

**Poznámky k účtovnej závierke
zostavenej k 31. decembru 2025**

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, 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 28. mája 2025 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

4. 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 v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025.

5. Údaje o skupine

Spoločnosť nemá povinnosť zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku k 31. decembru 2025, 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 2025 nemala zamestnancov.

7. Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2025:

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.s.	2 500	50	50	0	0
Spolu	5 000	100	0	0	0

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 otvárací súvahe nástupníckej spoločnosti k rozhodnému dňu vykážali 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 2025 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 2025 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 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 reklamácii 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 vyrovnať voči budúcej dani.

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 2025 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY SÚVAHY

AKTÍVA

1. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

Spoločnosť k 31.12.2024 ani k 31.12.2025 neeviduje 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 podielové účasťou okrem prepojených ÚJ	Podielové CP a podielové účasťou okrem prepojených ÚJ	Ostatné realizovateľné cenné papiere	Pôžičky prepojeným ÚJ	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojených ÚJ	Ostatný dlhod. FM	Dlhové CP a Ostatný DFM	Pôžičky a ostatný DFM s 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 1.1.2025	8 820 000	0	0	0	0	0	638 696	903 359	0	0	0	10 362 055
Prírastky	2 200 000	0	0	0	0	1 100	41 723	1 342 114	0	0	0	3 584 937
Úbytky	0	0	0	0	0	0	680 419	2 200 000	0	0	0	2 880 419
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2025	11 020 000	0	0	0	0	1 100	0	45 473	0	0	0	11 066 573
Opravné položky												
Stav k 1.1.2025	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 31.12.2025	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účtovná hodnota												
Stav k 1.1.2025	8 820 000	0	0	0	0	0	638 696	903 359	0	0	0	10 362 055
Stav k 31.12.2025	11 020 000	0	0	0	0	1 100	0	45 473	0	0	0	11 066 573

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 1.1.2024	14 115 000	0	0	0	0	0	581 030	801 425	0	0	0	15 497 455
Prírastky	0	0	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	0	0	5 295 000
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2024	8 820 000	0	0	0	0	0	638 696	903 359	0	0	0	10 362 055
Opravné položky												
Stav k 1.1.2024	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 31.12.2024	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účtovná hodnota												
Stav k 1.1.2024	14 115 000	0	0	0	0	0	581 030	801 425	0	0	0	15 497 455
Stav k 31.12.2024	8 820 000	0	0	0	0	0	638 696	903 359	0	0	0	10 362 055

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
Rozhodujúci vplyv						
YIT ZWIRN 2 s.r.o.	100%	100%	4 957 552	-365 229	5 700 000	5 705 000
YIT ZWIRN 3 s. r. o.	100%	100%	10 063 150	5 873 649	5 310 000	5 315 000
Spoločný rozhodujúci vplyv						
Podstatný vplyv						
Spolu						11 020 000

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 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
Spoločný rozhodujúci vplyv						
Podstatný vplyv						
Spolu						8 820 000
Rozhodujúci vplyv						

Obchodný podiel Spoločnosti v spoločnosti YIT ZWIRN 2 s.r.o. je založený v prospech Tatrabanka, a.s. na základe záložnej zmluvy zo dňa 24. júna 2025.

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 2025 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 1.1.2025	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP -vyradenie majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2025
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku z toho:	5 382	0	0	2 377	3 005
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	5 382	0	0	2 377	3 005

Ostatné krátkodobé pohľadávky z toho:					0
Iné pohľadávky					0
Krátkodobé pohľadávky spolu	5 382	0	0	2 377	3 005

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky	Stav k 1.1.2024	Tvorba OP	Zúčtovanie		Stav k 31.12.2024
			Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	OP -vyrazenie majetku z účtovníctva	
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku z toho:	14 560	1 343	0	10 521	5 382
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	14 560	1 343	0	10 521	5 382
Ostatné krátkodobé pohľadávky z toho:					0
Iné pohľadávky					0
Krátkodobé pohľadávky spolu	14 560	1 343	0	10 521	5 382

Dlhodobé pohľadávky Spoločnosti sú v lehote splatnosti.

Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2025 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku z toho:	70 270	3 005	73 275
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám			
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	32 459	0	32 459
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	37 811	3 005	40 816
Ostatné krátkodobé pohľadávky z toho:	659 180	0	659 180
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám			
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám			
Daňové pohľadávky a dotácie	659 180	0	659 180
Iné pohľadávky			
Krátkodobé pohľadávky spolu	729 450	3 005	732 455

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:	695 190	5 382	700 572
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám			
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
Ostatné krátkodobé pohľadávky z toho:	2 033 753	0	2 033 753
Čistá hodnota zákazky			
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	2 033 753	0	2 033 753
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám			
Daňové pohľadávky a dotácie			
Iné pohľadávky			
Krátkodobé pohľadávky spolu	2 728 943	5 382	2 734 325

Spoločnosť nemá obmedzené právo disponovať s pohľadávkami.

6. Poskytnuté pôžičky

V roku 2025 došlo k splateniu pôžičiek poskytnutých v predchádzajúcich rokoch.

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 bola splatná 31.05.2025. Celková hodnota pohľadávky bola 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 bola splatná 31.05.2025. Celková hodnota pohľadávky bola 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	419 325	882 542
Vkladové účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky termínované	0	0
Finančné účty:	419 325	882 542

9. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Náklady budúcich období dlhodobé	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé z toho:	285	8 549
Nájom	0	4 560
Poistenie	231	555
Ostatné	54	3 434
Príjmy budúcich období dlhodobé	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé	213 652	0
Spolu	213 937	8 549

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 2025 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
Dlhodobé pôžičky:				0	0
Krátkodobé pôžičky:				1 194 258	669 542
YIT ZWIRN 2 s.r.o.	EUR	5%	31.12.2025	0	669 542
YIT ZWIRN 3 s.r.o.	EUR	5%	30.09.2026	1 194 258	0

5. Závazky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2025:

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	1 389	0	0	1 389
Krátkodobé záväzky z obchodného styku z toho:	0	0	622 453	0	622 453

Závazky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	268 230	0	268 230
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	354 223	0	354 223
Ostatné krátkodobé záväzky z toho:	0	0	1 390 401	0	1 390 401
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči spoločníkom a združeniu	0	0	1 194 258	0	1 194 258
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	196 143	0	196 143
Iné záväzky	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	2 012 854	0	2 012 854

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	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	1 389	0	0	1 389
Krátkodobé záväzky z obchodného styku z toho:	0	0	603 209	0	603 209
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
Ostatné krátkodobé záväzky z toho:	0	0	3 276 612	0	3 276 612
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
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	3 879 821	0	3 879 821

6. Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za rok 2025 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.1.2025	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2025
Dlhodobé rezervy z toho:	0	0	0	0	0
<i>Ostatné dlhodobé rezervy z toho:</i>					
Krátkodobé rezervy z toho:	12 600	6 565	12 600	0	6 565
<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>12 600</i>	<i>6 565</i>	<i>12 600</i>	<i>0</i>	<i>6 565</i>
Nevyfakturované dodávky					
Rezerva na overenie účt.závierky	9 500	5 565	9 500	0	5 565
Rezerva na zostavenie daňového priznania	3 100	1 000	3 100	0	1 000
Ostatné rezervy daňove neuznané					
Rezervy spolu	12 600	6 565	12 600	0	6 565

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.1.2024	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2024
Dlhodobé rezervy z toho:	0	0	0	0	0
<i>Ostatné dlhodobé rezervy z toho:</i>					
Krátkodobé rezervy z toho:	12 509	12 600	12 509	0	12 600
<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					
Rezervy spolu	12 509	12 600	12 509	0	12 600

7. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Spoločnosť v rokoch 2024 a 2025 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	2025	2024
Čistý obrat celkom:	4 809 208	90 865 964
Tržby za vlastné výrobky	1 599 249	73 972 458
Tržby z predaja služieb	1 917 476	1 205 111
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	1 292 483	15 688 395
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	0	0
Tržby za vlastné výkony a tovar	4 809 208	90 865 964

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	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
SK	1 599 249	73 972 458	1 917 476	1 205 111	1 292 483	15 688 395	4 809 208 90	865 964
Spolu	1 599 249	73 972 458	1 917 476	1 205 111	1 292 483	15 688 395	4 809 208 90	865 964

3. Zmena stavu zásob vlastnej výroby

Názov položky	Stav k	Stav k	Stav k	Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	
	31.12.2025	31.12.2024	1.1.2024	2025	2024
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	1 973 472	1 691 949	1 503 406	281 523	188 543
Výrobky	721 953	2 058 545	0	-1 336 592	2 058 545
Zvieratá	0	0	0	0	0
Spolu	2 695 425	3 750 494	1 503 406	- 1 055 069	2 247 088
Vplyv zlúčenia				0	-71 472 267
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob vo výkaze ziskov a strát				-1 055 069	-69 225 179

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	2025	2024
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti z toho:	0	11 805
Predaj materiálu	0	0
Výnosy z predaja dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	0	0
Pokuty úroky z omeškania	0	10 002
Ostatné	0	1 803
Ostatné výnosy – vysporiadanie koeficientu DPH	0	0
Finančné výnosy :	0	0

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	2025	2024
Náklady za poskytnuté služby z toho:	2 166 874	4 239 912
Náklady voči audítorovi audítorskej spoločnosti z toho:	6 092	9 500
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	6 092	9 500
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby z toho:</i>		
Development fee	1 249 440	1 230 528
Project management fee	312 360	331 170

Vedenie účtovníctva	9 000	25 145
Služby daňového poradenstva	1 000	3 100
Stavebné projektové development ostatné výrobné náklady	553 879	1 619 931
Nájom strojov nebytových priestorov zariadení áut		
Strážna služba	0	0
Reklama a propagácia	75	-130 755
Sprostredkovateľské a poradenské služby	34 964	1 133 166
Ostatné služby	65	18 127
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti z toho:	24 742	30 133
Pokuty a penále	570	7 975
Opravná položka k pohľadávkam	0	1 002
Dary	19 000	7 900
Poistenie	5 172	10 455
Ostatné prevádzkové náklady	0	2 801
Finančné náklady z toho:	65 814	461 963
<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>	65 814	461 963
Úroky z pôžičiek	65 424	356 457
Úroky z dlhopisov	0	34 832
Bankové poplatky, poplatky za vydané dlhopisy	388	836
Ostatné finančné náklady	2	69 838

6. Osobné náklady

Spoločnosť vo vykazovanom období nemala osobné náklady, nemá zamestnancov.

Názov položky	2025	2024
Osobné náklady z toho:	0	0

7. Dane

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

Názov položky	Stav k 31.12.2024	Zaučtovaná do vlastného imania	Zaučtované do výkazu ziskov a strát	Stav k 31.12.2025
Dlhodobý majetok	0	0	0	0
Zásoby	0	0	0	0
Pohľadávky	2 145	0	-1 374	771
Rezervy	12 600	0	-6 035	6 565
Daňové straty	0	0	0	0
Nevyužitá daňové odpočty	0	0	0	0
Ostatné	3 884	0	13 273	17 157
Celkom	18 629	0	5 864	24 493
Sadzba dane z príjmov (v %)	24%	24%	2%	21%
Zmena sadzby dane			-1 947	
Odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) vypočítaný	4 471	0	1 054	5 364
Odložená daň z precenenia			0	
Celková odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) po zmene sadzby	4 471	0	893	5 364
Odložená daňová pohľadávka zaučtovaná	4 471	0	893	5 364

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

Názov položky	2025			2024		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením z toho:	747 468			1 725 010		
teoretická daň		156 968	21,00%		362 252	21,00%
Daňovo neuznané náklady	18 930	3 975	0,53%	17 563 274	3 688 288	213,81%
				-17 566		
Oceňovacie rozdiely				989	-3 689 068	-213,86%
Položky znižujúce základ dane	0	0		0	0	
Vplyv nevykázaných odloženej daňovej pohľadávky	0	0		0	0	
Umorenie daňovej straty	0	0		-1 266 450	-265 955	-15,42%
Zmena sadzby dane		615	0,08%		-635	-0,04%
Iné				-28 352	-5 954	-0,35%
Spolu	766 398	161 558	21,61%	426 493	88 928	5,16%
Splatná daň z príjmov		162 330	21,72%		3 751 966	217,50%
Daň zaplatená zážkou		121	0,01%		12 697	0,01%
Odložená daň z príjmov		-893	-0,12%		-3 675 735	-213,08%
Celková daň z príjmov		161 558	21,61%		88 928	5,16%

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 rokoch 2024 a 2025 neprenajímala žiadny majetok.

11. Ostatné finančné povinnosti

Spoločnosť neeviduje ostatné finančné povinnosti.

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

Po 31.12.2025 nenastali také udalosti, ktoré majú vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke, okrem zmeny konateľa zapísanej v Obchodnom registri Slovenskej republiky.

Milan Murcko vykonával funkciu konateľa do 24. februára 2026 a s účinnosťou od 24. februára 2026 bol do funkcie konateľa vymenovaný Patrik Golský. Táto skutočnosť nemá vplyv na finančnú situáciu ani výsledky hospodárenia Spoločnosti k 31. decembru 2025.

VII. TRANSAKČIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI**12. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami**

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2025	2024
Nákup služieb	YIT Slovakia a.s.	1 318 911	1 264 107
Nákup služieb	RSJ Services s.r.o.	331 170	312 360
Nákup služieb	Pradiareň 1900 s.r.o.	43 912	53 916
Predaj nehnuteľnosti, služieb	Pradiareň 1900 s.r.o.	518 929	542 617
Predaj nehnuteľnosti, služieb	YIT ZWIRN 2 s.r.o.	1 561 800	785 270
Predaj nehnuteľnosti, služieb	YIT ZWIRN 3 s. r. o.	1 021 470	1 498 713
Predaj nehnuteľnosti, služieb	ZWIRN OFFICE s.r.o.	0	279 307
Predaj služieb	YIT Slovakia a.s.	123 018	19 887
Prijaté pôžičky – istina	YIT Slovakia a.s.	0	505 000
Prijaté pôžičky - úroky	YIT Slovakia a.s.	0	27 982
Prijaté pôžičky – istina	RSJ Investments SICAV a.s.	0	505 000
Prijaté pôžičky – úroky	RSJ Investments SICAV a.s.	0	28 128
Prijaté pôžičky – istina	YIT ZWIRN 2 s.r.o.	0	0
Prijaté pôžičky – úroky	YIT ZWIRN 2 s.r.o.	15 166	52 015
Prijaté pôžičky – istina	YIT ZWIRN 3 s. r. o.	1 191 647	0
Prijaté pôžičky – úroky	YIT ZWIRN 3 s. r. o.	50 258	0
Poskytnuté pôžičky – zostatok istiny	YIT ZWIRN 2 s.r.o.		60 000
Poskytnuté pôžičky – zostatok úroku	YIT ZWIRN 2 s.r.o.	42 114	41 934
Poskytnuté pôžičky – istina	YIT Slovakia a.s.	0	1 000 000
Poskytnuté pôžičky - úroky	YIT Slovakia a.s.	13 635	16 877
Poskytnuté pôžičky – istina	RSJ Investments SICAV a.s.	0	1 000 000
Poskytnuté pôžičky – úroky	RSJ Investments SICAV a.s.	13 635	16 877

Závazky z obchodného styku	YIT Slovakia a.s.	268 230	60 958
Závazky z obchodného styku	RSJ Services s.r.o.	0	0
Pohľadávky z obchodného styku	YIT ZWIRN 3 s. r. o.	0	0
Pohľadávky z obchodného styku	YIT ZWIRN 2 s.r.o.	0	0
Pohľadávky z obchodného styku	Pradiareň 1900 s.r.o.	23 282	0
Pohľadávky z obchodného styku	YIT Slovakia a.s.	9 176	0
Poskytnuté pôžičky – zostatok istiny	YIT ZWIRN 2 s.r.o.	45 084	860 000
Poskytnuté pôžičky – zostatok úroku	YIT ZWIRN 2 s.r.o.	389	43 354
Prijaté pôžičky – zostatok istiny	YIT ZWIRN 3 s.r.o.	1 191 647	0
Prijaté pôžičky – zostatok úroku	YIT ZWIRN 3 s.r.o.	2 612	0
Prijaté pôžičky – zostatok istiny	YIT ZWIRN 2 s.r.o.	0	617 527
Prijaté pôžičky – zostatok úroku	YIT ZWIRN 2 s.r.o.	0	52 015
Poskytnuté pôžičky – zostatok istiny	YIT Slovakia a.s.	0	1 000 000
Poskytnuté pôžičky – zostatok úroku	YIT Slovakia a.s.	0	16 877
Poskytnuté pôžičky – zostatok istiny	RSJ Investments SICAV a.s.	0	1 000 000
Poskytnuté pôžičky – zostatok úroku	RSJ Investments SICAV a.s.	0	16 877

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 1.1.2025	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2025
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	0	0	0	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	13 938 535	0	-2 061 024	1 636 082	13 513 593
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	1 636 082	585 910	0	-1 636 082	585 910
Vlastné imanie spolu	115 580 117	585 910	-2 061 024	0	14 105 003

Predchádzajúce zdaňovacie obdobie:

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
Vlastné imanie spolu	17 712 605	14 113 048	16 245 536	0	15 580 117

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

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 2025 neboli priamo na účty vlastného imania účtované žiadne zisky a straty.

16. Rozdelenie zisku za predchádzajúci rok 2024

Účtovný zisk za rok 2024 vo výške – 1 636 081,96 EUR bol vysporiadaný nasledovne:

- suma 1 636 081,96 EUR bola zúčtovaná na účet 428 – Neuhradený zisk minulých rokov.

17. Rozdelenie zisku za bežný rok 2025:

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky štatutárny orgán zatiaľ nenavrhol rozdelenie zisku za rok 2025.

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	
	Bežné účtovné	Minulé účtovné
	obdobie	obdobie
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)	747 468	1 725 011
Nepeňažné operácie ovplyvňujúce výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)	-62 358	191 651
Zmena stavu rezerv (+/-)	- 6 035	-459
Zmena stavu opravných položiek (+/-)	0	-1 002
Úroky účtované do nákladov (+) / výnosov (-)	-56 323	248 774
Dividendy a iné podiely na zisku účtované do výnosov (-)	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do nep. operácií	0	-57 666
Vplyv zmien stavu pracovného kapitálu na výsledok hospodárenia z bežnej činnosti	2 211 414	52 715 963
Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti (-/+)	624 920	1 651 629

Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti (+/-)	-4 323	-32 179 045
Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov (+/-)	-205 388	1 863
Zmena stavu zásob (-/+)	1 796 205	83 241 516
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.)	2 896 524	54 632 625
Zaplatené úroky	-67 355	-421 651
Výdavky na vyplatené dividendy a iné podiely na zisku (-)	0	-13 499 636
Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky (-/+)	-3 208 991	-2 013 187
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-379 822	38 698 151
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-662 404	-2 093 753
Obstaranie finančnej investície	-1 100	-1 010 000
Výdavky na dlhodobé pôžičky poskytnuté účtovnou jednotkou inej účtovnej jednotke v skupine	-1 300 000	-1 083 753
Príjmy zo splácania dlhodobých pôžičiek poskytnutých účtovnou jednotkou inej účtovnej jednotke v skupine	628 696	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 (+)	10 000	0
Ostatné výdavky vzťahujúce sa na investičnú činnosť	0	0
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Peňažné toky vo vlastnom imaní	0	-2 745 900
Výdavky spojené so znížením fondov vytvorených účtovnou jednotkou (-)	0	-2 745 900
Príjmy z ďalších vkladov do vlastného imania spoločníkmi (+)	0	0
Peňažné toky vznikajúce z dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov z finančnej činnosti	579 009	-35 748 697
Vydané dlhopisy	0	0
Príjmy/splátky z prijatých pôžičiek (+)	3 444 000	0
Výdavky na splácanie pôžičiek (-)	-2 917 353	-3 025 000
Výdavky na splácanie bankových úverov (-)	0	-30 520 178
Výdavky na splácanie ost. dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov vyplývajúcich z finančnej činnosti účtovnej jednotky s výnimkou tých, ktoré sa uvádzajú osobitne v inej časti prehľadu peňažných tokov (-)	0	-2 304 100
Výdavky na zaplatené úroky	0	0
Prijaté úroky (+)	52 362	100 581
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	579 009	-38 484 597
Čisté zvýšenie alebo čisté zníženie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov (+/-) (súčet A+B+C)	-463 217	-1 890 199
Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia	882 542	458 647
Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia (vplyv zlúčenia)	0	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 (+/-)	419 325	882 542
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)	419 325	882 542