

Penta RE Funding II, s. r. o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2025****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 hnutelných 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 prinajmenšom na obsluhu jej dlhu, malo by to významný vplyv na príjmy spoločnosti a na jej schopnosť splniť svoje záväzky. Nad rámec týchto aktivít nevykonáva spoločnosť obvykle žiadne iné činnosti.

Členovia štatutárnych orgánov k 31. decembru 2025: Ing. Peter Matula, Dana Klučková, Ladislav Turányi.

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

Spoločnosť nemala počas roka 2025 a k 31. decembru 2025 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 2025

Aktionár	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 2024 bola schválená valným zhromaždením spoločnosti dňa 11. septembra 2025.
4. Valné zhromaždenie dňa 26. septembra 2025 schválilo spoločnosť BDO Audit spol. s r.o., licencia UDVA č. 339 ako audítora na overenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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.

Penta RE Funding II, s. r. o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2025**

10. Vykázané dane – slovenské daňové právo je relatívne mladé s nedostatkom existujúcich precedensov a podlieha neustálym novelizáciám. Nakoľko existujú rôzne interpretácie daňových zákonov a predpisov pri uplatňovaní v rôznych typoch transakcií, sumy vykázané v účtovnej závierke sa môžu neskôr zmeniť podľa konečného stanoviska daňových úradov.

3. VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A METÓDY

Účtovné zásady a metódy, ktoré spoločnosť používala pri zostavení účtovnej závierky za rok 2025 a 2024 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

Penta RE Funding II, s. r. o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2025**

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.

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 zrejmé že došlo k znehodnoteniu derivátu.

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

k) Daň z príjmov splatná

Podľa slovenského zákona o dani z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pred zdanením pri sadzbe 21 % (príjmy neprevyšujú 5 miliónov EUR) alebo 24 % (príjmy nad 5 miliónov EUR) 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 2025

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	-	-	-	133 287 378	-	-	-	133 287 378
Prírastky	-	-	-	88 401 238	-	-	-	88 401 238
Úbytky	-	-	-	(7 744 823)	-	-	-	(7 744 823)
Kurzové rozdiely				439				439
Presuny	-	-	-	(71 660 733)	-	-	-	(71 660 733)
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	142 283 499	-	-	-	142 283 499
Opravné položky								
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	133 287 378	-	-	-	133 287 378
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	142 283 499	-	-	-	142 283 499

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

- A. 7 pôžičiek vo výške 55 317 520 EUR, splatných v priebehu roka 2027, s úrokovou sadzbou v rozpätí 4,225 – 6,475 % p.a.,
- B. 6 pôžičiek vo výške 47 040 979 EUR, splatné v priebehu roka 2028, s úrokovou sadzbou v rozpätí 4,625 – 6,200 % p.a.,
- C. 2 pôžičky vo výške 11 106 000 EUR, splatné v priebehu roka 2029, s úrokovou sadzbou 5,500; 5,700 % p.a.,
- D. 2 pôžičky vo výške 20 000 000 EUR, splatné v priebehu roka 2030, s úrokovou sadzbou 6,700 % p.a.,
- E. 1 pôžička vo výške 8 819 000 EUR, splatná v priebehu roka 2031, s úrokovou sadzbou 6,200 % p.a.

Penta RE Funding II, s. r. o.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2025

Úroky z dlhodobých pôžičiek vo výške 1 864 116 EUR sú vykazané na riadku 059 súvahy v časti 5 poznámok ako krátkodobé pohľadávky, keďže sú splatné v roku 2026.

Dlhodobý finančný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie							Spolu
	Podielové CP a podiely v DÚJ	Podielové CP a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom	Ostatné dlhodobé CP a podiely	Pôžičky ÚJ v kons. celku	Ostatný DFM	Pôžičky s dobou splatnosti najviac jeden rok	Obsta-rávaný 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 vykazané na riadku 059 súvahy v časti 5 poznámok ako krátkodobé pohľadávky, keďže sú splatné v roku 2025.

Penta RE Funding II, s. r. o.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2025

5. POHĽADÁVKY

Informácie o vývoji opravnej položky k pohľadávkam:

Spoločnosť v roku 2025 netvorila opravné položky k pohľadávkam.

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok:

31. december 2025

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	73 908 705	-	73 908 705
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	-	-	-
Daňové pohľadávky a dotácie	-	-	-
Pohľadávky z derivátových operácií	-	-	-
Iné pohľadávky	3 221 000	-	3 221 000
Krátkodobé pohľadávky spolu	77 129 705	-	77 129 705

Na riadku krátkodobých pohľadávok v celkovej výške 77 129 705 EUR sú vykázané tieto zostatky účtov:

- Na účte ostatné pohľadávky v skupine je vo výške 224 906 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 73 683 799 EUR vykázané pôžičky voči spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited:
 - A: 9 pôžičiek vo výške 71 819 683 EUR, splatné v priebehu roka 2026, s úrokovou sadzbou v rozpätí 3,510 – 8,425 % p.a.
 - B: nesplatené úroky z dlhodobých pôžičiek, vo výške 1 864 116 EUR, ktoré sú špecifikované v bode 4. Dlhodobý finančný majetok.
- Na účte iné pohľadávky je vykázaná suma 3 221 000 EUR, ktorú tvoria pohľadávky z emisie dlhopisov:
- o Penta Real Estate EUR VI/ 2025 vo výške 2 035 000 EUR,
 - o Penta Real Estate EUR VII/ 2025 vo výške 1 186 000 EUR.
- Predmetné dlhopisy k 31. decembru 2025 neboli umiestnené.

Penta RE Funding II, s. r. o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2025**

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.

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pohľadávky po lehote splatnosti	-	-
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	77 129 705	87 243 599
Krátkodobé pohľadávky spolu	77 129 705	87 243 599

Penta RE Funding II, s. r. o.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2025

6. FINANČNÉ ÚČTY

Informácie o krátkodobom finančnom majetku:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	1 058	242
Bežné bankové účty	66 487	186 118
Termínované vklady	4 429 000	0
Spolu	4 496 545	186 360

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:	231	0
Úroky z termínovaného vkladu v Privatbanke, a.s.	231	0

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 2024:

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	850 295
Použitie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Tvorba zákonného rezervného fondu	42 515
Tvorba štatutárnych a ostatných fondov	-
Použitie na krytie zaúčtovaných strát minulých rokov	-
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	807 780
Spolu	850 295

Penta RE Funding II, s. r. o.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2025

Informácie o zmenách vlastného imania

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				Stav na konci účtovného obdobia
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	
Základné imanie	21 000 000	-	-	-	21 000 000
Zákonný rezervný fond	366 205	-	-	42 515	408 719
Nedeliteľný fond	-	-	-	-	-
Štatutárne fondy a ostatné fondy	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia Cross Currency Rate Swapov*	(22 916)	-	16 907	-	(6 009)
Nerozdelený zisk minulých rokov	1 677 112	-	-	807 780	2 484 892
Neuhradená strata minulých rokov	-	-	-	-	-
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	850 295	699 074	-	(850 295)	699 074
SPOLU	23 870 696	699 074	16 907	0	24 586 676

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				Stav na konci účtovného obdobia
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	
Základné imanie	21 000 000	-	-	-	21 000 000
Zákonný rezervný fond	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

Penta RE Funding II, s. r. o.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2025

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:	4 059	5 127	(4 059)	-	5 127
Rezerva na audit *	4 059	4 305	(4 059)	-	4 305
Rezerva na nevyfakturované dodávky*	-	822	-	-	822
Dlhodobé rezervy	-	-	-	-	-

*Vytvorená rezerva bude použitá v roku 2026.

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce 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
Rezerva na nevyfakturované dodávky	-	-	-	-	-
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	198 190	455 430
Krátkodobé záväzky spolu	198 190	455 430
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	150 001 000	109 883 185
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	-	-
Dlhodobé záväzky spolu	150 001 000	109 883 185
Krátkodobé finančné výpomoci spolu	49 110 987	86 503 967

Penta RE Funding II, s. r. o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2025****Stav k 31.12.2025**

Krátkodobé záväzky vo výške 198 190 EUR sú tvorené z:

- neuhradených faktúr na konci účtovného obdobia v sume 90 735 EUR,
- daňové záväzky vo výške 7 897 EUR,
- z derivátových operácií vo výške 99 558 EUR.

Dlhodobý záväzok vo výške 150 001 000 EUR je záväzok:

z dlhopisov vydaných Privatbankou, a.s., v sume 150 001 000 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 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 Penta Real Estate Public II/2023, splatnosť 20.novembra 2027, istina 7 000 000 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 I/2025, splatnosť 10. januára 2028, istina 10 000 000 EUR,
Dlhopis Penta Real Estate II/2025, splatnosť 17. februára 2030, istina 10 000 000 EUR,
Dlhopis Penta Real Estate III/2025, splatnosť 24. februára 2028, istina 10 000 000 EUR,
Dlhopis Penta Real Estate IV/2025, splatnosť 1. apríla 2030, istina 10 000 000 EUR,
Dlhopis Penta Real Estate V/2025, splatnosť 12. júna 2027, istina 10 000 000 EUR,
Dlhopis Penta Real Estate VI/2025, splatnosť 23. júna 2029, istina 10 000 000 EUR,
Dlhopis Penta Real Estate VII/2025, splatnosť 17. októbra 2030, istina 10 000 000 EUR,
Dlhopis Penta Real Estate VIII/2025, splatnosť 20. apríla 2027, istina 10 000 000 EUR,
Dlhopis Penta Real Estate Public I/2025, splatnosť 16. októbra 2029, istina 7 000 000 EUR.

Krátkodobé finančné výpomoci

Ďalšie emisie dlhopisov Penta Real Estate a Penta Real Estate Public sú splatné v roku 2026, ich hodnota k 31.12.2025 je 49 118 987 EUR a je vykázaná ako krátkodobé finančné výpomoci na riadku 140 súvahy.

Stav k 31.12.2024

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.

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,

Penta RE Funding II, s. r. o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2025**

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.

11. VYDANÉ DLHOPISY

Informácie o vydaných dlhopisov za bežné účtovné obdobie

Stav k 31.12.2025

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 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 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 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 II/2023	1 000 EUR	7 000	100 %	6,30 %	20.11.2027
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 V/2024	1 000 EUR	10 000	100 %	6,10 %	07.10.2026
Penta RE I/2025	1 000 EUR	10 000	100 %	6,00 %	10.01.2028
Penta RE II/2025	1 000 EUR	10 000	100 %	6,50 %	17.02.2030
Penta RE III/2025	1 000 EUR	10 000	100 %	6,00 %	24.02.2028
Penta RE IV/2025	1 000 EUR	10 000	100 %	6,50 %	01.04.2030
Penta RE V/2025	1 000 EUR	10 000	100 %	5,70 %	12.06.2027
Penta RE VI/2025	1 000 EUR	10 000	100 %	5,50 %	23.06.2029
Penta RE VII/2025	1 000 EUR	10 000	100 %	6,00 %	17.10.2030
Penta RE VIII/2025	1 000 EUR	10 000	100 %	4,55 %	20.04.2027
Penta RE Public I/2025	1 000 EUR	7 000	100 %	5,30 %	16.10.2029

Penta RE Funding II, s. r. o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2025**

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

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 neuzatvorila spoločnosť žiadne 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.

Penta RE Funding II, s. r. o.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2025

Precenenie k 31.12.2025

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	-2 917 280	-120 325
CCS k PREP CZK I 2023	27.3.2026	3 650 000	46 641	1 924
CCS k PREP CZK II 2023	12.6.2026	23 900 000	-250 604	-10 336
CCS k PREP CZK II 2023	12.6.2026	42 800 000	421 576	17 388
CCS k PREP CZK II 2023	12.6.2026	28 850 000	285 872	11 791
			-2 413 795	-99 558

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

Penta RE Funding II, s. r. o.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2025

13. VÝNOSY A NÁKLADY

13.1 Výnosy

Informácie o výnosoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Finančné výnosy, z toho:	17 004 892	12 584 369
Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek	13 295 486	9 929 433
Bankové úroky od prepojených účtovných jednotiek	43 228	35 027
Bankové úroky	73	-
Kurzové zisky	476 169	294 998
Výnosy z derivátových operácií	1 272 353	1 338 777
Ostatné finančné výnosy	1 917 583	986 134

Spoločnosť má vo výnosoch úroky z pôžičiek voči spoločnostiam:

- Penta Real Estate Holding Limited vo výške 13 295 486 EUR,
- Privatbanky, a. s., z termínovaného účtu, vo výške 43 228 EUR.

Na účte ostatné finančné výnosy je poplatok za poskytnutie pôžičiek vo výške 1 917 583 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	15 256 370	10 950 594
Čistý obrat celkom	15 256 370	10 950 594

Penta RE Funding II, s. r. o.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2025

13.2 Náklady

Informácie o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady na hospodársku činnosť, z toho:	123 976	38 890
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	118 706	38 858
Audit	5 166	4 059
Zmluva o poskytovaní služieb v skupine	21 134	17 640
Služby poskytnuté CDCP SR, a.s.	37 894	16 500
Právne služby	54 507	644
Ostatné služby	5	15
Ostatné dane a poplatky	5 233	-
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	37	32
Neuplatnená DPH	37	32
Ostatné pokuty a penále	-	-
Finančné náklady, z toho:	15 962 041	11 472 416
Úroky z vydaných dlhopisov	12 434 700	9 079 165
Kurzové straty	351 877	214 551
Náklady na derivátové operácie	1 225 409	1 155 040
Ostatné náklady na finančnú činnosť	1 947 324	1 021 723
Bankové poplatky	2 731	1 937

Náklady spoločnosti za poskytnuté služby sú v prevažnej miere tvorené poskytovaním služieb spoločnosťou PENTA INVESTMENTS LIMITED o.z., Centrálnym depozitárom cenných papierov SR, a.s. a právnymi službami poskytovanými spoločnosťou Allen Overy Shearman Sterling s.r.o.

Úroky vo výške 12 434 700 EUR predstavujú úroky z emisií dlhopisov.

Ostatné náklady na finančnú činnosť sú tvorené poskytovaním finančných služieb Privatbanky, a.s. Suma 1 947 324 EUR predstavuje náklady za služby pri vydávaní dlhopisov. Suma 2 731 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 2025

14. DANE Z PRÍJMOV

Sadzba dane z príjmov pre rok 2025 je 24 %. 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:	918 876	X	X	1 073 063	X	X
Teoretická daň	X	220 530	24 %	X	225 343	21 %
Daňovo neuznané náklady	10 209	2 450	24 %	4 059	852	21 %
Výnosy nepodliehajúce dani	(47 287)	(11 348)	24 %	(48 136)	(10 108)	21 %
Umorenie daňovej straty	-	-	24 %	-	-	21 %
Spolu	881 798	211 632	24 %	1 028 986	216 087	21 %
Splatná daň z príjmov	X	211 632	X	X	216 087	X
Zrážková daň z bankových úrokov	42 998	8 170	19 %	35 163	6 681	19 %
Odložená daň z príjmov	X	-	X	X	-	X
Celková daň z príjmov	X	219 802	X	X	222 768	X

15. PODMIENENÉ ZÁVÄZKY A AKTÍVA, PODSÚVAHOVÉ POLOŽKY

Spoločnosť neeviduje žiadne podmienené záväzky a aktíva.

Na podsúvahových položkách eviduje spoločnosť nominálnu hodnotu pohľadávok z úrokovo-menových swapov v hodnote 245 550 000 CZK a záväzky z úrokovo-menových swapov v hodnote 10 247 825 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 2025 daňové priznania spoločnosti za roky 2020 až 2025 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 2025

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	5 082	0
PENTA INVESTMENTS LIMITED o.z.	pohľadávky	0	623
PENTA INVESTMENTS LIMITED o.z.	náklady - služby v skupine	21 134	17 640
Privatbanka, a.s.	vlastné finančné prostriedky	4 460 572	120 499
Privatbanka, a.s.	výnosové úroky	43 228	35 027
Privatbanka, a.s.	bankové poplatky	2 074	1 067
Privatbanka, a.s.	ostatné finančné náklady	1 947 324	1 021 723
Privatbanka, a.s.	záväzky	85 623	1 648
Penta Real Estate Holding Limited	úver (istina + nesplatený úrok)	215 967 299	218 891 328
Penta Real Estate Holding Limited	pohľadávka – poplatok za úver	224 906	76 650
Penta Real Estate Holding Limited	finančné výnosy - poplatok za úver	1 917 585	986 134
Penta Real Estate Holding Limited	výnosové úroky z pôžičky	13 295 486	9 929 433

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

Po 31. decembri 2025 nenastali žiadne iné také udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.

Penta RE Funding II, s. r. o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2025

PREHL'AD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Prehľad peňažných tokov je uvedený v prílohe, tabuľka č. 1.

Peňažné prostriedky sú peňažné hotovosti, ekvivalenty peňažných hotovostí a peňažné prostriedky na bežných a termínovaných účtoch v bankách.

Peňažné ekvivalenty sú krátkodobý finančný majetok, ktorý je zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nehrozí riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Spoločnosť použila na vykazovanie peňažných tokov z prevádzkovej činnosti nepriamu metódu.

Prílohy:

Tabuľka č. 1 – Prehľad peňažných tokov

Penta RE Funding II, s. r. o.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2025

Názov položky	Označenie	Skutočnosť v eurách	
		Bežné účtovné obdobie	Minulé účtovné obdobie
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti			
Z/5	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)	918 876	1 073 063
A.1.	Nepažné operácie ovplyvňujúce výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)	(1 417 584)	(889 924)
	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (+)	-	-
	Zostatková hodnota dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku účtovaná pri vyradení tohto majetku do nákladov na bežnú činnosť, s výnimkou jeho predaja (+)	-	-
	Odpis opravnej položky k nadobudnutému majetku (+/-)	-	-
	Zmena stavu rezerv (+/-)	1 068	219
	Zmena stavu opravných položiek (+/-)	-	-
	Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov (+/-)	(231)	134
	Dividendy a iné podiely na zisku účtované do výnosov (-)	-	-
	Úroky účtované do nákladov (+)	12 434 700	9 079 165
	Úroky účtované do výnosov (-)	(13 338 787)	(9 964 460)
	Kurzový zisk/strata vyčíslený k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	-	-
	Výsledok z predaja dlhodobého majetku, s výnimkou majetku, ktorý sa považuje za peňažný ekvivalent (+/-)	-	-
	Ostatné položky nepažného charakteru (+/-)	(514 334)	(4 982)
A.2.	Vplyv zmien stavu pracovného kapitálu na výsledok hospodárenia z bežnej činnosti	(1 568 009)	(87 965)
	Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti (+/-)	(1 658 000)	-
	Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti (+/-)	89 991	(87 965)
	Zmena stavu zásob (+/-)	-	-
	Zmena stavu krátkodobého finančného majetku, s výnimkou majetku, ktorý je súčasťou peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov (+/-)	-	-
	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti s výnimkou príjmov a výdavkov, ktoré sa uvádzajú osobitne v iných častiach prehľadu peňažných tokov (+/-), (súčet Z/5+A.1.+A.2.)	(2 066 717)	95 174
	Prijaté úroky (+)	13 338 787	9 544 051
	Výdavky na zaplatené úroky (-)	(12 434 700)	(8 658 756)
	Prijmy z dividend a iných podielov na zisku (+)	-	-
	Výdavky na vyplatené dividendy a iné podiely na zisku (-)	-	-
	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky (+/-)	(312 770)	(193 798)
	Prijmy výnimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na prevádzkovú činnosť (+)	-	-
	Výdavky výnimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na prevádzkovú činnosť (-)	-	-
A.	Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	(1 475 400)	786 671
Peňažné toky z investičnej činnosti			
	Výdavky na obstaranie dlhodobého nehmotného majetku (-)	-	-
	Výdavky na obstaranie dlhodobého hmotného majetku (-)	-	-
	Výdavky na obstaranie dlhodobých cenných papierov a podielov v iných účtovných jednotkách, s výnimkou cenných papierov, ktoré sa považujú za peňažné ekvivalenty a cenných papierov určených na predaj alebo na obchodovanie (-)	-	-
	Prijmy z predaja dlhodobého nehmotného majetku (+)	-	-
	Prijmy z predaja dlhodobého hmotného majetku (+)	-	-
	Prijmy z predaja dlhodobých cenných papierov a podielov v iných účtovných jednotkách, s výnimkou cenných papierov, ktoré sa považujú za peňažné ekvivalenty a cenných papierov určených na predaj alebo na obchodovanie (+)	-	-
	Výdavky na dlhodobé pôžičky poskytnuté účtovnou jednotkou inej účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (-)	-	(63 526 129)
	Prijmy zo splácania dlhodobých pôžičiek poskytnutých účtovnou jednotkou inej účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (+)	2 775 773	31 029 526
	Výdavky na dlhodobé pôžičky poskytnuté účtovnou jednotkou tretím osobám s výnimkou dlhodobých pôžičiek poskytnutých účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (-)	-	-
	Prijmy zo splácania pôžičiek poskytnutých účtovnou jednotkou tretím osobám, s výnimkou pôžičiek poskytnutých účtovnej jednotke (+)	-	-
	Prijaté úroky (+)	-	-
	Prijmy z dividend a iných podielov na zisku (+)	-	-
	Výdavky súvisiace s denným s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie (-)	-	-
	Prijmy súvisiace s denným s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie (-)	-	-
	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky (-)	-	-
	Prijmy výnimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na investičnú činnosť (+)	-	-
	Výdavky výnimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na investičnú činnosť (-)	-	-
	Ostatné príjmy vzťahujúce sa na investičnú činnosť (+)	-	-
	Ostatné výdavky vzťahujúce sa na investičnú činnosť (-)	-	-
B.	Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	2 775 773	(32 496 603)
Peňažné toky z finančnej činnosti			
C.1.	Peňažné toky vo vlastnom imaní	-	-
	Prijmy z upísaných akcií a obchodných podielov (+)	-	-
	Prijmy z ďalších vkladov do vlastného imania spoločníkom (+)	-	-
	Prijaté peňažné dary (+)	-	-
	Prijmy z úhrady strát spoločníkom (+)	-	-
	Výdavky na obstaranie alebo spätné odkúpenie vlastných akcií a vlastných obchodných podielov (-)	-	-
	Výdavky spojené so znížením fondov vytvorených účtovnou jednotkou (-)	-	-
	Výdavky na vyplatenie podielu na vlastnom imaní spoločníkom účtovnej jednotky (-)	-	-
	Výdavky z iných dôvodov, ktoré súvisia so znížením vlastného imania (-)	-	-
C.2.	Peňažné toky vznikajúce z dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov z finančnej činnosti	3 247 169	30 091 546
	Prijmy z emisie dlhových cenných papierov (+)	89 751 136	69 772 450
	Výdavky na úhradu záväzkov z dlhových cenných papierov (-)	-	(39 680 904)
	Prijmy z úverov (+)	-	-
	Výdavky na splácanie úverov (-)	(86 503 967)	-
	Prijmy z prijatých pôžičiek (+)	-	-
	Výdavky na splácanie pôžičiek (-)	-	-
	Výdavky na úhradu záväzkov z finančného lízingu (-)	-	-
	Prijmy z ostatných dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov vyplývajúcich z finančnej činnosti účtovnej jednotky (+)	-	-
	Výdavky na splácanie ostatných dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov vyplývajúcich z finančnej činnosti účtovnej jednotky (-)	-	-
	Výdavky na zaplatené úroky (-)	-	-
	Výdavky na vyplatené dividendy a iné podiely na zisku (-)	-	-
	Výdavky súvisiace s denným, s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie (-)	(237 357)	227 507
	Prijmy súvisiace s denným, s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie (+)	-	-
	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky (-)	-	-
	Prijmy výnimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na finančnú činnosť (+)	-	-
	Výdavky výnimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na finančnú činnosť (-)	-	-
C.	Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	3 009 812	30 319 053
D.	Čisté zvýšenie alebo čisté zníženie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov (+/-)	4 310 185	(1 390 879)
E.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia	186 360	1 577 239
F.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia pred zohľadnením kurzových rozdielov vyčíslených ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	4 496 545	186 360
G.	Kurzové rozdiely vyčíslené k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	-	-
H.	Zostatok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia upravený o kurzové rozdiely vyčíslené ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-) (súčet D + E + G)	4 496 545	186 360