



**ZWIRN area s.r.o.**

**VÝROČNÁ SPRÁVA**

**2022**

## OBSAH VÝROČNEJ SPRÁVY

	<u>strana</u>
1. Základné údaje o Spoločnosti	... 1
2. História Spoločnosti a Skupiny	... 1
3. Štruktúra spoločníkov Spoločnosti	... 3
4. Zoznam členov štatutárneho orgánu Spoločnosti	... 3
5. Správa o podnikateľskej činnosti a o stave jej majetku a záväzkov	... 4
6. Udalosti, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia	... 9
7. Informácie o očakávanej hospodárskej a finančnej situácii na rok 2021	... 9
8. Informácia o návrhu na vyrovnanie straty	... 9
9. Vyhlásenie o správe a riadení	... 9

### *Prílohy:*

Správa nezávislého audítora k individuálnej účtovnej závierke 2022

Individuálna účtovná závierka Spoločnosti za rok končiaci 31. decembra 2022

Správa nezávislého audítora ku konsolidovanej účtovnej závierke 2022

Konsolidovaná účtovná závierka Spoločnosti za rok končiaci 31. decembra 2022

## 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

Obchodné meno:	ZWIRN area s.r.o. (ďalej ako „Spoločnosť“)
Sídlo Spoločnosti:	Svätoplukova II, 18892/2 A Bratislava - mestská časť Ružinov 821 08
IČO:	51 811 391
Deň zápisu:	22.06.2018
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným
Základné imanie:	5 000 EUR
Zápis v OR:	vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel: Sro, vložka: 129419/B

Spoločnosť nemala v roku 2022 žiadnych zamestnancov. Činnosť Spoločnosti je zabezpečovaná prostredníctvom ľudských zdrojov jej spoločníkov.

Individuálna 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, za účtovné obdobie od 1. januára 2022 do 31. decembra 2022.

Spoločnosť je subjektom verejného záujmu podľa § 2 ods. 16 Zákona č. 423/2015 Z.z. o štatutárnom audite, nakoľko emitovala cenné papiere a tie boli prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu.

Slovenský zákon o účtovníctve (zákon NR SR č. 431/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov) vyžaduje, aby niektoré spoločnosti zostavili konsolidovanú účtovnú závierku. V roku 2022 vznikla Spoločnosti povinnosť zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku, ktorá bola zostavená podľa IFRS platných v EÚ.

## 2. HISTÓRIA SPOLOČNOSTI A SKUPINY

Spoločnosť ZWIRN area s.r.o. bola založená 20. júna 2018 a do obchodného registra bola zapísaná 22. júna 2018. Spoločnosť je účelová projektová spoločnosť založená výlučne za účelom developmentu a predaja projektu ZWIRN. Projekt ZWIRN je realitný projekt v areáli bývalej Bratislavskej cverbovej továrne, jeho súčasťou bude 860 bytov a približne 11 tisíc m<sup>2</sup> kancelárskych priestorov a jeho realizácia je rozdelená do viacerých etáp od roku 2019 až do roku 2027.

Spoločnosť je spoločníkom troch dcérskych spoločností YIT ZWIRN 1 s. r. o., YIT ZWIRN 2 s.r.o. a YIT ZWIRN 3 s. r. o. (ďalej ako „Skupina“), ktoré boli založené za účelom developmentu a predaja jednotlivých fáz projektu ZWIRN.

Názov dcérskej spoločnosti	Dátum registrácie	Krajina registrácie	Majetkový podiel k 31.12.2022
YIT ZWIRN 1 s. r. o.	19.05.2020	SR	100%
YIT ZWIRN 2 s.r.o.	05.05.2020	SR	100%
YIT ZWIRN 3 s. r. o.	12.05.2021	SR	100%

**Predmetom činnosti Spoločnosti je:**

- 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 knihárske 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 hnutel'nych vecí;
- Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom.

Spoločnosť realizuje realitný projekt ZWIRN. V areáli bývalej Bratislavskej cverbovej továrne, ktorý je industriálnou a historickou súčasťou Ružinova, prinesieme pohodlné bývanie a štýlové kancelárske priestory. To všetko s rešpektom k histórii i jedinečnému geniu loci. Na tomto území vznikne vitálna nová štvrť, ktorá prepojí historický odkaz lokality s novou modernou architektúrou a zároveň s funkčným zakomponovaním národnej kultúrnej pamiatky – objektu bývalej Pradiarne.



### **Iné informácie o Spoločnosti**

Spoločnosť nemá a neplánuje ani v budúcnosti zriadiť organizačnú zložku v zahraničí.

Spoločnosť nerealizovala v roku 2022 (ani v roku 2021) žiadne výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja a neplánuje ani v roku 2022 investovať do tejto oblasti.

Spoločnosť v roku 2022 (ani v roku 2021) neobstarala žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely ovládajúcej osoby.

### **3. ŠTRUKTÚRA SPOLOČNÍKOV SPOLOČNOSTI**

Vlastnícka štruktúra k 31.12.2022 a k 31.12.2021 bola nasledovná:

Spoločník	Podiel na ZI		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
YIT Slovakia a.s.	2 500	50	50
RSJ Investments SICAV a.s.	2 500	50	50
<b>Spolu</b>	<b>5 000</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Spoločnosť má dvoch spoločníkov a to spoločnosť YIT Slovakia a.s., so sídlom Svätoplukova II. 18892/2 A, Bratislava 821 08, Slovenská republika, IČO: 35 718 652, zapísaná v obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava 1, oddiel: Sa, vložka číslo: 1410/B a RSJ Investments SICAV a.s., so sídlom Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 247 04 415, zapísaná v obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, sp. zn.: B 16313.

Jediným akcionárom spoločníka YIT Slovakia a.s. je spoločnosť YIT Suomi Oy, so sídlom Panuntie 11, Helsinki 006 20, Fínska republika, zo skupiny YIT, ktorej akcie sú verejne obchodovateľné na burze v Helsinkách. Spoločník RSJ Investments SICAV a.s. je akciovou spoločnosťou s premenným základným imaním, konajúcou na účet svojho podfondu RSJ Development II podfond. Ovládajúcimi a konečnými vlastníkmi spoločníka RSJ Investments SICAV a.s. je k dátumu vyhotovenia tejto výročnej správy 11 fyzických osôb, držiteľov zakladateľských akcií spoločníka.

### **4. ZOZNAM ČLENOV ŠTATUTÁRNEHO ORGÁNU SPOLOČNOSTI**

Konatelia sú štatutárnym orgánom, ktorí konajú v mene Spoločnosti voči tretím osobám. Konateľom Spoločnosti môže byť len fyzická osoba, ktorá je spôsobilá na právne úkony a bezúhonná. Konateľov vymenúva valné zhromaždenie z radov spoločníkov alebo iných fyzických osôb. Konatelia sú povinní zabezpečiť riadne vedenie predpísanej evidencie a účtovníctva, viesť zoznam spoločníkov a informovať spoločníkov o záležitostiach spoločnosti.

K 31. decembru 2022 (aj k 31. decembru 2021) mal štatutárny orgán Spoločnosti doleuvedených členov, volených a odvolávaných valným zhromaždením Spoločnosti. Funkčné obdobie konateľa nie je zo zákona obmedzené.

Konatelia: Milan Murcko , MSc., MBA  
Andreja Sládkoviča 1693/43  
Senec 903 01  
Vznik funkcie: 22.06.2018

Mgr. Jaroslav Janíček  
Sedmokrásková 16100/1  
Bratislava-mestská časť Ružinov 821 01  
Vznik funkcie: 26.06.2018

Jakub Mikulášek  
Trojská 85/121  
Troja, Praha 8 182 00  
Česká republika  
Vznik funkcie: 22.06.2018

Lukáš Musil  
Trativody 590  
Šestajovice 250 92  
Česká republika  
Vznik funkcie: 26.06.2018

## 5. SPRÁVA O PODNIKATEĽSKEJ ČINNOSTI SPOLOČNOSTI A O STAVE JEJ MAJETKU A ZÁVÄZKOV

Spoločnosť ZWIRN area s.r.o. je účelová projektová spoločnosť a bola založená výlučne za účelom developmentu a predaja projektu ZWIRN.

V priebehu účtovného obdobia 2022 pokračovala Spoločnosť vo svojich aktivitách a dosiahla podľa individuálnej účtovnej závierky zisk 4 348 604 EUR (2021: 2 463 806 EUR) pri celkových dosiahnutých výnosoch 15 315 243 EUR (2021: 18 058 756 EUR) a nákladoch 10 966 639 EUR (2021: 15 594 949 EUR). Oproti roku 2021 došlo k poklesu výnosov o 2 743 513 EUR (2021: nárast o 6 285 349 EUR), čo je medziročne pokles o 15% (2021: nárast o 53% ). Pridaná hodnota vzrástla v roku 2022 o 1 884 319 EUR (2021: 107 260 EUR), čo v medziročnom porovnaní predstavuje nárast o 41% (2%).

O spôsobe vysporiadania hospodárskeho výsledku za účtovné obdobie 2022 rozhodne valné zhromaždenie na svojom zasadnutí v priebehu roka 2023.

V priebehu účtovného obdobia 2022 pokračovala Spoločnosť ZWIRN area s.r.o. vo svojich aktivitách súvisiacich s projektom ZWIRN.

Spoločnosť v roku 2018 obstarala pozemky a budovy v katastrálnom území Nivy, obec: Bratislava – Mestská časť Ružinov, za účelom ďalšieho predaja svojim dcérskym spoločnosťami. V roku 2022 došlo k predaju časti pozemku na spoločnosť ZWIRN OFFICE s. r. o., ktorá realizuje projekt administratívnej budovy. Taktiež došlo k predaju prvej časti pozemku etapy ZWIRN 2 do dcérskej spoločnosti YIT ZWIRN 2 s.r.o. V zásobách spoločnosti tak k 31.12.2022 ostali pozemky námestia, ako aj druhá časť pozemku etapy ZWIRN 2. Prevod týchto pozemkov Spoločnosť očakáva v roku 2023. Spoločnosť je spoločníkom a vlastní 100 % podiel v dcérskych spoločnostiach YIT ZWIRN 1 s. r. o., YIT ZWIRN 2 s.r.o. a YIT ZWIRN 3 s. r. o., ktoré realizujú jednotlivé etapy rezidenčnej výstavby Projektu ZWIRN. Prostriedky na kúpu nehnuteľností získala na základe vnútroskupinových úverov poskytnutých spoločníkmi, t.j. spoločnosťami YIT Slovakia a.s. a RSJ Investments SICAV a.s.

Spoločnosť sa pri realizácii projektu usiluje o to, aby bola zachovaná trvalá udržateľnosť životného prostredia. Trvalo udržateľné mesto produkuje menej emisií, je miestom, kde jeho obyvatelia nájdu ľahko dostupné služby, verejnú dopravu, kultúrne prostredie s množstvom zelene a miestom pre deti. Snažíme sa používať energeticky menej náročné technológie a produkovať menšie množstvo odpadov, pokiaľ je to možné. Pri búracích prácach súvisiacich s prípravou na stavebnú činnosť sa Spoločnosť usiluje o recykláciu, odpad sa použije znovu, v prípade že je táto možnosť.

Spoločnosť v súčasnosti aktívne pôsobí iba na Slovensku a to výlučne v sektore nehnuteľností. Jej činnosť je teda geograficky a oblasťou podnikania značne koncentrovaná. Spoločnosť čelí viacerým rizikám typickým pre oblasti, v ktorých vykonáva svoju činnosť. Ide predovšetkým o riziká spojené s vývojom realitného trhu, makroekonomickej situácie na Slovensku a turbulencií aj na svetových trhoch v dôsledku vojnového konfliktu na Ukrajine.

V roku 2019 Spoločnosť emitovala dlhopisy ZWIRN 2022 (ISIN: SK4120015140) v nominálnej hodnote 7,5 mil. EUR, úrokovou mierou 2,25% p.a. a splatnosťou 19. apríla 2022 a dlhopisy ZWIRN 2023 (ISIN: SK4120015132) v nominálnej hodnote 8,5 mil. EUR, úrokovou mierou 2,6% p.a. a so splatnosťou 17. apríla 2023. Dlhopisy ZWIRN 2022 boli dňa 19. apríla 2022 splatené. Dlhopisy ZWIRN 2023 boli dňa 17. apríla 2023 splatené.

Menovitá hodnota každého z Dlhopisov je 10 000 EUR. Dlhopisy majú podobu zaknihovaného cenného papiera vo forme na doručiťela evidovaného v spoločnosti Centrálny depozitár cenných papierov SR, a.s. Dlhopisy boli prijaté na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu Burzy cenných papierov Bratislava, a.s.

V roku 2021 dcérska spoločnosť YIT ZWIRN 1 s.r.o. emitovala dlhopisy Dlhopisy ZWIRN 1 2021 (ISIN: SK4000019923) v nominálnej hodnote 8,5 mil. EUR, úrokovou mierou 6,5% p.a. a splatnosťou 31. decembra 2024. Menovitá hodnota dlhopisu je 50 000 EUR. Dlhopisy ZWIRN 1

## Výročná správa ZWIRN area s.r.o. 2022

2021 majú podobu neverejného listinného cenného papiera na meno. V priebehu roka 2022 boli predčasne splatené dlhopisy ZWIRN 1 2021 v hodnote 5,2 mil. EUR.

V roku 2022 dcérska spoločnosť YIT ZWIRN 3 s.r.o. emitovala dlhopisy Dlhopisy ZWIRN 3 2022 (ISIN: SK4000020376) v nominálnej hodnote 7,5 mil. EUR, úrokovou mierou 6,5% p.a. a splatnosťou 30. júna 2025. Menovitá hodnota dlhopisu je 50 000 EUR. Dlhopisy ZWIRN 3 2022 majú podobu neverejného listinného cenného papiera na meno.

Prostriedky získané z dlhopisov Spoločnosť použila na čiastočné splatenie vnútro skupinových úverov.

Spoločnosť je prevádzkovo závislá na svojich spoločníkoch.

### Hlavné ekonomické ukazovatele Spoločnosti podľa individuálnej účtovnej závierky

	V TIS. EUR	
	2022	2021
<b>Aktíva</b>		
Neobežný majetok	11 146	5 141
Obežný majetok	24 490	33 704
Časové rozlíšenie	-	1
<b>Aktíva celkom</b>	<b>35 636</b>	<b>38 846</b>
<b>Pasíva</b>		
Základné imanie	5	5
Kapitálové fondy	2 746	2 746
Fondy zo zisku	1	1
Výsledok hospodárenia minulých rokov	4 751	2 287
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	4 349	2 464
<b>Vlastné imanie</b>	<b>11 851</b>	<b>7 503</b>
Dlhodobé záväzky	10 975	20 765
Krátkodobé záväzky	4 133	2 787
Krátkodobé rezervy	20	13
Krátkodobé finančné výpomoci	8 657	7 778
Časové rozlíšenie	-	-
<b>Záväzky celkom</b>	<b>23 785</b>	<b>31 343</b>
<b>Pasíva celkom</b>	<b>35 636</b>	<b>38 846</b>
	V TIS. EUR	
	2022	2021
<b>Výnosy z hospodárskej činnosti</b>	<b>15 208</b>	<b>18 037</b>
Tržby z predaja tovaru	13 029	13 675
Tržby z predaja služieb	5 139	4 081
Hodnota predanej nedokončenej výroby	-2 960	281
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	-	-
<b>Náklady na hospodársku činnosť</b>	<b>-8 797</b>	<b>-13 541</b>
Náklady na predaný tovar	-6 160	-9 248
Spotreba materiálu a energie	-179	-124
Služby	-2 401	-4 082
Dane a poplatky	-50	-50
Opravné položky k pohľadávkam	1	-
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	-8	-37
<b>Výnosy z finančnej činnosti</b>	<b>107</b>	<b>22</b>
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	80	7
Výnosové úroky	27	15
<b>Náklady na finančnú činnosť</b>	<b>-1 011</b>	<b>-1 346</b>
Nákladové úroky	-1 010	-1 341
Ostatné náklady na finančnú činnosť	-1	-5

## Výročná správa ZWIRN area s.r.o. 2022

<b>Výsledok hospodárenia pred zdanením</b>	<b>5 507</b>	<b>3 172</b>
Splatná daň	-1 158	-712
Odložená daň	-	4
<b>Výsledok hospodárenia po zdanení</b>	<b>4 349</b>	<b>2 464</b>

### Ukazovatele finančnej situácie podľa individuálnej účtovnej závierky Spoločnosti

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Celková zadlženosť	66,74%	80,69%
Dlhodobá zadlženosť	30,79%	53,46%
Okamžitá likvidita	0,04	0,04
Bežná likvidita	1,15	1,40
Celková likvidita	1,91	3,19

Celková zadlženosť = záväzky / spolu majetok

Dlhodobá zadlženosť = (dlhodobé záväzky + bankové úvery dlhodobé) / spolu majetok

Okamžitá likvidita = finančné účty / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

Bežná likvidita = (finančné účty + krátkodobé pohľadávky) / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

Celková likvidita = (finančné účty + krátkodobé pohľadávky + zásoby) / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

### Ukazovatele efektívnosti hospodárenia podľa individuálnej účtovnej závierky Spoločnosti

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Rentabilita celkového kapitálu ROA	18%	10%
Rentabilita tržieb	24%	14%
Rentabilita základného imania	86 980%	49 276%
Rentabilita vlastného kapitálu ROE	37%	33%

Rentabilita celkového kapitálu ROA = (výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením + nákladové úroky) / spolu vlastné imanie a záväzky

Rentabilita tržieb = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení / (tržby z predaja tovaru + tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb)

Rentabilita základného imania = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení / základné imanie

Rentabilita vlastného kapitálu ROE = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení / vlastné imanie

**Hlavné ekonomické ukazovatele Spoločnosti podľa konsolidovanej účtovnej závierky Spoločnosti**

	<b>V TIS. EUR</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Aktíva</b>		
Neobežný majetok	2 730	1 371
Obežný majetok	85 233	59 128
<b>Celkové aktíva</b>	<b>87 963</b>	<b>60 499</b>
<b>Pasíva</b>		
Základné imanie	5	5
Kapitálové fondy	2 746	2 747
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-430	-265
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	-760	-166
<b>Vlastné imanie</b>	<b>1 561</b>	<b>2 321</b>
Dlhodobé záväzky	55 104	46 948
Krátkodobé záväzky	31 298	11 230
<b>Záväzky</b>	<b>86 402</b>	<b>58 178</b>
<b>Celkové pasíva</b>	<b>87 963</b>	<b>60 499</b>
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Tržby z predaja služieb	3 889	354
Zmena stavu zásob nedokončenej výroby	-1 556	
Spotreba materiálu a energií	-271	-130
Náklady na predaj nehnuteľností	-2 480	-20
Služby	-495	-309
Ostatné prevádzkové výnosy	-	10
Ostatné prevádzkové náklady	-69	-57
<b>Prevádzková strata</b>	<b>-982</b>	<b>-152</b>
Úrokový výnos	26	-
Ostatné finančné náklady	-5	-22
<b>Strata pred zdanením</b>	<b>-961</b>	<b>-174</b>
Splatná daň	-1 158	-713
Odložená daň	1 359	721
<b>Strata po zdanení</b>	<b>-760</b>	<b>-166</b>

**Ukazovatele finančnej situácie podľa konsolidovanej účtovnej zvierky Spoločnosti**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Celková zadlženosť	98,23%	96,16%
Dlhodobá zadlženosť	62,64%	77,60%
Okamžitá likvidita	0,04	0,35
Bežná likvidita	0,07	0,38
Celková likvidita	2,72	5,27

Celková zadlženosť = záväzky / spolu majetok

Dlhodobá zadlženosť = (dlhodobé záväzky + bankové úvery dlhodobé) / spolu majetok

Okamžitá likvidita = finančné účty / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

Bežná likvidita = (finančné účty + krátkodobé pohľadávky) / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

Celková likvidita = (finančné účty + krátkodobé pohľadávky + zásoby) / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

**Ukazovatele efektívnosti hospodárenia podľa konsolidovanej účtovnej zvierky Spoločnosti**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Rentabilita celkového kapitálu ROA	-0,86%	-0,27%
Rentabilita tržieb	-19,54%	-46,89%
Rentabilita základného imania	-15 200%	-3 320%
Rentabilita vlastného kapitálu ROE	-48,69%	-7,15%

Rentabilita celkového kapitálu ROA = (výsledok hospodárenia za účtovné obdobie + nákladové úroky) / spolu vlastné imanie a záväzky

Rentabilita tržieb = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie / (tržby z predaja tovaru + tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb)

Rentabilita základného imania = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie / základné imanie

Rentabilita vlastného kapitálu ROE = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie / vlastné imanie

## 6. UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA

Dňa 30.01.2023 boli zmenené emisné podmienky dlhopisov ZWIRN 3 2022 nasledovne: a) úroková sadzba bola zvýšená z pôvodnej hodnoty 6,5% p.a. na 9,5% p.a., s účinnosťou od 01.03.2023; b) termín splatnosti dlhopisov bol predĺžený do 31.07.2027; c) lehota na upisovanie dlhopisov bola predĺžená do 30.04.2024.

Dňa 03.04.2023 prebehla predčasná splátka časti úverov poskytnutých spoločníkmi Spoločnosti, pričom obom spoločníkom Spoločnosť vyplatila istinu 2 007 tis. EUR (spolu 4 014 tis. EUR), akumulovaný úrok 82 tis. EUR (spolu 164 tis. EUR) a sankčný úrok 75 tis. EUR (spolu 150 tis. EUR).

Dňa 01.03.2023 bola podpísaná zmluva o predaji zvyšnej časti pozemku z ZWIRN area s.r.o. do dcérskej spoločnosti YIT ZWIRN 2, s.r.o. v hodnote 12 206 tis. EUR. Prevod bol zapísaný v katastri dňa 10.03.2023.

Dňa 17.04.2023 bola splatená menovitá hodnota Dlhovisov ZWIRN 2023 vo výške 8 500 tis. EUR a akumulovaný úrok vo výške 221 tis. EUR.

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).

Okrem vyššie uvedených po súvahových udalosti, po 31. decembri 2022 do dňa zostavenia účtovnej závierky a výročnej správy nenastali ďalšie také udalosti, ktoré by mali významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke a výročnej správe.

## 7. INFORMÁCIA O OČAKÁVANEJ HOSPODÁRSKEJ A FINANČNEJ SITUÁCII ZA ROK 2023

V roku 2023 plánuje Spoločnosť aj naďalej pokračovať vo svojich aktivitách súvisiacich s projektom ZWIRN. Vo 4. kvartáli sa očakáva právoplatné kolaudačné rozhodnutie etapy ZWIRN 1. Spoločnosť tiež plánuje v roku 2023 získať právoplatné stavebné povolenie etapy ZWIRN 2.

## 8. NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU

V roku 2022 vykázala Spoločnosť podľa individuálnej účtovnej závierky výsledok hospodárenia zisk v celkovej výške 4 348 604 EUR. O spôsobe vysporiadania hospodárskeho výsledku rozhodne valné zhromaždenie Spoločnosti na svojom zasadnutí v priebehu roka 2023. Návrh štatutárneho orgánu je preúčtovanie na účet 428 - Nerozdelený zisk minulých období.

## 9. VYHLÁSENIE O SPRÁVE A RIADENÍ

### *Kódex správy a riadenia*

Spoločnosť ZWIRN area s.r.o. dodržiava princípy dobrej správy a riadenia Spoločnosti v zmysle Kódexu správy a riadenia Spoločnosti, ktorý tvorí súčasť Burzových pravidiel a je prístupný na stránke [www.bsse.sk](http://www.bsse.sk). Spoločnosť neeviduje žiadne informácie o odchýlkach od kódexu o riadení Spoločnosti.

### **Metódy riadenia**

Základné informácie o metódach riadenia sú obsiahnuté v spoločenskej zmluve Spoločnosti. Úplné znenie spoločenskej zmluvy je prístupné v sídle Spoločnosti. Orgánmi Spoločnosti sú: valné zhromaždenie, konatelia a výbor pre audit.

### **Opis hlavných systémov vnútornej kontroly a riadenia rizík vo vzťahu k účtovnej závierke**

Nakoľko Spoločnosť nemá vlastných zamestnancov, správu a riadenie Spoločnosti vykonávajú spoločnosti YIT Slovakia a.s. a RSJ Services s.r.o. na základe zmlúv. Všetky nižšie uvedené popisy sa týkajú zamestnancov tejto Spoločnosti.

Manažment riadi prevádzkové riziká tak, aby zabránil finančným stratám ako aj ujám na dobrom mene Spoločnosti. Zodpovedá za implementáciu vnútorných kontrol a prostredníctvom oddelenia kontrolingu a finančného oddelenia monitoruje prevádzkové riziká.

*Priame procesové kontroly vo vzťahu k účtovnej závierke:*

- Všetky objednávky na služby a tovar sú schvaľované Projektovým manažérom.
- Dodávateľské faktúry sú schvaľované v informačnom systéme Basware. Každá faktúra podlieha schváleniu Projektového manažéra YIT Slovakia a.s. Faktúry nad 2 000 EUR musia byť schválené aj zo strany Projektového manažéra RSJ Services s.r.o. Faktúry nad 25 000 EUR podliehajú schváleniu Finančného riaditeľa YIT Slovakia a.s.
- Faktúra je zaúčtovaná v účtovnom systéme Navision až po úplnom schválení v Basware.
- Všetky úhrady z bankových účtov podliehajú schváleniu. Zadáva ich oddelenie účtovníctva YIT Slovakia a.s., schvaľuje RSJ Services s.r.o.

*Nepriame procesové kontroly vo vzťahu k účtovnej závierke:*

- Spoločnosť pripravuje ročnú účtovnú závierku k 31.12. a priebežnú účtovnú závierku k 30.6. kalendárneho roka. Účtovnú závierku pripravuje oddelenie účtovníctva YIT Slovakia a.s.
- Spoločnosť pripravuje ku dňu účtovnej závierky inventarizáciu súvahových účtov.
- Účtovná závierka Spoločnosti je kontrolovaná Finančným manažérom. Finančný manažér kontroluje najmä:
  - porovnanie s predchádzajúcim obdobím,
  - položky časového rozlíšenia, zmenu stavu zásob, záväzky z úverov a dlhopisov, klasifikáciu položiek medzi dlhodobé a krátkodobé, kalkuláciu dane,
- Finančný manažér na kvartálnej báze detailne kontroluje náklady projektu a sleduje čerpanie rozpočtu.

*Mimoprocesové kontroly vo vzťahu k účtovnej závierke:*

Výbor pre audit sa skladá z 4 členov, ktorých volí a odvoláva valné zhromaždenie. Výbor pre audit:

- a) sleduje zostavovanie účtovnej závierky a dodržiavanie osobitných predpisov,
- b) sleduje efektivitu vnútornej kontroly a systémy riadenia rizík v Spoločnosti,
- c) sleduje audit individuálnej účtovnej závierky a audit konsolidovanej účtovnej závierky,
- d) preveruje a sleduje nezávislosť audítora, predovšetkým služieb poskytovaných audítorom podľa osobitného predpisu,
- e) odporúča na schválenie audítora na výkon auditu pre účtovnú jednotku,
- f) určuje termín audítorovi na predloženie čestného vyhlásenia o jeho nezávislosti.

*Informácie o činnosti valného zhromaždenia, jeho právomociach, opis práv akcionárov a postupu ich vykonávania*

Najvyšším orgánom Spoločnosti je valné zhromaždenie, ktoré vykonáva pôsobnosti v zmysle obchodného zákonníka a spoločenskej zmluvy Spoločnosti. Valné zhromaždenie je schopné uznášania, ak sú prítomní všetci spoločníci Spoločnosti. Počet hlasov každého spoločníka sa určuje pomerom hodnoty jeho vkladu k výške základného imania Spoločnosti. Na prijatie akéhokoľvek

rozhodnutia v pôsobnosti valného zhromaždenia je potrebné dosiahnuť jednomyseľný súhlas všetkých spoločníkov Spoločnosti, t.j. 100% hlasov spoločníkov.

Do výlučnej pôsobnosti valného zhromaždenia patrí:

- a) schválenie konaní urobených osobami konajúcimi v mene Spoločnosti pred jej vznikom;
- b) schvaľovanie stanov a ich zmien;
- c) rozhodovanie o zvýšení iných vlastných zdrojov Spoločnosti príspevkom spoločníkov (vrátane príspevku do ostatných kapitálových fondov) a schválenie zmluvy o poskytnutí tohto príspevku;
- d) vylúčenie spoločníka podľa § 113 a 121 a rozhodovanie o podaní návrhu podľa § 149 Obchodného zákonníka;
- e) rozhodovanie o schválení zmluvy o predaji podniku alebo zmluvy o predaji časti podniku,
- f) ďalšie otázky, ktoré do pôsobnosti valného zhromaždenia zveruje zákon alebo spoločenská zmluva;
- g) udelenie predchádzajúceho súhlasu k prevzatiu akéhokoľvek externého financovania poskytnutého bankou alebo klubom bánk na pokrytie výdavkov spojených s rezidenčným a kancelárskym projektom Zwirn v Bratislave (ďalej len „Projekt“), alebo k akýmkoľvek zmenám takéhoto financovania (okrem tých, ktoré nemajú významný vplyv na Projekt a ktoré boli písomne schválené v mene Spoločnosti konateľmi);
- h) rozhodovanie o akýchkoľvek zmenách podnikateľského plánu Projektu dohodnutom spoločníkmi v Zmluve spoločníkov (ďalej len „Podnikateľský plán“), ktorých celková hodnota presiahne 1 000 000 EUR;
- i) udelenie predchádzajúceho súhlasu k akémukoľvek úkonu, dohode, zmluve alebo transakcii, alebo aj sérii takýchto úkonov, v súvislosti s Projektom, pokiaľ hodnota takéhoto úkonu, dohody, zmluvy alebo transakcie, alebo ich série, presahuje celkovú hodnotu 5 000 000 EUR; to platí aj v prípade, ak takýto úkon, dohoda, zmluva alebo transakcia, alebo ich séria, je výslovne predpokladaná v Podnikateľskom pláne;
- j) udelenie predchádzajúceho súhlasu k uzavretiu akejkoľvek dohody alebo zmluvy s tretou stranou, v zmysle ktorej by Spoločnosť:
  - I. predala, prenajala, zamenila, darovala alebo akokoľvek inak previedla na tretiu osobu celý Projekt alebo akúkoľvek jeho časť,
  - II. použila Projekt alebo akúkoľvek jeho časť ako vklad do základného imania inej právnickej osoby, alebo ako vklad do aktív osoby, ktorá nie je právnickou osobou,
  - III. vykonávala akékoľvek iné dispozičné úkony s Projektom alebo akoukoľvek jeho časťou,
  - IV. disponovala s bytmi alebo nebytovými priestormi prípadne inými obdobnými objektmi v rámci Projektu inak, ako vo forme ich predaja alebo prenajímania na základe riadne uzavretých zmlúv s tretími osobami v súlade s bežným obchodným stykom,
  - V. zriadila akékoľvek iné ťarchy na majetok Spoločnosti, ako tie, ktoré sú výslovne povolené v Zmluve spoločníkov,
  - VI. prijala akýkoľvek záväzok do budúcnosti na vykonanie úkonov podľa bodov I. až V. vyššie;
- k) udelenie predchádzajúceho súhlasu k poskytnutiu akýchkoľvek pôžičiek, úverov, zábezpek alebo sľubov odškodnenia zo strany Spoločnosti tretím osobám alebo v prospech tretích osôb;
- l) udelenie predchádzajúceho súhlasu k uzavretiu akejkoľvek zmluvy, dohody alebo transakcie s osobou prepojenou s ktorýmkoľvek spoločníkom Spoločnosti; to neplatí pre zmluvy, ktorých uzavretie je výslovne predpokladané v Zmluve spoločníkov ako tzv. Project Service Agreements (ďalej len „Servisné zmluvy“);
- m) udelenie predchádzajúceho súhlasu k akejkoľvek transakcii alebo sérii nezávislých transakcií mimo rámca Podnikateľského plánu, ktorých celková hodnota presiahne 1 000 000 EUR;
- n) vymenovanie, odvolanie a odmeňovanie konateľov;
- o) schvaľovanie riadnej individuálnej účtovnej závierky a mimoriadnej individuálnej účtovnej závierky, rozhodovanie o rozdelení zisku alebo úhrade strát a rozhodovanie o rozdelení iných vlastných zdrojov Spoločnosti (vrátane ostatných kapitálových fondov);
- p) zmena predmetu podnikania Spoločnosti alebo začatie vykonávania nového predmetu podnikania;

- q) udelenie predchádzajúceho súhlasu k zmene alebo predčasnom ukončení Servisných zmlúv s výnimkou prípadov, kedy k ukončeniu dôjde z dôvodu podstatného porušenia povinností dodávateľa podľa príslušnej Servisnej zmluvy;
- r) schvaľovanie akýchkoľvek zmlúv o výkone funkcie konateľov, vrátane ich zmien alebo ukončenia;
- s) udelenie predchádzajúceho súhlasu k uzatváraniu akýchkoľvek akvizícií tretích osôb, o investovaní do tretích osôb alebo o uzatváraní strategických partnerstiev s tretími osobami;
- t) rozhodovanie o zmene spoločenskej zmluvy;
- u) rozhodovanie o pripustení nového spoločníka Spoločnosti a udelenie predchádzajúceho súhlasu k prevodu obchodného podielu na tretiu osobu;
- v) udelenie predchádzajúceho súhlasu k zriadeniu akejkoľvek dcérskej spoločnosti;
- w) udelenie predchádzajúceho súhlasu k predaju akejkoľvek zriadenej dcérskej spoločnosti alebo jej podniku,
- x) rozhodovanie o zlúčení, splynutí, rozdelení alebo inej korporáčnej reštrukturalizácii Spoločnosti (vrátane zmeny právnej formy Spoločnosti);
- y) udelenie predchádzajúceho súhlasu k prevzatíu záväzku zo zmluvy o úvere, pôžičke alebo výpožičke, z ktorého vyplýva akákoľvek zadlženosť Spoločnosti;
- z) rozhodovanie o zvýšení alebo znížení základného imania a rozhodovanie o nepeňažnom vklade;
- aa) rozhodovanie o zrušení Spoločnosti;
- bb) udelenie predchádzajúceho súhlasu k začatiu akéhokoľvek súdneho, správneho alebo iného konania;
- cc) udelenie predchádzajúceho súhlasu k zamestnaniu akýchkoľvek zamestnancov v Spoločnosti.

Do kompetencií valného zhromaždenia patrí aj vymenovanie a odvolanie členov jej štatutárneho orgánu. O dopĺňaní a zmene stanov rozhoduje valné zhromaždenie, pričom je potrebné dosiahnuť jednomyseľný súhlas všetkých spoločníkov Spoločnosti, t.j. 100% hlasov spoločníkov.

V priebehu roka 2022 sa konali tieto zasadania valného zhromaždenia Spoločnosti:

Riadne valné zhromaždenie dňa 25.05.2022

- Schválenie účtovnej závierky za rok 2021
- Rozdelenie zisku za rok 2021 (preúčtovanie zisku 2 464 tis. EUR na účet 428 – nerozdelený zisk minulých rokov)

Návrh rozhodnutia spoločníkov mimo valného zhromaždenia a súhlas s týmto rozhodnutím zo dňa 16.11.2022

- Schválenie audítora na roky 2022 a 2023 (spoločnosť Mazars Slovensko, s r.o.)

### **Konatelia**

Štatutárnym orgánom Spoločnosti sú štyria konatelia. Konateľom Spoločnosti môže byť len fyzická osoba. Každý z konateľov je povinný so Spoločnosťou uzavrieť zmluvu a výkone funkcie.

V mene Spoločnosti konajú a podpisujú vždy najmenej dvaja konatelia spoločne, a to nasledovným spôsobom: konateľ Lukáš Musil alebo konateľ Jakub Mikulášek je oprávnený konať a podpisovať za Spoločnosť výlučne spolu s konateľom Milanom Murckom alebo konateľom Jaroslavom Janičkom tak, že k vytlačenému, napísanému alebo inak zobrazenému obchodnému menu pripoja konatelia svoju funkciu a podpis a konateľ Milan Murcko alebo konateľ Jaroslav Janiček je oprávnený konať a podpisovať za Spoločnosť výlučne spolu s konateľom Lukášom Musilom alebo s konateľom Jakubom Mikulášekom tak, že k vytlačenému, napísanému alebo inak zobrazenému obchodnému menu pripoja konatelia svoju funkciu a podpis.

Konateľov vymenúva valné zhromaždenie, a to výlučne len na návrh spoločníkov Spoločnosti, pričom každý spoločník má právo súčasne navrhnuť maximálne dvoch konateľov. Konatelia sú následne bez časového obmedzenia až do dovolania, odstúpenia alebo iného zániku tejto funkcie.

Do pôsobnosti každého z konateľov patrí najmä:

- a) konať menom Spoločnosti;
- b) zabezpečovať bežné záležitosti Spoločnosti;

## Výročná správa ZWIRN area s.r.o. 2022

- c) zvolávať valné zhromaždenie a vykonávať jeho rozhodnutia;
- d) zabezpečovať vedenie predpísanej evidencie a účtovníctva;
- e) disponovanie s rezervným fondom a prostriedkami na účte Spoločnosti;
- f) predkladať valnému zhromaždeniu na schválenie riadnu individuálnu účtovnú závierku a mimoriadnu individuálnu účtovnú závierku a návrh na rozdelenie zisku alebo úhradu strát.

### **Výbor pre audit**

Výbor pre audit sa skladá zo 4 členov, ktorých volí a odvoláva valné zhromaždenie. Výbor pre audit:

- a) sleduje zostavovanie účtovnej závierky a dodržiavanie osobitných predpisov,
- b) sleduje efektivitu vnútornej kontroly a systémy riadenia rizík v Spoločnosti,
- c) sleduje audit individuálnej účtovnej závierky a audit konsolidovanej účtovnej závierky,
- d) preveruje a sleduje nezávislosť audítora, predovšetkým služieb poskytovaných audítorom podľa osobitného predpisu,
- e) odporúča na schválenie audítora na výkon auditu pre účtovnú jednotku,
- f) určuje termín audítorovi na predloženie čestného vyhlásenia o jeho nezávislosti.

Členovia výboru pre audit k 31. decembru 2022 (aj k 31. decembru 2021) boli:

Róbert Žbodák  
Mariana Košťálová  
Andrea Biznárová

### **Základné imanie**

Hodnota základné imanie Spoločnosti je 5 000 EUR, pričom výška vkladu každého spoločníka je 2 500 EUR. Základné imanie je splatené v plnom rozsahu.

### **Iné**

Spoločnosť neuzatvorila žiadne dohody s ponukou na prevzatie. Spoločnosť neuzatvorila žiadne dohody s orgánmi Spoločnosti ani zamestnancami, na ktorých základe sa im má poskytnúť náhrada ak sa ich funkcia alebo pracovný pomer skončí vzdaním sa funkcie, výpoveďou zo strany zamestnanca, ich odvolaním, výpoveďou zo strany zamestnávateľa bez uvedenia dôvodu alebo sa ich funkcia alebo pracovný pomer skončí v dôsledku ponuky na prevzatie.

V Bratislave dňa 25.04.2023