



PRIEBEŽNÁ VÝROČNÁ SPRÁVA

Form Development SK s. r. o.

za obdobie 1.1.2026 – 30.6.2026

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
Vlastnícká 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 zabezpečenia 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 spätne, 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. 2025 do 20. 04. 2026 prebehla dňa 20. 04. 2026. Pokiaľ nedôjde k predčasnému splateniu Dlhopisov alebo k ich odkúpeniu spoločnosti 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, vnutroskupinový úver svojej materskej spoločnosti EnLin Form. Ku dňu 30.6.2026 bol úver načerpaný do výšky 22.075.000 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 a časť bola použitá na úhradu úrokov z Dlhopisov.

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 30.6.2026 výsledok hospodárenia za účtovné obdobie zisk vo výške 12.770 EUR. O naložení s výsledkom hospodárenia rozhodne valné zhromaždenie Spoločnosti po skončení účtovného roka 2026 na svojom zasadnutí v roku 2027.

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 podstupene 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 30.6.2026

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 30.6.2026

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

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

Á Ā B Ć D Ě 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
2121819942	riadna	malá	od 01	2026
IČO			Za obdobie do 06	2026
54720583	mimoriadna	x veľká		
SK NACE	x	priebežná	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 01	2025
68200 - Prenájom a prevádzkovanie vlastných			do 12	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:

21.8.2026

Schválená dňa:

22.9.2026

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 AKTIV 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	30 874 244	30 874 244	30 747 747
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	26 790 939	26 790 939	26 723 805
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 huteľné veci a súbory huteľných 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	26 790 939	26 790 939	26 723 805
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	26 790 939	26 790 939	26 723 805
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 AKTIV 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	4 064 855	4 064 855	
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34			4 023 942
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	3 000 000	
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			3 000 000



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3
			1	Netto 2	
			Brutto - časť1 Korekcia - časť2		
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	3 000 000	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	27 536	27 536	27 516
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			



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
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61			
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63			
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	27 536	27 536	27 516
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66			
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	69			
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť1 Korekcia - časť2	Netto	Netto 3
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	1 037 319	1 037 319	996 426
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72			
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	1 037 319	1 037 319	996 426
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	18 450	18 450	
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	18 450	18 450	
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	30 874 244	30 747 747
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	96 791	84 021
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.	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	500	500
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	500	500
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	78 521	-37 296
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	115 817	
2.	Neuhrazená strata minulých rokov (-/-429)	99	-37 296	-37 296
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	12 770	115 817
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	30 777 453	30 663 726
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	30 340 000	30 218 000
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	340 000	218 000
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	30 000 000	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	44 786	49 660
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	44 409	21 721
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	44 409	21 721
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	377	27 939
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	13 500	16 900
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	13 500	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	379 166
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 obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	1 042 265	2 183 456
**	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	35 654	52 551
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	35 507	52 225
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	147	272
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		54
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	-35 654	-52 551



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	-35 507	-52 225
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	1 042 265	2 183 456
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	1 042 265	2 183 456
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	1 042 134	2 174 779
2	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	131	8 677
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	993 841	1 987 149
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	975 000	1 950 000
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	975 000	1 950 000
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	18 841	37 149



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	48 424	196 307
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	12 770	143 756
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57		27 939
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58		27 939
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	12 770	115 817

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

Valné zhromaždenie zatiaľ neschválilo riadnu individuálnu účtovnú závierku Spoločnosti k 31.12.2025 a audítora na overenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 1. januára 2026 do 31. decembra 2026.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 30. júnu 2026 je zostavená ako priebežná účtovná závierka za účtovné obdobie od 1. januára 2026 do 30. júna 2026.

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 2026 bol 0 (v účtovnom období 2025: 0).

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Členom štatutárneho orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2026 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2025: 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. 06.2026 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.

5	4	7	2	0	5	8	3
---	---	---	---	---	---	---	---

2	1	2	1	8	1	9	9	4	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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 nevymožiteľné pohľadávky.

5. Finančné účty

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

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky 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 ťarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebných rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

Tvorba rezervy na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamácii 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 neúčtuje pri:

- dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní (angl. initial recognition) majetku alebo záväzku v účtovníctve, ak v čase prvotného zaúčtovania nemá tento účtovný prípad vplyv ani na výsledok hospodárenia ani na základ dane a zároveň nejde o kombináciu podnikov (t. j. nejde o účtovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe podniku alebo časti podniku, prijímateľa vkladu podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej 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.

5	4	7	2	0	5	8	3
---	---	---	---	---	---	---	---

2	1	2	1	8	1	9	9	4	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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 devízového 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 2026 do 30. júna 2026 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025 je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	1.1.2026	Vstupná cena		30.6.2026
		Prirastok	Úbytok	
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	26 723 805	1 042 134	975 000	26 790 939
Dlhodobý finančný majetok spolu	26 723 805	1 042 134	975 000	26 790 939

	1.1.2025	Vstupná cena		31.12.2025
		Prirastok	Úbytok	
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	25 524 026	2 174 779	975 000	26 723 805
Dlhodobý finančný majetok spolu	25 524 026	2 174 779	975 000	26 723 805

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

2. Pohľadávky

Veková štruktúra pohľadávok je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	30.6.2026	31.12.2025
	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	27 536	27 516
Pohľadávky po lehote splatnosti	0	0
Krátkodobé pohľadávky	27 536	27 516

Dlhodobé pohľadávky predstavujú pohľadávku za Arrangment fee voči materskej spoločnosti.

3. Vlastné imanie

Prehľad o pohybe vlastného imania od 1. januára 2026 do 30. júna 2026 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025 je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Výsledok hospodárenia minulých rokov	-37 296	0	0	115 817	78 521
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	115 817	115 817
Neuhradená strata minulých rokov	-37 296	0	0	0	-37 296
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	115 817	0	-12 770	-115 817	12 770
Spolu	83 521	0	-12 770	0	96 791

	1.1.2025 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	31.12.2025 EUR
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Základné imanie	5 000	0			5 000
Zákonný rezervný fond	0	0	0	500	500
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-61 096	0	0	23 800	-37 296
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-61 096	0	0	23 800	-37 296
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	24 299	115 817	0	-24 299	115 817
Spolu	-31 797	115 817	0	1	84 021

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2025 vo výške 115 817 EUR rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

- úhrada neuhradených strát minulých rokov v sume 37 296 EUR
- nerozdelený zisk minulých rokov v sume 78 521 EUR.

4. Rezervy

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

	Stav k 1.1. 2026 EUR	Tvorba EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 30.6.2026 EUR
Krátkodobé rezervy, z toho:	16 900	13 500	3 600	600	13 500
Ostatné rezervy krátkodobé					
Zostavenie účtovnej závierky a príprava daňového priznania	3 600	1 500	3 000	600	1 500
Overenie účtovnej závierky audítorom	13 300	12 000	13 300	0	12 000
Iné	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	16 900	13 500	16 300	600	13 500

5. Závazky

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

	30. 6. 2026	31. 12. 2025
	EUR	EUR
Závazky po splatnosti	39 909	21 064
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	384 043	407 762
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	30 340 000	30 218 000
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
Závazky spolu	30 763 952	30 646 826

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 2026 je 340 000 EUR (k 31. decembru 2025 bola 218 000), dátum splatnosti pôžičky je 31. december 2028.

E. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

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

	30.6.2026			31.12.2025		
	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	12 770			143 756		
z toho teoretická daň 21 %		2 682	21,00 %		30 189	21,00 %
Daňovo neuznané náklady	57 910	12 161	95,23 %	34 563	7 258	5,05 %
Výnosy nepodliehajúce dani	-34 509	-7 247	-56,75 %	-17 914	-3 762	-2,62 %
Využitie daňovej straty	0	0	0,00 %	-27 360	-5 746	-4,00 %
Využitie daňových odpočtov a iných daňových nárokov	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Daň vybraná zrážkou	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
	36 171	7 596	59,48 %	133 045	27 939	19,43 %
Splatná daň		7 596	59,48 %		27 939	19,43 %
Odložená daň		0	0,00 %		0	0,00 %
Celková vykázaná daň		7 596	59,48 %		27 939	19,43 %

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

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	30.6.2026	31.12.2025
	EUR	EUR
Kurzové zisky	0	0
Výnosy z pôžičiek prepojeným účtovným jednotkám	1 042 134	2 174 779
Výnosové úroky	132	8 677
Ostatné finančné výnosy	0	0
Spolu	1 042 266	2 183 456

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

2. Náklady na poskytnuté služby

	30.6.2026	31.12.2025
	EUR	EUR
Náklady na povinné registrácie	2 340	3 338
Právne, účtovné a ekonomické poradenstvo	5 952	33 425
Audit	26 648	14 895
Iné	567	567
Spolu	35 507	52 225

3. Finančné náklady

	30.6.2026	31.12.2025
	EUR	EUR
Nákladové úroky	975 000	1 950 000
Bankové poplatky	391	249
Náklady na služby súvisiace so správou dlhopisov	18 450	36 900
Kurzové straty	0	0
Iné	0	0
Spolu	993 841	1 987 149

4. Náklady voči audítorovi a audítorskej spoločnosti

Náklady voči audítorskej spoločnosti za overenie štatutárnej účtovnej závierky za finančný rok 2026 obsiahnuté v poznámke č. 2 predstavujú 12 tisíc EUR.

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

Spoločnosť neevviduje žiadny podmienený majetok ani podmienené záväzky.

2. Ostatné finančné povinnosti

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

3. Najatý majetok a prenájatý majetok

Spoločnosť neevviduje žiadny najatý a prenájatý majetok.

H. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s materskou účtovnou jednotkou:

	30.6.2026	31.12.2025
	EUR	EUR
Ostatné finančné výnosy - Arrangement Fee	0	0
Úroky z pôžičky	1 042 134	2 174 779
Výnosy spolu	1 042 134	2 174 779

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

	30. 6. 2026	31. 12. 2025
	EUR	EUR
Dlhodobé pohľadávky z obchodného styku	3 000 000	3 000 000
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	26 790 939	26 273 805
Majetok spolu	29 790 939	29 273 805

	30. 6. 2026	31. 12. 2025
	EUR	EUR
Prijaté pôžičky	340 000	218 000
Záväzky spolu	340 000	218 000

I. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 30. JÚNU 2026

Peňažné toky z prevádzky	-53 300	-70 617
Zaplatené úroky	0	-975 000
Prijaté úroky	132	8 677
Zaplatená daň z príjmov	-27 939	-3 840
Peňažné toky pred položkami výnimočného rozsahu alebo výskytu	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-81 107	-1 040 780
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Poskytnutie / splatenie pôžičky	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	0	0
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	122 000	70 000
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	122 000	70 000
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	40 893	-970 780
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	996 426	1 967 206
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	1 037 319	996 426

Peňažné toky z prevádzky

	30.6.2026 EUR	31.12.2025 EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním úrokových, daňových položiek a položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu)	12 770	143 756
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Úroky účtované do nákladov	975 000	1 950 000
Úroky účtované do výnosov	-1 042 134	-2 183 456
Rezervy	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	-54 364	-89 700
Zmena stavu pohľadávok	-20	-1 301
Zmena stavu prechodných účtov	-3 024	0
Zmena stavu záväzkov	22 689	20 384
Peňažné toky z prevádzky	-34 719	-70 617

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 30.6.2026 nenastali žiadne udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

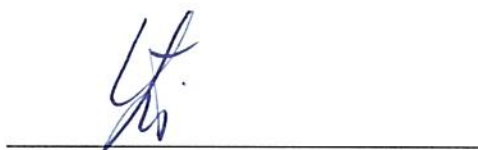
Vyhlásenie zodpovedných osôb emitenta

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 22.9.2026



Štefan Puci
Konateľ



Lubomír Šilhavý
Konateľ