

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 vlastníkami 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

Výročná správa ZWIRN area s.r.o. 2025

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 Mikulášek
Konateľ
ZWIRN area s.r.o.