



**SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA
K INDIVIDUÁLNEJ
A KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ
ZÁVIERKE A VÝROČNEJ SPRÁVE
SPOLOČNOSTI**

ZWIRN area s.r.o.

za rok končiaci 31. decembra 2021



ZWIRN area s.r.o.

VÝROČNÁ SPRÁVA

2021

OBSAH VÝROČNEJ SPRÁVY

	<u>strana</u>
1. Základné údaje o Spoločnosti	... 1
2. História Spoločnosti a Skupiny	... 1
3. Štruktúra spoločníkov Spoločnosti	... 5
4. Zoznam členov štatutárneho orgánu Spoločnosti	... 5
5. Správa o podnikateľskej činnosti a o stave jej majetku a záväzkov	... 6
6. Udalosti, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia	... 11
7. Informácie o očakávanej hospodárskej a finančnej situácii na rok 2021	... 11
8. Informácia o návrhu na vyrovnanie straty	... 11
9. Vyhlásenie o správe a riadení	... 12

Prílohy:

Individuálna účtovná závierka Spoločnosti za rok končiaci 31. decembra 2021

Správa nezávislého audítora k individuálnej účtovnej závierke 2021

Konsolidovaná účtovná závierka Spoločnosti za rok končiaci 31. decembra 2021

Správa nezávislého audítora ku konsolidovanej účtovnej závierke 2021

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

Obchodné meno: ZWIRN area s.r.o. (ďalej ako „Spoločnosť“)

Sídlo Spoločnosti: Svätoplukova II. 18892/2 A
Bratislava - mestská časť Ružinov 821 08

IČO: 51 811 391

Deň zápisu: 22.06.2018

Právna forma: Spoločnosť s ručením obmedzeným

Základné imanie: 5 000,- EUR

Zápis v OR: vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel: Sro, vložka: 129419/B

Spoločnosť nemala v roku 2021 žiadnych zamestnancov. Činnosť Spoločnosti je zabezpečovaná prostredníctvom ľudských zdrojov jej spoločníkov.

Individuálna účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2021 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve, za účtovné obdobie od 1. januára 2021 do 31. decembra 2021.

Spoločnosť je subjektom verejného záujmu podľa § 2 ods. 16 Zákona č. 423/2015 Z.z. o štatutárnom audite, nakoľko emitovala cenné papiere a tie boli prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu.

Slovenský zákon o účtovníctve (zákon NR SR č. 431/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov) vyžaduje, aby niektoré spoločnosti zostavili konsolidovanú účtovnú závierku. V roku 2021 vznikla Spoločnosti povinnosť zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku, ktorá bola zostavená podľa IFRS platných v EÚ.

2. HISTÓRIA SPOLOČNOSTI A SKUPINY

Spoločnosť ZWIRN area s.r.o. bola založená 20. júna 2018 a do obchodného registra bola zapísaná 22. júna 2018. Spoločnosť je účelová projektová spoločnosť založená výlučne za účelom developmentu a predaja Projektu ZWIRN. Projekt ZWIRN je realitný projekt v areáli bývalej Bratislavskej cvernovkej 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 je spoločníkom troch dcérskych spoločností YIT ZWIRN 1 s. r. o., YIT ZWIRN 2 s.r.o. a YIT ZWIRN 3 s.r.o. (ďalej ako „Skupina“), ktoré boli založené za účelom developmentu a predaja jednotlivých fáz projektu ZWIRN.

Názov dcérskej spoločnosti	Dátum registrácie	Krajina registrácie	Majetkový podiel k 31.12.2021
YIT ZWIRN 1 s. r. o.	19.05.2020	SR	100%
YIT ZWIRN 2 s. r. o.	05.05.2020	SR	100%
YIT ZWIRN 3 s. r. o.	12.05.2021	SR	100%

Predmetom činnosti Spoločnosti je:

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

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



Iné informácie o Spoločnosti

Spoločnosť nemá a neplánuje ani v budúcnosti zriadiť organizačnú zložku v zahraničí.

Spoločnosť nerealizovala v roku 2021 (ani v roku 2020) žiadne výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja a neplánuje ani v roku 2022 investovať do tejto oblasti.

Spoločnosť v roku 2021 (ani v roku 2020) neobstarala žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely ovládajúcej osoby.

3. ŠTRUKTÚRA SPOLOČNÍKOV SPOLOČNOSTI

Vlastnícka štruktúra k 31.12.2021 a k 31.12.2020 bola nasledovná:

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

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

Jediným akcionárom spoločníka YIT Slovakia a.s. je spoločnosť YIT Suomi Oy, so sídlom Panuntie 11, Helsinki 006 20, Fínska republika, zo skupiny YIT, ktorej akcie sú verejne obchodovateľné na burze v Helsinkách. Spoločník RSJ Investments SICAV a.s. je akciovou spoločnosťou s premenným základným kapitálom, konajúcou na účet svojho podfondu RSJ Development II podfond. Ovládajúcimi a konečnými vlastníckmi spoločníka RSJ Investments SICAV a.s. je k dátumu vyhotovenia tohto Prospektu 11 fyzických osôb, držiteľov zakladateľských akcií spoločníka.

4. ZOZNAM ČLENOV ŠTATUTÁRNEHO ORGÁNU SPOLOČNOSTI

Konatelia sú štatutárnym orgánom, ktorí konajú v mene Spoločnosti voči tretím osobám. Konateľom Spoločnosti môže byť len fyzická osoba, ktorá je spôsobilá na právne úkony a bezúhonná. Konateľov vymenúva valné zhromaždenie z radov spoločníkov alebo iných fyzických osôb. Konatelia sú povinní zabezpečiť riadne vedenie predpísanej evidencie a účtovníctva, viesť zoznam spoločníkov a informovať spoločníkov o záležitostiach Spoločnosti.

K 31. decembru 2021 (aj k 31. decembru 2020) mal štatutárny orgán Spoločnosti doleuvedených členov, volených a odvolávaných valným zhromaždením Spoločnosti. Funkčné obdobie konateľa nie je zo zákona obmedzené.

<u>Konatelia:</u>	Milan Murcko , MSc., MBA Andreja Sládkoviča 1693/43 Senec 903 01 Vznik funkcie: 22.06.2018	Mgr. Jaroslav Janíček Sedmokrásková 16100/1 Bratislava-mestská časť Ružinov 821 01 Vznik funkcie: 26.06.2018
	Jakub Mikulášek Trojská 85/121 Troja, Praha 8 182 00 Česká republika Vznik funkcie: 22.06.2018	Lukáš Musil Trativody 590 Šestajovice 250 92 Česká republika Vznik funkcie: 26.06.2018

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

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

V priebehu účtovného obdobia 2021 pokračovala Spoločnosť vo svojich aktivitách a dosiahla podľa individuálnej účtovnej závierky zisk 2 463 806 EUR (2020: 2 369 764 EUR) pri celkových dosiahnutých výnosoch 18 058 756 EUR (2020: 11 773 406 EUR) a nákladoch 15 594 950 EUR (2020: 9 403 643 EUR). Oproti roku 2020 došlo k nárastu výnosov o 6 285 349 EUR (2020: 8 547 774 EUR), čo je medziročne nárast o 53% (2020: 3 512 125 EUR). Pridaná hodnota vzrástla v roku 2021 o 107 258 EUR (2020: 3 512 125 EUR), čo v medziročnom porovnaní predstavuje nárast o 2% (364%).

O spôsobe vysporiadania hospodárskeho výsledku za účtovné obdobie 2021 rozhodne valné zhromaždenie na svojom zasadnutí v priebehu roka 2022.

V priebehu účtovného obdobia 2021 pokračovala Spoločnosť ZWIRN area s.r.o. vo svojich aktivitách súvisiacich s Projektom ZWIRN.

Spoločnosť vlastní pozemky a budovy v katastrálnom území Nivy, obec: Bratislava – Mestská časť Ružinov v hodnote 12 689 520 EUR, ktoré obstarala za účelom ďalšieho predaja svojím dcérskym spoločnostiam. V roku 2021 došlo k predaju druhej časti pozemku na dcérsku spoločnosť YIT ZWIRN 1 s.r.o. a k odpredaju pozemku na dcérsku spoločnosť YIT ZWIRN 3 s.r.o. Spoločnosť sa stala spoločníkom/akcionárom a vlastní 100 % podiel v dcérskych spoločnostiach YIT ZWIRN 1 s.r.o., YIT ZWIRN 2 s.r.o. a YIT ZWIRN 3 s.r.o., ktoré realizujú jednotlivé etapy rezidenčnej výstavby Projektu ZWIRN.

Spoločnosť sa pri realizácii projektu usiluje o to, aby bola zachovaná trvalá udržateľnosť životného prostredia. Trvalo udržateľné mesto produkuje menej emisií, je miestom, kde jeho obyvatelia nájdu ľahko dostupné služby, verejnú dopravu, kultúrne prostredie s množstvom zelene a miestom pre deti. Snažíme sa používať energeticky menej náročné technológie a produkovať menšie množstvo odpadov, pokiaľ je to možné. Pri búracích prácach súvisiacich s prípravou na stavebnú činnosť sa Spoločnosť usiluje o recykláciu, odpad sa použije znovu, v prípade že je táto možnosť.

Spoločnosť v súčasnosti aktívne pôsobí iba na Slovensku a to výlučne v sektore nehnuteľností. Jej činnosť je teda geograficky a oblasťou podnikania značne koncentrovaná. Spoločnosť čelí viacerým rizikám typickým pre oblasti, v ktorých vykonáva svoju činnosť. Ide predovšetkým o riziká spojené s vývojom realitného trhu, makroekonomickej situácie na Slovensku a turbulencií aj na svetových trhoch v dôsledku vojnového konfliktu na Ukrajine.

V roku 2019 Spoločnosť emitovala dlhopisy ZWIRN 2022 (ISIN: SK4120015140) v nominálnej hodnote 7,5 mil. EUR, úrokovou mierou 2,25% p.a. a splatnosťou 19. apríla 2022 a dlhopisy ZWIRN 2023 (ISIN: SK4120015132) v nominálnej hodnote 8,5 mil. EUR, úrokovou mierou 2,6% p.a. a so splatnosťou 17. apríla 2023. Menovitá hodnota každého z Dlhopisov je 10 000 EUR. Dlhopisy majú podobu zaknihovaného cenného papiera vo forme na doručiteľa evidovaného v spoločnosti Centrálny depozitár cenných papierov SR, a.s. Dlhopisy boli prijaté na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu Burzy cenných papierov Bratislava, a.s.

V roku 2021 dcérska spoločnosť YIT ZWIRN 1 s.r.o. emitovala dlhopisy Dlhopisy ZWIRN 1 2021 (ISIN: SK4000019923) v nominálnej hodnote 8,5 mil. EUR, úrokovou mierou 6,5% p.a. a splatnosťou 31. decembra 2024. Menovitá hodnota dlhopisu je 50 000 EUR. Dlhopisy ZWIRN 1 2021 majú podobu neverejného listinného cenného papiera na meno.

Prostriedky získané z Dlhopisov Spoločnosť použila na čiastočné splatenie vnútrogrupinových úverov.

Spoločnosť je prevádzkovo závislá na svojich spoločníkoch.

Hlavné ekonomické ukazovatele Spoločnosti podľa individuálnej účtovnej závierky

	V TIS. EUR	
	2021	2020
Aktíva		
Neobežný majetok	5 141	9 010
Obežný majetok	33 704	28 201
Časové rozlíšenie	1	1
Aktíva celkom	38 846	37 212
Pasíva		
Základné imanie	5	5
Kapitálové fondy	2 746	2 840
Fondy zo zisku	1	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	2 287	-82
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	2 464	2 370
Vlastné imanie	7 503	5 133
Dlhodobé záväzky	20 765	29 581
Krátkodobé záväzky	2 787	2 211
Krátkodobé rezervy	13	11
Krátkodobé finančné výpomoci	7 778	277
Časové rozlíšenie	0	0
Záväzky celkom	31 343	32 080
Pasíva celkom	38 846	37 212

	V TIS. EUR	
	2021	2020
Výnosy z hospodárskej činnosti	18 037	11 773
Tržby z predaja tovaru	13 675	7 826
Tržby z predaja služieb	4 081	3 011
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	281	923
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	0	13
Náklady na hospodársku činnosť	-13 541	-7 803
Náklady na predaný tovar	-9 248	-4 263
Spotreba materiálu a energie	-124	-129
Služby	-4 082	-2 893
Dane a poplatky	-50	-424
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	-37	-94
Výnosy z finančnej činnosti	22	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	7	0
Výnosové úroky	15	0
Náklady na finančnú činnosť	-1 346	-967
Nákladové úroky	-1 341	-966
Ostatné náklady na finančnú činnosť	-5	-1
Výsledok hospodárenia pred zdanením	3 172	3 003
Splatná daň	-712	-635
Odložená daň	4	2
Výsledok hospodárenia po zdanení	2 464	2 370

Ukazovatele finančnej situácie podľa individuálnej účtovnej závierky Spoločnosti

	2021	2020
Celková zadlženosť	80,69%	86,21%
Dlhodobá zadlženosť	53,46%	79,49%
Okamžitá likvidita	0,04	0,83
Bežná likvidita	1,40	0,84
Celková likvidita	3,19	11,33

Celková zadlženosť = záväzky / spolu majetok

Dlhodobá zadlženosť = (dlhodobé záväzky + bankové úvery dlhodobé) / spolu majetok

Okamžitá likvidita = finančné účty / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

Bežná likvidita = (finančné účty + krátkodobé pohľadávky) / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

Celková likvidita = (finančné účty + krátkodobé pohľadávky + zásoby) / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

Ukazovatele efektívnosti hospodárenia podľa individuálnej účtovnej závierky Spoločnosti

	2021	2020
Rentabilita celkového kapitálu ROA	10%	9%
Rentabilita tržieb	14%	22%
Rentabilita základného imania	49 276%	47 395%
Rentabilita vlastného kapitálu ROE	33%	46%

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

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

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

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

Hlavné ekonomické ukazovatele Spoločnosti podľa konsolidovanej účtovnej závierky Spoločnosti

	V TIS. EUR	
	2021	2020
Aktíva		
Neobežný majetok	1 371	650
Obežný majetok	59 128	40 871
Celkové aktíva	60 499	41 521
Pasíva		
Základné imanie	5	5
Kapitálové fondy	2 747	2 840
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-264	-82
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	-166	-182
Vlastné imanie	2 321	2 581
Dlhodobé záväzky	46 948	34 727
Krátkodobé záväzky	11 230	4 213
Záväzky	58 178	38 940
Celkové pasíva	60 499	41 521

	2021	2020
Tržby z predaja služieb	354	355
Spotreba materiálu a energií	-130	-129
Náklady na predaj nehnuteľností	-20	-
Služby	-309	-406
Ostatné prevádzkové výnosy	10	13
Ostatné prevádzkové náklady	-57	-26
Prevádzková strata	-152	-193
Ostatné finančné náklady	-22	-2
Strata pred zdanením	-174	-195
Splatná daň	-713	-635
Odložená daň	721	648
Strata po zdanení	-166	-182

Ukazovatele finančnej situácie podľa konsolidovanej účtovnej závierky Spoločnosti

	2021	2020
Celková zadlženosť	96,16%	93,78%
Dlhodobá zadlženosť	77,60%	83,64%
Okamžitá likvidita	0,35	1,03
Bežná likvidita	0,38	1,37
Celková likvidita	5,27	9,70

Celková zadlženosť = záväzky / spolu majetok

Dlhodobá zadlženosť = (dlhodobé záväzky + bankové úvery dlhodobé) / spolu majetok

Okamžitá likvidita = finančné účty / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

Bežná likvidita = (finančné účty + krátkodobé pohľadávky) / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

Celková likvidita = (finančné účty + krátkodobé pohľadávky + zásoby) / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

Ukazovatele efektívnosti hospodárenia podľa konsolidovanej účtovnej závierky Spoločnosti

	2021	2020
Rentabilita celkového kapitálu ROA	-0,27%	-0,44%
Rentabilita tržieb	-46,89%	-51,27%
Rentabilita základného imania	-3 320,00%	-3 640,00%
Rentabilita vlastného kapitálu ROE	-7,15%	-7,05%

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

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

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

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

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

V súvislosti s vojnovým konfliktom na Ukrajine vedenie Spoločnosti urobilo analýzu možných účinkov a následkov na Spoločnosť a dospelo k názoru, že v súčasnosti nemajú významné nepriaznivé dopady na Spoločnosť (okrem rastúcich cien vstupov, najmä pohonných hmôt, energií, materiálov, tovarov a služieb). Vedenie Spoločnosti nepredpokladá významné ohrozenie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v blízkej budúcnosti (t.j. počas nasledujúcich 12 mesiacov od dátumu zostavenia účtovnej závierky).

Okrem vyššie uvedeného, po 31. decembri 20201 do dňa zostavenia tejto výročnej správy nenastali iné významné posúvahové udalosti.

7. INFORMÁCIA O OČAKÁVANEJ HOSPODÁRSKEJ A FINANČNEJ SITUÁCII ZA ROK 2022

V roku 2022 plánuje Spoločnosť aj naďalej pokračovať vo svojich aktivitách súvisiacich s projektom ZWIRN, začatím výstavby ďalšej etapy projektu – Zwirn 3. V apríli 2022 bola dokončená hrubá stavba prvej etapy projektu Zwirn 1.

8. NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU

V roku 2021 vykázala Spoločnosť podľa individuálnej účtovnej závierky výsledok hospodárenia zisk v celkovej výške 2 463 806 EUR. O spôsobe vysporiadania hospodárskeho výsledku rozhodne valné zhromaždenie Spoločnosti na svojom zasadnutí v priebehu roka 2022. Návrh štatutárneho orgánu je preúčtovanie na účet 428 - Nerozdelaný zisk minulých období.

9. VYHLÁSENIE O SPRÁVE A RIADENÍ

Kódex správy a riadenia

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

Metódy riadenia

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

Opis hlavných systémov vnútornej kontroly a riadenia rizík vo vzťahu k účtovnej závierke

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

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

Priame procesové kontroly vo vzťahu k účtovnej závierke:

- Všetky objednávky na služby a tovar sú schvaľované Projektovým manažérom.
- Dodávateľské faktúry sú schvaľované v informačnom systéme Basware. Každá faktúra podlieha schváleniu Projektového manažéra YIT Slovakia a.s. Faktúry nad 2.000,- EUR musia byť schválené aj zo strany Projektového manažéra RSJ Services s.r.o. Faktúry nad 25.000,- EUR podliehajú schváleniu Finančného riaditeľa YIT Slovakia a.s.
- Faktúra je zaúčtovaná v účtovnom systéme Navision až po úplnom schválení v Basware.
- Všetky úhrady z bankových účtov podliehajú schváleniu. Zadáva ich oddelenie účtovníctva YIT Slovakia a.s., schvaľuje RSJ Services s.r.o.

Nepriame procesové kontroly vo vzťahu k účtovnej závierke:

- Spoločnosť pripravuje ročnú účtovnú závierku k 31.12. a priebežnú účtovnú závierku k 30.6. kalendárneho roka. Účtovnú závierku pripravuje oddelenie účtovníctva YIT Slovakia a.s.
- Spoločnosť pripravuje ku dňu účtovnej závierky inventarizáciu súvahových účtov.
- Účtovná závierka Spoločnosti je kontrolovaná Finančným manažérom. Finančný manažér kontroluje najmä:
 - porovnanie s predchádzajúcim obdobím,
 - položky časového rozlíšenia, zmenu stavu zásob, záväzky z úverov a dlhopisov, klasifikáciu položiek medzi dlhodobé a krátkodobé, kalkuláciu dane,
- Finančný manažér na kvartálnej báze detailne kontroluje náklady projektu a sleduje čerpanie rozpočtu.

Mimoprocesové kontroly vo vzťahu k účtovnej závierke:

Výbor pre audit sa skladá z 4 členov, ktorých volí a odvoláva valné zhromaždenie. Výbor pre audit:

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

Informácie o činnosti valného zhromaždenia, jeho právomociach, opis práv akcionárov a postupu ich vykonávania

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

Do výlučnej pôsobnosti valného zhromaždenia patrí:

- a) schválenie konaní urobených osobami konajúcimi v mene Spoločnosti pred jej vznikom;
- b) schvaľovanie stanov a ich zmien;
- c) rozhodovanie o zvýšení iných vlastných zdrojov Spoločnosti príspevkom spoločníkov (vrátane príspevku do ostatných kapitálových fonod0 a schválenie zmluvy o poskytnutí tohto príspevku;
- d) vylúčenie spoločníka podľa § 113 a 121 a rozhodovanie o podaní návrhu podľa § 149 Obchodného zákonníka;
- e) rozhodovanie o schválení zmluvy o predaji podniku alebo zmluvy o predaji časti podniku,
- f) ďalšie otázky, ktoré do pôsobnosti valného zhromaždenia zveruje zákon alebo spoločenská zmluva;
- g) udelenie predchádzajúceho súhlasu k prevzatíu akéhokoľvek externého financovania poskytnutého bankou alebo klubom bánk na pokrytie výdavkov spojených s rezidenčným a kancelárskym projektom Zwirn v Bratislave (ďalej len „Projekt“), alebo k akýmkoľvek zmenám takéhoto financovania (okrem tých, ktoré nemajú významný vplyv na Projekt a ktoré boli písomne schválené v mene Spoločnosti konateľmi);
- h) rozhodovanie o akýchkoľvek zmenách podnikateľského plánu Projektu dohodnutom spoločníkmi v Zmluve spoločníkov (ďalej len „Podnikateľský plán“), ktorých celková hodnota presiahne 1 000 000,- EUR;
- i) udelenie predchádzajúceho súhlasu k akémukoľvek úkonu, dohode, zmluve alebo transakcii, alebo aj sérii takýchto úkonov, v súvislosti s Projektom, pokiaľ hodnota takéhoto úkonu, dohody, zmluvy alebo transakcie, alebo ich série, presahuje celkovú hodnotu 5 000 000,- EUR; to platí aj v prípade, ak takýto úkon, dohoda, zmluva alebo transakcia, alebo ich séria, je výslovne predpokladaná v Podnikateľskom pláne;
- j) udelenie predchádzajúceho súhlasu k uzavretiu akejkoľvek dohody alebo zmluvy s treťou stranou, v zmysle ktorej by Spoločnosť:
 - I. predala, prenajala, zamenila, darovala alebo akokoľvek inak previedla na tretiu osobu celý Projekt alebo akúkoľvek jeho časť,
 - II. použila Projekt alebo akúkoľvek jeho časť ako vklad do základného imania inej právnickej osoby, alebo ako vklad do aktív osoby, ktorá nie je právnickou osobou,
 - III. vykonávala akékoľvek iné dispozičné úkony s Projektom alebo akoukoľvek jeho časťou,
 - IV. disponovala s bytmi alebo nebytovými priestormi prípadne inými obdobnými objektmi v rámci Projektu inak, ako vo forme ich predaja alebo prenajímania na základe riadne uzavretých zmlúv s tretími osobami v súlade s bežným obchodným stykom,
 - V. zriadila akékoľvek iné ťarchy na majetok Spoločnosti, ako tie, ktoré sú výslovne povolené v Zmluve spoločníkov,
 - VI. prijala akýkoľvek záväzok do budúcnosti na vykonanie úkonov podľa bodov I. až V. vyššie;
- k) udelenie predchádzajúceho súhlasu k poskytnutiu akýchkoľvek pôžičiek, úverov, zábezpek alebo sľubov odškodnenia zo strany Spoločnosti tretím osobám alebo v prospech tretích osôb;
- l) udelenie predchádzajúceho súhlasu k uzavretiu akejkoľvek zmluvy, dohody alebo transakcie s osobou prepojenou s ktorýmkoľvek spoločníkom Spoločnosti; to neplatí pre zmluvy, ktorých uzavretie je výslovne predpokladané v Zmluve spoločníkov ako tzv. Project Service Agreements (ďalej len „Servisné zmluvy“);

- m) udelenie predchádzajúceho súhlasu k akejkoľvek transakcii alebo sérii nezávislých transakcií mimo rámca Podnikateľského plánu, ktorých celková hodnota presiahne 1 000 000,- EUR;
- n) vymenovanie, odvolanie a odmeňovanie konateľov;
- o) schvaľovanie riadnej individuálnej účtovnej závierky a mimoriadnej individuálnej účtovnej závierky, rozhodovanie o rozdelení zisku alebo úhrade strát a rozhodovanie o rozdelení iných vlastných zdrojov Spoločnosti (vrátane ostatných kapitálových fondov);
- p) zmena predmetu podnikania Spoločnosti alebo začatie vykonávania nového predmetu podnikania;
- q) udelenie predchádzajúceho súhlasu k zmene alebo predčasnom ukončení Servisných zmlúv s výnimkou prípadov, kedy k ukončeniu dôjde z dôvodu podstatného porušenia povinností dodávateľa podľa príslušnej Servisnej zmluvy;
- r) schvaľovanie akýchkoľvek zmlúv o výkone funkcie konateľov, vrátane ich zmien alebo ukončenia;
- s) udelenie predchádzajúceho súhlasu k uzatváraniu akýchkoľvek akvizícií tretích osôb, o investovaní do tretích osôb alebo o uzatváraní strategických partnerstiev s tretími osobami;
- t) rozhodovanie o zmene spoločenskej zmluvy;
- u) rozhodovanie o pripustení nového spoločníka Spoločnosti a udelenie predchádzajúceho súhlasu k prevodu obchodného podielu na tretiu osobu;
- v) udelenie predchádzajúceho súhlasu k zriadeniu akejkoľvek dcérskej spoločnosti;
- w) udelenie predchádzajúceho súhlasu k predaju akejkoľvek zriadenej dcérskej spoločnosti alebo jej podniku,
- x) rozhodovanie o zlúčení, splynutí, rozdelení alebo inej korporáčnej reštrukturalizácii Spoločnosti (vrátane zmeny právnej formy Spoločnosti);
- y) udelenie predchádzajúceho súhlasu k prevzatíu záväzku zo zmluvy o úvere, pôžičke alebo výpožičke, z ktorého vyplýva akákoľvek zadlženosť Spoločnosti;
- z) rozhodovanie o zvýšení alebo znížení základného imania a rozhodovanie o nepeňažnom vklade;
- aa) rozhodovanie o zrušení Spoločnosti;
- bb) udelenie predchádzajúceho súhlasu k začatiu akéhokoľvek súdneho, správneho alebo iného konania;
- cc) udelenie predchádzajúceho súhlasu k zamestnaniu akýchkoľvek zamestnancov v Spoločnosti.

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

V priebehu roka 2021 sa konali tieto zasadania valného zhromaždenia Spoločnosti:

Riadne valné zhromaždenie dňa 28.7.2021 - Schválenie účtovnej závierky za rok 2020

- Rozdelenie zisku 2.369.763,50 EUR za rok 2020 nasledovne:
 - tvorba zákonného rezervného fondu 500 EUR
 - úhrada straty minulých rokov 82.038.20 EUR
 - preúčtovanie časti zisku 2.287.225,30 EUR na účet 428 – nerozdelený zisk minulých rokov

Mimoriadne valné zhromaždenie dňa 23.3.2021

- Schválenie navýšenia kapitálového fondu Spoločnosti o 2.405.900,- EUR. Každý zo spoločníkov navýši svoj vklad o 1.202.950,- EUR.

Návrh rozhodnutia spoločníkov mimo valného zhromaždenia a súhlas s týmto rozhodnutím zo dňa 11.5.2021

- Súhlas s použitím časti prostriedkov zo splateného kapitálového fondu vo výške 2.500.000 EUR na prerozdelenie spoločníkom Spoločnosti.

Valné zhromaždenie dňa 20.10.2021 – schválenie zmeny sídla spoločnosti.

Návrh rozhodnutia spoločníkov mimo valného zhromaždenia a súhlas s týmto rozhodnutím zo dňa 15.12.2021 – schválenie audítora na roky 2021 a 2022.

Konatelia

Štatutárnym orgánom Spoločnosti sú štyria konatelia. Konateľom Spoločnosti môže byť len fyzická osoba. Každý z konateľov je povinný so Spoločnosťou uzavrieť zmluvu a výkone funkcie.

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

Konateľov vymenúva valné zhromaždenie, a to výlučne len na návrh spoločníkov Spoločnosti, pričom každý spoločník má právo súčasne navrhnúť maximálne dvoch konateľov. Konatelia sú následne bez časového obmedzenia až do dovolania, odstúpenia alebo iného zániku tejto funkcie.

Do pôsobnosti každého z konateľov patrí najmä:

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

Výbor pre audit

Výbor pre audit sa skladá zo 4 členov, ktorých volí a odvoláva valné zhromaždenie. Výbor pre audit:

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

Členovia výboru pre audit k 31. decembru 2021 (aj k 31. decembru 2020) boli:

Róbert Žbodák
Mariana Košťálová
Andrea Biznárová

Základné imanie

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

Iné

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

Výročná správa ZWIRN area s.r.o. 2021

V Bratislave dňa 12.05.2022



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



Jakub Mikulášek
Konateľ
ZWIRN area s.r.o.

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Spoločníkom, konateľom a Výboru pre audit spoločnosti ZWIRN area s.r.o.:

I. SPRÁVA Z AUDITU INDIVIDUÁLNEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Názor

Uskutočnili sme audit priloženej individuálnej účtovnej závierky spoločnosti ZWIRN area s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2021, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená individuálna účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2021 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných auditorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku *Zodpovednosť audítora za audit individuálnej účtovnej závierky*. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit individuálnej účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že auditorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Kľúčové záležitosti auditu

Nezistili sme žiadne kľúčové záležitosti auditu, ktoré by sme mali uviesť v našej správe.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených spravovaním za individuálnu účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto individuálnej účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie individuálnej účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní individuálnej účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností

BDO Audit, spol. s r.o., a Slovak limited liability company registered with Commercial Register of District Court Bratislava I, Section: Sro, File No.: 54967/B, Identification No.: 44455526, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms.

BDO Audit, spol. s r.o., spoločnosť s ručením obmedzeným, registrovaná na Slovensku, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo 54967/B, IČO: 44455526, je členom BDO International Limited, spoločnosti s ručením obmedzeným, registrovanej vo Veľkej Británii a tvorí súčasť medzinárodnej siete BDO pozostávajúcej z nezávislých členských spoločností.

týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

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

Zodpovednosť audítora za audit individuálnej účtovnej závierky

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

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

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

- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah individuálnej účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či individuálna účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

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

Osobám povereným spravovaním tiež poskytujeme vyhlásenie o tom, že sme splnili príslušné požiadavky týkajúce sa nezávislosti, a komunikujeme s nimi o všetkých vzťahoch a iných skutočnostiach, pri ktorých sa možno opodstatnene domnievať, že majú vplyv na našu nezávislosť, ako aj o prípadných súvisiacich ochranných opatreniach. Zo skutočností komunikovaných osobám povereným spravovaním určíme tie, ktoré mali najväčší význam pri audite individuálnej účtovnej závierky bežného obdobia, a preto sú kľúčovými záležitosťami auditu.

Tieto záležitosti opíšeme v našej správe audítora, ak zákon alebo iný právny predpis ich zverejnenie nevyklučuje, alebo ak v mimoriadne zriedkavých prípadoch nerozhodneme, že určitá záležitosť by sa v našej správe uviesť nemala, pretože možno odôvodnene očakávať, že nepriaznivé dôsledky jej uvedenia by prevážili nad verejným prospechom z jej uvedenia.

II. SPRÁVY K ĎALŠÍM POŽIADAVKÁM ZÁKONOV A INÝCH PRÁVNÝCH PREDPISOV

II.1 SPRÁVA K INFORMÁCIÁM, KTORÉ SA UVÁDZAJÚ V KONSOLIDOVANEJ VÝROČNEJ SPRÁVE

Spoločnosť má podľa zákona o účtovníctve povinnosť zostaviť individuálnu výročnú správu aj konsolidovanú výročnú správu. Spoločnosť spojila údaje z individuálnej výročnej správy a konsolidovanej výročnej správy do jednej výročnej správy (ďalej „konsolidovaná výročná správa“).

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

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

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

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

- informácie uvedené v konsolidovanej výročnej správe zostavenej za rok 2021 sú v súlade s individuálnou účtovnou závierkou za daný rok,
- konsolidovaná výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

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

II.2 SPRÁVA O NEZÁVISLOM OVERENÍ SÚLADU PREZENTÁCIE INDIVIDUÁLNEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY S POŽIADAVKAMI EURÓPSKEHO JEDNOTNÉHO ELEKTRONICKÉHO FORMÁTU VYKAZOVANIA (ĎALEJ „ESEF“)

Spoločnosť nás poverila vykonať zákazku poskytujúcu primerané uistenie, aby sme overili súlad prezentácie individuálnej účtovnej závierky spoločnosti ZWIRN area s.r.o. za rok končiaci sa 31. decembra 2021, ktorá je súčasťou ročnej finančnej správy (ďalej „Prezentácia individuálnej účtovnej závierky“), s požiadavkami Nariadenia o ESEF.

Opis predmetu zákazky a identifikácia kritérií

Štatutárny orgán aplikoval Prezentáciu individuálnej účtovnej závierky tak, aby splnil požiadavky delegovaného nariadenia Komisie (EÚ) č. 2019/815 zo 17. decembra 2018, ktorým sa dopĺňa smernica Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 2004/109/ES, pokiaľ ide o regulačné technické predpisy o špecifikácii jednotného elektronického formátu vykazovania (ďalej „Nariadenie o ESEF“). Príslušné požiadavky týkajúce sa Prezentácie účtovnej závierky sú obsiahnuté v Nariadení o ESEF.

Požiadavky na Prezentáciu individuálnej účtovnej závierky, ktoré sú uvedené v predchádzajúcom odseku, predstavujú podľa nášho názoru vhodné kritériá, na základe ktorých je možné vyvodiť záver s primeraným uistením.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených správou a riadením

Štatutárny orgán je zodpovedný za Prezentáciu individuálnej účtovnej závierky, ktorá je v súlade s požiadavkami Nariadenia o ESEF. Táto zodpovednosť zahŕňa:

- prípravu individuálnej účtovnej závierky vo formáte XHTML;
- návrh, zavedenie a udržiavanie interných kontrol relevantných pre Prezentáciu individuálnej účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významný nesúlad s požiadavkami Nariadenia o ESEF.

Osoby poverené správou a riadením sú zodpovedné za dohľadanie nad procesom finančného výkazníctva Spoločnosti, vrátane prípravy individuálnej účtovnej závierky, ktorá je tiež v súlade s požiadavkami Nariadenia o ESEF.

Naša zodpovednosť

Našou zodpovednosťou je vyjadriť záver s primeraným uistením, či Prezentácia individuálnej účtovnej závierky je vo všetkých významných súvislostiach v súlade s požiadavkami Nariadenia o ESEF.

Zákazku poskytujúcu primerané uistenie sme vykonali v súlade s Medzinárodným štandardom pre zákazky na uistovacie služby 3000 (revidované znenie), “Zákazky na uistovacie služby iné ako audit alebo preverenie historických finančných informácií” (ďalej „ISAE 3000(R)“), ktorý

bol vydaný Radou pre medzinárodné štandardy pre audit a uisťovacie služby (ďalej „IAASB“). V súlade s týmto štandardom sme povinní dodržiavať príslušné etické požiadavky a naplánovať a vykonať postupy s cieľom získať primerané uistenie, že Prezentácia individuálnej účtovnej závierky je vo všetkých významných súvislostiach v súlade s požiadavkami Nariadenia o ESEF.

Charakter, načasovanie a rozsah vykonaných postupov závisia od úsudku audítora. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že služba vykonaná v súlade s ISAE 3000(R) vždy odhalí významný nesúlad.

Naša kontrola kvality a požiadavky na nezávislosť

Uplatňujeme ustanovenia Medzinárodného štandardu na kontrolu kvality 1 (ktorý vydala IAASB), a preto udržiavame ucelený systém kontroly kvality, vrátane zdokumentovaných zásad a postupov, ktoré sa týkajú dodržiavania etických a profesijných štandardov, ako aj súvisiacich právnych a regulačných požiadaviek.

Dodržiavame požiadavky na nezávislosť a ďalšie etické princípy vyplývajúce z Medzinárodného etického kódexu pre účtovných odborníkov (vrátane Medzinárodných štandardov nezávislosti), ktorý vydala Rada pre medzinárodné etické štandardy účtovníkov. Tento kódex je založený na základných princípoch bezúhonnosti, objektívnosti, odbornej spôsobilosti a primeranej starostlivosti, dôvernosti a profesionálneho správania.

Prehľad vykonaných postupov

Naše plánované a vykonané postupy boli zamerané na získanie primeraného uistenia, že Prezentácia individuálnej účtovnej závierky je vo všetkých významných súvislostiach v súlade s požiadavkami Nariadenia o ESEF. Naše postupy zahŕňali najmä:

- oboznámenie sa so systémom internej kontroly a procesmi relevantnými pre použitie elektronického formátu vykazovania individuálnej účtovnej závierky, vrátane prípravy formátu XHTML
- overenie, či bol formát XHTML použitý správne;

Sme presvedčení, že dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre vyjadrenie nášho záveru.

Záver

Podľa nášho názoru, na základe nami vykonaných postupov, je Prezentácia individuálnej účtovnej závierky vo všetkých významných súvislostiach v súlade s požiadavkami Nariadenia o ESEF.

III. ĎALŠIE POŽIADAVKY NA OBSAH SPRÁVY AUDÍTORA V ZMYSLE NARIADENIA EURÓPSKEHO PARLAMENTU A RADY (EÚ) Č. 537/2014 ZO 16. APRÍLA 2014 O OSOBITNÝCH POŽIADAVKÁCH TÝKAJÚCICH SA ŠTATUTÁRNEHO AUDITU SUBJEKTOV VEREJNÉHO ZÁUJMU

Vymenovanie a schválenie audítora

Za štatutárneho audítora sme boli vymenovaní štatutárnym orgánom Spoločnosti dňa 15. decembra 2021 na základe nášho schválenia spoločníkmi Spoločnosti (per rollam) dňa 15. decembra 2021. Celkové neprerušené obdobie našej zákazky, vrátane predchádzajúcich obnovení zákazky (predĺžení obdobia, na ktoré sme boli pôvodne vymenovaní) a našich opätovných vymenovaní za štatutárnych audítorov, predstavuje 4 roky.

Konzistentnosť s dodatočnou správou pre Výbor pre audit

Náš názor audítora vyjadrený v tejto správe je konzistentný s dodatočnou správou vypracovanou pre Výbor pre audit Spoločnosti, ktorú sme vydali v ten istý deň ako je dátum vydania tejto správy.

Neauditorské služby

Neboli poskytované zakázané neauditorské služby uvedené v článku 5 ods. 1 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 537/2014 zo 16. apríla 2014 o osobitných požiadavkách týkajúcich sa štatutárneho auditu subjektov verejného záujmu a pri výkone auditu sme zostali nezávislí od spoločnosti.

Okrem služieb štatutárneho auditu a služieb zverejnených vo výročnej správe a účtovnej závierke sme spoločnosti a podnikom, v ktorých má spoločnosť rozhodujúci vplyv, neposkytli žiadne iné služby.


BDO Audit, spol. s r. o.
Licencia UDVA č. 339


Ing. Lucia CVEKOVÁ
Licencia UDVA č. 1167

13. mája 2022
Pribinova 10
Bratislava, Slovenská republika |



ÚČ POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve zostavená
k 31. 12. 2021

Daňové identifikačné číslo

2 1 2 0 8 1 5 6 0 9

IČO

5 1 8 1 1 3 9 1

SK NACE

4 1 . 2 0 . 1

Účtovná závierka

☒ - riadna
☐ - mimoriadna
☐ - priebežná

Účtovná jednotka

☐ - malá
☒ - veľká

Za obdobie

mesiac rok
od 0 1 2 0 2 1
do 1 2 2 0 2 1

Bezprostredne predchádzajúce obdobie

mesiac rok
od 0 1 2 0 2 0
do 1 2 2 0 2 0

Priložené súčasti účtovej závierky

☒ Súvaha (Úč POD 1-01)
(v celých eurách)

☒ Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)
(v celých eurách)

☒ Poznámky (Úč POD 3-01)
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

Z W I R N a r e a s . r . o .

Sídlo účtovnej jednotky, ulica a číslo

S V Ā T O P L U K O V A I I . 1 8 8 9 2 / 2 A

PSČ

8 2 1 0 8

Obec

B R A T I S L A V A

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

O R O K R E S . S Ú D U B R A T I S L A V A I
O D D . : S R O . V L O Ž K A Č . 1 2 9 4 1 9 / B

Telefónne číslo

0 9 0 8 7 3 3 0 0 1

Faxové číslo

E-mailová adresa

M A R I A N A . K O S T A L O V A @ Y I T . S K

Zostavená dňa: 06.05.2022	Schválená dňa:	Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:  
----------------------------------	----------------	--

	STRANA AKTÍV					Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Označenie		Číslo riadku	Bežné účtovné obdobie			
a	b	c	Brutto - časť 1	Korekcia - časť 2	Netto 2	Netto 3
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	001	38 859 693	14 458	38 845 235	37 212 233
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	002	5 140 769		5 140 769	9 010 000
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	003				
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	004				
A.I.2.	Softvér (013) - /073, 091A/	005				
A.I.3.	Oceneniteľné práva (014) - /074, 091A/	006				
A.I.4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	007				
A.I.5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	008				
A.I.6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	009				
A.I.7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	010				
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	011				
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	012				
A.II.2.	Stavby (021) - /081, 092A/	013				
A.II.3.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022) - /082, 092A/	014				
A.II.4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	015				
A.II.5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	016				
A.II.6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) -/089, 08X, 092A/	017				
A.II.7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	018				
A.II.8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	019				
A.II.9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	020				
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	021	5 140 769		5 140 769	9 010 000
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	022	4 215 000		4 215 000	9 010 000
A.III.2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	023				
A.III.3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	024				
A.III.4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	025				
A.III.5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	026				
A.III.6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	027				
A.III.7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A,06XA) - /096A/	028	607 292		607 292	
A.III.8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	029	318 477		318 477	
A.III.9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	030				
A.III.10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	031				
A.III.11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok 053) - /095A/	032				
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	033	33 718 340	14 458	33 703 882	28 201 649
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	034	18 879 312		18 879 312	26 096 159
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	035				
B.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) -/192, 193, 19X/	036	6 189 792		6 189 792	5 908 788
B.I.3.	Výrobky (123) - /194/	037				
B.I.4.	Zvieratá (124) - /195/	038				
B.I.5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	039	12 689 520		12 689 520	20 187 371
B.I.6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	040				
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	041	8 414		8 414	4 371
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	042				
B.II.1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	043				
B.II.1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	044				
B.II.1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	045				
B.II.2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	046				
B.II.3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	047				
B.II.4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	048				
B.II.5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	049				
B.II.6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	050				
B.II.7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	051				

B.II.8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	052	8 414		8 414	4 371
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	053	14 404 586	14 458	14 390 128	33 401
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	054	12 904 586	14 458	12 890 128	33 401
B.III.1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	055	12 633 910		12 633 910	
B.III.1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	056				
B.III.1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	057	270 676	14 458	256 218	33 401
B.III.2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	058				
B.III.3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	059				
B.III.4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	060				
B.III.5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	061				
B.III.6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	062				
B.III.7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	063				
B.III.8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	064				
B.III.9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	065	1 500 000		1 500 000	
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	066				
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	067				
B.IV.2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	068				
B.IV.3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	069				
B.IV.4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	070				
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	071	426 028		426 028	2 067 718
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	072				
B.V.2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	073	426 028		426 028	2 067 718
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	074	584		584	584
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	075				
C.2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	076	584		584	584
C.3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	077				
C.4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	078				

Označenie a	STRANA PASÍV	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
	b		4	5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	079	38 845 235	37 212 233
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	080	7 502 431	5 132 726
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	081	5 000	5 000
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	082	5 000	5 000
A.I.2.	Zmena základného imania +/- 419	083		
A.I.3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-/353)	084		
A.II.	Emisné ážio (412)	085		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	086	2 745 900	2 840 000
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	087	500	
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	088	500	
A.IV.2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely (417A, 421A)	089		
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	090		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	091		
A.V.2.	Ostatné fondy (427, 42X)	092		
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	093		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	094		
A.VI.2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín (+/- 415)	095		
A.VI.3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení (+/- 416)	096		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	097	2 287 225	-82 038
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	098	2 287 225	
A.VII.2.	Neuhradená strata minulých rokov (/-/429)	099		-82 038
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	2 463 806	2 369 764
B.	Závazky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	31 342 804	32 079 507
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	20 765 459	29 581 455
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103	144 759	12 608
B.I.1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
B.I.1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105	144 759	12 608
B.I.1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
B.I.2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
B.I.3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		

B.I.4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109	12 120 700	13 568 847
B.I.5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
B.I.6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
B.I.7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
B.I.8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113	8 500 000	16 000 000
B.I.9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114		
B.I.10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
B.I.11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
B.I.12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117		
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
B.II.2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121		
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	2 786 815	2 210 977
&	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	353 897	1 100 041
B.IV.1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
B.IV.1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125	294 420	881 546
B.IV.1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	59 477	218 495
B.IV.2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
B.IV.3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
B.IV.4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
B.IV.5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
B.IV.6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131		
B.IV.7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132		
B.IV.8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	2 430 848	1 108 866
B.IV.9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
B.IV.10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	2 070	2 070
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	12 900	10 200
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
B.V.2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	12 900	10 200
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)	140	7 777 630	276 875
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141		
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
C.2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		

C.3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
C.4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145		

TEXT	Číslo riadku	Skutočnosť	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
b	c	1	2
Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	17 755 723	10 837 516
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	18 036 727	11 773 406
Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03	13 674 743	7 826 121
Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04	0	0
Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	4 080 980	3 011 395
Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06	281 004	923 266
Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08		
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09		12 624
Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r.14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	13 540 521	7 803 058
Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11	9 247 852	4 262 628
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	123 611	129 219
Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
Služby (účtová skupina 51)	14	4 081 661	2 892 590
Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15		
Mzdové náklady (521, 522)	16		
Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		
Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18		
Sociálne náklady (527, 528)	19		
Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	50 344	423 993
Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21		
Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22		
Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24		
Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25		7 718
Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	37 053	86 910
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	4 496 206	3 970 348
Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	4 583 603	4 476 345
Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	22 029	
Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31	7 292	
Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32	7 292	

Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	14 737	
Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	14 737	
Ostatné výnosové úroky (662A)	41		
Kurzové zisky (663)	42		
Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	1 346 392	967 475
Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	1 341 603	966 392
Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
Ostatné nákladové úroky (562A)	51	1 341 603	966 392
Kurzové straty (563)	52		
Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	4 789	1 083
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	-1 324 363	-967 475
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	3 171 843	3 002 873
Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	708 037	633 109
Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	712 080	635 252
Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	-4 043	-2 143
Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	2 463 806	2 369 764

**Poznámky k účtovnej závierke
zostavenej k 31. decembru 2021**

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

ZWIRN area s.r.o.
Svätoplukova II. 18892/2A
821 08 Bratislava

Spoločnosť ZWIRN area s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 20. júna 2018 a do Obchodného registra bola zapísaná 22. júna 2018 (Obchodný register Okresného súdu Okresný súd Bratislava I, oddiel. Sro, vložka č.129419/B).

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

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

2. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Valné zhromaždenie schválilo dňa 28. júla 2021 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2021 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2021 do 31. decembra 2021.

5. Údaje o skupine

- a) Spoločnosť má povinnosť zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku ako subjekt verejného záujmu.
- b) Spoločnosť je materskou účtovnou jednotkou dcérskych účtovných jednotiek:

YIT ZWIRN 1 s.r.o.
YIT ZWIRN 2 s.r.o.
YIT ZWIRN 3 s.r.o

6. Počet zamestnancov

Spoločnosť v priebehu rokov 2021 a 2020 nemala zamestnancov.

7. Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2021:

Spoločník	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %	Výška príspevku do kapitálových fondov z príspevkov
	absolútne	v %			
YIT Slovakia a.s.	2 500	50	50	0	1 420 000
RSJ Investments SICAV a.a.	2 500	50	50	0	1 420 000
Spolu	5 000	100	0	0	2 840 000

II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti v súlade so zákonom o účtovníctve platným v Slovenskej republike a nadväzujúcimi postupmi účtovania.

Vzhľadom na mimoriadnu situáciu v SR vyvolanú vírusom COVID-19 sme posúdili všetky informácie, ktoré sme mali k dispozícii v čase zostavenia tejto účtovnej závierky a sme presvedčení, že Spoločnosť je schopná nepretržite pokračovať v činnosti.

Účtovníctvo vedie Spoločnosť na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.

Peňažné údaje v účtovnej závierke sú uvedené v celých EUR, pokiaľ nie je určené inak.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady Spoločnosť aplikovala konzistentne s predchádzajúcim účtovným obdobím.

Zmeny metódy, dôvod zmeny a ich vplyv na vlastné imanie, hospodársky výsledok, celkovú výšku majetku a záväzkov sú podrobne popísané nižšie (v relevantných častiach).

b) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahrňuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.).

Hodnota obstarávaného dlhodobého hmotného majetku, ktorý sa používa, sa zníži o opravnú položku vo výške zodpovedajúcej opotrebeniu.

V roku 2021 Spoločnosť neobstarávala dlhodobý hmotný a nehmotný majetok.

Dlhodobý majetok nadobudnutý zámenou sa oceňuje reálnou hodnotou. Rozdiel medzi reálnou hodnotou nadobudnutého dlhodobého majetku a účtovnou hodnotou odovzdávaného majetku sa účtuje podľa charakteru tohto rozdielu na vecne príslušný nákladový účet, na ktorom sa účtuje úbytok majetku alebo na vecne príslušný výnosový účet, na ktorom sa účtuje dosiahnutie výnosu z tohto majetku.

Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení majetku do používania. Nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevýši 2 400 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Softvér	5	lineárna	20
Drobný dlhodobý nehmotný majetok	rôzna	jednorazový odpis	100

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení majetku do používania. Hmotný majetok, ktorého obstarávacía cena (resp. vlastné náklady) neprevyší 1 700 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	20 rokov	lineárna	5
Stroje, prístroje a zariadenia	4 roky	lineárna	25
Dopravné prostriedky	5 rokov	lineárna	20
Drobný dlhodobý hmotný majetok	rôzna	jednorazový odpis	100

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého majetku, ktorá bola zistená pri inventarizácii a je výrazne nižšia ako jeho ocenenie v účtovníctve po odpočítaní oprávok, je vytvorená opravná položka na úroveň jeho zistenej úžitkovej hodnoty.

c) Dlhodobý finančný majetok

Cenné papiere a podiely sa oceňujú pri nadobudnutí obstarávacími cenami, t.j. vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním.

Spoločnosť k 31. decembru 2021 eviduje 100%-ný podiel v dcérskej spoločnosti YIT ZWIRN 1 s. r. o., ktorý nadobudla 19. mája 2020, 100%-ný podiel v dcérskej spoločnosti YIT ZWIRN 2 s.r.o., ktorý nadobudla 5. mája 2020 a 100%-ný podiel v dcérskej spoločnosti YIT ZWIRN 3 s.r.o., ktorý nadobudla 12. mája 2021.

Cenné papiere a podiely, ktoré tvoria podiel na základnom imaní inej spoločnosti a sú cennými papiermi a podielmi v dcérskej spoločnosti alebo v spoločnosti s podstatným vplyvom, sa účtujú na konci účtovného obdobia v obstarávacej cene zníženej o opravnú položku, ak došlo k zníženiu čistej realizačnej hodnoty.

d) Zásoby

Zásoby nakupované sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie a pod.) znížené o zľavy z ceny. Zľava z ceny poskytnutá k už predaným alebo spotrebovaným zásobám sa účtuje ako zníženie nákladov na predané alebo spotrebované zásoby. Spoločnosť účtuje o zásobách spôsobom A tak, ako to definujú postupy účtovania. Úbytok zásob sa účtuje v cene zistenej metódou váženého aritmetického priemeru.

Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou sa oceňujú vlastnými nákladmi. Vlastné náklady sú priame náklady (priamy materiál, priame mzdy a ostatné priame náklady) a časť nepriamych nákladov bezprostredne súvisiacich s vytvorením zásob vlastnou činnosťou (výrobná réžia). Výrobná réžia sa do vlastných nákladov zahŕňa v závislosti od stupňa rozpracovanosti týchto zásob.

Zásoby nedokončenej výroby sa oceňujú vo vlastných nákladoch, ktoré tvoria priame náklady a výrobná réžia alebo správna réžia; správna réžia, len ak výrobný cyklus trvá viac ako jeden rok.

Ako nehnuteľnosti na predaj sa účtuje o nehnuteľnosti, ktorá sa obstaráva za účelom ďalšieho predaja. Vynaložené náklady na opravy, technické zhodnotenie a súvisiace náklady spojené nehnuteľnosťou, ktoré vznikajú z dôvodu uvedenia nehnuteľnosti do stavu spôsobilého na predaj sú súčasťou ocenenia nehnuteľnosti na predaj jej obstarávacou cenou. Výnos z predaja a odúčtovaná obstarávacía cena nehnuteľnosti ovplyvní hospodársky výsledok v čase jej predaja.

Ak sú obstarávacía cena alebo vlastné náklady zásob vyššie než ich čistá realizačná hodnota ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, vytvára sa opravná položka k zásobám vo výške rozdielu medzi ich ocenením v účtovníctve a ich čistou realizačnou hodnotou. Čistá realizačná hodnota je predpokladaná predajná cena zásob znížená o predpokladané náklady na ich dokončenie a náklady súvisiace s ich predajom.

e) Pohľadávky

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou. Opravná položka sa vytvára k pochybným a nedobytným pohľadávkam, kde existuje riziko nevymožiteľnosti pohľadávok.

Ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky dlhšia než jeden rok, vytvára sa opravná položka, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ako súčet súčínov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

f) Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť a zostatky na bankových účtoch, pričom riziko zmeny hodnoty tohto majetku je zanedbateľne nízke.

g) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

h) Opravné položky

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.

i) Rezervy

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ľarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebných rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

Rezerva na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamácii sa tvorí ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

j) Záväzky

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

k) Zamestnanecké požitky

Platy, mzdy, príspevky do štátnych dôchodkových a poisťovních fondov, platená ročná dovolenka a platená zdravotná dovolenka, bonusy a ostatné nepeňažné požitky (napr. zdravotná starostlivosť) sa účtujú v účtovnom období, s ktorým vecne a časovo súvisia.

l) Splatná daň z príjmu

Daň z príjmov sa účtuje do nákladov Spoločnosti v období vzniku daňovej povinnosti a v priloženom výkaze ziskov a strát Spoločnosti je vypočítaná zo základu vyplývajúceho z hospodárskeho výsledku pred zdanením, ktorý bol upravený o pripočítateľné a odpočítateľné položky z titulu trvalých a dočasných úprav daňového základu a umorenia straty. Daňový záväzok je uvedený po znížení o preddavky na daň z príjmov, ktoré Spoločnosť uhradila v priebehu roka. V prípade, že uhradené preddavky na daň z príjmu v priebehu roka sú vyššie ako daňová povinnosť za tento rok, Spoločnosť vykazuje výslednú daňovú pohľadávku.

m) Odložená daň z príjmu

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

- rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,

c) možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

Účtovanie o odloženej dani sa nevzťahuje na goodwill alebo záporný goodwill pri jeho prvotnom zaúčtovaní. Účtovanie o odloženej dani sa vzťahuje na dočasný rozdiel ku goodwillu alebo zápornému goodwillu, ktorý vznikol po jeho prvotnom zaúčtovaní, napríklad z dôvodu rôznych daňových odpisov a účtovných odpisov, ak pri prvotnom účtovaní goodwillu alebo záporného goodwillu nevznikol dočasný rozdiel.

Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely vyrovnať voči budúcemu základu dane.

Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

Odložená daňová pohľadávka alebo odložený daňový záväzok vzniknutý v predchádzajúcich účtovných obdobiach, v ktorých by sa účtoval s vplyvom na výsledok hospodárenia, sa k prvému dňu účtovného obdobia, v ktorom sa účtuje prvýkrát o odloženej dani účtuje na ľarchu účtu alebo v prospech účtu 428 – Nerozdelený zisk minulých rokov alebo 429 - Neuhradená strata minulých rokov so súvzťažným zápisom na účet 481 – Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka.

V roku 2019 Spoločnosť vznikla prvýkrát povinnosť účtovania o odloženej dani.

n) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

o) Leasing (Spoločnosť je nájomca)

Operatívny leasing. Prenájom majetku formou operatívneho leasingu sa účtuje do nákladov priebežne počas doby trvania leasingovej zmluvy.

p) Cudzí mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem preddavkov prijatých a poskytnutých) sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu alebo v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Vzniknuté kurzové rozdiely sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

q) Vykazovanie výnosov

Výnosy z predaja výrobkov sa vykazujú v momente prenosu rizika a vlastníctva výrobku, obvykle po dodávke.

Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté s ohľadom na stav rozpracovanosti danej služby. Tento je zistený na základe skutočne poskytnutých služieb ako pomernej časti k celkovému rozsahu dohodnutých služieb.

Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, zliav a zrážok (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.).

Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú.

Výnosy Spoločnosti tvoria najmä tržby z predaja výrobkov (predaj nehnuteľností), zo zákazkovej výstavby a tržby z predaja služieb.

r) Oprava chýb minulých období

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch Nerozdelený zisk minulých rokov a Neuhradená strata minulých rokov, t.j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

V roku 2021 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY SÚVAHY

AKTÍVA

1. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

Spoločnosť k 31.12.2021 ani k 31.12.2020 neeviduje dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok.

2. Dlhodobý finančný majetok

Prehľad pohybu dlhodobého finančného majetku za bežné účtovné obdobie je uvedený nižšie:

Dlhodobý finančný majetok	Podielové CP a podiely v prepojených ÚJ	Podielové CP a podieľy s podielovou účasťou okrem prepojených ÚJ	Ostatné realizovateľné cenné papiere	Pôžičky prepojeným ÚJ	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojených ÚJ	Ostatné pôžičky	Dlhové CP a Ostatný DFM	Pôžičky a ostatný DFM s dobou splatnosťou i najviac jeden rok	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	Obstarávaný DFM	Počet príjmov n
Prvotné ocenenie											
Stav k 1.1.2021	9 010 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	5 020 000	0	0	0	0	0	607 292	318 477	0	0	0
Úbytky	10 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2021	4 215 000	0	0	0	0	0	607 292	318 477	0	0	0
Opravné položky											
Stav k 1.1.2021	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2021	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účtovná hodnota											
Stav k 1.1.2021	9 010 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2021	4 215 000	0	0	0	0	0	607 292	318 477	0	0	0

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý finančný majetok	Podielové CP a podiely v prepojených ÚJ	Podielové CP a podieľy s podielovou účasťou okrem prepojenýc h ÚJ	Ostatné realizovateľné cenné papiere	Pôžičky prepojeným ÚJ	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojenýc h ÚJ	Ostatné pôžičky	Dlhové CP a Ostatný DFM	Pôžičky a ostatný DFM s dobou splatnosti najviac jeden rok	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	Obstarávan ý DFM	Po: pre n
Prvotné ocenenie											
Stav k 1.1.2020		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	9 010 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2020	9 010 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravné položky											
Stav k 1.1.2020		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2020	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účtovná hodnota											
Stav k 1.1.2020	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2020	9 010 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Spoločnosť nemá obmedzené právo disponovať s dlhodobým finančným majetkom:

Účtami v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok môže Spoločnosť voľne disponovať.

3. Rozhodujúci vplyv, spoločný rozhodujúci vplyv a podstatný vplyv

Spoločnosť má dlhodobý finančný majetok umiestnený v iných účtovných jednotkách, kde prostredníctvom tohto umiestnenia Spoločnosť vykonáva rozhodujúci vplyv, spoločný rozhodujúci vplyv alebo podstatný vplyv.

Obchodné meno a sídlo	Podiel na ZI v %	Podiel na iných zložkách vlastného imania v %	Výška vlastného imania	Výsledok hospodárenia	Výška príspevkov do kapitálových fondov z príspevkov	Účtovná hodnota DFM
Rozhodujúci vplyv						
YIT ZWIRN 1 s.r.o.	100%	100%		-200 471	3 600 000	3 605 000
YIT ZWIRN 2 s.r.o.	100%	-	3 796	-1 204	0	5 000
YIT ZWIRN 3 s.r.o.	100%	100%	595 220	-9 780	600 000	605 000
Spoločný rozhodujúci vplyv						
Podstatný vplyv						
Spolu						4 215 000

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Obchodné meno a sídlo	Podiel na ZI v %	Podiel na iných zložkách vlastného imania v %	Výška vlastného imania	Výsledok hospodárenia	Výška príspevkov do kapitálových fondov z príspevkov	Účtovná hodnota DFM
Rozhodujúci vplyv						
YIT ZWIRN 1 s.r.o.	100%	100%	8 884 121	-120 879	9 000 000	9 005 000
YIT ZWIRN 2 s.r.o.	100%	-	4 197	-803	0	5 000
Spoločný rozhodujúci vplyv						
Podstatný vplyv						
Spolu						9 010 000

4. Zásoby

Opravné položky k zásobám Spoločnosť netvorila nakoľko nie je opodstatnené predpokladať, že budúce ekonomické úžitky z tohto majetku sú nižšie ako ich ocenenie v účtovníctve.

Spoločnosť nemá obmedzené právo nakladať so zásobami.

Pre prípad škôd bol majetok k 31. decembru 2021 poistený v zložení:

Poistenie majetku – dokončovňa	Poistná suma: 311 125 Eur	Poistná doba: od 10.4.2019 na dobu neurčitú
Poistenie zodpovednosti za škodu	Poistná suma: 500 000 Eur	Poistná doba: od 10.4.2019 na dobu neurčitú

5. Pohľadávky

Vývoj opravnej položky v priebehu bežného účtovného obdobia je zobrazený v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky	Stav k 1.1.2021	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyraďenia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2021
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku z toho:	9 133	5 325	0	0	14 458
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	9 133	5 325	0	0	14 458
Ostatné krátkodobé pohľadávky z toho:	0				0
Iné pohľadávky	0				0
Krátkodobé pohľadávky spolu	9 133	5 325	0	0	14 458

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky	Stav k 1.1.2020	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyraďenia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2020
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku z toho:	1 415	8 202	484	0	9 133
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	1 415	8 202	484	0	9 133
Ostatné krátkodobé pohľadávky z toho:	0				0
Iné pohľadávky	0				0
Krátkodobé pohľadávky spolu	1 415	8 202	484	0	9 133

Dlhodobé pohľadávky Spoločnosti sú v lehote splatnosti.

Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2021 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku z toho:	12 706 019	198 567	12 904 586
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	12 555 820	78 090	12 633 910
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	150 199	120 477	270 676
Ostatné krátkodobé pohľadávky z toho:	1 500 000	0	1 500 000
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám			
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám			
Daňové pohľadávky a dotácie			
Iné pohľadávky	1 500 000		1 500 000
Krátkodobé pohľadávky spolu	14 206 019	198 567	14 404 586

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku z toho:	13 834	28 700	42 534
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám			
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám			
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	13 834	28 700	42 534

Ostatné krátkodobé pohľadávky z toho:	0	0	0
Čistá hodnota zákazky			
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám			
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám			
Daňové pohľadávky a dotácie			
Iné pohľadávky			
Krátkodobé pohľadávky spolu	13 834	28700	42 534

Spoločnosť nemá obmedzené právo disponovať s pohľadávkami
Pohľadávky sú kryté záložným právom na základe zmluvy o zriadení záložného práva k pohľadávkam zo dňa 27.3.2019 v súvislosti s vydaním dlhopisov uvedených v časti III Pasíva bod 3 na strane 9.

6. Poskytnuté pôžičky

Spoločnosť neposkytla pôžičky inej účtovnej jednotke.

7. Odložená daňová pohľadávka

Informácie o výpočte odloženej daňovej pohľadávky a iné doplňujúce informácie k odloženej dani sú uvedené v poznámkach v časti IV bod 7 na strane 16.

8. Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici, účty v bankách a cenné papiere. Účtami v bankách môže spoločnosť voľne disponovať.

Prehľad jednotlivých položiek finančných účtov:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	0	0
Bežné účty v banke alebo pobočke zahraničnej banky	426 028	2 067 718
Vkladové účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky termínované	0	0
Finančné účty:	426 028	2 067 718

9. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Náklady budúcich období dlhodobé	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé z toho:	584	584
Poistenie	584	584
Príjmy budúcich období dlhodobé	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé	0	0
Spolu	584	584

PASÍVA

1. Vlastné imanie

Informácie o pohyboch vo vlastnom imaní a iné dodatočné informácie o vlastnom imaní Spoločnosti sú uvedené v poznámkach v časti IX 1. na strane 18.

2. Sociálny fond

Spoločnosť nemá zamestnancov, preto neúčtuje o sociálnom fonde.

3. Vydané dlhopisy spoločnosť:

Informácie o vydaných dlhopisoch sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Názov vydaného dlhopisu	Dlhopisy k 31.12.2021	Menovitá hodnota (MH) v €	Počet	Emisný kurz	Úrok	Splatnosť
Dlhopisy ZWIRN 2022 (ISIN: SK4120015140)	7 500 000	10 000	750 ks	K dátumu emisie 100,00 % MH	2,25% p.a	19.4.2022
Dlhopisy ZWIRN 2023 (ISIN: SK4120015132)	8 500 000	10 000	850 ks	K dátumu emisie 100,00 % MH	2,6% p.a.	17.4.2023
Spolu:	16 000 000		1 600 ks			

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
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

4. Bankové úvery, pôžičky, finančné výpomoci

Štruktúra pôžičiek je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v eurách za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé pôžičky:				11 783 312	13 531 031
RSJ Investments SICAV a.s.	EUR	5%	30.6.2026	5 891 239	6 764 826
YIT Slovakia a.s.	EUR	5%	30.6.2026	5 892 073	6 766 205

Krátkodobé pôžičky:

Krátkodobé finančné výpomoci – úroky z dlhopisov

EUR	277 630	276 875
-----	---------	---------

Spoločnosť vykazuje v rámci krátkodobých finančných výpomocí úroky z dlhopisov vo výške 277 630, ktoré budú splatné v roku 2022.

5. Závazky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2021:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti			Závazky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka		
Dlhodobé záväzky z obchodného styku z toho:	0	144 759	0	0	144 759
Závazky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	144 759	0	0	144 759
Ostatné dlhodobé záväzky z toho:	0	0	0	0	0
Čistá hodnota zákazky					
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	12 120 700	0	0	12 120 700
Ostatné dlhodobé záväzky					
Závazky zo sociálneho fondu					
Dlhodobé záväzky spolu	0	12 120 700	0	0	12 265 459
Krátkodobé záväzky z obchodného styku z toho:	0	0	250 612	103 285	353 897
Závazky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	194 015	100 405	294 420
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	56 597	2 880	59 477
Ostatné krátkodobé záväzky z toho:	0	0	2 432 918	0	2 432 918
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným ÚJ	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti	0	0	0	0	0
Závazky voči zamestnancom	0	0	0	0	0
Závazky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	2 430 848	0	2 430 848
Iné záväzky	0	0	2 070	0	2 070
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	2 683 530	103 285	2 786 815

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti			Závazky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka		
Dlhodobé záväzky z obchodného styku z toho:	12 608	0	0	0	12 608
Závazky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	12 608	0	0	0	12 608

Ostatné dlhodobé záväzky z toho:	0	0	0	0	0
Čistá hodnota zákazky					
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	13 568 847	0	0	0	13 568 847
Ostatné dlhodobé záväzky					
Záväzky zo sociálneho fondu					
Dlhodobé záväzky spolu	13 568 847	0	0	0	13 568 847

Krátkodobé záväzky z obchodného styku z toho:	0	0	608 815	491 226	1 100 041
Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	449 138	432 408	881 546
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	159 677	58 818	218 495
Ostatné krátkodobé záväzky z toho:	0	0	1 110 936	0	1 110 936
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným ÚJ	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti	0	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	1 108 866	0	1 108 866
Iné záväzky	0	0	2 070	0	2 070
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	1 719 751	491 226	2 210 977

6. Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za rok 2021 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.1.2021	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2021
Dlhodobé rezervy z toho:	0	0	0	0	0
<i>Ostatné dlhodobé rezervy z toho:</i>					
Krátkodobé rezervy z toho:	10 200	12 900	10 200	0	12 900
<i>Zákonné krátkodobé rezervy z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Rezerva na nevyčerpané dovolenky					
<i>Ostatné krátkodobé rezervy z toho:</i>	<i>10 200</i>	<i>12 900</i>	<i>10 200</i>	<i>0</i>	<i>12 900</i>
Nevyfakturované dodávky					
Rezerva na overenie účt.záverky	7 800	10 400	7 800	0	10 400
Rezerva na zostavenie daňového priznania	2 400	2 500	2 400	0	2 500
Ostatné rezervy daňove neuznané					
Rezervy spolu	10 200	12 900	10 200	0	12 900

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.1.2020	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2020
Dlhodobé rezervy z toho:	0	0	0	0	0
<i>Ostatné dlhodobé rezervy z toho:</i>					
Krátkodobé rezervy z toho:	3 360	10 200	3 200	160	10 200
<i>Zákonné krátkodobé rezervy z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Rezerva na nevyčerpané dovolenky					
<i>Ostatné krátkodobé rezervy z toho:</i>	<i>3 360</i>	<i>10 200</i>	<i>3 200</i>	<i>160</i>	<i>10 200</i>

Nevyfakturované dodávky					
Rezerva na overenie účt.záverky	2 700	7 800	2 700	0	7 800
Rezerva na zostavenie daňového priznania	660	2 400	500	160	2 400
Ostatné rezervy daňové neuзнané					
Rezervy spolu	3 360	10 200	3 200	160	10 200

7. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Spoločnosť v rokoch 2020 a 2021 neúčtovala o výnosoch a výdavkoch budúcich období.

IV. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETLÚJÚ POLOŽKY VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

1. Čistý obrat

Informácie o štruktúre čistého obratu Spoločnosti sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2021	2020
Tržby za vlastné výkony a tovar z toho:	17 755 723	10 837 516
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	4 080 980	3 011 395
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľností na predaj	13 674 743	7 826 121
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	0	12 624
Čistý obrat celkom	17 755 723	10 837 516

VÝNOSY

2. Tržby za vlastné výkony a tovar

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa jednotlivých segmentov, t.j. podľa typov výrobkov, tovarov, služieb a iných činností Spoločnosti, a podľa hlavných geografických oblastí odbytu sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Oblasť odbytu	Výrobky		Služby		Tovar - nehnuteľnosť na predaj		Spolu	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
SK	0	0	4 080 980	3 011 395	13 674 743	7 826 121	17 755 723	10 837 516
Spolu	0	0	4 080 980	3 011 395	13 674 743	7 826 121	17 755 723	10 837 516

3. Zmena stavu zásob vlastnej výroby

Názov položky	Zmena stavu vnútroorganizačných zásob				
	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020	Stav k 1.1.2020	2021	2020
Nedokončená výroba a polotovary	6 189 792	5 908 788	4 985 522	281 004	923 266
Výrobky	0	0	0	0	0
Zvieratá	0	0	0	0	0
Spolu	6 189 792	5 908 788	4 985 522	281 004	923 266

Iné	0	0
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob vo výkaze ziskov a strát	281 004	923 266

4. Ostatné výnosy z hospodárskej a finančnej činnosti

Informácie o výnosoch pri aktivácii nákladov a o výnosoch z hospodárskej činnosti a finančnej činnosti sú uvedené nižšie:

Názov položky	2021	2020
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti z toho:	0	12 624
Predaj materiálu	0	0
Výnosy z predaja dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	0	0
Pokuty úroky z omeškania	0	0
Ostatné – prístupový čip	0	0
Ostatné výnosy – vysporiadanie koeficientu DPH	0	12 624
Finančné výnosy :	0	0

NÁKLADY

5. Náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

Prehľad nákladov Spoločnosti z hospodárskej a finančnej činnosti okrem osobným nákladov je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2021	2020
Náklady za poskytnuté služby z toho:	4 081 126	2 892 590
<i>Náklady voči audítorovi auditorskej spoločnosti z toho:</i>	<i>10 400</i>	<i>2 700</i>
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	10 400	2 700
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby z toho:</i>		
Development fee	624 720	639 030
Project management fee	143 1650	156 180
Vedenie účtovníctva	7 420	8 260
Služby daňového poradenstva	3 400	4 525
Stavebné projektové development ostatné výrobné náklady	3 184 737	1 901 077
Nájom strojov nebytových priestorov zariadení áut		
Strážna služba	0	71 742
Reklama a propagácia	68 640	7 209
Sprostredkovateľské a poradenské služby	18 967	40 386
Ostatné služby	19 676	61 481
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti z toho:	37 053	94 628
Pokuty a penále	747	72 438
Opravná položka k pohľadávkam	5 325	7 718
Pomerne odpočítanie DPH - koeficient	0	12 314
Poistenie	1 670	2 157
Ostatné prevádzkové náklady	29 311	1
Finančné náklady z toho:	1 346 392	967 475
<i>Kurzové straty z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
kurzové straty ku dňu ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
...		
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov z toho:</i>	<i>1 346 392</i>	<i>966 392</i>
Úroky z pôžičiek	951 853	575 574
Úroky z dlhopisov	389 750	390 818
Bankové poplatky, poplatky za vydané dlhopisy	4 789	1 083
Ostatné finančné náklady		

6. Osobné náklady

Spoločnosť vo vykazovanom období nemala osobné náklady, nemá zamestnancov.

Názov položky	2021	2020
Osobné náklady z toho:	0	0

7. Dane

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

Názov položky	Stav k 31.12.2020	Zaúčtovaná do vlastného imania	Zaúčtované do výkazu ziskov a strát	Stav k 31.12.2021
Dlhodobý majetok	0	0	0	0
Zásoby	0	0	0	0
Pohľadávky	8 273	0	2 279	10 552
Rezervy	10 200	0	2 700	12 900
Daňové straty	0	0	0	0
Nevyužitá daňová odpočty	0	0	0	0
Ostatné	2 343	0	14 273	16 616
Celkom	20 816	0	19 252	40 068
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	21%	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) vypočítaný	4 371	0	4 043	8 414
Vplyv zmeny sadzby dane	0	0	0	0
Celková odložená daňová pohľadávka (+)/ daňový záväzok (-) po zmene sadzby	4 371	0	4 043	8 414
Odložená daňová pohľadávka zaúčtovaná	4 371	0	4 043	8 414

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

Názov položky	2021			2020		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením z toho:	3 171 843			3 002 873		
teoretická daň		666 087	21%		630 603	21%
Daňovo neuznané náklady	231 557	48 627	21%	32 750	6 877	0,22%
Výnosy nepodliehajúce dani						
Položky znižujúce základ dane	0	0		-10 611	-2 228	-0,07%
Vplyv nevykázaných odloženej daňovej pohľadávky	-12 543	-2 634	21%	-10 205	-2 143	-0,07%
Umorenie daňovej straty						
Zmena sadzby dane						
Iné						
Spolu	3 390 857	712 080	21%	3 014 807	633 109	21,08%
Splatná daň z príjmov		712 080			635 252	
Odložená daň z príjmov		-4 043			-2 143	
Celková daň z príjmov		708 037			633 109	

V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. Podmienené záväzky

Vzhľadom na to, že viaceré oblasti slovenského daňového práva (napr. legislatíva ohľadom transferového oceňovania) doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až potom, keď budú k dispozícii právne

precedensy príp. oficiálne interpretácie príslušných orgánov. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol v budúcnosti významný náklad.

2. Podmienенý majetok

Spoločnosť neevviduje podmienený majetok.

3. Prenajatý majetok

Spoločnosť prenajímala v roku 2021 budovu. Ročné výnosy z nájomného sú 49 178 EUR .

4. Ostatné finančné povinnosti

Spoločnosť neevviduje ostatné finančné povinnosti.

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

Po 31.12.2021 nenastali také udalosti, ktoré majú vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.

Po konci roka 2021 došlo k eskalácii politického napätia v regióne, ktoré vyústilo do vojnového konfliktu medzi Ruskou federáciou a Ukrajinou a výrazne zasiahlo celosvetové dianie, negatívne ovplyvnilo ceny komodít a finančné trhy a prispelo k zvýšeniu volatility podnikateľského prostredia. Situácia zostáva naďalej veľmi nestabilná a možno očakávať vplyv uvalených sankcií, obmedzenie aktivít spoločností pôsobiach v danom regióne, ako aj dôsledky na celkové ekonomické prostredie, predovšetkým obmedzenie dodávateľských a odberateľských reťazcov. Rozsah dôsledkov týchto udalostí na Spoločnosť však v danom momente nie je možné úplne predvídať.

VII. TRANSAKcie SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2021	2020
Nákup služieb	YIT Slovakia a.s.	3 150 339	1 316 018
Nákup nehnuteľností	YIT Slovakia a.s.	1 750 000	0
Nákup služieb	RSJ Services s.r.o.	143 165	156 180
Nákup služieb	YIT Správcovská spoločnosť s.r.o.	3 186	4 248
Nákup služieb	YIT NUPPU 4 Jasmiini s.r.o.	11 908	0
Predaj nehnuteľností	YIT ZWIRN 1 s.r.o.	3 256 209	7 826 121
Predaj nehnuteľností	YIT ZWIRN 3 s.r.o.	10 398 108	0
Predaj služieb	YIT ZWIRN 3 s.r.o.	3 794 422	0
Predaj služieb	YIT Slovakia a.s.	113 946	0
Predaj služieb	Pradiareň 1900 s.r.o.	0	130 608
Prijaté pôžičky – istina	YIT Slovakia a.s.	1 000 000	5 046 911
Prijaté pôžičky - úroky	YIT Slovakia a.s.	475 906	287 587
Prijaté pôžičky – istina	RSJ Investments SICAV a.a.	1 000 000	5 046 848
Prijaté pôžičky – úroky	RSJ Investments SICAV a.a.	475 947	287 987
Poskytnuté pôžičky – istina	YIT ZWIRN 1 s.r.o.	2 251 740	0
Poskytnuté pôžičky – úroky	YIT ZWIRN 1 s.r.o.	11 438	0
Poskytnuté pôžičky – istina	YIT ZWIRN 3 s.r.o.	600 000	0
Poskytnuté pôžičky - úroky	YIT ZWIRN 3 s.r.o.	3 299	0
Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2021	2020
Závazky z obchodného styku	YIT Slovakia a.s.	439 178	881 139
Závazky z obchodného styku	RSJ Services s.r.o.	0	13 015
Pohľadávky z obchodného styku	YIT Slovakia a.s.	57 023	0
Pohľadávky z obchodného styku	YIT ZWIRN 1 s.r.o.	156 180	0
Pohľadávky z obchodného styku	YIT ZWIRN 3 s.r.o.	12 477 730	0

Prijaté pôžičky – zostatok istiny	RSJ Investments SICAV a.a.	5 891 239	6 764 826
Prijaté pôžičky – zostatok úroku	RSJ Investments SICAV a.a.	168 674	19 140
Prijaté pôžičky – zostatok istiny	YIT Slovakia a.s.	5 892 073	6 766 205
Prijaté pôžičky – zostatok úroku	YIT Slovakia a.s.	168 714	18 677
Poskytnuté pôžičky – zostatok istiny	YIT ZWIRN 1 s.r.o.	303 740	0
Poskytnuté pôžičky – zostatok úroku	YIT ZWIRN 1 s.r.o.	11 438	0

2. Príjmy a výhody členov štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu

Členovia štatutárneho dozorného a iného orgánu spoločnosti nepoberali žiadne príjmy za výkon svojej funkcie člena tohto orgánu ani im neboli poskytnuté žiadne pôžičky alebo záruky.

VIII. OSTATNÉ INFORMÁCIE

Spoločnosti nebolo udelené výlučné právo alebo osobitné právo poskytovať služby vo verejnom záujme. Na spoločnosť sa rovnako nevzťahuje § 23d ods. 6 zákona o účtovníctve.

IX. PREHĽAD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA

1. Vlastné imanie

Prehľad pohybu vlastného imania v priebehu bežného a predchádzajúceho účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcich tabuľkách:

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2021	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2021
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	2 840 000	0	94 100	0	2 745 900
Kapitálové fondy z príspevkov	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	0	0	0	500	500
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	2 287 225	2 287 225
Neuhradená strata minulých rokov	-82 038	0	0	82 038	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	2 369 764	2 463 806	0	-2 369 764	2 463 806
Vlastné imanie spolu	5 132 726	2 463 806	94 100	0	7 502 431

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2020	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2020
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	2 500 000	340 000	0	0	2 840 000
Kapitálové fondy z príspevkov	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	0	0	0	0	0

Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhrazená strata minulých rokov	-10 931	0	0	-71 107	-82 038
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-71 107	2 369 764	0	71 107	2 369 764
Vlastné imanie spolu	2 422 962	2 709 764	0	0	5 132 726

Základné imanie Spoločnosti tvoria vklady spoločníkov v menovitej hodnote 2 500 EUR.

Celé základné imanie je splatené.

2. Prehľad ziskov a strát, ktoré boli účtovné priamo na účty vlastného imania

V roku 2021 neboli priamo na účty vlastného imania účtované žiadne zisky a straty.

3. Rozdelenie zisku za predchádzajúci rok 2020

Účtovný zisk za rok 2020 vo výške – 2 369 764 EUR bol vysporiadaný nasledovne:

- suma 2 287 225 EUR bola zúčtovaná na účet 428 – Neuhrazený zisk minulých rokov
- suma 82 038 EUR bola zúčtovaná na účet 429 – Neuhrazená strata minulých rokov
- suma 500 EUR bola zúčtovaná na účet 421 – Zákonný rezervný fond

Rozdelenie straty za predchádzajúci rok 2019

Účtovná strata za rok 2019 vo výške – 71 107 EUR bola vysporiadaná nasledovne:

- suma 71 107 EUR bola zúčtovaná na účet 429 – Neuhrazená strata minulých rokov

4. Rozdelenie zisku za bežný rok 2021

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky štatutárny orgán zatiaľ nenavrhol rozdelenie zisku za rok 2021.

X. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Na účely uvádzania údajov v prehľade peňažných tokov sa rozumie:

- peňažnými prostriedkami peňažná hotovosť, ekvivalenty peňažnej hotovosti, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách alebo pobočkách zahraničných bánk, kontokorentný účet a časť zostatku účtu peniaze na ceste, ktorý sa viaže k prevodu medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami,
- ekvivalentmi peňažnej hotovosti krátkodobý finančný majetok, ktorý je zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, napríklad termínové vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotkou, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

Prehľad peňažných tokov:

Názov položky	Skutočnosť v EUR	Skutočnosť v EUR
	Bežné účtovné obdobie	Minulé účtovné obdobie
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)	3 171 843	3 002 873
Nepeňažné operácie ovplyvňujúce výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)	1 334 891	980 950
Zmena stavu rezerv (+/-)	2 700	6 840
Zmena stavu opravných položiek (+/-)	5 325	7 718
Úroky účtované do nákladov (+)	1 326 866	966 392
Vplyv zmien stavu pracovného kapitálu na výsledok hospodárenia z bežnej činnosti	-6 190 192	(2 785 596)
Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti (-/+)	-14 358 651	3 002 873
Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti (+/-)	951 612	980 950
Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov (+/-)	0	6 840
Zmena stavu zásob (-/+)	7 216 847	3 339 363
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti s výnimkou príjmov a výdavkov, ktoré sa uvádzajú osobitne v iných častiach prehľadu peňažných tokov (+/-), (súčet Z/S+A.1.+A.2.)	-1 690 749	1 198 227
Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky (-/+)	-959 106	-56 199
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-2 642 564	1 142 028
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	3 883 968	-9 010 000
Obstaranie finančnej investície	-5 812 292	-9 010 000
Výdavky na dlhodobé pôžičky poskytnuté účtovnou jednotkou inej účtovnej jednotke v skupine	-2 851 740	
Príjmy zo splácania dlhodobých pôžičiek poskytnutých účtovnou jednotkou inej účtovnej jednotke v skupine	2 548 000	
Ostatné výdavky vzťahujúce sa na investičnú činnosť	10 000 000	
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Peňažné toky vo vlastnom imaní	-94 100	340 000
Výdavky spojené so znížením fondov vytvorených účtovnou jednotkou (-)	-94 100	0
Príjmy z ďalších vkladov do vlastného imania spoločníkmi (+)		340 000
Peňažné toky vznikajúce z dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov z finančnej činnosti	-1 746 964	10 131 574
Vydané dlhopisy	0	0
Príjmy z prijatých pôžičiek (+)	2 000 755	10 131 574
Výdavky na splácanie prijatých pôžičiek (-)	-3 747 719	
Výdavky na zaplatené úroky	-1 042 031	-928 263
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-2 883 095	9 543 311
Čisté zvýšenie alebo čisté zníženie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov (+/-) (súčet A+B+C)	-1 641 690	1 675 339
Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia	2 067 718	392 379
Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia pred zoľadnotením kurzových rozdielov vyčíslených ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	426 028	2 067 718
Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	0	0
Zostatok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia (D + E + F)	426 028	2 067 718

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Spoločníkom, konateľom a Výboru pre audit spoločnosti ZWIRN area s.r.o.:

I. SPRÁVA Z AUDITU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Názor

Uskutočnili sme audit konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti ZWIRN area s.r.o. a jej dcérskych spoločností (ďalej aj „Skupina“), ktorá obsahuje výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2021, výkaz ziskov a strát a ostatných súčastí komplexného výsledku, výkaz zmien vlastného imania a výkaz peňažných tokov za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená konsolidovaná účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Skupiny k 31. decembru 2021, výsledku jej hospodárenia a peňažných tokov za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva (IFRS) v znení prijatom Európskou úniou.

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných auditorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA) a Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 537/2014 zo 16. apríla 2014 o osobitných požiadavkách týkajúcich sa štatutárneho auditu subjektov verejného záujmu. Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku *Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej závierky*. Od Skupiny sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov („zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit konsolidovanej účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že auditorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Kľúčové záležitosti auditu

Nezistili sme žiadne kľúčové záležitosti auditu, ktoré by sme mali uviesť v našej správe.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených spravovaním za konsolidovanú účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie a vernú prezentáciu tejto konsolidovanej účtovnej závierky podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva (IFRS) v znení prijatom EÚ a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

BDO Audit, spol. s r.o., a Slovak limited liability company registered with Commercial Register of District Court Bratislava I, Section: Sro, File No.: 54967/B, Identification No.: 44455526, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms.

BDO Audit, spol. s r.o., spoločnosť s ručením obmedzeným, registrovaná na Slovensku, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo 54967/B, IČO: 44455526, je členom BDO International Limited, spoločnosti s ručením obmedzeným, registrovanej vo Veľkej Británii a tvorí súčasť medzinárodnej siete BDO pozostávajúcej z nezávislých členských spoločností.

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

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

Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej závierky

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

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

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

- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah konsolidovanej účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či konsolidovaná účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

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

Osobám povereným spravovaním tiež poskytujeme vyhlásenie o tom, že sme splnili príslušné požiadavky týkajúce sa nezávislosti, a komunikujeme s nimi o všetkých vzťahoch a iných skutočnostiach, pri ktorých sa možno opodstatnene domnievať, že majú vplyv na našu nezávislosť, ako aj o prípadných súvisiacich ochranných opatreniach. Zo skutočností komunikovaných osobám povereným spravovaním určíme tie, ktoré mali najväčší význam pri audite konsolidovanej účtovnej závierky bežného obdobia, a preto sú kľúčovými záležitosťami auditu.

Tieto záležitosti opíšeme v našej správe audítora, ak zákon alebo iný právny predpis ich zverejnenie nevyklučuje, alebo ak v mimoriadne zriedkavých prípadoch nerozhodneme, že určitá záležitosť by sa v našej správe uviesť nemala, pretože možno odôvodnene očakávať, že nepriaznivé dôsledky jej uvedenia by prevážili nad verejným prospechom z jej uvedenia.

II. SPRÁVY K ĎALŠÍM POŽIADAVKÁM ZÁKONOV A INÝCH PRÁVNÝCH PREDPISOV

II.1 SPRÁVA K INFORMÁCIÁM, KTORÉ SA UVÁDZAJÚ V KONSOLIDOVANEJ VÝROČNEJ SPRÁVE

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

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

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

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

- informácie uvedené v konsolidovanej výročnej správe zostavenej za rok 2021 sú v súlade s konsolidovanou účtovnou závierkou za daný rok,
- konsolidovaná výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

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

II.2 SPRÁVA O NEZÁVISLOM OVERENÍ SÚLADU PREZENTÁCIE KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY S POŽIADAVKAMI EURÓPSKEHO JEDNOTNÉHO ELEKTRONICKÉHO FORMÁTU VYKAZOVANIA (ĎALEJ „ESEF“)

Spoločnosť nás poverila vykonať zákazku poskytujúcu primerané uistenie, aby sme overili súlad prezentácie konsolidovanej účtovnej Skupiny za rok končiaci sa 31. decembra 2021, ktorá je súčasťou ročnej finančnej správy (ďalej „Prezentácia konsolidovanej účtovnej závierky“), s požiadavkami Nariadenia o ESEF.

Opis predmetu zákazky a identifikácia kritérií

Štatutárny orgán aplikoval Prezentáciu konsolidovanej účtovnej závierky tak, aby splnil požiadavky delegovaného nariadenia Komisie (EÚ) č. 2019/815 zo 17. decembra 2018, ktorým sa dopĺňa smernica Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 2004/109/ES, pokiaľ ide o regulačné technické predpisy o špecifikácii jednotného elektronického formátu vykazovania (ďalej „Nariadenie o ESEF“). Príslušné požiadavky týkajúce sa Prezentácie konsolidovanej účtovnej závierky sú obsiahnuté v Nariadení o ESEF.

Požiadavky na Prezentáciu konsolidovanej účtovnej závierky, ktoré sú uvedené v predchádzajúcom odseku, predstavujú podľa nášho názoru vhodné kritériá, na základe ktorých je možné vyvodiť záver s primeraným uistením.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených správou a riadením

Štatutárny orgán je zodpovedný za Prezentáciu konsolidovanej účtovnej závierky, ktorá je v súlade s požiadavkami Nariadenia o ESEF. Táto zodpovednosť zahŕňa:

- prípravu konsolidovanej účtovnej závierky vo formáte XHTML;
- výber a použitie vhodných značiek v iXBRL použitím ESEF taxonómie; a
- návrh, zavedenie a udržiavanie interných kontrol relevantných pre Prezentáciu konsolidovanej účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významný nesúlad s požiadavkami Nariadenia o ESEF.

Osoby poverené správou a riadením sú zodpovedné za dohľadanie nad procesom finančného výkazníctva Skupiny, vrátane prípravy konsolidovanej účtovnej závierky, ktorá je tiež v súlade s požiadavkami Nariadenia o ESEF.

Naša zodpovednosť

Našou zodpovednosťou je vyjadriť záver s primeraným uistením, či Prezentácia konsolidovanej účtovnej závierky je vo všetkých významných súvislostiach v súlade s požiadavkami Nariadenia o ESEF.

Zákazku poskytujúcu primerané uistenie sme vykonali v súlade s Medzinárodným štandardom pre zákazky na uisťovacie služby 3000 (revidované znenie), “Zákazky na uisťovacie služby iné ako audit alebo preverenie historických finančných informácií” (ďalej „ISAE 3000(R)“), ktorý bol vydaný Radou pre medzinárodné štandardy pre audit a uisťovacie služby (ďalej „IAASB“). V súlade s týmto štandardom sme povinní dodržiavať príslušné etické požiadavky a naplánovať a vykonať postupy s cieľom získať primerané uistenie, že Prezentácia konsolidovanej účtovnej závierky je vo všetkých významných súvislostiach v súlade s požiadavkami Nariadenia o ESEF.

Charakter, načasovanie a rozsah vykonaných postupov závisia od úsudku audítora. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že služba vykonaná v súlade s ISAE 3000(R) vždy odhalí významný nesúlad.

Naša kontrola kvality a požiadavky na nezávislosť

Uplatňujeme ustanovenia Medzinárodného štandardu na kontrolu kvality 1 (ktorý vydala IAASB), a preto udržiavame ucelený systém kontroly kvality, vrátane zdokumentovaných zásad a postupov, ktoré sa týkajú dodržiavania etických a profesijných štandardov, ako aj súvisiacich právnych a regulačných požiadaviek.

Dodržiavame požiadavky na nezávislosť a ďalšie etické princípy vyplývajúce z Medzinárodného etického kódexu pre účtovných odborníkov (vrátane Medzinárodných štandardov nezávislosti), ktorý vydala Rada pre medzinárodné etické štandardy účtovníkov. Tento kódex je založený na základných princípoch bezúhonnosti, objektívnosti, odbornej spôsobilosti a primeranej starostlivosti, dôvernosti a profesionálneho správania.

Prehľad vykonaných postupov

Naše plánované a vykonané postupy boli zamerané na získanie primeraného uistenia, že Prezentácia konsolidovanej účtovnej závierky je vo všetkých významných súvislostiach v súlade s požiadavkami Nariadenia o ESEF. Naše postupy zahŕňali najmä:

- oboznámenie sa so systémom internej kontroly a procesmi relevantnými pre použitie elektronického formátu vykazovania konsolidovanej účtovnej závierky, vrátane prípravy formátu XHTML a označovania položiek konsolidovanej účtovnej závierky;
- overenie, či bol formát XHTML použitý správne;
- posúdenie úplnosti označenia položiek konsolidovanej účtovnej závierky značkovacím jazykom XBRL podľa požiadaviek na aplikáciu elektronického formátu, ako je uvedené v Nariadení o ESEF;
- posúdenie, či Skupina primerane použila značky XBRL z taxonómie ESEF a vytvorila dodatočné prvky tam, kde nebol identifikovaný iný vhodný prvok základnej taxonómie ESEF; a
- posúdenie vhodnosti priradenia prvkov rozšírenej taxonómie k prvkom základnej taxonómie ESEF.

Sme presvedčení, že dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre vyjadrenie nášho záveru.

Záver

Podľa nášho názoru, na základe nami vykonaných postupov, je Prezentácia konsolidovanej účtovnej závierky vo všetkých významných súvislostiach v súlade s požiadavkami Nariadenia o ESEF.

III. ĎALŠIE POŽIADAVKY NA OBSAH SPRÁVY AUDÍTORA V ZMYSLE NARIADENIA EURÓPSKEHO PARLAMENTU A RADY (EÚ) Č. 537/2014 ZO 16. APRÍLA 2014 O OSOBITNÝCH POŽIADAVKÁCH TÝKAJÚCICH SA ŠTATUTÁRNEHO AUDITU SUBJEKTOV VEREJNÉHO ZÁUJMU

Vymenovanie a schválenie audítora

Za štatutárneho audítora sme boli vymenovaní štatutárnym orgánom spoločnosti dňa 15. decembra 2021 na základe nášho schválenia spoločníkmi Spoločnosti (per rollam) dňa 15. decembra 2021. Celkové neprerušené obdobie našej zákazky, vrátane predchádzajúcich obnovení zákazky (predĺžení obdobia, na ktoré sme boli pôvodne vymenovaní) a našich opätovných vymenovaní za štatutárnych audítorov, predstavuje 4 roky.

Konzistentnosť s dodatočnou správou pre Výbor pre audit

Náš názor audítora vyjadrený v tejto správe je konzistentný s dodatočnou správou vypracovanou pre Výbor pre audit spoločnosti, ktorú sme vydali v ten istý deň ako je dátum vydania tejto správy.

Neauditorské služby

Neboli poskytované zakázané neauditorské služby uvedené v článku 5 ods. 1 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 537/2014 zo 16. apríla 2014 o osobitných požiadavkách týkajúcich sa štatutárneho auditu subjektov verejného záujmu a pri výkone auditu sme zostali nezávislí od spoločnosti.

Okrem služieb štatutárneho auditu a služieb zverejnených vo výročnej správe a účtovnej závierke sme spoločnosti a podnikom, v ktorých má spoločnosť rozhodujúci vplyv, neposkytli žiadne iné služby.


BDO Audit, spol. s r. o.
Licencia UDVA č. 339


Ing. Lucia CVEKOVÁ
Licencia UDVA č. 1167

13. mája 2022
Pribínova 10
Bratislava, Slovenská republika



ZWIRN area s.r.o.

**Konsolidovaná účtovná závierka
k 31. decembru 2021**

**zostavená podľa
Medzinárodných štandardov pre finančné
výkazníctvo platných v Európskej Únii**

Obsah konsolidovanej účtovnej závierky

Správa nezávislého audítora.....

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	Konsolidácia	9
2.4	Prepočet cudzích mien.....	10
2.5	Zmluvy o nájme.....	10
2.6	Zásoby	10
2.7	Aktivácia finančných nákladov	11
2.8	Finančné aktíva.....	11
2.9	Finančné záväzky	13
2.10	Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	13
2.11	Základné imanie.....	13
2.12	Výplata dividend.....	14
2.13	Dane	14
2.14	Rezervy na ostatné záväzky a náklady	14
2.15	Vykazovanie výnosov.....	14
3	Riadenie finančného rizika	15
3.1	Faktory finančného rizika	15
3.2	Riadenie kapitálu	16
3.3	Odhad reálnej hodnoty	17
4	Zásadné účtovné odhady a predpoklady	17
5	Konsolidácia	17
6	Finančné nástroje podľa kategórie	18
7	Zásoby.....	18
8	Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	19
9	Vlastné imanie	19
10	Úvery a pôžičky.....	20
11	Vydané dlhopisy.....	21
12	Odložená daň z príjmu.....	21
13	Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky.....	22
14	Ostatné nefinančné záväzky	23
15	Tržby	24
16	Prevádzkové náklady	24
17	Daň z príjmov.....	24
18	Zverejnenie reálnych hodnôt	25
19	Odsúhlasenie záväzkov vykázaných v peňažných tokoch z finančnej činnosti	26
20	Podmienené záväzky a podmienené aktíva.....	26
21	Záväzky súvisiace s obstaraním zásob (projektov vo výstavbe).....	26
22	Transakcie so spriaznenými stranami.....	27
23	Udalosti po súvahovom dni	28

ZWIRN area s.r.o.

Konsolidovaná účtovná závierka spoločnosti za obdobie končiace sa 31. decembra 2021 zostavená v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné výkazníctvo platnými v Európskej únii bola dňa 12.5.2022 schválená konateľmi Spoločnosti.



Mgr. Jaroslav Janíček
konateľ



Jakub Mikulášek
konateľ

	Pozn.	k 31-12-2021	k 31-12-2020
AKTÍVA			
Stále aktíva			
Odložená daňová pohľadávka	12	1 371	650
Stále aktíva spolu		1 371	650
Obežný majetok			
Zásoby	7	54 906	35 095
DPH		-	1 353
Pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky		180	25
Ostatné nefinančné aktíva		119	41
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	8	3 923	4 357
Obežný majetok spolu		59 128	40 871
Aktíva spolu		60 499	41 521
VLASTNÉ IMANIE			
Kapitál a fondy vlastníkov podielov v materskej Spoločnosti			
Základné imanie - nominálna hodnota	9	5	5
Zákonný rezervný fond a ostatné fondy	9	2 747	2 840
Nevysporiadaná strata		-431	-264
Kapitál a fondy vlastníkov podielov v materskej Spoločnosti spolu		2 321	2 581
ZÁVÄZKY			
Dlhodobé záväzky			
Úvery a prijaté pôžičky	10	18 267	13 569
Vydané dlhopisy	11	16 496	15 893
Záväzky z obchodného styku a iné záväzky	13	860	13
Ostatné nefinančné záväzky	14	11 325	5 252
Dlhodobé záväzky spolu		46 948	34 727
Krátkodobé záväzky			
Záväzky z obchodného styku a iné záväzky	13	2 891	2 912
DPH		174	-
Splatná daň z príjmov		371	617
Vydané dlhopisy	11	7 778	277
Ostatné nefinančné záväzky	14	16	407
Krátkodobé záväzky spolu		11 230	4 213
Záväzky spolu		58 178	38 940
Pasíva spolu		60 499	41 521

	Pozn.	Rok končiaci 31-12-2021	Rok končiaci 31-12-2020
Tržby	15	354	355
Spotreba základného a ostatného materiálu		-13	-2
Spotreba energií		-117	-127
Náklady na predaj nehnuteľností		-20	-
Služby	16	-309	-406
Ostatné prevádzkové výnosy		10	13
Ostatné prevádzkové náklady	16	-57	-26
Prevádzková strata		-152	-193
Ostatné finančné náklady		-22	-2
Strata pred zdanením		-174	-195
Daň z príjmov	17	8	13
Strata za účtovné obdobie po zdanení pripadajúca na vlastníkov podielov v materskej spoločnosti		-166	-182
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 pripadajúci na vlastníkov podielov v materskej spoločnosti		-166	-182

	Základné imanie	Zákonný rezervný fond	Ostatné kapitálové fondy	Nevysporiadaná strata	Spolu
Stav k 1. januáru 2020	5	-	2 500	-82	2 423
Strata za rok 2020	-	-	-	-182	-182
Súhrnná strata za účtovné obdobie	-	-	-	-182	-182
Vklad do ostatných kapitálových fondov (Pozn. 9)	-	-	340	-	340
Stav k 31. decembru 2020	5	-	2 840	-264	2 581
Strata za rok 2021	-	-	-	-166	-166
Súhrnná strata za účtovné obdobie	-	-	-	-166	-166
Vklad do zákonného rezervného fondu	-	1	-	-1	-
Vklad do ostatných kapitálových fondov (Pozn. 9)	-	-	2 406	-	2 406
Použitie ostatných kapitálových fondov (Pozn. 9)	-	-	-2 500	-	-2 500
Stav k 31. decembru 2021	5	1	2 746	-431	2 321

Výkaz peňažných tokov

	Note	Rok končiaci 31. decembra 2021	Rok končiaci 31. decembra 2020
Strata za bežné obdobie z prevádzkovej činnosti		-174	-195
<i>Upravená o nepeňažné položky:</i>			
Nepeňažné položky		-	-
Medzisúčet		-174	-195
<i>Zmena stavu pracovného kapitálu</i>			
Zmena stavu zásob		-18 005	-4 800
Zmena stavu pohľadávok		1 294	328
Zmena stavu záväzkov		6 614	-818
Peňažné prostriedky z prevádzky		-10 271	-5 485
Zaplatená daň z príjmov		-959	-56
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti		-11 230	-5 541
Peňažné toky z finančnej činnosti			
Vklad do ostatných kapitálových fondov	9	2 406	-
Výplata z ostatných kapitálových fondov	9	-2 500	-
Čerpanie úverov od spriaznených strán		2 000	11 057
Splátky úverov spriazneným stranám		-3 748	-768
Príjmy z vydaných dlhopisov		7 900	-
Čerpanie úverov od bánk		5 949	-
Zaplatené úroky		-1 041	-783
Zaplatené poplatky		-170	-
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti		10 796	9 506
Čistý prírastok / (-) úbytok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov		-434	3 965
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	8	4 357	392
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	8	3 923	4 357

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 2021 pre ZWIRN area s.r.o. (ďalej ako „Spoločnosť“) a jej dcérske spoločnosti YIT ZWIRN 1 s. r. o., YIT ZWIRN 2 s.r.o. a YIT ZWIRN 3 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 2021 (ako aj k 31. decembru 2020) 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 Svätoplukova II. 18892/2 A, 821 08 Bratislava - mestská časť Ružinov, Slovenská republika, IČO: 35 718 625, 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: 247 04 415, zapísaná v obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, sp. zn.: B 16313.

Jediným akcionárom spoločníka YIT Slovakia a.s. je spoločnosť YIT Suomi Oy, so sídlom Panuntie 11, Helsinki 006 20, Fínska republika, zo skupiny YIT, ktorej akcie sú verejne obchodovateľné na burze v Helsinkách. Spoločník RSJ Investments SICAV a.s. je akciovou spoločnosťou s premenlivým základným imaní, 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 2021 ani v roku 2020 nezahŕňala do žiadnej konsolidovanej účtovnej závierky.

V roku 2021 ani v roku 2020 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.

Konatelia Spoločnosti:

	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Konatelia	Milan Murcko, MSc., MBA Jakub Mikulášek Mgr. Jaroslav Janíček Lukáš Musil	Milan Murcko, MSc., MBA Jakub Mikulášek Mgr. Jaroslav Janíček Lukáš Musil

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

Svätoplukova II. 18892/2 A
821 08 Bratislava – mestská časť Ružinov
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.

Na účelom zabezpečenia konzistentnosti prezentácie údajov v konsolidovanom výkaze finančnej pozície a v konsolidovanom výkaze ziskov a strát a ostatného súhrnného zisku alebo strát s vykazovaním v bežnom účtovnom období sme niektoré údaje preklasifikovali. Tieto zmeny nemali vplyv na celkovú výšku aktív, celkovú výšku záväzkov, celkovú výšku vlastného imania ani výšku prevádzkovej straty ani straty za účtovné obdobie po zdanení.

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 za obdobie končiace sa 31. decembra 2021 podľa IFRS platných v Európskej únii („EÚ“), (ďalej ako „IFRS/EÚ“).

Táto konsolidovaná účtovná závierka Skupiny bola zostavená v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné výkazníctvo („IFRS“) platnými v Európskej únii za obdobie končiace sa 31. decembra 2021 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 do celosvetovej krízy nemala na činnosť Skupiny v roku 2021 (ani v roku 2020) žiadny zásadný negatívny vplyv.

Vedenie Skupiny posúdilo dôsledky koronakrízy a situácie na Ukrajine (viď poznámku 23) 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 koronakrízy a situácie na Ukrajine 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 2022 Skupina plánuje pokračovať vo svojich aktivitách podľa plánu.

Po zvážení všetkých predpokladov a okolností vedenie zostavilo túto konsolidovanú účtovnú závierku Skupiny za predpokladu nepretržitého trvania v činnosti Spoločnosti.

Zostavenie účtovnej závierky v súlade s IFRS platnými v EÚ vyžaduje účtovné odhady a uplatnenie úsudku vedenia pri aplikácii postupov účtovania na problematické transakcie. Oblasť, 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 2021.

2.2 Aplikovanie nových a novelizovaných štandardov a interpretácií

Vydané štandardy, interpretácie a novely štandardov, ktoré sú účinné po 31. decembri 2021, a ktoré Spoločnosť predčasne neaplikovala:

Klasifikácia záväzkov ako krátkodobé alebo dlhodobé – novela IAS 1 (vydaná 23. januára 2020 a účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2022 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. Novela už nevyžaduje, aby bolo toto právo bezpodmienečné. Očakávania vedenia účtovnej jednotky, či právo na odklad vyrovnania bude následne uplatnený, nemajú vplyv na klasifikáciu záväzkov. Právo na odklad existuje, ak účtovná jednotka ku koncu účtovného obdobia spĺňa všetky relevantné podmienky pre 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 môže účtovná jednotka vyrovnať jeho konverziou na nástroje vlastného imania. Vyrovnanie je definované ako splnenie záväzku plátbou v peniazoch, iným zdrojom predstavujúcim ekonomické úžitky alebo nástrojom vlastného imania účtovnej jednotky. Výnimkou sú záväzky s možnosťou konverzie na nástroje vlastného imania, ak je v prípade zloženého finančného nástroja táto možnosť konverzie klasifikovaná ako samostatný komponent, ktorý predstavuje vlastné imanie. V súčasnosti Spoločnosť posudzuje jej dopad na svoju individuálnu účtovnú závierku.

Výnosy pred zamýšľaným použitím, Nevýhodné zmluvy – náklady na plnenie zmluvy, Referencia 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 – novela IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 a IAS 41 (vydané 14. mája 2020 a účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2022 alebo neskôr).

Novela IAS 16 zakazuje účtovnej jednotke odpočítavať od obstarávacej ceny položky dlhodobého hmotného majetku akékoľvek výnosy generované z predaja výrobkov zhotovených počas doby, keď účtovná jednotka

ešte len pripravuje danú položku dlhodobého hmotného majetku na jej zamýšľané použitie. Výnosy z predaja takýchto výrobkov, spolu s nákladmi na ich zhotovenie, sa budú 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 obhajuje, 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 obhajuje význam termínu „náklady na plnenie zmluvy“. Vysvetľuje, že náklady na plnenie zmluvy zahŕňajú priame náklady na plnenie danej zmluvy ako aj alokované ďalšie náklady, ktoré priamo súvisia s jej plnením. Novela takisto obhajuje, 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.

Štandard IFRS 3 bol novelizovaný tak, aby sa odvolával na Konceptný rámec finančného výkazníctva z roku 2018 pre účely stanovenia či sa jedná o majetok alebo záväzok nadobudnutý 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. Následne by účtovná jednotka ihneď po akvizícii musela odúčtovať takéto záväzky a vykázať zisk, ktorý by však nepredstavoval ekonomicky reálny hospodársky výsledok. Novela taktiež obhajuje, že nadobúdateľ podniku nesmie ku dňu akvizície vykázať podmienené aktíva, 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 vykazala 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 poskytnutú v IFRS 1.

Bola odstránená požiadavka, aby účtovné jednotky pri určovaní reálnej hodnoty podľa IAS 41 vyňali peňažné toky týkajúce sa zdaňovania. Účelom tejto úpravy je dosiahnuť súlad s požiadavkou štandardu diskontovať peňažné toky sadzbou po zdanení. V súčasnosti Spoločnosť posudzuje jej dopad na svoju individuálnu účtovnú závierku.

Klasifikácia záväzkov ako krátkodobé alebo dlhodobé, posun dátumu účinnosti – novela IAS 1 (vydaná 15. júla 2020 a účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2023 alebo neskôr). Novela IAS 1 týkajúca sa klasifikácie záväzkov ako krátkodobé alebo dlhodobé bola vydaná v januári 2020 s pôvodnou účinnosťou od 1. januára 2022. Ako reakcia na Covid-19 bol dátum účinnosti posunutý o jeden rok, aby mali účtovné jednotky viac času na implementáciu klasifikačných zmien, ktoré z novelizovanej úpravy vyplývajú. Spoločnosť posudzuje jej dopad na svoju individuálnu účtovnú závierku.

Novela IAS 1 a IFRS metodické usmernenie 2: Zverejnenia účtovných zásad a metód (vydaná 12. februára 2021 a účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2023 alebo neskôr). IAS 1 bol novelizovaný s cieľom, aby od účtovných jednotiek vyžadoval zverejnenia ich podstatných a nie významných účtovných zásad a metód. Novela obsahuje definíciu podstatných účtovných zásad a metód. Taktiež

vysvetľuje, že sa očakáva, že účtovná zásada či metóda je podstatná ak bez jej uvedenia by užívatelia účtovnej závierky neboli schopní porozumieť iným podstatným informáciám v účtovnej závierke. Novela poskytuje príklady účtovných zásad a metód, ktoré sa pravdepodobne budú považovať za podstatné v kontexte účtovnej závierky danej účtovnej jednotky. Novela ďalej objasňuje, že nepodstatné účtovné zásady a metódy nie je potrebné v účtovnej závierke uvádzať. Ak sa ich účtovná jednotka rozhodne uviesť, nemali by mať vplyv na zrozumiteľnosť ostatných podstatných účtovných zásad a metód. Na podporu tejto novely bolo tiež novelizované IFRS metodické usmernenie 2: Zverejnenia účtovných zásad a metód, ktoré napomáha aplikovať koncept významnosti pri zverejňovaní účtovných zásad a metód. Spoločnosť v súčasnosti posudzuje dopad tejto novely na svoju účtovnú závierku.

Novela IAS 8 - Definícia účtovných odhadov (vydaná 12. februára 2021 a účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2023 alebo neskôr). Novela IAS 8 vysvetľuje, ako by mali účtovné jednotky rozlišovať zmeny v účtovných zásadách a metódach od zmien v účtovných odhadoch. Spoločnosť v súčasnosti posudzuje dopad tejto novely na svoju účtovnú závierku.

Úľavy na nájomnom v súvislosti s pandémiou Covid-19- Dodatok k IFRS 16 (vydané 31. marca 2021 a účinné pre ročné obdobia začínajúce 1. apríla 2021 alebo neskôr). V máji 2020 bola vydaná zmena a doplnenie IFRS 16, ktorá poskytovala nájomcom voliteľnú praktickú pomôcku pri posudzovaní, či úľava na nájomnom v súvislosti s pandémiou COVID-19, ktorá má za následok zníženie splátok lízingu splatných do 30. júna 2021 alebo skôr, bola modifikáciou lízingu. Dodatok vydaný 31. marca 2021 predĺžil dátum praktickej pomôcky z 30. júna 2021 na 30. júna 2022. EÚ dosiaľ túto novelu neschválila. Spoločnosť posúdila dopad tejto novely na svoju účtovnú závierku a vyhodnotila ho ako nevýznamný.

Odložená daň z majetku a záväzkov vyplývajúcich z jednej transakcie - Dodatky k IAS 12 (vydané 7. mája 2021 a účinné pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2023 alebo neskôr). Dodatky k IAS 12 špecifikujú, ako účtovať o odloženej dani z transakcií, ako sú lízing a záväzky z vyradenia z prevádzky. Za špecifických okolností sú účtovné jednotky oslobodené od vykázania odloženej dane pri prvom vykázaní majetku alebo záväzkov. Predtým existovala určitá neistota, či sa výnimka vzťahuje na transakcie, ako sú lízing a záväzky z vyradenia z prevádzky - transakcie, pri ktorých sa vykazuje majetok aj záväzok. Dodatky objasňujú, že oslobodenie sa neuplatňuje a že účtovné jednotky sú povinné vykazať odloženú daň z týchto transakcií. Tieto zmeny a doplnenia vyžadujú, aby spoločnosti vykázali odloženú daň z transakcií, z ktorých pri prvotnom vykázaní vznikajú rovnaké sumy zdaniteľných a odpočítateľných dočasných rozdielov. EÚ dosiaľ túto novelu neschválila. V súčasnosti Spoločnosť posudzuje jej dopad na svoju účtovnú závierku.

2.3 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 oceňujú 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.

2.4 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 obdobie končiac sa 31. decembra 2021 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:

- a) aktíva a pasíva sú prepočítané kurzom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka;
- b) 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
- c) 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.

2.5 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.

2.6 Zásoby

Zásoby predstavujú nedokončenú výrobu – projekty vo výstavbe a tovar (pozemky obstarávané za účelom predaja).

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 2.7).

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.

2.7 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.

2.8 Finančné aktíva

Reálna hodnota je cena, ktorá by bola prijatá pri predaji majetku alebo zaplatená 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 aktív na inú osobu.

2.9 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 „amortised 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.

2.10 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.

2.11 Základné imanie

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

2.12 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.

2.13 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 neučtuje, 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.

2.14 Rezervy na ostatné záväzky a náklady

Rezervy na ostatné záväzky a náklady sa tvoria, ak má Skupina súčasné 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.

2.15 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 v rámci 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 prevod 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.

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, vydané dlhopisy a bankové úvery. 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 nástrojmi 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 2021	31. december 2020
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty (Pozn. 8), z toho:		3 923	4 357
Slovenská sporiteľňa, a.s.,	A2	3 923	4 357
Pohľadávky z obchodného styku	bez ratingu	180	25
Spolu		4 103	4 382

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 vo významnej miere od zmien trhových úrokových sadzieb, nakoľko sú existujúce úvery od spriaznených strán a vydané dlhopisy úročené prevažne fixnou úrokovou sadzbou. Pôžičky s pohyblivou úrokovou sadzbou (bankové úvery) vystavujúce Skupinu riziku zmeny reálnej hodnoty predstavujú k 31. decembru 2021 34% z celkovej hodnoty úverov a pôžičiek (k 31. decembru 2020: 0%).

V účtovných obdobiach 2021 a 2020 boli úvery od spriaznených strán, bankové úvery 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 31-12-2021			
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky (Pozn. 13)	2 891	952	-
Úvery od spriaznených strán (Pozn. 10)	-	21 424	-
Vydané dlhopisy (Pozn. 11)	7 895	18 433	-
Spolu	10 786	40 809	-
K 31-12-2020			
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky (Pozn. 13)	2 925	-	-
Úvery od spriaznených strán (Pozn. 10)	-	-	17 290
Vydané dlhopisy (Pozn. 11)	389	16 611	-
Spolu	3 314	16 611	17 290

Dodatočné informácie k splatnosti úverov sú uvedené v bode 10 poznámok Úvery a pôžičky.

(iv) *Komoditné riziko*

Komoditné riziko zo zmien cien hlavného stavebného materiálu predstavuje hlavný zdroj prípadných rizík s vplyvom na náklady. V tejto súvislosti a tiež z dôvodu situácie so zvyšujúcimi sa cenami komodít na trhu vedenie Skupiny pravidelne sleduje aktuálny vývoj. Vedenie Skupiny sa domnieva, že by aktuálne turbulencie na trhu nemali významným spôsobom ovplyvniť plánované aktivity alebo výsledky Skupiny.

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 predať majetok s cieľom znížiť dlh.

Vedenie Skupiny spravuje kapitál vlastníkov Skupiny vykázaný podľa IFRS k 31. decembru 2021 v hodnote 2 321 EUR (31. december 2020: 2 581 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 2021 úroveň dlhového pomeru vo výške 95% (k 31. decembru 2020: 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 2021 úroveň tohto ukazovateľa výšku 50% (k 31. decembru 2020: 50%).

V roku 2021 (ako aj v roku 2020) 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 vykávanie transakcií so spriaznenými stranami

Vo svojom bežnom podnikaní Skupina realizuje transakcie so spriaznenými stranami. IFRS 9 vyžaduje prvotné vykávanie finančných nástrojov v ich reálnych hodnotách. Vedenie uplatňuje odhad pri určovaní, či sú tieto transakcie oienené 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 2021, 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 % 31-12-2021	Majetkový podiel v % 31-12-2020	Činnosti
----------------------------	---------------------	-------------------	------------------------------------	------------------------------------	----------

YIT ZWIRN 1 s.r.o.	Slovenská republika	19.5.2020	100%	100%	Projektová spoločnosť (development a predaj fáz projektu ZWIRN)
YIT ZWIRN 2 s.r.o.	Slovenská republika	5.5.2020	100%	100%	
YIT ZWIRN 3 s.r.o.	Slovenská republika	12.5.2021	100%	-	

6 Finančné nástroje podľa kategórie

Analýza finančných nástrojov podľa kategórií ocenenia je nasledovná:

K 31-12-2021	Finančné aktíva v amortizovanej hodnote	Spolu
Finančné aktíva podľa súvahy		
Pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky	180	180
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty (Pozn. 8)	3 923	3 923
Spolu	4 103	4 103

K 31-12-2021	Finančné záväzky v amortizovanej hodnote	Spolu
Záväzky podľa súvahy		
Záväzky z obchodného styku a iné záväzky (Pozn. 13)	3 751	3 751
Úvery a pôžičky (Pozn. 10)	18 267	18 267
Vydané dlhopisy (Pozn. 11)	24 274	24 274
Spolu	46 292	46 292

K 31-12-2020	Pôžičky a pohľadávky	Spolu
Finančné aktíva podľa súvahy		
Pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky	25	25
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty (Pozn. 8)	4 357	4 357
Spolu	4 382	4 382

K 31-12-2020	Finančné záväzky v amortizovanej hodnote	Spolu
Záväzky podľa súvahy		
Záväzky z obchodného styku a iné záväzky (Pozn. 13)	2 912	2 912
Úvery a pôžičky (Pozn. 10)	13 569	13 569
Vydané dlhopisy (Pozn. 11)	16 170	16 170
Spolu	32 651	32 651

7 Zásoby

Štruktúra zásob je nasledovná:

	31. december 2021	31. december 2020
Nedokončená výroba – projekty vo výstavbe	26 378	9 242
Tovar (pozemky obstarávané za účelom predaja)	28 528	25 853
Spolu zásoby	55 906	35 095

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

Prehľad úrokových a ostatných finančných nákladov aktivovaných do zásob:

	2021	2020
Úrokové náklady – úvery od spriaznených strán	952	576
Úrokové náklady – vydané dlhopisy	485	390
Úrokové náklady – bankové úvery	58	-
Ostatné finančné náklady – bankové poplatky	310	-

ZWIRN area s.r.o.

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke k 31. decembru 2021

(Všetky hodnoty sú uvedené v tisícoch EUR, pokiaľ nie je uvedené inak)

		19
Ostatné náklady na obstaranie dlhopisov	-	73
Efekt z diskontovania	-536	-
Náklady aktivované do zásob spolu	1 269	1 039

Prehľad aktivovaných úrokových a ostatných finančných nákladov podľa druhu zásob:

	2021	2020
Nedokončená výroba – projekty vo výstavbe	430	216
Tovar (pozemky obstarávané za účelom predaja)	839	823
Náklady aktivované do zásob spolu	1 269	1 039

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

	31. december 2021	31. december 2020
Zásoby, na ktoré je zriadené záložné právo	42 484	25 853

K 31. decembru 2021 sú zásoby Skupiny poistené pre prípad škôd spôsobených krádežou, živelnou pohromou a ďalšie prípady do výšky 50 527 tis. EUR (k 31. decembru 2020: do výšky 53 258 tis. EUR).

8 Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty

	31. december 2021	31. december 2020
Peniaze na bežných účtoch	3 923	4 357
Krátkodobé bankové vklady	-	-
Spolu peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	3 923	4 357

K 31. decembru 2021 a 31. decembru 2020 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 2021 a k 31. decembru 2020 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) Zákonný rezervný fond

Podľa slovenského Obchodného zákonníka sú všetky spoločnosti povinné tvoriť zákonný rezervný fond na krytie budúcej možnej nepriaznivej finančnej situácie. Spoločnosť je povinná dopĺňať zákonný rezervný fond každý rok čiastkou najmenej 5 % zo zisku za účtovné obdobie až do výšky 10 % jej základného imania.

(iii) Ostatné kapitálové fondy

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

	2021	2020
Počiatkový stav k 1.januáru	2 840	2 500
Peňažný vklad	2 405	-

Poznámky na stranách 5 až 28 tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

ZWIRN area s.r.o.

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke k 31. decembru 2021

(Všetky hodnoty sú uvedené v tisícoch EUR, pokiaľ nie je uvedené inak)

		20
Vklad vysporiadaný zápočtom	-	340
Použitie	-2 500	
Vklad/Použitie ostatných kapitálových fondov za rok	-94	340
Stav ostatných kapitálových fondov k 31. decembru	2 745	2 840

10 Úvery a pôžičky

	31. december 2021	31. december 2020
Krátkodobé úvery	-	-
Dlhodobé		
YIT Slovakia a.s. (rámcový, úrok 5% p.a.)	6 062	6 785
RSJ Investments SICAV a.s. (rámcový, úrok 5% p.a.)	6 060	6 784
Bankové úvery	6 146	-
Spolu dlhodobé úvery	18 267	13 569
Spolu úvery	18 267	13 569

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

Spoločnosť dňa 22. februára 2021 získala úver od SLSP v podobe čerpania úverového rámca na financovanie časti celkových projektových nákladov rezidenčného komplexu s marketingovým názvom „Bytový dom Zwirn 1“. Tento bankový úver je zabezpečený záložným právom k nehnuteľnostiam, pohľadávkam, obchodnému podielu, vinkuláciou poistného plnenia, pričom pohľadávka banky je nadriadený záväzok. Banka si voči Spoločnosti neuplatňuje plnenie žiadnych finančných povinností. Úverový rámec je čerpaný v mene EUR.

Splatnosť dlhodobých úverov a pôžičiek je nasledovná:

	31. december 2021	31. december 2020
1 – 5 rokov	18 267	-
Nad 5 rokov	-	13 569
Spolu dlhodobé úvery od spriaznených strán	18 267	13 569

Účtovná hodnota úverov Spoločnosti podľa úrokových sadzieb:

	31. december 2021	31. december 2020
<i>S fixnou úrokovou sadzbou</i>		
- 1–5 rokov (5%)	12 122	-
- Viac ako 5 rokov (5%)	-	13 569
<i>S pohyblivou úrokovou sadzbou</i>		
1M EURIBOR + 1,8%	6 146	-
Spolu	18 267	13 569

Účtovná hodnota a reálna hodnota úverov sa významne neodlišujú.

Okrem vyššie uvedených úverov má Spoločnosť k dispozícii nasledovné nečerpané úverové linky:

	31. decembra 2021	31. decembra 2020
<i>S pohyblivou úrokovou sadzbou</i>		
- k dispozícii viac ako jeden rok	39 354	-
Spolu	39 354	-

11 Vydané dlhopisy

	31. december 2021	31. december 2020
ZWIRN dlhopisy 2022	7 620	130
ZWIRN dlhopisy 2023	158	147
Vydané dlhopisy – krátkodobá časť	7 778	277
ZWIRN dlhopisy 2022	-	7 460
ZWIRN dlhopisy 2023	8 499	8 433
Dlhopisy ZWIRN 1 2021	7 997	-
Vydané dlhopisy – dlhodobá časť	16 496	15 893
Spolu vydané dlhopisy	24 274	16 170

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
Dlhopis ZWIRN 1 2021	SK4000019923	50 000	170	100%	6,5%	31.12.2024

Dlhopisy ZWIRN 2022 a ZWIRN 2023 majú podobu zaknihovaného cenného papiera vo forme na doručiteľa evidovaného v spoločnosti Centrálny depozitár cenných papierov SR, a.s. Dlhopisy ZWIRN 1 2021 majú podobu verejného listinného cenného papiera na meno. Dlhopisy ZWIRN 1 2021 nie sú zabezpečené.

Všetky dlhopisy sú vydané v mene EUR.

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 2021	31. december 2020
<i>Odložené daňové pohľadávky:</i>		
Odložená daňová pohľadávka s očakávanou realizáciou do 12 mesiacov	6	2
Odložená daňová pohľadávka s očakávanou realizáciou za viac ako 12 mesiacov	1 365	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 (-)	1 371	650

Pohyb odloženej dane je nasledujúci:

	2021	2020
Stav na začiatku roka	650	2
Zmeny vykázané cez výkaz súhrnných ziskov a strát (Pozn. 17)	721	648
Stav na konci roka	1 371	650

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

	Stav k 1. januáru 2021	Náklad/ (-) Výnos vo výkaze ziskov a strát	Stav k 31. decembru 2021
Opravné položky k nedobytným pohľadávkam	2	-	2
Ocenenie zásob	646	658	1 304
Rezervy	-	1	1
Neumorené daňové straty	-	59	59
Ostatné	2	3	5
Spolu	650	721	1 371

	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

Nevyužitá daňové straty v Skupine podľa rokov expirácie:

	Strata za rok 2020	Strata za rok 2021
<i>Plán umorenia nasledovne:</i>		
2022	-	-
2023	275	-
2024	-	2

13 Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky

	31. december 2021	31. december 2020
Závazky z obchodného styku	274	228
Závazky z obchodného styku voči spriazneným osobám (Pozn. 22)	2 617	963
Nevyfaktúrované dodávky voči spriazneným osobám (Pozn. 22)	-	1 688
Ostatné záväzky	-	33
Závazky z obchodného styku a iné záväzky – krátkodobé	2 891	2 912

	31. december 2021	31. december 2020
Zádržné – spriaznené strany (Pozn. 22)	860	-
Zádržné	-	13
Závazky z obchodného styku a iné záväzky – dlhodobé	860	13

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

	31. december 2021	31. december 2020
Závazky po lehote splatnosti	216	547
Z toho: voči spriazneným stranám (Pozn. 22)	94	477
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	2 675	2 365
Krátkodobé záväzky spolu	2 891	2 912

Ku dňu zostavenia tejto účtovnej závierky boli záväzky vykázané ako po lehote splatnosti k 31. decembru 2021 a 31. decembru 2020 splatené bez sankcií.

	31. december 2021	31. december 2020
Závazky s lehotou splatnosti 1 – 5 rokov	860	13
Dlhodobé záväzky spolu	860	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 2021	31. december 2020
Dohadné položky	14	11
Ostatné daňové záväzky	-	394
Ostatné	2	2
Ostatné nefinančné záväzky - krátkodobé	16	407
Prijaté preddavky od zákazníkov	11 325	5 252
Ostatné nefinančné záväzky - dlhodobé	11 325	5 252

15 Tržby

	2021	2020
Tržby za služby	334	355
Tržby z predaja tovaru	20	-
Tržby spolu	354	355

16 Prevádzkové náklady

Jednotlivé položky prevádzkových nákladov sú nasledovné:

	2021	2020
<i>Služby</i>		
Externé služby	-	124
Sprostredkovateľské poplatky	125	105
Strážna služba	-	64
Marketingové náklady	144	16
Ostatné služby	30	88
Auditorské služby	10	9
	309	406
<i>Ostatné prevádzkové náklady</i>		
Daň z nehnuteľností	10	-
Ostatné dane a poplatky	3	2
Penále	1	-
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	5	8
Poistenie	9	4
Ostatné prevádzkové náklady	29	12
	57	26

17 Daň z príjmov

	2021	2020
Splatná daň	713	635
Odložená daň (Pozn. 12)	-721	-648
Daň z príjmov	-8	-13

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

	2021	2020
Strata pred zdanením	-174	-195
Daň z príjmov vypočítaná sadzbou dane 21%	-36	-41

Daňový efekt z:

Daňovo neuznatelné náklady	44	2
Výnosy nepodliehajúce dani	-	-
Doúčtovanie odloženej daňovej pohľadávky z 2020	-16	-
Vplyv nezaúčtovanej odloženej daňovej pohľadávky	-	26
Daňový výnos (-)/náklad (+)	-8	-13

18 Zverejnenie reálnych hodnôt

Ocenenia reálnou hodnotou sú analyzované podľa úrovne reálnych hodnôt a to nasledovne: (i) úroveň jeden predstavujú ocenenia (neupravené) na aktívnych trhoch pre identické aktíva alebo záväzky, (ii) úroveň dva predstavujú oceňovacie techniky so všetkými podstatnými vstupnými 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 založené na trhových údajoch (t.j. ide o subjektívne vstupné premenné). V prípade že ocenenie reálnou hodnotou používa trhové vstupné premenné vyžadujú významnú úpravu, toto ocenenie spadá do úrovne 3. Významnosť vstupnej premennej pri ocenení sa vyhodnocuje voči sume reálnej hodnoty.

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 n

	31. december 2021			31. december 2020	
	Reálna hodnota úrovne 2	Reálna hodnota úrovne 3	Účtovná hodnota	Reálna hodnota úrovne 2	Reálna hodnota úrovne 3
Aktíva					
Pohľadávky z obch. styku a iné pohľadávky	180	-	180	25	-
Peniaze a peňažné ekvivalenty (Pozn. 8)	3 923	-	3 923	4 357	-
Aktíva spolu	4 103	-	4 103	4 382	-
Záväzky					
Záväzky z obch. styku a iné záväzky (Pozn. 13)	3 751	-	3 751	2 925	-
Úvery a pôžičky (Pozn. 10)	-	18 267	18 267	-	13 569
Vydané dlhopisy (Pozn. 11)	-	24 274	24 274	-	16 170
Záväzky spolu	3 751	42 541	46 292	2 925	29 739

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)	Bankové úvery (Pozn. 10)	Vydané dlhopisy (Pozn. 11)	Spolu
Záväzky vykázané v peňažných tokoch z finančnej činnosti k 1. januáru 2020	3 437	-	16 096	19 533
Peňažné toky iné ako zaplatené úroky	10 289	-	-	10 289
Zápočty	-340	-	-	-340
Časové rozlíšenie úrokov	576	-	390	966
Zaplatené úroky	-393	-	-390	-783
Časové rozlíšenie poplatkov	-	-	74	74
Záväzky vykázané v peňažných tokoch z finančnej činnosti k 31. decembru 2020	13 569	-	16 170	29 739
Peňažné toky iné ako zaplatené úroky	-1 748	5 949	7 900	12 101
Časové rozlíšenie úrokov	732	57	486	1 275
Zaplatené úroky	-652	-	-389	-1 041
Časové rozlíšenie poplatkov	220	310	-	530
Zaplatené poplatky	-	-170	-	-170
Iné	-	-	107	107
Záväzky vykázané v peňažných tokoch z finančnej činnosti k 31. decembru 2021	12 121	6 146	24 274	42 541

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 o dielo má Skupina povinnosť zaplatiť spoločnosti YIT Slovakia, a.s. ostávajúcu cenu diela podľa súpisu prác, ktorého hodnota k 31. decembru 2021 predstavuje 29 312 tis. EUR (k 31. decembru 2020: 42 220 tis. EUR). Na základe zmlúv o dielo má Skupina povinnosť zaplatiť projekčným kanceláriám nasledovné sumy: Proma, s.r.o. 643 tis. EUR (k 31. decembru 2020: 0 EUR), IDO Hutný projekt a.s. 256 tis. EUR (k 31. decembru 2020: 0 EUR).

21 Záväzky súvisiace s obstaraním zásob (projektov vo výstavbe)

K 31. decembru 2021, ani k 31. decembru 2020 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., YIT NUPPU 4 Jasmiini 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 2021 sú uvedené v nasledovnej tabuľke:

	Spoločníci	Ostatné spriaznené strany	Spolu
Pohľadávky – z obchodného styku	57	101	158
Spolu pohľadávky	57	101	158
Záväzky – z obchodného styku a iné záväzky (Pozn. 13)	3 477	-	3 477
Úvery prijaté od spriaznených strán (Pozn. 10)	12 121	-	12 121
Spolu záväzky	15 598	-	15 598

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

Záväzky po splatnosti voči spriazneným stranám k 31. decembru 2021 a 31. decembru 2020 sú vykázané v poznámke 13.

Nákupy a predaje - transakcie so spriaznenými stranami boli v roku 2021 nasledovné:

	Spoločníci	Ostatné spriaznené strany	Spolu
Predaj služieb	114	-	114
Spolu predaj	114	-	114
Nákup zásob	1 750	-	1 750
Nákup služieb	15 115	158	15 273
Spolu nákup	16 865	158	17 023

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

Prehľad pôžičiek prijatých od spriaznených strán v roku 2021 a 2020 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Pôžičky prijaté od spriaznených strán (istina+úroky)	2021	2020
Začiatkový stav	13 569	3 437
Pôžičky poskytnuté počas roka -cash	2 000	11 057
Pôžičky splatené počas roka - cash	-3 748	-768
Pôžičky splatené počas roka – zápočtom	-	-195
Predpis úrokov	732	576
Splátky úrokov - cash	-652	-393
Splátky úrokov - zápočtom	-	-145
Predpis pokuty za predčasné splatenie	220	-
Konečný zostatok (Pozn. 10)	12 121	13 569

Kompenzácie konateľov

Konatelia nepoberali v rokoch 2021 ani 2020 za výkon svojej funkcie pre Spoločnosť žiadnu odmenu.

23 Udalosti po súvahovom dni

V súvislosti s vojnovým konfliktom na Ukrajine vedenie Spoločnosti urobilo analýzu možných účinkov a následkov na Spoločnosť a dospelo k názoru, že v súčasnosti nemajú významné nepriaznivé dopady na Spoločnosť (okrem rastúcich cien vstupov, najmä pohonných hmôt, energií, materiálov, tovarov a služieb). Vedenie Spoločnosti nepredpokladá významné ohrozenie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v blízkej budúcnosti (t.j. počas nasledujúcich 12 mesiacov od dátumu zostavenia účtovnej závierky).

Okrem toho, po 31. decembri 2021 do dňa zostavenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky nenastali iné významné posúvahové udalosti.