



PRIEBEŽNÁ VÝROČNÁ SPRÁVA

Form Development SK s. r. o.

za obdobie 1.1.2025 – 30.6.2025

Základné informácie o spoločnosti

Obchodné meno:	Form Development SK s. r. o.
Miesto registrácie:	Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 161921/B, IČO: 54 720 583
LEI:	097900CAKA0000127724
Vznik eminenta:	Spoločnosť vznikla zápisom do obchodného registra dňa 24. júna 2022.
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným
Sídlo:	Laurinská 18, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 01., Slovenská republika
Telefónne číslo:	+ 420 731 945 555
E-mail:	bob.silhavy@enern.eu, spuci@LPC.com
Základné imanie:	Základné imanie spoločnosti predstavuje 5 000 EUR a je tvorené peňažným vkladom. Základné imanie je v plnom rozsahu splatené.
Predmet činnosti:	Hlavným predmetom činnosti spoločnosti je prenájom nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov s poskytovaním výlučne základných služieb zabezpečujúcich bežnú prevádzku nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov.
Štatutárny orgán:	Konatelia sú štatutárnym a riadiacim orgánom Emitenta. V mene spoločnosti koná každý konateľ samostatne. Konateľov vymenúva a odvoláva valné zhromaždenie Emitenta z radov spoločníkov alebo iných fyzických osôb. Konateľom môže byť len fyzická osoba. Konateľmi spoločnosti sú Štefan Puci a Lubomír Šilhavý
Vlastnícka štruktúra:	Ovládajúcou osobou a priamym vlastníkom 100 % podielu na základnom imaní Emitenta je spoločnosť EnLin Form. EnLin Form je priamo a výhradne ovládaná spoločnosťou EnLin Form Holding, ktorá vlastní 100 % podiel na základnom imaní EnLin Form a na hlasovacích právach. Konečnými vlastníkmi a ovládajúcimi osobami EnLin Form Holding a zároveň celej Skupiny sú k dátumu vyhotovenia Prospektu Petr Šmída na základe vlastníctva akcií s hlasovacími právami vo výške 50 %, William Clayborne Duvall na základe vlastníctva akcií s hlasovacími právami vo výške 25 % a Jeffrey Blake Pogue na základe vlastníctva akcií s hlasovacími právami vo výške 25 %. Charakter ovládania Emitenta zo strany EnLin Form vyplýva z jej práv a povinností, spojených s podielom v rozsahu a spôsobom uvedeným v zakladateľskej listine Emitenta a príslušných všeobecne záväzných právnych predpisoch. Kontrolné mechanizmy vykonávania práv a povinností jediného spoločníka Emitenta a ďalších ovládajúcich osôb a opatrenia na zabezpečenie eliminácie zneužitia týchto práv vyplývajú zo všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky. Osobitné opatrenia nad rámec právnych predpisov Slovenskej republiky Emitent neprijal.

Správa o hlavnej činnosti spoločnosti a dôležitých udalostiach

Hlavnou činnosťou spoločnosti Form Development SK s. r. o. (ďalej len Spoločnosť, alebo Emitent) je získanie finančných prostriedkov prostredníctvom Emisie a ich poskytnutie spoločnostiam v Skupine vo forme úverov, pôžičiek alebo inou formou financovania na účely financovania existujúcich záväzkov Projektovej spoločnosti Crawley Investments Sp. z o.o., so sídlom Nowogrodzka 21, 00-511 Varšava, Poľsko, zapísaná v národnom obchodnom registri pod identifikačným číslom: 147405237 a financovanie stavebných (a iných nákladov) projektu The Form.

Spoločnosť Form Development SK s. r. o. bola založená dňa 17. júna 2022 a vznikla zápisom do obchodného registra dňa 24. júna 2022. Spoločnosť vydala dňa 20. apríla 2023 dlhopisy v celkovej menovitej hodnote emisie 30.000.000 EUR. Dlhopisy sú kótované a obchodované na regulovanom voľnom trhu Burzy cenných papierov v Bratislave, a.s. pod názvom Dlhopis Form Development 6,50/2029, ISIN SK4000022703. Dlhopisy sú úročené pevnou úrokovou sadzbou vo výške 6,50 % p.a. Úrokové výnosy sú vyplácané polročne späť, vždy k 20. aprílu a 20. októbru každého roka. Posledná výplata úrokového výnosu s pevnou úrokovou sadzbou vo výške 6,50 % p. a. za výnosové obdobie od 20. 10. 2024 do 18. 04. 2025 prebehla dňa 18. 04. 2025. Pokiaľ nedôjde k predčasnému splateniu Dlhopisov alebo k ich odkúpeniu spoločnosťou Form Development SK s. r. o., budú Dlhopisy splatné jednorazovo 20. apríla 2029.

V súlade s Prospektom boli finančné prostriedky získané z emisie dlhopisov poskytnuté spoločnostiam v Skupine, primárne k financovaniu výstavby projektu The Form. Vzhľadom na to poskytla spoločnosť Form Development SK s. r. o., v súlade s hlavnou činnosťou, vnútro skupinový úver svojej materskej spoločnosti EnLin Form. Ku dňu 30.6.2025 bol úver načerpaný do výšky 23.050.000 EUR. Okrem tohto úveru neprebehli žiadne transakcie so spriaznenými osobami, okrem nákladov spojených s emisiou, ktoré boli prefakturované na materskú spoločnosť EnLin Form a.s.. Zvyšnú časť finančných prostriedkov spoločnosť držala v súlade s emisnými podmienkami na prevažne úročených účtoch v bankách.

Okrem hlavnej činnosti spoločnosť neprevádzkuje a neplánuje v ďalšom období prevádzkovať ďalšiu činnosť. V nasledujúcom účtovnom období Spoločnosť plánuje pokračovať v svojej činnosti a naďalej poskytovať finančné prostriedky Skupine, respektíve svojej materskej spoločnosti EnLin Form, za účelom financovania projektu The Form.

Spoločnosť vykázala k dátumu 30.6.2025 výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení zisk vo výške 68.004 EUR. O naložení s výsledkom hospodárenia rozhodne valné zhromaždenie Spoločnosti po skončení účtovného roka 2025 na svojom zasadnutí v roku 2026.

Polročná finančná správa Emitenta nebola overená audítorom.

Správa o riadení rizika v spoločnosti

Hlavným cieľom spoločnosti Form Development SK s. r. o. je riadenie výnosov s ohľadom na podstúpene riziká, ktoré vedenie Spoločnosti pravidelne monitoruje. Ide o primárne zadlženosť spoločnosti, výšky poskytnutých pôžičiek a ďalšie finančné riziká.

Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi na nasledujúce obdobie zahŕňajú najmä nasledujúce potenciálne skutočnosti:

1. **Riziko Emitenta ako účelovo založenej spoločnosti bez podnikateľskej histórie** – Emitent je novozaložená spoločnosť bez podnikateľskej histórie. Účelom jeho existencie je získanie finančných prostriedkov prostredníctvom Emisie a ich poskytnutie spoločnostiam v Skupine vo forme úverov, pôžičiek alebo inou formou financovania na účely financovania existujúcich záväzkov Projektovej spoločnosti a financovanie stavebných (a iných nákladov) Projektu. Emitent nebude vykonávať inú podnikateľskú činnosť a nemôže preto z vlastných podnikateľských aktivít vytvoriť zdroje na splatenie záväzkov z Dlhopisov, ak by zdroj splatenia Dlhopisov, ktorým je získanie finančných prostriedkov z prenájmu kancelárskych priestorov, refinancovania alebo predaja Projektu, nebol dostatočný na ich úplné splatenie.
2. **Kreditné riziko spoločností zo Skupiny a riziko úspešnosti Projektu** – Emitent má v úmysle poskytnúť čistý výnos z Emisie spoločnostiam v Skupine vo forme úverov, pôžičiek alebo inou formou financovania na účely financovania existujúcich záväzkov Projektovej spoločnosti a financovanie stavebných (a iných nákladov) Projektu. Hlavným zdrojom príjmov Emitenta, z ktorých plánuje splatiť svoje záväzky z Dlhopisov bude splatenie poskytnutého financovania, pričom na splatenie sa použije príjem z prenájmu kancelárskych priestorov, refinancovania či predaja Projektu. Emitent je teda vystavený kreditnému riziku spoločností zo Skupiny a riziku úspešnosti Projektu.
3. **Riziko plynúce z nadradeného bankového financovania Projektovej spoločnosti** – Projektová spoločnosť je dlžníkom nadradeného bankového financovania od spoločnosti PPF banka a.s., ktorý v roku 2023 refinancoval predošlého veriteľa, spoločnosť Privatbanka a.s. Tento úver bude zároveň použitý na financovanie výstavby a následnej prevádzky Projektu. Všetky významné aktíva Projektu sú momentálne založené v prospech PPF banka a.s. Emitent ani Majitelia dlhopisov nebudú mať nárok na prednostné uspokojenie z výťažku z predaja žiadneho majetku Projektovej spoločnosti. Existencia nadradeného bankového financovania výrazne zvyšuje kreditné riziko Emitenta, keďže výnosy z Projektu sa použijú v prvom rade na splatenie nadradeného bankového financovania a až následne, na splatenie Dlhopisov.
4. **Riziko likvidity** – Ak Emitent nezabezpečí dostatok zdrojov na splácanie svojich záväzkov z Dlhopisov, bude vystavený riziku likvidity. Toto riziko sa môže materializovať najmä, ak by Emitent oneskorene obdržal platby istiny a úrokov z poskytnutého úveru alebo pôžičky príslušnej spoločnosti zo Skupiny. Ak by sa platby Emitentovi významne oneskorili, prípadne neboli uskutočnené vôbec, mohlo by to viesť k jeho insolvenčii.
5. **Riziko prevádzkovej závislosti na Skupine** – Prevádzka Emitenta je závislá od zdieľania administratívnej, správnej, účtovnej a IT infraštruktúry spoločností zo Skupiny. Emitent nemá a nepredpokladá sa, že bude mať vlastných zamestnancov. Možné zlyhanie niektorých prvkov či celej infraštruktúry môže mať negatívny vplyv na výstavbu a úspech Projektu a sekundárne na schopnosť Emitenta plniť záväzky z Dlhopisov.

Vyššie uvedené riziká môžu mať významný negatívny dopad na finančnú, ekonomickú a podnikateľskú situáciu Emitenta. To môže významne zhoršiť schopnosť Emitenta splatiť svoje záväzky z Dlhopisov. Detailný popis rizík je uvedený v Prospekte Dlhopisov.

Pojmy začínajúce veľkými písmenami, definované v tejto správe, majú význam, ktorý je im priradený v Prospekte Dlhopisov. Prospekt Dlhopisov je k dispozícii na webových stránkach Emitenta - <https://www.theform.cz> a na webových stránkach Hlavného manažéra na www.jtbanka.sk, v sekcii Dôležité a povinné informácie, Emisie cenných papierov.

Účtovná závierka emitenta k 30.6.2025

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve



zostavená k 30.6.2025

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

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

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

Daňové identifikačné číslo	Účtovná závierka	Účtovná jednotka	Mesiac	Rok
2121819942	riadna	malá	od 01	2024
IČO			Za obdobie do 12	2024
54720583	mimoriadna	x veľká		
SK NACE	x		Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 01	2025
68200 - Prenájom a prevádzkovanie vlastných	priebežná		do 06	2025

Priložené súčasti účtovnej závierky

☒ Súvaha (ÚčPOD 1-01)
(v celých eurách)☒ Výkaz ziskov a strát (ÚčPOD 2-01)
(v celých eurách)☒ Poznámky (ÚčPOD 3-01)
(v celých eurách)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

Form Development SK s.r.o.

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

Laurinská

Číslo

18

PSČ

Obec

81101

Bratislava

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, 161921/B

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

25.9.2025

Schválená dňa:

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 - časť1 Korekcia - časť2	Netto	Netto 3
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	30 637 217	30 637 217	30 517 447
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	26 612 188	26 612 188	25 524 026
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			



Ozna- čenie a	STRANA AKTIV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť1 Korekcia - časť2	Netto	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	26 612 188	26 612 188	
					25 524 026
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	26 612 188	26 612 188	
					25 524 026
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26			
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27			
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť1 Korekcia - časť2	Netto	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	4 025 029	4 025 029	
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34			4 993 421
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			3 000 000
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	2	3	
			Brutto - časť1 Korekcia - časť2	Netto		
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				3 000 000
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	3 027 497		3 027 497	26 215
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	3 000 000		3 000 000	
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				



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť1 Korekcia - časť2	Netto	Netto 3
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	3 000 000		3 000 000
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60			
5.	Pohľadávky voči spoločnikom, 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	27 497		27 497
					26 215
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66			
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	69			
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70			



Ozna- čenie a	STRANA AKTIV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3
			1	2	
			Brutto - časť1 Korekcia - časť2	Netto	
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	997 532	997 532	1 967 206
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72			
2	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	997 532	997 532	1 967 206
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	Prijmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4	Prijmy budúcich období krátkodobé (385A)	78			

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	30 637 217	30 517 447
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	36 207	-31 797
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	5 000	5 000
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	5 000	5 000
2	Zmena základného imania +/- 419	83		
3	Pofahdávky 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		
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88		
2	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely (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 účastín (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	-36 797	-61 096
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	24 299	
2.	Neuhrađená strata minulých rokov (-/-429)	99	-61 096	-61 096
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	68 004	24 299
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	30 601 010	30 549 244
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	30 577 166	30 148 000
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	197 999	148 000
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	30 379 167	30 000 000
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		



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121		
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	2 094	5 177
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	2 052	1 337
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	2 052	1 337
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	42	3 840
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	21 750	16 900
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	21 750	16 900
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, I-/255A)	140		379 167
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141		
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145		



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			Bežné účtovné obdobie 1	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Čistý obrát (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	1 096 708	2 075 714
**	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	16 577	61 202
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	16 446	61 106
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	82	
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	49	96
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	-16 577	-61 202



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			Bežné účtovné obdobie 1	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	-16 446	-61 106
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	1 096 708	2 075 714
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	1 096 708	2 075 714
XI 1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		1 900 948
2	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	1 096 708	174 766
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	1 012 127	1 986 373
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	974 999	1 950 000
N 1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50	-1	
2	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	975 000	1 950 000
O.	Kurzové straty (563)	52		10
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	37 128	36 363



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	84 581	89 341
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	68 004	28 139
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57		3 840
R 1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58		3 840
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	68 004	24 299

A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:

Form Development SK s.r.o.
Laurinská 18
811 01 Bratislava

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

– prenájom nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov s poskytovaním výlučne základných služieb zabezpečujúcich bežnú prevádzku nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov.

2. Údaje o neobmedzenom ručení

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

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie a schválenie audítora

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2024, za predchádzajúce účtovné obdobie, nebola k dátumu zostavenia tejto priebežnej účtovnej závierky schválená.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 30. júnu 2025 je zostavená ako priebežná účtovná závierka za účtovné obdobie od 1. januára 2025 do 30. júna 2025.

5. Informácie o skupine

Spoločnosť je súčasťou skupiny EnLin Form Holding a.s.. Materskou spoločnosťou Spoločnosti je EnLin Form a.s. a materskou spoločnosťou celej skupiny je EnLin Form Holding a.s.. Materská spoločnosť aj materská spoločnosť celej skupiny sú oslobodené od povinnosti zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky.

6. Priemerný prepočítaný počet zamestnancov

Priemerný prepočítaný počet zamestnancov Spoločnosti v účtovnom období 2025 bol 0 (v účtovnom období 2024: 0).

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Členom štatutárneho orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2025 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2024: žiadne).

C. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Spoločnosť je v kríze podľa §67a Obchodného zákonníka. Táto skutočnosť vyvoláva pochybnosť ohľadne schopnosti spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti. Jediný spoločník Spoločnosti sa zaviazal, že bude finančne podporovať Spoločnosť po dobu 12 mesiacov od dátumu zostavenia účtovnej závierky. Preto bola účtovná závierka k 30. 6.2025 spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti účtovnej jednotky.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované

2. Použitie odhadov a úsudkov

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

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

3. Dlhodobý finančný majetok

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje pôžičky voči prepojeným účtovným jednotkám. V prípade zistenia znehodnotenia majetku Spoločnosť účtuje o opravnej položke.

4. Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou; postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevyžiadateľné pohľadávky.

5. Finančné účty

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

6. Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

7. Závazky

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

8. Rezervy

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ľarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebných rezerv alebo jej častí sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

Tvorba rezervy na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamácií sa účtuje ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

9. Odložené dane

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

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

Odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok sa neučtuje pri:

- dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní (angl. initial recognition) majetku alebo záväzku v účtovníctve, ak v čase prvotného zaúčtovania nemá tento účtovný prípad vplyv ani na výsledok hospodárenia ani na základ dane a zároveň nejde o kombináciu podnikov (t. j. nejde o účtovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe podniku alebo časti podniku, prijimateľa vkladu podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovnej jednotke pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení),
- dočasných rozdieloch súvisiacich s podielmi v dcérskych, spoločných a pridružených účtovných jednotkách, ak Spoločnosť je schopná ovplyvniť vyrovnanie týchto dočasných rozdielov a je pravdepodobné, že tieto dočasné rozdiely nebudú vyrovnané v blízkej budúcnosti,
- dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní goodwillu alebo záporného goodwillu.

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

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

10. Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

11. Cudzia mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu (ďalej ako referenčný kurz).

Na ocenenie prírastku cudzej meny nakúpenej za euro sa použije kurz, za ktorý bola táto cudzia mena nakúpená.

Na ocenenie prírastku cudzej meny nakúpenej za inú cudziu menu sa použije hodnota inej cudzej meny v eurách alebo na ocenenie prírastku cudzej meny v eurách sa použije referenčný kurz v deň uzavretia obchodu.

Na úbytok rovnakej cudzej meny v hotovosti alebo z devizového účtu sa na prepočet cudzej meny na eurá použije referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene prostredníctvom účtu vedeného v tejto cudzej mene sa prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách sa prepočítavajú na menu euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa už neprepočítavajú.

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem prijatých a poskytnutých preddavkov) sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a účtujú sa s vplyvom na výsledok hospodárenia.

12. Výnosy

Tržby z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté. Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú.

D. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY A VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

1. Dlhodobý finančný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku od 1. januára 2025 do 30. júna 2025 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2024 do 31. decembra 2024 je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	1.1.2024	Vstupná cena		31.12.2024
		Prirastok	Úbytok	
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	15 873 078	9 650 948	0	25 524 026
Dlhodobý finančný majetok spolu	15 873 078	9 650 948	0	25 524 026

	1.1.2025	Vstupná cena		30.6.2025
		Prirastok	Úbytok	
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	25 524 026	1 088 162	0	26 612 188
Dlhodobý finančný majetok spolu	25 524 026	1 088 162	0	26 612 188

Pôžička je poskytnutá materskej spoločnosti, splatná je v roku 2029.

2. Pohľadávky

Veková štruktúra pohľadávok je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	30.6.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
Pohľadávky v lehote splatnosti	3 000 000	3 000 000
Pohľadávky po lehote splatnosti	0	0
Dlhodobé pohľadávky	3 000 000	3 000 000
Pohľadávky v lehote splatnosti	27 497	26 215
Pohľadávky po lehote splatnosti	0	0
Krátkodobé pohľadávky	27 497	26 215

Dlhodobé pohľadávky predstavujú pohľadávku za Arrangment fee voči materskej spoločnosti.

3. Vlastné imanie

Prehľad o pohybe vlastného imania od 1. januára 2025 do 30. júna 2025 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2024 do 31. decembra 2024 je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	1.1.2025	Prírastky	Úbytky	Presuny	30.6.2025
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Základné imanie	5 000	0			5 000
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-61 096	0	0	24 299	-36 797
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	24 299	24 299
Neuhradená strata minulých rokov	-61 096	0	0	0	-61 096
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	24 299	68 004	0	-24 299	68 004
Spolu	-31 797	447 170	0	0	36 207

	1.1.2024	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2024
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Základné imanie	5 000	0			5 000
Výsledok hospodárenia minulých rokov	0	0	0	-61 096	-61 096
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	-61 096	-61 096
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-61 096	24 299	0	61 096	24 299
Spolu	-56 096	24 299	0	0	-31 797

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2024 vo výške 24 299 EUR rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

- tvorba zákonného rezervného fondu vo výške 500 EUR,
- úhrada neuhradených strát minulých rokov v sume 23 799 EUR.

4. Rezervy

Prehľad o rezervách za bežné účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 1.1. 2025	Tvorba	Zúčtovanie (použitie)	Zúčtovanie (zrušenie)	Stav k 30.6.2025
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Krátkodobé rezervy, z toho:	16 900	8 450	3 600	0	21 750
Ostatné rezervy krátkodobé					
Zostavenie účtovnej závierky a príprava daňového priznania	3 600	1 800	3 600	0	1 800
Overenie účtovnej závierky audítorom	13 300	6 650	0	0	19 950
Iné	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	16 900	8 450	3 600	0	21 750

5. Závazky

Štruktúra záväzkov (okrem rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	30. 6. 2025	31. 12. 2024
	EUR	EUR
Závazky po splatnosti	0	720
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	2 094	383 624
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	30 198 000	30 148 000
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
Závazky spolu	30 200 094	30 532 344

Spoločnosť v roku 2023 emitovala dlhopisy v celkovom počte 30 000 kusov s nominálnou hodnotou 1 000 EUR / ks. Dlhopisy sú úročené pevnou úrokovou sadzbou vo výške 6,50 % p.a. Úrokové výnosy sú vyplácané polročne spätne. Dlhopisy sú obchodované na voľnom trhu burzy cenných papierov, splatnosť dlhopisov je 20. apríl 2029 (s možnosťou predčasného splatenia).

Závazky dlhopisov sú zabezpečené záložným právom na obchodný podiel Spoločnosti; záložným právom na 100 % akcií EnLin Form a.s.; záložným právom k pohľadávkam z viazaného účtu Spoločnosti a záložným právom na vnútro skupinové pohľadávky.

6. Pôžičky a návratné finančné výpomoci

Spoločnosť obdržala dlhodobú bezúročnú pôžičku od svojej materskej účtovnej jednotky. Celková výška pôžičky k 30. júnu 2025 je 198 000 EUR (k 31. decembru 2024 bola 148 000), dátum splatnosti pôžičky je 31. december 2028.

E. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

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

	30.6.2025			31.12.2024		
	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	68 004			28 139		
z toho teoretická daň 24 %		16 321	24,00 %		5 909	21,00 %
Daňovo neuznané náklady	22 364	5 367	1,20 %	18 260	3 835	0,86 %
Výnosy nepodliehajúce dani	-3 600	-864	-0,19 %	-12 720	-2 671	-0,60 %
Využitie daňovej straty	-27 360	-6 566	-1,47 %	-16 840	-3 536	-0,79 %
Využitie daňových odpočtov a iných daňových nárokov	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Daň vyberaná záškou	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
	68 004	14 258		16 839	3 537	20,47 %
Splatná daň		0	23,54 %		3 840	20,47 %
Odložená daň		0	0,00 %		0	0,00 %
Celková vykázaná daň		0	23,54 %		3 840	20,47 %

Rozdiel medzi teoretickou a vykázanou daňou z príjmov za rok 2024 je vplyvom nového zákona o minimálnej dani platného od 1.1.2024.

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

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	30.6.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
Kurzové zisky	0	0
Výnosy z pôžičiek prepojeným účtovným jednotkám	1 088 162	1 900 948
Výnosové úroky	8 546	174 766
Ostatné finančné výnosy	0	0
Spolu	1 096 708	2 075 714

Ostatné finančné výnosy predstavujú výnos z Arrangement fee od materskej spoločnosti (predchádzajúce účtovné obdobie).

2. Náklady na poskytnuté služby

	30.6.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
Náklady na povinné registrácie	3 215	4 437
Právne, účtovné a ekonomické poradenstvo	6 581	12 469
Audít	6 650	43 950
Iné	0	250
Spolu	16 446	61 106

3. Finančné náklady

	30.6.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
Nákladové úroky	975 000	1 950 000
Bankové poplatky	228	362
Náklady na služby súvisiace so správou dlhopisov	36 900	36 000
Kurzové straty	0	10
Iné	0	200
Spolu	1 012 128	1 986 572

4. Náklady voči audítorovi a audítorskej spoločnosti

Náklady voči audítorskej spoločnosti za overenie štatutárnej účtovnej závierky za finančný rok 2025 obsiahnuté v poznámke č. 2 predstavujú 6 tisíc EUR.

G. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH**1. Podmienенý majetok a podmienené záväzky**

Spoločnosť neeviduje žiadny podmienený majetok ani podmienené záväzky.

2. Ostatné finančné povinnosti

Spoločnosť neeviduje žiadne ostatné finančné povinnosti, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú v súvahe.

3. Najatý majetok a prenajatý majetok

Spoločnosť neeviduje žiadny najatý a prenajatý majetok.

II. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s materskou účtovnou jednotkou:

	30.6.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
Ostatné finančné výnosy - Arrangement Fee	0	0
Úroky z pôžičky	1 088 162	1 900 948
Výnosy spolu	1 088 162	1 900 948

Majetok a záväzky z transakcií s materskou účtovnou jednotkou sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	30. 6. 2025	31. 12. 2024
	EUR	EUR
Dlhodobé pohľadávky z obchodného styku	3 000 000	3 000 000
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	26 612 188	25 524 026
Majetok spolu	29 612 188	28 524 026

	30. 6. 2025	31. 12. 2024
	EUR	EUR
Prijaté pôžičky	198 000	148 000
Záväzky spolu	198 000	148 000

I. PREHEAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 30. JÚNU 2025

	30.6.2025	31.12.2024
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Peňažné toky z prevádzky	-53 219	-88 712
Zaplatené úroky	-975 000	-1 950 000
Prijaté úroky	8 545	174 765
Peňažné toky pred položkami výnimočného rozsahu alebo výskytu	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-1 019 674	-1 863 947
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Poskytnutie / splatenie pôžičky	0	-7 750 000
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	0	-7 750 000
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania		
Príjmy z emitovaných cenných papierov	0	0
Peňažné vklady od spoločníka prijaté do vlastného imania		
Prijaté pôžičky zo skupiny a ich splátky	50 000	53 000
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	50 000	53 000
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-969 674	-9 560 947
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	1 967 206	11 528 153
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	997 532	1 967 206
Peňažné toky z prevádzky		
	30.6.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním úrokových, daňových položiek a položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu)	68 004	28 139
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Úroky účtované do nákladov	975 000	1 950 000
Úroky účtované do výnosov	-1 096 708	-2 075 713
Rezervy	4 850	4 180
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	-48 855	-93 394
Zmena stavu pohľadávok	-1 281	3 345
Zmena stavu prechodných účtov	0	0
Zmena stavu záväzkov	-3 083	1 337
Peňažné toky z prevádzky	-53 219	-88 712

Prehľad peňažných tokov je zostavený nepriamou metódou.

Peňažné prostriedky

Peňažnými prostriedkami sa rozumie peňažná hotovosť, ekvivalenty peňažnej hotovosti, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách alebo pobočkách zahraničných bánk.

Peňažné ekvivalenty

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

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

Po 30.6.2025 nenastali žiadne udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

Vyhlásenie zodpovedných osôb emitenta

Konatelia Štefan Puci a Lubomír Šilhavý prehlasujeme, že podľa najlepších znalostí poskytuje táto účtovná závierka vypracovaná v súlade s osobitnými predpismi pravdivý a verný obraz aktív, pasív, finančnej situácie a hospodárskeho výsledku Spoločnosti a že táto polročná správa obsahuje pravdivý a verný prehľad vývoja a výsledkov finančnej činnosti a postavenia Spoločnosti spolu s opisom hlavných rizík a neistôt, ktorým čelí.

V Prahe 30.9.2025



Štefan Puci
Konateľ



Lubomír Šilhavý
Konateľ