

ZWIRN area s.r.o.

**Konsolidovaná účtovná závierka
k 31. decembru 2020**

**zostavená podľa
Medzinárodných štandardov pre finančné
výkazníctvo v znení prijatom EÚ**

Obsah konsolidovanej účtovnej závierky

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Konsolidovaný výkaz finančnej pozície	1
Konsolidovaný výkaz ziskov a strát a ostatného súhrnného zisku alebo strát	2
Konsolidovaný výkaz zmien vlastného imania	3
Konsolidovaný výkaz peňažných tokov	4

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

1	Všeobecné informácie	5
2	Súhrn hlavných účtovných postupov	6
2.1	Základné zásady pre zostavenie účtovnej závierky	6
2.2	Aplikovanie nových a novelizovaných štandardov a interpretácií	7
2.3	Nové vydané štandardy, interpretácie a novely štandardov, účinné pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2021 a neskôr, a ktoré Spoločnosť neaplikovala pred dátumom ich účinnosti:	9
2.4	Konsolidácia	11
2.5	Prepočet cudzích mien	12
2.6	Zmluvy o nájme	13
2.7	Zásoby	13
2.8	Aktivácia finančných nákladov	13
2.9	Finančné aktíva	13
2.10	Finančné záväzky	15
2.11	Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	16
2.12	Základné imanie	16
2.13	Výplata dividend	16
2.14	Dane	16
2.15	Rezervy na ostatné záväzky a náklady	16
2.16	Vykazovanie výnosov	17
3	Riadenie finančného rizika	17
3.1	Faktory finančného rizika	17
3.2	Riadenie kapitálu	19
3.3	Odhad reálnej hodnoty	19
4	Zásadné účtovné odhady a predpoklady	20
5	Konsolidácia	20
6	Finančné nástroje podľa kategórie	20
7	Zásoby	21
8	Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	22
9	Vlastné imanie	22
10	Úvery od spriaznených strán	23
11	Vydané dlhopisy	24
12	Odložená daň z príjmu	24
13	Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	25
14	Ostatné nefinančné záväzky	26
15	Tržby	26
16	Prevádzkové náklady	26
17	Daň z príjmov	27
18	Zverejnenie reálnych hodnôt	28
19	Odsúhlasenie záväzkov vykázaných v peňažných tokoch z finančnej činnosti	29
20	Podmienené záväzky a podmienené aktíva	29
21	Investičné záväzky	29
22	Transakcie so spriaznenými stranami	29
23	Vysvetlenie prechodu na IFRS/EÚ	31
24	Udalosti po súvahovom dni	33

ZWIRN area s.r.o.

Konsolidovaná účtovná závierka spoločnosti za obdobie končiace sa 31. decembra 2020 zostavená v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné výkazníctvo platnými v Európskej únii bola dňa 29.04.2021 schválená konateľmi Spoločnosti.



Mgr. Jaroslav Janíček
konateľ



Jakub Mikulášek
konateľ

	Pozn.	k 31-12-2020	k 31-12-2019	k 31-12-2018
AKTÍVA				
Stále aktíva				
Odložená daňová pohľadávka	12	650	2	-
Stále aktíva spolu		650	2	-
Obežný majetok				
Zásoby	7	35 095	29 255	19 243
DPH		1 353	1 713	3 773
Pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky		25	13	-
Ostatné nefinančné aktíva		41	21	-
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	8	4 357	392	820
Obežný majetok spolu		40 871	31 394	23 836
Aktíva spolu		41 521	31 396	23 836
VLASTNÉ IMANIE				
Kapitál a fondy vlastníkov podielov v materskej Spoločnosti				
Základné imanie - nominálna hodnota	9	5	5	5
Zákonný rezervný fond a ostatné fondy	9	2 840	2 500	1 800
Nevysporiadaná strata		-264	-82	-13
Kapitál a fondy vlastníkov podielov v materskej Spoločnosti spolu		2 581	2 423	1 792
ZÁVÄZKY				
Dlhodobé záväzky				
Úvery od spriaznených strán	10	13 569	-	-
Vydané dlhopisy	11	16 170	16 096	-
Záväzky z obchodného styku a iné záväzky		13	-	-
Ostatné nefinančné záväzky	14	5 252	-	-
Dlhodobé záväzky spolu		35 004	16 096	-
Krátkodobé záväzky				
Úvery od spriaznených strán	10	-	3 437	20 563
Záväzky z obchodného styku a iné záväzky	13	2 912	9 383	1 470
Splatná daň z príjmov		617	38	8
Ostatné nefinančné záväzky	14	407	19	3
Krátkodobé záväzky spolu		3 936	12 877	22 044
Záväzky spolu		38 940	28 973	22 044
Pasíva spolu		41 521	31 396	23 836

	Pozn.	Rok končiaci 31-12-2020	Rok končiaci 31-12-2019
Tržby za služby	15	355	383
Zmena stavu zásob nedokončenej výroby	7	4 902	1 896
Spotreba základného a ostatného materiálu		-3	-11
Spotreba energií		-127	-85
Služby	16	-4 813	-2 164
Ostatné prevádzkové výnosy		13	-
Ostatné prevádzkové náklady	16	-520	-40
Prevádzkový zisk / (-) strata		-193	-21
Ostatné finančné náklady		-2	-2
Zisk / (-) Strata pred zdanením		-195	-23
Daň z príjmov	17	13	-46
Strata za účtovné obdobie po zdanení pripadajúca na vlastníkov podielov v materskej spoločnosti		-182	-69
Iný súhrnný zisk/(-) strata			
<i>Položky, ktoré môžu byť následne preradené do výkazu ziskov a strát</i>			
Ostatné		-	-
Iný súhrnný zisk/(-) strata spolu		-	-
Súhrnný zisk / (-) strata pripadajúca na vlastníkov podielov v materskej spoločnosti		-182	-69

	Základné imanie	Ostatné kapitálové fondy	Nerozdelený zisk	Spolu
Stav k 1. januáru 2019	5	1 800	-13	1 792
Vklad do ostatných kapitálových fondov (Pozn. 9)	-	700	-	700
Strata za rok 2019	-	-	-69	-69
Súhrnná strata za účtovné obdobie	-	-	-69	-69
Stav k 31. decembru 2019	5	2 500	-82	2 423
Vklad do ostatných kapitálových fondov (Pozn. 9)	-	340	-	340
Strata za rok 2020	-	-	-182	-182
Súhrnná strata za účtovné obdobie	-	-	-182	-182
Stav k 31. decembru 2020	5	2 840	-264	2 581

Výkaz peňažných tokov

	Note	Rok končiaci 31. decembra 2020	Rok končiaci 31. decembra 2019
Strata za bežné obdobie z prevádzkovej činnosti		-195	-23
<i>Upravená o:</i>			
Opravná položka k pohľadávkam		-	1
Medzisúčet		-195	-22
<i>Zmena stavu pracovného kapitálu</i>			
Zmena stavu zásob		-4 800	-9 499
Zmena stavu pohľadávok		328	2 015
Zmena stavu záväzkov		-818	7 929
Peňažné prostriedky z prevádzky		-5 485	423
Zaplatená daň z príjmov		-56	-8
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti		-5 541	415
Peňažné toky z finančnej činnosti			
Príjmy z vydaných dlhopisov		-	16 000
Čerpanie úverov od spriaznených strán		11 057	2 191
Splátky úverov spriazneným stranám		-768	-18 720
Zaplatené úroky		-783	-314
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti		9 506	-843
Čistý prírastok / (-) úbytok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov		3 965	-428
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	8	392	820
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	8	4 357	392

1 Všeobecné informácie

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola pripravená v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné výkazníctvo platnými v Európskej únii (ďalej „IFRS“) za rok končiaci 31. decembra 2020 pre ZWIRN area s.r.o. (ďalej ako „Spoločnosť“) a jej dcérske spoločnosti YIT ZWIRN 1 s. r. o. a YIT ZWIRN 2 s.r.o. (spolu ďalej ako „Skupina“).

Spoločnosť bola založená 20. júna 2018 a do obchodného registra bola zapísaná 22. júna 2018 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka 129419/B).

Spoločnosť bola založená a má sídlo v Slovenskej republike.

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2020 (ako aj k 31. decembru 2019) bola nasledovná:

Spoločník	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
YIT Slovakia a.s.	2 500	50%	50%	-
RSJ Investments SICAV a.s.	2 500	50%	50%	-
Spolu	5 000	100%	100%	-

Spoločnosť je spoločným podnikom (joint venture) dvoch spoločníkov a to spoločnosti YIT Slovakia a.s., so sídlom Račianska 153/A, 831 54 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 718 652, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, 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: 24 704 415, 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 premenlivým základným imanom, konajúcou na účet svojho podfondu RSJ Development II podfond. Ovládajúcimi a konečnými vlastníckmi spoločníka RSJ Investments SICAV a.s. je k dátumu prípravy tejto účtovnej závierky jedenásť fyzických osôb, držiteľov zakladateľských akcií tohto spoločníka. Spoločnosť sa v roku 2020 (ani v roku 2019 a 2018) nezahrňala do žiadnej konsolidovanej účtovnej závierky.

V roku 2020 ani v roku 2019 Spoločnosť nemala žiadnych zamestnancov. Činnosť Spoločnosti bola zabezpečovaná prostredníctvom personálnych zdrojov jej spoločníkov.

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach.

Členovia štatutárnych orgánov Spoločnosti

Konatelia Spoločnosti 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.

Konateľmi Spoločnosti k 31. decembru 2020 boli:

Stav k 31.12.2020	
Konatelia	Milan Murcko, MSc., MBA Jakub Mikulášek Mgr. Jaroslav Janíček Lukáš Musil

Konanie v mene 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 Spoločnosti 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.

Hlavný predmet činnosti

Spoločnosť je účelová projektová spoločnosť a bola založená výlučne za účelom developmentu a predaja Projektu ZWIRN. Projekt ZWIRN je realitný projekt v areáli bývalej Bratislavskej cvernovnej 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. Spoločnosť realizuje svoju činnosť na území Slovenskej republiky.

Sídlo a miesto podnikania Spoločnosti

Račianska 153
831 54 Bratislava – mestská časť Rača
Slovenská republika

IČO: 51 811 391
DIČ: 2120815609

2 Súhrn hlavných účtovných postupov

Nižšie sú uvedené hlavné účtovné postupy, ktoré boli použité pri zostavení tejto konsolidovanej účtovnej závierky. Boli aplikované konzistentne vo všetkých prezentovaných účtovných obdobiach, pokiaľ nie je uvedené inak.

2.1 Základné zásady pre zostavenie účtovnej závierky

Slovenský zákon o účtovníctve (zákon NR SR č. 431/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov) vyžaduje, aby niektoré spoločnosti zostavili konsolidovanú účtovnú závierku. Táto konsolidovaná účtovná závierka je riadna konsolidovaná účtovná závierka za ZWIRN area s.r.o. a jej dcérske spoločnosti („Skupina“). Konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená za obdobie od 1. januára 2020 do 31. decembra 2020 podľa IFRS platných v Európskej únii („EÚ“), (ďalej ako „IFRS/EÚ“). Toto je prvá konsolidovaná účtovná závierka Spoločnosti zostavená podľa IFRS/EÚ a bol v nej použitý štandard IFRS 1 Prvé uplatnenie Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva.

Vysvetlenie, ako prechod na IFRS/EÚ ovplyvnil finančnú situáciu, finančnú výkonnosť a peňažné toky Spoločnosti je uvedené v bode č. 23 poznámok.

Táto konsolidovaná účtovná závierka Skupiny bola zostavená v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné výkazníctvo („IFRS“) platnými v Európskej únii za obdobie končiacie sa 31. decembra 2020 na základe princípu historických cien. Výnimku tvoria finančné aktíva a záväzky, ktoré sú prvotne ocenené v reálnej hodnote a následne metódou „amortised costs“ s použitím efektívnej úrokovej miery.

Konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená na základe princípu časového rozlíšenia, podľa ktorého sa transakcie a ďalšie skutočnosti vykazujú v čase ich vzniku a v konsolidovanej účtovnej závierke sa vykazujú v období, s ktorým súvisia, za predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti Skupiny.

Pandémia COVID-19 (Koronavírus), o ktorej sa objavili prvé zmienky už koncom roka 2019 a rýchlo sa rozvinula v nasledujúcom roku 2020 do celosvetovej krízy, nemala na činnosť Skupiny žiadny zásadný negatívny vplyv.

Vedenie Skupiny posúdilo dôsledky šírenia nákazy COVID-19 na predpoklad nepretržitého trvania jej činnosti. Skupina má k dátumu zostavenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky dostatočne silnú finančnú pozíciu a dokáže čeliť aktuálnej situácii bez vplyvu na schopnosť pokračovať v plnej prevádzke v nasledujúcich 12 mesiacoch.

Aj keď vedenie nie je momentálne schopné plne posúdiť všetky dôsledky rozšírenia koronavírusu na budúcu finančnú pozíciu a prevádzkovú činnosť Skupiny, súvisiace riziká by nemali mať významný negatívny vplyv na jej finančné hospodárenie a peňažné toky v blízkej budúcnosti. V roku 2021 Skupina plánuje pokračovať vo svojich aktivitách podľa plánu.

Po zvážení všetkých predpokladov a odhadov sa vedenie domnieva, že je vhodné zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku Skupiny za predpokladu nepretržitého fungovania.

Zostavenie účtovnej závierky v súlade s IFRS platnými v EÚ vyžaduje účtovné odhady a uplatnenie úsudku vedenia pri aplikácii postupov účtovania na problematické transakcie. Oblasti, ktoré sú náročnejšie na posúdenie alebo sú zložitejšie, prípadne oblasti, v ktorých predpoklady a odhady významným spôsobom ovplyvňujú účtovnú závierku, sú uvedené v bode 4 poznámok.

Konatelia Spoločnosti môžu spoločníkom navrhnúť zmenu účtovnej závierky aj po jej schválení na valnom zhromaždení Spoločnosti. Avšak podľa § 16, odsekov 9 až 11 Zákona o účtovníctve, po zostavení a schválení účtovnej závierky nemožno otvárať uzavreté účtovné knihy. Ak sa zistí po schválení účtovnej závierky, že údaje za predchádzajúce účtovné obdobie nie sú porovnateľné, Zákon o účtovníctve povoľuje účtovnej jednotke ich opraviť v účtovnom období, keď tieto skutočnosti zistila.

Konsolidovaná účtovná závierka je zostavená v tisícoch eur („EUR“), pokiaľ nie je uvedené inak.

Skupina aplikuje všetky Medzinárodné účtovné štandardy a interpretácie vydané Výborom pre medzinárodné štandardy pre finančné výkazníctvo (International Accounting Standards Board - ďalej len „IASB“) platnými v EÚ, ktoré boli v platnosti k 31. decembru 2020.

2.2 Aplikovanie nových a novelizovaných štandardov a interpretácií

Nasledovné novelizované štandardy nadobudli účinnosť pre Skupinu od 1. januára 2020:

Novelizácia Koncepčného rámca pre finančné vykazovanie (novela vydaná 29. marca 2018 a účinná v EÚ pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2020 alebo neskôr). Novelizovaný Koncepčný rámec obsahuje novú kapitolu o oceňovaní, usmernenia o vykazovaní finančnej výkonnosti, vylepšené definície a usmernenia (najmä definíciu záväzku) ako aj objasnenia v dôležitých oblastiach (napr. v otázke úloh zodpovednosti vedenia za zverené zdroje, obozretnosti a neistoty oceňovania vo finančnom vykazovaní). Skupina posúdila dopad tejto novelizácie na svoju účtovnú závierku a vyhodnotila ho ako nevýznamný.

Definícia podniku – novela IFRS 3 (vydaná 22. októbra 2018 a účinná v EÚ pre akvizície od začiatku ročného účtovného obdobia, ktoré začne 1. januára 2020 alebo neskôr). Novela mení definíciu podniku. Podnik musí mať vstupy a zásadné procesy, ktoré spoločne významným spôsobom prispievajú k schopnosti vytvárať výstupy. Nové usmernenia poskytujú rámec na vyhodnotenie, kedy existujú vstupy a zásadné procesy, vrátane začínajúcich podnikov, ktoré ešte výstupy nevygenerovali. Ak ešte výstupy neexistujú, podmienkou pre klasifikáciu ako podnik je existencia organizovanej pracovnej sily. Definícia výrazu ‘výstupy’ sa zúžila a sústreďuje sa na tovary a služby poskytované zákazníkom, generovanie investičných a iných výnosov, pričom vylučuje benefity vo forme nižších nákladov a iných ekonomických úžitkov. Taktiež už nie je potrebné posudzovať, či účastníci trhu sú schopní nahradiť chýbajúce prvky alebo integrovať nadobudnuté činnosti a aktíva. Účtovná jednotka môže aplikovať ‘test koncentrácie’. Nadobudnuté aktíva nebudú predstavovať podnik, ak sa v podstate celá reálna hodnota nadobudnutých aktív (pred odpočítaním záväzkov) bude koncentrovať do jedného aktíva (alebo skupiny podobných aktív). Skupina posúdila dopad tejto novely na svoju účtovnú závierku a vyhodnotila ho ako nevýznamný.

Definícia významnosti – novela IAS 1 a IAS 8 (vydaná 31. októbra 2018 a účinná v EÚ pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2020 alebo neskôr). Novela objasňuje definíciu toho, čo je významné, a spôsob aplikovania významnosti tak, že do definície zahŕňa usmernenia, ktoré sa doposiaľ objavovali na iných miestach v IFRS. Okrem toho vylepšuje aj vysvetlenia, ktoré definíciu dopĺňujú. Novela tiež zabezpečuje, že definícia významnosti je konzistentná vo všetkých IFRS štandardoch. Informácia je významná, ak by sa mohlo odôvodnene očakávať, že jej vynechanie, chybné uvedenie alebo znejasnenie by mohlo ovplyvniť rozhodnutia, ktoré primárni používatelia riadnej účtovnej závierky prijímú na základe tejto účtovnej závierky, ktorá poskytuje finančné informácie o konkrétnej vykazujúcej účtovnej jednotke. Skupina posúdila dopad tejto novely na svoju účtovnú závierku a vyhodnotila ho ako nevýznamný.

Reforma referenčných úrokových sadzieb – novela IFRS 9, IAS 39 a IFRS 7 (vydaná 26. septembra 2019 a účinná v EÚ pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2020 alebo neskôr). Impulzom pre novelizáciu uvedených štandardov bolo nahradenie referenčných úrokových sadzieb, akou je napr. LIBOR, ako aj iných úrokových sadzieb medzibankového trhu (tzv. IBOR) alternatívnymi úrokovými sadzbami. Zmeny a doplnenia poskytujú dočasné úľavy od uplatňovania špecifických požiadaviek týkajúcich sa účtovania o hedžingu na hedžingové vzťahy priamo ovplyvnené reformou IBOR. Účtovanie o zabezpečení peňažných tokov podľa IFRS 9 i IAS 39 vyžaduje, aby boli budúce zabezpečované peňažné toky vysoko pravdepodobné. Ak tieto peňažné toky závisia od nejakej medzibankovej úrokovej sadzby, novelou poskytované úľavy vyžadujú, aby účtovná jednotka predpokladala, že úroková sadzba, z ktorej zaistené peňažné toky vychádzajú, sa v dôsledku reformy nezmení. IAS 39 i IFRS 9 vyžadujú prospektívne posúdenie budúceho vzťahu, aby bolo možné použiť účtovanie o hedžingu. Kým v súčasnosti sa očakáva, že peňažné toky podľa IBOR a sadzieb, ktoré ich nahradia, budú zhruba rovnaké, čím sa minimalizuje akákoľvek neefektívnosť hedžingu, s blížiacim sa termínom reformy to už nemusí platiť. Podľa novely môže účtovná jednotka predpokladať, že referenčná úroková sadzba, na ktorej sú založené peňažné toky zo zabezpečovanej položky, zabezpečovacieho nástroja či zabezpečovaného rizika, sa reformou IBOR nezmení. Reforma IBOR by mohla spôsobiť aj to, že zabezpečenie spadne mimo rozpätia 80 % – 125 %, ktoré vyžaduje retrospektívny test efektívnosti hedžingu podľa IAS 39. IAS 39 bol preto novelizovaný v tom zmysle, že povoľuje výnimku pre retrospektívny test efektívnosti hedžingu, aby sa počas obdobia neistoty v súvislosti s IBOR nepovažoval hedžing za ukončený len preto, že jeho retrospektívna efektívnosť sa dostane mimo tohto intervalu. Stále však bude potrebné plniť ostatné požiadavky pre účtovanie o hedžingu, vrátane prospektívneho posúdenia. Pri niektorých hedžingoch predstavuje zabezpečovaná položka alebo zabezpečované riziko nezmluvne špecifikovanú rizikovú zložku IBOR. Aby bolo možné aplikovať účtovanie o hedžingu, IFRS 9 i IAS 39 vyžadujú, aby sa označená riziková zložka dala samostatne identifikovať a jej výška spoľahlivo určiť. Podľa novely sa musí dať riziková zložka samostatne identifikovať len pri počiatočnom určení zabezpečenia, a nie aj priebežne. V kontexte makrohedžingu, keď účtovná jednotka často nanovo nastavuje hedžingový vzťah, sa oslobodenie uplatňuje od okamihu, keď bola zabezpečovaná položka prvotne vymedzená v rámci tohto hedžingového vzťahu. Každá neefektívnosť zabezpečenia sa bude naďalej vykazovať v hospodárskom výsledku tak podľa IAS 39 ako aj podľa IFRS 9. Novela uvádza spúšťačie mechanizmy určujúce, kedy úľavy skončia, medzi ktoré patrí aj pominutie neistôt vyplývajúcich z reformy referenčných úrokových sadzieb. Novela vyžaduje, aby účtovné jednotky poskytli investorom dodatočné informácie o svojich hedžingových vzťahoch, ktoré sú priamo ovplyvnené týmito neistotami, vrátane nominálnej hodnoty hedžingových nástrojov, na ktoré sa úľavy vzťahujú, akýchkoľvek významných predpokladov či úsudkov urobených pri uplatňovaní úľav, či kvalitatívnych zverejnení o tom, aký dopad má reforma IBOR na účtovnú jednotku a ako daná účtovná jednotka proces prechodu riadi. Skupina posúdila dopad tejto novely na svoju účtovnú závierku a vyhodnotila ho ako nevýznamný.

Úľavy na nájomnom v súvislosti s pandémiou koronavírusu – novela IFRS 16 (vydaná 28. mája 2020 a účinná v EÚ pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. júna 2020 alebo neskôr). Novela poskytuje nájomcom (no nie prenajímateľom) úľavu vo forme dobrovoľného uplatnenia výnimky pri posudzovaní, či je úľava na nájomnom v súvislosti s pandémiou koronavírusu modifikáciou lízingového vzťahu, alebo nie. Nájomcovia sa môžu rozhodnúť, že o úľavách na nájomnom budú účtovať rovnakým spôsobom ako v prípade, keby nešlo o modifikácie lízingového vzťahu. V mnohých prípadoch to povedie k tomu, že o úľave sa bude účtovať ako o variabilnej lízingovej splátke. Táto praktická pomôcka sa aplikuje iba na tie úľavy na nájomnom, ktoré vyplývajú ako priamy dôsledok pandémie koronavírusu, a iba vtedy, ak budú splnené všetky nasledujúce podmienky: a) zmena lízingových splátok vyústi do revidovanej protihodnoty za lízing, ktorá je v podstate rovnaká alebo nižšia než protihodnota za lízing bezprostredne pred danou zmenou; b) akékoľvek zníženie lízingových splátok ovplyvní iba platby splatné najneskôr 30. júna 2021; a c) nedôjde k žiadnej podstatnej zmene ostatných podmienok lízingu. Ak sa nájomca rozhodne aplikovať túto praktickú pomôcku na lízing, bude ju musieť uplatniť konzistentným spôsobom na všetky svoje lízingové zmluvy s podobnými charakteristikami a uzatvorených za podobných okolností. Novela sa má uplatňovať retrospektívne v súlade s IAS 8, no nájomcovia nebudú musieť upravovať údaje za predchádzajúce účtovné obdobia a ani uvádzať zverejnenia

podľa 28(f) IAS 8. Skupina posúdila dopad tejto novely na svoju účtovnú závierku a vyhodnotila ho ako nevýznamný.

2.3 Nové vydané štandardy, interpretácie a novely štandardov, účinné pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2021 a neskôr, a ktoré Spoločnosť neaplikovala pred dátumom ich účinnosti:

IFRS 14, Časové rozlíšenie pri cenovej regulácii (štandard vydaný 30. januára 2014 a účinný mimo EÚ pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2016 alebo neskôr). IFRS 14 umožňuje pokračovať vo vykazovaní súm týkajúcich sa regulácie sadzieb v súlade s ich predchádzajúcimi požiadavkami uplatňovaného účtovného štandardu, keď uplatňujú IFRS po prvýkrát. Na zvýšenie porovnateľnosti s účtovnými jednotkami, ktoré už uplatňujú IFRS a nevykazujú také sumy, však štandard vyžaduje, aby bol efekt regulácie sadzieb prezentovaný oddelene od ostatných položiek. Účtovná jednotka, ktorá už pripravuje účtovnú závierku podľa IFRS, nie je oprávnená uplatniť tento štandard. Európska komisia sa rozhodla nezačať proces schvaľovania tohto dočasného štandardu a počkať na finálny štandard.

Predaj alebo vklad majetku uskutočnený medzi investorom a jeho pridruženou spoločnosťou alebo spoločným podnikom – novela IFRS 10 a IAS 28 (vydaná 11. septembra 2014 a účinná pre ročné obdobia začínajúce dátumom, ktorý stanoví IASB). Táto novela rieši nesúlad medzi požiadavkami IFRS 10 a IAS 28 pri predaji alebo vklade majetku medzi investorom a jeho pridruženou spoločnosťou alebo spoločným podnikom. Najvýznamnejším dôsledkom je skutočnosť, že ak ide o prevod podniku, vykáže sa zisk alebo strata v plnej výške. Čiastočný zisk alebo strata sa vykážu vtedy, ak predmetom transakcie je majetok, ktorý nepredstavuje podnik, a to aj v prípade, ak tento majetok vlastní prevádzaná dcérska spoločnosť. EÚ dosiaľ túto novelu neschválila. V súčasnosti Skupina posudzuje jej dopad na svoju účtovnú závierku.

Klasifikácia záväzkov ako krátkodobé alebo dlhodobé – novela IAS 1 (vydaná 23. januára 2020 a účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2023 alebo neskôr). Táto novela v obmedzenom rozsahu upresňuje, že záväzky sú klasifikované buď ako krátkodobé alebo dlhodobé, v závislosti od práv, ktoré existujú na konci účtovného obdobia. Záväzky sú dlhodobé, ak má účtovná jednotka na konci účtovného obdobia podstatné právo odložiť ich vyrovnanie najmenej o dvanásť mesiacov. Nová úprava už nevyžaduje, aby také právo bolo bezpodmienečné. Očakávania vedenia účtovnej jednotky, či právo na odklad vyrovnania bude následne uplatnené, nemajú vplyv na klasifikáciu záväzkov. Právo na odklad existuje, ak účtovná jednotka ku koncu účtovného obdobia spĺňa všetky relevantné podmienky na odklad. Záväzok sa klasifikuje ako krátkodobý, ak dôjde k porušeniu podmienok pred alebo ku koncu účtovného obdobia, a to aj v prípade, že veriteľ po konci účtovného obdobia upustí od požiadavky na plnenie danej podmienky. Naopak, pôžička sa klasifikuje ako dlhodobá, ak dôjde k porušeniu podmienok úverovej zmluvy až po konci účtovného obdobia. Novela okrem toho objasňuje požiadavky na klasifikáciu dlhu, ktorý spoločnosť môže vyrovnať jeho konverziou na nástroje vlastného imania. Vyrovnanie je definované ako splnenie záväzku platbou v peniazoch, iným zdrojom predstavujúcim ekonomické úžitky alebo nástrojom vlastného imania účtovnej jednotky. Výnimkou sú záväzky s opciou konverzie na nástroje vlastného imania, ak je v prípade zloženého nástroja táto konverzná opcia klasifikovaná ako komponent vlastného imania. EÚ dosiaľ túto novelu neschválila. V súčasnosti Skupina posudzuje jej dopad na svoju účtovnú závierku.

Výnosy pred zamýšľaným použitím; Nevýhodné zmluvy – náklady na plnenie zmluvy; Referencie na Koncepčný rámec – zmeny a doplnenia v obmedzenom rozsahu IAS 16, IAS 37 a IFRS 3, a Každoročné vylepšenia Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva za roky 2018-2020 – novelizácia IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 a IAS 41 (všetky novely boli vydané 14. mája 2020 a sú účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2022 alebo neskôr). Novela IAS 16 zakazuje účtovnej jednotke odpočítat' od obstarávacej ceny položky dlhodobého hmotného majetku (DHM) akékoľvek výnosy generované z predaja výrobkov zhotovených počas doby, keď účtovná jednotka ešte len pripravuje danú položku DHM na jej zamýšľané použitie. Výnosy z predaja takýchto výrobkov, spolu s nákladmi na ich zhotovenie, sa budú po novom vykazovať s vplyvom na hospodársky výsledok. Náklady na takéto položky účtovná jednotka ocení podľa štandardu IAS 2. Tieto náklady nebudú zahŕňať odpisy testovaného majetku, pretože ten ešte nie je pripravený na svoje zamýšľané používanie. Novela IAS 16 tiež objasňuje, že účtovná jednotka „testuje, či daná položka majetku funguje tak, ako má“, keď posudzuje a hodnotí technický a fyzický výkon daného majetku. Finančná výkonnosť testovaného aktíva nie je pre toto posudzovanie relevantná. Položka majetku by preto

mohla fungovať tak, ako to vedenie plánuje, a mohla by sa začať odpisovať ešte skôr, než dosiahne úroveň prevádzkovej výkonnosti, ktorú od nej vedenie očakáva.

Novela IAS 37 objasňuje význam termínu „*náklady na plnenie zmluvy*“. Vysvetľuje, že priame náklady na plnenie zmluvy tvoria dodatočné náklady na plnenie danej zmluvy ako aj alokované ďalšie náklady, ktoré priamo súvisia s plnením. Novela takisto objasňuje, že predtým, než účtovná jednotka vytvorí samostatnú rezervu na nevýhodnú zmluvu, vykáže straty zo zníženia hodnoty aktív, ktoré sa používajú pri plnení tejto zmluvy, a nie aktív vyhradených pre túto zmluvu.

IFRS 3 bol novelizovaný tak, aby sa odvolával na Konceptný rámec finančného výkazníctva z roku 2018 pre účely stanovenia čo je majetok alebo záväzok v podnikovej kombinácii. Pred touto novelou sa IFRS 3 odvolával na Konceptný rámec finančného výkazníctva z roku 2001. Okrem toho bola do IFRS 3 pridaná nová výnimka pre záväzky a podmienené záväzky. Tá špecifikuje, že v prípade niektorých typov záväzkov a podmienených záväzkov sa má účtovná jednotka, ktorá aplikuje IFRS 3, odvolávať radšej na IAS 37 alebo IFRIC 21, a nie na Konceptný rámec finančného výkazníctva z roku 2018. Bez tejto novej výnimky by účtovná jednotka musela v podnikovej kombinácii vykázať niektoré záväzky, ktoré by podľa IAS 37 vykázané neboli. Preto by účtovná jednotka ihneď po akvizícii bola musela odúčtovať takéto záväzky a vykázať zisk, ktorý by však nepredstavoval ekonomicky reálny hospodársky výsledok. Novela taktiež objasnila, že nadobúdateľ podniku nesmie ku dňu akvizície vykázať podmienené aktíva, tak ako sú definované v IAS 37.

Novela IFRS 9 sa zaoberá tým, ktoré poplatky treba zahrnúť do 10% testu pre odúčtovanie finančných záväzkov. Náklady alebo poplatky môžu byť uhrádzané buď tretím stranám alebo veriteľovi. Podľa novely sa však náklady alebo poplatky uhrádzané tretím stranám nebudú zahrňovať do 10% testu.

V ilustratívnom príklade č. 13, ktorý je prílohou IFRS 16, bol odstránený príklad platieb od prenajímateľa, ktoré sa týkali technického zhodnotenia prenajímaného majetku. Dôvodom pre novelu bola snaha odstrániť akékoľvek prípadné nejasnosti pri účtovaní lízingových stimulov.

IFRS 1 obsahuje výnimku pre prípad, keď dcérska spoločnosť aplikuje IFRS po prvýkrát neskôr než jej materská spoločnosť. Dcérska spoločnosť môže oceňovať svoje aktíva a záväzky v účtovných hodnotách, ktoré by boli zahrnuté do konsolidovanej účtovnej závierky jej materskej spoločnosti na základe dátumu prechodu materskej spoločnosti na IFRS, ak by neboli urobené konsolidačné úpravy a úpravy z dôvodu podnikovej kombinácie, v ktorej materská spoločnosť túto svoju dcérsku spoločnosť obstarala. IFRS 1 bol novelizovaný s cieľom umožniť účtovným jednotkám, ktoré sa rozhodli využiť túto výnimku, oceňovať vo vlastnom imaní aj kumulatívne rozdiely z prepočtu cudzích mien sumami, ktoré vykázala materská spoločnosť na základe jej prechodu na IFRS. Novela IFRS 1 rozširuje vyššie uvedenú výnimku na kumulatívne rozdiely z prepočtu cudzích mien, aby sa spoločnostiam, ktoré prvýkrát aplikujú IFRS, znížili náklady na prechod na IFRS. Táto novelizácia sa bude vzťahovať aj na pridružené spoločnosti a spoločné podniky, ktoré využili tú istú výnimku v IFRS 1.

Bola odstránená požiadavka, aby účtovné jednotky vyňali peňažné toky týkajúce sa zdaňovania pri určovaní reálnej hodnoty podľa IAS 41. Účelom tejto úpravy je dosiahnuť súlad s požiadavkou štandardu diskontovať peňažné toky sadzbou po zdanení.

EÚ dosiaľ tieto novely neschválila. V súčasnosti Skupina posudzuje ich dopad na svoju účtovnú závierku.

IFRS 17, Poistné zmluvy (štandard vydaný 18. mája 2017 a účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2021 alebo neskôr). IFRS 17 nahrádza štandard IFRS 4, ktorý povoľoval spoločnostiam účtovať o poistných zmluvách s využitím existujúcej účtovnej praxe. V dôsledku toho bolo pre investorov ťažké porovnávať a posudzovať rozdiely vo finančnom hospodárení inak podobných poisťovní. IFRS 17 je samostatný, na jednotnom princípe založený štandard pre účtovanie o všetkých typoch poistných zmlúv, vrátane zmlúv o zaistení, ktoré poisťovňa vlastní. Vyžaduje, aby sa skupiny poistných zmlúv vykazovali a oceňovali: (i) v súčasnej hodnote budúcich peňažných tokov (peňažných tokov z plnení) upravenej o existujúce riziká, ktorá zohľadňuje všetky dostupné informácie o peňažných tokoch z plnení spôsobom konzistentným so zistiteľnými trhovými informáciami; zvýšenej (ak táto hodnota predstavuje záväzok) alebo zníženej (ak táto hodnota predstavuje aktívum) (ii) o čiastku reprezentujúcu nezaslúžený zisk v skupine poistných zmlúv (zmluvná marža za poskytovanú službu). Poisťovne budú vykazovať zisk zo skupiny poistných zmlúv počas celého obdobia poskytovania poistného krytia postupne tak, ako bude existujúce riziko exspirovať. Ak je skupina poistných zmlúv stratová alebo sa takou stane, vykáže účtovná jednotka stratu okamžite. EÚ dosiaľ tento nový štandard neschválila. V súčasnosti Skupina posudzuje jeho dopad na svoju účtovnú závierku.

Novelizácia IFRS 17 a IFRS 4, Poistné zmluvy (novela vydaná 25. júna 2020 a účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2023 alebo neskôr). Novela obsahuje vysvetlenia, ktoré majú uľahčiť

implementáciu IFRS 17 a zjednodušiť niektoré požiadavky štandardu ako i samotný prechod. Novela sa týka ôsmich oblastí IFRS 17, pričom jej účelom nie je zmeniť základné princípy štandardu. Novela IFRS 17 obsahuje nasledujúce zmeny:

- Dátum účinnosti: Dátum účinnosti IFRS 17 (vrátane novely) bol posunutý o dva roky a je účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2023 alebo neskôr. Rovnako bol posunutý aj dátum ukončenia platnosti dočasnej výnimky z uplatňovania IFRS 9 v IFRS 4 na ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2023 alebo neskôr.
- Očakávaná návratnosť obstarávacích nákladov: Účtovné jednotky sú povinné alokovať časť výdavkov na obstaranie zmlúv na očakávané predĺženie zmlúv a vykazovať ich ako aktívum do vtedy, kým nepredĺžia platnosti týchto zmlúv. Účtovné jednotky sú povinné posúdiť návratnosť takéhoto aktíva ku každému dátumu zostavenia účtovnej závierky a zverejniť požadované údaje v poznámkach k účtovnej závierke.
- Zmluvná servisná marža („contractual service margin“) pripadajúca na investičné služby: Jednotky krytia by mali byť stanovené tak, aby brali do úvahy množstvo výhod a zároveň očakávané obdobie ako poistného krytia tak aj investičných služieb pre zmluvy založené na modely s variabilnými poplatkami a pre ďalšie zmluvy so „službou návratnosti investícií“, vykazovanými podľa všeobecného modelu. Náklady súvisiace s investičnými službami by sa mali zahrnúť do hospodárskeho výsledku v rámci obdobia trvania poistnej zmluvy, a to v rozsahu, v akom účtovná jednotka vykonáva tieto činnosti na zvýšenie úžitkov z poistného krytia pre poistníka.
- Pasívne zaistné zmluvy - zabezpečenie strát: Ak účtovná jednotka vykáže stratu pri prvotnom vykázaní nevýhodnej skupiny poistných zmlúv alebo po dodatočnom pridaní nevýhodných zmlúv do tejto skupiny, mala by upraviť zmluvnú servisnú maržu súvisiacej skupiny zaistných zmlúv a vykázať zisk z týchto zaistných zmlúv. Výška straty zabezpečenej zaistnou zmluvou sa stanoví vynásobením straty vykázanej z uzavretých poistných zmlúv a percentuálneho podielu výšky plnení z týchto poistných zmlúv, ktoré účtovná jednotka očakáva späťne získať na základe podmienok zaistnej zmluvy. Táto požiadavka sa uplatňuje iba v prípade, ak je zaistná zmluva vykázaná pred alebo súčasne so stratou vykázanou zo súvisiacich poistných zmlúv.
- Ďalšie zmeny a doplnenia: Medzi ďalšie zmeny a doplnenia patrí vylúčenie rozsahu pôsobnosti pre niektoré zmluvy o kreditných kartách a niektoré zmluvy o pôžičke; prezentácia poistných zmluvných aktív a záväzkov vo výkaze o finančnej situácii na úrovni portfólií namiesto skupín; využitie opcie na zmiernenie rizika („risk mitigation option“) pri znižovaní finančných rizík pomocou zaistných zmlúv a nederivátových finančných nástrojov v reálnej hodnote cez hospodársky výsledok; možnosť zmeny účtovnej politiky týkajúcej sa odhadov pri aplikácii IFRS 17, zverejnenej v predchádzajúcich priebežných účtovných závierkach; zahrnutie platieb a príjmov z dane z príjmu, ktoré sú osobitne vyúčtované poistníkovi podľa podmienok poistnej zmluvy, do peňažných tokov z plnení a vybrané zjednodušenia pri prechode a ďalšie menšie zmeny a doplnenia.

EÚ dosiaľ túto novelu neschválila. V súčasnosti Skupina posudzuje jej dopad na svoju účtovnú závierku.

Reforma referenčných úrokových sadzieb – fáza 2 novela IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 a IFRS 15 (vydaná 27. augusta 2020 a účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2021 alebo neskôr). Novelizácia ešte nebola prijatá Európskou úniou. Skupina neočakáva, že bude mať významný vplyv na jej účtovnú závierku.

2.4 Konsolidácia

Dcérske spoločnosti

Dcéorskými spoločnosťami sú tie účtovné jednotky, vrátane štruktúrovaných subjektov, ktoré Skupina ovláda, pretože (i) má právomoc riadiť tie ich relevantné činnosti, ktoré významným spôsobom ovplyvňujú ich výnosy, (ii) má nárok, či práva, podieľať sa na variabilných výnosoch zo svojej účasti v týchto účtovných jednotkách, a (iii) má schopnosť využiť svoj vplyv v uvedených účtovných jednotkách na to, aby ovplyvnila výšku výnosov investora. Pri posudzovaní toho, či Skupina ovláda inú účtovnú jednotku, sa berie do úvahy existencia a vplyv materiálnych práv, vrátane materiálnych potenciálnych hlasovacích práv. Aby bolo právo materiálne, musí mať jeho držiteľ praktickú schopnosť uplatňovať ho vtedy, keď vznikne potreba prijať rozhodnutia o smerovaní relevantných činností ovládanej účtovnej jednotky. Skupina môže ovládať účtovnú jednotku dokonca aj vtedy,

keď v nej nevlastní väčšinu hlasovacích práv. V takom prípade posudzuje Skupina výšku svojich hlasovacích práv porovnaním s veľkosťou a rozptýlením podielov ostatných držiteľov hlasovacích práv, aby zistila, či má de facto kontrolu nad daným subjektom. Ochranné práva iných investorov, napr. také, ktoré sa týkajú zásadných zmien činnosti danej účtovnej jednotky alebo ktoré sa uplatňujú iba za výnimočných okolností, nebránia Skupine, aby v tejto účtovnej jednotke uplatňovala kontrolný vplyv. Dcérske podniky sú konsolidované odo dňa, kedy je kontrolný vplyv prevedený na Skupinu (dátum akvizície) a sú vyňaté z konsolidácie odo dňa, od ktorého prestane Skupina účtovnú jednotku ovládať.

Skupina používa pri účtovaní obstaraní dcérskych spoločností akvizičnú metódu. Nadobudnutý identifikovateľný majetok a záväzky a podmienené záväzky prevzaté v rámci podnikovej kombinácie sa prvotne oceňujú ich reálnou hodnotou k dátumu akvizície, bez ohľadu na výšku podielu ostatných akcionárov dcérskej spoločnosti.

Obstarávacie náklady vzťahujúce sa k akvizícii sa účtujú do nákladov. Akékoľvek podmienené plnenia, ktoré majú byť uhradené Skupinou, sa k dátumu akvizície ocenia v reálnej hodnote.

Skupina v čase akvizície oceňuje výšku podielu ostatných podielnikov bez kontrolného vplyvu v dcérskej spoločnosti buď jeho reálnou hodnotou alebo ako podiel na reálnej hodnote majetku, záväzkoch a podmienených záväzkoch. Rozhodnutie o metóde ocenenia je uskutočnené samostatne pre každú podnikovú kombináciu.

Goodwill sa stanoví odpočítaním netto hodnoty majetku, záväzkov a podmienených záväzkov od súčtu kúpnej ceny za nadobúdaný podiel na dcérskej spoločnosti, výšky podielu ostatných podielnikov bez kontrolného vplyvu a reálnej hodnoty predchádzajúcej investície v spoločnosti pred nadobudnutím kontroly. Negatívny rozdiel sa vykazuje priamo v hospodárskom výsledku.

Vnútroskupinové transakcie, zostatky, výnosy a náklady z transakcií medzi spoločnosťami v Skupine sa eliminujú pri konsolidácii. Medzivýsledok vyplývajúci z vnútroskupinových transakcií, ktorý je súčasťou ocenenia aktív, sa pri konsolidácii eliminuje. Účtovné zásady a metódy dcérskych spoločností boli v prípade potreby pozmenené tak, aby sa zabezpečila konzistentnosť s účtovnými zásadami a metódami aplikovanými Skupinou.

2.5 Prepočet cudzích mien

(i) Funkčná mena a mena prezentácie účtovnej závierky

Položky zahrnuté do konsolidovanej účtovnej závierky Skupiny sú ocenené v mene primárneho ekonomického prostredia, v ktorom každá konsolidovaná účtovná jednotka pôsobí („funkčná mena“). Konsolidovaná účtovná závierka za rok končiaci sa 31. decembra 2020 je prezentovaná v eurách (EUR), ktoré sú funkčnou menou a menou vykazovania materskej spoločnosti.

(ii) Transakcie a súvahové zostatky

Transakcie v cudzej mene sa prepočítavajú na funkčnú menu výmenným kurzom platným v deň transakcie. Kurzové zisky a straty z vyrovnania týchto transakcií a z prepočtu monetárneho majetku a záväzkov v cudzej mene výmenným kurzom ku koncu roka sa účtujú s vplyvom na hospodársky výsledok.

(iii) Spoločnosti v Skupine

Konsolidovaný výkaz ziskov a strát a ostatného súhrnného zisku alebo strát a konsolidovaný výkaz o finančnej situácii všetkých spoločností v Skupine (z ktorých žiadna nemá funkčnú menu hyperinflačnej ekonomiky), ktorých funkčná mena nie je identická s menou, v ktorej je prezentovaná táto účtovná závierka, sú prepočítané nasledovne:

- aktíva a pasíva sú prepočítané kurzom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka;
- výnosy a náklady sú prepočítané priemerným výmenným kurzom za dané obdobie (ak však tento priemer nie je dostatočnou aproximáciou kumulatívneho efektu kurzov platných v deň jednotlivých transakcií, vtedy sú prepočítané kurzami ku dňu jednotlivých transakcií); a
- všetky vyplývajúce kurzové rozdiely sú vykázané ako Ostatný súhrnný zisk/strata.

Vplyv zmeny kurzov cudzích mien na reálnu hodnotu nemonetárnych finančných aktív a pasív je vykázaný ako časť zisku alebo straty z precenenia na reálnu hodnotu. Vplyv zmeny kurzov na reálnu hodnotu

nemonetárnych finančných aktív a pasív klasifikovaných ako finančné nástroje ocenené v reálnej hodnote je vykázaný cez hospodársky výsledok.

2.6 Zmluvy o nájme

Nájomné zmluvy, ak je Skupina prenajímateľom

Aktivity Skupiny ako prenajímateľa nie sú významné a zmluvy o prenájme boli v priebehu roka 2020 ukončené. Z tohto dôvodu Skupina neupravila účtovanie o prenajatých aktívach pri prechode na IFRS 16.

2.7 Zásoby

Zásoby predstavujú nedokončenú výrobu – projekty vo výstavbe a nehnuteľnosti určené na predaj.

Zásoby sú vykazované ako obežné aktíva z dôvodu doby trvania ich prevádzkového cyklu, avšak očakáva sa, že ich účtovná hodnota bude zrealizovaná v období neskoršom ako 12 mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje táto konsolidovaná účtovná závierka.

Zásoby sa vykazujú buď v obstarávacej cene alebo v čistej realizovateľnej hodnote, podľa toho, ktorá je nižšia. Obstarávacia cena zásob nedokončenej výroby zahŕňa cenu obstarania, náklady na výstavbu a realizáciu projektu a iné súvisiace obstarávacie náklady. Obstarávacia cena nehnuteľností určených na predaj obsahuje cenu obstarania a súvisiace obstarávacie náklady.

Skupina do obstarávacej ceny zásob aktivuje aj úroky a finančné náklady (viď 2.8).

Čistá realizovateľná hodnota predstavuje odhad predajnej ceny za bežných obchodných podmienok, zníženej o náklady na dokončenie a predaj.

Ak je obstarávacia cena, resp. ak sú vlastné náklady zásob vyššie než ich čistá realizovateľná 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 realizovateľnou hodnotou.

2.8 Aktivácia finančných nákladov

Do obstarávacej ceny zásob Skupina aktivuje finančné náklady (všeobecné aj špecifické), ktoré sú priamo priraditeľné obstaraniu a výstavbe tých aktív, ktoré nie sú oceňované v reálnej hodnote a pri ktorých doba od ich obstarania do momentu, kedy sú pripravené na predaj, predstavuje dlhší čas (tzv. kvalifikované aktíva).

Momentom začiatku aktivácie je a) moment, kedy Skupina začne vynakladať prostriedky na kvalifikované aktíva, b) moment, kedy Skupine začnú vznikať náklady na financovanie a c) Skupina začne realizovať aktivity potrebné na prípravu kvalifikovaného aktíva do stavu pripraveného na predaj. Aktivácia pokračuje do momentu, kedy sú kvalifikované aktíva v zásadnej miere pripravené na predaj.

Skupina aktivuje také finančné náklady, ktoré by jej neboli vznikli, ak by nezačala obstarávať kvalifikované aktíva. Výška aktivovaných nákladov je kalkulovaná použitím priemernej úrokovej miery Skupiny (vážený aritmetický priemer úrokových sadzieb aplikovaný na náklady na obstaranie kvalifikovaných aktív) okrem prípadov, kedy je úver čerpaný za účelom obstarania konkrétneho kvalifikovaného aktíva. Ak nastane takáto situácia, je aktivovaná skutočná výška úrokových nákladov z úveru čerpaného na konkrétne kvalifikované aktívum (resp. iných priamo priraditeľných finančných nákladov) mínus investičný výnos vygenerovaný z dočasného investovania získaných prostriedkov.

2.9 Finančné aktíva

Reálna hodnota je cena, ktorá by bola prijatá pri predaji majetku alebo zaplattená za prevod záväzku v bežnej transakcii medzi účastníkmi trhu k dátumu ocenenia. Najlepším dôkazom reálnej hodnoty je cena na aktívnom trhu. Aktívny trh je trh, v ktorom transakcie týkajúce sa aktíva alebo záväzku sa uskutočňujú dostatočne často a v takom objeme, že môžu priebežne poskytovať informácie o cenách.

Transakčné náklady sú dodatočné náklady, ktoré možno priamo pripísať akvizícii, emisii alebo vyradeniu finančného nástroja. Dodatočné náklady sú také, ktoré by nevznikli, keby sa transakcia neuskutočnila.

Transakčné náklady zahŕňajú poplatky a provízie vyplácané obchodným zástupcom (vrátane zamestnancov, ktorí konajú ako predajcovia), poradcom, sprostredkovateľom a obchodníkom, odvody do regulačných agentúr a búrz cenných papierov a dané a poplatky z prevodu. Transakčné náklady nezahŕňajú prémie alebo diskonty dlhových nástrojov, náklady na financovanie alebo interné administratívne náklady alebo náklady na údržbu.

Amortizovaná hodnota („AH“) je hodnota, za ktorú bol finančný nástroj vykázaný pri prvotnom vykázaní znížený o splátky istiny plus kumulované úroky a pre finančné aktíva znížené o akékoľvek opravné položky na očakávané úverové straty („ECL“). Časovo rozlíšený úrok zahŕňa amortizáciu transakčných nákladov časovo rozlíšených pri prvotnom vykázaní a akúkoľvek prémii alebo diskont dlhového nástroja do splatnej sumy použitím metódy efektívnej úrokovej miery. Časovo rozlíšené úrokové výnosy a časovo rozlíšené úrokové náklady vrátane časovo rozlíšeného kupónu a amortizovaného diskontu dlhového nástroja alebo prémie (vrátane prípadných časovo rozlíšených poplatkov) nie sú vykazované samostatne a sú zahrnuté do účtovných hodnôt súvisiacich položiek vo výkaze o finančnej situácii.

Metóda efektívnej úrokovej miery je metóda rozloženia úrokových výnosov alebo úrokových nákladov počas príslušného obdobia tak, aby sa dosiahla konštantná pravidelná úroková miera (efektívna úroková miera) z účtovnej hodnoty. Efektívna úroková miera je sadzba, ktorá presne diskontuje odhadované budúce platby alebo príjmy (okrem budúcich úverových strát) počas očakávanej životnosti finančného nástroja alebo kratšieho obdobia, ak je to vhodné, na brutto účtovnú hodnotu finančného nástroja. Efektívna úroková sadzba diskontuje peňažné toky nástrojov s variabilným úrokom do nasledujúceho dátumu precenenia úrokovej sadzby okrem prémie alebo diskontu dlhového nástroja, ktoré odrážajú úverové rozpätie nad pohyblivou sadzbou špecifikovanou nástrojom alebo inými premennými, ktoré nie sú precenené, tak aby zohľadňovali trhové sadzby. Takéto prémie alebo diskonty dlhových nástrojov sa amortizujú počas celej predpokladanej doby životnosti nástroja. Výpočet súčasnej hodnoty zahŕňa všetky zaplatené alebo prijaté poplatky medzi zmluvnými stranami, ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou efektívnej úrokovej miery.

Finančné nástroje – prvotné vykazovanie. Všetky finančné nástroje sa prvotne vykazujú v reálnej hodnote upravenej o transakčné náklady. Reálna hodnota pri prvotnom vykázaní sa najlepšie preukazuje transakčnou cenou. O zisku alebo strate pri prvotnom vykázaní sa účtuje iba vtedy, ak existuje rozdiel medzi reálnou hodnotou a transakčnou cenou, ktorý možno doložiť inými bežnými trhovými transakciami toho istého nástroja alebo technikou oceňovania, ktorej vstupy zahŕňajú iba údaje z pozorovateľných trhov. Po prvotnom vykázaní sa pre finančné aktíva oceňované amortizovanou hodnotou vykáže opravná položka, čo vedie k okamžitej účtovnej strate.

Finančné aktíva – klasifikácia a následné oceňovanie – kategórie oceňovania. Skupina klasifikuje finančné aktíva len v kategórii amortizovaná hodnota. Klasifikácia a následné ocenenie finančných aktív závisí od: (i) obchodného modelu Skupina na riadenie portfólia súvisiacich aktív a (ii) vlastností peňažných tokov majetku.

Finančné aktíva – klasifikácia a následné oceňovanie – obchodný model. Obchodný model odzrkadľuje, ako Skupina spravuje aktíva za účelom vytvárania peňažných tokov, t. j. či je cieľom Skupiny: (i) výlučne zinkasovať zmluvné peňažné toky z aktív (držba na účely zinkasovania zmluvných peňažných tokov), alebo (ii) zinkasovať zmluvné peňažné toky a peňažné toky vznikajúce z predaja aktív (držba na účely získavania zmluvných peňažných tokov a peňažných tokov z predaja), alebo ak nie je uplatniteľná ani jedna z položiek (i) a (ii), finančné aktíva sú klasifikované ako súčasť „iného“ obchodného modelu a ocenené pomocou reálnej hodnoty cez výkaz ziskov a strát („FVTPL“).

Obchodný model je určený pre skupinu aktív (na úrovni portfólia) na základe všetkých relevantných dôkazov o činnostiach, ktoré Skupina vykonáva za účelom dosiahnuť cieľ stanovený pre portfólio dostupné v deň hodnotenia. Faktory, ktoré Skupina zvažuje pri určovaní obchodného modelu, zahŕňajú účel a zloženie portfólia a predchádzajúce skúsenosti s tým, ako boli peňažné toky za príslušné aktíva inkasované. Obchodný model, ktorý Skupina používa, má za účel držať finančné aktíva do splatnosti a zinkasovať zmluvné peňažné toky.

Finančné aktíva – klasifikácia a následné ocenenie – charakteristiky peňažného toku. Ak je cieľom obchodného modelu držať aktíva na zinkasovanie zmluvných peňažných tokov alebo držať finančné aktíva za účelom zinkasovania peňažných tokov a predaja, tak Skupina posudzuje, či peňažné toky predstavujú výlučne platby istiny a úrokov („SPPI“). Finančné aktíva s vnorenými derivátmi sa berú do úvahy ako celok pri určovaní, či sú ich peňažné toky v súlade s požiadavkou SPPI. Pri tomto posúdení Skupina posudzuje, či sú zmluvné peňažné toky v súlade so základnými úverovými dojednaniami, t. j. úroky zahŕňajú iba zohľadnenie úverového rizika, časovú hodnotu peňazí, ostatné základné úverové riziká a ziskovú maržu.

Ak zmluvné podmienky zavádzajú expozíciu voči riziku alebo volatilite, ktorá je v rozpore so základnými úverovými dojednaniami poskytovania úverov, finančné aktívum sa klasifikuje a oceňuje na základe FVTPL.

Posúdenie SPPI sa vykonáva pri prvotnom vykázaní majetku a následne sa neprehodnocuje. Skupina vykonáva test SPPI pre svoje finančné aktíva.

Skupina má vo svojej držbe len pohľadávky z obchodného styku, zmluvné aktíva a peniaze a peňažné ekvivalenty. Charakteristika týchto finančných aktív je krátkodobá a zmluvné peňažné toky predstavujú splátku istiny a úroku, ktorý zohľadňuje časovú hodnotu peňazí a preto ich Skupina oceňuje v amortizovanej hodnote.

Finančné aktíva – reklasifikácia. Finančné nástroje sa reklasifikujú iba vtedy, keď sa zmení obchodný model na riadenie portfólia ako celku. Táto reklasifikácia má budúci účinok a prebieha od začiatku prvého obdobia vykazovania, ktoré nasleduje po zmene obchodného modelu. Skupina nemenila svoj obchodný model počas súčasného obdobia a nevykonávala žiadne reklasifikácie.

Zníženie hodnoty finančných aktív – opravná položka z očakávaných úverových strát („ECL“). Skupina aplikuje pre pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky zjednodušený prístup povolený podľa IFRS 9, ktorý vyžaduje, aby sa po prvotnom vykázaní pohľadávok vykázali očakávané celkové straty, tzv. expected lifetime losses.

Skupina zaviedla nový model na odhad očakávaných kreditných strát z obchodných a iných pohľadávok. Na uspokojenie požiadaviek IFRS 9 sa zozbierali historické údaje o neuhradených pohľadávkach a vytvorila sa schéma na tvorbu opravnej položky v závislosti od zákazníckeho segmentu a očakávanej straty pre daný segment podľa výšky neuhradených pohľadávok za 24 mesiacov. IFRS 9 takisto vyžaduje použitie odhadov týkajúcich sa budúceho vývoja pri odhade očakávaných úverových strát. Pre splnenie tejto požiadavky bol zavedený mechanizmus na úpravu matice tvorby opravných položiek k pohľadávkam.

Zníženie hodnoty obchodných pohľadávok sa vykazuje na účte opravnej položky k pohľadávkam. Tvorba a rozpustenie opravnej položky sa vykazuje vo výkaze ziskov a strát v položke „Čisté straty zo zníženia hodnoty finančných aktív“. Pohľadávky z obchodného styku, ktoré nemožno inkasovať, sa odpisujú na účtoch opravných položiek k pohľadávkam z obchodného styku a vykazujú sa vo výkaze ziskov a strát v položke „Čisté straty zo zníženia hodnoty finančných aktív“.

Pohľadávky z obchodného styku, ktoré boli odpísané a následne zaplatené dlžníkmi, sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát v položke „Čisté straty zo zníženia hodnoty finančných aktív“.

Finančné aktíva – odpis. Skupina odpíše finančné aktíva, vcelku alebo ich časť, keď Skupina vyčerpala všetky praktické možnosti spätného získania prostriedkov z týchto aktív a neexistuje žiadne rozumné očakávanie získania týchto prostriedkov späť.

Finančné aktíva – odúčtovanie. Skupina prestane vykazovať finančné aktíva, keď i) boli aktíva splatené alebo právo k peňažným tokom z týchto aktív uplynulo alebo ii) Skupina presunula práva k peňažným tokom z finančným aktíva na inú osobu.

2.10 Finančné záväzky

Finančné záväzky – klasifikácia. Skupina klasifikuje svoje finančné záväzky podľa IFRS 9 ako ostatné finančné záväzky oceňované metódou „amortised cost“.

Väčšina požiadaviek predchádzajúceho štandardu IAS 39 pre klasifikáciu a oceňovanie finančných záväzkov sa preniesla bez zmeny do nového štandardu IFRS 9.

Klasifikácia závisí od zmluvných záväzkov viažucich sa k finančnému nástroju a od úmyslov, s akými manažment uzavrel danú zmluvu. Manažment určuje klasifikáciu svojich finančných záväzkov pri počiatočnom účtovaní.

Finančné záväzky – prvotné vykazovanie. Pri prvotnom vykázaní finančného záväzku ho Skupina oceňuje reálnou hodnotou upravenou o transakčné náklady, ktorú sú priamo spojené s nadobudnutím finančného záväzku.

Finančné záväzky – následné ocenenie. V prípade finančných záväzkov klasifikovaných v kategórii „amortized cost“, Skupina ich oceňuje metódou „amortised cost“ s použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

Finančné záväzky – odúčtovanie. Finančný záväzok (alebo jeho časť) je z výkazu o finančnej situácii odstránený len v tom prípade, keď zanikne, t.j. keď sa záväzok uvedený v zmluve zruší alebo vyprší, z čoho vyplynie zisk alebo strata vo výkaze ziskov a strát.

2.11 Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty zahŕňajú vklady v bankách k dispozícii na požiadanie. Peniaze a peňažné ekvivalenty sú vedené v amortizovanej hodnote použitím metódy efektívnej úrokovej sadzby.

2.12 Základné imanie

Základné imanie Spoločnosti tvoria vklady jej dvoch spoločníkov, ktoré boli peňažne splatené v plnej výške.

2.13 Výplata dividend

Dividendy sa vykazujú ako záväzok a sú odpočítané z vlastného imania, pokiaľ sú schválené pred alebo k dátumu, ku ktorému sa zostavuje konsolidovaná účtovná závierka. Dividendy sa uvádzajú v poznámkach, ak sú navrhnuté pred dátumom, ku ktorému sa zostavuje konsolidovaná účtovná závierka, ale schválené po dátume, ku ktorému sa zostavuje konsolidovaná účtovná závierka avšak pred dátumom vydania účtovnej závierky. Dividendy sú prvotne ocenené v reálnej hodnote záväzku a následne v amortizovaných nákladoch.

2.14 Dane

(i) Splatná daň z príjmov

Daň z príjmov je pre účely konsolidovanej účtovnej závierky vypočítaná v súlade s platnou legislatívou krajín, v ktorých sídli Spoločnosť a jej dcérska spoločnosť, resp. ak sa za platnú môže považovať ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Celková daň z príjmu zahŕňa bežnú daň z príjmov a odloženú daň.

Daň z príjmov je suma, ktorá sa očakáva, že bude zaplatená alebo vrátená od daňového úradu vzhľadom na daňové zisky alebo straty za bežné a predchádzajúce obdobia. Ostatné dane, iné ako daň z príjmu a DPH, sú vykázané v prevádzkových nákladoch.

ii) Odložená daň z príjmov

Odložená daň z príjmov sa v konsolidovanej účtovnej závierke účtuje v súvahovou záväzkovou metódou, z umorovaných daňových strát a z dočasných rozdielov medzi daňovou hodnotou majetku a záväzkov a ich účtovnou hodnotou v konsolidovanej účtovnej závierke. O odloženej dani sa neúčtuje, ak sa týka prvotného účtovania o majetku alebo záväzku v súvislosti s transakciou, ktorá nie je obstaraním iného podniku, ak v čase transakcie nie je ovplyvnený účtovný ani daňový zisk alebo strata. Odložená daň sa vypočíta použitím sadzby a platných daňových zákonov, resp. zákonov ktoré sa považujú za platné k súvahovému dňu, a u ktorých sa očakáva, že budú platiť v čase realizácie dočasných rozdielov alebo umorenia daňovej straty. Odložené daňové pohľadávky sa vykazujú v rozsahu, v akom je pravdepodobné, že bude v budúcnosti generovaný zdaniteľný zisk, voči ktorému sa budú môcť dočasné rozdiely zrealizovať.

Odložená daň z príjmov sa účtuje pri dočasných rozdieloch vyplývajúcich z investícií do dcérskych, pridružených spoločností a spoločných podnikov s výnimkou prípadov, keď je načasovanie realizácie dočasných rozdielov kontrolované Skupinou a je pravdepodobné, že dočasné rozdiely nebudú realizované v dohľadnej budúcnosti.

Odložené daňové pohľadávky a záväzky sa vzájomne započítavajú v prípade, že Skupina má zo zákona vymáhateľné právo započítať krátkodobé daňové pohľadávky voči krátkodobým daňovým záväzkom a za predpokladu, že odloženú daň z príjmov vyberá rovnaký správca dane.

2.15 Rezervy na ostatné záväzky a náklady

Rezervy na ostatné záväzky a náklady sa tvoria, ak má Skupina súčasne zmluvné alebo mimozmluvné záväzky v dôsledku minulých udalostí, je pravdepodobné, že k vyrovnaniu týchto záväzkov bude potrebné vynaloženie prostriedkov a zároveň je možné spoľahlivo odhadnúť sumu záväzkov. V prípade viacerých

podobných záväzkov sa pravdepodobnosť, že bude potrebné vynaložiť prostriedky na vyrovnanie záväzku, stanoví na základe skupiny záväzkov ako celku. Rezerva sa tvorí aj v prípade, ak pravdepodobnosť vynaloženia prostriedkov na vyrovnanie jednotlivého záväzku zahrnutého v danej skupine záväzkov, je nízka.

Ak Skupina očakáva, že náklady, na ktoré je rezerva tvorená, jej budú refundované, je táto refundácia zaúčtovaná ako samostatné aktívum za predpokladu, že je fakticky istá.

Rezervy sa oceňujú v súčasnej hodnote nákladov, ktoré sa predpokladajú na vyrovnanie záväzku použitím sadzby pred zdanením, ktorá odráža trhové odhady hodnoty peňazí v danom čase a riziká, ktoré sú pre záväzok špecifické. Zvýšenie rezervy v dôsledku uplynutia času sa vykáže ako nákladový úrok.

2.16 Vykazovanie výnosov

Výnosy z predaja zásob sa vykazujú v momente prenosu kontroly a vlastníctva zásob, obvykle po odovzdaní. Skupina sa venuje developmentu a predaju projektu ZWIRN, ktorý bol rozdelený na tri fázy: ZWIRN 1, ZWIRN 2 a ZWIRN 3. Výnosy z predaja jednotlivých fáz projektu budú vykázané v momente prenosu kontroly nad príslušnými aktívami (v rámci danej fázy) na zákazníkov. Tieto aktíva vo všeobecnosti nemajú inú alternatívu využitia vrámci Skupiny ako je ich predaj. Zmluvne nárokovateľné právo na úhradu za predaj aktív Skupine nevznikne, pokiaľ sa vlastnícke právo neprevedie na zákazníka. Preto je výnos vykázaný v momente prevodu vlastníckeho práva k predávaným aktívam na zákazníka. Výnos je ocenený v hodnote transakčnej ceny dohodnutej v zmluve so zákazníkom. Vo väčšine prípadov je transakčná cena finálne splatná po prevode vlastníckeho práva na zákazníka. Aj keď môžu byť v niektorých prípadoch dohodnuté odložené splátky transakčnej ceny, takýto odklad nikdy nepresahuje dvanásť mesiacov. Transakčná cena preto nie je upravená o vplyv finančného komponentu. Výnosy z developmentu a predaja jednotlivých fáz projektu ZWIRN sú vykázané v *Konsolidovanom výkaze ziskov a strát a súhranných ziskov a strát* v kategórii *Tržby*

Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté a zrealizované. Výnosy z prenájmu sa vykazujú rovnomerne počas doby prenájmu.

Výnosy sa vykazujú v reálnej hodnote prijatých úhrad alebo pohľadávok po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, diskontov a zliav.

Výnosy z dividend sa zaúčtujú v čase vzniku práva Skupiny na prijatie platby.

2.17 Vykazovanie segmentov

Skupina vykonáva činnosť v rámci jedného segmentu. Celá skupina sa venuje developmentu a predaju projektu ZWIRN.

3 Riadenie finančného rizika

3.1 Faktory finančného rizika

V dôsledku svojich činností bola Skupina vystavená rozličným finančným rizikám vrátane úverového rizika, rizika likvidy, či rizika zmeny úrokových sadzieb.

Skupina nie je takmer vôbec vystavená kurzovému riziku, nakoľko sú všetky jej transakcie realizované v mene EUR.

Hlavné finančné nástroje, ktoré Skupina využívala na strane aktív, predstavovali peniaze a peňažné ekvivalenty a na strane záväzkov zahŕňali úvery od spriaznených strán a vydané dlhopisy. Hlavným účelom týchto finančných nástrojov bolo zabezpečenie dostatočného objemu likvidity na projektové a prevádzkové potreby Skupiny.

Riadenie rizika zastrešujú zamestnanci YIT Slovakia a.s.

(i) Úverové/kreditné riziko

Úverové/kreditné riziko vzniká v súvislosti s peňažnými prostriedkami a peňažnými ekvivalentmi v bankách.

S týmito finančnými je spojené minimálne kreditné riziko. Peňažné prostriedky sú umiestnené vo finančnej inštitúcii, s ktorou je spojené v čase uloženia peňažných prostriedkov minimálne riziko nesolventnosti.

Tabuľka nižšie ilustruje kreditný rating finančných aktív k súvahovému dňu:

	Kreditný rating	31. december 2020	31. december 2019	31. december 2018
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty (Pozn. 8), z toho:		4 357	392	820
Slovenská sporiteľňa, a.s.,	A2	4 357	392	820
Pohľadávky z obchodného styku	bez ratingu	25	13	-
Spolu		4 382	405	820

Pre banku Slovenská sporiteľňa, a.s. Skupina využíva rating od Moody's pre materskú banku Erste Group Bank AG.

(ii) *Riziko úrokovej sadzby ovplyvňujúce reálnu hodnotu a peňažné toky*

Nákladové úroky Skupiny a peňažné toky na financovanie jej činnosti v priebehu vykazovaných období nezáviseli od zmien trhových úrokových sadzieb, nakoľko sú existujúce úvery a vydané dlhopisy úročené fixnou úrokovou sadzbou. Pôžičky s pevnou úrokovou sadzbou vystavujú Skupinu riziku zmeny reálnej hodnoty.

V účtovných obdobiach 2020 a 2019 boli úvery od spriaznených strán aj vydané dlhopisy denominované v eurách.

Keďže Skupina nemá okrem bankových účtov žiadne iné významné úročené aktíva, úrokové výnosy a prevádzkový cash-flow sú iba v nevýznamnej miere závislé od zmien trhových úrokových sadzieb.

(iii) *Riziko likvidity*

Opatrné riadenie rizika likvidity znamená zachovávanie dostatočného množstva peňažných prostriedkov a dostupnosť financovania prostredníctvom primeraného množstva dohodnutých úverových možností. Riadenie finančnej pozície Skupiny sa zameriava na zachovanie flexibility pri financovaní pomocou udržiavania dostupných úverových liniek.

Vedenie monitoruje na báze očakávaných peňažných tokov priebežné predpovede rezervy likvidity, ktorú predstavuje nečerpaný zostatok poskytnutých úverov (poznámka 10) a peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty (poznámka 8).

Tabuľka nižšie analyzuje podľa zostatkovej doby splatnosti finančné záväzky Skupiny. Údaje uvedené v tabuľke predstavujú zmluvné nediskontované peňažné toky.

	Menej ako 1 rok	Od 1 do 5 rokov	Viac ako 5 rokov
K 31-12-2020			
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky (Pozn. 13)	3 277	-	-
Úvery od spriaznených strán (Pozn. 10)	-	-	17 290
Vydané dlhopisy (Pozn. 22)	389	16 611	-
Spolu	3 666	16 611	17 290
	Menej ako 1 rok	Od 1 do 5 rokov	Viac ako 5 rokov
K 31-12-2019			
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky (Pozn. 13)	9 383	-	-
Úvery od spriaznených strán (Pozn. 10)	3 523	-	-
Vydané dlhopisy (Pozn. 22)	390	17 000	-
Spolu	13 296	17 000	-

K 31-12-2018

Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky (Pozn. 13)	1 470	-	-
Úvery od spriaznených strán (Pozn. 10)	20 813	-	-
Vydané dlhopisy (Pozn. 22)	-	-	-
Spolu	22 283	-	-

Dodatočné informácie k splatnosti úverov sú uvedené v bode 16 poznámok Pôžičky a úvery.

(iv) Komoditné riziko

Skupina je len do zanedbateľnej miery vystavená riziku zo zmeny cien hlavného stavebného materiálu, ktoré vstupujú do cien zásob. Komoditami, ktoré skupina nakupuje sú najmä oceľ a betón. V súlade so stratégiou Skupiny sú možné riziká ako aj príležitosti súvisiace so zmenami trhových cien týchto komodít prenesené na zákazníkov Skupiny pri realizácii predaja projektov .

3.2 Riadenie kapitálu

Cieľom Skupiny pri riadení kapitálu je zabezpečiť schopnosť Skupiny pokračovať vo svojich činnostiach, dostatočnú návratnosť kapitálu pre vlastníkov Skupiny a udržať optimálnu štruktúru kapitálu s cieľom udržať optimálne náklady financovania.

Aby Skupina mohla udržať alebo upraviť štruktúru kapitálu, môže upraviť výšku vyplácaných dividend, vrátiť kapitál spoločníkom alebo prediť majetok s cieľom znížiť dlh.

Vedenie Skupiny spravuje kapitál vlastníkov Skupiny vykázaný podľa IFRS k 31. decembru 2020 v hodnote 2 581 tis. EUR (31. december 2019: 2 423 tis. EUR a 31. december 2018: 1 792 tis. EUR).

Tak, ako iné podniky v sektore, aj Skupina monitoruje kapitál na základe dlhového pomeru. Tento pomer sa vypočíta ako pomer celkového dlhu k súčtu vlastného imania a záväzkov. Celkový dlh sa vypočíta ako suma úverov a vydaných dlhopisov. Celkový kapitál sa vypočíta ako vlastné imanie vykázané v súvahe plus celkový dlh. Skupina dosahuje k 31. decembru 2020 úroveň dlhového pomeru vo výške 92% (k 31. decembru 2019: 89% a k 31. decembru 2018: 92%). Táto úroveň je veľmi vysoká z dôvodu významných úverov poskytnutých od spriaznených strán (viď Poznámku 10). Po úprave dlhového pomeru očistením celkového dlhu o úvery od spriaznených strán dosahuje k 31. decembru 2020 úroveň tohto ukazovateľa výšku 50% (k 31. decembru 2019: 74% a k 31. decembru 2018: 0%).

V roku 2020 (ako aj v roku 2019) bola štruktúra kapitálu, ako aj dlhový pomer Skupiny v súlade s očakávaniami a plánom spoločníkov.

3.3 Odhad reálnej hodnoty

Reálna hodnota finančných nástrojov obchodovaných na aktívnych trhoch je založená na kótovaných trhových cenách k dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Reálna hodnota finančných nástrojov, ktoré nie sú obchodované na aktívnych trhoch, sa stanoví použitím oceňovacích metód. Skupina používa rôzne oceňovacie metódy a predpoklady, ktoré vychádzajú z trhových podmienok k jednotlivým súvahovým dátumom.

Účtovná hodnota pohľadávok z obchodného styku, znížená o opravné položky na nedobytné a sporné pohľadávky, a účtovná hodnota záväzkov z obchodného styku sa približne rovná ich reálnej hodnote. Odhad reálnej hodnoty finančných záväzkov sa uskutočňuje diskontovaním budúcich zmluvných peňažných tokov použitím aktuálnej trhovej úrokovej sadzby, pri ktorej by Skupina mohla obstaráť podobné finančné nástroje.

Zverejnenie reálnych hodnôt je uvedené v bode 18 poznámok.

4 Zásadné účtovné odhady a predpoklady

Skupina uskutočňuje odhady a používa predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované hodnoty aktív a záväzkov počas nasledujúceho účtovného obdobia. Odhady a predpoklady sa pravidelne prehodnocujú a tvoria sa na základe skúseností vedenia a iných faktorov, vrátane očakávaných budúcich udalostí. Vedenie tiež robí určité rozhodnutia v procese aplikovania účtovných zásad. Zásadné rozhodnutia, ktoré majú významný vplyv na hodnoty vykázané vo finančných výkazoch a odhady, kde je riziko významnej úpravy účtovnej hodnoty majetku a záväzkov počas nasledujúceho účtovného obdobia, sú uvedené nižšie:

(i) *Daňová legislatíva*

Slovenská daňová, menová a colná legislatíva je predmetom rôznych interpretácií. Pozri bod 20 poznámok.

(ii) *Prvotné vykázanie transakcií so spriaznenými stranami*

Vo svojom bežnom podnikaní Skupina realizuje transakcie so spriaznenými stranami. IFRS 9 vyžaduje prvotné vykázanie finančných nástrojov v ich reálnych hodnotách. Vedenie uplatňuje odhad pri určovaní, či sú tieto transakcie oenené v trhových alebo ne-trhových úrokových sadzbách, ak neexistuje aktívny trh pre takéto transakcie. Základňou pre tento odhad je oceňovanie pri podobných typoch transakcií s tretími stranami a analýzy efektívnej úrokovej miery. Podmienky realizovaných významných transakcií so spriaznenými stranami sú zverejnené v poznámke 22.

(iii) *Posúdenie znehodnotenia zásob*

Pri posudzovaní prípadného znehodnotenia zásob Skupina vychádza zo znaleckých posudkov, ktoré boli vypracované na všetky kľúčové zložky zásob k 31. decembru 2020, resp. k dátumu blízko súvahového dňa. Na základe reálnej hodnoty, ktorá je k dispozícii z týchto posudkov, Skupina neidentifikovala potrebu tvorby opravných položiek k zásobám.

5 Konsolidácia

Názov dcérskej spoločnosti	Krajina registrácie	Dátum registrácie	Majetkový podiel v % 31-12-2020	Majetkový podiel v % 31-12-2019	Činnosti
YIT ZWIRN 1 s .r. o.	Slovenská republika	19.5.2020	100%	-	Projektová spoločnosť (development a predaj fáz projektu ZWIRN)
YIT ZWIRN 2 s.r.o.	Slovenská republika	5.5.2020	100%	-	

6 Finančné nástroje podľa kategórie

Analýza finančných nástrojov podľa kategórií ocenenia je nasledovná:

K 31-12-2020	Pôžičky a pohľadávky	Majetok účtovaný v reálnej hodnote cez Výkaz ziskov a strát	Majetok určený na predaj	Spolu
Finančné aktíva podľa súvahy				
Pohľadávky z obchodného styku	25	-	-	25
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty (Pozn. 8)	4 357	-	-	4 357
Spolu	4 382	-	-	4 382
K 31-12-2020	Ostatné finančné záväzky - v umorovanej hodnote			Spolu
Záväzky podľa súvahy				
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky (Pozn. 13)	2 912			2 912
Úvery od spriaznených strán (Pozn. 10)	13 569			13 569
Vydané dlhopisy (Pozn. 11)	16 170			16 170
Spolu	32 651			32 651

K 31-12-2019	Pôžičky a pohľadávky	Majetok účtovaný v reálnej hodnote cez Výkaz ziskov a strát	Majetok určený na predaj	Spolu
Finančné aktíva podľa súvahy				
Pohľadávky z obchodného styku	13	-	-	13
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty (Pozn. 8)	392	-	-	392
Spolu	405	-	-	405

K 31-12-2019	Ostatné finančné záväzky - v umorovanej hodnote	Spolu
Záväzky podľa súvahy		
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky (Pozn. 13)	9 383	9 383
Úvery od spriaznených strán (Pozn. 10)	3 437	3 437
Vydané dlhopisy (Pozn. 11)	16 096	16 096
Spolu	28 916	28 916

K 31-12-2018	Pôžičky a pohľadávky	Majetok účtovaný v reálnej hodnote cez Výkaz ziskov a strát	Majetok určený na predaj	Spolu
Finančné aktíva podľa súvahy				
Pohľadávky z obchodného styku	-	-	-	-
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty (Pozn. 8)	820	-	-	820
Spolu	820	-	-	820

K 31-12-2018	Ostatné finančné záväzky - v umorovanej hodnote	Spolu
Záväzky podľa súvahy		
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky (Pozn. 13)	1 470	1 470
Úvery od spriaznených strán (Pozn. 10)	20 563	20 563
Vydané dlhopisy (Pozn. 11)	-	-
Spolu	22 033	22 033

7 Zásoby

Štruktúra zásob je nasledovná:

	31. december 2020	31. december 2019	31. december 2018
Nedokončená výroba – projekty vo výstavbe	9 242	4 122	2 112
Nehnuteľnosti určené na predaj	25 853	25 133	17 131
Spolu zásoby	35 095	29 255	19 243

Skupina netvorila vo vykazovaných účtovných obdobiach žiadne opravné položky k zásobám.

Zmena stavu nedokončenej výroby

	31. december 2020	31. december 2019	31. december 2018	Zmena stavu zásob 2020	Zmena stavu zásob 2019
Nedokončená výroba – projekty vo výstavbe	9 242	4 122	2 112	5 120	2 010
Aktivácia úrokov				-218	-114
Zmena stavu zásob v konsolidovanom výkaze ziskov a strát				4 902	1 896

Prehľad úrokových a ostatných finančných nákladov aktivovaných do zásob:

	2020	2019
Úrokové náklady- úvery od spriaznených strán	576	417
Úrokové náklady – vydané dlhopisy	390	277
Ostatné náklady na obstaranie dlhopisov	73	73
Náklady aktivované do zásob spolu	1 039	767

Prehľad aktivovaných úrokových a ostatných finančných nákladov podľa druhu zásob:

	2020	2019
Nedokončená výroba – projekty vo výstavbe	216	115
Nehnutelnosti určené na predaj	-823	-652
Náklady aktivované do zásob spolu	1 039	767

Informácie o záložnom práve na zásoby sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	31. december 2020	31. december 2019	31. december 2018
Zásoby, na ktoré je zriadené záložné právo	25 853	25 133	17 131

K 31. decembru 2020 sú zásoby Skupiny poistené pre prípad škôd spôsobených krádežou, živelnou pohromou a ďalšie prípady do výšky 53 258 tis. EUR (k 31. decembru 2019: do výšky 3 042 tis. EUR a k 31. decembru 2018: do výšky 0 EUR).

8 Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty

	31. december 2020	31. december 2019	31. december 2018
Peniaze na bežných účtoch	4 357	392	820
Krátkodobé bankové vklady	-	-	-
Spolu peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	4 357	392	820

K 31. decembru 2020, 31. decembru 2019 aj k 31. decembru 2018 mohla Skupina voľne disponovať peňažnými prostriedkami a peňažnými ekvivalentmi. Analýza podľa úverovej kvality je vykázaná v bode 3.1 poznámok.

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty sú denominované v mene EUR.

9 Vlastné imanie

(i) Základné imanie

Základné imanie k 31. decembru 2020, k 31. decembru 2019 aj k 31. decembru 2018 pozostávalo zo splatených vkladov dvoch spoločníkov Spoločnosti vo výške 2 500 EUR za každého spoločníka. Spoločníci Spoločnosti majú právo hlasovať a dostávať dividendy pomerne v hodnote nimi vlastnených obchodných podielov k celkovej hodnote základného imania Spoločnosti. Viď v bode 1 poznámok.

Spoločnosť nemá žiadne upísané základné imanie, ktoré by nebolo zapísané v Obchodnom registri.

(ii) Ostatné kapitálové fondy

Spoločníci Spoločnosti vložili od založenia Spoločnosti aj vklady do ostatných kapitálových fondov a to nasledovne:

	2020	2019	2018
Peňažný vklad	-	-	1 800
Vklad vysporiadaný zápočtom	340	700	-
Vklady do ostatných kapitálových fondov za rok	340	700	1 800
Stav ostatných kapitálových fondov k 31. decembru	2 840	2 500	1 800

10 Úvery od spriaznených strán

	31. december 2020	31. december 2019	31. december 2018
Krátkodobé			
YIT Slovakia a.s. (rámcový, úrok 5% p.a.)	-	1 719	1 106
RSJ Investments SICAV a.s. (rámcový, úrok 5% p.a.)	-	1 718	305
YIT Slovakia a.s. (akvizičný, úrok 4,5% p.a.)	-	-	9 576
RSJ Investments SICAV a.s. (akvizičný, úrok 4,5% p.a.)	-	-	9 576
Spolu krátkodobé úvery od spriaznených strán	-	3 437	20 563
Dlhodobé			
YIT Slovakia a.s. (rámcový, úrok 5% p.a.)	6 785	-	-
RSJ Investments SICAV a.s. (rámcový, úrok 5% p.a.)	6 784	-	-
Spolu dlhodobé úvery od spriaznených strán	13 569	-	-
Spolu úvery od spriaznených strán	13 569	3 437	20 563

Úvery od spriaznených strán nie sú zabezpečené. Všetky úvery od spriaznených strán sú čerpané v mene EUR.

Splatnosť dlhodobých úverov od spriaznených strán je nasledovná:

	31. december 2020	31. december 2019	31. december 2018
1 – 5 rokov	-	-	-
Nad 5 rokov	13 569	-	-
Spolu dlhodobé úvery od spriaznených strán	13 569	-	-

Účtovná hodnota a reálna hodnota úverov od spriaznených strán sa významne neodlišujú.

11 Vydané dlhopisy

	31. december 2020	31. december 2019	31. december 2018
Vydané dlhopisy			
ZWIRN dlhopisy 2022	7 590	7 550	-
ZWIRN dlhopisy 2023	8 580	8 546	-
Spolu vydané dlhopisy	16 170	16 096	-

Názov dlhopisu	ISIN	Menovitá hodnota v tis. EUR	Počet v ks	Emisný kurz	Úrok v % p.a.	splatnosť
Dlhopis ZWIRN 2022	SK4120015140	10 000	750	100%	2,25	19.4.2022
Dlhopis ZWIRN 2023	SK4120015132	10 000	850	100%	2,6	17.4.2023

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

Záložné práva v súvislosti s vydaním dlhopisov sú uvedené v nasledovnej tabuľke:

Súvisiaci záväzok	Záložný veriteľ	Zmluva a predmet zálohy
Dlhopisy ZWIRN 2022	Slovenská sporiteľňa, a.s.	Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľným veciam (27.3.2019)
Dlhopisy ZWIRN 2023	Slovenská sporiteľňa, a.s.	Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľným veciam (27.3.2019)
Dlhopisy ZWIRN 2022	Slovenská sporiteľňa, a.s.	Zmluva o zriadení záložného práva k právam a pohľadávkam (27.3.2019)
Dlhopisy ZWIRN 2023	Slovenská sporiteľňa, a.s.	Zmluva o zriadení záložného práva k právam a pohľadávkam (27.3.2019)

12 Odložená daň z príjmu

Odložené daňové pohľadávky a záväzky sa vzájomne započítavajú v prípade, že Skupina má zo zákona vymáhateľné právo započítať krátkodobé daňové pohľadávky voči krátkodobým daňovým záväzkom a za predpokladu, že odloženú daň z príjmov vyberá rovnaký správca dane.

Čiastky po započítaní sú nasledovné:

	31. december 2020	31. december 2019	31. december 2018
<i>Odložené daňové pohľadávky:</i>			
Odložená daňová pohľadávka s očakávanou realizáciou do 12 mesiacov	2	2	-
Odložená daňová pohľadávka s očakávanou realizáciou za viac ako 12 mesiacov	648	-	-
<i>Odložené daňové záväzky:</i>			
Odložený daňový záväzok s očakávanou realizáciou do 12 mesiacov	-	-	-
Odložený daňový záväzok s očakávanou realizáciou za viac ako 12 mesiacov	-	-	-
Spolu odložený daňový záväzok (+)/ odložená daňová pohľadávka (-)	650	2	-

Pohyb odloženej dane je nasledujúci:

	2020	2019
Stav na začiatku roka	2	-
Zmeny vykázané cez výkaz súhrnných ziskov a strát (Pozn. 17)	648	2
Stav na konci roka	650	2

Zmeny odložených daňových pohľadávok a záväzkov v priebehu roka, pred kompenzáciou zostatkov v rámci tej istej daňovej jurisdikcie, sú nasledovné:

	Stav k 1. januáru 2020	Náklad/ (-) Výnos vo výkaze ziskov a strát	Stav k 31. decembru 2020
Opravné položky k nedobytným pohľadávkam	-	2	2
Ocenenie zásob	-	646	646
Rezervy	1	-1	-
Ostatné	1	1	2
Spolu	2	648	650

	Stav k 1. januáru 2019	Náklad/ (-) Výnos vo výkaze ziskov a strát	Stav k 31. decembru 2019
Opravné položky k nedobytným pohľadávkam	-	-	-
Ocenenie zásob	-	-	-
Rezervy	-	1	1
Ostatné	-	1	1
Spolu	-	2	2

13 Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky

	31. december 2020	31. december 2019	31. december 2018
Záväzky z obchodného styku	228	169	2
Záväzky z obchodného styku voči spriazneným osobám (Pozn. 22)	963	217	1 213
Nevyfaktúrované dodávky	-	79	-
Nevyfaktúrované dodávky voči spriazneným osobám (Pozn. 22)	1 688	8 918	255
Ostatné záväzky	33	-	-
Záväzky z obchodného styku a iné záväzky – krátkodobé	2 912	9 383	1 470

	31. december 2020	31. december 2019	31. december 2018
Zádržné	13	-	-
Záväzky z obchodného styku a iné záväzky - dlhodobé	13	-	-

Štruktúra krátkodobých záväzkov z obchodného styku a iných záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcich tabuľkách:

	31. december 2020	31. december 2019	31. december 2018
Záväzky po lehote splatnosti	547	76	497
Z toho: voči spriazneným stranám (Pozn. 22)	477	62	495
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	2 365	9 307	973
Krátkodobé záväzky spolu	2 912	9 383	1 470

Ku dňu zostavenia tejto účtovnej závierky boli záväzky vykázané ako po lehote splatnosti k 31. decembru 2020, 31. decembru 2019 a 31. decembru 2018 splatené bez sankcií.

	31. december 2020	31. december 2019	31. december 2018
Závazky s lehotou splatnosti 1 – 5 rokov	13	-	-
Dlhodobé záväzky spolu	13	-	-

Účtovná hodnota záväzkov z obchodného styku a iných záväzkov je denominovaná v mene EUR.

Závazky nie sú kryté záložným právom.

Reálna hodnota záväzkov z obchodného styku a iných záväzkov nie je významne odlišná od ich účtovnej hodnoty.

14 Ostatné nefinančné záväzky

Štruktúra ostatných nefinančných záväzkov je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

	31. december 2020	31. december 2019	31. december 2018
Dohadné položky	11	3	3
Ostatné daňové záväzky	394	-	-
Výnosy budúcich období	-	1	-
Ostatné	2	15	-
Ostatné nefinančné záväzky - krátkodobé	407	19	3
Prijaté preddavky od zákazníkov	5 252	-	-
Ostatné nefinančné záväzky - dlhodobé	5 252	-	-

15 Tržby

	2020	2019
Tržby za služby	355	383
Tržby spolu	355	383

16 Prevádzkové náklady

Jednotlivé položky prevádzkových nákladov sú nasledovné:

	2020	2019
<i>Služby</i>		
Služby subkontraktorov	2 688	1
Externé služby	1 013	1 757
Manažment fees	795	296
Konzultačné služby	35	48
Sprostredkovateľské poplatky	105	-
Strážna služba	64	8
Marketingové náklady	16	9
Ostatné služby	88	42
Audítorské služby	9	3
	4 813	2 164
<i>Ostatné prevádzkové náklady</i>		
Daň z nehnuteľností	28	19
Ostatné dane a poplatky	396	-
Penále	72	-
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	8	1
Poistenie	4	2
Ostatné prevádzkové náklady	12	18
	520	40

17 Daň z príjmov

	2020	2019
Splatná daň	635	48
Odložená daň (Pozn. 12)	-648	-2
Daň z príjmov	-13	46

Porovnanie vykázaných nákladov na daň z príjmov a teoretickej dane, ktorú by sme vykalkulovali aplikovaním štandardných daňových sadzieb:

	2020	2019
Strata pred zdanením	-195	-23
Daň z príjmov vypočítaná sadzbou dane 21%	-41	-5

Daňový efekt z:

Daňovo neuznatelné náklady	2	51
Výnosy nepodliehajúce dani	-	-
Vplyv nezaúčtovanej odloženej daňovej pohľadávky	26	-
Daňový výnos (-)/náklad (+)	-13	46

18 Zverejnenie reálnych hodnôt

Ocenenia reálnou hodnotou sú analyzované podľa úrovne reálnych hodnôt a to nasledovne: (i) úroveň jeden predstavujú ocenenia (neupravenou) cenou kótovanou na aktívnych trhoch pre identické aktíva alebo záväzky, (ii) úroveň dva predstavujú oceňovacie techniky so všetkými podstatnými vstupnými premennými pre aktíva alebo záväzky, ktoré sú podložené trhovými údajmi buď priamo (t.j. ako ceny) alebo nepriamo (t.j. odvodené z cien) a (iii) úroveň 3 predstavujú ocenenia, ktoré nie sú založené na trhovách údajoch (t.j. ide o subjektívne vstupné premenné). V prípade že ocenenie reálnou hodnotou používa trhové vstupné premenné, ktoré si však vyžadujú významnú úpravu, toto ocenenie spadá do úrovne 3. Významnosť vstupnej premennej pri ocenení sa vyhodnocuje voči sume reálnej hodnoty ako celku.

Aktíva a záväzky, ktoré neboli ocenené reálnou hodnotou, a pre ktoré sa reálna hodnota zverejňuje

Reálna hodnota analyzovaná podľa hierarchie reálnych hodnôt a účtovná hodnota aktív a záväzkov, ktoré nie sú ocenené reálnou hodnotou, sú nasledovné:

	31. december 2020			31. december 2019			31. december 2018		
	Reálna hodnota úrovne 2	Reálna hodnota úrovne 3	Účtovná hodnota	Reálna hodnota úrovne 2	Reálna hodnota úrovne 3	Účtovná hodnota	Reálna hodnota úrovne 2	Reálna hodnota úrovne 3	Účtovná hodnota
Aktíva									
Pohľadávky z obch. styku a ostatné pohľadávky	25	-	25	13	-	13	-	-	-
Peniaze a peňažné ekvivalenty (Pozn. 8)	4 357	-	4 357	392	-	392	820	-	820
Aktíva spolu	4 382	-	4 382	405	-	405	820	-	820
Záväzky									
Záväzky z obch. styku a iné záväzky (Pozn. 13)	2 912	-	2 912	9 383	-	9 383	1 470	-	1 470
Úvery od spriaznených strán (Pozn. 10)	-	13 569	13 569	-	3 437	3 437	-	20 563	20 563
Vydané dlhopisy (Pozn. 11)	-	16 170	16 170	-	16 096	16 096	-	-	-
Záväzky spolu	2 912	29 739	32 651	9 383	19 533	28 916	1 470	20 563	22 033

19 Odsúhlasenie záväzkov vykázaných v peňažných tokoch z finančnej činnosti

Tabuľka nižšie prezentuje analýzu záväzkov vykázaných vo výkaze peňažných tokov ako peňažné toky z finančnej činnosti a pohyby v týchto záväzkoch za všetky vykazované obdobia:

	Úvery od spriaznených strán (Pozn.22)	Vydané dlhopisy (Pozn. 11)	Spolu
Záväzky vykázané v peňažných tokoch z finančnej činnosti k 1. januáru 2019	20 563	-	20 563
Peňažné toky iné ako zaplatené úroky	-16 529	16 000	-529
Zápočty	-700	-	-700
Časové rozlíšenie úrokov	417	277	694
Zaplatené úroky	-314	-	-314
Záväzky vykázané v peňažných tokoch z finančnej činnosti k 31. decembru 2019	3 437	16 277	19 714
Peňažné toky iné ako zaplatené úroky	10 289	-	10 289
Zápočty	-340	-	-340
Časové rozlíšenie úrokov	576	390	966
Zaplatené úroky	-393	-390	-783
Záväzky vykázané v peňažných tokoch z finančnej činnosti k 31. decembru 2020	13 569	16 277	29 846

20 Podmienené záväzky a podmienené aktíva

Podmienené záväzky

Daňová legislatíva

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. Daň z príjmu Skupiny za roky 2012 až 2020 ešte nebola predmetom daňovej kontroly a teda ostáva možnosť dorubenia daňovej povinnosti. Vedenie Skupiny si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol v budúcnosti významný náklad.

Podmienené investičné záväzky

Na základe zmluvy Framework Asset Purchase Agreement z 26. júna 2018 mala Skupina k 31. decembru 2020 (aj k 31. decembru 2018) povinnosť zaplatiť spoločnosti YIT Slovakia, a.s. doplatok kúpnej ceny za pozemok (Consideration 3) vo výške 1 750 tis. EUR, a to po splnení podmienky právoplatnosti územného rozhodnutia k projektu administratívnej budovy. Táto podmienka bola splnená dňa 28. januára 2021 a doplatok Skupina uhradila dňa 15. marca 2021.

21 Záväzky súvisiace s obstaraním zásob (projektov vo výstavbe)

K 31. decembru 2020, k 31. decembru 2019 ani k 31. decembru 2018 Skupina neevidovala žiadne zmluvné záväzky súvisiace s obstaraním zásob – projektami vo výstavbe, ktoré by neboli vykázané v tejto konsolidovanej účtovnej závierke.

22 Transakcie so spriaznenými stranami

Za spriaznené osoby sú považované spoločnosti, v ktorých má Skupina spoločnú kontrolu alebo môže uplatňovať významný vplyv pri finančnom a prevádzkovom rozhodovaní. Pod túto definíciu spadajú pridružené

a spoločné podniky, fyzické osoby vlastniace priamo alebo nepriamo podiel na hlasovacích právach, ktorý im dáva možnosť uplatňovať v Skupine a jej dcérskych spoločnostiach podstatný vplyv ako aj ich blízki rodinní príslušníci, kľúčoví pracovníci s rozhodovacou právomocou a ich blízki rodinní príslušníci, ako aj spoločnosti, v ktorých majú tieto osoby rozhodujúci alebo podstatný vplyv. Kľúčoví pracovníci s rozhodovacou právomocou sú osoby v rámci Skupiny a jej dcérskych spoločností, ktorí majú právomoc prideľovať zdroje alebo ovplyvňovať finančné a prevádzkové rozhodnutia Skupiny. Blízki rodinní príslušníci sú členovia rodiny, u ktorých nezávislý pozorovateľ dokáže vnímať úzke rodinné puto. Transakcie so spriaznenými stranami sú definované ako prevod zdrojov alebo povinností medzi spriaznenými stranami bez ohľadu na to, či je za to fakturovaná nejaká cena.

Spriaznené strany, s ktorými boli uskutočnené významné transakcie, boli nasledovné:

Spoločníci Spoločnosti:

YIT Slovakia a.s., RSJ Investments SICAV a.s.

Ostatné spriaznené strany

Pradiareň 1900, s.r.o., YIT Plus s.r.o., YIT Správcovská spoločnosť s.r.o., RSJ Services, s.r.o.

Medzi významné transakcie so spriaznenými stranami patrí poskytnutie úverov od spoločníkov (Pozn. 10), nákup zásob a nákup služieb (napr. manažment fee, refakturácia externých služieb, iné).

Podmienky úverov poskytnutých od spoločníkov sú zverejnené v poznámke 10. Nákup zásob je realizovaný za trhové ceny, ktoré sú získavané zo znaleckých posudkov. Nákup služieb je oceňovaný podľa charakteru služieb, t.j. pri refakturáciách je použitý kľúč 1:1, pri manažment fee je použitá metóda nezávislých trhových cien (benchmarking).

Pohľadávky a záväzky vyplývajúce z transakcií so spriaznenými stranami k 31. decembru 2020 sú uvedené v nasledovnej tabuľke:

	Spoločníci	Ostatné spriaznené strany	Spolu
Pohľadávky – z obchodného styku	-	-	-
Spolu pohľadávky	-	-	-
Záväzky – z obchodného styku a iné záväzky (Pozn. 13)	2 651	-	2 651
Úvery prijaté od spriaznených strán (Pozn. 10)	13 569	-	13 569
Spolu záväzky	16 220	-	16 220

Pohľadávky a záväzky vyplývajúce z transakcií so spriaznenými stranami k 31. decembru 2019 sú uvedené v nasledovnej tabuľke:

	Spoločníci	Ostatné spriaznené strany	Spolu
Pohľadávky – z obchodného styku	-	-	-
Spolu pohľadávky	-	-	-
Záväzky – z obchodného styku a iné záväzky (Pozn. 13)	9 135	-	9 135
Úvery prijaté od spriaznených strán (Pozn. 10)	3 437	-	3 437
Spolu záväzky	12 572	-	12 572

Pohľadávky a záväzky vyplývajúce z transakcií so spriaznenými stranami k 31. decembru 2018 sú uvedené v nasledovnej tabuľke:

	Spoločníci	Ostatné spriaznené strany	Spolu
Pohľadávky – z obchodného styku	-	-	-
Spolu pohľadávky	-	-	-
Záväzky – z obchodného styku a iné záväzky (Pozn. 13)	1 468	-	1 468
Úvery prijaté od spriaznených strán (Pozn. 10)	20 563	-	20 563
Spolu záväzky	22 031	-	22 031

Závazky po splatnosti voči spriazneným stranám k 31. decembru 2020, 31. decembru 2019 a k 31. decembru 2018 sú vykázané v poznámke 13.

Nákupy a predaje - transakcie so spriaznenými stranami boli v roku 2020 nasledovné:

	Spoločníci	Ostatné spriaznené strany	Spolu
Predaj služieb	-	131	131
Spolu predaj	-	131	131
Nákup zásob	7 350	-	7 350
Nákup služieb	1 472	4	1 476
Spolu nákup	8 822	4	8 826

Nákupy a predaje - transakcie so spriaznenými stranami boli v roku 2019 nasledovné:

	Spoločníci	Ostatné spriaznené strany	Spolu
Predaj služieb	-	-	-
Spolu predaj	-	-	-
Nákup zásob	-	-	-
Nákup služieb	1 937	4	1 941
Spolu nákup	1 937	4	1 941

Prehľad pôžičiek prijatých od spriaznených strán v roku 2020 a 2019 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Pôžičky prijaté od spriaznených strán (istina+úroky)	2020	2019
Začiatkový stav	3 437	20 563
Pôžičky poskytnuté počas roka -cash	11 057	2 191
Pôžičky splatené počas roka - cash	-768	-18 720
Pôžičky splatené počas roka – zápočtom	-195	-554
Predpis úrokov	576	417
Splátky úrokov - cash	-393	-314
Splátky úrokov - zápočtom	-145	-146
Konečný zostatok (Pozn. 10)	13 569	3 437

Kompenzácie konateľov

Konatelia nepoberali v rokoch 2020, 2019 ani 2018 za výkon svojej funkcie pre Spoločnosť žiadnu odmenu

23 Vysvetlenie prechodu na IFRS/EÚ

Ako je uvedené v bode 2, táto konsolidovaná účtovná závierka je prvou konsolidovanou účtovnou závierkou Spoločnosti zostavenou podľa IFRS v znení prijatom EÚ. Individuálnu účtovnú závierku Skupina (aj Spoločnosť, aj jej dcérske spoločnosti) zostavujú podľa slovenského zákona o účtovníctve a slovenských účtovných postupov.

K 1. januáru 2019 Spoločnosť uplatnila nasledujúce povinné výnimky z retrospektívnej aplikácie IFRS/EÚ v súlade s IFRS 1.13:

- Odhady. Podľa IFRS 1.14, odhady účtovnej jednotky v súlade s IFRS ku dňu prechodu na IFRS a k 31. decembru 2019 majú byť konzistentné s odhadmi aplikovanými v súlade s predchádzajúcimi použitými účtovnými zásadami a účtovnými metódami k tomu istému dátumu (po úpravách zohľadňujúcich rozdiely v účtovných zásadách a účtovných metódach), ak neexistuje objektívny dôkaz, že tieto odhady boli chybné.

Ostatné povinné výnimky z retrospektívnej aplikácie IFRS podľa IFRS 1.13, ktoré sú uvedené v Prílohe B, napríklad odúčtovanie finančných aktív a pasív, účtovanie finančného zabezpečenia a nekontrolujúce podiely, nie sú pre Spoločnosť aplikovateľné.

K 1. januáru 2019 Spoločnosť neuplatnila dobrovoľné výnimky z retrospektívnej aplikácie IFRS v súlade s IFRS 1.18.

Účtovné zásady a účtovné metódy opísané v bode 2 boli aplikované pri zostavení účtovnej závierky za rok končiaci sa 31. decembra 2020, pre porovnateľné informácie prezentované v tejto účtovnej závierke k 31. decembru 2019 a pri zostavení otváracieho výkazu finančnej pozície podľa IFRS/EÚ k 1. januáru 2019 (dátum prechodu Spoločnosti na IFRS/EÚ).

Pri zostavovaní otváracieho výkazu finančnej pozície podľa IFRS/EÚ Spoločnosť upravila sumy vykázané v účtovnej závierke zostavenej v súlade s doteraz používanými právnymi predpismi (slovenské postupy účtovania). Prechod mal za následok odlišnú prezentáciu účtovnej závierky podľa IAS 1 *Prezentácia účtovnej závierky* a uvedenie všetkých nevyhnutných zverejnení.

Vysvetlenie vplyvu prechodu zo slovenských účtovných postupov na IFRS/EÚ na finančnú pozíciu, výsledok hospodárenia a súhrnný zisk a peňažné toky Spoločnosti je uvedené v nasledujúcich tabuľkách a v poznámkach k nim.

Odsúhlasenie vlastného imania

	31.12.2019	1.1.2019
Stav podľa slovenských účtovných predpisov	2 421	1 792
Vplyv prechodu na IFRS/EÚ:		
IFRS úpravy	2	-
Stav podľa IFRS/EÚ	2 423	1 792

Odsúhlasenie zisku za účtovné obdobie

	2019
Stav podľa slovenských účtovných predpisov	-71
Vplyv prechodu na IFRS/EÚ:	
IFRS úpravy	2
Stav podľa IFRS/EÚ	-69

Odsúhlasenie iného súhrnného zisku za účtovné obdobie

V inom súhrnnom zisku za účtovné obdobie roka 2019 podľa IFRS/EÚ nie sú účtované žiadne transakcie.

Odsúhlasenie celkového súhrnného zisku za účtovné obdobie

	2019
Stav podľa slovenských účtovných predpisov	-71
Vplyv prechodu na IFRS/EÚ:	
IFRS úpravy	2
Stav podľa IFRS/EÚ	-69

Vplyv prechodu na výkaz peňažných tokov za rok končiaci 31. decembra 2019

Medzi výkazom peňažných tokov zostaveným podľa IFRS/EÚ a výkazom peňažných tokov zostaveným podľa predchádzajúcej právnej úpravy nie sú žiadne významné rozdiely.

24 Udalosti po súvahovom dni

V súvislosti so stále pretrvávajúcou mimoriadnou situáciou vo svete vyvolanou pandémiou vírusu COVID-19 vedenie Skupiny prehodnotilo všetky informácie súvisiace s COVID-19, ktoré boli k dispozícii ku dňu zostavenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

Nakoľko sa situácia stále vyvíja, vedenie Skupiny nedokáže poskytnúť kvantitatívne odhady potenciálneho vplyvu súčasnej situácie na jej finančnú situáciu a činnosť, avšak v závislosti od ďalšieho vývoja situácie, dopady by nemali byť významné. Vedenie bude pokračovať v monitorovaní potenciálneho dopadu a podnikne všetky možné kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na Skupinu.

Mimoriadne valného zhromaždenie spoločnosti ZWIRN area, s.r.o. zo dňa 23. marca 2021 schválilo navýšenie ostatných kapitálových fondov o sumu 2 406 tis. EUR, pričom obidvaja spoločníci sa na navýšení podielali rovnakou časťou, t.j. 1 203 tis. EUR. Toto navýšenie kapitálových fondov bolo zrealizované peňažným vkladom oboch spoločníkov na účet Spoločnosti dňa 24. marca 2021.

Okrem toho, po 31. decembri 2020 do dňa zostavenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky nenastali iné významné posúvahové udalosti.