



SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

o overení účtovnej závierky a výročnej správy

a

súladu prezentácie účtovnej závierky s požiadavkami európskeho
jednotného elektronického formátu vykazovania

k 31. decembru 2025

Eurovea 2 Financing II, s. r. o.

Sídlo spoločnosti:

Eurovea 2 Financing II, s. r. o.
Dvořákovo nábřeží 10
811 02 Bratislava - mestská časť Staré Mesto

TPA AUDIT, s. r. o.

Námestie Mateja Korvína 1, 811 07 Bratislava, Slovensko, Tel.: +421 2 57 351 111
E-mail: office@tpa-group.sk, www.tpa-group.sk, IČO: 36 714 879, IČ DPH: SK2022294131
Vedený v obchodnom registri MS Ba III., v odd. Sro, vložka č. 43738/B.
Albánsko | Bulharsko | Česká republika | Čierna Hora | Chorvátsko | Maďarsko
Poľsko | Rakúsko | Rumunsko | Slovensko | Slovinsko | Srbsko

 **bakertilly**
A Baker Tilly
Europe Alliance member



O B S A H

Správa audítora

Výročná správa k 31. decembru 2025

Účtovná zvierka k 31. decembru 2025

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Vlastníkom, štatutárnym orgánom a výboru pre audit Eurovea 2 Financing II, s. r. o.:

I. Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

1. Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti Eurovea 2 Financing II, s. r. o. (ďalej len „Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2025, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú významné účtovné zásady a účtovné metódy a ďalšie vysvetľujúce informácie.
2. Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz o finančnej situácii Spoločnosti k 31. decembru 2025 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

3. 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 v zmysle Medzinárodného etického kódexu pre účtovných odborníkov (vrátane Medzinárodných štandardov nezávislosti), ktorý vydala Rada pre medzinárodné etické štandardy účtovníkov v znení schválenom Slovenskou komorou audítora (ďalej len „Etický kódex audítora“), vrátane etických požiadaviek zákona č. 423/2015 Z. z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, v platnom znení (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“), ktoré sa vzťahujú na audit účtovných závierok v Slovenskej republike. Splnili sme aj ostatné povinnosti týkajúce sa etiky v zmysle Etického kódexu audítora a etických požiadaviek zákona o štatutárnom audite. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Kľúčové záležitosti auditu

4. Kľúčové záležitosti auditu sú záležitosti, ktoré sú podľa nášho odborného posúdenia v našom audite účtovnej závierky za bežné obdobie najzávažnejšie. Týmito záležitosťami sme sa zaoberali v súvislosti s auditom účtovnej závierky ako celku a pri formulovaní nášho názoru na ňu, ale neposkytujeme na ne samostatný názor.
 - I. Opis najzávažnejších posúdených rizík významnej nesprávnosti vrátane posúdených rizík významnej nesprávnosti z dôvodu podvodu:

Pri plánovaní auditu, resp. v priebehu auditu, sme identifikovali nasledujúce najzávažnejšie riziká:

 - Obchádzanie kontrol manažmentom
 - Nenávratnosť poskytnutých úverov v dôsledku neúspechu investičných projektov
 - II. Zhrnutie našej reakcie na riziká uvedené v predchádzajúcom bode I.:

Naša reakcia audítora na tieto riziká bola nasledovná:

 - Obchádzanie kontrol manažmentom
 - Posúdili sme dizajn a implementáciu interných kontrol súvisiacich s rizikami uvedenými vyššie
 - Zápisy v denníku sme detailne preverili na podporné dokumenty
 - Nenávratnosť poskytnutých úverov v dôsledku neúspechu investičných projektov
 - Posúdili sme dizajn a implementáciu interných kontrol súvisiacich s rizikami uvedenými vyššie;
 - Vyhodnotili sme predbežné plnenie podmienok (tzv. kovenanty) v súlade s podmienkami emitovaných dlhopisov deklarovanými v prospekte;
 - Vyhodnotili sme návratnosť a možné znehodnotenie poskytnutých úverov v dôsledku neúspechu financovaných investičných projektov
 - III. Kľúčové postrehy vyplývajúce z rizík uvedených v bode I.:
 - Nezistili sme v súvislosti s vyššie uvedenými rizikami významné skutočnosti, ktoré by sme považovali za dôležité na tomto mieste zverejniť.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených spravovaním za účtovnú závierku

5. Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie a vernú prezentáciu tejto účtovnej závierky v súlade so zákonom 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

6. 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.
7. V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachováame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:
- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
 - Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
 - Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
 - Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
 - Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.
8. S osobami poverenými spravovaním komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas nášho auditu zistíme.
9. Osobám povereným spravovaním tiež poskytujeme vyhlásenie o tom, že sme splnili príslušné požiadavky týkajúce sa nezávislosti, a komunikujeme s nimi o všetkých vzťahoch a iných skutočnostiach, pri ktorých sa možno opodstatnene domnievať, že majú vplyv na našu nezávislosť, ako aj o prípadných súvisiacich ochranných opatreniach. Zo skutočností komunikovaných osobám povereným spravovaním určíme tie, ktoré mali najväčší význam pri audite účtovnej závierky bežného obdobia, a preto sú kľúčovými záležitosťami auditu.
10. Tieto záležitosti opíšeme v našej správe audítora, ak zákon alebo iný právny predpis ich zverejnenie nevyklučuje, alebo ak v mimoriadne zriedkavých prípadoch nerozhodneme, že určitá záležitosť by sa v našej správe uviesť nemala, pretože možno odôvodnene očakávať, že nepriaznivé dôsledky jej uvedenia by prevládali nad verejným prospechom z jej uvedenia.

II. Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k ostatným informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

11. Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Náš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

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

Pokiaľ ide o Výročnú správu, posúdili sme, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve, zákon o burze cenných papierov č. 429/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov, Zákon č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách v znení neskorších predpisov a Zákon č. 513/1991 Z. z. – Obchodný zákonník.

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

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2025 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.

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

Vymenovanie a schválenie audítora

12. Za štatutárneho audítora Spoločnosti sme boli prvýkrát vymenovaní rozhodnutím jediného spoločníka vykonávajúcim pôsobnosť valného zhromaždenia Spoločnosti dňa 1. júla 2025, čo predstavuje celkové prerušené obdobie audítorskej zákazky jeden rok.

Konzistentnosť s dodatočnou správou pre Dozornú radu Spoločnosti

13. Náš názor audítora vyjadrený v tejto správe je konzistentný s dodatočnou správou vypracovanou pre Výbor pre audit spoločnosti, ktorú sme vydali dňa 30.4.2026.

Neaudítorské služby

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

Okrem služieb štatutárneho auditu sme spoločnosti neposkytli žiadne iné služby.

IV. Správa k ostatným právnym a regulačným požiadavkám

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

15. Spoločnosť nás poverila vykonať zákazku poskytujúcu primerané uistenie, aby sme overili súlad prezentácie účtovnej závierky Spoločnosti za rok končiaci sa 31. decembra 2025, ktorá je súčasťou ročnej finančnej správy (ďalej „Prezentácia účtovnej závierky“), s požiadavkami Nariadenia o ESEF.

Opis predmetu zákazky a identifikácia kritérií

16. Štatutárny orgán aplikoval Prezentáciu účtovnej závierky tak, aby splnil požiadavky delegovaného nariadenia Komisie (EÚ) č. 2019/815 zo 17. decembra 2018, ktorým sa dopĺňa smernica Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 2004/109/ES, pokiaľ ide o regulačné technické predpisy o špecifikácii jednotného elektronického formátu vykazovania (ďalej „Nariadenie o ESEF“). Príslušné požiadavky týkajúce sa Prezentácie účtovnej závierky sú obsiahnuté v Nariadení o ESEF.

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

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených správou a riadením

17. Štatutárny orgán je zodpovedný za Prezentáciu účtovnej závierky, ktorá je v súlade s požiadavkami Nariadenia o ESEF. Táto zodpovednosť zahŕňa:
- prípravu účtovnej závierky vo formáte XHTML; a
 - návrh, zavedenie a udržiavanie interných kontrol relevantných pre Prezentáciu účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významný nesúlad s požiadavkami Nariadenia o ESEF.

18. Osoby poverené správou a riadením sú zodpovedné za dohľadanie nad procesom finančného výkazníctva Spoločnosti, vrátane prípravy účtovnej závierky, ktorá je tiež v súlade s požiadavkami Nariadenia o ESEF.

Naša zodpovednosť

19. Našou zodpovednosťou je vyjadriť záver s primeraným uistením, či Prezentácia účtovnej závierky je vo všetkých významných súvislostiach v súlade s požiadavkami Nariadenia o ESEF.

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

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

Naša kontrola kvality a požiadavky na nezávislosť

20. Uplatňujeme ustanovenia Medzinárodného štandardu na kontrolu kvality 1 (ktorý vydala IAASB), a preto udržiavame ucelený systém kontroly kvality, vrátane zdokumentovaných zásad a postupov, ktoré sa týkajú dodržiavania etických a profesijných štandardov, ako aj súvisiacich právnych a regulačných požiadaviek.
21. Dodržiavame požiadavky na nezávislosť a ďalšie etické princípy vyplývajúce z Medzinárodného etického kódexu pre účtovných odborníkov (vrátane Medzinárodných štandardov nezávislosti), ktorý vydala Rada pre medzinárodné etické štandardy účtovníkov. Tento kódex je založený na základných princípoch bezúhonnosti, objektívnosti, odbornej spôsobilosti a primeranej starostlivosti, dôvernosti a profesionálneho správania.

Prehľad vykonaných postupov

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

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

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

Záver

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

Bratislava, 30. apríla 2026



TPA AUDIT s.r.o.
Licencia SKAu č. 304



Ing. Ivan Paule, CA
zodpovedný audítor
Licencia SKAu č. 847

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve



zostavená k 31.12.2025

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

Daňové identifikačné číslo 2 1 2 2 5 2 5 0 9 7	Účtovná závierka X riadna	Účtovná jednotka malá	Mesiac Rok od 0 5 2 0 2 5
IČO 5 6 9 8 2 7 8 0	mimoriadna	X veľká	Za obdobie do 1 2 2 0 2 5
SK NACE 6 4 . 9 2 . 0	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 0 5 2 0 2 5 do 0 5 2 0 2 5

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

Eurovea 2 Financing I I , s . r . o .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

DVOŘÁKOV NÁBREŽIE

Číslo

10

PSČ

Obec

8 1 1 0 2 BRATISLAVA - MESTSKÁ ČASŤ STARÉ MESTO

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

MESTSKÝ SÚD BRATISLAVA I I I

ODD . : SRO , VLOŽKA : 1 8 8 3 5 2 / B

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

0 2 . 0 4 . 2 0 2 6

Schválená dňa:

. . 2 0

Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	2		3
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto		
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	4 8 7 3 3 6 5 3	4 8 7 3 3 6 5 3	5 0 0 0	
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	4 7 4 8 5 1 8 8	4 7 4 8 5 1 8 8		
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03				
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04				
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05				
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06				
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07				
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08				
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09				
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10				
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11				
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12				
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13				
3.	Samostatné 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	2		3
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto		
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15				
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16				
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17				
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18				
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19				
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20				
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21	4 7 4 8 5 1 8 8	4 7 4 8 5 1 8 8		
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	4 7 4 8 5 1 8 8	4 7 4 8 5 1 8 8		
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26				
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27				
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28				



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
			1	Brutto - časť 1		Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2			
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29					
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30					
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31					
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32					
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	9 6 0 5 4	9 6 0 5 4	5 0 0 0		
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34					
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35					
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36					
3.	Výrobky (123) - /194/	37					
4.	Zvieratá (124) - /195/	38					
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39					
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40					
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41	1 5 1 6	1 5 1 6			
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42					



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1		Netto 2
				Korekcia - časť 2		Netto 3
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	1 5 1 6	1 5 1 6		
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53				
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	Brutto - časť 1		Netto 2	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					
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60					
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61					
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62					
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63					
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64					
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65					
B.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	Brutto - časť 1	Netto 2	úctovné obdobie
				Korekcia - časť 2	Netto 3	
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	9 4 5 3 8	9 4 5 3 8	5 0 0 0	
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72			5 0 0 0	
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	9 4 5 3 8	9 4 5 3 8		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	1 1 5 2 4 1 1	1 1 5 2 4 1 1		
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75	9 0 3 9 6 2	9 0 3 9 6 2		
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	2 4 8 4 4 9	2 4 8 4 4 9		
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77				
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78				

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	4 8 7 3 3 6 5 3	5 0 0 0
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	- 4 4 8 8 9 2	5 0 0 0
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	5 0 0 0	5 0 0 0
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	5 0 0 0	5 0 0 0
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/353)	84		
A.II.	Emisné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86	5 0 0 0	
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87		
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88		
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné 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		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97		
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99		
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	- 4 5 8 8 9 2	
B.	Závazky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	4 9 1 8 2 5 4 5	
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	4 8 0 0 0 0 0 0	
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1.a.	Závazky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Závazky 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	4 8 0 0 0 0 0 0	
9.	Závazky zo sociálneho fondu (472)	114		
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117		



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121		
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	9 2 1 1	
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	7 2 2 0	
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	7 2 2 0	
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	1 0 8 1	
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131		
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	6 5 6	
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	2 5 4	
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136		
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138		
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)	140	1 1 7 3 3 3 4	
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141		
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145		



Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
			*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)
**	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	2 4 3 9 9	
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	2 0 7 8 6	
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15	3 1 2 0	
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16	2 3 5 0	
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	7 7 0	
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19		
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	4 9 3	
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21		
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22		
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24		
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25		
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26		
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	- 2 4 3 9 9	



Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	- 2 0 7 8 6	
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	8 1 5 9 1 0	
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	8 1 5 9 1 0	
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	7 2 0 5 8 8	
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	9 5 3 2 2	
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	1 2 3 3 8 0 8	
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	1 1 1 5 5 8 3	
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	1 1 1 5 5 8 3	
O.	Kurzové straty (563)	52		
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	1 1 8 2 2 5	



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	- 4 1 7 8 9 8	
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	- 4 4 2 2 9 7	
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	1 6 5 9 5	
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	1 8 1 1 1	
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	- 1 5 1 6	
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	- 4 5 8 8 9 2	

A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:**

Eurovea 2 Financing II, s.r.o.
Dvořákovo nábrežie 10
811 02 Bratislava – mestská časť Staré Mesto

Spoločnosť Eurovea 2 Financing II, s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 9. mája 2025 a do obchodného registra bola zapísaná 24. mája 2025 (Obchodný register Mestského súdu Bratislava III), oddiel: Sro, vložka č.: 188352/B.

Hlavnou činnosťou Spoločnosti je poskytovanie úverov alebo pôžičiek získaných prevažne z externých peňažných zdrojov.

2. Údaje o neobmedzenom ručení

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

3. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2025 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve (ďalej „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 24. mája 2025 do 31. decembra 2025. Spoločnosť sa ako subjekt verejného záujmu v súlade s § 2 ods. 13 zákona o účtovníctve nezaraďuje do veľkostných skupín účtovných jednotiek a posudzuje sa ako veľká účtovná jednotka.

Účtovná závierka je určená pre používateľov, ktorí majú primerané znalosti o obchodných a ekonomických činnostiach a účtovníctve a ktorí analyzujú tieto informácie s primeranou pozornosťou. Účtovná závierka neposkytuje a ani nemôže poskytovať všetky informácie, ktoré by existujúci a potencionálni investori, poskytovatelia úverov a pôžičiek a iní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

4. Informácie o skupine

Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti TRENESMA DEVELOPMENT LIMITED. Túto konsolidovanú účtovnú závierku je možné dostať na adrese: Klimentos, 41-43, Klimentos Tower, 1st floor, Flat/Office 11/B, 1061, Nicosia, Cyprus.

5. Počet zamestnancov

Spoločnosť nezamestnávala v bežnom účtovom období žiadnych zamestnancov.

6. Schválenie audítora

Jediný spoločník Spoločnosti 1. júla 2025 schválil spoločnosť TPA AUDIT, s.r.o. ako audítora na overenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 24. mája 2025 do 31. decembra 2025.

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Konateľ Martin Hruška

C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti je k 31. decembru 2025 takáto:

	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
TRENESMA DEVELOPMENT LIMITED	5 000	100	100
Spolu	5 000	100	100

D. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

1. Výhodiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern).

Spoločnosť vykazuje k 31. decembru 2025 záporné vlastné imanie vo výške 448 892 EUR, čo by normálne viedlo k pochybnostiam ohľadom nepretržitého trvania Spoločnosti po dobu minimálne jedného roka po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Spoločnosť analyzovala svoju finančnú situáciu v súvislosti so záporným vlastným imaním a dosiahnutým hospodárskym výsledkom za aktuálne účtovné obdobie a predpokladaným vývojom v nasledujúcich rokoch.

Pomer vlastného imania a záväzkov Spoločnosti k 31. decembru 2025 je menej ako 8 ku 100. Spoločnosť je v zmysle Obchodného zákonníka v kríze. Spoločnosť si je vedomá, že podľa § 67b Obchodného zákonníka štatutárny orgán spoločnosti, ktorý zistil alebo s prihliadnutím na všetky okolnosti mohol zistiť, že Spoločnosť je v kríze, je povinný v súlade s požiadavkami potrebnej odbornej alebo náležitej starosti urobiť všetko, čo by v odbornej situácii urobila iná rozumne starostlivá osoba v obdobnom postavení na jej prekonanie. Spoločnosť prijaté peňažné prostriedky z emisie dlhopisov poskytla v roku 2025 ďalej ako dlhodobý úročený úver spriaznenej osobe TRENESMA DEVELOPMENT na financovanie projektu Eurovea 2. Spoločnosť plánuje plniť záväzky plynúce z vydaných dlhopisov a úrokov z dlhopisov, ktoré sú v očakávanej výške približne 15 miliónov z v budúcnosti prijatých splátok istiny a úrokov z tohto poskytnutého úveru a preto nepovažuje riziko plynúce z tejto skutočnosti za vysoké.

Vedenie Spoločnosti je preto presvedčené, že vyššie uvedené faktory nepredstavujú udalosti alebo podmienky, ktoré môžu vyvolať závažné pochybnosti o nepretržitom pokračovaní v činnosti Spoločnosti.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

2. Informácie o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe

Informácie o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe, sú uvedené v časti H.1, pretože to tak vyžaduje opatrenie k účtovnej závierke.

3. Použitie odhadov a úsudkov

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

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

Úsudky

V súvislosti s aplikáciou účtovných metód a účtovných zásad Spoločnosti nie sú potrebné také úsudky, ktoré by mali významný dopad na hodnoty vykázané v účtovnej závierke.

Neistoty v odhadoch a predpokladoch

Spoločnosť neidentifikovala takú neistotu v odhadoch a predpokladoch, pri ktorej by existovalo signifikantné riziko, že by mohla viesť k ich významnej úprave v nasledujúcom účtovnom období.

4. Dlhodobý finančný majetok

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje poskytnuté pôžičky.

Dlhodobý finančný majetok sa pri obstaraní (prvotné ocenenie) oceňuje menovitou hodnotou. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevyhľaditeľné pôžičky.

5. Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevyhľaditeľné pohľadávky.

6. Finančné účty

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

7. Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

8. Zníženie hodnoty majetku a opravné položky

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravné položky sa zrušia alebo zmení sa ich výška, ak nastane zmena predpokladu zníženia hodnoty.

Zníženie hodnoty finančného majetku a pohľadávok

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka sa finančný majetok, ktorý nie je ocenený reálnou hodnotou posudzuje s cieľom zistiť, či existujú objektívne dôkazy zníženia jeho hodnoty.

Medzi objektívne dôkazy o znížení hodnoty finančného majetku patrí nesplácanie dlhu alebo protiprávne konanie dlžníka, reštrukturalizácia pohľadávok Spoločnosti za podmienok, o ktorých by Spoločnosť za normálnej situácie neuvažovala, indikácie, že na majetok dlžníka alebo emitenta bude vyhlásený konkurz, alebo skutočnosť, že pre cenný papier prestal existovať aktívny trh.

Opravná položka sa zruší, ak následné zvýšenie predpokladaných budúcich ekonomických úžitkov možno objektívne spájať s udalosťou, ktorá nastala po vykázaní opravnej položky.

9. Závazky

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

10. Vydané dlhopisy

Vydané dlhopisy sú ocenené menovitou hodnotou. V momente emisie vzniká Spoločnosti pohľadávka, nárok na prijatie peňazí a súvzťažne v tejto sume vzniká prvotná hodnota budúcej menovitej hodnoty záväzku, ktorá sa navyšuje do dátumu splatnosti a v deň splatnosti vzniká záväzok v menovitej hodnote dlhopisu. Náklady súvisiace s vydaním dlhopisov sa časovo rozlišujú až do splatnosti emisie.

11. Daň z príjmu

Daň z príjmu zahŕňa splatnú a odloženú daň. Daň z príjmu sa vykazuje vo výkaze ziskov a strát okrem položiek, ktoré sa vykazujú priamo vo vlastnom imaní.

Splatná daň je očakávaný daňový záväzok vychádzajúci zo zdaniteľných príjmov za rok prepočítaný platnou sadzboou dane ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, upravený o sumy súvisiace s minulými obdobiami.

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

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

Odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok sa neúčtuje pri dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní (angl. initial recognition) majetku alebo záväzku v účtovníctve, ak v čase prvotného zaúčtovania nemá tento účtovný prípad vplyv ani na výsledok hospodárenia ani na základ dane a zároveň nejde o kombináciu podnikov (t. j. nejde o účtovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe podniku alebo časti podniku, prijímateľa vkladu podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovej jednotke pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení).

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

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

12. Úrokové výnosy a úrokové náklady

Úrokové výnosy a úrokové náklady sa vykazujú vo výsledku hospodárenia v tom období, s ktorým časovo a vecne súvisia.

13. Príspevok do kapitálového fondu z príspevkov (Spoločnosť ako príjemca príspevku)

Príspevok do kapitálového fondu z príspevkov sa vykáže vo vlastnom imaní na účte 413 – Ostatné kapitálové fondy v deň splatenia peňažného príspevku, pri nepeňažnom príspevku v deň prevzatia príspevku Spoločnosťou od spoločníka.

14. Porovnateľné údaje

Ak v dôsledku zmeny účtovných metód a účtovných zásad nie sú hodnoty za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie v jednotlivých súčiastiach účtovnej závierky porovnateľné, uvádza sa vysvetlenie o neporovnateľných hodnotách v poznámkach.

15. Oprava chýb minulých období

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch 428 - Nerozdelený zisk minulých rokov a 429 - Neuhradená strata minulých rokov, t. j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

E. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY

1. Dlhodobý finančný majetok

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje nasledujúce dlhodobé úročené pôžičky poskytnuté spriazneným osobám:

Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma v	Suma	Suma	
			príslušnej mene k	v eurách	v príslušnej mene	
			31.12.2025	k 31.12.2025	k 24.5.2025	
Dlhodobé pôžičky a finančné výpomoci						
Pôžička - istina	EUR	6	5.11.2030	46 764 600	46 764 600	0
Pôžička - úrok				720 588	720 588	0
SPOLU				47 485 188	47 485 188	0

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku od 24. mája 2025 do 31. decembra 2025 je uvedený v tabuľke na strane 17.

Eurovea 2 Financing II, s.r.o.
Prehľad o pohybe neobežného majetku
31.12.2025

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacia cena/Vlastné náklady)		Oprávky/Opravné položky		Zostatková cena	
	24.5.2025	31.12.2025	24.5.2025	31.12.2025	24.5.2025	31.12.2025
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Aktivované náklady na vývoj	0	0	0	0	0	0
Softvér	0	0	0	0	0	0
Oceniteľné práva	0	0	0	0	0	0
Goodwill	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	0	0	0	0	0	0
Pozemky	0	0	0	0	0	0
Stavby	0	0	0	0	0	0
Samostatné hmotné veci a súbory hmotných vecí	0	0	0	0	0	0
Pestovateľské celky trvalých porastov	0	0	0	0	0	0
Základné stádo a ťažné zvieratá	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok spolu	0	0	0	0	0	0
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0
Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	0	0	0	0	0	0
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	0	47 485 188	0	47 485 188	0	47 485 188
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0
Ostatné pôžičky	0	0	0	0	0	0
Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0
Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok	0	0	0	0	0	0
Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý finančný majetok spolu	0	47 485 188	0	47 485 188	0	47 485 188
Neobežný majetok spolu	0	47 485 188	0	47 485 188	0	47 485 188

2. Odložená daňová pohľadávka

Výpočet odloženej daňovej pohľadávky je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2025	24.5.2025
	EUR	EUR
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov a ich daňovou základňou		
– odpočítateľné	7 220	0
– zdaniteľné	0	0
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	530 399	0
Nevyužité daňové odpočty a iné daňové nároky	0	0
Sadzba dane z príjmov (v %)	21	21
Odložená daňová pohľadávka	112 900	0
Vykázaná odložená daňová pohľadávka	1 516	0

Odložená daňová pohľadávka sa vykázala vo výške, v ktorej je pravdepodobné, že sa v budúcnosti využije.

	EUR
Stav k 31. decembru 2025	1 516
Stav k 24. máju 2025	0
Zmena	1 516
z toho:	
– zaúčtované do výsledku hospodárenia	1 516
– zaúčtované do vlastného imania	0

3. Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici a bežný účet v banke. Účtami v bankách a pokladničnou hotovosťou môže Spoločnosť voľne disponovať.

4. Časové rozlíšenie

Ide o tieto položky:

	31. 12. 2025	24. 5. 2025
	EUR	EUR
Náklady budúcich období - dlhodobé		
Odmena a poplatky za umiestnenie dlhopisov	903 962	0
Spolu náklady budúcich období - dlhodobé	903 962	0
Náklady budúcich období - krátkodobé		
Odmena a poplatky za umiestnenie dlhopisov	232 193	0
Odmena administrátora a agenta	16 256	0
Spolu náklady budúcich období - krátkodobé	248 449	0
Spolu	1 152 411	0

5. Vlastné imanie

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2025 je 5 000 EUR (k 24. máju 2025: 5 000 EUR).

Základné imanie bolo splatené v plnom rozsahu.

O vysporiadaní výsledku hospodárenia za rok 2025 vo výške straty 458 892 EUR rozhodne valné zhromaždenie v priebehu roka 2026. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

- Prevod na neuhradené straty minulých rokov: 458 892 EUR

6. Závazky

Závazky (okrem záväzkov z emitovaných dlhopisov) podľa doby splatnosti sú nasledovné:

	31. 12. 2025 EUR	24. 5. 2025 EUR
Závazky po lehote splatnosti	0	0
Závazky v lehote splatnosti	7 220	0
	7 220	0

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2025 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov	Viac ako 5 rokov
Závazky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Závazky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	7 220	7 220	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	48 000 000	0	48 000 000	0
Úroky z vydaných dlhopisov	1 173 334	1 173 334	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Závazky voči spoločníkom a združeniu	1 081	1 081	0	0
Závazky voči zamestnancom	0	0	0	0
Závazky zo sociálneho poistenia	656	656	0	0
Daňové záväzky a dotácie	254	254	0	0
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0
	49 182 545	1 182 545	48 000 000	0

7. Vydané dlhopisy

V rámci dlhodobých záväzkov Spoločnosť eviduje záväzky z vydaných dlhopisov s fixnou úrokovou sadzbou v menovitej hodnote 48 000 000 EUR so splatnosťou v roku 2030. Vydané dlhopisy boli prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu BCPB. Spoločnosť predpokladá navýšenie záväzkov z vydaných dlhopisov do cieľovej výšky menovitej hodnoty uvedenej v prospekte emisie 52 000 000 EUR.

Informácie o vydaných dlhopisoch k 31. decembru 2025 sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Názov vydaného dlhopisu	ISIN	Menovitá hodnota	Počet	Emisný kurz	Úrok	Splatnosť
EUROVEA II FIN 5,50/2030	SK4000027504	1 000	48 000	100%	5,5%	21.11.2030

Výška týchto záväzkov rozdelená na istinu a alivótny úrokový náklad podľa doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2025			24.5.2025		
	do jedného roka vrátane	Splatnosť od jedného roka do piatich rokov vrátane	viac ako päť rokov	do jedného roka vrátane	Splatnosť od jedného roka do piatich rokov vrátane	viac ako päť rokov
a	b	c	d	e	f	g
Istina	0	48 000 000	0	0	0	0
Finančný náklad	1 173 334	0	0	0	0	0
Spolu	1 173 334	48 000 000	0	0	0	0

Spoločnosť nevlastní k 31. decembru 2025 žiadne vlastné dlhopisy.

Záväzky z vydaných dlhopisov sú zabezpečené záložným právom na 100% obchodného podielu Spoločnosti, záložným právom k určitým pohľadávkam a akciám akcionára v prospech spoločného zástupcu majiteľov dlhopisov.

F. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

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

	31.12.2025			24.5.2025		
	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-442 297			0		
z toho teoretická daň 21 %		-92 882	21,00 %		0	21,00 %
Daňovo neuznané náklady		0	0,00 %	0	0	0,00 %
Odpočítateľné položky	-95 322	-20 018	4,53 %	0	0	0,00 %
Neuznanie odloženej daňovej pohľadávky	530 399	111 384	-25,18 %	0	0	0,00 %
Využitie daňových odpočtov a iných daňových nárokov	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Daň vyberaná zrážkou	0	18 111	-4,09 %	0	0	0,00 %
	-7 220	16 595	-3,75 %	0	0	21,00 %
Splatná daň		18 111	-4,09 %		0	0,00 %
Odložená daň		-1 516	0,34 %		0	0,00 %
Celková vykázaná daň		16 595	-3,75 %		0	0,00 %

Vykázaná daň vo výške 18 111 EUR sa vzťahuje ku zrážkovej dani z termínovaných vkladov.

Ďalšie informácie k odloženým daniam:

	31.12.2025 EUR	24.5.2025 EUR
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	530 399	0

Od 1. januára 2025 sa zvýšila sadzba dane z príjmov na 24 % pre účtovné jednotky s príjmami (výnosmi) vyššími ako 5 000 000 EUR. Spoločnosť nemá príjmy (výnosy) presahujúce túto sumu a preto je sadzba dane 21%.

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

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2025	24.5.2025
	EUR	EUR
Výnosové úroky	815 910	0
Spolu	815 910	0

2. Náklady na poskytnuté služby

	31.12.2025	24.5.2025
	EUR	EUR
Právne a ekonomické poradenstvo	9 041	0
Audit a poradenstvo	10 012	0
Náklady na inzerciu, reklamu	104	0
Iné	1 629	0
Spolu	20 786	0

3. Osobné náklady

	31.12.2025	24.5.2025
	EUR	EUR
Odmeny členom orgánov spoločnosti	2 350	0
Sociálne poistenie	770	0
Spolu	3 120	0

4. Finančné náklady

	31.12.2025	24.5.2025
	EUR	EUR
Nákladové úroky	1 115 583	0
Bankové poplatky	2	0
Ostatné finančné náklady	118 223	0
Spolu	1 233 808	0

5. Náklady za audit a poradenstvo

Náklady za audit a poradenstvo obsahujú náklady za overenie účtovnej závierky auditorskou spoločnosťou a iné služby poskytnuté touto spoločnosťou v nasledujúcom členení:

	31.12.2025	24.5.2025
	EUR	EUR
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky audítorom alebo auditorskou spoločnosťou	5 700	0
Spolu	5 700	0

6. Čistý obrat

Členenie čistého obratu podľa § 2 ods. 15 zákona o účtovníctve podľa jednotlivých typov výnosov účtovnej jednotky a hlavných geografických oblastí odbytu:

<u>Krajina</u>	<u>Výnosy</u>	31.12.2025 EUR	24.5.2025 EUR
Slovenská republika	Výnosové úroky	95 322	0
	Spolu	95 322	0
Cyprus	Výnosové úroky	720 588	0
	Spolu	720 588	0
Spolu	Výnosové úroky	815 910	0
	Spolu	815 910	0

H. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. Ostatné finančné povinnosti

Ostatné finančné povinnosti, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú sa v súvahe, sú tieto:

- Spoločnosť eviduje nevyčerpaný úverový limit z titulu poskytnutej pôžičky materskej spoločnosti v celkovej výške 43 235 400 EUR (k 24. máju 2025: 0 EUR).

Vzhľadom na to, že mnohé oblasti slovenského daňového práva doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až potom, keď budú k dispozícii právne precedensy, prípadne oficiálne interpretácie príslušných orgánov. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol významný náklad.

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

Po 31. decembri 2025 do dňa zostavenia účtovnej závierky Spoločnosť eviduje záväzky z vydaných dlhopisov EUROVEA II FIN 5,50/2030 s fixnou úrokovou sadzbou v menovitej hodnote 52 000 000 EUR. Spoločnosť má povinnosť ohlásiť majiteľom dlhopisov plnenie finančných ukazovateľov na základe podmienok prospektu do 30.6.2026. Na základe predbežných kalkulácií spoločnosť neočakáva nesplnenie finančných ukazovateľov.

Ďalej Spoločnosť dňa 27. marca 2026 emitovala dlhopisy s názvom EUROVEA II FIN 5,90/2031, s fixnou úrokovou sadzbou 5,90% p.a., splatné 27. marca 2031. Menovitá hodnota každého dlhopisu je 1 000 EUR. Celkový objem emisie predstavuje 35 000 ks dlhopisov. Upisovacia lehota je stanovená do 26. júna 2026. Do dňa zostavenia účtovnej závierky Spoločnosť eviduje záväzky z týchto vydaných dlhopisov v menovitej hodnote 25 000 000 EUR.

Spoločnosť po 31. decembri 2025 do dňa zostavenia účtovnej závierky navýšila poskytnutú pôžičku spoločnosti TRENESMA DEVELOPMENT LIMITED o 28 030 905 EUR.

Okrem týchto skutočností nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali uvedenie v účtovnej závierke k 31. decembru 2025.

J. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Spriaznenými osobami Spoločnosti sú spriaznené účtovné jednotky v skupine, ako aj ich štatutárne orgány, riaditelia a výkonní riaditelia. Najvyššou kontrolujúcou účtovnou jednotkou je spoločnosť TRENESMA DEVELOPMENT LIMITED (konečná materská účtovná jednotka).

Transakcie s konečnou materskou účtovnou jednotkou

	31.12.2025 EUR	24.5.2025 EUR
Výnosové úroky	720 588	0
Výnosy spolu	720 588	0

	31.12.2025	24.5.2025
	EUR	EUR
Poskytnuté dlhodobé pôžičky - istina	46 764 600	0
Poskytnuté krátkodobé pôžičky - úroky	720 588	0
Majetok spolu	47 485 188	0
	31.12.2025	24.5.2025
	EUR	EUR
Poskytnutý úverový príslub	43 235 400	0

K. INFORMÁCIE O PRÍJMOCH A VÝHODÁCH ČLENOV ŠTATUTÁRNÝCH ORGÁNOV, DOZORNÝCH ORGÁNOV A INÝCH ORGÁNOV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Odmeny členom orgánov Spoločnosti z dôvodu výkonu ich funkcie pre Spoločnosť v účtovnom období od 24. mája do 31. decembra 2025 boli vo výške 2 351 EUR.

Členom štatutárneho orgánu neboli v roku 2025 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (k 24. máju 2025: žiadne).

L. PREHĽAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA

Prehľad o pohybe vlastného imania v priebehu účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 24.5.2025	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2025
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Základné imanie	0	0	0	5 000	5 000
Zmena základného imania	5 000	0	0	-5 000	0
Pohl'adávkvy za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	5 000	0	0	5 000
Zákonné rezervné fondy	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	0	0	0	0	0
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	0	0	458 892	0	-458 892
Spolu	5 000	5 000	458 892	0	-448 892

M. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2025

Prehľad peňažných tokov je zostavený nepriamou metódou kedy sa vychádza z výsledku hospodárenia pred zdanením daňou z príjmov a upravuje sa o nepeňažné položky, zmenu stavu pracovného kapitálu a tie položky, ktoré sa zaraďujú do investičnej alebo finančnej činnosti.

Peňažné prostriedky

Peňažnými prostriedkami (angl. cash) sa rozumie peňažná hotovosť, ekvivalenty peňažnej hotovosti, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách alebo pobočkách zahraničných bánk, kontokorentný účet a časť zostatku účtu peniaze na ceste, ktorý sa viaže k prevodu medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami.

Ekvivalenty peňažnej hotovosti

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

Peňažné toky z prevádzky

	31.12.2025 EUR	24.5.2025 EUR
Čistá strata (pred odpočítaním úrokových, daňových položiek a položiek výnimočne ho rozsahu alebo výskytu)	-442 297	0
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	0	0
Opravná položka k pohľadávkam	0	0
Opravná položka k zásobám	0	0
Opravná položka k dlhodobému hmotnému majetku	0	0
Opravná položka k dlhodobému finančnému majetku	0	0
Nákladové úroky	1 115 583	0
Výnosové úroky	-815 910	0
Rezervy	0	0
Strata (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Iné nepeňažné operácie	0	0
Strata z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	-142 624	0
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok (vrátane časového rozlíšenia aktív)	-1 152 411	0
Úbytok (prírastok) zásob	0	0
(Úbytok) prírastok záväzkov (vrátane časového rozlíšenia pasív)	9 211	0
Peňažné toky z prevádzky	-1 285 824	0

	31.12.2025 EUR	24.5.2025 EUR
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Peňažné toky z prevádzky	-1 285 824	0
Zaplatené úroky	0	0
Prijaté úroky	95 322	0
Zaplatená daň z príjmov	-18 111	0
Vyplatené dividendy	0	0
Peňažné toky pred položkami výnimočného rozsahu alebo výskytu	-1 208 613	0
Príjmy z položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-1 208 613	0
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	0	0
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	0
Poskytnuté pôžičky	-46 764 600	0
Splátky poskytnutých pôžičiek	0	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-46 764 600	0
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania	0	5 000
Príjmy z vkladov do kapitálových fondov	5 000	0
Príjmy z úverov a z ostatných dlhodobých záväzkov z finančnej činnosti	48 057 751	0
Predaj dlhopisov	0	0
Príjem (splátky) z dlhodobých záväzkov	0	0
Splátky prijatých úverov	0	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	48 062 751	5 000
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	89 538	5 000
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku obdobia	5 000	0
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci obdobia	94 538	5 000

Eurovea 2 Financing II, s. r. o.

VÝROČNÁ SPRÁVA

2025

OBSAH

I. VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI Eurovea 2 Financing II, s. r. o. ZA ROK 2025:

Základné údaje o spoločnosti

História spoločnosti

Údaje o predmete činnosti

Zoznam členov štatutárnych, dozorných a iných orgánov spoločnosti v účtovnom období

Vývoj činnosti, finančná situácia spoločnosti a doplňujúce informácie o uplynulom vývoji podnikania

Informácie Emitenta CP podľa §20 ods.5, 6 a 7 Zákona o účtovníctve

Udalosti, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia

Informácie o očakávanej hospodárskej a finančnej situácii na rok 2026

Informácia o návrhu na vyrovnanie straty

Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky

Štruktúra vlastníkov spoločnosti

Organizačná zložka v zahraničí

Spoločenská zodpovednosť a politika rozmanitosti

Vyhlasenie štatutárneho orgánu spoločnosti

Základné údaje o spoločnosti

Obchodné meno: Eurovea 2 Financing II, s. r. o.

Sídlo spoločnosti: Dvořákovo nábrežie 10 , Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 02

IČO: 56 982 780

Deň zápisu: 24.05.2025

Právna forma: Spoločnosť s ručením obmedzeným

Základné imanie: 5 000 EUR

Zápis v OR: vedenom Mestským súdom Bratislava III, oddiel: Sro, vložka: 188352/B
(ďalej len „Spoločnosť“)

História spoločnosti

Spoločnosť bola založená v 09.05.2025 a do obchodného registra bola zapísaná dňa 24.05.2025
Obchodným registrom Mestského súdu Bratislava III v Bratislave, oddiel Sro, vložka č. 188352/B.

Údaje o predmete činnosti

- 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
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb a výroby
- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
- reklamné, marketingové, fotografické a informačné služby, prieskum trhu a verejnej mienky
- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- mimoškolská vzdelávacia činnosť

Zoznam členov štatutárnych, dozorných a iných orgánov Spoločnosti v účtovnom období

Štatutárny orgán

Konateľ je štatutárnym orgánom, ktorý koná v mene Spoločnosti voči tretím osobám. Konateľom Spoločnosti môže byť len fyzická osoba, ktorá je spôsobilá na právne úkony a bezúhonná. Konateľov vymenúva valné zhromaždenie z radov spoločníkov alebo iných fyzických osôb. Konatelia sú povinní zabezpečiť riadne vedenie predpísanej evidencie a účtovníctva, viesť zoznam spoločníkov a informovať spoločníkov o záležitostiach Spoločnosti.

V roku 2025 mal štatutárny orgán Spoločnosti jedného člena, voleného a odvolávaného valným zhromaždením spoločnosti. Funkčné obdobie konateľa nie je zo zákona obmedzené.

Konateľ

Martin Hruška

Žltá 13

Bratislava - mestská časť Petržalka 851 07

Konanie menom spoločnosti:

Konateľ koná v mene Spoločnosti samostatne.

Informácie o konsolidovanom celku:

Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti TRENESMA DEVELOPMENT LIMITED. Túto konsolidovanú účtovnú závierku je možné dostať na adrese: Klimentos, 41-43, Klimentos Tower, 1st floor, Flat/Office 11/B, 1061, Nicosia, Cyprus.

Spoločnosť nemala v roku 2025 žiadnych zamestnancov.

Účtovná závierka Spoločnosti k 31.12.2025 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve za účtovné obdobie od 24.05.2025 do 31.12.2025.

Hospodárska činnosť Spoločnosti nepredstavuje žiadne riziko a nemá žiaden dopad na kvalitu životného prostredia.

Riziká a neistoty, ktorým je Spoločnosť vystavená sú opísané v časti o informáciách emitenta CP, na strane 5 tejto výročnej správy.

VÝVOJ ČINNOSTI, FINANČNÁ SITUÁCIA SPOLOČNOSTI A DOPLŇUJÚCE INFORMÁCIE O UPLYNULOM VÝVOJI PODNIKANIA

Spoločnosť Eurovea 2 financing II, s. r. o. bola založená máji 2025 a pôsobí ako emitent na trhu cenných papierov. V roku 2025 zahájila svoju činnosť na trhu cenných papierov.

V júli 2025 bola uskutočnená nasledovná emisia dlhopisov:

Názov CP:	EUROVEA II FIN 5,50/2030
ISIN:	SK4000027504
Menovitá hodnota:	1 000,00 EUR
Počet kusov:	52 000
Menovitá hodnota spolu:	52 000 000
Úročenie pevnou úrokovou sadzbou:	5,50% p.a.
Deň vydania dlhopisov:	21.07.2025
Splatnosť dlhopisov:	21.11.2030
Výplata úrokových výnosov:	Kupón vyplácaný raz ročne k 21.07.

(po 4. výročí bude kupón vyplatený k dátumu splatnosti emisie dlhopisu, t.j. k 21.11.2030)

V rámci dlhodobých záväzkov Spoločnosť eviduje k 31.12.2025 záväzky z vydaných dlhopisov s pevnou úrokovou sadzbou v menovitej hodnote 48 000 000 EUR so splatnosťou v roku 2030. Predpokladaná celková menovitá hodnota vydaných dlhopisov je do 52 000 000 EUR.

V priebehu účtovného obdobia 2025 vykonávala Spoločnosť aktivity súvisiace s emisiou dlhopisov. Výhradnú časť výnosov Spoločnosti tvorili finančné výnosy, a to výnosové úroky vo výške 816 tis. EUR. Ku koncu roka 2025 vykázala Spoločnosť výsledok hospodárenia stratu, v celkovej výške po zdanení -458 892 EUR. Hlavným dôvodom vykázanej straty boli vysoké nákladové úroky (1 116 tis. EUR), v súvislosti s emisiou dlhopisov.

Spoločnosť má vo svojom portfóliu dlhodobé úvery poskytnuté prepojeným účtovným jednotkám. Spoločnosť neočakáva zmeny v splácaní úverov či iných parametroch úverov stanovených v zmluvných podmienkach, ani nedošlo k zvýšeniu úverového rizika pohľadávok.

Hlavné ekonomické ukazovatele

EUR	31.12.2025	24.05.2025
Majetok celkom	48 733 653	5 000
Neobežný majetok	47 485 188	0
Obežný majetok	96 054	5 000
Časové rozlíšenie	1 152 411	0
Vlastné imanie a záväzky celkom	48 733 653	5 000
Základné imanie	5 000	5 000
Kapitálové fondy (Rezervný fond)	5 000	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	0	0
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	-458 892	0
Záväzky	49 182 545	0
Časové rozlíšenie	0	0

Ukazovatele finančnej situácie

	31.12.2025	24.05.2025
Celková zadlženosť	100,92%	0
Dlhodobá zadlženosť	98,49%	0
Okamžitá likvidita	0,08	0
Bežná likvidita	0,08	0
Celková likvidita	0,08	0

Celková zadlženosť = záväzky / aktíva celkom

Dlhodobá zadlženosť = (dlhodobé záväzky + bankové úvery dlhodobé) / aktíva celkom

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

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

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

Ukazovatele efektívnosti hospodárenia

	31.12.2025	24.05.2025
Rentabilita celkového kapitálu ROA	1,35%	0
Rentabilita finančných výnosov	-56,24%	0
Rentabilita základného imania	-9 178%	0
Rentabilita vlastného kapitálu ROE	-	-

Rentabilita celkového kapitálu ROA = (výsledok hospodárenia za účtovné obdobie + nákladové úroky) / spolu vlastné imanie a záväzky

Rentabilita finančných výnosov = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie / výnosy z finančnej činnosti

Rentabilita základného imania = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie / základné imanie

Rentabilita vlastného kapitálu ROE = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie / vlastné imanie

Ukazovateľ ROE nie je uvedený, nakoľko Spoločnosť vykazuje v sledovanom období záporné vlastné imanie

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

Ciele a metódy riadenia rizík v Spoločnosti

Základným cieľom riadenia rizík Spoločnosti je maximalizácia výnosu vo vzťahu k podstupovanému riziku pri zohľadnení jej rizikového profilu.

Vedenie Spoločnosti schvaľuje limity rizika a interné limity sa aktualizujú pravidelne a okrem toho bezodkladne v prípade významnej zmeny trhových podmienok tak, aby bol zabezpečený ich súlad s trhovými a úverovými podmienkami. Zároveň monitoruje prípadné možné porušenia a okamžite sa prijímajú zodpovedajúce opatrenia vedúce k náprave.

Riziká, ktorým je Spoločnosť vystavená

Kúpa a držba dlhopisov sú spojené s množstvom rizík, z ktorých tie, ktoré Emitent považuje za podstatné, sú uvedené nižšie v tejto časti. V rámci svojej činnosti v oblasti realitného trhu Emitent čelí viacerým rizikám typickým pre podnikanie v oblasti komerčných a rezidenčných nehnuteľností. Riziká ovplyvňujúce schopnosť Emitenta splatiť záväzky z dlhopisov sa týkajú jednak samotného Emitenta, ale tiež úspechu prenájmu kancelárskych a obchodných priestorov v polyfunkčnom objekte s marketingovým označením Eurovea (ďalej len Projekt Eurovea).

Hlavné riziká, ktoré by podľa názoru Emitenta mohli významne ovplyvniť podnikanie Emitenta, jeho finančnú situáciu a/alebo výsledky hospodárenia:

Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi

Z pohľadu Emitenta existujú najmä nasledujúce rizikové faktory, ktoré môžu mať negatívny vplyv na jeho finančnú a hospodársku situáciu, podnikateľskú činnosť a schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov. Jednotlivé riziká sú podrobne opísané v Prospekte:

(a) rizikové faktory súvisiace s finančnou situáciou a kreditným rizikom Emitenta;

1. Riziko Emitenta ako účelovej štruktúry bez podnikateľskej histórie – Emitent je spoločnosť bez podnikateľskej histórie. Okrem získania finančných prostriedkov prostredníctvom emisie / emisií Dlhopisov a ich poskytnutie Holdingovej spoločnosti prostredníctvom úverov a/alebo pôžičiek nebude Emitent vykonávať iné aktivity. Emitent je teda vystavený riziku, že straty vyplývajúce z jeho činnosti nebude môcť kompenzovať inými príjmami.

2. Riziko likvidity a koncentrácie - ak Emitent nezabezpečí dostatok zdrojov na splácanie svojich záväzkov z Dlhopisov, bude vystavený riziku likvidity. Toto riziko sa môže materializovať najmä, ak by Emitent oneskorene obdržal platby istiny a úrokov z úverov/pôžičiek poskytnutých Akcionárovi, čím by Emitentovi vznikol krátkodobý nedostatok likvidných prostriedkov k úhrade splatných záväzkov.

(b) rizikové faktory súvisiace so závislosťou Emitenta na iných osobách, vlastníckou štruktúrou a prevádzkou;

1. Riziko prevádzkovej závislosti na Akcionárovi a zlyhania infraštruktúry – prevádzka Emitenta je závislá od delenia administratívnej, účtovnej a IT infraštruktúry v rámci skupiny Akcionára. Emitent nemá a nepredpokladá sa, že bude mať vlastných zamestnancov.

2. Riziko zmeny vlastníckej štruktúry a stretu záujmov medzi Akcionárom a majiteľmi - Emitenta priamo ovláda a kontroluje Akcionár, ktorý vlastní 100 % obchodný podiel a 100 % hlasovacích práv v Emitentovi.

(c) právne, regulačné, makroekonomické a politické rizikové faktory

1. Riziko krízy Emitenta a právnej úpravy o kríze - Krízou sa podľa § 67a a nasl. Obchodného zákonníka rozumie stav, ak je spoločnosť v úpadku alebo jej úpadok hrozí, pričom spoločnosti hrozí úpadok, ak pomer výšky vlastného imania spoločnosti k jej záväzkom je nižší než 8 ku 100. Fakt, že Emitent je v kríze, nepredstavuje prípad neplnenia záväzkov a nie je dôvodom na predčasnú splatnosť dlhopisov v zmysle podmienok.

2. Riziko vyplývajúce z prípadného poskytnutia dočasnej ochrany Emitentovi – podľa zákona č. 111/2022 Z. z. o hroziacom úpadku, môže Emitent pri finančných ťažkostiach požiadať o povolenie

verejnej preventívnej reštrukturalizácie (za splnenia stanovených podmienok), v rámci ktorej môže byť Emitentovi poskytnutá dočasná ochrana.

3. Riziko spojené s právnym, regulačným, daňovým prostredím a súdnymi či inými konaniami - Neustále zmeny zákonov alebo zmeny ich interpretácie v budúcnosti môžu nepriaznivo ovplyvniť prevádzkovú činnosť a finančné vyhliadky Emitenta, najmä zmeny daňových predpisov na Slovensku.

Rizikové faktory vzťahujúce sa k Skupine

(a) rizikové faktory týkajúce sa podnikania Skupiny;

1. Skupina je vystavená volatilité úrokových sadzieb a inflácii
2. Riziká spojené s nadradeným bankovým financovaním - zriadenie záložných práv v prospech bánk,
3. Riziká spojené so spojením financovania Projektu Eurovea,
4. Riziko zhoršenia stavu realitného trhu v Bratislave - makroekonomická a politická situácia v SR a EU,
5. Špecifické riziká v segmente obchodných priestorov a kancelárií

(b) rizikové faktory súvisiace s Projektom Eurovea a jeho prevádzkou;

1. Riziko plynúce z nadradeného financovania Projektových spoločností,
2. Rast prevádzkových nákladov z dôvodu volatility cien energií,
3. Skupina nemá žiadnych zamestnancov a je závislá na výkone externých poskytovateľov služieb,
4. Poškodenie dobrého mena a pokles dopytu po nehnuteľnostiach,
5. Riziko nedostatočného poistenia majetku,
6. Riziko spojené s nízkou likviditou nehnuteľností,
7. Atraktivita lokality umiestnenia projektu Eurovea,

(c) právne a regulačné rizikové faktory súvisiace s Projektom Eurovea

Regulačné podmienky v odvetví nehnuteľností sa môžu zmeniť a nepriaznivo ovplyvniť podnikanie Skupiny (legislatíva v oblasti stavebníctva, životného prostredia, daňového a nájomného práva), ustanovenia v nájomných zmluvách alebo iných zmluvách môžu byť neplatné (veľký počet zmluvných protistrán), prevádzkové a strategické riziko (riziko súvisiace s informačnými technológiami a strategickými podnikateľskými rozhodnutiami).

Rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom

- riziko predčasného splatenia
- riziko pevne stanovenej úrokovej sadzby
- riziko inflácie
- riziko spojené s hodnotou obchodného podielu Emitenta a akcií Akcionára, ktoré sú predmetom zabezpečenia
- riziko zmeny práva a vymáhania nárokov v rôznych jurisdikciách
- riziko podriadenosti
- riziko zákonnosti kúpy a skrátenia objednávky Dlhopisov
-

Vyhlasenie o správe a riadení Spoločnosti (emitenta cenných papierov)

Spoločnosť neprijala a neuplatňuje Kódex o riadení spoločnosti, vzhľadom na skutočnosť, že z hľadiska charakteru vlastníctva, pri existencii jednoduchej vlastníckej štruktúry, nie je prijatie Kódexu o správe a riadení Spoločnosti relevantné. Spoločnosť sa riadi Prospektom v zmysle zákona o cenných papieroch, ktorý obsahuje všetky údaje o Emitentovi cenných papierov, ručiteľovi

a dlhopisoch. Prospekt, ako aj všetky dokumenty v ňom uvedené sú prístupné v sídle Spoločnosti a tiež v elektronickej podobe na internetovej stránke Emitenta www.euroveacity.sk/dlhopisy.

Informácie o správe a metódach riadenia Spoločnosti sú obsiahnuté v zakladateľskej listine, ktorá sa zverejňuje v zbierke listín. Spoločnosť riadi konateľ ako štatutárny orgán, pričom dodržiava všetky požiadavky na správu a riadenie Spoločnosti, ktoré stanovujú všeobecne záväzné predpisy SR.

Systém vnútornej kontroly a riadenia rizík – Jediným spoločníkom Spoločnosti je TRENESMA DEVELOPMENT LIMITED, Cyprus. Vzťah ovládania Spoločnosti spoločníkom je založený výhradne na báze vlastníctva 100% obchodného podielu. Podiel na hlasovacích právach zodpovedá podielu na základnom imaní Spoločnosti a vykonáva dohľad nad riadením konateľmi Spoločnosti.

Vnútrošný kontrolný systém zahŕňa kontrolné mechanizmy vytvorené v rámci Spoločnosti. Zaisťuje, vyhodnocuje a minimalizuje prevádzkové, finančné, právne a iné riziká v Spoločnosti. V rámci vnútrošného kontrolného systému sú stanovené pracovné postupy, rozdelené právomoci a zodpovednosť. V rámci účtovnej jednotky sú vykonávané priebežné kontroly väzieb medzi jednotlivými účtami v oblasti dlhodobého majetku, krátkodobého finančného majetku a v oblasti zúčtovacích vzťahov. Výsledky vnútornej kontroly sú pravidelne objektívne vyhodnocované. V prípade zistených nezrovnalostí sú stanovené opatrenia k náprave zistených nedostatkov. Finančná kontrola vo vzťahu k procesu účtovného výkazníctva je zabezpečená manažmentom Spoločnosti ako súčasť vnútrošného riadenia pri príprave operácií pred ich schválením, v ich priebehu až po ich realizáciu.

Systém vnútornej kontroly v Spoločnosti spočíva jednak na interných kontrolných mechanizmoch a aktívnej činnosti výboru pre audit, tak aj na externom audite, ktorý je vykonávaný jedenkrát do roka. Výsledky auditu sú predkladané konateľom a výboru pre audit, ktorí z nich vyvodzujú dôsledky a následné kroky.

Konateľ Spoločnosti je v rámci vnútornej kontroly zodpovedný za:

- spoľahlivosť a zdieľanie informácií
- dodržiavanie všeobecne záväzných právnych noriem a interných postupov
- ochranu majetku a správne využívanie zdrojov
- dosahovanie stanovených cieľov

Informácie o činnosti orgánov Spoločnosti

Konateľ ako štatutárny orgán má kompetencie vyhradené obchodným zákonníkom a zakladateľskou listinou. Zvláštne právomoci rozhodnúť o vydaní alebo spätnom odkúpení dlhopisov nemá. V zmysle platnej Zakladateľskej listiny do právomoci konateľa patrí riadenie všetkých záležitostí Spoločnosti, pokiaľ neboli zverené do rozhodovacej právomoci valného zhromaždenia a tiež zabezpečenie riadneho vedenia účtovníctva, vedenie zoznamu spoločníkov a informovanie spoločníkov o záležitostiach Spoločnosti.

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

Informácie o činnosti a právomociach valného zhromaždenia Spoločnosti

V priebehu roka 2025 boli prijaté nasledovné rozhodnutia jediného spoločníka pri výkone pôsobnosti valného zhromaždenia:

- Dňa 01.07.2025 jediný spoločník, ktorým je TRENESMA DEVELOPMENT LIMITED prijal na návrh konateľa Spoločnosti rozhodnutie, ktorým schválil auditorskú spoločnosť TPA AUDIT, s.r.o. ako

audítora Spoločnosti na overenie riadnej individuálnej účtovnej závierky za obdobie od 24.05.2025 do 31.12.2025.

- Dňa 21.07.2025 jediný spoločník, ktorým je TRENESMA DEVELOPMENT LIMITED prijal rozhodnutie, ktorým schválil doplnenie kapitálového fondu Spoločnosti vo výške 5 000 EUR.

Do pôsobnosti valného zhromaždenia Spoločnosti patrí najmä:

- schvaľovanie konaní urobených osobami konajúcimi v mene spoločnosti pred jej vznikom
- schvaľovanie riadnej individuálnej účtovnej závierky a mimoriadnej individuálnej účtovnej závierky a rozhodnutie o rozdelení zisku alebo úhrade strát
- rozhodovanie o zmene zakladateľskej listiny (spoločenskej zmluvy)
- rozhodovanie o zvýšení alebo znížení základného imania a rozhodovanie o nepeňažnom vklade
- vymenovanie, odvolanie a odmeňovanie konateľov
- vymenovanie, odvolanie a odmeňovanie likvidátorov
- rozhodovanie o zrušení spoločnosti alebo o zmene právnej formy
- rozhodovanie o zlúčení alebo splynutí s inou právnickou osobou alebo o prevode podniku alebo jeho časti na inú právnickú alebo fyzickú osobu
- rozhodovanie o schválení zmluvy o predaji podniku alebo zmluvy o predaji časti podniku
- rozhodovanie o vytvorení, dopĺňaní a použití „ostatných kapitálových fondov“ spoločnosti
- ďalšie otázky, ktoré do pôsobnosti valného zhromaždenia zveruje zákon alebo zakladateľská listina
- rozhodovanie vecí, ktoré inak patria do pôsobnosti iných orgánov, pokiaľ si valné zhromaždenie vyhradí rozhodovanie o nich

Výbor pre audit sa skladá z troch členov, ktorých volí a odvoláva valné zhromaždenie na návrh štatutárneho orgánu alebo akcionárov spoločnosti.

Členovia Výboru pre audit:

Ing. Tibor Heringes

Ing. Mária Cvečková

Ing. Mária Čemová

Činnosť Výboru pre audit:

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

Obmedzenie prevoditeľnosti cenných papierov

Prevoditeľnosť Dlhopisov nie je obmedzená

Pravidlá upravujúce zmenu zakladateľskej listiny

Rozhodovanie o zmene zakladateľskej listiny je v pôsobnosti valného zhromaždenia Spoločnosti.

INFORMÁCIE O OBCHODOCH SO SPRIAZNENÝMI OSOBAMI PODĽA § 35 ods. 10 ZÁKONA O BURZE

Spriaznenými osobami Spoločnosti sú spriaznené účtovné jednotky v skupine, ako aj ich štatutárne orgány, riaditelia a výkonní riaditelia. Najvyššou kontrolujúcou účtovnou jednotkou je spoločnosť TRENESMA DEVELOPMENT LIMITED (konečná materská účtovná jednotka).

K 31.12.2025 uskutočnila Spoločnosť nasledovné transakcie s konečnou materskou účtovnou jednotkou:

- Poskytnuté dlhodobé pôžičky (istina + úrok) - vo výške 47 485 188 EUR
- Výnosové úroky - vo výške 720 588 EUR
- Poskytnutý úverový prísľub - vo výške 43 235 400 EUR

K 31.12.2025 neuskutočnila Spoločnosť žiadne transakcie s ostatnými spriaznenými osobami

UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA

Po 31. decembri 2025 do dňa zostavenia účtovnej závierky Spoločnosť eviduje záväzky z vydaných dlhopisov EUROVEA II FIN 5,50/2030 s fixnou úrokovou sadzbou v menovitej hodnote 52 000 000 EUR. Spoločnosť má povinnosť ohlásiť majiteľom dlhopisov plnenie finančných ukazovateľov na základe podmienok prospektu do 30.6.2026. Na základe predbežných kalkulácií spoločnosť neočakáva nesplnenie finančných ukazovateľov.

Ďalej Spoločnosť dňa 27. marca 2026 emitovala dlhopisy s názvom EUROVEA II FIN 5,90/2031, s fixnou úrokovou sadzbou 5,90% p.a., splatné 27. marca 2031. Menovitá hodnota každého dlhopisu je 1 000 EUR. Celkový objem emisie predstavuje 35 000 ks dlhopisov. Upisovacia lehota je stanovená do 26. júna 2026. Do dňa zostavenia účtovnej závierky Spoločnosť eviduje záväzky z týchto vydaných dlhopisov v menovitej hodnote 25 000 000 EUR.

Spoločnosť po 31. decembri 2025 do dňa zostavenia účtovnej závierky navýšila poskytnutú pôžičku spoločnosti TRENESMA DEVELOPMENT LIMITED o 28 030 905 EUR.

Okrem týchto skutočností nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali uvedenie v účtovnej závierke k 31. decembru 2025.

Spoločnosť monitoruje svoju likvidnú pozíciu a správanie klientov každý mesiac, vrátane výhľadov na rok 2026, s cieľom rýchlo identifikovať potenciálne problémy s likviditou. Analýza zohľadňuje všetky zdroje financovania, ktoré Skupina využíva, ako aj záväzky, ktoré je Skupina povinná zaplatiť.

Informácia o očakávanej hospodárskej a finančnej situácii za rok 2026

Prioritou Spoločnosti Eurovea 2 Financing II, s. r. o bude dosiahnutie kladného výsledku hospodárenia a efektívne hospodárenie. V nasledujúcom účtovnom období bude Spoločnosť naďalej pôsobiť na trhu cenných papierov prostredníctvom emitovaných dlhopisov. Spoločnosť očakáva kladný hospodársky výsledok, ktorý bude vykázaný najmä z titulu kladnej úrokovej marže.

Návrh na vyrovnanie straty

K 31.12.2025 vykázala Spoločnosť výsledok hospodárenia stratu v celkovej výške -458 892 EUR. O naložení s výsledkom hospodárenia rozhodne valné zhromaždenie Spoločnosti na svojom zasadnutí v roku 2026. Štatutárny orgán navrhne valnému zhromaždeniu prevod na účet neuhradenej straty minulých rokov.

Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Spoločnosť nerealizovala v roku 2025 žiadne náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja a neplánuje ani v roku 2026 investovať do tejto oblasti.

Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky

Spoločnosť v roku 2025 nenadobudla žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky.

ŠTRUKTÚRA VLASTNÍKOV SPOLOČNOSTI

Vlastnícka štruktúra bola k 31.12.2025 nasledovná:

Spoločník	podiel na ZI		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
TRENESMA DEVELOPMENT LIMITED Klimentos, 41-43, KLIMENTOS TOWER, Floor 1, Flat 11/B, 1061, Nikózia, Cyperská republika	5 000	100	100
Spolu	5 000	100	100

Kvalifikovaná účasť na základnom imaní Spoločnosti

Kvalifikovanou účasťou je priamy alebo nepriamy podiel na právnickej osobe, ktorý predstavuje 10% alebo viac percent na jej základnom imaní alebo na hlasovacích právach vypočítaných podľa osobitného predpisu alebo podiel, ktorý umožňuje vykonávať významný vplyv na riadenie tejto právnickej osoby.

Podľa § 20 ods. 7 písm. c) Zákona o účtovníctve a podľa osobitného predpisu (§ 8 písm. f) zákona 566/2001, Z.z o CP uvádzame nepriamy podiel na Emitentovi. Konečným majiteľom Emitenta je Ing. Peter Korbačka, ktorý má nepriamy podiel na Spoločnosti Eurovea 2 Financing II, s. r. o.

ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRANIČÍ

Spoločnosť nemá a neplánuje ani v budúcnosti zriadiť organizačnú zložku v zahraničí.

SPOLOČENSKÁ ZODPOVEDNOSŤ A POLITIKA ROZMANITOSTI

Spoločnosť ako subjekt verejného záujmu nemá povinnosť zverejňovať informácie v oblasti **spoločenskej zodpovednosti** (vývoj, konanie, pozícia a vplyv činnosti účtovnej jednotky na environmentálnu, sociálnu a zamestnaneckú oblasť, informácie o dodržiavaní ľudských práv a informácie o boji proti korupcii a úplatkárstvu), nakoľko nemá žiadnych zamestnancov.

Ciele **politiky rozmanitosti** vyjadrujú odhodlanie Spoločnosti poskytovať rovnakú príležitosť, bez ohľadu na pohlavie, rasu, národnosť, vyznanie, zmenenú pracovnú schopnosť, vek alebo rodinný stav. Spoločnosť sa podľa § 20 ods. 14 zákona č. 431/2022 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov rozhodla neuplatňovať politiku rozmanitosti, nakoľko počet zamestnancov a čistý ročný obrat Spoločnosti nedosiahol zákonom stanovené podmienky. Uplatňovanie politiky rozmanitosti v prípade Spoločnosti, ktorá nemá zamestnancov, s ohľadom na rešpektovanie zásady rovnakých príležitostí a nediskriminácie, nie je relevantné.

Vyhlásenie štatutárneho orgánu spoločnosti

Individuálna účtovná závierka Spoločnosti Eurovea 2 Financing II, s. r. o., zostavená k 31. decembru 2025, je vypracovaná v súlade so Zákonom č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov a slovenskými postupmi účtovania.

Podpísaný Martin Hruška, konateľ, týmto prehlasujem, že podľa mojich najlepších vedomostí poskytuje táto výročná správa pravdivý a verný obraz aktív, pasív, finančnej situácie a hospodárskeho výsledku Spoločnosti a že táto výročná správa obsahuje pravdivý a verný prehľad vývoja a výsledkov obchodnej činnosti a postavenia Spoločnosti spolu s opisom hlavných rizík a neistôt, ktorým čelí. Účtovná závierka Spoločnosti bola overená audítorom.

V Bratislave dňa 17.4.2026



.....
Martin Hruška
Konateľ
Eurovea 2 Financing II, s.r.o.