

mazars

Mazars Slovensko, s.r.o.
SKY PARK OFFICES 1
Bottova 2A
811 09 Bratislava

ZWIRN area s.r.o.

Správa nezávislého audítora

31. decembra 2023

ZWIRN area s.r.o.

Svätoplukova II. 18892/2 A
821 08 Bratislava – mestská časť Ružinov
IČO: 51 811 391

Správa nezávislého audítora

31. decembra 2023

Spoločníkom a konateľom spoločnosti ZWIRN area s.r.o.

I. Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti ZWIRN area s.r.o. („Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2023, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2023 a výsledku jej hospodárenia a peňažných tokov za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že auditorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených spravovaním za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú reálnu možnosť než tak urobiť.

Osoby poverené spravovaním sú zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva Spoločnosti.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybníť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

S osobami poverenými spravovaním komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas nášho auditu zistíme.

II. Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Naš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdenie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Posúdili sme, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok končiaci sa 31. decembra 2023 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe, ktorú sme obdržali pred dátumom vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

Bratislava, 7. mája 2024



Mazars Slovensko, s.r.o.
Licencia SKAU č. 236



Ing. Rastislav Begán
Licencia UDVA č. 1001

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 vnútrogrupinových 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.

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 3

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

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

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

Daňové identifikačné číslo 2 1 2 0 8 1 5 6 0 9	Účtovná závierka X riadna	Účtovná jednotka malá	Mesiac Rok od 1 2 0 2 3
IČO 5 1 8 1 1 3 9 1	mimoriadna	X veľká	Za obdobie do 1 2 2 0 2 3
SK NACE 4 1 . 2 0 . 1	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2 0 2 2 do 1 2 2 0 2 2

Priložené súčasti účtovnej závierky

 Súvaha (Úč POD 1-01)
(v celých eurách)

 Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)
(v celých eurách)

 Poznámky (Úč POD 3-01)
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

Z W I R N a r e a s . r . o .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

S V Ä T O P L U K O V A I I .

Číslo

1 8 8 9 2 / 2 A

PSČ

Obec

8 2 1 0 8 B R A T I S L A V A

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

O R M E S T S K É H O S Ú D U B R A T I S L A V A I I I

O D D . | S R O , V L O Ž K A Č . 1 2 9 4 1 9 / B

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

M A R I A N A . K O S T A L O V A @ Y I T . S K

Zostavená dňa:

2 6 . 0 4 . 2 0 2 4

Schválená dňa:

. . 2 0

Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu

Súvaha
Úč POD 1 - 01

DIČ

IČO



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	
					Netto 3
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01			
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02			
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03			
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04			
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05			
3.	Oceniťelné práva (014) - /074, 091A/	06			
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07			
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08			
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09			
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10			
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11			
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12			
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13			
3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	14			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
			1	Brutto - časť 1		Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2			
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15					
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16					
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17					
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18					
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19					
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20					
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21					
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22					
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23					
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24					
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25					
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26					
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27					
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28					

Súvaha
Úč POD 1 - 01

DIČ

IČO



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1		Netto 2
				Korekcia - časť 2		Netto 3
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29				
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30				
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31				
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32				
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33				
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34				
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35				
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36				
3.	Výrobky (123) - /194/	37				
4.	Zvieratá (124) - /195/	38				
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39				
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40				
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41				
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42				

Súvaha
Úč POD 1 - 01

DIČ

IČO



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	Netto 3
			Korekcia - časť 2		
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49			
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50			
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51			
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52			
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53			
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54			
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			

Súvaha
Úč POD 1 - 01

DIČ

IČO



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



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71			Netto 3
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72			
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73			
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74			
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76			
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78			

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79		
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80		
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81		
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82		
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/-353)	84		
A.II.	Emisné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86		
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87		
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88		
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89		



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97		
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99		
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- bie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100		
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101		
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102		
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114		
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117		



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121		
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122		
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123		
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131		
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132		
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133		
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136		
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138		
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141		
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145		

Výkaz ziskov a strát
Úč POD 2 - 01

DIČ

IČO



Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01		
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02		
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05		
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08		
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09		
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r.14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10		
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12		
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14		
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15		
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16		
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18		
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19		
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20		
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21		
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22		
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24		
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25		
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26		
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27		



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28		
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29		
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39		
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41		
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45		
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49		
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51		
O.	Kurzové straty (563)	52		
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54		



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56		
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57		
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58		
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59		
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61		

**Poznámky k účtovnej závierke
zostavenej k 31. decembru 2023**

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 31. mája 2023 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

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 v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023.

5. Údaje o skupine

Spoločnosť nemá povinnosť zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku k 31. decembru 2023 vzhľadom k tomu, že nespĺňa podmienky v zmysle zákona o účtovníctve § 22 ods. 10.

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.

Konsolidovanú účtovnú závierku na najvyššej úrovni zostavuje spoločnosť YIT Oyj, Panuntie 11, Helsinki, Fínsko. Je k dispozícii v sídle tejto spoločnosti.

6. Počet zamestnancov

Spoločnosť v priebehu rokov 2023 a 2022 nemala zamestnancov.

7. Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2023:

Spoločník	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %	Výška príspevku do kapitálových fondov z príspevkov
	absolútne	v %			
YIT Slovakia a.s.	2 500	50	50	50	1 372 950
RSJ Investments SICAV a.s.	2 500	50	50	50	1 372 950
Spolu	5 000	100	100	100	2 745 900

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 a aj nárastu úrokov na trhu 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.

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 2023 a 2022 Spoločnosť nevedla v účtovníctve 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 2023 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 obstarávací cena nehnuteľnosti ovplyvní hospodársky výsledok v čase jej predaja.

Ak sú obstarávací 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 nevykonalosti 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 ľarchu 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:

- rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty 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 vyrovať 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) Cudzia 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 2023 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 31.12.2023 ani k 31.12.2022 neviduje 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 1.1.2023	10 615 000	0	0	0	0	0	531 124	0	0	0	0	0 11 146 124
Prírastky	3 500 000	0	0	0	0	0	49 906	801 425	0	0	0	0 4 351 331
Úbytky	0	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 0
Stav k 31.12.2023	14 115 000	0	0	0	0	0	581 030	801 425	0	0	0	0 15 497 455
Opravné položky												
Stav k 1.1.2023	0	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 0
Úbytky	0	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 0
Stav k 31.12.2023	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 0
Účtovná hodnota												
Stav k 1.1.2023	10 615 000	0	0	0	0	0	531 124	0	0	0	0	0 11 146 124
Stav k 31.12.2023	14 115 000	0	0	0	0	0	581 030	801 425	0	0	0	0 15 497 455

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 1.1.2022	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 1.1.2022	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 31.12.2022	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účtovná hodnota												
Stav k 1.1.2022	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

Spoločnosť nemá obmedzené právo disponovať s dlhodobým finančným majetkom.

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%	4 904 044	-884 074	6 300 000	6 305 000
YIT ZWIRN 2 s.r.o.	100%	100%	3 352 817	-148 895	3 500 000	3 505 000
YIT ZWIRN 3 s. r. o.	100%	100%	3 903 360	-226 934	4 300 000	4 305 000
Spoločný rozhodujúci vplyv						
Podstatný vplyv						
Spolu						14 115 000

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%	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

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 s číslom 4436/2021 a zo dňa 16. marca 2023 s číslom 9174/2023.

Obchodný podiel Spoločnosti v spoločnosti YIT ZWIRN 3 s. r. o. je založený v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. na základe záložnej zmluvy zo dňa 16. marca 2023 s číslom 9184/2023.

Obchodný podiel Spoločnosti v spoločnosti YIT ZWIRN 2 s.r.o. je založený v prospech VÚB, a.s. na základe záložnej zmluvy zo dňa 28. apríla 2023 s číslom 14608/2023.

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 bol majetok (nehnuteľnosti určené na predaj) k 31. decembru 2023 poistený v zložení:

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

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

	Hodnota k 31.12.2023	Hodnota k 31.12.2022
pozemky	0	4 424

5. Pohľadávky

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

Pohľadávky	Stav k 1.1.2023	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP -vyradenie majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2023
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku z toho:	12 934	4 285	2 659	0	14 560
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	12 934	4 285	2 659	0	14 560
Ostatné krátkodobé pohľadávky z toho:	0				0
Iné pohľadávky	0				0
Krátkodobé pohľadávky spolu	12 934	4 285	2 659	0	14 560

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky	Stav k 1.1.2022	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP -vyradenie 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

Dlhodobé pohľadávky Spoločnosti sú v lehote splatnosti.

Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2023 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku z toho:	1 965 188	15 562	1 980 750
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	1 342 982	0	1 342 982
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	468 016	0	468 016
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	154 190	15 562	169 752
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	1 965 188	15 562	1 980 750

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:	11 714 826	2 561 783	14 276 609
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	11 568 626	2 546 800	14 115 426
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
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	0		0
Krátkodobé pohľadávky spolu	11 714 826	2 561 783	14 276 609

Spoločnosť nemá obmedzené právo disponovať s pohľadávkami.

Pohľadávky boli 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. k 31. decembru 2022 a do dátumu splatenia dlhopisov (17. apríla 2023).

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

	Hodnota k 31.12.2023	Hodnota k 31.12.2022
Pohľadávky (najvyššia hodnota istiny)	0	12 000

6. Poskytnuté pôžičky

Spoločnosť neposkytla pôžičky inej účtovnej jednotke okrem tých, ktoré sú vykázané v časti II. Aktíva bod 2.

V roku 2023 spoločnosť poskytla pôžičku svojej dcérskej spoločnosti v hodnote 800 000 EUR s úrokovou sadzbou 5 % p.a., ktorá je splatná 31.12.2024. Celková hodnota pohľadávky je vo výške 801 425 EUR k 31. decembru 2023 (hodnota nezaplatenej pôžičky vrátane úrokov).

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 splatená poskytnutá pôžička dcérskej spoločnosti vrátane úrokov vo výške 318 477 EUR (hodnota nezaplatenej pôžičky vrátane úrokov).

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	458 647	458 640
Vkladové účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky termínované	0	0
Finančné účty:	458 647	458 640

9. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Náklady budúcich období dlhodobé	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé z toho:	118	101
Poistenie	118	101
Príjmy budúcich období dlhodobé	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé	0	0
Spolu	118	101

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 neúčtuje o sociálnom fonde.

3. Vydané dlhopisy spoločnosť:

Spoločnosť k 31. decembru 2023 nemala vydané dlhopisy.

Informácie o vydaných dlhopisoch za predchádzajúce obdobie 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			

Dlhopisy majú podobu zaknihovaného cenného papiera vo forme na doručiteľa 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 (platilo do splatenia dlhopisov dňa 17. apríla 2023):

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

Po splatení dlhopisov Spoločnosť neeviduje záložné práva k 31.12.2023.

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:				0	10 946 814
RSJ Investments SICAV a.s.	EUR	5%	30.6.2026	0	5 473 407
YIT Slovakia a.s.	EUR	5%	30.6.2026	0	5 473 407
Krátkodobé pôžičky:				2 680 000	1 200 000
YIT ZWIRN 3 s.r.o.	EUR	2%	neurčitá	0	1 200 000
RSJ Investments SICAV a.s.	EUR	5%	30.11.2024	740 000	0
YIT Slovakia a.s.	EUR	5%	30.11.2024	740 000	0
YIT ZWIRN 2 s.r.o.	EUR	5%	31.12.2024	1 200 000	0
Krátkodobé finančné výpomoci – úroky z dlhopisov	EUR			0	8 500 000

Spoločnosť vykazuje v rámci dlhodobých pôžičiek (na riadku 109 súvahy) okrem istiny aj nezaplatené úroky vo výške 25 493 EUR k 31. decembru 2022. Pôžičky vrátane úrokov boli v roku 2023 splatené.

Spoločnosť vykazuje v rámci krátkodobých pôžičiek (na riadku 128 súvahy) okrem istiny aj nezaplatené úroky vo výške 34 904 EUR k 31. decembru 2023 (18 334 EUR k 31. decembru 2022).

Spoločnosť vykazuje v rámci krátkodobých finančných výpomocí (na riadku 140 súvahy) dlhopisy splatné do roka vrátane nezaplatených úrokov z dlhopisov vo výške 157 425 EUR k 31. decembru 2022. Dňa 17. apríla 2024 boli dlhopisy vrátane úrokov zaplatené.

5. Závazky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2023:

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	1 389	0	0	1 389
Závazky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	1 389	0	0	1 389
Ostatné dlhodobé záväzky z toho:	0	0	0	0	0
Čistá hodnota zákazky					
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky					
Závazky zo sociálneho fondu					
Dlhodobé záväzky spolu	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky z obchodného styku z toho:	0	0	285 439	8 675	294 114
Závazky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	276 818	0	276 818
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	8 621	8 675	17 296
Ostatné krátkodobé záväzky z toho:	0	0	3 352 591	0	3 352 591
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	1 227 452	0	1 227 452
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným ÚJ	0	0	1 487 452	0	1 487 452
Závazky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0	0
Závazky voči zamestnancom	0	0	0	0	0
Závazky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	635 884	0	635 884
Iné záväzky	0	0	1 803	0	1 803
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	3 638 030	8 675	3 646 705

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	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					
Závazky 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
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	1 218 334	0	1 218 334
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným ÚJ	0	0	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	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

6. Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za rok 2023 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.1.2023	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2023
Dlhodobé rezervy z toho:	0	0	0	0	0
<i>Ostatné dlhodobé rezervy z toho:</i>					
Krátkodobé rezervy z toho:	19 850	12 509	19 850	0	12 509
<i>Zákonné krátkodobé rezervy z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Rezerva na nevyčerpané dovolenky					
<i>Ostatné krátkodobé rezervy z toho:</i>	<i>19 850</i>	<i>12 509</i>	<i>19 850</i>	<i>0</i>	<i>12 509</i>
Nevyfakturované dodávky					
Rezerva na overenie účt.závierky	17 200	9 409	17 200	0	9 409
Rezerva na zostavenie daňového priznania	2 650	3 100	2 650	0	3 100
Ostatné rezervy daňove neuznané					
Rezervy spolu	19 850	12 509	19 850	0	12 509

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené 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 nevyčerpané 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

7. Časové rozlíšenie

Spoločnosť v rokoch 2023 a 2022 neúčtovala o výnosoch a výdavkoch budúcich období.

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

1. Čistý obrat

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

Názov položky	2023	2022
Čistý obrat celkom:		
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	5 337 842	4 991 086
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	12 385 288	13 176 922
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	0	0
Tržby za vlastné výkony a tovar	17 723 130	18 168 008

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	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
SK	0	0	5 337 842	4 991 086	12 385 288	13 176 922	17 723 130	18 168 008
Spolu	0	0	5 337 842	4 991 086	12 385 288	13 176 922	17 723 130	18 168 008

3. Zmena stavu zásob vlastnej výroby

Názov položky	Stav k	Stav k	Stav k	Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	
	31.12.2023	31.12.2022	1.1.2022	2023	2022
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	1 503 406	3 230 023	6 189 792	-1 726 617	-2 959 769
Výrobky	0	0	0	0	0
Zvieratá	0	0	0	0	0
Spolu	1 503 406	3 230 023	6 189 792	-1 726 617	-2 959 769
Iné				0	0
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob vo výkaze ziskov a strát				-1 726 617	-2 959 769

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	2023	2022
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti z toho:	100	191
Predaj materiálu	0	0
Výnosy z predaja dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	0	0
Pokuty úroky z omeškania	100	0
Ostatné	0	191
Ostatné výnosy – vysporiadanie koeficientu DPH	0	0
Finančné výnosy:	51 331	106 813
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	49 906	80 355
Výnosové úroky	1 425	26 458

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	2023	2022
Náklady za poskytnuté služby z toho:	2 158 583	2 400 811
<i>Náklady voči audítorovi audítorskej spoločnosti z toho:</i>	<i>9 409</i>	<i>17 200</i>
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	9 409	17 200
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby z toho:</i>		
Development fee	570 524	624 720
Project management fee	286 330	169 195
Vedenie účtovníctva	8 730	7 920
Služby daňového poradenstva	7 300	2 650
Stavebné projektové development ostatné výrobné náklady	1 204 708	1 508 066
Strážna služba	0	0
Reklama a propagácia	52 091	20 380
Sprostredkovateľské a poradenské služby	5 072	32 353
Ostatné služby	14 419	18 327
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti z toho:	30 380	6 660
Pokuty a penále	2 597	3 487
Opravná položka k pohľadávkam	1 627	-1 517
Dary	5 800	3 600
Poistenie	374	858
Ostatné prevádzkové náklady	19 982	232
Finančné náklady z toho:	1 011 492	1 011 492
<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>771 459</i>	<i>1 011 492</i>
Úroky z pôžičiek	707 410	739 602
Úroky z dlhopisov	63 576	270 469
Bankové poplatky, poplatky za vydané dlhopisy	473	1 421
Ostatné finančné náklady	0	0

6. Osobné náklady

Spoločnosť vo vykazovanom období nemala osobné náklady, nemá zamestnancov.

Názov položky	2023	2022
Osobné náklady z toho:	0	0

7. Dane

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

Názov položky	Stav k 31.12.2022	Zaučtovaná do vlastného imania	Zaučtované do výkazu ziskov a strát	Stav k 31.12.2023
Dlhodobý majetok	0	0	0	0
Zásoby	0	0	0	0
Pohľadávky	5 145	0	-2 659	2 486
Rezervy	19 850	0	-7 341	12 509
Daňové straty	0	0	0	0
Nevyužitá daňové odpočty	0	0	0	0
Ostatné	14 355	0	55 430	69 785
Celkom	39 350	0	45 430	84 780
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	21%	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) vypočítaný	8 263	0	9 541	17 804
Vplyv zmeny sadzby dane	0	0	0	0
Celková odložená daňová pohľadávka (+)/ daňový záväzok (-) po zmene sadzby	8 263	0	9 541	17 804
Odložená daňová pohľadávka zaučtovaná	8 263	0	9 541	17 804

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

Názov položky	2023			2022		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením z toho:	7 423 049			5 506 947		
teoretická daň		1 558 840	21,00%		1 156 459	21,00%
Daňovo neuznané náklady	12 568	2 640	0,04%	8 970	1 844	0,03%
Výnosy nepodliehajúce dani						
Položky znižujúce základ dane	0	0	0,00%	0	0	0,00%
Vplyv nevykázaných odloženej daňovej pohľadávky	0	0	0,00%	0	0	0,00%
Umorenie daňovej straty						
Zmena sadzby dane						
Iné						
Spolu	7 435 617	1 561 480	21,04%	5 515 917	1 158 343	21,03%
Splatná daň z príjmov		1 571 020	21,16%		1 158 192	21,03%
Odložená daň z príjmov		-9 540	-0,12%		151	0,00%
Celková daň z príjmov		1 561 480	21,04%		1 158 343	21,03%

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 neevviduje podmienený majetok.

3. Prenajatý majetok

Spoločnosť v roku prenajímala v rokoch 2023 a 2022 parkovisko. Ročné výnosy z nájomného sú 24 769 EUR (2022: 22 743 EUR).

4. Ostatné finančné povinnosti

Spoločnosť neevviduje ostatné finančné povinnosti.

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

Po 31.12.2023 nenastali také udalosti, ktoré majú vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke 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 spoločníci Spoločnosti rozhodli o prerozdelení zisku z minulých období za obdobie rok 2020, 2021 a 2022 spolu vo výške 9 099 639 EUR medzi spoločníkov Spoločnosti, a to v pomere zodpovedajúcom ich splatených vkladov.

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

Dňa 25. apríla 2024 Spoločnosť 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 na vyplatenie dividend spoločníkom. Dividendy vo výške 4 890 000 EUR boli vyplatené spoločníkom.

VII. TRANSAKČIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI**1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami**

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2023	2022
Nákup služieb	YIT Slovakia a.s.	1 483 556	632 640
Nákup služieb	RSJ Services s.r.o.	286 330	169 195
Predaj nehnuteľnosti	YIT ZWIRN 1 s. r. o.	0	0
Predaj služieb	YIT ZWIRN 1 s. r. o.	165 375	520 600
Predaj nehnuteľnosti	YIT ZWIRN 2 s.r.o.	12 205 735	10 817 363
Predaj služieb	YIT ZWIRN 2 s.r.o.	1 140 500	0
Predaj nehnuteľnosti	YIT ZWIRN 3 s. r. o.	0	0
Predaj služieb	YIT ZWIRN 3 s. r. o.	1 917 106	3 400 595
Predaj nehnuteľnosti	ZWIRN OFFICE s.r.o.	0	2 113 064
Predaj služieb	ZWIRN OFFICE s.r.o	380 714	1 138 000
Predaj služieb	YIT Slovakia a.s	209 058	57 265
Predaj služieb	YIT Zwirn Office s.r.o.	135 960	0
Prijaté pôžičky – istina	YIT Slovakia a.s.	2 840 000	950 000
Prijaté pôžičky - úroky	YIT Slovakia a.s.	336 166	360 692
Prijaté pôžičky – istina	RSJ Investments SICAV a.s.	2 840 000	950 000
Prijaté pôžičky – úroky	RSJ Investments SICAV a.s.	336 166	360 575
Prijaté pôžičky – istina	YIT ZWIRN 2 s.r.o.	1 200 000	0
Prijaté pôžičky – úroky	YIT ZWIRN 2 s.r.o.	27 452	0
Prijaté pôžičky – istina	YIT ZWIRN 3 s .r. o.	0	1 200 000
Prijaté pôžičky – úroky	YIT ZWIRN 3 s. r. o.	7 627	18 334
Poskytnuté pôžičky – istina	YIT ZWIRN 2 s.r.o.	800 000	0
Poskytnuté pôžičky – úroky	YIT ZWIRN 2 s.r.o.	1 425	0

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2023	2022
Závazky z obchodného styku	YIT Slovakia a.s.	250 788	246 881
Závazky z obchodného styku	RSJ Services s.r.o.	26 030	0
Pohľadávky z obchodného styku	YIT Slovakia a.s.	188 747	1 716
Pohľadávky z obchodného styku	YIT ZWIRN 1 s. r. o.	447 975	39 045
Pohľadávky z obchodného styku	YIT ZWIRN 2 s.r.o.	524 970	11 490 836
Pohľadávky z obchodného styku	YIT ZWIRN 3 s. r. o.	370 037	2 585 845
Pohľadávky z obchodného styku	ZWIRN OFFICE s.r.o	279 269	0
Prijaté pôžičky – istina	YIT ZWIRN 2 s.r.o.	1 200 000	0
Prijaté pôžičky – úroky	YIT ZWIRN 2 s.r.o.	27 452	0
Prijaté pôžičky – zostatok istiny	YIT ZWIRN 3 s. r. o.	0	1 200 000
Prijaté pôžičky – zostatok úroku	YIT ZWIRN 3 s. r. o.	0	18 334
Prijaté pôžičky – zostatok istiny	RSJ Investments SICAV a.s.	740 000	5 473 407
Prijaté pôžičky – zostatok úroku	RSJ Investments SICAV a.s.	3 726	12 746
Prijaté pôžičky – zostatok istiny	YIT Slovakia a.s.	740 000	5 473 407
Prijaté pôžičky – zostatok úroku	YIT Slovakia a.s.	3 726	12 747
Poskytnuté pôžičky – zostatok istiny	YIT ZWIRN 2 s.r.o.	800 000	0
Poskytnuté pôžičky – zostatok úroku	YIT ZWIRN 2 s.r.o.	1 427	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. PREHLAD 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 1.1.2023	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2023
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	4 751 032	0	0	4 348 604	9 099 636
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	4 348 604	5 861 569	0	-4 348 604	5 861 569
Vlastné imanie spolu	11 851 036	5 861 569	0	0	17 712 605

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	4 348 604	0	0	11 851 036

Základné imanie Spoločnosti vo výške 5 000 EUR tvoria vklady spoločníkov v menovitej hodnote 2 500 EUR každého spoločníka. Celé základné imanie je splatené.

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

V roku 2023 neboli priamo na účty vlastného imania účtované žiadne zisky a straty.

3. Rozdelenie zisku za predchádzajúci rok 2022

Účtovný zisk za rok 2022 vo výške 4 348 604 EUR bol vysporiadaný nasledovne:

- suma 4 348 604 EUR bola zúčtovaná na účet 428 – Neuhradený zisk minulých rokov.

4. Rozdelenie zisku za bežný rok 2023:

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky štatutárny orgán zatiaľ nenavrhol rozdelenie zisku za rok 2023.

X. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Na účely uvádzania údajov v prehľade peňažných tokov sa rozumie:

- 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,
- 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 obdobie	Minulé účtovné obdobie
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)	7 423 049	5 506 947
Nepeňažné operácie ovplyvňujúce výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)	714 057	908 923
Zmena stavu rezerv (+/-)	-7 341	6 950
Zmena stavu opravných položiek (+/-)	1 626	-1 524
Úroky účtované do nákladov (+) / výnosov (-)	769 562	983 613
Dividendy a iné podiely na zisku účtované do výnosov (-)	-49 906	-80 355
Ostatné položky nezahrnuté do nep. operácií	116	239
Vplyv zmien stavu pracovného kapitálu na výsledok hospodárenia z bežnej činnosti	16 486 712	9 119 717
Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti (-/+)	12 291 730	124 570
Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti (+/-)	-2 135 357	-125 078
Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov (+/-)	0	483
Zmena stavu zásob (-/+)	6 330 339	9 119 742
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.)	24 623 818	15 535 587
Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky (-/+)	-1 419 661	- 1 044 099
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	23 204 157	14 491 488
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-4 300 000	-5 898 542
Obstaranie finančnej investície	0	100 000
Výdavky na dlhodobé pôžičky poskytnuté účtovnou jednotkou inej účtovnej jednotke v skupine	-800 000	-7 000 000

Príjmy zo splácania dlhodobých pôžičiek poskytnutých účtovnou jednotkou inej účtovnej jednotke v skupine	0	7 318 477
Prijaté úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prev. činností (+)	0	26 458
Príjmy z dividend a iných podielov na zisku, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prev. činností (+)	0	56 523
Ostatné príjmy vzťahujúce sa na investičnú činnosť (+)	0	0
Ostatné výdavky vzťahujúce sa na investičnú činnosť	-3 500 000	-6 400 000
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Peňažné toky vo vlastnom imaní	0	0
Výdavky spojené so znížením fondov vytvorených účtovnou jednotkou (-)	0	0
Príjmy z ďalších vkladov do vlastného imania spoločníkmi (+)	0	0
Peňažné toky vznikajúce z dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov z finančnej činnosti	-18 904 150	-8 560 334
Vydané dlhopisy	-8 721 000	-7 620 205
Príjmy/splátky z prijatých pôžičiek (+)	6 880 000	3 200 000
Výdavky na splácanie pôžičiek (-)	-16 355 738	-3 130 058
Výdavky na zaplatené úroky	-707 412	-1 010 071
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-18 904 150	-8 560 334
Čisté zvýšenie alebo čisté zníženie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov (+/-) (súčet A+B+C)	7	32 612
Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia	458 640	426 028
Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia pred zohľadnením kurzových rozdielov vyčíslených ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	458 647	458 640
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)	458 647	458 640