

**Poznámky k účtovnej závierke  
zostavenej k 31. decembru 2024**

**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 Mestského súdu Bratislava III, pôvodne 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 17. júla 2024 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

**4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2024 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 2024 do 31. decembra 2024.

**5. Údaje o skupine**

Spoločnosť nemá povinnosť zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku k 31. decembru 2024, vzhľadom k tomu, že nespĺnila podmienky v zmysle zákona o účtovníctve par. 22 ods. 10.

Spoločnosť je materskou účtovnou jednotkou dcérskych účtovných jednotiek:  
YIT ZWIRN 2 s.r.o., YIT ZWIRN 3 s.r.o.

**6. Počet zamestnancov**

Spoločnosť v priebehu rokov 2024 a 2023 nemala zamestnancov.

## 7. Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2024:

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	0	0
RSJ Investments SICAV a.a.	2 500	50	50	0	0
<b>Spolu</b>	<b>5 000</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 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.

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.

Zmeny metódy, dôvod zmeny a ich vplyv na vlastné imanie, hospodársky výsledok, celkovú výšku majetku a záväzkov sú podrobne popísané nižšie (v relevantných častiach).

Na základe Zmluvy o zlúčení spoločnosti sa s účinnosťou ku dňu 01.01.2024 zlúčili spoločnosti Zwirn Area s. r. o. so sídlom Svätoplukova II. 18892/2 A, Bratislava - mestská časť Ružinov 821 08, Slovenská republika, IČO: 51811391, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 129419/B (ďalej len „Zwirn Area s.r.o.“) ako nástupnícka spoločnosť a zanikajúce spoločnosti YIT Zwirn 1 s. r. o., so sídlom Svätoplukova II. 18892/2 A, Bratislava - mestská časť Ružinov 821 08, Slovenská republika, IČO: 52968472 zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 144997/B.

Majetok a záväzky zanikajúcich spoločností boli prevzaté v ocenení reálnymi cenami.

Zostatky jednotlivých položiek vlastného imania spoločností zanikajúcich zlúčením vykázané ku dňu predchádzajúcemu rozhodnému dňu vrátane účtovných rozdielov spôsobených zlúčením, napr. oceňovacie rozdiely z precenenia aktív a záväzkov spoločností zanikajúcich zlúčením na reálnu hodnotu sa v súlade so zmluvou o zlúčení v otváracíj súvahe nástupníckej spoločnosti k rozhodnému dňu vykázali na účte 428 – nerozdelený zisk minulých rokov. Kumulované straty spoločností zanikajúcich zlúčením za minulé účtovné obdobia, boli v nástupníckej spoločnosti preúčtované voči účtu 428. Základné imanie, zákonný rezervný fond, ostatné kapitálové fondy, ako aj neuhradená strata minulých rokov nástupníckej spoločnosti ostali po zlúčení nezmenené.

### b) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

V roku 2024 a 2023 Spoločnosť neobstarávala dlhodobý hmotný a nehmotný majetok.

### c) Dlhodobý finančný majetok

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

Spoločnosť k 31. decembru 2024 eviduje 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 obstarávacia cena nehnuteľnosti ovplyvní hospodársky výsledok v čase jej predaja.

Ak sú obstarávacia 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 nevykonalnosti 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 súčinnov 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 vyrovnáť 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 výrobkov (predaj 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 2024 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

### III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETLJUJÚ POLOŽKY SÚVAHY

#### AKTÍVA

#### 1. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

Spoločnosť k 31.12.2024 ani k 31.12.2023 neevviduje 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 s podielovou účasťou		Pôžičky v rámci podielovej účasti		Dlhové CP a ostatný DFM	Účty v bankách s dobou splatnosti i najviac ako jeden rok	Obstarávaný DFM	Poskytnuté preddavky na DFM	Spolu
	ÚJ	ÚJ	ÚJ	ÚJ					
Prvotné ocenenie									
<b>Stav k 1.1.2024</b>	<b>14 115 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>581 030</b>	<b>801 425</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0 15 497 455</b>
Prírastky	0	0	0	0	57 666	101 934	0	0	0 159 600
Úbytky	5 295 000	0	0	0	0	0	0	0	0 5 295 000
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0 0 0 0
<b>Stav k 31.12.2024</b>	<b>8 820 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>638 696</b>	<b>903 359</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0 10 362 055</b>
Opravné položky									
<b>Stav k 1.1.2024</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0 0 0 0</b>
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
<b>Stav k 31.12.2024</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0 0 0 0</b>
Účtovná hodnota									
<b>Stav k 1.1.2024</b>	<b>14 115 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>581 030</b>	<b>801 425</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0 15 497 455</b>
<b>Stav k 31.12.2024</b>	<b>8 820 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>638 696</b>	<b>903 359</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0 10 362 055</b>

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý finančný majetok	Podielové CP a podieľy s podielovou účasťou		Podielové CP a podieľy v ÚJ		Ostatné realizovateľné cenné papiere	Pôžičky ÚJ	Pôžičky v rámci podielovej účasti	Ostatné pôžičky	Pôžičky a ostatný DFM s dobou splatnosti najviac jeden rok	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	Obstarávaný DFM	Poskytnuté preddavky na DFM	Spolu
	ÚJ	h ÚJ	ÚJ	okrem prepojených h ÚJ									
Prvotné ocenenie													
<b>Stav k 1.1.2023</b>	<b>10 615 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>531 124</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0 11 146 124</b>
Prírastky	3 500 000	0	0	0	0	0	0	49 906	801 425	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
<b>Stav k 31.12.2023</b>	<b>14 115 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>581 030</b>	<b>801 425</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0 15 497 455</b>
Opravné položky													
<b>Stav k 1.1.2023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>Stav k 31.12.2023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Účtovná hodnota													
<b>Stav k 1.1.2023</b>	<b>10 615 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>531 124</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0 11 146 124</b>
<b>Stav k 31.12.2023</b>	<b>14 115 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>581 030</b>	<b>801 425</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0 15 497 455</b>

Spoločnosť nemá obmedzené právo disponovať s dlhodobým finančným majetkom:

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

### 3. Rozhodujúci vplyv, spoločný rozhodujúci vplyv a podstatný vplyv

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

Obchodné meno a sídlo	Podiel na ZI v %	Podiel na iných zložkách vlastného imania v %	Výška vlastného imania	Výsledok hospodárenia	Výška príspevkov do kapitálových fondov z príspevkov	Účtovná hodnota DFM
<b>Rozhodujúci vplyv</b>						
YIT ZWIRN 2 s.r.o.	100%	100%	3 122 781	- 230 036	3 500 000	3 505 000
YIT ZWIRN 3 s. r. o.	100%	100%	7 282 414	-723 860	5 310 000	5 315 000
<b>Spoločný rozhodujúci vplyv</b>						
<b>Podstatný vplyv</b>						
<b>Spolu</b>						<b>8 820 000</b>

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
<b>Rozhodujúci vplyv</b>						
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
<b>Spoločný rozhodujúci vplyv</b>						
<b>Podstatný vplyv</b>						
<b>Spolu</b>						<b>14 115 000</b>

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 k 31. decembru 2024 poistený v zložení:

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

### 5. Pohľadávky

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

Pohľadávky	Stav k 1.1.2024	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP -vyraďenie majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2024
------------	-----------------	-----------	---	--	-------------------

<b>Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku z toho:</b>	<b>14 560</b>	<b>1 343</b>	<b>0</b>	<b>10 521</b>	<b>5 382</b>
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	14 560	1 343	0	10 521	5 382
<b>Ostatné krátkodobé pohľadávky z toho:</b>	<b>0</b>				<b>0</b>
Iné pohľadávky	0				0
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>14 560</b>	<b>1 343</b>	<b>0</b>	<b>10 521</b>	<b>5 382</b>

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

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

Dlhodobé pohľadávky Spoločnosti sú v lehote splatnosti.

Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2024 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
<b>Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku z toho:</b>	<b>695 190</b>	<b>5 382</b>	<b>700 572</b>
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám			0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	651 140		651 140
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	44 050	5 382	49 432
<b>Ostatné krátkodobé pohľadávky z toho:</b>	<b>2 033 753</b>	<b>0</b>	<b>2 033 753</b>
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám			
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	2 033 753	0	2 033 753
Daňové pohľadávky a dotácie			
Iné pohľadávky			
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>2 728 943</b>	<b>5 382</b>	<b>2 734 325</b>

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
<b>Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku z toho:</b>	<b>1 965 188</b>	<b>15 652</b>	<b>1 980 750</b>
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
<b>Ostatné krátkodobé pohľadávky z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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**

<b>1 965 188</b>	<b>15 562</b>	<b>1 980 750</b>
------------------	---------------	------------------

Spoločnosť nemá obmedzené právo disponovať s pohľadávkami.

**6. Poskytnuté pôžičky**

V roku 2024 spoločnosť poskytla pôžičku svojej materskej spoločnosti RSJ Investments SICAV a.s. v hodnote 1 000 000 EUR s úrokovou sadzbou 1M EURIBOR + 0,08 % p.a. , ktorá je splatná 31.05.2025. Celková hodnota pohľadávky je vo výške 1 016 877 EUR k 31. decembru 2024 (hodnota nezaplatenej pôžičky vrátane úrokov).

V roku 2024 spoločnosť poskytla pôžičku svojej materskej spoločnosti YIT Slovakia a.s. v hodnote 1 000 000 EUR s úrokovou sadzbou 1M EURIBOR + 0,08 % p.a. , ktorá je splatná 31.05.2025. Celková hodnota pohľadávky je vo výške 1 016 877 EUR k 31. decembru 2024 (hodnota nezaplatenej pôžičky vrátane úrokov).

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

**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	882 542	458 640
Vkladové účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky termínované	0	0
<b>Finančné účty:</b>	<b>882 542</b>	<b>458 640</b>

**9. Časové rozlíšenie**

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2023
<b>Náklady budúcich období dlhodobé</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Náklady budúcich období krátkodobé z toho:</b>	<b>8 549</b>	<b>118</b>
Nájom	4 560	0
Poistenie	555	101
Ostatné	3 434	0
<b>Príjmy budúcich období dlhodobé</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Príjmy budúcich období krátkodobé</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Spolu</b>	<b>8 549</b>	<b>101</b>

## 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 1. na strane 18.

### 2. Sociálny fond

Spoločnosť nemá zamestnancov, preto neúčtuje o sociálnom fonde.

### 3. Vydané dlhopisy spoločnosť:

Spoločnosť k 31. decembru 2024 a k 31. decembru 2023 nemala vydané dlhopisy.

### 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
<b>Dlhodobé pôžičky:</b>				<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Krátkodobé pôžičky:</b>				<b>669 542</b>	<b>2 680 000</b>
<b>RSJ Investments SICAV a.s.</b>	EUR	5%	30.11.2024	0	740 000
<b>YIT Slovakia a.s.</b>	EUR	5%	30.11.2024	0	740 000
<b>YIT ZWIRN 2 s.r.o.</b>	EUR	5%	31.12.2025	669 542	1 200 000

### 5. Závazky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2024:

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		
<b>Dlhodobé záväzky z obchodného styku z toho:</b>	<b>0</b>	<b>1 389</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 389</b>
Závazky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	1 389	0	0	1 389
<b>Ostatné dlhodobé záväzky z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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					
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Krátkodobé záväzky z obchodného styku z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>603 209</b>	<b>0</b>	<b>603 209</b>

Závazky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	60 958	0	60 958
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	542 251	0	542 251
<b>Ostatné krátkodobé záväzky z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 276 612</b>	<b>0</b>	<b>3 276 612</b>
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči spoločníkom a združeniu	0	0	669 542	0	669 542
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným ÚJ	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti	0	0	0	0	0
Závazky voči zamestnancom	0	0	0	0	0
Závazky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	2 607 070	0	2 607 070
Iné záväzky	0	0	0	0	0
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 879 821</b>	<b>0</b>	<b>3 879 821</b>

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		
<b>Dlhodobé záväzky z obchodného styku z toho:</b>	<b>0</b>	<b>1 389</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 389</b>
Závazky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	1 389	0	0	1 389
<b>Ostatné dlhodobé záväzky z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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					
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Krátkodobé záväzky z obchodného styku z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>285 439</b>	<b>8 675</b>	<b>294 114</b>
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
<b>Ostatné krátkodobé záväzky z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 352 591</b>	<b>0</b>	<b>3 352 591</b>
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči spoločníkom a združeniu	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
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti	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
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 638 030</b>	<b>8 675</b>	<b>3 646 705</b>

## 6. Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za rok 2024 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.1.2024	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2024
<b>Dlhodobé rezervy z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Ostatné dlhodobé rezervy z toho:</i>					
<b>Krátkodobé rezervy z toho:</b>	<b>12 509</b>	<b>12 600</b>	<b>12 509</b>	<b>0</b>	<b>12 600</b>
<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>12 509</i>	<i>12 600</i>	<i>12 509</i>	<i>0</i>	<i>12 600</i>
Nevyfakturované dodávky					
Rezerva na overenie účt.závierky	9 409	9 500	9 409	0	9 500
Rezerva na zostavenie daňového priznania	3 100	3 100	3 100	0	3 100
Ostatné rezervy daňove neuznané					
<b>Rezervy spolu</b>	<b>12 509</b>	<b>12 600</b>	<b>12 509</b>	<b>0</b>	<b>12 600</b>

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.1.2023	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2023
<b>Dlhodobé rezervy z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Ostatné dlhodobé rezervy z toho:</i>					
<b>Krátkodobé rezervy z toho:</b>	<b>19 850</b>	<b>12 509</b>	<b>19 850</b>	<b>0</b>	<b>12 509</b>
<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					
<b>Rezervy spolu</b>	<b>19 850</b>	<b>12 509</b>	<b>19 850</b>	<b>0</b>	<b>12 509</b>

## 7. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Spoločnosť v rokoch 2024 a 2023 neúčtovala o výnosoch a výdavkoch budúcich období.

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

##### 1. Čistý obrat

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

Názov položky	2024	2023
<b>Čistý obrat celkom:</b>	<b>90 865 964</b>	<b>17 723 130</b>
Tržby za vlastné výrobky	73 972 458	0
Tržby z predaja služieb	1 205 111	5 337 842
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	15 688 395	12 385 288
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	0	0
<b>Tržby za vlastné výkony a tovar</b>	<b>90 865 964</b>	<b>17 723 130</b>

#### 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	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
SK	73 972 458	0	1 205 111	5 337 842	15 688 395	12 385 288	90 865 964	17 723 130
<b>Spolu</b>	<b>73 972 458</b>	<b>0</b>	<b>1 205 111</b>	<b>5 337 842</b>	<b>15 688 395</b>	<b>12 385 288</b>	<b>90 865 964</b>	<b>17 723 130</b>

##### 3. Zmena stavu zásob vlastnej výroby

Názov položky	Stav k	Stav k	Stav k	Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	
	31.12.2024	31.12.2023	1.1.2023	2024	2023
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	1 691 949	1 503 406	3 230 023	188 543	-1 726 617
Výrobky	2 058 545	0	0	2 058 545	0
Zvieratá	0	0	0	0	0
<b>Spolu</b>	<b>3 750 494</b>	<b>1 503 406</b>	<b>3 230 023</b>	<b>2 247 088</b>	<b>-1 726 617</b>
Vplyv zlúčenia				-71 472 267	0
<b>Zmena stavu vnútroorganizačných zásob vo výkaze ziskov a strát</b>				<b>-69 225 179</b>	<b>-1 726 617</b>

##### 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	2024	2023
<b>Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti z toho:</b>	<b>11 805</b>	<b>100</b>
Predaj materiálu	0	0
Výnosy z predaja dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	0	0
Pokuty úroky z omeškania	10 002	100
Ostatné	1 803	0
Ostatné výnosy – vysporiadanie koeficientu DPH	0	0
<b>Finančné výnosy :</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 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	2024	2023
<b>Náklady za poskytnuté služby z toho:</b>	<b>4 239 912</b>	<b>2 158 583</b>
<i>Náklady voči auditorovi auditorskej spoločnosti z toho:</i>	9 500	9 409
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	9 500	9 409
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby z toho:</i>		
Development fee	1 230 528	570 524
Project management fee	331 170	286 330
Vedenie účtovníctva	25 145	8 730
Služby daňového poradenstva	3 100	7 300
Stavebné projektové development ostatné výrobné náklady	1 619 931	1 204 708
Nájom strojov nebytových priestorov zariadení áut		
Strážna služba	0	0
Reklama a propagácia	-130 755	52 091
Sprostredkovateľské a poradenské služby	1 133 166	5 072
Ostatné služby	18 127	14 419
<b>Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti z toho:</b>	<b>30 133</b>	<b>30 380</b>
Pokuty a penále	7 975	2 597
Opravná položka k pohľadávkam	1 002	1 627
Dary	7 900	5 800
Poistenie	10 455	374
Ostatné prevádzkové náklady	2 801	19 982
<b>Finančné náklady z toho:</b>	<b>461 963</b>	<b>771 459</b>
<i>Kurzové straty z toho:</i>	0	0
kurzové straty ku dňu ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
...		
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov z toho:</i>	461 963	771 459
Úroky z pôžičiek	356 457	707 411
Úroky z dlhopisov	34 832	63 576
Bankové poplatky, poplatky za vydané dlhopisy	836	472
Ostatné finančné náklady	69 838	0

### 6. Osobné náklady

Spoločnosť vo vykazovanom období nemala osobné náklady, nemá zamestnancov.

Názov položky	2024	2023
<b>Osobné náklady z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 7. Dane

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

Názov položky	Stav k 31.12.2023	Zaúčtovaná do vlastného imania	Zaúčtované do výkazu ziskov a strát	Stav k 31.12.2024
Dlhodobý majetok	0	0	0	0
Zásoby	0	0	0	0

Pohľadávky	2 486	0	341	2 145
Rezervy	12 509	0	1	12 600
Daňové straty	0	0	0	0
Nevyužité daňové odpočty	0	0	0	0
Ostatné	69 785	0	-65 901	3 884
<b>Celkom</b>	<b>84 780</b>	<b>0</b>	<b>-64 901</b>	<b>18 629</b>
Sadzba dane z príjmov ( v %)	<b>21%</b>	<b>21%</b>	<b>24%</b>	<b>24%</b>
<b>Zmena sadzby dane</b>			-635	
<b>Odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) vypočítaný</b>	17 804	0	-13 333	4 471
<b>Odložená daň z preценenia</b>			-3 689 068	
<b>Celková odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) po zmene sadzby</b>	17 804	0	-3 675 735	4 471
<b>Odložená daňová pohľadávka zaúčtovaná</b>	<b>17 804</b>	<b>0</b>	<b>-3 675 735</b>	<b>4 471</b>

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

Názov položky	2024			2023		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
<b>Výsledok hospodárenia pred zdanením z toho:</b>	<b>1 725 010</b>			<b>7 423 049</b>		
teoretická daň		362 252	21,00%		1 558 840	21,00%
Daňovo neuznané náklady	17 563 274	3 688 288	213,81%	12 568	2 640	0,04%
Oceňovacie rozdiely	-17 566 989	-3 689 068	-213,86%			
Položky znižujúce základ dane	0	0		0	0	0,00%
Vplyv nevykázaných odložených daňových pohľadávky	0	0		0	0	0,00%
Umorenie daňovej straty	-1 266 450	-265 955	-15,42%			
Zmena sadzby dane		-635	-0,04%			
Iné	-28 352	-5 954	-0,35%			
<b>Spolu</b>	<b>426 493</b>	<b>88 928</b>	<b>5,16%</b>	<b>7 435 617</b>	<b>1 561 480</b>	<b>21,04%</b>
Splatná daň z príjmov		3 751 966	217,50%		1 571 020	21,16%
Daň zaplatená zrážkou		12 697	0,01%		0	0,00%
Odložená daň z príjmov		-3 675 735	-213,08%		-9 540	-0,12%
<b>Celková daň z príjmov</b>		<b>88 928</b>	<b>5,16%</b>		<b>1 561 480</b>	<b>21,04%</b>

## V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

### 8. 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.

### 9. Podmienený majetok

Spoločnosť neeviduje podmienený majetok.

### 10. Prenajatý majetok

Spoločnosť v roku prenajímala v roku 2023 parkovisko. Ročné výnosy z nájomného boli 24 769 EUR.

## 11. Ostatné finančné povinnosti

Spoločnosť neeviduje ostatné finančné povinnosti.

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

Po 31.12.2024 nenastali také udalosti, ktoré majú vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.

## VII. TRANSAKIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

### 12. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2024	2023
Nákup služieb	YIT Slovakia a.s.	1 264 107	1 483 556
Nákup služieb	RSJ Services s.r.o.	312 360	286 330
Nákup služieb	Pradiareň 1900 s.r.o.	53 916	32 841
Predaj nehnuteľnosti, služieb	Pradiareň 1900 s.r.o.	542 617	7 842
Predaj nehnuteľnosti, služieb	YIT ZWIRN 2 s.r.o.	785 270	13 346 235
Predaj nehnuteľnosti, služieb	YIT ZWIRN 3 s. r. o.	1 498 713	1 917 106
Predaj nehnuteľnosti, služieb	ZWIRN OFFICE s.r.o.	279 307	589 772
Predaj služieb	YIT Slovakia a.s.	19 887	209 058
Prijaté pôžičky – istina	YIT Slovakia a.s.	505 000	2 840 000
Prijaté pôžičky - úroky	YIT Slovakia a.s.	27 982	336 166
Prijaté pôžičky – istina	RSJ Investments SICAV a.s.	505 000	2 840 000
Prijaté pôžičky – úroky	RSJ Investments SICAV a.s.	28 128	336 166
Prijaté pôžičky – istina	YIT ZWIRN 2 s.r.o.	0	1 200 000
Prijaté pôžičky – úroky	YIT ZWIRN 2 s.r.o.	52 015	27 452
Prijaté pôžičky – istina	YIT ZWIRN 3 s. r. o.	0	0
Prijaté pôžičky – úroky	YIT ZWIRN 3 s. r. o.	0	7 627
Poskytnuté pôžičky – zostatok istiny	YIT ZWIRN 2 s.r.o.	60 000	800 000
Poskytnuté pôžičky – zostatok úroku	YIT ZWIRN 2 s.r.o.	41 934	1 427
Poskytnuté pôžičky – istina	YIT Slovakia a.s.	1 000 000	0
Poskytnuté pôžičky - úroky	YIT Slovakia a.s.	16 877	0
Poskytnuté pôžičky – istina	RSJ Investments SICAV a.s.	1 000 000	0
Poskytnuté pôžičky – úroky	RSJ Investments SICAV a.s.	16 877	0

Závazky z obchodného styku	YIT Slovakia a.s.	60 958	250 788
Závazky z obchodného styku	RSJ Services s.r.o.	0	26 030
Pohľadávky z obchodného styku	YIT ZWIRN 3 s. r. o.	0	370 037
Pohľadávky z obchodného styku	YIT ZWIRN 2 s.r.o.	0	524 970
Pohľadávky z obchodného styku	ZWIRN OFFICE s.r.o.	0	279 269
Poskytnuté pôžičky – zostatok istiny	YIT ZWIRN 2 s.r.o.	860 000	800 000
Poskytnuté pôžičky – zostatok úroku	YIT ZWIRN 2 s.r.o.	43 354	1 427
Prijaté pôžičky – zostatok istiny	RSJ Investments SICAV a.s.	0	740 000
Prijaté pôžičky – zostatok úroku	RSJ Investments SICAV a.s.	0	3 726
Prijaté pôžičky – zostatok istiny	YIT Slovakia a.s.	0	740 000
Prijaté pôžičky – zostatok úroku	YIT Slovakia a.s.	0	3 726
Prijaté pôžičky – zostatok istiny	YIT ZWIRN 2 s.r.o.	617 527	1 200 000
Prijaté pôžičky – zostatok úroku	YIT ZWIRN 2 s.r.o.	52 015	27 452
Poskytnuté pôžičky – zostatok istiny	YIT Slovakia a.s.	1 000 000	0
Poskytnuté pôžičky – zostatok úroku	YIT Slovakia a.s.	16 877	0
Poskytnuté pôžičky – zostatok istiny	RSJ Investments SICAV a.s.	1 000 000	0
Poskytnuté pôžičky – zostatok úroku	RSJ Investments SICAV a.s.	16 877	0

### 13. 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

### 14. Vlastné imanie

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

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2024	Vplyv zlúčenja	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2024
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	2 745 900	0	0
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	9 099 636	12 476 966	0	9 099 636	1 461 569	13 938 535
Neuhradená strata minulých rokov	0		0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	5 861 569		1 636 082	4 400 000	-1 461 569	1 636 082
<b>Vlastné imanie spolu</b>	<b>17 712 605</b>		<b>14 113 048</b>	<b>16 245 536</b>	<b>0</b>	<b>15 580 117</b>

Prírastky na nerozdelenom zisku v hodnote 12 476 966 EUR z titulu zlúčenja predstavujú oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení.

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 účastí	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
<b>Vlastné imanie spolu</b>	<b>11 851 036</b>	<b>5 861 569</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17 712 605</b>

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

Celé základné imanie je splatené.

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

V roku 2024 neboli priamo na účty vlastného imania účtované žiadne zisky a straty.

#### 16. Rozdelenie zisku za predchádzajúci rok 2023

Účtovný zisk za rok 2023 vo výške – 5 861 569,11 EUR bol vysporiadaný nasledovne:

- suma 5 861 569,11 EUR bola zúčtovaná na účet 428 – Neuhradený zisk minulých rokov.

#### 17. Rozdelenie zisku za bežný rok 2024:

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky štatutárny orgán zatiaľ nenavrhol rozdelenie zisku za rok 2024.

### X. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Na účely uvádzania údajov v prehľade peňažných tokov sa rozumie:

- a) peňažnými prostriedkami peňažná hotovosť, ekvivalenty peňažnej hotovosti, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách alebo pobočkách zahraničných bánk, kontokorentný účet a časť zostatku účtu peniaze na ceste, ktorý sa viaže k prevodu medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami,
- b) ekvivalentmi peňažnej hotovosti krátkodobý finančný majetok, ktorý je zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, napríklad termínové vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotkou, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

**Prehľad peňažných tokov:**

Názov položky	Skutočnosť v EUR	Skutočnosť v EUR
	Bežné účtovné obdobie	Minulé účtovné obdobie
<b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>		
Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)	1 725 011	7 423 049
Nepeňažné operácie ovplyvňujúce výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)	<b>191 651</b>	<b>714 057</b>
Zmena stavu rezerv (+/-)	-459	-7 341
Zmena stavu opravných položiek (+/-)	-1 002	1 626
Úroky účtované do nákladov (+) / výnosov (-)	248 774	769 562
Dividendy a iné podiely na zisku účtované do výnosov (-)	0	-49 906
Ostatné položky nezahrnuté do nep. operácií	-57 666	116
Vplyv zmien stavu pracovného kapitálu na výsledok hospodárenia z bežnej činnosti	<b>52 715 963</b>	<b>16 486 712</b>
Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti (-/+)	1 651 629	12 291 730
Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti (+/-)	-32 179 045	-2 135 357
Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov (+/-)	1 863	0
Zmena stavu zásob (-/+)	83 241 516	6 330 339
<b>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.)</b>	<b>54 632 625</b>	<b>24 623 818</b>
Zaplatené úroky	-421 651	
Výdavky na vyplatené dividendy a iné podiely na zisku (-)	-13 499 636	
Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky (-/+)	-2 013 187	- 1 419 661
<b>Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>	<b>38 698 151</b>	<b>23 204 157</b>
<b>Peňažné toky z investičnej činnosti</b>		
<b>Čisté peňažné toky z investičnej činnosti</b>	<b>-2 093 753</b>	<b>-4 300 000</b>
Obstaranie finančnej investície	-1 010 000	0
Výdavky na dlhodobé pôžičky poskytnuté účtovnou jednotkou inej účtovnej jednotke v skupine	-1 083 753	-800 000
Príjmy zo splácania dlhodobých pôžičiek poskytnutých účtovnou jednotkou inej účtovnej jednotke v skupine	0	0
Prijaté úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prev. činností (+)	0	0
Príjmy z dividend a iných podielov na zisku, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prev. činností (+)	0	0
Ostatné príjmy vzťahujúce sa na investičnú činnosť (+)	0	0
Ostatné výdavky vzťahujúce sa na investičnú činnosť	0	-3 500 000
<b>Peňažné toky z finančnej činnosti</b>		
Peňažné toky vo vlastnom imaní	<b>-2 745 900</b>	<b>0</b>
Výdavky spojené so znížením fondov vytvorených účtovnou jednotkou (-)	-2 745 900	0
Príjmy z ďalších vkladov do vlastného imania spoločníkmi (+)		0
Peňažné toky vznikajúce z dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov z finančnej činnosti	<b>-35 748 697</b>	<b>-18 904 150</b>
Vydané dlhopisy		-8 721 000
Príjmy z prijatých pôžičiek (+)		6 880 000
Výdavky na splácanie prijatých pôžičiek (-)	-3 025 000	-16 355 738
Výdavky na splácanie bankových úverov (-)	-30 520 178	
Výdavky na splácanie ostatných dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov vyplývajúcich z finančnej činnosti účtovnej jednotky s výnimkou tých, ktoré sa uvádzajú osobitne v inej časti prehľadu peňažných tokov (-)	-2 304 100	
Výdavky na zaplatené úroky		-707 412

Prijaté úroky (+)	100 581	
Iné	0	
<b>Čisté peňažné toky z finančnej činnosti</b>	<b>-38 494 597</b>	<b>-18 904 150</b>
<b>Čisté zvýšenie alebo čisté zníženie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov (+/-) (súčet A+B+C)</b>	<b>-1 890 199</b>	<b>7</b>
Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia	458 647	458 640
Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia- (vplyv zlúčenia)	2 314 094	
Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia pred zohľadnením kurzových rozdielov vyčíslených ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	882 542	458 647
Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	0	0
<b>Zostatok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia (D + E + F)</b>	<b>882 542</b>	<b>458 647</b>