

Forvis Mazars Slovensko s.r.o.

SKY PARK OFFICES 1

Bottova 2A

811 09 Bratislava

ZWIRN area s.r.o.

Správa nezávislého audítora

31. decembra 2025

ZWIRN area s.r.o.

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

Správa nezávislého audítora

31. decembra 2025

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

I. Správa z auditu účtovnej závierky**Názor**

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti ZWIRN area s.r.o. („Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2025, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú významné účtovné zásady a účtovné metódy a ďalšie vysvetľujúce informácie.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2025 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti sme nezávislí v zmysle Medzinárodného etického kódexu pre účtovných odborníkov (vrátane Medzinárodných štandardov nezávislosti), ktorý vydala Rada pre medzinárodné etické štandardy účtovníkov v znení schválenom Slovenskou komorou audítorov (ďalej len „Etický kódex audítora“), vrátane etických požiadaviek zákona č. 423/2015 Z. z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, v platnom znení (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“), ktoré sa vzťahujú na audit účtovných závierok v Slovenskej republike. Splnili sme aj ostatné povinnosti týkajúce sa etiky v zmysle Etického kódexu audítora a etických požiadaviek zákona o štatutárnom audite. Sme presvedčení, že auditorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených spravovaním za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie a vernú prezentáciu tejto účtovnej závierky v súlade so zákonom o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

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

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

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

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

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

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

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

II. Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

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

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

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

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

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok končiaci sa 31. decembra 2025 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

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

Bratislava, 27. apríla 2026



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



Ing. Rastislav Begán
Licencia UDVA č. 1001

ZWIRN area s.r.o.

VÝROČNÁ SPRÁVA

2025

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 2026	... 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 2025 žiadnych zamestnancov. Činnosť Spoločnosti je zabezpečovaná prostredníctvom ľudských zdrojov jej spoločníkov.

Individuálna 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.

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 cvernovovej 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 31.12.2025
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 nástupníckou 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 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 hnuťelných vecí;
- Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom.

Spoločnosť realizuje realitný projekt ZWIRN v areáli bývalej Bratislavskej cvernovkej továrne, ktorý je industriálnou a historickou súčasťou Ružinova, prinesieme pohodlné bývanie a štýlové kancelárske priestory. To všetko s rešpektom k histórii i jedinečnému geniu loci. Na tomto území vzniká vitálna nová štvrť, ktorá prepojí historický odkaz lokality s novou modernou architektúrou a zároveň s funkčným zakomponovaním národnej kultúrnej pamiatky – objektu bývalej Pradiarne.



4. ŠTRUKTÚRA SPOLOČNÍKOV SPOLOČNOSTI

Vlastnícka štruktúra k 31.12.2024 a k 31.12.2025 bola nasledovná:

Spoločník	Podiel na ZI		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
YIT Slovakia a.s	2 500	50	50
RSJ Investments SICAV a.s.	2 500	50	50
Spolu	5 000	100	100

Spoločnosť má dvoch spoločníkov a to spoločnosť YIT Slovakia a.s., so sídlom Svätoplukova II. 18892/2 A, Bratislava 821 08, Slovenská republika, IČO: 35 718 652, zapísaná v obchodnom registri vedenom Mestským súdom Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 1410/B a RSJ Investments SICAV a.s., so sídlom Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 247 04 415, zapísaná v obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, sp. zn.: B 16313.

Jediným akcionárom spoločníka YIT Slovakia a.s. je spoločnosť YIT 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 2025 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 Líšcie 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 2024 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. Róbert Žbodák Líšcie 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

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 2025 pokračovala Spoločnosť vo svojich aktivitách a dosiahla podľa individuálnej účtovnej závierky zisk 585 910 EUR (2024: 1 636 082 EUR) pri celkových dosiahnutých výnosoch 3 875 886 EUR (2024: 21 852 771 EUR) a nákladoch 3 289 976 EUR (2024: 20 216 689

EUR). Oproti roku 2024 došlo k poklesu výnosov o 17 976 885 EUR (2024: nárast o 5 804 827 EUR), čo je medziročne pokles o -82% (2024: nárast o 36%). Pridaná hodnota poklesla v roku 2025 o 1 326 307 EUR (2024: 7 047 579 EUR), čo v medziročnom porovnaní predstavuje pokles o 64%.

O spôsobe vysporiadania hospodárskeho výsledku za účtovné obdobie 2025 rozhodne valné zhromaždenie na svojom zasadnutí v priebehu roka 2026.

V priebehu účtovného obdobia 2026 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 svojím 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 náместia. V 1. kvartáli 2024 došlo k predaju podielu na pozemku náместia do dcérskej spoločnosti YIT ZWIRN 1 s.r.o. Prevod podielu pozemkov náместia 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 vnútroskupinových 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.

Spoločnosť je prevádzkovo závislá na svojich spoločníkoch.

Hlavné ekonomické ukazovatele Spoločnosti podľa individuálnej účtovnej závierky

	V TIS. EUR	
	2025	2024
Aktíva		
Neobežný majetok	11 067	10 362
Obežný majetok	4 845	9 103
Časové rozlíšenie	214	9
Aktíva celkom	16 126	19 474
Pasíva		
Základné imanie	5	5
Kapitálové fondy	-	-
Fondy zo zisku	1	1
Výsledok hospodárenia minulých rokov	13 513	13 938
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	586	1 636
Vlastné imanie	14 105	15 580
Dlhodobé záväzky	1	1
Krátkodobé záväzky	2 013	3 880
Krátkodobé rezervy	7	13
Krátkodobé finančné výpomoci	-	-
Časové rozlíšenie	-	-

Závazky celkom	2 021	3 894
Pasíva celkom	16 126	19 474
V TIS. EUR		
	2025	2024
Výnosy z hospodárskej činnosti	3 754	21 653
Tržby z predaja tovaru	1 292	15 688
Tržby z predaja výrobkov	1 600	73 973
Tržby z predaja služieb	1 917	1 205
Hodnota predanej nedokončenej výroby	-1 055	-69 225
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	-	12
Náklady na hospodársku činnosť	-3 063	-19 666
Náklady na predaný tovar	-741	-15 153
Spotreba materiálu a energie	-95	-138
Služby	-2 167	-4 272
Dane a poplatky	-35	-73
Opravné položky k pohľadávkam	-	-1
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	-25	-29
Výnosy z finančnej činnosti	122	200
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	52	58
Výnosové úroky	70	142
Náklady na finančnú činnosť	-66	-462
Nákladové úroky	-66	-391
Ostatné náklady na finančnú činnosť	-	-71
Výsledok hospodárenia pred zdanením	747	1 725
Splatná daň	-162	-3 765
Odložená daň	1	3 676
Výsledok hospodárenia po zdanení	586	1 636

Ukazovatele finančnej situácie podľa individuálnej účtovnej závierky Spoločnosti

	2025	2024
Celková zadlženosť	12,53%	19,99%
Dlhodobá zadlženosť	0,006%	0,005%
Okamžitá likvidita	0,21	0,23
Bežná likvidita	0,57	0,93
Celková likvidita	2,41	2,34

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

	2025	2024
Rentabilita celkového kapitálu ROA	5%	11%
Rentabilita tržieb	12,2%	1,8%

Rentabilita základného imania	11 718%	32 722%
Rentabilita vlastného kapitálu ROE	4,15%	11%

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 2025 do dňa zostavenia účtovnej závierky a výročnej správy nenastali ďalšie také udalosti, ktoré by mali významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke a výročnej správe, okrem 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.

8. INFORMÁCIA O OČAKÁVANEJ HOSPODÁRSKEJ A FINANČNEJ SITUÁCII ZA ROK 2026

V roku 2026 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 2025 vykázala Spoločnosť podľa individuálnej účtovnej závierky výsledok hospodárenia zisk v celkovej výške 585 910 EUR. O spôsobe vysporiadania hospodárskeho výsledku rozhodne valné zhromaždenie Spoločnosti na svojom zasadnutí v priebehu roka 2026. 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 2025 žiadne výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja a neplánuje ani v roku 2026 investovať do tejto oblasti.

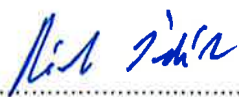
11. NADOBÚDANIE VLASTNÝCH AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV, OBCHODNÝCH PODIELOV A AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV A OBCHODNÝCH PODIELOV MATERSKEJ ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Spoločnosť v roku 2025 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. 2026



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



Jakub Mikulašek
Konateľ
ZWIRN area s.r.o.

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve



zostavená k 3 1 1 2 2 5

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píše zľava. Nevypĺnené riadky sa ponechávajú prázdne.

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

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

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

Priložené súčasti účtovnej závierky

X Súvaha (Úč POD 1-01)
(v celých eurách)X Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)
(v celých eurách)X Poznámky (Úč POD 3-01)
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

ZWIRN area s . r . o .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

SVÄTOPLUKOVA I I .

Číslo

1 8 8 9 2 / 2 A

PSČ

Obec

8 2 1 0 8 BRATISLAVA

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

MESTSKÝ SÚD BRATISLAVA I I I

ODD . I SRO , VLOŽKA Č . 1 2 9 4 1 9 / B

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

0 9 0 4 2 6

Schválená dňa:

Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky
alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1		Netto 2
				Korekcia - časť 2		
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	1 6 1 2 8 8 1 6	1 6 1 2 5 8 1 1		
			3 0 0 5		1 9 4 7 3 9 2 7	
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	1 1 0 6 6 5 7 3	1 1 0 6 6 5 7 3		
					1 0 3 6 2 0 5 5	
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03				
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04				
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05				
3.	Ocenené práva (014) - /074, 091A/	06				
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07				
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08				
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09				
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10				
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11				
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12				
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13				
3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	14				



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	
				Korekcia - časť 2	Netto 2
					Netto 3
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17			
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18			
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19			
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21	1 1 0 6 6 5 7 3	1 1 0 6 6 5 7 3	
					1 0 3 6 2 0 5 5
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22	1 1 0 2 0 0 0 0	1 1 0 2 0 0 0 0	
					8 8 2 0 0 0 0 0
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23			
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24			
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25			
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26			
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27			
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A,06XA) - /096A/	28	1 1 0 0	1 1 0 0	
					6 3 8 6 9 6



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29	4 5 4 7 3	4 5 4 7 3	9 0 3 3 5 9
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30			
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31			
11.	Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	4 8 4 8 3 0 6 3 0 0 5	4 8 4 5 3 0 1	9 1 0 3 3 2 3
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	3 6 9 1 1 6 2	3 6 9 1 1 6 2	5 4 8 7 3 6 7
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35			
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36	1 9 7 3 4 7 1	1 9 7 3 4 7 1	1 6 9 1 9 4 9
3.	Výrobky (123) - /194/	37	7 2 1 9 5 3	7 2 1 9 5 3	2 0 5 8 5 4 5
4.	Zvieratá (124) - /195/	38			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39	9 9 5 7 3 8	9 9 5 7 3 8	1 7 3 6 8 7 3
6.	Poskytnuté preddávky na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41	5 3 6 4	5 3 6 4	4 4 7 1
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	
				Korekcia - časť 2	Netto 2
					Netto 3
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49			
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50			
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51			
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52	5 3 6 4	5 3 6 4	
					4 4 7 1
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	7 3 2 4 5 5	7 2 9 4 5 0	
			3 0 0 5		2 7 2 8 9 4 3
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	7 3 2 7 5	7 0 2 7 0	
			3 0 0 5		6 9 5 1 9 0
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56	3 2 4 5 9	3 2 4 5 9	
					6 5 1 1 4 0



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	
				Korekcia - časť 2	Netto 2
					Netto 3
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57		4 0 8 1 6	3 7 8 1 1
				3 0 0 5	4 4 0 5 0
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60			2 0 3 3 7 5 3
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61			
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63		6 5 9 1 8 0	6 5 9 1 8 0
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65			
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66			
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	69			
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	
				Korekcia - časť 2	Netto 3
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	4 1 9 3 2 5	4 1 9 3 2 5	
				8 8 2 5 4 2	
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72			
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	4 1 9 3 2 5	4 1 9 3 2 5	
				8 8 2 5 4 2	
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	2 1 3 9 3 7	2 1 3 9 3 7	
				8 5 4 9	
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75		0	
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	2 8 5	2 8 5	
				8 5 4 9	
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	2 1 3 6 5 2	2 1 3 6 5 2	

Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	1 6 1 2 5 8 1 1	1 9 4 7 3 9 2 7
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	1 4 1 0 5 0 0 3	1 5 5 8 0 1 1 7
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	5 0 0 0	5 0 0 0
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	5 0 0 0	5 0 0 0
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/353)	84		
A.II.	Emisné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86		
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	5 0 0	5 0 0
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	5 0 0	5 0 0
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89		



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasťín (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	1 3 5 1 3 5 9 3	1 3 9 3 8 5 3 5
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	1 3 5 1 3 5 9 3	1 3 9 3 8 5 3 5
2.	Neuhradená strata minulých rokov (/-/429)	99		
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- bie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	5 8 5 9 1 0	1 6 3 6 0 8 2
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	2 0 2 0 8 0 8	3 8 9 3 8 1 0
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	1 3 8 9	1 3 8 9
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103	1 3 8 9	1 3 8 9
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielo- vej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106	1 3 8 9	1 3 8 9
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114		
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117		



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121		
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	2 0 1 2 8 5 4	3 8 7 9 8 2 1
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	6 2 2 4 5 3	6 0 3 2 0 9
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125	2 6 8 2 3 0	6 0 9 5 8
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	3 5 4 2 2 3	5 4 2 2 5 1
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128	1 1 9 4 2 5 8	6 6 9 5 4 2
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131		
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132		
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	1 9 6 1 4 3	2 6 0 7 0 7 0
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	6 5 6 5	1 2 6 0 0
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	6 5 6 5	1 2 6 0 0
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, I-/255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141		
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145		



Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	4 8 0 9 2 0 8	9 0 8 6 5 9 6 4
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	3 7 5 4 1 3 9	2 1 6 5 2 5 9 0
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03	1 2 9 2 4 8 3	1 5 6 8 8 3 9 5
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04	1 5 9 9 2 4 9	7 3 9 7 2 4 5 8
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	1 9 1 7 4 7 6	1 2 0 5 1 1 1
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06	- 1 0 5 5 0 6 9	- 6 9 2 2 5 1 7 9
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08		
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09		1 1 8 0 5
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	3 0 6 2 6 0 4	1 9 6 6 5 7 9 8
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11	7 4 1 1 3 6	1 5 1 5 2 8 8 3
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	9 4 6 4 3	1 3 7 9 7 1
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	2 1 6 6 8 7 5	4 2 7 2 1 3 9
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15		
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16		
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18		
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19		
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	3 5 2 0 8	7 2 6 7 2
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21		
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22		
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24		
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25		1 0 0 2
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	2 4 7 4 2	2 9 1 3 1
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	6 9 1 5 3 5	1 9 8 6 7 9 2



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	7 5 1 4 8 5	2 0 7 7 7 9 2
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	1 2 1 7 4 7	2 0 0 1 8 1
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31	5 1 7 2 3	5 7 6 6 6
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32	5 1 7 2 3	5 7 6 6 6
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	7 0 0 2 4	1 4 2 5 1 5
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	6 9 3 8 5	7 5 6 8 8
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	6 3 9	6 6 8 2 7
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	6 5 8 1 4	4 6 1 9 6 3
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	6 5 4 2 4	3 9 1 2 8 9
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50	6 5 4 2 4	
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51		3 9 1 2 8 9
O.	Kurzové straty (563)	52		
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	3 9 0	7 0 6 7 4



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	5 5 9 3 3	- 2 6 1 7 8 2
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	7 4 7 4 6 8	1 7 2 5 0 1 0
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	1 6 1 5 5 8	8 8 9 2 8
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	1 6 2 4 5 1	3 7 6 4 6 6 3
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	- 8 9 3	- 3 6 7 5 7 3 5
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	5 8 5 9 1 0	1 6 3 6 0 8 2

**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 absolútne	v %	Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %	Výška príspevku do kapitálových fondov z príspevkov
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 otváracíj súvahe nástupníckej spoločnosti k rozhodnému dňu vykazovali 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) **Závázky**

Závázky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Závázky 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:

- a) rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- b) možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- c) 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 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 banku 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 podiely v prepojených ÚJ	Podielové CP a podiely s podielovou účasťou okrem prepojených ÚJ	Ostatné realizovateľné cenné papiere	Pôžičky prepojeným ÚJ	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojených ÚJ	Ostatný dlhod. FM	Dlhové CP a Ostatný DFM	Pôžičky a ostatný DFM s dobou splatnosť i 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 1.1.2025	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 -vyraďenie 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	0
Iné pohľadávky	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	5 382	0

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky	Stav k 1.1.2024	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP -vyrazenie majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2024
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				0
Iné pohľadávky	0				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
Ostatné záväzky z obchodného styku

Ostatné krátkodobé záväzky z toho:

Čistá hodnota zákazky
Závazky voči spoločníkom a združeniu
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti
okrem záväzkov voči prepojeným ÚJ
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti
Závazky voči zamestnancom
Závazky zo sociálneho poistenia
Daňové záväzky a dotácie
Iné záväzky

Krátkodobé záväzky spolu

0	0	268 230	0	268 230
0	0	354 223	0	354 223
0	0	1 390 401	0	1 390 401
0	0	0	0	0
0	0	1 194 258	0	1 194 258
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
0	0	196 143	0	196 143
0	0	0	0	0
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.záverky	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.záverky	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 31.12.2025	Stav k 31.12.2024	Stav k 1.1.2024	Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	
				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
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby z toho:		
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
Kurzové straty z toho:	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	Zaúčtovaná do vlastného imania	Zaúčtované 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 zaúčtovaná	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			Základ dane	2024	
	Základ dane	Daň	Daň v %		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 nevykázananej 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 zárádkou		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. Podmienенý 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. Prijmy 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
Neuhrazená 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 zlúčení	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
Neuhrazená strata minulých rokov	0		0	0	0	0

Výsledok hospodárenia bežného
účtovného obdobia**Vlastné imanie spolu**

5 861 569	1 636 082	4 400 000	-1 461 569	1 636 082
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, splnutí 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	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