

## ČL. I

### VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE O ÚČTOVNEJ JEDNOTKE

#### 1. Názov a sídlo právnickej osoby. Opis vykonávanej činnosti účtovnej jednotky v nadväznosti na predmet podnikania účtovnej jednotky

Spoločnosť ZWIRN OFFICE s.r.o. (ďalej len spoločnosť), bola založená dňa 9. júla 2022 a do obchodného registra bola zapísaná 9. júla 2022 (Obchodný register Mestského súdu Bratislava III v Bratislave, oddiel Sro, vložka 162238/B). Spoločnosť sídli na adrese Svätoplukova II. 18892/2A, 821 09 Bratislava.

Hlavnými činnosťami spoločnosti sú:

- Dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov

#### 2. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie príslušným orgánom účtovnej jednotky

Účtovná závierka za rok 2024 bola schválená Rozhodnutím jedného spoločníka dňa 29. 5. 2025.

#### 3. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka spoločnosti k 31. decembru 2025 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 2025 do 31. decembra 2025.

#### 4. Údaje o skupine účtovných jednotiek

- a) Spoločnosť sa nezahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky inej spoločnosti.
- b) Spoločnosť nie je materskou účtovnou jednotkou

#### 5. Priemerný prepočítaný počet zamestnancov spoločnosti

Spoločnosť v priebehu rokov 2024 a 2025 nezamestnávala žiadnych zamestnancov.

## ČL. II

### INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Štatutárnym orgánom spoločnosti neboli v priebehu bežného a predchádzajúceho obdobia poskytnuté žiadne:

- záruky a zabezpečenia;
- pôžičky;
- finančné prostriedky na súkromné účely, ktoré je potrebné vyúčtovať.

## ČL. III

### INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

#### 1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern).

Po konci roka 2021 došlo k eskalácii politického napätia v regióne, ktoré vyústilo do vojnového konfliktu medzi Ruskou federáciou a Ukrajinou a výrazne zasiahlo celosvetové dianie, negatívne ovplyvnilo ceny komodít a finančné trhy a prispelo k zvýšeniu volatility podnikateľského prostredia. Situácia zostáva naďalej veľmi nestabilná a možno očakávať vplyv uvalených sankcií, obmedzenie aktivít spoločností pôsobiacich v danom regióne, ako aj dôsledky na celkové ekonomické prostredie, predovšetkým obmedzenie dodávateľských a odberateľských reťazcov. Rozsah dôsledkov týchto udalostí na Spoločnosť však v danom momente nie je možné úplne predvídať.

#### 2. Aplikácia účtovných zásad a účtovných metód

V rokoch 2024 a 2023 spoločnosť konzistentne aplikovala účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady.

### 3. Charakter a účel transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe

Spoločnosť nemá pre túto položku obsahovú náplň.

### 4. Spôsob a určenie ocenenia majetku a záväzkov vrátane určenia rozhodujúcich účtovných odhadov a predpokladov:

- a) obstarávacia cena, vlastné náklady, menovitá hodnota, reálna hodnota, hodnota zistená metódou vlastného imania, aktivovanie úrokov tvoriacich súčasť ocenenia majetku a záväzkov

Spoločnosť oceňuje majetok a záväzky:

1. obstarávaciu cenou = cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním. Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého hmotného/nehmotného majetku nie sú úroky z cudzích zdrojov, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania,
2. vlastnými nákladmi
  1. pri zásobách vytvorených vlastnou činnosťou = priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť, prípadne aj časť nepriamych nákladov, ktorá sa vzťahuje na výrobu alebo na inú činnosť. Vzhľadom k tomu, že ide o výrobu s dlhodobým nepretržitým cyklom (viac ako jeden rok) do ocenenia sa zahŕňa aj výrobná réžia a časť správnej réžie, 2. pri hmotnom majetku okrem zásob a nehmotnom majetku okrem pohľadávok vytvorenou vlastnou činnosťou = priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť,
3. menovitou hodnotou = cena, ktorá je uvedená na peňažných prostriedkoch a ceninách, alebo suma, na ktorú pohľadávka alebo záväzok znie,
4. reálnou hodnotou = trhovú cenu alebo ocenenie kvalifikovaným odhadom alebo posudkom znalca v prípade, že trhovú cenu nie je k dispozícii alebo nevyjadruje správne reálnu hodnotu.

Z jednotlivých zložiek majetku a záväzkov spoločnosť oceňuje:

1. obstarávacou cenou
  - hmotný majetok s výnimkou hmotného majetku vytvoreného vlastnou činnosťou,
  - zásoby s výnimkou zásob vytvorených vlastnou činnosťou,
  - podiely na základnom imaní obchodných spoločností, deriváty a cenné papiere okrem cenných papierov, podielov na základnom imaní obchodných spoločností, ktoré nemajú podobu cenného papiera a derivátov,
  - pohľadávky pri odplatnom nadobudnutí alebo pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania,
  - nehmotný majetok s výnimkou nehmotného majetku vytvoreného vlastnou činnosťou,
  - záväzky pri ich prevzatí.
2. vlastnými nákladmi
  - hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou,
  - zásoby vytvorené vlastnou činnosťou,
  - nehmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou,
  - príchovky a prírastky zvierat.
3. menovitou hodnotou
  - peňažné prostriedky a ceniny,
  - pohľadávky pri ich vzniku,
  - záväzky pri ich vzniku.
4. reálnou hodnotou
  - majetok v prípade bezodplatného nadobudnutia s výnimkou peňažných prostriedkov a cenín a pohľadávok ocenených menovitými hodnotami,
  - majetok preradený z osobného vlastníctva do podnikania s výnimkou peňažných prostriedkov a cenín a pohľadávok ocenených menovitými hodnotami,
  - nehmotný a hmotný majetok novozistený pri inventarizácii a v účtovníctve doteraz nezachytený,
  - majetok obstaraný verejným obstarávateľom bezodplatne od koncesionára za plnenie vo forme koncesie na stavebné práce podľa osobitného predpisu
  - majetok a záväzky nadobudnuté kúpou podniku alebo jeho časti,
  - majetok a záväzky nadobudnuté vkladom podniku alebo jeho časti a majetok a záväzky nadobudnuté zámenou s výnimkou účtovnej jednotky účtujúcej v sústave jednoduchého účtovníctva,
  - cenné papiere, deriváty a podiely na základnom imaní
  - komodity, s ktorými sa obchoduje na verejnom trhu, ktoré účtovná jednotka sama nevyrobila a nadobudla ich na účel ich ďalšieho predaja na verejnom trhu,
  - drahé kovy v majetku fondu
  - majetok a záväzky prevzaté nástupníckou účtovnou jednotkou od obchodnej spoločnosti alebo družstva zanikajúcich bez likvidácie

## b) Odhad zníženia hodnoty majetku a tvorba opravnej položky k majetku

Spoločnosť tvorí opravnú položku na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že nastalo zníženie hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Predpoklad zníženia hodnoty majetku je opodstatnený, ak nastala skutočnosť, ktorá je dôvodom na odhad zníženia budúcich ekonomických úžitkov z tohto majetku. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.

Ak predpokladaná predajná cena dlhodobého majetku po odpočítaní nákladov na predaj je vyššia ako predpokladaná hodnota ďalšieho využitia tohto majetku účtovnou jednotkou, pri tvorbe opravnej položky sa zohľadňuje predpokladaná predajná cena znížená o náklady na predaj.

Opravná položka k zásobám sa vytvára vo výške rozdielu medzi ich ocenením v účtovníctve a ich čistou realizačnou hodnotou. Čistou realizačnou hodnotou sa rozumie predpokladaná predajná cena znížená o predpokladané náklady na ich dokončenie a o predpokladané náklady súvisiace s ich predajom.

Opravná položka k pohľadávke sa tvorí najmä k pohľadávke, pri ktorej je opodstatnené predpokladať, že ju dlžník úplne alebo čiastočne nezaplatí, k spornej pohľadávke voči dlžníkovi, s ktorým sa vedie spor o jej uznanie.

Opravná položka k dlhodobej pohľadávke a k dlhodobému finančnému majetku, ktorým sú pôžičky, ak je zostatková doba splatnosti tejto pohľadávky alebo pôžičky dlhšia ako jeden rok, upravuje hodnotu tejto pohľadávky a pôžičky na jej súčasnú hodnotu, napríklad metódou efektívnej úrokovej miery.

## c) Ocenenia záväzkov, stanovenie odhadu ocenenia rezerv

Spoločnosť oceňuje záväzky pri ich vzniku menovitou hodnotou, pri ich prevzatí obstarávacou cenou a záväzky nadobudnuté kúpou, vkladom podniku alebo jeho časti oceňuje reálnou hodnotou. 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.

Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou; tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.

## d) Tvorba odpisového plánu pre dlhodobý majetok

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Softvér	5 rokov	rovnomerná	20%
Nehmotný majetok	5 rokov	rovnomerná	20%

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania. Pozemky sa neodpisujú. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	20 rokov	rovnomerná	5%
Stroje, prístroje a zariadenia	4 roky	rovnomerná	25%
Dopravné prostriedky	5 rokov	rovnomerná	20%

**5. Oprava významných chýb minulých účtovných období účtovaných v bežnom účtovnom období**

Spoločnosť nemá pre túto položku obsahovú náplň.

**ČL. IV  
INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPĽŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT****1. Goodwill alebo záporný goodwill**

Spoločnosť nevykazuje goodwill alebo záporný goodwill

**2. Významné položky derivátov, majetku a záväzkov zabezpečených derivátmi**

Spoločnosť nemá pre túto položku obsahovú náplň.

**3. Záväzky**

a) Celková suma záväzkov so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov:

	2024	2025
Celková suma záväzkov so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0

Uvedená suma záväzkov predstavuje dlhodobé zádržné voči YIT Slovakia a.s.

b) Spoločnosť neviduje zabezpečené záväzky.

**4. Vlastné imanie**

Spoločnosť vytvorila kapitálový fond z príspevkov podľa § 123 ods. 2 a §217a Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov v rokoch 2022 až 2025 v celkovej výške 3.300.000 eur.

**ČL. V  
INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH****1. Podmienený majetok**

Spoločnosť neviduje podmienený majetok.

**2. Podmienené záväzky**

Spoločnosť neviduje podmienené záväzky.

**3. Ostatné finančné povinnosti**

Spoločnosť má zmluvný záväzok vyplývajúci zo Zmluvy o dielo č. SK0000107 nakúpiť od generálneho dodávateľa stavby YIT Slovakia a.s. dielo v celkovej maximálnej hodnote 23 161 493 Eur.

**4. Informácie o údajoch na podsúvahových účtoch**

Spoločnosť neúčtuje na podsúvahových účtoch..

**ČL. VI  
INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY**

Po 31.12.2025 nenastali také udalosti, ktoré majú vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.