

**Poznámky k účtovnej závierke
zostavenej k 31. decembru 2022**

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

ZWIRN area s.r.o.
Svätoplukova II. 18892/2A
821 08 Bratislava

Spoločnosť ZWIRN area s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 20. júna 2018 a do Obchodného registra bola zapísaná 22. júna 2018 (Obchodný register Okresného súdu Okresný Súd Bratislava I, oddiel Sro, vložka č.129419/B).

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

- prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov bez poskytovania iných než základných služieb spojených s prenájomom
- Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod);
- Fotografické služby;
- Vydavateľská činnosť, polygrafická výroba a knižárske práce;
- Nákladná cestná doprava vykonávaná vozidlami s celkovou hmotnosťou do 3,5 t vrátane prípojného vozidla;
- Skladovanie a pomocné činnosti v doprave;
- Sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby;
- Počítačové služby a služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov;
- Vedenie účtovníctva;
- Administratívne služby;
- Dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov;
- Faktoring a forfaiting;
- Správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu maliarskych prác, sklenárskych prác, upratovacích prác;
- Dizajnérske činnosti;
- Čistiace a upratovacie služby;
- Prevádzkovanie kultúrnych, spoločenských a zábavných zariadení;
- Organizovanie športových, kultúrnych a iných spoločenských podujatí;
- Reklamné a marketingové služby, prieskum trhu a verejnej mienky;
- Prenájom hnutelných vecí;
- Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom.

2. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Valné zhromaždenie schválilo dňa 25. mája 2022 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2022 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2022 do 31. decembra 2022.

5. Údaje o skupine

a) Spoločnosť má povinnosť zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku ako subjekt verejného záujmu.

b) Spoločnosť je materskou účtovnou jednotkou dcérskych účtovných jednotiek:

YIT ZWIRN 1 s. r. o.
YIT ZWIRN 2 s.r.o.
YIT ZWIRN 3 s. r. o

6. Počet zamestnancov

Spoločnosť v priebehu rokov 2022 a 2021 nemala zamestnancov.

7. Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2022:

Spoločník	Výška podielu na základnom imaní absolútne	v %	Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %	Výška príspevku do kapitálových fondov z príspevkov
YIT Slovakia a.s.	2 500	50	50	50	1 420 000
RSJ Investments SICAV a.s.	2 500	50	50	50	1 420 000
Spolu	5 000	100	100	100	2 840 000

II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti v súlade so zákonom o účtovníctve platným v Slovenskej republike a nadväzujúcimi postupmi účtovania.

Vzhľadom na nárast cien energií, materiálov a miezd z dôvodu inflácie ako aj energetickej krízy a potencionálneho vplyvu konfliktu na Ukrajine sme posúdili všetky informácie, ktoré sme mali k dispozícii v čase zostavenia tejto účtovnej závierky a sme presvedčení, že Spoločnosť je schopná nepretržite pokračovať v činnosti.

Po konci roka 2021 došlo k eskalácii politického napätia v regióne, ktoré vyústilo do vojnového konfliktu medzi Ruskou federáciou a Ukrajinou a výrazne zasiahlo celosvetové dianie, negatívne ovplyvnilo ceny komodít a finančné trhy a prispelo k zvýšeniu volatility podnikateľského prostredia. Situácia zostáva naďalej veľmi nestabilná a možno očakávať vplyv uvalených sankcií, obmedzenie aktivít spoločností pôsobiacich v danom regióne, ako aj dôsledky na celkové ekonomické prostredie, predovšetkým obmedzenie dodávateľských a odberateľských reťazcov. Rozsah dôsledkov týchto udalostí na Spoločnosť však v danom momente nie je možné úplne predvídať.

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

Peňažné údaje v účtovnej závierke sú uvedené v celých EUR, pokiaľ nie je určené inak.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady Spoločnosť aplikovala konzistentne s predchádzajúcim účtovným obdobím.

b) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

V roku 2022 a 2021 Spoločnosť neobstarávala dlhodobý hmotný a nehmotný majetok.

c) Dlhodobý finančný majetok

Cenné papiere a podiely sa oceňujú pri nadobudnutí obstarávacími cenami, t.j. vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním.

Spoločnosť k 31. decembru 2022 eviduje 100%-ný podiel v dcérskej spoločnosti YIT ZWIRN 1 s. r. o., ktorý nadobudla 19. mája 2020, 100%-ný podiel v dcérskej spoločnosti YIT ZWIRN 2 s.r.o., ktorý nadobudla 5. mája 2020 a 100%-ný podiel v dcérskej spoločnosti YIT ZWIRN 3 s.r.o., ktorý nadobudla 12. mája 2021.

Cenné papiere a podiely, ktoré tvoria podiel na základnom imaní inej spoločnosti a sú cennými papiermi a podielmi v dcérskej spoločnosti alebo v spoločnosti s podstatným vplyvom, sa účtujú na konci účtovného obdobia v obstarávacej cene zníženej o opravnú položku, ak došlo k zníženiu čistej realizačnej hodnoty.

d) Zásoby

Zásoby nakupované sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahrňuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie a pod.) znížené o zľavy z ceny. Zľava z ceny poskytnutá k už predaným alebo spotrebovaným zásobám sa účtuje ako zníženie nákladov na predané alebo spotrebované zásoby. Spoločnosť účtuje o zásobách spôsobom A tak, ako to definujú postupy účtovania. Úbytok zásob sa účtuje v cene zistenej metódou váženého aritmetického priemeru.

Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou sa oceňujú vlastnými nákladmi. Vlastné náklady sú priame náklady (priamy materiál, priame mzdy a ostatné priame náklady) a časť nepriamych nákladov bezprostredne súvisiacich s vytvorením zásob vlastnou činnosťou (výrobná réžia). Výrobná réžia sa do vlastných nákladov zahrňuje v závislosti od stupňa rozpracovanosti týchto zásob.

Zásoby nedokončenej výroby sa oceňujú vo vlastných nákladoch, ktoré tvoria priame náklady a výrobná réžia alebo správna réžia; správna réžia, len ak výrobný cyklus trvá viac ako jeden rok.

Ako nehnuteľnosti na predaj sa účtuje o nehnuteľnosti, ktorá sa obstaráva za účelom ďalšieho predaja. Vynaložené náklady na opravy, technické zhodnotenie a súvisiace náklady spojené nehnuteľnosťou, ktoré vznikajú z dôvodu uvedenia nehnuteľnosti do stavu spôsobilého na predaj sú súčasťou ocenenia nehnuteľnosti na predaj jej obstarávacou cenou. Výnos z predaja a odúčtovaná obstarávacía cena nehnuteľnosti ovplyvní hospodársky výsledok v čase jej predaja.

Ak sú obstarávacía cena alebo vlastné náklady zásob vyššie než ich čistá realizačná hodnota ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, vytvára sa opravná položka k zásobám vo výške rozdielu medzi ich ocenením v účtovníctve a ich čistou realizačnou hodnotou. Čistá realizačná hodnota je predpokladaná predajná cena zásob znížená o predpokladané náklady na ich dokončenie a náklady súvisiace s ich predajom.

e) Pohľadávky

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou. Opravná položka sa vytvára k pochybným a nedobytným pohľadávkam, kde existuje riziko nevymožiteľnosti pohľadávok.

Ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky dlhšia než jeden rok, vytvára sa opravná položka, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ako súčet súčinov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

f) Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť a zostatky na bankových účtoch, pričom riziko zmeny hodnoty tohto majetku je zanedbateľne nízke.

g) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

h) Opravné položky

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

i) 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 nepotrebné rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

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

j) 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.

k) Splatná daň z príjmu

Daň z príjmov sa účtuje do nákladov Spoločnosti v období vzniku daňovej povinnosti a v priloženom výkaze ziskov a strát Spoločnosti je vypočítaná zo základu vyplývajúceho z hospodárskeho výsledku pred zdanením, ktorý bol upravený o pripočítateľné a odpočítateľné položky z titulu trvalých a dočasných úprav daňového základu a umorenia straty. Daňový záväzok je uvedený po znížení o preddavky na daň z príjmov, ktoré Spoločnosť uhradila v priebehu roka. V prípade, že uhradené preddavky na daň z príjmu v priebehu roka sú vyššie ako daňová povinnosť za tento rok, Spoločnosť vykazuje výslednú daňovú pohľadávku.

l) Odložená daň z príjmu

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

- a) rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- b) možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítat daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- c) možnosti previesť nevyužitú daňovú odpisov a iné daňové nároky do budúcich období.

Účtovanie o odloženej dani sa nevzťahuje na goodwill alebo záporný goodwill pri jeho prvotnom zaúčtovaní. Účtovanie o odloženej dani sa vzťahuje na dočasný rozdiel ku goodwillu alebo zápornému goodwillu, ktorý vznikol po jeho prvotnom zaúčtovaní, napríklad z dôvodu rôznych daňových odpisov a účtovných odpisov, ak pri prvotnom účtovaní goodwillu alebo záporného goodwillu nevznikol dočasný rozdiel.

Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely vyrovnať voči budúcemu základu dane.

Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

Odložená daňová pohľadávka alebo odložený daňový záväzok vzniknutý v predchádzajúcich účtovných obdobiach, v ktorých by sa účtoval s vplyvom na výsledok hospodárenia, sa k prvému dňu účtovného obdobia, v ktorom sa účtuje prvýkrát o odloženej dani účtuje na ľarchu účtu alebo v prospech účtu 428 – Nerozdelený zisk minulých rokov alebo 429 - Neuhradená strata minulých rokov so súvzťažným zápisom na účet 481 – Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka.

V roku 2019 Spoločnosti vznikla prvýkrát povinnosť účtovania o odloženej dani.

m) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

n) Leasing (Spoločnosť je nájomca)

Operatívny leasing

Prenájom majetku formou operatívneho leasingu sa účtuje do nákladov priebežne počas doby trvania leasingovej zmluvy.

o) Cudzía mena

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

p) Vykazovanie výnosov

Výnosy z predaja výrobkov sa vykazujú v momente prenosu rizika a vlastníctva výrobku, obvykle po dodávke.

Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté s ohľadom na stav rozpracovanosti danej služby. Tento je zistený na základe skutočne poskytnutých služieb ako pomernej časti k celkovému rozsahu dohodnutých služieb.

Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, zliav a zrážok (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.).

Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú.

Výnosy Spoločnosti tvoria najmä tržby z predaja nehnuteľností, zo zákazkovej výstavby a tržby z predaja služieb.

q) Oprava chýb minulých období

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

V roku 2022 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETLUJÚ POLOŽKY SÚVAHY

AKTÍVA

1. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

Spoločnosť k 31.12.2022 ani k 31.12.2021 neeviduje dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok.

2. Dlhodobý finančný majetok

Prehľad pohybu dlhodobého finančného majetku za bežné účtovné obdobie je uvedený nižšie:

Dlhodobý finančný majetok	Podielové CP a podiely v prepojených ÚJ	Podielové CP a podiely s podielovou účasťou okrem prepojených ÚJ	Ostatné realizovateľné cenné papiere	Pôžičky prepojeným ÚJ	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojených ÚJ	Ostatné pôžičky	Dlhové CP a Ostatný DFM	Pôžičky a ostatný DFM s dobou splatnosťou i najviac jeden rok	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	Obstarávaný DFM	Poskytnuté preddavky na DFM	Spolu
Prvotné ocenenie												
Stav k 1.1.2022	4 215 000	0	0	0	0	0	607 292	318 477	0	0	0	5 140 769
Prírastky	6 400 000	0	0	0	0	0	545 310	7 026 458	0	0	0	13 971 768
Úbytky	0	0	0	0	0	0	621 478	7 344 935	0	0	0	7 966 413
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2022	10 615 000	0	0	0	0	0	531 124	0	0	0	0	11 146 124
Opravné položky												
Stav k 1.1.2021	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2021	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účtovná hodnota												
Stav k 1.1.2021	4 215 000	0	0	0	0	0	607 292	318 477	0	0	0	5 140 769
Stav k 31.12.2022	10 615 000	0	0	0	0	0	531 124	0	0	0	0	11 146 124

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý finančný majetok	Podielové CP a podiely v prepojených ÚJ	Podielové CP a podiely s podielovou účasťou okrem prepojenýc h ÚJ	Ostatné realizovateľné cenné papiere	Pôžičky prepojeným ÚJ	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojenýc h ÚJ	Ostatné pôžičky	Dlhové CP a Ostatný DFM	Pôžičky a ostatný DFM s dobou splatnosti najviac jeden rok	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	Obstarávan ý DFM	Poskytnuté preddavky na DFM	Spolu
Prvotné ocenenie												
Stav k 1.1.2021	9 010 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9 010 000
Prírastky	5 205 000	0	0	0	0	0	607 292	318 477	0	0	0	6 130 769
Úbytky	10 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10 000 000
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2021	4 215 000	0	0	0	0	0	607 292	318 477	0	0	0	5 140 769
Opravné položky												
Stav k 1.1.2021	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2021	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účtovná hodnota												
Stav k 1.1.2021	9 010 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9 010 000
Stav k 31.12.2021	4 215 000	0	0	0	0	0	607 292	318 477	0	0	0	5 140 769

Spoločnosť nemá obmedzené právo disponovať s dlhodobým finančným majetkom:

Účtami v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok môže Spoločnosť voľne disponovať.

3. Rozhodujúci vplyv, spoločný rozhodujúci vplyv a podstatný vplyv

Spoločnosť má dlhodobý finančný majetok umiestnený v iných účtovných jednotkách, kde prostredníctvom tohto umiestnenia Spoločnosť vykonáva rozhodujúci vplyv, spoločný rozhodujúci vplyv alebo podstatný vplyv.

Obchodné meno a sídlo	Podiel na ZI v %	Podiel na iných zložkách vlastného imania v %	Výška vlastného imania	Výsledok hospodárenia	Výška príspevkov do kapitálových fondov z príspevkov	Účtovná hodnota DFM
Rozhodujúci vplyv						
YIT ZWIRN 1 s. r. o.	100%	100%	4 288 118	-195 533	4 800 000	4 805 000
YIT ZWIRN 2 s.r.o.	100%	100%	1 501 712	-1 281	1 500 000	1 505 000
YIT ZWIRN 3 s. r. o.	100%	100%	4 130 294	-164 926	4 300 000	4 305 000
Spoločný rozhodujúci vplyv						
Podstatný vplyv						
Spolu						10 615 000

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Obchodné meno a sídlo	Podiel na ZI v %	Podiel na iných zložkách vlastného imania v %	Výška vlastného imania	Výsledok hospodárenia	Výška príspevkov do kapitálových fondov z príspevkov	Účtovná hodnota DFM
Rozhodujúci vplyv						
YIT ZWIRN 1 s.r.o.	100%	100%	3 286 650	-200 471	3 600 000	3 605 000
YIT ZWIRN 2 s.r.o.	100%		2 993	-1 204	0	5 000
YIT ZWIRN 3 s.r.o.	100%	100%	595 220	-9 780	600 000	605 000
Spoločný rozhodujúci vplyv						
Podstatný vplyv						
Spolu						4 215 000

Obchodný podiel Spoločnosti v spoločnosti YIT ZWIRN 1 s.r.o. je založený v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. na základe záložnej zmluvy zo dňa 22. februára 2021.

4. Zásoby

Opravné položky k zásobám Spoločnosť netvorila nakoľko nie je opodstatnené predpokladať, že budúce ekonomické úžitky z tohto majetku sú nižšie ako ich ocenenie v účtovníctve.

Spoločnosť nemá obmedzené právo nakladať so zásobami.

Pre prípad škôd boli majetok (nehnutelnosti určené na predaj) k 31. decembru 2022 poistený nasledovne:

Poistenie zodpovednosti za škodu Poistná suma: 500 000 Eur Poistná doba: od 10.4.2019 na dobu neurčitú

Hodnota založených zásob (nehnutelnosti určené na predaj – pozemky) bola nasledovná (v tis. EUR):

	Hodnota k 31.12.2022	Hodnota k 31.12.2021
pozemky	4 424	10 299

5. Pohľadávky

Vývoj opravnej položky v priebehu bežného účtovného obdobia je zobrazený v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky	Stav k 1.1.2022	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP -vyraďenie majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2022
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku z toho:	14 458	3 883	5 407	0	12 934
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	14 458	3 883	5 407	0	12 934
Ostatné krátkodobé pohľadávky z toho:	0				0
Iné pohľadávky	0				0
Krátkodobé pohľadávky spolu	14 458	3 883	5 407	0	12 934

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky	Stav k 1.1.2021	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP -vyraďenie majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2021
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku z toho:	9 133	5 325	0	0	14 458
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	9 133	5 325	0	0	14 458
Ostatné krátkodobé pohľadávky z toho:	0				0
Iné pohľadávky	0				0
Krátkodobé pohľadávky spolu	9 133	5 325	0	0	14 458

Dlhodobé pohľadávky Spoločnosti sú v lehote splatnosti.

Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2022 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku z toho:	11 714 826	2 561 783	14 276 609
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	11 568 626	2 546 800	14 115 726
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	1 716	0	1 716
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	144 786	14 383	159 167
Ostatné krátkodobé pohľadávky z toho:	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám			
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám			
Daňové pohľadávky a dotácie			
Iné pohľadávky	0		0
Krátkodobé pohľadávky spolu	11 714 826	2 561 783	14 276 609

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku z toho:	12 706 019	198 567	12 904 586
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	12 555 820	78 090	12 633 910
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	150 199	120 477	270 676
Ostatné krátkodobé pohľadávky z toho:	1 500 000	0	1 500 000
Čistá hodnota zákazky			
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám			
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám			
Daňové pohľadávky a dotácie			
Iné pohľadávky	1 500 000		1 500 000
Krátkodobé pohľadávky spolu	14 206 019	198 567	14 404 586

Spoločnosť nemá obmedzené právo disponovať s pohľadávkami.

Pohľadávky sú kryté záložným právom na základe zmluvy o zriadení záložného práva k pohľadávkam zo dňa 27.3.2019 v súvislosti s vydaním dlhopisov uvedených v časti III Pasíva bod 3.

Hodnota založených pohľadávok bola nasledovná (v tis. EUR):

	Hodnota k 31.12.2022	Hodnota k 31.12.2021
pohľadávky (najvyššia hodnota istiny)	12 000	12 000

6. Poskytnuté pôžičky

Spoločnosť neposkytla pôžičky inej účtovnej jednotke okrem tých, ktoré sú vykázané v časti II. Aktíva bod 2. V roku 2022 Spoločnosť poskytla pôžičky v celkovej hodnote 7 000 000 EUR svojim spoločníkom, ktoré boli splatené k 31. decembru 2022. Zároveň bola Spoločnosti splatná pôžička poskytnutá dcérskej spoločnosti vrátane úrokov vo výške 318 477 EUR (hodnota nezaplatenej pôžičky vrátane úrokov k 31. decembru 2021).

7. Odložená daňová pohľadávka

Informácie o výpočte odloženej daňovej pohľadávky a iné doplňujúce informácie k odloženej dani sú uvedené v poznámkach v časti IV bod 7.

8. Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici, účty v bankách a cenné papiere. Účtami v bankách môže spoločnosť voľne disponovať.

Prehľad jednotlivých položiek finančných účtov:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	0	0
Bežné účty v banke alebo pobočke zahraničnej banky	458 640	426 028
Vkladové účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky termínované	0	0
Finančné účty:	458 640	426 028

9. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Náklady budúcich období dlhodobé	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé z toho:	101	584
Poistenie	101	584
Príjmy budúcich období dlhodobé	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé	0	0
Spolu	101	584

PASÍVA

1. Vlastné imanie

Informácie o pohyboch vo vlastnom imaní a iné dodatočné informácie o vlastnom imaní Spoločnosti sú uvedené v poznámkach v časti IX bod 1.

2. Sociálny fond

Spoločnosť nemá zamestnancov, preto neučtuje o sociálnom fonde.

3. Vydané dlhopisy

Informácie o vydaných dlhopisoch sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Názov vydaného dlhopisu	Dlhopisy k 31.12.2022	Menovitá hodnota (MH) v €	Počet	Emisný kurz	Úrok	Splatnosť
Dlhopisy ZWIRN 2023 (ISIN: SK4120015132)	8 500 000	10 000	850 ks	K dátumu emisie 100,00 % MH	2,6% p.a.	17.4.2023
Spolu:	8 500 000		850 ks			

Informácie o vydaných dlhopisoch za predchádzajúce obdobie sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Názov vydaného dlhopisu	Dlhopisy k 31.12.2021	Menovitá hodnota (MH) v €	Počet	Emisný kurz	Úrok	Splatnosť
Dlhopisy ZWIRN 2022 (ISIN: SK4120015140)	7 500 000	10 000	750 ks	K dátumu emisie 100,00 % MH	2,25% p.a.	19.4.2022
Dlhopisy ZWIRN 2023 (ISIN: SK4120015132)	8 500 000	10 000	850 ks	K dátumu emisie 100,00 % MH	2,6% p.a.	17.4.2023
Spolu:	16 000 000		1 600 ks			

Dlhopisy majú podobu zaknihovaného cenného papiera vo forme na doručiťľa evidovaného v spoločnosti Centrálny depozitár cenných papierov SR, a.s.

Záložné práva k 31. decembru 2022 v súvislosti s vydaním dlhopisov sú uvedené v nasledovnej tabuľke:

Súvisiaci záväzok	Záložný veriteľ	Zmluva
Dlhopisy ZWIRN 2023	Slovenská sporiteľňa, a.s.	Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľným veciam, 27.3.2019
Dlhopisy ZWIRN 2023	Slovenská sporiteľňa, a.s.	Zmluva o zriadení záložného práva k právam a pohľadávkam, 27.3.2019

Záložné práva k 31. decembru 2021 v súvislosti s vydaním dlhopisov sú uvedené v nasledovnej tabuľke:

Súvisiaci záväzok	Záložný veriteľ	Zmluva
Dlhopisy ZWIRN 2023	Slovenská sporiteľňa, a.s.	Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľným veciam, 27.3.2019
Dlhopisy ZWIRN 2023	Slovenská sporiteľňa, a.s.	Zmluva o zriadení záložného práva k právam a pohľadávkam, 27.3.2019
Dlhopisy ZWIRN 2022	Slovenská sporiteľňa, a.s.	Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľným veciam, 27.3.2019
Dlhopisy ZWIRN 2022	Slovenská sporiteľňa, a.s.	Zmluva o zriadení záložného práva k právam a pohľadávkam, 27.3.2019

4. Bankové úvery, pôžičky, finančné výpomoci

Štruktúra pôžičiek je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v eurách za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé pôžičky:				10 946 814	11 783 312
RSJ Investments SICAV a.s.	EUR	5%	30.6.2026	5 473 407	5 891 239
YIT Slovakia a.s.	EUR	5%	30.6.2026	5 473 407	5 892 073
Krátkodobé pôžičky:				1 200 000	0
YIT ZWIRN 3 s.r.o.	EUR	2%	neurčitá	1 200 000	0
Krátkodobé finančné výpomoci – dlhopisy splatné do roka	EUR			8 500 000	7 500 000

Spoločnosť vykazuje v rámci dlhodobých pôžičiek (na riadku 109 súvahy) okrem istiny aj nezaplatené úroky vo výške 25 493 EUR k 31. decembru 2022 (337 388 EUR k 31. decembru 2021).

Spoločnosť vykazuje v rámci krátkodobých pôžičiek (na riadku 128 súvahy) okrem istiny aj nezaplatené úroky vo výške 18 334 EUR k 31. decembru 2022 (0 EUR k 31. decembru 2021).

Spoločnosť vykazuje v rámci krátkodobých finančných výpomocí k 31. decembru 2022 dlhopisy splatné do roka vrátane úrokov z dlhopisov vo výške 157 425 EUR (k 31. decembru 2021: 277 630 EUR), ktoré budú splatné v roku 2023.

5. Závazky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31.decembru 2022:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti			Závazky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka		
Dlhodobé záväzky z obchodného styku z toho:	0	0	1 389	0	1 389
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	1 389	0	1 389
Ostatné dlhodobé záväzky z toho:	0	10 972 307	0	0	10 972 307
Čistá hodnota zákazky					
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	10 972 307	0	0	10 972 307
Ostatné dlhodobé záväzky					
Záväzky zo sociálneho fondu					
Dlhodobé záväzky spolu	0	10 972 307	1 389	0	10 973 696
Krátkodobé záväzky z obchodného styku z toho:	0	0	280 741	21 784	302 525
Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	246 881	0	246 881
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	33 860	21 784	55 644
Ostatné krátkodobé záväzky z toho:	0	0	3 831 609	0	3 831 609
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným ÚJ	0	0	1 218 334	0	1 218 334
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti	0	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	2 611 472	0	2 611 472
Iné záväzky	0	0	1 803	0	1 803
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	4 112 350	21 784	4 134 134

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti			Závazky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka		
Dlhodobé záväzky z obchodného styku z toho:	0	144 759	0	0	144 759
Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	144 759	0	0	144 759
Ostatné dlhodobé záväzky z toho:	0	20 620 700	0	0	20 620 700
Čistá hodnota zákazky					
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	12 120 700	0	0	12 120 700
Ostatné dlhodobé záväzky					
Vydané dlhopisy	0	8 500 000	0	0	8 500 000
Záväzky zo sociálneho fondu					
Dlhodobé záväzky spolu	0	20 765 459	0	0	20 765 459

Krátkodobé záväzky z obchodného styku z toho:

	0	0	250 612	103 285	353 897
Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	194 015	100 405	294 420
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	56 597	2 880	59 477
Ostatné krátkodobé záväzky z toho:	0	0	2 432 918	0	2 432 918
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným ÚJ	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti	0	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	2 430 848	0	2 430 848
Iné záväzky	0	0	2 070	0	2 070
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	2 683 530	103 285	2 786 815

6. Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za rok 2022 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.1.2022	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2022
Dlhodobé rezervy z toho:	0	0	0	0	0
<i>Ostatné dlhodobé rezervy z toho:</i>					
Krátkodobé rezervy z toho:	12 900	19 850	12 900	0	19 850
<i>Zákonné krátkodobé rezervy z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Rezerva na navyčerpané dovolenky					
<i>Ostatné krátkodobé rezervy z toho:</i>	<i>12 900</i>	<i>19 850</i>	<i>12 900</i>	<i>0</i>	<i>19 850</i>
Nevyfakturované dodávky					
Rezerva na overenie účt.závierky	10 400	17 200	10 400	0	17 200
Rezerva na zostavenie daňového priznania	2 500	2 650	2 500	0	2 650
Ostatné rezervy daňove neuznané					
Rezervy spolu	12 900	19 850	12 900	0	19 850

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.1.2021	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2021
Dlhodobé rezervy z toho:	0	0	0	0	0
<i>Ostatné dlhodobé rezervy z toho:</i>					
Krátkodobé rezervy z toho:	10 200	12 900	10 200	0	12 900
<i>Zákonné krátkodobé rezervy z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Rezerva na navyčerpané dovolenky					
<i>Ostatné krátkodobé rezervy z toho:</i>	<i>10 200</i>	<i>12 900</i>	<i>10 200</i>	<i>0</i>	<i>12 900</i>
Nevyfakturované dodávky					
Rezerva na overenie účt.závierky	7 800	10 400	7 800	0	10 400
Rezerva na zostavenie daňového priznania	2 400	2 500	2 400	0	2 500
Ostatné rezervy daňove neuznané					
Rezervy spolu	10 200	12 900	10 200	0	12 900

7. Časové rozlíšenie

Spoločnosť v rokoch 2021 a 2022 neúčtovala o výnosoch a výdavkoch budúcich období.

IV. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETLÚJÚ POLOŽKY VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

1. Čistý obrat

Informácie o štruktúre čistého obratu Spoločnosti sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2022	2021
Čistý obrat celkom:		
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	4 991 086	4 080 980
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z predaja tovaru - nehnuteľnosti na predaj	13 176 922	13 674 743
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	0	0
Total	18 168 008	17 755 723

VÝNOSY

2. Tržby za vlastné výkony a tovar

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa jednotlivých segmentov, t.j. podľa typov výrobkov, tovarov, služieb a iných činností Spoločnosti, a podľa hlavných geografických oblastí odbytu sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Oblasť odbytu	Výrobky		Služby		Tovar - nehnuteľnosť na predaj		Spolu	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
SK	0	0	4 991 086	4 080 980	13 176 922	13 674 743	18 168 008	17 755 723
Spolu	0	0	4 991 086	4 080 980	13 176 922	13 674 743	18 168 008	17 755 723

3. Zmena stavu zásob vlastnej výroby

Názov položky	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021	Stav k 1.1.2021	Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	
				2022	2021
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	3 230 023	6 189 792	5 908 788	-2 959 769	281 004
Výrobky	0	0	0	0	0
Zvieratá	0	0	0	0	0
Spolu	3 230 023	6 189 792	5 908 788	-2 959 769	281 004
Iné				0	0
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob vo výkaze ziskov a strát				-2 959 769	281 004

4. Ostatné výnosy z hospodárskej a finančnej činnosti

Informácie o výnosoch pri aktivácii nákladov a o výnosoch z hospodárskej činnosti a finančnej činnosti sú uvedené nižšie:

Názov položky	2022	2021
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti z toho:	191	0
Predaj materiálu	0	0
Výnosy z predaja dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	0	0
Pokuty úroky z omeškania	0	0
Ostatné	191	0
Ostatné výnosy – vysporiadanie koeficientu DPH	0	0
Finančné výnosy :	106 813	22 029
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	80 355	7 292
Výnosové úroky	26 458	14 737

NÁKLADY

5. Náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

Prehľad nákladov Spoločnosti z hospodárskej a finančnej činnosti okrem osobným nákladov je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2022	2021
Náklady za poskytnuté služby z toho:	2 400 811	4 081 126
<i>Náklady voči auditorovi auditorskej spoločnosti z toho:</i>	<i>17 200</i>	<i>10 400</i>
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	17 200	10 400
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby z toho:</i>		
Development fee	624 720	624 720
Project management fee	169 195	1 43 165
Vedenie účtovníctva	7 920	7 420
Služby daňového poradenstva	2 650	3 400
Stavebné projektové development ostatné výrobné náklady	1 508 066	3 184 737
Strážna služba	0	0
Reklama a propagácia	20 380	68 640
Sprostredkovateľské a poradenské služby	32 353	18 967
Ostatné služby	18 327	19 676
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti z toho:	6 660	37 053
Pokuty a penále	3 487	747
Opravná položka k pohľadávkam	-1 517	5 325
Dary	3 600	0
Poistenie	858	1 670
Ostatné prevádzkové náklady	232	29 311
Finančné náklady z toho:	1 011 492	1 346 392
<i>Kurzové straty z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
kurzové straty ku dňu ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov z toho:</i>	<i>1 011 492</i>	<i>1 346 392</i>
Úroky z pôžičiek	739 602	951 853
Úroky z dlhopisov	270 469	389 750
Bankové poplatky, poplatky za vydané dlhopisy	1 421	4 789
Ostatné finančné náklady	0	0

6. Osobné náklady

Spoločnosť vo vykazovanom období nemala osobné náklady, nemá zamestnancov.

Názov položky	2022	2021
Osobné náklady z toho:	0	0

7. Dane

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

Názov položky	Stav k 31.12.2021	Zaúčtovaná do vlastného imania	Zaúčtované do výkazu ziskov a strát	Stav k 31.12.2022
Dlhodobý majetok	0	0	0	0
Zásoby	0	0	0	0
Pohľadávky	10 552	0	-5 407	5 145
Rezervy	12 900	0	6 950	19 850
Daňové straty	0	0	0	0
Nevyužité daňové odpočty	0	0	0	0
Ostatné	16 616	0	-2 261	14 355
Celkom	40 068	0	-718	39 350
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	21%	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) vypočítaný	8 414	0	-151	8 263
Vplyv zmeny sadzby dane	0	0	0	0
Celková odložená daňová pohľadávka (+)/ daňový záväzok (-) po zmene sadzby	8 414	0	-151	8 263
Odložená daňová pohľadávka zaúčtovaná	8 414	0	-151	8 263

Odsúhlasenie vzťahu medzi splatnou daňou z príjmov, odloženou daňou z príjmov a výsledkom hospodárenia pred zdanením je uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2022			2021		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením z toho:	5 506 947			3 171 843		
teoretická daň		1 156 459	21%		666 087	21%
Daňovo neuznané náklady	8 970	1 844	0%	231 557	48 627	1%
Výnosy nepodliehajúce dani	0	0	0%	0	0	0%
Položky znižujúce základ dane	0	0	0%	0	0	0%
Vplyv nevykázaných odloženej daňovej pohľadávky	0	0	0%	-31 795	-6 677	0%
Umorenie daňovej straty	0	0	0%	0	0	0%
Zmena sadzby dane	0	0	0%	0	0	0%
Iné	0	0	0%	0	0	0%
Spolu	5 515 917	1 158 343	21%	3 390 857	708 037	22%
Splatná daň z príjmov		1 158 192	21%		712 080	22%
Odložená daň z príjmov		151	0%		-4 043	0%
Celková daň z príjmov		1 158 343	21%		708 037	22 %

V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. Podmienené záväzky

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

2. Podmienенý majetok

Spoločnosť neeviduje podmienený majetok.

3. Prenajatý majetok

Spoločnosť prenajímala v roku 2022 a v roku 2021 budovu. Ročné výnosy z nájomného sú 22 743 EUR (2021: 49 178 EUR).

4. Ostatné finančné povinnosti

Spoločnosť neeviduje ostatné finančné povinnosti.

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

Po 31.12.2022 nenastali také udalosti, ktoré majú vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke okrem tých, ktoré sú uvedené nižšie.

Spoločnosť uzatvorila dňa 16. marca 2023 záložnú zmluvu na obchodný podiel v spoločnosti YIT ZWIRN 3 s. r. o. v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. z dôvodu ručenia za úvery poskytnuté spoločnostiam YIT ZWIRN 3 s. r. o. a ZWIRN OFFICES s. r. o. na základe zmluvy o úveroch zo dňa 16. marca 2023 (najvyššia hodnota istiny 95 000 000 EUR).

Dňa 17. apríla 2023 Spoločnosť splatila dlhopisy vrátane úrokov v celkovej hodnote 8 721 000 EUR a následne došlo k vyradeniu týchto dlhopisov z Centrálného depozitára cenných papierov SR, a.s.

VII. TRANSAKCIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2022	2021
Nákup služieb, nehnuteľnosti	YIT Slovakia a.s.	632 640	4 900 339
Nákup služieb	RSJ Services s.r.o.	169 195	143 165
Predaj nehnuteľnosti	YIT ZWIRN 1 s.r.o.	0	3 256 209
Predaj služieb	YIT ZWIRN 1 s.r.o.	520 600	0
Predaj nehnuteľnosti	YIT ZWIRN 3 s.r.o.	0	10 398 108
Predaj služieb	YIT ZWIRN 3 s.r.o.	3 400 595	3 794 422
Predaj služieb	YIT Slovakia a.s.	57 265	113 946
Predaj nehnuteľnosti	YIT ZWIRN 2 s.r.o.	10 817 363	0
Predaj nehnuteľnosti	ZWIRN OFFICE s.r.o.	2 113 064	0
Predaj služieb	ZWIRN OFFICE s.r.o.	1 138 000	0
Prijaté pôžičky – istina	YIT Slovakia a.s.	950 000	1 000 000
Prijaté pôžičky - úroky	YIT Slovakia a.s.	360 692	475 906
Prijaté pôžičky – istina	RSJ Investments SICAV a.a.	950 000	1 000 000
Prijaté pôžičky – úroky	RSJ Investments SICAV a.a.	360 575	475 947
Prijaté pôžičky – istina	YIT ZWIRN 3 s.r.o.	1 300 000	0
Prijaté pôžičky – úroky	YIT ZWIRN 3 s.r.o.	18 334	0
Poskytnuté pôžičky – istina	YIT ZWIRN 1 s.r.o.	0	2 251 740
Poskytnuté pôžičky – úroky	YIT ZWIRN 1 s.r.o.	0	11 438
Poskytnuté pôžičky – istina	YIT ZWIRN 3 s.r.o.	0	600 000
Poskytnuté pôžičky - úroky	YIT ZWIRN 3 s.r.o.	0	3 299

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2022	2021
Závazky z obchodného styku	YIT Slovakia a.s.	246 881	439 178
Závazky z obchodného styku	RSJ Services s.r.o.	0	0
Pohľadávky z obchodného styku	YIT Slovakia a.s.	1 716	57 023
Pohľadávky z obchodného styku	YIT ZWIRN 1 s.r.o.	39 045	156 180
Pohľadávky z obchodného styku	YIT ZWIRN 2 s.r.o.	11 490 836	0
Pohľadávky z obchodného styku	YIT ZWIRN 3 s.r.o.	2 585 845	12 477 730
Prijaté pôžičky – zostatok istiny	RSJ Investments SICAV a.a.	5 473 407	5 891 239
Prijaté pôžičky – zostatok úroku	RSJ Investments SICAV a.a.	12 746	168 674
Prijaté pôžičky – zostatok istiny	YIT Slovakia a.s.	5 473 407	5 892 073

Prijaté pôžičky – zostatok úroku	YIT Slovakia a.s.	12 747	168 714
Poskytnuté pôžičky – zostatok istiny	YIT ZWIRN 1 s.r.o.	0	303 740
Poskytnuté pôžičky – zostatok úroku	YIT ZWIRN 1 s.r.o.	0	11 438
Prijaté pôžičky – zostatok istiny	YIT ZWIRN 3 s.r.o.	1 200 000	0
Prijaté pôžičky – zostatok úroku	YIT ZWIRN 3 s.r.o.	18 334	0

2. Príjmy a výhody členov štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu

Členovia štatutárneho dozorného a iného orgánu spoločnosti nepoberali žiadne príjmy za výkon svojej funkcie člena tohto orgánu ani im neboli poskytnuté žiadne pôžičky alebo záruky.

VIII. OSTATNÉ INFORMÁCIE

Spoločnosti nebolo udelené výlučné právo alebo osobitné právo poskytovať služby vo verejnom záujme. Na spoločnosť sa rovnako nevzťahuje § 23d ods. 6 zákona o účtovníctve.

IX. PREHĽAD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA

1. Vlastné imanie

Prehľad pohybu vlastného imania v priebehu bežného a predchádzajúceho účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcich tabuľkách:

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2022	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2022
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	2 745 900	0	0	0	2 745 900
Kapitálové fondy z príspevkov	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	500	0	0	0	500
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	2 287 225	1	0	2 463 806	4 751 032
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	2 463 806	4 348 604	0	-2 463 806	4 348 604
Vlastné imanie spolu	7 502 431	4 348 605	0	0	11 851 036

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2021	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2021
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	2 840 000	0	94 100	0	2 745 900
Kapitálové fondy z príspevkov	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	0	0	0	500	500
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	2 287 225	2 287 225
Neuhradená strata minulých rokov	-82 038	0	0	82 038	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	2 369 764	2 463 806	0	-2 369 764	2 463 806
Vlastné imanie spolu	5 132 726	2 463 806	94 100	0	7 502 431

Základné imanie Spoločnosti tvoria vklady spoločníkov v menovitej hodnote 2 500 EUR.

Celé základné imanie je splatené.

2. Prehľad ziskov a strát, ktoré boli účtovné priamo na účty vlastného imania

V roku 2022 neboli priamo na účty vlastného imania účtované žiadne zisky a straty.

3. Rozdelenie zisku za predchádzajúci rok 2021

Účtovný zisk za rok 2021 vo výške 2 463 806 EUR bol vysporiadaný / prerozdelený nasledovne na základe rozhodnutia valného zhromaždenia:

- suma 2 463 806 EUR bola zúčtovaná na účet 428 – Nerozdelený zisk minulých rokov.

4. Rozdelenie zisku za bežný rok 2022

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky štatutárny orgán zatiaľ nenavrhol rozdelenie zisku za rok 2022.

X. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Na účely uvádzania údajov v prehľade peňažných tokov sa rozumie:

- a) peňažnými prostriedkami peňažná hotovosť, ekvivalenty peňažnej hotovosti, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách alebo pobočkách zahraničných bánk, kontokorentný účet a časť zostatku účtu peniaze na ceste, ktorý sa viaže k prevodu medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami,
- b) ekvivalentmi peňažnej hotovosti krátkodobý finančný majetok, ktorý je zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, napríklad termínové 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.

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

Prehľad peňažných tokov:

Názov položky	Skutočnosť v EUR	Skutočnosť v EUR
	Bežné účtovné	Minulé účtovné
	obdobie	obdobie
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)	5 506 947	3 171 843
Nepeňažné operácie ovplyvňujúce výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)	908 923	1 334 891
Zmena stavu rezerv (+/-)	6 950	2 700
Zmena stavu opravných položiek (+/-)	-1 524	5 325
Úroky účtované do nákladov (+) / do výnosov (-)	983 613	1 326 866
Dividendy a iné podiely na zisku účtované do výnosov (-)	-80 355	
Ostatné položky nezahrnuté do nep. operácií	240	
Vplyv zmien stavu pracovného kapitálu na výsledok hospodárenia z bežnej činnosti	9 119 717	-6 190 192
Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti (-/+)	124 570	-14 358 651
Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti (+/-)	-125 078	951 612
Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov	483	0
Zmena stavu zásob (-/+)	9 119 742	7 216 847
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti s výnimkou príjmov a výdavkov, ktoré sa uvádzajú osobitne v iných častiach prehľadu peňažných tokov (+/-), (súčet Z/S+A.1.+A.2.)	15 535 587	-1 690 749
Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky (-/+)	- 1 044 098	-959 106
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	14 491 488	-2 642 564
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-5 898 542	3 883 968
Obstaranie finančnej investície	100 000	-5 812 292
Výdavky na dlhodobé pôžičky poskytnuté účtovnou jednotkou inej účtovnej jednotke v skupine	-7 000 000	-2 851 740
Príjmy zo splácania dlhodobých pôžičiek poskytnutých účtovnou jednotkou inej účtovnej jednotke v skupine	7 318 477	2 548 000
Prijaté úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prev. činností (+)	26 458	0
Príjmy z dividend a iných podielov na zisku, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prev. činností (+)	56 523	
Ostatné výdavky vzťahujúce sa na investičnú činnosť	-6 400 000	10 000 000
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Peňažné toky vo vlastnom imaní	0	-94 100
Výdavky spojené so znížením fondov vytvorených účtovnou jednotkou (-)	0	-94 100
Príjmy z ďalších vkladov do vlastného imania spoločníkmi (+)		
Peňažné toky vznikajúce z dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov z finančnej činnosti	-8 560 334	-1 746 964
Vydané dlhopisy	-7 620 205	0
Príjmy/splátky z prijatých pôžičiek (+)	3 200 000	-1 746 964
Výdavky na splácanie pôžičiek (-)	-3 130 058	
Výdavky na zaplatené úroky	-1 010 071	-1 042 031
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-8 560 334	-2 883 095
Čisté zvýšenie alebo čisté zníženie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov (+/-) (súčet A+B+C)	32 612	-1 641 690
Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia	426 028	2 067 718
Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia pred zohľadnením kurzových rozdielov vyčíslených ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	458 640	426 028
Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	0	0
Zostatok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia (D + E + F)	458 640	426 028