

ZWIRN area s.r.o.

VÝROČNÁ SPRÁVA

2019

OBSAH VÝROČNEJ SPRÁVY

1. Základné údaje o spoločnosti
2. História spoločnosti
3. Údaje o predmete činnosti
4. Štruktúra spoločníkov Spoločnosti
5. Zoznam členov štatutárneho orgánu spoločnosti
6. Vývoj činnosti, finančná situácia spoločnosti a doplňujúce informácie o uplynulom vývoji podnikania
7. Udalosti ktoré nastali po skončení účtovného obdobia
8. Informácie o očakávanej hospodárskej a finančnej situácii na rok 2020
9. Informácia o návrhu na vyrovnanie straty
10. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja
11. Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky
12. Organizačná zložka v zahraničí
13. Správa o podnikateľskej činnosti a o stave jej majetku a záväzkov
14. Vyhlásenie o správe a riadení

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

Obchodné meno: ZWIRN area s.r.o.
Sídlo spoločnosti: Račianska 153
Bratislava - mestská časť Rača 831 54
IČO: 51 811 391
Deň zápisu: 22.06.2018
Právna forma: Spoločnosť s ručením obmedzeným
Základné imanie: 5 000,- EUR
Zápis v OR: vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel: Sro, vložka: 129419/B
(ďalej len „Spoločnosť“)

2. HISTÓRIA SPOLOČNOSTI

Spoločnosť ZWIRN area s.r.o. bola založená 20. júna 2018 a do obchodného registra bola zapísaná 22. júna 2018. Spoločnosť je účelová projektová spoločnosť založená výlučne za účelom developmentu a predaja Projektu ZWIRN. Projekt ZWIRN je realitný projekt v areáli bývalej Bratislavskej cverbovej továrne, jeho súčasťou bude 860 bytov a približne 11 tisíc m² kancelárskych priestorov a jeho realizácia je rozdelená do viacerých etáp od roku 2019 až do roku 2027.



3. ÚDAJE O PREDMETE ČINNOSTI

Predmetom činnosti Spoločnosti je:

- prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov bez poskytovania iných než základných služieb spojených s prenájomom
- Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod);
- Fotografické služby;
- Vydavateľská činnosť, polygrafická výroba a knihárske práce;
- Nákladná cestná doprava vykonávaná vozidlami s celkovou hmotnosťou do 3,5 t vrátane prípojného vozidla;
- Skladovanie a pomocné činnosti v doprave;
- Sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby;
- Počítačové služby a služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov;
- Vedenie účtovníctva;
- Administratívne služby;
- Dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov;
- Faktoring a forfaiting;
- Správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu maliarskych prác, sklenárskych prác, upratovacích prác;
- Dizajnérske činnosti;
- Čistiace a upratovacie služby;
- Prevádzkovanie kultúrnych, spoločenských a zábavných zariadení;
- Organizovanie športových, kultúrnych a iných spoločenských podujatí;
- Reklamné a marketingové služby, prieskum trhu a verejnej mienky;
- Prenájom hnutelných vecí;
- Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom.

Spoločnosť realizuje realitný projekt ZWIRN. V areáli bývalej Bratislavskej cverbovej 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 vznikne 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 31.12.2019 a k 31.12.2018 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 Račianska 153/A, Bratislava 831 54, Slovenská republika, IČO: 35 718 652, zapísaná v obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava 1, 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 Suomi 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 kapitálom, konajúcou na účet svojho podfondu RSJ Development II podfond. Ovládajúcimi a konečnými vlastníkmi spoločníka RSJ Investments SICAV a.s. je k dátumu vyhotovenia tohto Prospektu 11 fyzických osôb, držiteľov zakladateľských akcií spoločníka.

5. ZOZNAM ČLENOV ŠTATUTÁRNEHO ORGÁNU SPOLOČNOSTI

Štatutárny orgán

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 predpisanej evidencie a účtovníctva, viesť zoznam spoločníkov a informovať spoločníkov o záležitostiach Spoločnosti.

V priebehu roka 2019 mal štatutárny orgán Spoločnosti doleuvedených členov, volených a odvolávaných valným zhromaždením spoločnosti. Funkčné obdobie konateľa nie je zo zákona obmedzené.

Konatelia: Milan Murcko , MSc., MBA
Andreja Sládkoviča 1693/43
Senec 903 01
Vznik funkcie: 22.06.2018

Jakub Mikulášek
Trojská 85/121
Troja, Praha 8 182 00
Česká republika
Vznik funkcie: 22.06.2018

Mgr. Jaroslav Janíček
Sedmokrásková 16100/1
Bratislava - mestská časť Ružinov 821 01
Vznik funkcie: 26.06.2018

Lukáš Musil
Trativody 590
Šestajovice 250 92
Česká republika
Vznik funkcie: 26.06.2018

Konanie menom spoločnosti:

V mene spoločnosti konajú a podpisujú vždy najmenej dvaja konatelia spoločne, a to nasledovným spôsobom: konateľ Lukáš Musil alebo konateľ Jakub Mikulášek je oprávnený konať a podpisovať za spoločnosť výlučne spolu s konateľom Milanom Murckom alebo konateľom Jaroslavom Janíčkom tak, že k vytlačenému, napísanému alebo inak zobrazenému obchodnému menu pripoja konatelia svoju funkciu a podpis a konateľ Milan Murcko alebo konateľ Jaroslav Janíček je oprávnený konať a podpisovať za spoločnosť výlučne spolu s konateľom Lukášom Musilom alebo s konateľom Jakubom Mikulášekom tak, že k vytlačenému, napísanému alebo inak zobrazenému obchodnému menu pripoja konatelia svoju funkciu a podpis.

Spoločnosť nie je materskou účtovnou jednotkou a ani sa nezahŕňa do žiadnej konsolidovanej účtovnej závierky.

Spoločnosť nemala v roku 2019 žiadnych zamestnancov. Činnosť Spoločnosti je zabezpečovaná prostredníctvom ľudských zdrojov jej spoločníkov.

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2019 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 2019 do 31. decembra 2019. Bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania spoločnosti (going concern).

6. VÝVOJ ČINNOSTI, FINANČNÁ SITUÁCIA SPOLOČNOSTI A DOPLŇUJÚCE INFORMÁCIE O UPLYNULOM VÝVOJI PODNIKANIA

Spoločnosť ZWIRN area s.r.o. je účelová projektová spoločnosť a bola založená výlučne za účelom developmentu a predaja Projektu ZWIRN.

V roku 2019 vykázala Spoločnosť výsledok hospodárenia stratu v celkovej výške -71 107 EUR. O spôsobe vysporiadania hospodárskeho výsledku za účtovné obdobie 2019 rozhodne valné zhromaždenie na svojom zasadnutí v priebehu roka 2020.

Účtovná strata za rok 2018 vo výške -12 582 EUR bola na základe rozhodnutia valného zhromaždenia prevedená na účet 429 – neuhradená strata minulých období.

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 typickými pre oblasti, v ktorých vykonáva svoju činnosť. Ide predovšetkým o riziká spojené s nepriaznivým vývojom reálného trhu a makroekonomickej situácie na Slovensku.

Hlavné ekonomické ukazovatele

	V EUR	
	2019	2018
Aktíva celkom	31 577 710	23 836 577
Neobežný majetok	0	0
Obežný majetok	31 576 430	23 836 577
Časové rozlíšenie	1 280	0
Pasíva celkom	31 577 710	23 836 577
Základné imanie	5 000	5 000
Kapitálové fondy	2 500 000	1 800 000
Fondy zo zisku	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-10 931	0
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	-71 107	-12 582
Závazky	29 154 153	22 044 159
Časové rozlíšenie	595	0

	2019	2018
Výnosy z hospodárskej činnosti	3 225 632	2 142 841
Tržby z predaja služieb	382 507	0
Zmen stavu vnútroorganizačných zásob	2 842 680	2 142 841

Výročná správa ZWIRN area s.r.o. 2019

Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	445	0
Náklady na hospodársku činnosť	2 300 813	2 104 322
Spotreba materiálu a energie	96 167	0
Služby	2 164 800	2 104 129
Dane a poplatky	19 354	133
Ostatné na hospodársku činnosť	20 492	60
Náklady na finančnú činnosť	948 460	43 390
Nákladové úroky	693 067	43 357
Ostatné náklady na finančnú činnosť	255 393	33
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-23 641	-4 871
Splatná daň	48 043	7 711
Odložená daň	-577	
Výsledok hospodárenia po zdanení	-71 107	-12 582

Ukazovatele finančnej situácie

	2019	2018
Celková zadlženosť	92,33%	92,48%
Dlhodobá zadlženosť	50,67%	0,00%
Okamžitá likvidita	0,03	0,04
Bežná likvidita	0,16	0,21
Celková likvidita	2,40	1,08

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

	2019	2018
Rentabilita celkového kapitálu ROA	2%	0,1%
Rentabilita tržieb	-19%	-
Rentabilita základného imania	-1422%	-252%
Rentabilita vlastného kapitálu ROE	-3%	-1%

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

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

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

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

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

Po 31. decembri 2019 nenastali žiadne udalosti osobitného významu, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

Koncom roka 2019 sa prvýkrát objavili správy z Číny o koronavíruse. V prvých mesiacoch roku 2020 sa vírus rozšíril do celého sveta a jeho negatívny vplyv nadobudol veľké rozmery. V čase zverejnenia tejto účtovnej závierky vedenie účtovnej jednotky nezaznamenalo významný vplyv tejto skutočnosti na účtovnú jednotku, nakoľko sa však situácia stále mení, nemožno predvídať budúce účinky/dopady. Manažment bude pokračovať v monitorovaní potenciálneho dopadu a podnikne všetky možné kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na spoločnosť.

8. INFORMÁCIA O OČAKÁVANEJ HOSPODÁRSKEJ A FINANČNEJ SITUÁCII ZA ROK 2020

V roku 2020 plánuje spoločnosť aj naďalej pokračovať vo svojich aktivitách súvisiacich s projektom ZWIRN. V rámci projektu ZWIRN sa koncom roku 2020 plánuje ukončenie rekonštrukcie národnej kultúrnej pamiatky Pradiareň, ktorá je v postate prvou fázou budovania novej rezidenčno-administratívnej štvrte a v 3. kvartáli roku 2020 sa predpokladá začiatok prác na 1. etape bytových domov ZWIRN 1.

9. NÁVRH NA VYROVNANIE STRATY

V roku 2019 vykázala Spoločnosť výsledok hospodárenia stratu v celkovej výške -71 107 EUR. O spôsobe vysporiadania hospodárskeho výsledku rozhodne valné zhromaždenie na svojom zasadnutí v priebehu roka 2020. Návrh štatutárneho orgánu je preúčtovanie na účet 429 - neuhradená strata minulých období.

10. NÁKLADY NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA

Spoločnosť nerealizovala v roku 2019 žiadne výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja a neplánuje ani v roku 2020 investovať do tejto oblasti.

11. OBSTARÁVANIE VLASTNÝCH AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV, OBCHODNÝCH PODIELOV A AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV A OBCHODNÝCH PODIELOV OVLÁDAJÚCEJ OSOBY

Spoločnosť v roku 2019 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.

13. SPRÁVA O PODNIKATEĽSKEJ ČINNOSTI SPOLOČNOSTI A O STAVE JEJ MAJETKU A ZÁVÄZKOV

V priebehu účtovného obdobia 2019 pokračovala Spoločnosť ZWIRN area s.r.o. vo svojich aktivitách súvisiacich s Projektom ZWIRN.

V priebehu účtovného obdobia 2019 pokračovala Spoločnosť vo svojich aktivitách a dosiahla stratu 71 107 EUR pri celkových dosiahnutých výnosoch 3 225 632 EUR a nákladoch 3 296 739 EUR. Oproti roku 2018 došlo k nárastu výnosov o 1 082 791 EUR, čo je medziročne nárast o 51%. Pridaná hodnota vzrástla v roku 2019 o 925 508 EUR, čo v medziročnom porovnaní predstavuje nárast o 2391%.

Spoločnosť vlastní pozemky a budovy v katastrálnom území Nivy, obec: Bratislava – Mestská časť Ružinov v hodnote 24 mil. EUR, ktoré obstarala za účelom ďalšieho predaja svojim budúcim dcérskym spoločnostiam. Spoločnosť sa stane spoločníkom/akcionárom a bude vlastníť 100 % podiel v dcérskych spoločnostiach, ktoré budú realizovať jednotlivé etapy rezidenčnej výstavby Projektu ZWIRN. Prostriedky na kúpu nehnuteľností získala na základe vnútro skupinových úverov poskytnutých spoločníkmi, t.j. spoločnosťami YIT Slovakia a.s. a RSJ Investments SICAV a.s.

V roku 2019 Spoločnosť emitovala dlhopisy ZWIRN 2022 (ISIN: SK4120015140) v nominálnej hodnote 7,5 mil. EUR, úrokovou mierou 2,25% p.a. a splatnosťou 19. apríla 2020 a dlhopisy ZWIRN 2023 (ISIN: SK4120015132) v nominálnej hodnote 8,5 mil. EUR, úrokovou mierou 2,6% p.a. a so splatnosťou 17. apríla 2023. Menovitá hodnota každého z Dlhopisov je 10 000 EUR.

Prostriedky získané z Dlhopisov Spoločnosť použila na čiastočné splatenie vnútro skupinových úverov.

Spoločnosť je prevádzkovo závislá na svojich spoločníkoch.

V roku 2019 vykázala Spoločnosť výsledok hospodárenia stratu v celkovej výške -71 107 EUR. O spôsobe vysporiadania hospodárskeho výsledku za účtovné obdobie 2019 rozhodne valné zhromaždenie na svojom zasadnutí v priebehu roka 2020.

Informácie o majetku a záväzkoch:

	V EUR	
	2019	2018
SPOLU MAJETOK	31 577 710	23 836 577
Neobežný majetok	0	0
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0
Dlhodobý hmotný majetok	0	0
Dlhodobý finančný majetok	0	0
Obežný majetok	31 576 430	23 836 577
Zásoby	29 435 522	19 242 841
Dlhodobé pohľadávky	2 228	0
Krátkodobé pohľadávky	1 746 301	3 773 320
Finančné účty	392 379	820 416
Časové rozlíšenie	1 280	0
Náklady budúcich období	1 280	0
Príjmy budúcich období	0	0
SPOLU VLASTNÉ I MANIE A ZÁVÄZKY	31 577 710	23 836 577

Vlastné imanie	2 422 962	1 792 418
Závazky	29 154 153	22 044 159
Rezervy	3 360	2 700
Dlhodobé záväzky	16 000 000	0
Krátkodobé záväzky	12 874 231	22 041 459
Krátkodobé finančné výpomoci	276 562	0
Bankové úvery	0	0
Časové rozlíšenie	595	0
Výnosy budúcich období	595	0
Výdavky budúcich období	0	0

14. VYHLÁSENIE O SPRÁVE A RIADENÍ

Spoločnosť ZWIRN area s.r.o. dodržiava princípy dobrej správy a riadenia spoločnosti v zmysle Kódexu správy a riadenia spoločnosti, ktorý tvorí súčasť Burzových pravidiel a je prístupný na stránke www.bsse.sk. Spoločnosť neviduje žiadne informácie o odchýlkach od kódexu o riadení spoločnosti.

Základné informácie o metódach riadenia sú obsiahnuté v spoločenskej zmluve spoločnosti. Úplné znenie spoločenskej zmluvy je prístupné v sídle spoločnosti. Orgánmi spoločnosti sú: valné zhromaždenie, konatelia a výbor pre audit.

Vnútrošná kontrola a riadenie rizík

Nakoľko Spoločnosť nemá vlastných zamestnancov, správu a riadenie Spoločnosti vykonávajú spoločnosti YIT Slovakia a.s. a RSJ Services s.r.o. na základe zmlúv. Všetky nižšie uvedené popisy sa týkajú zamestnancov tejto Spoločnosti.

Manažment riadi prevádzkové riziká tak, aby zabránil finančným stratám ako aj ujám na dobrom mene Spoločnosti. Zodpovedá za implementáciu vnútorných kontrol a prostredníctvom oddelenia kontrolingu a finančného oddelenia monitoruje prevádzkové riziká.

Najvyšším orgánom spoločnosti je valné zhromaždenie, ktoré vykonáva pôsobnosť v zmysle obchodného zákonníka a spoločenskej zmluvy Spoločnosti. Valné zhromaždenie je schopné uznášanania, ak sú prítomní všetci spoločníci Spoločnosti. Počet hlasov každého spoločníka sa určuje pomerom hodnoty jeho vkladu k výške základného imania Spoločnosti. Na prijatie akéhokoľvek rozhodnutia v pôsobnosti valného zhromaždenia je potrebné dosiahnuť jednomyselný súhlas všetkých spoločníkov Spoločnosti, t.j. 100% hlasov spoločníkov.

Do výlučnej pôsobnosti valného zhromaždenia patrí:

- schválenie konaní urobených osobami konajúcimi v mene spoločnosti pred jej vznikom;
- schvaľovanie stanov a ich zmien;
- rozhodovanie o zvýšení iných vlastných zdrojov Spoločnosti príspevkom spoločníkov (vrátane príspevku do ostatných kapitálových fondov) a schválenie zmluvy o poskytnutí tohto príspevku;
- vyhlásenie spoločníka podľa § 113 a 121 a rozhodovanie o podaní návrhu podľa § 149 Obchodného zákonníka;
- rozhodovanie o schválení zmluvy o predaji podniku alebo zmluvy o predaji časti podniku,
- ďalšie otázky, ktoré do pôsobnosti valného zhromaždenia zveruje zákon alebo spoločenská zmluva;
- udelenie predchádzajúceho súhlasu k prevzatíu akéhokoľvek externého financovania poskytnutého bankou alebo klubom bánk na pokrytie výdavkov spojených s rezidenčným a kancelárskym projektom Zwirn v Bratislave (ďalej len „Projekt“), alebo k akýmkoľvek zmenám takéhoto financovania (okrem tých, ktoré nemajú významný vplyv na Projekt a ktoré boli písomne schválené v mene spoločnosti konateľmi);

- h) rozhodovanie o akýchkoľvek zmenách podnikateľského plánu Projektu dohodnutom spoločníkmi v Zmluve spoločníkov (ďalej len „Podnikateľský plán“), ktorých celková hodnota presiahne 1 000 000,- EUR;
- i) udelenie predchádzajúceho súhlasu k akémukoľvek úkonu, dohode, zmluve alebo transakcii, alebo aj sérii takýchto úkonov, v súvislosti s Projektom, pokiaľ hodnota takéhoto úkonu, dohody, zmluvy alebo transakcie, alebo ich série, presahuje celkovú hodnotu 5 000 000,- EUR; to platí aj v prípade, ak takýto úkon, dohoda, zmluva alebo transakcia, alebo ich séria, je výslovne predpokladaná v Podnikateľskom pláne;
- j) udelenie predchádzajúceho súhlasu k uzavretiu akejkoľvek dohody alebo zmluvy s treťou stranou, v zmysle ktorej by spoločnosť:
 - I. predala, prenajala, zamenila, darovala alebo akokoľvek inak previedla na tretiu osobu celý Projekt alebo akúkoľvek jeho časť,
 - II. použila Projekt alebo akúkoľvek jeho časť ako vklad do základného imania inej právnickej osoby, alebo ako vklad do aktív osoby, ktorá nie je právnickou osobou,
 - III. vykonávala akékoľvek iné dispozičné úkony s Projektom alebo akoukoľvek jeho časťou,
 - IV. disponovala s bytmi alebo nebytovými priestormi prípadne inými obdobnými objektmi v rámci Projektu inak, ako vo forme ich predaja alebo prenajmania na základe riadne uzavretých zmlúv s tretími osobami v súlade s bežným obchodným stykom,
 - V. zriadila akékoľvek iné ťarchy na majetok spoločnosti, ako tie, ktoré sú výslovne povolené v Zmluve spoločníkov,
 - VI. prijala akýkoľvek záväzok do budúcnosti na vykonanie úkonov podľa bodov I. až V. vyššie;
- k) udelenie predchádzajúceho súhlasu k poskytnutiu akýchkoľvek pôžičiek, úverov, zábezpek alebo sľubov odškodnenia zo strany spoločnosti tretím osobám alebo v prospech tretích osôb;
- l) udelenie predchádzajúceho súhlasu k uzavretiu akejkoľvek zmluvy, dohody alebo transakcie s osobou prepojenou s ktorýmkoľvek spoločníkom spoločnosti; to neplatí pre zmluvy, ktorých uzavretie je výslovne predpokladané v Zmluve spoločníkov ako tzv. Project Service Agreements (ďalej len „Servisné zmluvy“);
- m) udelenie predchádzajúceho súhlasu k akejkoľvek transakcii alebo sérii nezávislých transakcií mimo rámca Podnikateľského plánu, ktorých celková hodnota presiahne 1 000 000,- EUR;
- n) vymenovanie, odvolanie a odmeňovanie konateľov;
- o) schvaľovanie riadnej individuálnej účtovnej závierky a mimoriadnej individuálnej účtovnej závierky, rozhodovanie o rozdelení zisku alebo úhrade strát a rozhodovanie o rozdelení iných vlastných zdrojov spoločnosti (vrátane ostatných kapitálových fondov);
- p) zmena predmetu podnikania spoločnosti alebo začatie vykonávania nového predmetu podnikania;
- q) udelenie predchádzajúceho súhlasu k zmene alebo predčasnom ukončení Servisných zmlúv s výnimkou prípadov, kedy k ukončeniu dôjde z dôvodu podstatného porušenia povinností dodávateľa podľa príslušnej Servisnej zmluvy;
- r) schvaľovanie akýchkoľvek zmlúv o výkone funkcie konateľov, vrátane ich zmien alebo ukončenia;
- s) udelenie predchádzajúceho súhlasu k uzatváraniu akýchkoľvek akvizícií tretích osôb, o investovaní do tretích osôb alebo o uzatváraní strategických partnerstiev s tretími osobami;
- t) rozhodovanie o zmene spoločenskej zmluvy;
- u) rozhodovanie o pripustení nového spoločníka spoločnosti a udelenie predchádzajúceho súhlasu k prevodu obchodného podielu na tretiu osobu;
- v) udelenie predchádzajúceho súhlasu k zriadeniu akejkoľvek dcérskej spoločnosti;
- w) udelenie predchádzajúceho súhlasu k predaju akejkoľvek zriadenej dcérskej spoločnosti alebo jej podniku,
- x) rozhodovanie o zlúčení, splynutí, rozdelení alebo inej korporatívnej reštrukturalizácii spoločnosti (vrátane zmeny právnej formy) spoločnosti;
- y) udelenie predchádzajúceho súhlasu k prevzatíu záväzku zo zmluvy o úvere, pôžičke alebo výpožičke, z ktorého vyplýva akákoľvek zadlženosť spoločnosti;
- z) rozhodovanie o zvýšení alebo znížení základného imania a rozhodovanie o nepeňažnom vklade;
- aa) rozhodovanie o zrušení spoločnosti;

- bb) udelenie predchádzajúceho súhlasu k začatiu akéhokoľvek súdneho, správneho alebo iného konania;
- cc) udelenie predchádzajúceho súhlasu k zamestnaniu akýchkoľvek zamestnancov v spoločnosti.

Do kompetencií valného zhromaždenia patrí aj vymenovanie a odvolanie členov jej štatutárneho orgánu. O dopĺňaní a zmene stanov rozhoduje valné zhromaždenie, pričom je potrebné dosiahnuť jednomyselný súhlas všetkých spoločníkov Spoločnosti, t.j. 100% hlasov spoločníkov.

Štatutárnym orgánom Spoločnosti sú štyria konatelia. Konateľom spoločnosti môže byť len fyzická osoba. Každý z konateľov je povinný so spoločnosťou uzavrieť zmluvu a vykonať funkcie. Konateľov vymenúva valné zhromaždenie, a to výlučne len na návrh spoločníkov Spoločnosti, pričom každý spoločník má právo súčasne navrhnúť maximálne dvoch konateľov. Konatelia sú následne bez časového obmedzenia až do dovolania, odstúpenia alebo iného zániku tejto funkcie.

Do pôsobnosti každého z konateľov patrí najmä:

- a) konať menom spoločnosti;
- b) zabezpečovať bežné záležitosti spoločnosti;
- c) zvolávať valné zhromaždenie a vykonávať jeho rozhodnutia;
- d) zabezpečovať vedenie predpísanej evidencie a účtovníctva;
- e) disponovanie s rezervným fondom a prostriedkami na účte spoločnosti;
- f) predkladať valnému zhromaždeniu na schválenie riadnu individuálnu účtovnú závierku a mimoriadnu individuálnu účtovnú závierku a návrh na rozdelenie zisku alebo úhradu strát.

Výbor pre audit sa skladá z 3 členov, ktorých volí a odvoláva valné zhromaždenie. Výbor pre audit:

- a) sleduje zostavovanie účtovnej závierky a dodržiavanie osobitných predpisov,
- b) sleduje efektivitu vnútornej kontroly a systému riadenia rizík v spoločnosti,
- c) sleduje audit individuálnej účtovnej závierky a audit konsolidovanej účtovnej závierky,
- d) preveruje a sleduje nezávislosť audítora, predovšetkým služieb poskytovaných audítorom podľa osobitného predpisu,
- e) odporúča na schválenie audítora na výkon auditu pre účtovnú jednotku,
- f) určuje termín audítorovi na predloženie čestného vyhlásenia o jeho nezávislosti.

Hodnota základné imanie Spoločnosti je 5 000 EUR, pričom výška vkladu každého spoločníka je 2 500 EUR. Základné imanie je splatené v plnom rozsahu.

Informácie o vydaných dlhopisoch sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

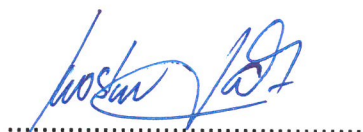
Názov vydaného dlhopisu	Dlhopisy k 31.12.2019	Menovitá hodnota (MH) v €	Počet	Emisný kurz K dátumu emisie 100,00 % MH	Úrok	Splatnosť
Dlhopisy ZWIRN 2022 (ISIN: SK4120015140)	7 500 000	10 000	750 ks	K dátumu emisie 100,00 % MH	2,25% p.a.	19.4.2022
Dlhopisy ZWIRN 2023 (ISIN: SK4120015132)	8 500 000	10 000	850 ks	K dátumu emisie 100,00 % MH	2,6% p.a.	17.4.2023
Spolu:	16 000 000		1 600 ks			

Výročná správa ZWIRN area s.r.o. 2019

Dlhopisy majú podobu zaknihovaného cenného papiera vo forme na doručiteľa evidovaného v spoločnosti Centrálny depozitár cenných papierov SR, a.s.

Spoločnosť neuzatvorila žiadne dohody s ponukou na prevzatie. Spoločnosť neuzatvorila žiadne dohody s orgánmi spoločnosti ani zamestnancami, na ktorých základe sa im má poskytnúť náhrada ak sa ich funkcia alebo pracovný pomer skončí vzdaním sa funkcie, výpoveďou zo strany zamestnanca, ich odvolaním, výpoveďou zo strany zamestnávateľa bez uvedenia dôvodu alebo sa ich funkcia alebo pracovný pomer skončí v dôsledku ponuky na prevzatie.

V Bratislave dňa 24.04.2020



.....
Mgr. Jaroslav Janíček
Konateľ
ZWIRN area s.r.o.



.....
Jakub Mikulášek
Konateľ
ZWIRN area s.r.o.