

**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;
- Čistiacie a upratovacie služby;
- Prevádzkovanie kultúrnych, spoločenských a zábavných zariadení;
- Organizovanie športových, kultúrnych a iných spoločenských podujatí;
- Reklamné a marketingové služby, prieskum trhu a verejnej mienky;
- Prenájom hnutelných vecí;
- Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom.

2. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Valné zhromaždenie schválilo dňa 28. 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 zahŕňa 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 obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevyšuje 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 obstarávací cena nehnuteľnosti ovplyvní hospodársky výsledok v čase jej predaja.

Ak sú obstarávací 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 súčinov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

f) Finančné účty

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

g) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

h) Opravné položky

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

i) Rezervy

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

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

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

j) 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 poisťných 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 podiely 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	Poskytnuté preddavky na DFM	Spolu
Prvotné ocenenie												
Stav k 1.1.2021	9 010 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9 010 000
Prírastky	5 020 000	0	0	0	0	0	607 292	318 477	0	0	0	5 945 768
Úbytky	10 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10 000 000
Presuny	0	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	5 140 768
Opravné položky												
Stav k 1.1.2021	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2021	0	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	9 010 000
Stav k 31.12.2021	4 215 000	0	0	0	0	0	607 292	318 477	0	0	0	5 140 768

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

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

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 vyrazenia 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 vyrazenia 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:

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

0	0	0
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 neučtuje 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 doručiťľa 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.závierky	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 daňove neuznané					
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 VYSVETĽUJÚ 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 nehnuteľnosti 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	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020	Stav k 1.1.2020	Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	
				2021	2020
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	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 audítorskej 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
Pomerné 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 daňové odpočty	0	0	0	0
Ostatné	2 343	0	14 273	16 616
Celkom	20 816	0	19 252	40 068
Sadzbá 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. Podmieneny majetok

Spoločnosť neeviduje podmienený majetok.

3. Prenajatý majetok

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

4. Ostatné finančné povinnosti

Spoločnosť neeviduje 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 pôsobiacich 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 nehnuteľnosti	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 nehnuteľnosti	YIT ZWIRN 1 s.r.o.	3 256 209	7 826 121
Predaj nehnuteľnosti	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. PREHLAD 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 účastín	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
Neuhradená 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 – Neuhradený zisk minulých rokov
- suma 82 038 EUR bola zúčtovaná na účet 429 – Neuhradená 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 – Neuhradená 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. PREHLAD 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	
	Bežné účtovné	Skutočnosť v EUR
	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 zohľadnením 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