



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

**VÝROČNÁ SPRÁVA**

**2024**

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

## 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 2024 žiadnych zamestnancov. Činnosť Spoločnosti je zabezpečovaná prostredníctvom ľudských zdrojov jej spoločníkov.

Individuálna 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, za účtovné obdobie od 1. januára 2024 do 31. decembra 2024.

## 2. HISTÓRIA SPOLOČNOSTI A SKUPINY

Spoločnosť ZWIRN area s.r.o. bola založená 20. júna 2018 a do obchodného registra bola zapísaná 22. júna 2018. Spoločnosť je účelová projektová spoločnosť založená výlučne za účelom developmentu a predaja projektu ZWIRN. Projekt ZWIRN je realitný projekt v areáli bývalej Bratislavskej cverbovej továrne. Tento projekt tvoria tri bytové domy ZWIRN 1, ZWIRN 2 a ZWIRN 3. Bytové domy ZWIRN 1 a ZWIRN 3 boli už právoplatne skolaudované a postupne odovzdávané klientom.

Spoločnosť je spoločníkom dvoch dcérskych spoločností 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 31.12.2024
YIT ZWIRN 2 s. r. o.	05.05.2020	SR	100%
YIT ZWIRN 3 s. r. o.	12.05.2021	SR	100%

Na základe Zmluvy o zlúčení spoločností sa s účinnosťou ku dňu 01.01.2024 spoločnosť ZWIRN area s.r.o. stala nástupníčkou spoločnosťou zaniknutej dcérskej spoločnosti zlúčením: YIT ZWIRN 1 s.r.o.

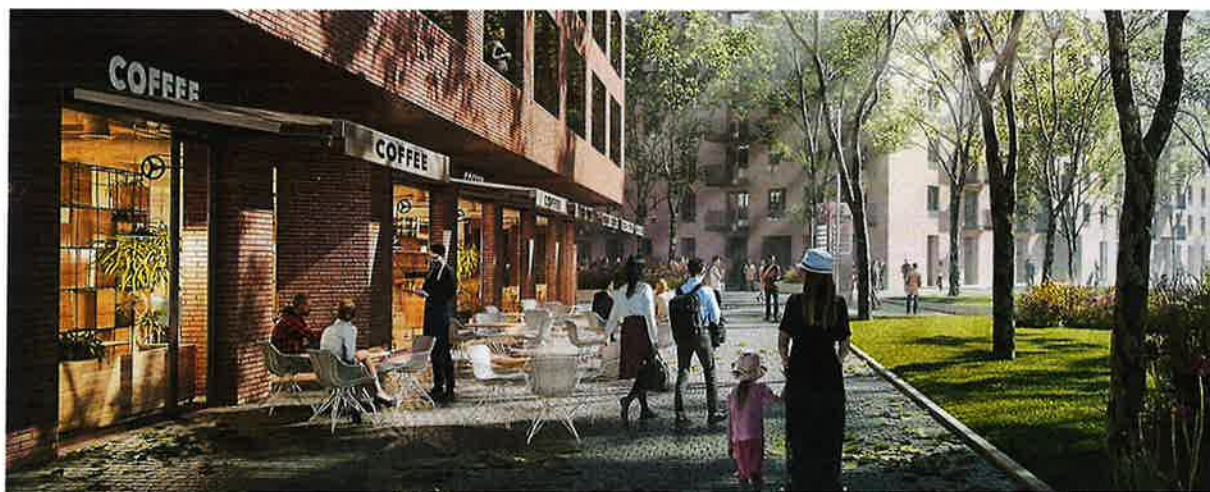
## 3. ÚDAJE O PREDMETE ČINNOSTI

**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 cvernovej továrne, ktorý je industriálnou a historickou súčasťou Ružinova, prinesieme pohodlné bývanie a štýlové kancelárske priestory. To všetko s rešpektom k histórii i jedinečnému genu 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 31.12.2024 bola nasledovná:

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

Spoločnosť má dvoch spoločníkov a to spoločnosť YIT Slovakia a.s., so sídlom Svätoplukova II. 18892/2 A, Bratislava 821 08, Slovenská republika, IČO: 35 718 652, zapísaná v obchodnom registri vedenom 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 Housing 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 2024 mal štatutárny orgán Spoločnosti doleuvedených členov, volených a odvolávaných valným zhromaždením Spoločnosti. Funkčné obdobie konateľa nie je zo zákona obmedzené.

<u>Konatelia:</u>	Milan Murcko , MSc., MBA Andreja Sládkoviča 1693/43 Senec 903 01 Vznik funkcie: 22.06.2018	Mgr. Róbert Žbodák Líštie údolie 110/75 Bratislava-mestská časť Karlova Ves 840 04 Vznik funkcie: 01.11.2024
	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

K 31. decembru 2023 mal štatutárny orgán Spoločnosti doleuvedených členov, volených a odvolávaných valným zhromaždením Spoločnosti.

<u>Konatelia:</u>	Milan Murcko , MSc., MBA Andreja Sládkoviča 1693/43 Senec 903 01 Vznik funkcie: 22.06.2018	Mgr. Jaroslav Janíček Sedmokrásková 16100/1 Bratislava-mestská časť Ružinov 821 01 Vznik funkcie: 26.06.2018 Skončenie funkcie: 31.10.2024
	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 2024 pokračovala Spoločnosť vo svojich aktivitách a dosiahla podľa individuálnej účtovnej závierky zisk 1 622 048 EUR (2023: 5 861 569 EUR) pri celkových dosiahnutých výnosoch 21 852 771 EUR (2023: 16 047 944 EUR) a nákladoch 20 230 723 EUR

## Výročná správa ZWIRN area s.r.o. 2024

(2023: 10 186 375EUR). Oproti roku 2023 došlo k nárastu výnosov o 5 804 827 EUR (2023: nárast o 732 701 EUR), čo je medziročne nárast o 36% (2023: nárast o 5% ). Pridaná hodnota poklesla v roku 2024 o 7 047 579 EUR (2023: 2 657 449 EUR), čo v medziročnom porovnaní predstavuje pokles o 77%.

O spôsobe vysporiadania hospodárskeho výsledku za účtovné obdobie 2024 rozhodne valné zhromaždenie na svojom zasadnutí v priebehu roka 2025.

V priebehu účtovného obdobia 2025 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 námestia na etapu ZWIRN 3 sa uskutočnil v 1. kvartáli 2025 a na etapu ZWIRN 2 Spoločnosť očakáva v roku 2027. Spoločnosť je spoločníkom a vlastní 100 % podiel v dcérskych spoločnostiach YIT ZWIRN 2 s.r.o. a YIT ZWIRN 3 s.r.o., ktoré realizujú jednotlivé etapy rezidenčnej výstavby Projektu ZWIRN. Prostriedky na kúpu nehnuteľností získala na základe vnútrokupinových úverov poskytnutých spoločníkmi, t.j. spoločnosťami YIT Slovakia a.s. a RSJ Investments SICAV a.s.

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

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

V roku 2019 Spoločnosť emitovala dlhopisy ZWIRN 2022 (ISIN: SK4120015140) v nominálnej hodnote 7,5 mil. EUR, úrokovou mierou 2,25% p.a. a splatnosťou 19. apríla 2022 a dlhopisy ZWIRN 2023 (ISIN: SK4120015132) v nominálnej hodnote 8,5 mil. EUR, úrokovou mierou 2,6% p.a. a so splatnosťou 17. apríla 2023. Dlhopisy 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	
	2024	2023
<b>Aktíva</b>		
Neobežný majetok	10 362	15 497
Obežný majetok	9 103	5 876
Časové rozlíšenie	9	-
<b>Aktíva celkom</b>	<b>19 474</b>	<b>21 373</b>
<b>Pasíva</b>		
Základné imanie	5	5
Kapitálové fondy	-	2 746
Fondy zo zisku	1	1
Výsledok hospodárenia minulých rokov	13 938	9 100
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	1 636	5 862

Výročná správa ZWIRN area s.r.o. 2024

	2024	2023
<b>Vlastné imanie</b>	<b>15 580</b>	<b>17 713</b>
Dlhodobé záväzky	1	1
Krátkodobé záväzky	3 880	3 647
Krátkodobé rezervy	13	12
Krátkodobé finančné výpomoci	-	-
Časové rozlíšenie	-	-
<b>Záväzky celkom</b>	<b>3 908</b>	<b>3 660</b>
<b>Pasíva celkom</b>	<b>19 474</b>	<b>21 373</b>
	<b>V TIS. EUR</b>	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Výnosy z hospodárskej činnosti</b>	<b>21 653</b>	<b>15 997</b>
Tržby z predaja tovaru	15 688	12 385
Tržby z predaja výrobkov	73 973	
Tržby z predaja služieb	1 205	5 338
Hodnota predanej nedokončenej výroby	-69 225	-1 727
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	12	-
<b>Náklady na hospodársku činnosť</b>	<b>-19 666</b>	<b>-7 853</b>
Náklady na predaný tovar	-15 153	-4 604
Spotreba materiálu a energie	-138	-109
Služby	-4 272	-2 158
Dane a poplatky	-73	-952
Opravné položky k pohľadávkam	-1	-1
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	-29	-29
<b>Výnosy z finančnej činnosti</b>	<b>200</b>	<b>51</b>
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	58	50
Výnosové úroky	142	1
<b>Náklady na finančnú činnosť</b>	<b>-462</b>	<b>-772</b>
Nákladové úroky	-391	-772
Ostatné náklady na finančnú činnosť	-71	-
<b>Výsledok hospodárenia pred zdanením</b>	<b>1 725</b>	<b>7 423</b>
Splatná daň	-3 765	-1 571
Odložená daň	3 676	10
<b>Výsledok hospodárenia po zdanení</b>	<b>1 636</b>	<b>5 862</b>

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

	2024	2023
Celková zadlženosť	20,07%	17,1%
Dlhodobá zadlženosť	0,007%	0,006%
Okamžitá likvidita	0,23	0,13
Bežná likvidita	0,93	0,67
Celková likvidita	2,34	1,61

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

	2024	2023
Rentabilita celkového kapitálu ROA	11%	35%
Rentabilita tržieb	1,8%	33%
Rentabilita základného imania	32 441%	117 231%
Rentabilita vlastného kapitálu ROE	10%	33%

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

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

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

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

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

Po 31. decembri 2024 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.

## 8. INFORMÁCIA O OČAKÁVANEJ HOSPODÁRSKEJ A FINANČNEJ SITUÁCII ZA ROK 2025

V roku 2025 plánuje Spoločnosť aj naďalej pokračovať vo svojich aktivitách súvisiacich s projektom ZWIRN, výstavbou jednotlivých blokov etapy ZWIRN 2.

## 9. NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU

V roku 2024 vykázala Spoločnosť podľa individuálnej účtovnej závierky výsledok hospodárenia zisk v celkovej výške 1 622 048 EUR. O spôsobe vypsoriadania hospodárskeho výsledku rozhodne valné zhromaždenie Spoločnosti na svojom zasadnutí v priebehu roka 2025. 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 2024 žiadne výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja a neplánuje ani v roku 2025 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 2024 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.

V Bratislave dňa 15. 04. 2025



Mgr. Róbert Žbodák  
Konateľ  
ZWIRN area s.r.o.



Jakub Mikulášek  
Konateľ  
ZWIRN area s.r.o.

