR	5 000	100 %	4,30 %	10.10.2025
Penta REP XI/2022	1 000 EUR	4 970	100 %	5,80 %	26.10.2028
Masaryk Station I/2023	1 000 EUR	10 000	100 %	6,25 %	05.10.2026
Penta REP I/2023	1 000 EUR	9 940	100 %	6,05 %	15.11.2025
Penta REP II/2023	1 000 EUR	7 000	100 %	6,30 %	20.11.2027
Masaryk Station II/2023	1 000 EUR	10 000	100 %	6,25 %	21.11.2025
Penta REP CZK II/2022	50 000 CZK	1 000	100 %	8,25 %	17.10.2025
Penta REP CZK III/2022	50 000 CZK	2 000	100 %	8,25 %	02.12.2025
Penta REP CZK I/2023	50 000 CZK	3 000	100 %	8,25 %	28.03.2026
Penta REP CZK II/2023	50 000 CZK	3 000	100 %	8,25 %	16.06.2026
Penta RE I/2024	1 000 EUR	5 000	100 %	6,25 %	24.04.2026
Penta RE II/2024	1 000 EUR	10 000	100 %	6,25 %	27.05.2027
Penta RE III/2024	1 000 EUR	15 000	100 %	6,25 %	04.09.2027
Penta RE IV/2024	1 000 EUR	15 000	100 %	5,95 %	07.10.2025
Penta RE V/2024	1 000 EUR	10 000	100 %	6,10 %	07.10.2026

Penta RE Funding II, s. r. o.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2024

Stav k 31.12.2023

Názov vydaného Dlhopisu	Menovitá hodnota	Počet	Emisný kurz	Úrok p.a.	Splatnosť
Penta RE VI/2021	1 000 EUR	5 000	100 %	4,50 %	16.11.2026
Bory Mall I/2021	1 000 EUR	4 000	100 %	4,00 %	20.12.2024
Penta RE I/2022	1 000 EUR	4 457	100 %	4,50 %	14.01.2028
Penta REP I/2022	1 000 EUR	5 000	100 %	3,55 %	28.02.2025
Penta REP II/2022	1 000 EUR	5 000	100 %	3,30 %	21.03.2024
Penta REP III/2022	1 000 EUR	2 391	100 %	4,05 %	21.03.2027
Masaryk Station I/2022	1 000 EUR	10 000	100 %	3,50 %	25.03.2024
Masaryk Station II/2022	1 000 EUR	10 000	100 %	4,00 %	11.04.2026
Penta REP IV/2022	1 000 EUR	10 000	100 %	3,30 %	23.05.2024
Penta REP V/2022	1 000 EUR	1 583	100 %	4,05 %	24.05.2027
Penta RE III/2022	1 000 EUR	9 876	100 %	4,50 %	06.07.2025
Penta REP VII/2022	1 000 EUR	10 000	100 %	4,30 %	18.07.2025
Penta RE IV/2022	1 000 EUR	8 282	100 %	4,50 %	27.07.2025
Penta REP VIII/2022	1 000 EUR	5 000	100 %	4,30 %	15.08.2025
Penta REP IX/2022	1 000 EUR	10 000	100 %	5,60 %	26.08.2028
Masaryk Station III/2022	1 000 EUR	10 000	100 %	6,00 %	05.09.2028
Penta REP X/2022	1 000 EUR	5 000	100 %	4,30 %	10.10.2025
Penta REP XI/2022	1 000 EUR	5 000	100 %	5,80 %	26.10.2028
Masaryk Station I/2023	1 000 EUR	10 000	100 %	6,25 %	05.10.2026
Penta REP I/2023	1 000 EUR	10 000	100 %	6,05 %	15.11.2025
Penta REP II/2023	1 000 EUR	7 000	100 %	6,30 %	20.11.2027
Masaryk Station II/2023	1 000 EUR	10 000	100 %	6,25 %	21.11.2025
Penta REP CZK I/2022	50 000 CZK	2 000	100 %	5,55 %	06.04.2024
Penta REP CZK II/2022	50 000 CZK	1 000	100 %	8,25 %	17.10.2025
Penta REP CZK III/2022	50 000 CZK	2 000	100 %	8,25 %	02.12.2025
Penta REP CZK I/2023	50 000 CZK	3 000	100 %	8,25 %	28.03.2026
Penta REP CZK II/2023	50 000 CZK	3 000	100 %	8,25 %	16.06.2026

Penta RE Funding II, s. r. o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2024****12. DERIVÁTY**

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

V priebehu bežného účtovného obdobia uzatvorila spoločnosť nové obchody CCS.

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

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

Precenenie k 31.12.2024

Typ produktu	Splatnosť	Nominálna hodnota v CZK	Trhová hodnota v CZK	Trhová hodnota v EUR
CCS k PREP CZK I 2023	27.3.2026	146 350 000	-8 914 828	-353 974
CCS k PREP CZK I 2023	27.3.2026	3 650 000	-118 666	-4 711
CCS k PREP CZK II 2022	16.10.2025	39 700 000	-1 105 146	-43 881
CCS k PREP CZK II 2022	16.10.2025	10 300 000	-790 848	-31 402
CCS k PREP CZK II 2023	12.6.2026	23 900 000	-1 360 655	-54 026
CCS k PREP CZK II 2023	12.6.2026	42 800 000	-1 543 272	-61 277
CCS k PREP CZK II 2023	12.6.2026	28 850 000	-1 016 044	-40 342
CCS k PREP CZK III 2022	1.12.2025	26 750 000	-1 303 432	-51 754
CCS k PREP CZK III 2022	1.12.2025	73 250 000	-5 711 592	-226 785
			-21 864 485	-868 155

Precenenie k 31.12.2023

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

Penta RE Funding II, s. r. o.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2024

13. VÝNOSY A NÁKLADY

13.1 Výnosy

Informácie o výnosoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Finančné výnosy, z toho:	12 584 369	10 465 527
Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek	9 929 433	8 144 736
Bankové úroky od prepojených účtovných jednotiek	35 027	140 530
Bankové úroky	0	2 869
Kurzové zisky	294 998	338 254
Výnosy z derivátových operácií	1 338 777	942 990
Ostatné finančné výnosy	986 134	896 148

Spoločnosť má vo výnosoch úroky z pôžičiek voči spoločnostiam:

- Penta Real Estate Holding Limited vo výške 9 929 433 EUR,
- Privatbanky, a. s., z termínovaného účtu, vo výške 35 027 EUR.

Na účte ostatné finančné výnosy je poplatok za poskytnutie pôžičiek vo výške 986 134 EUR.

Informácie o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky	-	-
Tržby z predaja služieb	-	-
Tržby za tovar	-	-
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	10 950 594	9 184 283
Čistý obrat celkom	10 950 594	9 184 283

Penta RE Funding II, s. r. o.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2024

13.2 Náklady

Informácie o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady na hospodársku činnosť, z toho:	38 890	48 406
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	38 858	48 153
Audit	4 059	3 840
Zmluva o poskytovaní služieb v skupine	17 640	22 851
Služby poskytnuté CDCP SR, a.s.	16 500	18 099
Právne služby	644	3 350
Ostatné služby	15	13
Ostatné dane a poplatky	-	-
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	32	253
Neuplatnená DPH	32	69
Ostatné pokuty a penále	-	184
Finančné náklady, z toho:	11 472 416	9 472 093
Úroky z vydaných dlhopisov	9 079 165	7 482 830
Kurzové straty	214 551	336 031
Náklady na derivátové operácie	1 155 040	692 263
Ostatné náklady na finančnú činnosť	1 021 723	957 525
Bankové poplatky	1 937	3 444

Náklady spoločnosti za poskytnuté služby sú v prevažnej miere tvorené poskytovaním služieb spoločnosťou PENTA INVESTMENTS LIMITED o.z., Centrálnym depozitárom cenných papierov SR, a.s.

Úroky vo výške 9 079 165 EUR predstavujú úroky z emisií dlhopisov.

Ostatné náklady na finančnú činnosť sú tvorené poskytovaním finančných služieb Privatbanky, a.s. Suma 1 021 723 EUR predstavuje náklady za služby pri vydávaní dlhopisov. Suma 1 937 EUR predstavuje poplatky za vedenie bežných bankových účtov v Privatbanke, a.s. a Komerčnej banke, a.s.

Penta RE Funding II, s. r. o.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2024

14. DANE Z PRÍJMOV

Sadzba dane z príjmov pre rok 2024 je 21 %. Spoločnosť nemala žiadne úľavy z daní.

Informácie o daniach z príjmov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	1 073 063	X	X	945 028	X	X
Teoretická daň	X	225 343	21 %	X	198 456	21 %
Daňovo neuznané náklady	4 059	852	21 %	13 292	2 791	21 %
Výnosy nepodliehajúce dani	(48 136)	(10 108)	21 %	(159 271)	(33 447)	21 %
Umorenie daňovej straty	-	-	21 %	-	-	21 %
Spolu	1 028 986	216 087	21 %	1 461 685	167 800	21 %
Splatná daň z príjmov	X	216 087	X	X	167 800	X
Zrážková daň z bankových úrokov	35 163	6 681	19 %	140 768	26 746	19 %
Odložená daň z príjmov	X	-	X	X	-	X
Celková daň z príjmov	X	222 768	X	X	194 546	X

15. PODMIENENÉ ZÁVÄZKY A AKTÍVA, PODSÚVAHOVÉ POLOŽKY

Spoločnosť neeviduje žiadne podmienené záväzky a aktíva.

Na podsúvahových položkách eviduje spoločnosť nominálnu hodnotu pohľadávok z úrokovno-menových swapov v hodnote 395 550 000 CZK a záväzky z úrokovno-menových swapov v hodnote 16 578 073 EUR.

Daňové priznania zostávajú otvorené a môžu byť predmetom kontroly počas obdobia piatich rokov. Skutočnosť, že určité obdobie alebo daňové priznanie vzťahujúce sa na toto obdobie bolo kontrolované, nemá vplyv na vylúčenie tohto obdobia z prípadnej ďalšej kontroly počas obdobia piatich rokov. V dôsledku toho sú k 31. decembru 2024 daňové priznania spoločnosti za roky 2019 až 2024 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly.

16. SPRIAZNENÉ OSOBY

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

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

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

Penta RE Funding II, s. r. o.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2024

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

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
PENTA INVESTMENTS LIMITED o.z.	záväzky	0	9 233
PENTA INVESTMENTS LIMITED o.z.	pohľadávky	623	0
PENTA INVESTMENTS LIMITED o.z.	náklady - služby v skupine	17 640	22 852
Privatbanka, a.s.	vlastné finančné prostriedky	120 499	1 296 874
Privatbanka, a.s.	výnosové úroky	35 027	140 530
Privatbanka, a.s.	bankové poplatky	1 067	1 771
Privatbanka, a.s.	ostatné finančné náklady	1 021 723	957 525
Privatbanka, a.s.	záväzky	1 648	79 720
Penta Real Estate Holding Limited	úver (istina + nesplatený úrok)	218 891 328	185 672 757
Penta Real Estate Holding Limited	pohľadávka – poplatok za úver	76 650	798 617
Penta Real Estate Holding Limited	finančné výnosy - poplatok za úver	986 134	896 148
Penta Real Estate Holding Limited	výnosové úroky z pôžičky	9 929 433	8 144 736

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

Spoločnosť na začiatku roka 2025 emitovala ďalšie dlhopisy:

Dňa 10. januára 2025 boli emitované dlhopisy Penta Real Estate EUR I/2025 vo výške 10 miliónov EUR, s úrokovou sadzbou 6,00 % p.a., so splatnosťou 10. januára 2028,

Dňa 17. februára 2025 boli emitované dlhopisy Penta Real Estate EUR II/2025 vo výške 10 miliónov EUR, s úrokovou sadzbou 6,50 % p.a. so splatnosťou 17. februára 2030,

Dňa 24. februára 2025 boli emitované dlhopisy Penta Real Estate EUR III/2025 vo výške 10 miliónov EUR, s úrokovou sadzbou 6,00 % p.a. so splatnosťou 24. februára 2028.

Po 31. decembri 2024 nenastali žiadne iné také udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.