

ZWIRN area s.r.o.

VÝROČNÁ SPRÁVA

2023

OBSAH VÝROČNEJ SPRÁVY

	<u>strana</u>
1. Základné údaje o Spoločnosti	... 1
2. História Spoločnosti a Skupiny	... 1
3. Údaje o predmete činnosti	... 1
4. Štruktúra spoločníkov spoločnosti	... 2
5. Zoznam členov štatutárneho orgánu spoločnosti	... 3
6. Správa o podnikateľskej činnosti a o stave jej majetku a záväzkov	... 3
7. Udalosti, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia	... 6
8. Informácie o očakávanej hospodárskej a finančnej situácii na rok 2024	... 6
9. Informácia o návrhu na vyrovnanie straty	... 6
10. Vyhlásenie o správe a riadení	... 6
11. Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky	... 6
12. Organizačná zložka v zahraničí	... 7

Prílohy:

Správa nezávislého audítora k individuálnej účtovnej závierke 2023

Individuálna účtovná závierka Spoločnosti za rok končiaci 31. decembra 2023

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 Mestským súdom Bratislava III, oddiel: Sro, vložka: 129419/B

Spoločnosť nemala v roku 2023 žiadnych zamestnancov. Činnosť Spoločnosti je zabezpečovaná prostredníctvom ľudských zdrojov jej spoločníkov.

Individuálna účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2023 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 2023 do 31. decembra 2023.

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 cvernovnej továrne, jeho súčasťou bude 860 bytov a približne 11 tisíc m² 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 31.12.2023
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%

3. ÚDAJE O PREDMETE ČINNOSTI

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 hnutelných vecí;
- Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom.

Spoločnosť realizuje realitný projekt ZWIRN. V areáli bývalej Bratislavskej cvernovkej 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 vzniká vitálna nová štvrť, ktorá prepojí historický odkaz lokality s novou modernou architektúrou a zároveň s funkčným zakomponovaním národnej kultúrnej pamiatky – objektu bývalej Pradiarne.



4. ŠTRUKTÚRA SPOLOČNÍKOV SPOLOČNOSTI

Vlastnícka štruktúra k 31.12.2023 a k 31.12.2022 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
Spolu	5 000	100	100

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 Mestským súdom Bratislava III, 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.

5. 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 2023 (aj k 31. decembru 2022) 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 Sedemkrásková 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

6. 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 2023 pokračovala Spoločnosť vo svojich aktivitách a dosiahla podľa individuálnej účtovnej závierky zisk 5 861 569 EUR (2022: 4 348 604 EUR) pri celkových dosiahnutých výnosoch 16 047 944 EUR (2022: 15 315 243 EUR) a nákladoch 10 186 375 EUR (2022: 10 966 639 EUR). Oproti roku 2022 došlo k nárastu výnosov o 732 701 EUR (2022: pokles o 2 743 513 EUR), čo je medziročne nárast o 5% (2022: pokles o 15%). Pridaná hodnota vzrástla v roku 2023 o 2 657 449 EUR (2022: 1 884 319 EUR), čo v medziročnom porovnaní predstavuje nárast o 41%.

O spôsobe vysporiadania hospodárskeho výsledku za účtovné obdobie 2023 rozhodne valné zhromaždenie na svojom zasadnutí v priebehu roka 2024.

V priebehu účtovného obdobia 2023 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 spoločnostiam. V roku 2023 došlo k predaju druhej časti pozemku etapy ZWIRN 2 do dcérskej spoločnosti YIT ZWIRN 2 s.r.o. V zásobách spoločnosti tak k 31.12.2023 ostali pozemky námestia. V 1. kvartáli 2024 došlo k predaju podielu na pozemku námestia do dcérskej spoločnosti YIT ZWIRN 1 s.r.o. Prevod podielu pozemkov

Výročná správa ZWIRN area s.r.o. 2023

námestia na etapy ZWIRN 3 a ZWIRN 2 Spoločnosť očakáva v roku 2025 a 2027. 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 vnútrokupinových 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 reálného 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 ZWRN 2022 boli dňa 19. apríla 2022 splatené. Dlhopisy ZWIRN 2023 boli dňa 17. apríla 2023 splatené.

Spoločnosť je prevádzkovo závislá na svojich spoločníkoch.

Hlavné ekonomické ukazovatele Spoločnosti podľa individuálnej účtovnej závierky

	V TIS. EUR	
	2023	2022
Aktíva		
Neobežný majetok	15 515	11 146
Obežný majetok	5 878	24 490
Časové rozlíšenie	-	-
Aktíva celkom	21 373	35 636
Pasíva		
Základné imanie	5	5
Kapitálové fondy	2 746	2 746
Fondy zo zisku	1	1
Výsledok hospodárenia minulých rokov	9 099	4 751
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	5 862	4 349
Vlastné imanie	17 713	11 851
Dlhodobé záväzky	1	10 975
Krátkodobé záväzky	3 647	4 133
Krátkodobé rezervy	12	20
Krátkodobé finančné výpomoci	-	8 657
Časové rozlíšenie	-	-
Záväzky celkom	3 660	23 785
Pasíva celkom	21 373	35 636
	V TIS. EUR	
	2023	2022
Výnosy z hospodárskej činnosti	15 997	15 208
Tržby z predaja tovaru	12 385	13 029
Tržby z predaja služieb	5 338	5 139
Hodnota predanej nedokončenej výroby	-1 726	-2 960
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	-	-

Výročná správa ZWIRN area s.r.o. 2023

Náklady na hospodársku činnosť	-7 853	-8 797
Náklady na predaný tovar	-4 604	-6 160
Spotreba materiálu a energie	-109	-179
Služby	-2 158	-2 401
Dane a poplatky	-952	-50
Opravné položky k pohľadávkam	-1	1
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	-29	-8
Výnosy z finančnej činnosti	51	107
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	50	80
Výnosové úroky	1	27
Náklady na finančnú činnosť	-772	-1 011
Nákladové úroky	-772	-1 010
Ostatné náklady na finančnú činnosť	-	-1
Výsledok hospodárenia pred zdanením	7 423	5 507
Splatná daň	-1 571	-1 158
Odložená daň	10	-
Výsledok hospodárenia po zdanení	5 862	4 349

Ukazovatele finančnej situácie podľa individuálnej účtovnej závierky Spoločnosti

	2023	2022
Celková zadlženosť	17,1%	66,7%
Dlhodobá zadlženosť	0,006%	30,79%
Okamžitá likvidita	0,13	0,04
Bežná likvidita	0,67	1,15
Celková likvidita	1,61	1,91

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

	2023	2022
Rentabilita celkového kapitálu ROA	35%	18%
Rentabilita tržieb	33%	24%
Rentabilita základného imania	117 231%	86 980%
Rentabilita vlastného kapitálu ROE	33%	37%

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

7. UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA

Po 31. decembri 2023 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 okrem tých, ktoré sú uvedené nižšie.

Dňa 20. marca 2024 Spoločnosť rozhodla o navýšení kapitálového fondu v spoločnosti YIT ZWIRN 3 s. r. o. vo výške 1 010 000 EUR formou dodatočného príspevku. V tejto súvislosti Spoločnosť čerpala nové pôžičky od spoločníkov v celkovej hodnote 1 010 000 EUR.

Dňa 15. apríla 2024 Spoločnosť rozhodla o prerozdelení zisku z minulých období za obdobie rok 2020, 2021 a 2022 spolu vo výške 9 099 639 EUR medzi spoločníkov.

Dňa 25. apríla 2024 Spoločnosť rozhodla o prerozdelení prostriedkov zo splateného kapitálového fondu v spoločnosti vo výške 2 745 900 EUR medzi spoločníkov.

Dňa 25. apríla 2024 podpísala zmluvu o úvere so svojou dcérskou spoločnosťou YIT Zwirn 1 s. r. o. s úverovým rámcom 25 000 000 EUR, pričom 26. apríla 2024 čerpala 4 890 000 EUR.

8. INFORMÁCIA O OČAKÁVANEJ HOSPODÁRSKEJ A FINANČNEJ SITUÁCII ZA ROK 2024

V roku 2024 plánuje Spoločnosť aj naďalej pokračovať vo svojich aktivitách súvisiacich s projektom ZWIRN. Koncom roka 2024 sa očakáva právoplatné kolaudačné rozhodnutie etapy ZWIRN 3. Spoločnosť v druhej polovici roka 2024 tiež plánuje start-up etapy ZWIRN 2.

9. NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU

V roku 2023 vykázala Spoločnosť podľa individuálnej účtovnej závierky výsledok hospodárenia zisk v celkovej výške 5 861 569 EUR. O spôsobe vysporiadania hospodárskeho výsledku rozhodne valné zhromaždenie Spoločnosti na svojom zasadnutí v priebehu roka 2024. Návrh štatutárneho orgánu je preúčtovanie na účet 428 - Nerozdelený zisk minulých období.

10. NÁKLADY NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA

Spoločnosť nerealizovala v roku 2023 žiadne výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja a neplánuje ani v roku 2024 investovať do tejto oblasti.

11. NADOBÚDANIE VLASTNÝCH AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV, OBCHODNÝCH PODIELOV A AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV A OBCHODNÝCH PODIELOV MATERSKEJ ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Spoločnosť v roku 2023 neobstarala žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely ovládajúcej osoby.

12. ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRANIČÍ

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

Výročná správa ZWIRN area s.r.o. 2023

V Bratislave dňa 03. 05. 2024



.....
Mgr. Jaroslav Janiček
Konateľ
ZWIRN area s.r.o.



.....
Jakub Mikulášek
Konateľ
ZWIRN area s.r.o.