SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE SPOLOČNOSTI

Penta RE Funding II, s.r.o.

za rok končiaci 31. decembra 2021

Tel: +421 2 5710 6666
www.bdoslovakia.com

Eurovea - Central 3
Pribinova 10, 811 09, Bratislava
Slovak Republic

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

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

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti Penta RE Funding II, s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť"), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2021, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2021 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve").

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku *Zodpovednosť auditora za audit účtovnej závierky*. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite") týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zdôraznenie skutočnosti

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

Iná skutočnosť

Spoločnosť nespĺňa veľkostné kritériá pre povinný audit účtovnej závierky v zmysle zákona o účtovníctve, a teda nemusí ani vypracovať výročnú správu. Pre audit účtovnej závierky sa rozhodla dobrovoľne.

BDO Audit, spol. s r.o., a Slovak limited liability company registered with Commercial Register of District Court Bratislava I, Section: Sro, File No.: 54967/B, Identification No.: 44455526, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms.
BDO Audit, spol. s r.o., spoločnosť s ručením obmedzeným, registrovaná na Slovensku, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo 54967/B, IČO: 44455526. Je členom BDO International Limited, spoločnosti s ručením obmedzeným, registrovanej vo Veľkej Británii a tvorí súčasť medzinárodnej siete BDO pozostávajúcej z nezávislých členských spoločností.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených spravovaním za účtovnú závierku

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

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

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

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

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

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

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.

- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

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

BDO Audit

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

ÚRAD PRE DOHĽAD NAD VÝKONOM AUDITU
UDVA
339
číslo licencie
BDO Audit, spol. s r. o.

Ing. Lucia CVEKOVÁ
Licencia SKAU č. 1167

ÚRAD PRE DOHĽAD NAD VÝKONOM AUDITU
UDVA
1167
číslo licencie
CERTIFIKOVANÝ AUDÍTOR
Ing. Lucia Cveková

8. marca 2022
Pribinova 10
Bratislava, Slovenská republika

UZPODv14_1

Úč POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve

zostavená k 31.12.2021

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšu zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.
Údaje sa vypĺňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.
Á Ä B Č D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo	Účtovná závierka	Účtovná jednotka		Mesiac	Rok
2023173064	X riadna	X malá	Za obdobie od	1	2021
IČO				do 12	2021
45971421	mimoriadna	veľká	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od	1	2020
SK NACE	priebežná			do 12	2020
64.92.0		*(vyznačí sa x)*			

Priložené súčasti účtovnej závierky

X Súvaha (Úč POD 1-01) *(v celých eurách)*

X Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01) *(v celých eurách)*

X Poznámky (Úč POD 3-01) *(v celých eurách alebo eurocentoch)*

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

Penta RE Funding II, s.r.o.

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica: DIGITAL PARK II, EINSTEINOVA

Číslo: 25

PSČ: 85101

Obec: BRATISLAVA - MESTSKÁ ČASŤ PETRŽALKA

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

Zapísaná v OR SK na Okresnom súde BA I, odd Sro. vl. číslo 69952/B

Telefónne číslo: +421257788140

Faxové číslo:

E-mailová adresa:

Zostavená dňa:	Schválená dňa:	Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:
03.03.2022	. . 20	

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu

Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 1 Brutto - časť 1	Bežné účtovné obdobie 1 Korekcia - časť 2	Bežné účtovné obdobie Netto 2	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	597211121		597211121	
						38853654
A.	**Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21**	02	365108880		365108880	
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 1 Brutto - časť 1	Bežné účtovné obdobie 1 Korekcia - časť 2	Bežné účtovné obdobie Netto 2	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3
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**	365108 80		365108 80	
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	365108 80		365108 80	
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 1 Brutto - časť 1 / Korekcia - časť 2	Bežné účtovné obdobie Netto 2	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29			
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30			
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31			
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
B.	**Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71**	33	23210241	23210241	38853654
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			
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 1 Brutto - časť 1 / Korekcia - časť 2	Bežné účtovné obdobie Netto 2	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49			
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50			
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51			
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52			
B.III.	**Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)**	53	22855062	22855062 38799009	
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 1 Brutto - časť 1 / Korekcia - časť 2	Bežné účtovné obdobie Netto 2	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59	20176065	20176065	38591950
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	245997	245997	207059
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	2433000	2433000	
B.IV.	**Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)**	**66**			
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	69			
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70			

Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 1 Brutto - časť 1	Bežné účtovné obdobie 1 Korekcia - časť 2	Bežné účtovné obdobie 2 Netto	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 3 Netto
B.V.	**Finančné účty r. 72 + r. 73**	71	355179		355179	
						54645
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	347		347	
						553
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	354832		354832	
						54092
C.	**Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)**	74				
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75				
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76				
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77				
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78				

Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	597211121	388536544
A.	**Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100**	80	120331288	186032366
A.I.	**Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)**	81	110000000	110000000
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	110000000	110000000
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-/353)	84		
A.II.	**Emisné ážio (412)**	85		
A.III.	**Ostatné kapitálové fondy (413)**	86		
A.IV.	**Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89**	87	279201	209036
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	279201	209036
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely (417A, 421A)	89		

Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	**Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92**	**90**		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	**Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)**	**93**		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	**Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99**	**97**	24035	5990908
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	24035	5990908
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**	729892	1403292
B.	**Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140**	**101**	47687993	20250418
B.I.	**Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)**	**102**	27500000	
B.I.1.	**Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)**	**103**		
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113	27500000	
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114		
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117		

Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	**Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120**	**118**		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	**Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)**	**121**		
B.IV.	**Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)**	**122**	150077	54
B.IV.1.	**Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)**	**123**	150077	54
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	149045	
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	1032	54
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131		
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132		
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133		
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**	3360	
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	3360	
B.VI.	**Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)**	**139**		
B.VII.	**Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)**	**140**	20034556	20250364
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	Text	Číslo riadku	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	1	2
*	**Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)**	01	1859698	3342883
**	**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	23870	4782
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	23837	4782
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15		
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16		
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18		
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19		
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	33	
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	-23870	-4782

Označenie	Text	Číslo riadku	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	1	2
*	**Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)**	28	-23837	-4782
**	**Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44**	29	1859698	3342883
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	1361376	3342883
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	1361376	3342883
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41		
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44	498322	
**	**Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54**	45	910806	1562699
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	409035	1557315
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	409035	1557315
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	501771	5384

Označenie	Text	Číslo riadku	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	1	2
***	**Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)**	55	948892	1780184
****	**Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)**	56	925022	1775402
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	195130	372110
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	195130	372110
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59		
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	**Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)**	61	729892	1403292

Penta RE Funding II, s. r. o. (ex. Penta Funding Public, s.r.o.)
Poznámky individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2021

1. POPIS SPOLOČNOSTI

Obchodné meno a sídlo	Penta RE Funding II, s.r.o. (ex. Penta Funding Public, 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	**1.** kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod), **2.** sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, **3.** sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb, **4.** sprostredkovateľská činnosť v oblasti výroby, **5.** prenájom hnuteľných vecí, **6.** prieskum trhu a verejnej mienky, **7.** reklamné a marketingové služby, **8.** uskutočňovanie stavieb a ich zmien, **9.** prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájmom, **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.

V roku 2021 boli zapísané nasledovné zmeny v Obchodnom registri:

Zmena názvu spoločnosti:

- Penta Funding Public, s.r.o. do 5. októbra 2021
- Penta RE Funding II, s.r.o. od 6. októbra 2021

Zmena spoločníka:

- PENTA FINANCIAL SERVICES LIMITED (ex. PENTA INVESTMENTS LIMITED) do 5. októbra 2021
- PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED od 6. októbra 2021

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

Členovia štatutárnych orgánov k 31. decembru 2021: Ing. Peter Matula, Ing. Barbora Havlíková (rodená Sotulářová), Ing. Marek Hvožďara, Ing. Adam Polák.

Spoločnosť nemala počas roka 2021 a k 31. decembru 2021 žiadnych zamestnancov a ani organizačnú zložku v zahraničí.

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

Akcionár	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	11 000 000	100	100	100
Spolu	**11 000 000**	**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 2020 bola schválená valným zhromaždením spoločnosti dňa 26. mája 2021.

4. Spoločnosť uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi účtovania pre podnikateľov, ktoré platia v Slovenskej republike. Účtovníctvo sa vedie v peňažných jednotkách slovenskej meny, t. j. v eurách.

5. Účtovníctvo sa vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.

6. Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t. j. berú sa za základ všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a ktoré sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

7. Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.

8. Použitie odhadov – zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby vedenie spoločnosti vypracovalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované sumy aktív a pasív, uvedenie možných budúcich aktív a pasív k dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť.

9. Vykázané dane – slovenské daňové právo je relatívne mladé s nedostatkom existujúcich precedensov a podlieha neustálym novelizáciám. Nakoľko existujú rôzne interpretácie daňových 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 2021 a 2020 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) Záväzky
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 vykazuje 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 vykazuje ako zmeny základného imania.

h) Transakcie v cudzích menách

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou (ECB) alebo Národnou bankou Slovenska (NBS) v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, neprepočítavajú. Pri kúpe a predaji cudzej meny za menu euro a pri prevode peňažných prostriedkov z účtu zriadeného v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách na účet zriadený v cudzej mene sa použil kurz, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané. Ak sa predaj alebo kúpa cudzej meny uskutoční za iný kurz ako ponúka komerčná banka v kurzovom lístku, použije sa kurz, ktorý komerčná banka v deň vysporiadania obchodu ponúka v kurzovom lístku. Ak sa kúpa alebo predaj neuskutočňuje s komerčnou bankou, použije sa referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený ECB alebo NBS v deň predchádzajúci dňu vysporiadania obchodu.

i) Daň z príjmov splatná

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

j) Daň z príjmov odložená

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

k) Opravy chýb minulých účtovných období

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

4. DLHODOBÝ FINANČNÝ MAJETOK

Informácie o dlhodobom finančnom majetku

Dlhodobý finančný majetok	Bežné účtovné obdobie							
	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	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	56 637 134	-	-	-	56 637 134
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Presuny	-	-	-	(20 126 254)	-	-	-	(20 126 254)
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	**36 510 880**	-	-	-	**36 510 880**
Opravné položky								
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	**36 510 880**	-	-	-	**36 510 880**
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-

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

A. 3 500 000 EUR, splatná 18. apríla 2023, úroková sadzba 3,655 % p.a.
B. 2 799 000 EUR, splatná 27. júna 2023, úroková sadzba 3,755 % p.a.
C. 10 000 000 EUR, splatná 19. októbra 2024, úroková sadzba 3,825 % p.a.
D. 4 000 000 EUR, splatná 20. decembra 2024, úroková sadzba 4,125 % p.a.
E. 4 468 000 EUR, splatná 16. novembra 2026, úroková sadzba 4,625 % p.a.
F. 11 743 880 EUR, splatná 23. novembra 2026, úroková sadzba 3,51 % p.a.

Dlhodobý finančný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie							
	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	Ostatný DFM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	79 823 469	-	-	-	79 823 469
Prírastky	-	-	-	2 563 480	-	-	-	2 563 480
Úbytky	-	-	-	(34 190 000)	-	-	-	(34 190 000)
Presuny	-	-	-	(48 196 949)	-	-	-	(48 196 949)
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Opravné položky								
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Prírastky	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	-	-	-	-	-
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtov. obdobia	-	-	-	79 823 469	-	-	-	79 823 469
Stav na konci účtov. obdobia	-	-	-	-	-	-	-	-

5. POHĽADÁVKY

Informácie o vývoji opravnej položky k pohľadávkam:

Spoločnosť v roku 2021 netvorila opravné položky k pohľadávkam.

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok:

31. december 2021

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	20 176 065	-	20 176 065
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	-	-	-
Sociálne poistenie	-	-	-
Daňové pohľadávky a dotácie	245 997	-	245 997
Iné pohľadávky	2 433 000	-	2 433 000
Krátkodobé pohľadávky spolu	**22 855 062**	**-**	**22 855 062**

31. december 2020

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	38 591 950	-	38 591 950
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	-	-	-
Sociálne poistenie	-	-	-
Daňové pohľadávky a dotácie	207 059	-	207 059
Iné pohľadávky	-	-	-
Krátkodobé pohľadávky spolu	**38 799 009**	**-**	**38 799 009**

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pohľadávky po lehote splatnosti	-	-
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	22 855 062	38 799 009
Krátkodobé pohľadávky spolu	**22 855 062**	**38 799 009**

Na riadku krátkodobých pohľadávok v celkovej výške 22 855 062 EUR sú vykázané tieto zostatky účtov:

- Na účte ostatné pohľadávky v skupine je vo výške 136 692 EUR vykázaná pohľadávka voči Penta Real Estate Holding Limited, z titulu neuhradeného poplatku za umiestnenie dlhopisov EUR.
- Na účte poskytnuté krátkodobé pôžičky v skupine sú vo výške 20 039 373 EUR vykázané pôžičky voči spoločnosti Penta Real Estate Holding Limited:
  A: 19 908 476 EUR, splatná 4. augusta 2022 s úrokovou sadzbou 3,975 % p.a.
  B: 130 897 EUR nesplatené úroky z dlhodobých pôžičiek, ktoré sú špecifikované v bode 4. Dlhodobý finančný majetok.
- Daňové pohľadávky vo výške 245 997 EUR.
- Na účte iné pohľadávky je vykázaná suma 2 433 000 EUR, ktorú tvoria pohľadávky z emisie dlhopisov Penta Real Estate EUR VI/2021 vo výške 532 000 EUR, Penta Real Estate EUR VII/ 2021 vo výške 1 901 000 EUR. Predmetné dlhopisy k 31. decembru neboli umiestnené.

6. FINANČNÉ ÚČTY

Informácie o krátkodobom finančnom majetku:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	347	553
Bežné bankové účty	354 832	54 092
Spolu	**355 179**	**54 645**

7. VLASTNÉ IMANIE

Základné imanie spoločnosti je tvorené peňažným vkladom vo výške 11 000 000 EUR a bolo v plnej výške splatené.

Informácie o vysporiadaní účtovného zisku z roku 2020:

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	**1 403 292**
Použitie účtovného zisku	**Bežné účtovné obdobie**
Tvorba zákonného rezervného fondu	70 165
Tvorba štatutárnych a ostatných fondov	-
Použitie na krytie zaúčtovaných strát minulých rokov	-
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	1 333 127
Spolu	**1 403 292**

Spoločnosť dňa 26. mája 2021, na základe Rozhodnutia jediného spoločníka spoločnosti, rozdelila zisk z roku 2020 nasledovne:

- sumu 70 165 EUR použila na doplnenie zákonného rezervného fondu,
- sumu 1 333 127 EUR preúčtovala na účet nerozdeleného zisku minulých období.

Informácie o zmenách vlastného imania

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	11 000 000	-	-	-	11 000 000
Zákonný rezervný fond	209 036	-	-	70 165	279 201
Nedeliteľný fond	-	-	-	-	-
Štatutárne fondy a ostatné fondy	-	-	-	-	-
Nerozdelený zisk minulých rokov	5 990 908	-	(7 300 000)*	1 333 127	24 035
Neuhradená strata minulých rokov	-	-	-	-	-
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	1 403 292	729 892	-	(1 403 292)	729 892
SPOLU	**18 603 236**	**729 892**	**(7 300 000)**	**0**	**12 033 128**

*Na základe Rozhodnutia jediného spoločníka spoločnosti, zo dňa 14. septembra 2021, bol vyplatený podiel na zisku vo výške 7 300 000 EUR z nerozdeleného zisku minulých rokov.

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	11 000 000	-	-	-	11 000 000
Zákonný rezervný fond	100 000	-	-	109 036	209 036
Nedeliteľný fond	-	-	-	-	-
Štatutárne fondy a ostatné fondy	-	-	-	-	-
Nerozdelený zisk minulých rokov	3 919 223	-	-	2 071 685	5 990 908
Neuhradená strata minulých rokov	-	-	-	-	-
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	2 180 722	1 403 292	-	(2 180 722)	1 403 292
SPOLU	**17 199 945**	**1 403 292**	**0**	**0**	**18 603 362**

8. REZERVY

Informácie o rezervách

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Krátkodobé rezervy, z toho:	-	3 360	-	-	-
Rezerva na audit	-	3 360	-	-	-
Dlhodobé rezervy	-	-	-	-	-

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Krátkodobé rezervy, z toho:	1 200	-	(1 200)	-	-
Rezerva na audit	1 200	-	(1 200)	-	-
Dlhodobé rezervy	-	-	-	-	-

9. 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	150 077	54
Krátkodobé záväzky spolu	**150 077**	**54**
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	27 500 000	-
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	-	-
Dlhodobé záväzky spolu	**27 500 000**	-
Vydané dlhopisy	20 034 556	20 250 364
Krátkodobé finančné výpomoci spolu	**20 034 556**	**20 250 364**

Krátkodobé záväzky vo výške 150 077 EUR sú tvorené z faktúr neuhradených na konci účtovného obdobia.

Dlhodobý záväzok vo výške 27 500 000 EUR je záväzok z dlhopisov Penta Real Estate a Bory Mall vydaných Privatbankou, a.s.:

Dlhopis Penta Real Estate IV/ 2021, splatnosť 18.apríla 2023, istina 3 500 000 EUR,
Dlhopis Penta Real Estate V/ 2021, splatnosť 19.októbra 2024, istina 10 000 000 EUR,
Dlhopis Penta Real Estate VI/ 2021, splatnosť 16.novembra 2026, istina 5 000 000 EUR,
Dlhopis Penta Real Estate VII/ 2021, splatnosť 27.júna 2023, istina 5 000 000 EUR,
Dlhopis Bory Mall I/ 2021, splatnosť 20.decembra 2024, istina 4 000 000 EUR.

Krátkodobé finančné výpomoci
Ďalšie emisie dlhopisov Penta Real Estate sú splatné v roku 2022, ich hodnota k 31.12.2021 je 20 034 556 EUR a je vykázaná ako krátkodobé finančné výpomoci na riadku 140 súvahy.

10. VYDANÉ DLHOPISY

Informácie o vydaných dlhopisov za bežné účtovné obdobie

Stav k 31.12.2021

Názov vydaného Dlhopisu	*Menovitá hodnota*	*Počet*	*Emisný kurz*	*Úrok p.a.*	*Splatnosť*
Penta RE III/2021	1 000	19 900	100 %	3,85 %	04.08.2022
Penta RE IV/2021	1 000	3 500	100 %	3,53 %	18.04.2023
Penta RE V/2021	1 000	10 000	100 %	3,70 %	19.10.2024
Penta RE VI/2021	1 000	5 000	100 %	4,50 %	16.11.2026
Penta RE VII/2021	1 000	5 000	100 %	3,63 %	27.06.2023
Penta BM I/2021	1 000	4 000	100 %	4,00 %	20.12.2024

Stav k 31.12.2020

Názov vydaného Dlhopisu	*Menovitá hodnota*	*Počet*	*Emisný kurz*	*Úrok p.a.*	*Splatnosť*
Penta Public 48	1 000	10 000	100 %	3,75 %	12.02.2021
Penta Public 51	1 000	10 000	100 %	3,75 %	21.03.2021

11. VÝNOSY A NÁKLADY

11.1 Výnosy

Informácie o výnosoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Finančné výnosy, z toho:	**1 859 698**	**3 342 883**
Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek	1 361 368	3 342 850
Bankové úroky	8	33
Ostatné finančné výkazy	498 322	-

Spoločnosť má vo výnosoch úroky z pôžičiek voči spoločnostiam:
- Penta Investments Limited vo výške 1 024 051 EUR,
- Penta Real Estate Holding Limited vo výške 337 317 EUR,
- Privatbanky, a. s., z bežného účtu, vo výške 8 EUR.

Na účte ostatné finančné výnosy je poplatok za poskytnutie pôžičiek vo výške 498 322 EUR.

11.2 Náklady

Informácie o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady na hospodársku činnosť, z toho:	**23 870**	**4 782**
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	**23 837**	**4 782**
Audit	6 360	-
Zmluva o poskytovaní služieb v skupine	2 925	3 570
Služby poskytnuté CDCP SR, a.s.	13 312	510
Právne služby	1 236	694
Ostatné služby	4	8
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	**33**	**-**
Spotreba materiálu	-	-
Ostatné dane a poplatky	33	-
Finančné náklady, z toho:	**910 806**	**1 562 699**
Úroky z vydaných dlhopisov	409 035	1 557 315
Úroky z bankového úveru	-	-
Ostatné náklady na finančnú činnosť	501 771	5 384

Náklady spoločnosti za poskytnuté služby sú v prevažnej miere tvorené poskytovaním služieb spoločnosťou Penta Investments, s.r.o. a služieb Centrálnym depozitárom cenných papierov SR, a.s.

Úroky vo výške 409 035 EUR predstavujú úroky z emisií dlhopisov.

Ostatné náklady na finančnú činnosť sú tvorené poskytovaním finančných služieb Privatbanky, a.s. Suma 501 139 EUR predstavuje náklady za služby pri vydávaní dlhopisov a suma 632 EUR predstavuje poplatky za vedenie bežného účtu.

12. DANE Z PRÍJMOV

Sadzba dane z príjmov pre rok 2020 je 21 %. Spoločnosť nemala žiadne úľavy z daní.

Informácie o daniach z príjmov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	925 022	X	X	1 775 402	X	X
Teoretická daň	X	194 255	21 %	X	372 834	21 %
Daňovo neuznané náklady	4 169	875	21 %	-	-	21 %
Výnosy nepodliehajúce dani	(9)	(2)	21 %	(3 478)	(730)	21 %
Umorenie daňovej straty	-	-	21 %	-	-	21 %
Spolu	925 182	195 128	21 %	1 771 324	372 104	21 %
Odpočítanie v minulosti zaplatenej daňovej licencie	X	-	X	X	-	X
Splatná daň z príjmov	X	195 128	X	X	372 104	X
Zrážková daň z bankových úrokov	9	2	19 %	33	6	19 %
Odložená daň z príjmov	X	-	X	X	-	X
Celková daň z príjmov	X	195 130	X	X	372 110	X

13. PODMIENENÉ ZÁVÄZKY A AKTÍVA, PODSÚVAHOVÉ POLOŽKY

Spoločnosť neeviduje žiadne podmienené záväzky a aktíva a ani žiadne podsúvahové položky.

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 2021 daňové priznania spoločnosti za roky 2016 až 2021 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly.

14. 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.

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, s. r. o.	pohľadávky	-	-
Penta Investments, s .r. o.	záväzky	809	-
Penta Investments, s .r. o.	náklady - služby v skupine	2 925	3 570
Privatbanka, a.s.	bankové účty	354 831	54 092
Privatbanka, a.s.	výnosové úroky	9	33
Privatbanka, a.s.	bankové poplatky	632	338
Privatbanka, a.s.	ostatné finančné náklady	501 139	5 046
Privatbanka, a.s.	záväzky	148 236	-
Penta Investments Limited	úver (istina + nesplatený úrok)	-	38 591 319
Penta Investments Limited	výnosové úroky z pôžičky	1 024 051	3 342 850
Penta Real Estate Holding Limited	úver (istina + nesplatený úrok)	56 550 253	-
Penta Real Estate Holding Limited	pohľadávka – poplatok za úver	136 692	-
Penta Real Estate Holding Limited	finančné výnosy - poplatok za úver	498 322	-
Penta Real Estate Holding Limited	výnosové úroky z pôžičky	337 317	-

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

Spoločnosť na začiatku roka 2022 emitovala ďalšie dlhopisy:

Dňa 14. januára 2022 boli emitované dlhopisy Penta Real Estate EUR I/2022 vo výške 8 miliónov EUR, s úrokovou sadzbou 4,50 % p.a., so splatnosťou 14. januára 2028,
Dňa 28. februára 2022 boli emitované dlhopisy Penta Real Estate Public EUR I/2022 vo výške 5 miliónov EUR, s úrokovou sadzbou 3,55 % p.a., so splatnosťou 28.2.2025.

Po 31. decembri 2021 nenastali žiadne iné také udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.