



**SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA  
K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE SPOLOČNOSTI  
Penta RE Funding, s.r.o.  
za rok končiaci 31. decembra 2021**

## SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

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

### Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti Penta RE Funding, 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 audítora za audit účtovnej závierky*. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

### Zdôraznenie skutočnosti

Ako sa uvádza v poznámke I. priloženej účtovnej závierky, Spoločnosť je len financujúcou spoločnosťou spoločností skupiny PENTA a jej schopnosť splácať svoje záväzky v lehote ich splatnosti úplne závisí od vymožitelnosti 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.

## **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 spochybnit' schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

S osobami poverenými spravovaním komunikujeme okrem 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



21. marca 2022  
Pribinova 10  
Bratislava, Slovenská republika



**Ing. Lucia CVEKOVÁ**  
Licencia SKAU č. 1167



# ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 1

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píše 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 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
2 1 2 0 1 5 5 0 3 7	X riadna	X malá	od 1	2 0 2 1
IČO	mimoriadna	veľká	do 1 2	2 0 2 1
5 0 0 3 3 3 1 0	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie	od 1 2 0 2 0
SK NACE			do 1 2	2 0 2 0
6 4 . 9 9 . 0				

Priložené súčasti účtovnej závierky

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

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

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

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

P e n t a R E F u n d i n g , s . r . o .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

DIGITAL PARK II , E I N S T E I N O V A 2 5

Číslo

PSČ

Obec

8 5 1 0 1 B R A T I S L A V A

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

O k r e s n ý s ú d B r a t i s l a v a l . , O d d i e l S r o ,  
v l o ž k a . 1 0 7 2 9 0 / B

Telefónne číslo

0 9 1 1 6 7 9 7 7 3

Faxové číslo

E-mailová adresa

D U D U C Z @ P E N T A I N V E S T M E N T S . C O M

Zostavená dňa:

0 7 . 0 2 . 2 0 2 2

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	
			Brutto - časť 1	Netto	Netto
			Korekcia - časť 2		
	<b>SPOLU MAJETOK</b> r. 02 + r. 33 + r. 74	01	1 6 5 1 3 6 3 9 4	1 6 5 1 3 6 3 9 4	9 2 5 7 0 7 5 7
<b>A.</b>	<b>Neobežný majetok</b> r. 03 + r. 11 + r. 21	02	1 3 8 4 1 1 7 3 9	1 3 8 4 1 1 7 3 9	7 8 9 2 0 8 7 3
<b>A.I.</b>	<b>Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)</b>	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			
<b>A.II.</b>	<b>Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)</b>	11			
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12			
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13			
3.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022) - /082, 092A/	14			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	3
			Korekcia - časť 2		
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17			
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18			
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19			
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21	1 3 8 4 1 1 7 3 9	1 3 8 4 1 1 7 3 9	7 8 9 2 0 8 7 3
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22			
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23			
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24			
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25	1 3 8 4 1 1 7 3 9	1 3 8 4 1 1 7 3 9	7 8 9 2 0 8 7 3
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	2		3
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto		
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>B.</b>	<b>Obežný majetok</b> r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	<b>2 6 7 2 4 6 5 5</b>	<b>2 6 7 2 4 6 5 5</b>	<b>1 3 5 9 6 9 7 5</b>	
<b>B.I.</b>	<b>Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)</b>	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>B.II.</b>	<b>Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)</b>	41				
<b>B.II.1.</b>	<b>Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)</b>	42				



Ozna- čenie 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				
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	2 0 3 7 6 0 1 2	2 0 3 7 6 0 1 2	1 3 3 9 5 6 4 2	
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	2 0 3 7 6 0 1 2	2 0 3 7 6 0 1 2	5 5 4 4 6 4 2	
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			7 8 5 1 0 0 0	
<b>B.IV.</b>	<b>Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)</b>	<b>66</b>				
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 účtovné obdobie
			1	2	3
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	6 3 4 8 6 4 3	6 3 4 8 6 4 3	2 0 1 3 3 3
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	2 6 5	2 6 5	5 8 7
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	6 3 4 8 3 7 8	6 3 4 8 3 7 8	2 0 0 7 4 6
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	0	0	5 2 9 0 9
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			5 2 9 0 9

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	<b>SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY</b> r. 80 + r. 101 + r. 141	79	1 6 5 1 3 6 3 9 4	9 2 5 7 0 7 5 7
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	1 3 6 4 5 3 8 9	6 8 4 8 6 0 4
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	1 3 0 0 5 0 0 0	6 5 0 5 0 0 0
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	1 3 0 0 5 0 0 0	6 5 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		
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	1 7 7 8 1	7 9 8 0
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	1 7 7 8 1	7 9 8 0
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89		



Ozna- čenie 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 účasť ( +/- 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	3 2 5 8 2 2	1 3 9 6 0 0
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	3 2 5 8 2 2	1 3 9 6 0 0
2.	Neuhradená strata minulých rokov (/-/429)	99		
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- bie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	2 9 6 7 8 6	1 9 6 0 2 4
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	1 5 1 4 9 1 0 0 5	8 5 7 2 2 1 5 3
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	1 2 5 0 0 0 0 0 0	8 0 0 0 0 0 0 0
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 podielo- vej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113	1 2 5 0 0 0 0 0 0	8 0 0 0 0 0 0 0
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	6 5 6 9 9	4 6 9 7 9
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	3 6 0 2 5	3 3 5 7 4
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	3 6 0 2 5	3 2 5 4 2
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126		1 0 3 2
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	2 9 6 7 4	1 3 4 0 5
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	2 4 0 0	2 4 0 0
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	2 4 0 0	2 4 0 0
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)	140	2 6 4 2 2 9 0 6	5 6 7 2 7 7 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)	01	7 4 2 6 6 2 4	3 2 5 4 8 8 6
**	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	4 7 0 3 7	3 0 5 0 7
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12		8 6 8
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	4 7 0 0 4	2 9 6 3 9
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	3 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	- 4 7 0 3 7	- 3 0 5 0 7



Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	- 4 7 0 0 4	- 3 0 5 0 7
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	7 4 2 6 6 2 4	4 0 5 9 1 4 6
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	5 7 6 4 1 5 0	3 2 5 4 9 3 2
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	5 7 6 4 1 4 2	3 2 5 4 8 8 6
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	8	4 6
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	1 6 6 2 4 7 4	8 0 4 2 1 4
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	7 0 0 3 8 1 6	3 7 7 9 9 4 6
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	5 3 2 6 6 2 2	2 9 6 1 4 2 9
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	5 3 2 6 6 2 2	2 9 6 1 4 2 9
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 6 7 7 1 9 4	8 1 8 5 1 7



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 2 2 8 0 8	2 7 9 2 0 0
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	3 7 5 7 7 1	2 4 8 6 9 3
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	7 8 9 8 5	5 2 6 6 9
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	7 8 9 8 5	5 2 6 6 9
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	2 9 6 7 8 6	1 9 6 0 2 4

Penta RE Funding, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2021

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

**I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE****1. Základné údaje o spoločnosti**

<b>Obchodné meno a sídlo</b>	Penta RE Funding, s.r.o. Digital Park II, Einsteinova 25 851 01 Bratislava
<b>Hospodárska činnosť</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt;</li> <li>- Sprostredkovanie poskytovania úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt;</li> <li>- Kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod);</li> <li>- Sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu;</li> <li>- Sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb;</li> <li>- Sprostredkovateľská činnosť v oblasti výroby;</li> <li>- Reklamné a marketingové služby;</li> <li>- Vedenie účtovníctva;</li> <li>- Počítačové služby;</li> <li>- Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom;</li> <li>- Uskutočňovanie stavieb a ich zmien;</li> <li>- Administratívne služby;</li> <li>- Skladovanie.</li> </ul>

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.

**2. Zamestnanci**

<b>Názov položky</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	-	-

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí a nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v žiadnom podniku.

**3. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky**

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka spoločnosti Penta RE Funding, s.r.o., bola zostavená za účtovné obdobie od 1. januára do 31. decembra 2021 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov.

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.

**4. Schválenie účtovnej závierky za rok 2020**

Účtovnú závierku spoločnosti Penta RE Funding, s.r.o., za rok 2020 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 6. mája 2021.

**5. Konsolidovaná účtovná závierka**

Spoločnosť Penta RE Funding, s.r.o. je dcérskou spoločnosťou spoločnosti PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED so sídlom na Agias Fylaxeos & Polygnostou, C & I CENTER, 2nd floor 212, Limassol 3082, Iné identifikačné číslo: HE 295402 Cyperská republika. Spoločnosť PENTA INVESTMENTS LIMITED, so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou 212, C&I Center, 2nd floor, 3082 Limassol zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za najväčšiu skupinu podnikov konsolidovaného celku.

Spoločnosť PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED, má rozhodujúci vplyv a je materskou spoločnosťou s 100-percentným podielom v spoločnosti Penta RE Funding, s.r.o. so sídlom Einsteinova 25, 851 01 Bratislava. Spoločnosť PENTA INVESTMENTS LIMITED zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku. Táto účtovná závierka je k nahliadnutiu v sídle spoločnosti Agias Fylaxeos & Polygnostou 212, C&I Center, 2nd floor, 3082 Limassol.

Penta RE Funding, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2021

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

II. **INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI**

## 1. Členovia orgánov spoločnosti:

Orgán	Meno
Konatelia	Ing. Barbora Havlíková
	Ing. Peter Matula
	Ing. Adam Polák
	Ing. Marek Hvozd'ara

## 2. Štruktúra spoločníkov a akcionárov a ich podiel na základnom imaní/Štruktúra spoločníkov a akcionárov a ich podiel na základnom imaní do dňa jej zmeny vzniknutej v priebehu účtovného obdobia

Spoločníci/akcionári	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na základnom imaní v %
	v eurách	v %		
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED*)	13 005 000	100	100	-
<b>Spolu</b>	<b>13 005 000</b>	<b>100</b>		-

\*) Spoločník dňa 29. septembra 2021 zvýšil základné imanie spoločnosti o 6 500 000 EUR vkladom na bankový účet. Uvedená zmena bola zapísaná v Obchodnom registri 15. októbra 2021.

III. **POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY**

- 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.
- Účtovná závierka za rok 2021 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti.
- Vzhľadom na mimoriadnu situáciu v SR vyvolanú vírusom COVID-19 vedenie spoločnosti posúdil všetky informácie, ktoré mal k dispozícii v čase zostavenia tejto účtovnej závierky vedenie spoločnosti je presvedčené, že Spoločnosť je schopná nepretržite pokračovať v činnosti.
- 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.
- 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.
- Moment zaúčtovania výnosov – výnosy sa účtujú pri splnení dodacích podmienok, nakoľko v tomto okamihu prechádzajú na odberateľa významné riziká a vlastnícke práva.
- 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.
- 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.
- 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.
- Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – prvé ocenenie**

Pri obstaraní majetku sa uplatňuje princíp obstarávacích cien. Ocenenie jednotlivých položiek majetku a záväzkov je takéto:

- Dlhodobý finančný majetok – obstarávacou cenou. Obstarávací cena predstavuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (poplatky a provízie maklérom, poradcom, burzám).

Penta RE Funding, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2021

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

- b) Pohľadávky:
- pri ich vzniku alebo bezodplatnom nadobudnutí – menovitou hodnotou,
  - pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou.
- Pri neúročených dlhodobých pohľadávkach a dlhodobých pôžičkách sa uvádza opravná položka v stĺpci korekcia, čím sa upravuje hodnota tejto pohľadávky a pôžičky na jej súčasnú hodnotu, napríklad metódou efektívnej úrokovej miery.
- c) Krátkodobý finančný majetok – obstarávacou cenou. Obstarávacía cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (poplatky a provízie maklérom, poradcom, burzám).
- d) Závázky:
- pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
  - pri prevzatí – reálnou hodnotou.
- e) Rezervy – v očakávanej výške záväzku alebo poistnomatematickými metódami.
- f) Dlhopisy, pôžičky, úvery:
- pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
  - pri prevzatí – reálnou hodnotou.
- Úroky z dlhopisov, pôžičiek a úverov sa účtujú do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia.
- g) 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.
- h) Daň z príjmov odložená – účtuje sa pri dočasných rozdieloch medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou, pri možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti a pri možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty do budúcich období. Pri určení výšky odloženej dane z príjmov sa použila sadzba dane z príjmov platná v nasledujúcom účtovnom období, t. j. 21 %.
10. **Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – nasledujúce ocenenie**
- a) Predpokladané riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov, sa vyjadrujú prostredníctvom rezerv, opravných položiek a odpisov.
- Rezervy – účtujú sa v očakávanej výške záväzku. Spoločnosť vytvára rezervu na účtovnú závierku. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa posudzuje ich výška a odôvodnenosť.
  - Opravné položky – účtujú sa v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.
- b) Cenné papiere určené na obchodovanie a realizovateľné cenné papiere sa oceňujú reálnou hodnotou.

Penta RE Funding, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2021

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

## IV. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETLÚJÚ A DOPLŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

## 1. Dlhodobý finičný majetok

Položka	Mena	Úrok	Dátum splatnosti	Zostávajúci úrok	Zostávajúci úrok	Suma istiny	Suma istiny
				k 31.12.2021	k 31.12.2020	v príslušnej mene k 31. decembru 2021	v príslušnej mene k 31. decembru 2020
		<i>p. a. v</i>					
		<i>%</i>					
Penta Real Estate Holding Limited	EUR	4,125	11.9.2022	-	11 826	-	4 983 120
Penta Real Estate Holding Limited	EUR	4,125	27.7.2022	-	35 599	-	5 000 000
Penta Real Estate Holding Limited	EUR	4,175	8.4.2022	-	28 954	-	4 018 000
Penta Real Estate Holding Limited	EUR	3,875	29.6.2022	-	230	-	1 083 000
Penta Real Estate Holding Limited	EUR	4,175	2.1.2022	-	43 814	-	6 080 000
Penta Real Estate Holding Limited	EUR	5,225	9.3.2027	168 770	28 928	9 933 912	9 008 711
Penta Real Estate Holding Limited	EUR	5,225	21.2.2027	98 413	27 963	5 008 617	5 008 617
Penta Real Estate Holding Limited	EUR	5,225	14.10.2026	119 787	90 275	9 992 868	10 010 000
Penta Real Estate Holding Limited	EUR	5,225	25.9.2026	149 259	90 717	10 014 233	10 059 000
Penta Real Estate Holding Limited	EUR	4,075	14.2.2023	152 930	34 972	9 943 679	6 857 425
Penta Real Estate Holding Limited	EUR	4,625	22.10.2024	97 131	79 933	10 008 766	10 013 000
Penta Real Estate Holding Limited	EUR	3,700	30.10.2023	39 740	43 426	13 518 109	6 800 000
Penta Real Estate Holding Limited	EUR	4,625	1.2.2025	158 184	-	19 991 555	-
Penta Real Estate Holding Limited	EUR	4,125	12.2.2023	33 215	-	5 000 000	-
Penta Real Estate Holding Limited	EUR	4,375	23.3.2024	22 243	-	15 000 000	-
Penta Real Estate Holding Limited	EUR	4,625	7.6.2026	17 376	-	5 000 000	-
Penta Real Estate Holding Limited	EUR	4,005	16.2.2024	49 726	-	10 000 000	-
Penta Real Estate Holding Limited	EUR	5,175	6.9.2028	28 417	-	7 500 000	-
Penta Real Estate Holding Limited	EUR	5,175	4.10.2028	55 086	-	7 500 000	-
<b>spolu:</b>				<b>1 190 277</b>	<b>516 637</b>	<b>138 411 739</b>	<b>78 920 873</b>

\*) zostávajúci úrok k 31.12.2020 vo výške 516 637 EUR je vykázaný ako ostatná pohľadávka voči prepojeným účtovným jednotkám

\*) zostávajúci úrok k 31.12.2021 vo výške 1 190 277 EUR je vykázaný ako ostatná pohľadávka voči prepojeným účtovným jednotkám

## 2. Pohľadávky

Spoločnosť k 31. decembru 2021 netvorila opravnú položku k pohľadávkam.

Veková štruktúra pohľadávok za bežné účtovné obdobie je uvedená v nasledujúcom prehľade:

31. december 2021

Položka	Splatnosť		Celkom
	v lehote splatnosti	po lehote splatnosti	
<b>Krátkodobé pohľadávky</b>			
Pohľadávky z obchodného styku	-	-	-
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	20 376 012	-	20 376 012
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	-	-	-
Sociálne poistenie	-	-	-
Daňové pohľadávky a dotácie	-	-	-
Iné pohľadávky *)	20 376 012	-	-
<b>Spolu krátkodobé pohľadávky</b>	<b>20 376 012</b>	<b>-</b>	<b>20 376 012</b>

Penta RE Funding, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2021

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

31. december 2020

Položka	Splatnosť		Celkom
	v lehote splatnosti	po lehote splatnosti	
<b>Krátkodobé pohľadávky</b>			
Pohľadávky z obchodného styku	-	-	-
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	5 544 642	-	5 544 642
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	-	-	-
Sociálne poistenie	-	-	-
Daňové pohľadávky a dotácie	-	-	-
Iné pohľadávky *)	7 851 000	-	7 851 000
<b>Spolu krátkodobé pohľadávky</b>	<b>13 395 642</b>	<b>-</b>	<b>13 395 642</b>

\*) pohľadávka vo výške 7 851 000 EUR – je z titulu neumiestnených vydaných dlhopisov:  
Digital Park 08: 2 983 000 EUR, Waltrowka Východ 01: 951 000 EUR, Masaryk Station 04: 3 917 000 EUR

Detailnejší prehľad pohľadávok voči spriazneným osobám je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Položka	Mena	Úrok	Dátum splatnosti	Zostávajúci úrok	Zostávajúci úrok	Suma istiny v príslušnej mene k 31. decembru 2021	Suma istiny v príslušnej mene k 31. decembru 2020
				k 31.12.2021	k 31.12.2020		
		p. a. v %					
Penta Real Estate Holding Limited	EUR	3,630	15.10.2021	-	28 005	-	5 000 000
Penta Real Estate Holding Limited	EUR	4,125	11.9.2022	67 380	-	4 983 120	-
Penta Real Estate Holding Limited	EUR	4,125	27.7.2022	92 849	-	5 000 000	-
Penta Real Estate Holding Limited	EUR	4,175	8.4.2022	41 942	-	4 010 535	-
Penta Real Estate Holding Limited	EUR	3,875	29.6.2022	6 456	-	4 983 454	-
Penta Real Estate Holding Limited	EUR	4,175	2.1.2022	-	-	-	-
				<b>208 627</b>	<b>28 005</b>	<b>18 977 109</b>	<b>5 000 000</b>

\*) zostávajúci úrok k 31.12.2020 vo výške 516 637 EUR je vykázaný ako ostatná pohľadávka voči prepojeným účtovným jednotkám

\*) zostávajúci úrok k 31.12.2021 vo výške 1 190 277 EUR je vykázaný ako ostatná pohľadávka voči prepojeným účtovným jednotkám

### 3. Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici, účty v bankách. Účtami v bankách môže Spoločnosť voľne disponovať. Spoločnosť nemá zriadený termínovaný vklad.

Prehľad jednotlivých položiek finančných účtov:

Položka	31.12.2021	31.12.2020
Pokladnica, ceniny	265	587
Bežné bankové účty	6 348 378	200 746
<b>Spolu</b>	<b>6 348 643</b>	<b>201 333</b>

Penta RE Funding, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2021

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

## 4. Časové rozlíšenie

<i>Položka</i>	<i>31.12.2021</i>	<i>31.12.2020</i>
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	-	-
<b>Spolu</b>	-	-
Prijmy budúcich období krátkodobé, z toho:	-	-
Refakturácia poplatkov za vydané dlhopisy	-	52 909
<b>Spolu</b>	-	52 909

## 5. Rezervy

31. december 2021

<i>Položka</i>	<i>Stav k 1. 1. 2021</i>	<i>Tvorba</i>	<i>Použitie</i>	<i>Zrušenie</i>	<i>Stav k 31. 12. 2021</i>
<b>Krátkodobé rezervy</b>					
Krátkodobé zákonné rezervy (r. 137)	-	-	-	-	-
z toho:					
<i>Nevyfakturované dodávky</i>	-	-	-	-	-
Ostatné krátkodobé rezervy (r. 138)	2 400	2 400	2 400	-	2 400
z toho:					
<i>Nevyfakturované dodávky</i>	2 400	2 400	2 400	-	2 400

31. december 2020

<i>Položka</i>	<i>Stav k 1. 1. 2020</i>	<i>Tvorba</i>	<i>Použitie</i>	<i>Zrušenie</i>	<i>Stav k 31. 12. 2020</i>
<b>Krátkodobé rezervy</b>					
Krátkodobé zákonné rezervy (r. 137)	-	-	-	-	-
z toho:					
<i>Nevyfakturované dodávky</i>	-	-	-	-	-
Ostatné krátkodobé rezervy (r. 138)	857	2 400	857	-	2 400
z toho:					
<i>Nevyfakturované dodávky</i>	857	2 400	857	-	2 400

## 6. Závazky

6.1. Závazky podľa zostatkovej doby splatnosti

<i>Položka</i>	<i>31.12.2021</i>	<i>31.12.2020</i>
Závazky po lehote splatnosti	-	-
Krátkodobé finančné výpomoci	26 422 906	5 672 774
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	65 699	46 979
<b>Krátkodobé záväzky spolu:</b>	<b>26 488 605</b>	<b>5 719 753</b>
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	125 000 000	80 000 000
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	-	-
<b>Dlhodobé záväzky spolu:</b>	<b>125 000 000</b>	<b>80 000 000</b>

Penta RE Funding, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2021

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

## 7. Vydané dlhopisy

Názov vydaného dlhopisu	Menovitá hodnota	Počet	Emisný kurz	Úrok	Splatnosť
Nuselský pivovar 01 ISIN: SK4000016838	1 000	5 000	95%-105%	5,10 p.a.	21.2.2027
Smichoff 01 ISIN: SK4120014622	1 000	4 000	95%-105%	4,05 p.a.	8.4.2022
Churchill 01 ISIN: SK4120014325	1 000	6 000	95%-105%	4,05 p.a.	2.1.2022
Digital Park 08 ISIN: SK4000016705	1 000	10 000	95%-105%	3,95 p.a.	14.2.2023
Masaryk Station 02 ISIN: SK4000015970	1 000	10 000	95%-105%	5,10 p.a.	25.9.2026
Masaryk Station 03 ISIN: SK4000015962	1 000	10 000	95%-105%	5,10 p.a.	14.10.2026
Sky Park Offices 01 ISIN: SK4120014325	1 000	10 000	95%-105%	4,50 p.a.	22.10.2024
Waltrowka Východ 01 ISIN: SK4000016879	1 000	10 000	95%-105%	5,10 p.a.	9.3.2027
Masaryk Station 04 ISIN: SK4000018271	1 000	5 000	95%-105%	3,75 p.a.	29.6.2022
Bory Bývanie 01 ISIN: SK4000017620	1 000	5 000	95%-105%	4,00 p.a.	27.7.2022
Bory Bývanie 02 ISIN: SK4000017620	1 000	5 000	95%-105%	4,00 p.a.	11.9.2022
Digital Park 09 ISIN: SK4000018388	1 000	20 000	95%-105%	4,50 p.a.	1.2.2025
Sky Park Offices 02 ISIN: SK4000018396	1 000	5 000	95%-105%	4,00 p.a.	12.2.2023
Penta Real Estate EUR 01 ISIN: SK4000018685	1 000	15 000	95%-105%	4,25 p.a.	23.3.2024
Sky Park I/2021 ISIN: SK4000019246	1 000	5 000	95%-105%	4,5 p.a.	7.6.2026
Bory Byvanie I/2021 ISIN: SK4000019592	1 000	10 000	95%-105%	3,88 p.a.	16.2.2024
Penta Real Estate EUR I 2021 ISIN: SK4000019659	1 000	7 500	95%-105%	5,05 p.a.	6.9.2028
Penta Real Estate EUR II 2021 ISIN: SK4000019816	1 000	7 500	95%-105%	5,05 p.a.	4.10.2028

Druh a forma : dlhopisy na doručiteľa

Podoba dlhopisov: zaknihované cenné papiere

Penta RE Funding, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2021

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

**V. INFORMÁCIE O VÝNOSOCH****1. Finančné výnosy**

Čistý obrat podľa § 19 ods. 1 písm. a) druhého bodu zákona

<i>Položka</i>	<i>31.12.2021</i>	<i>31.12.2020</i>
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	7 426 624	3 254 886
<b>Čistý obrat celkom</b>	<b>7 426 624</b>	<b>3 254 886</b>

<i>Položka</i>	<i>31.12.2021</i>	<i>31.12.2020</i>
<b>Finančné výnosy, z toho:</b>	<b>7 426 624</b>	<b>4 059 146</b>
Výnosové úroky, z toho:	5 764 150	3 254 932
- Úroky z pôžičky	5 764 142	3 254 886
- Úroky bankové	8	46
Kurzové zisky	-	-
Ostatné výnosy z fin.činnosti	1 662 474	804 214

**VI. INFORMÁCIE O NÁKLADOCH****1. Finančné náklady**

<i>Položka</i>	<i>31.12.2021</i>	<i>31.12.2020</i>
<b>Finančné náklady, z toho:</b>	<b>7 003 816</b>	<b>3 779 946</b>
Nákladové úroky	5 326 622	2 961 429
Ostatné náklady na finančnú činnosť – bankové poplatky	1 677 194	818 517

**2. Náklady**

<i>Položka</i>	<i>31.12.2021</i>	<i>31.12.2020</i>
<b>Náklady za poskytnuté služby, z toho:</b>	<b>47 004</b>	<b>29 639</b>
Náklady na vedenie účtovníctva	5 513	5 127
Právne a notárske služby	1 278	715
Služby CDCP	34 965	20 403
Ostatné služby	5 248	3 394

Penta RE Funding, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2021

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

VII. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA

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 2017 až 2021 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly.

1. Podmienené záväzky

Spoločnosť nemá žiadne podmienené záväzky.

2. Podmienení majetok

Spoločnosť nemá žiaden podmienený majetok.

VIII. DAŇ Z PRÍJMOV

	2021			2020		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	375 771			248 693		
z toho:						
<i>teoretická daň</i>		78 912	21		52 226	21
Daňovo neuznané náklady	4 140	869	21	3 791	796	21
Odpočítateľné položky	3 791	796	21	1 659	348	21
Vplyv nevykázaných odloženej daňovej pohľadávky	-	-	-	-	-	-
Umorenie daňovej straty	-	-	0	60	13	0
Zmena sadzby dane	-	-	-	-	-	-
Iné	-	-	21	43	8	21
<b>Spolu</b>	<b>376 121</b>	<b>78 985</b>	<b>21</b>	<b>250 808</b>	<b>52 669</b>	<b>21</b>
Splatná daň z príjmov		78 985	-		52 669	-
Odložená daň z príjmov		-	-		-	-
<b>Celková daň z príjmov</b>		<b>78 985</b>			<b>52 669</b>	

IX. SPRIAZNENÉ OSOBY

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Pohl'advky		Závazky		Náklady		Výnosy	
		2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Privatbanka, a.s.	01	6 348 378	200 746	-	-	799	549	-	-
Privatbanka, a.s.	03	-	-	34 285	31 151	1 297 347	817 969	-	-
Penta Investments, s.r.o.	03	-	881	1 740	1 391	5 513	5 127	-	-
Penta Real Estate Holding Limited	03	-	52 909	-	-	-	-	1 662 473	100 234

03 – poskytnutie služby, 01 – bankový účet

Dcérska účtovná jednotka/Materská účtovná jednotka	Kód druhu obch.	Pohl'advky		Závazky		Náklady		Výnosy	
		2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Penta Real Estate Holding Limited	08	158 787 751	84 465 515	-	-	-	-	5 764 142	648 080

08 – úver, pôžička

Penta RE Funding, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2021

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

X. PREHĽAD ZMIEN VLASTNÉHO IMANIA

31. december 2021

<i>Položka</i>	<i>Stav k 1. 1. 2021</i>	<i>Prírastky</i>	<i>Úbytky</i>	<i>Presuny</i>	<i>Stav k 31. 12. 2021</i>
Základné imanie	6 505 000	6 500 000	-	-	13 005 000
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	-	-	-	-	-
Zákonný rezervný fond	7 980	-	-	9 801	17 781
Zmena základného imania	-	-	-	-	-
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	-	-	-	-	-
Emisné ážio	-	-	-	-	-
Ostatné kapitálové fondy	-	-	-	-	-
Nerozdelený zisk minulých rokov	139 600	-	-	186 222	325 822
Neuhradená strata minulých rokov	-	-	-	-	-
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	196 024	296 786	-	-196 024	296 786
Vyplatené dividendy	-	-	-	-	-
<b>Sumár:</b>	<b>6 848 604</b>	<b>6 796 786</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>13 645 389</b>

31. december 2020

<i>Položka</i>	<i>Stav k 1. 1. 2020</i>	<i>Prírastky</i>	<i>Úbytky</i>	<i>Presuny</i>	<i>Stav k 31. 12. 2020</i>
Základné imanie	6 505 000	-	-	-	6 505 000
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	-	-	-	-	-
Zákonný rezervný fond	500	-	-	7 480	7 980
Zmena základného imania	-	-	-	-	-
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	-	-	-	-	-
Emisné ážio	-	-	-	-	-
Ostatné kapitálové fondy	-	-	-	-	-
Nerozdelený zisk minulých rokov	303	-	-	139 296	139 600
Neuhradená strata minulých rokov	- 2 820	-	-	2 820	-
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	149 596	196 024	-	-149 596	196 024
Vyplatené dividendy	-	-	-	-	-
<b>Sumár:</b>	<b>6 652 579</b>	<b>196 024</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>6 848 604</b>

XI. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, A DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Dňa 3.1.2022 bola vyplatená emisia Churchill 01 ISIN: SK4120014325 vo výške 6 000 000 EUR.