

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

Nuppu Housing s. r. o.
za rok končiaci 31. decembra 2022



Výročná správa 2022

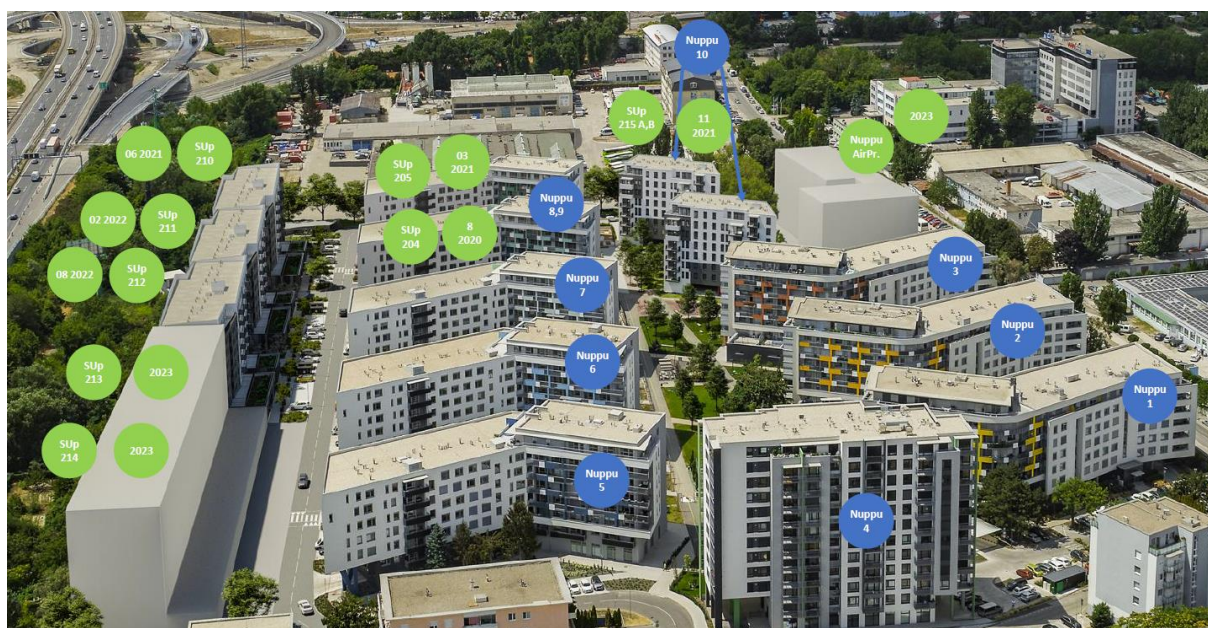
Nuppu Housing s.r.o.

OBSAH

1. Základné údaje o spoločnosti
2. História spoločnosti
3. Údaje o predmete činnosti
4. Štruktúra spoločníkov spoločnosti
5. Zoznam členov štatutárneho orgánu spoločnosti
6. Vývoj činnosti, finančná situácia spoločnosti a doplňujúce informácie o uplynulom vývoji podnikania
7. Udalosti ktoré nastali po skončení účtovného obdobia
8. Informácie o očakávanej hospodárskej a finančnej situácii na rok 2022
9. Informácia o návrhu na vyrovnanie straty
10. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja
11. Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky
12. Organizačná zložka v zahraničí
13. Správa o podnikateľskej činnosti a o stave jej majetku a záväzkov

2. HISTÓRIA SPOLOČNOSTI

Spoločnosť Nuppu Housing s. r. o. je obchodná spoločnosť zapísaná do obchodného registra 5. septembra 2017. Spoločnosť je účelová, projektová, založená výlučne na development a predaj Projektu NUPPU. Projekt NUPPU je realitný projekt, ktorý má ambíciu stať sa moderným centrom Ružinova. Ide o spolu 6 projektov bytových domov – Nuppu Jasmiini, Nuppu Hyasintii, Nuppu Orkidea, Nuppu Hortensia, Nuppu Thuja, Nuppu Juniperus, 2 apartmánové domy Asteri a garni hotely Nuppu Magnolia 1 a Nuppu Magnolia 3. Všetky bytové domy boli už právoplatne skolaudované a odovzdané klientom. Apartmánové domy Asteri budú skolaudované v prvej polovici roka 2023, rovnako ako garni hotel Nuppu Magnolia 1.



3. ÚDAJE O PREDMETE ČINNOSTI

Predmetom činnosti Spoločnosti je:

- 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
- Činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
- 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, prieksum trhu a verejnej mienky
- Prenájom hnuteľných vecí

Spoločnosť realizuje realitný projekt NUPPU. Bytové domy NUPPU majú podobnú kompozíciu, no predsa je každý originálny. Líšia sa farbou a fínskym názvom kvetu, kríku alebo stromu.



4. ŠTRUKTÚRA SPOLOČNÍKOV SPOLOČNOSTI

Vlastnícka štruktúra k 31.12.2022 a k 31.12.2021 bola nasledovná:

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

Spoločnosť má dvoch spoločníkov a to spoločnosť YIT Slovakia a.s., so sídlom Svätoplukova II. 18892/2 A, Bratislava 821 08, Slovenská republika, IČO: 35 718 652, zapísaná v obchodnom registri vedenom 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 podfonde RSJ Development II podfond. Ovládajúcimi a konečnými vlastníkmi spoločníka RSJ Investments SICAV a.s. sú fyzické osoby, držiteľia zakladateľských akcií spoločníka.

5. ZOZNAM ČLENOV ŠTATUTÁRNEHO ORGÁNU SPOLOČNOSTI

Štatutárny orgán

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

V priebehu roka 2022 mal štatutárny orgán Spoločnosti doleuvedených členov, volených a odvolávaných valným zhromaždením spoločnosti. Funkčné obdobie konateľa nie je zo zákona obmedzené.

Konatelia: Milan Murcko , MSc., MBA
Andreja Sládkoviča 1693/43
Senec 903 01
Vznik funkcie: 27.11.2017

Jakub Mikulášek
Trojská 85/121
Troja, Praha 8 182 00
Česká republika
Vznik funkcie: 26.06.2018

Mgr. Jaroslav Janíček, CFA
Sedmokrásková 16100/1
Bratislava - mestská časť Ružinov 821 01
Vznik funkcie: 27.11.2017

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

Konanie menom spoločnosti:

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

Spoločnosť je materskou účtovnou jednotkou a 100% spoločníkom dcérskych účtovných jednotiek:
YIT NUPPU 9 Juniperus s. r. o.
YIT NUPPU 10 Asteri s.r.o.
YIT NUPPU Magnolia 1 s.r.o.
YIT NUPPU Magnolia 3 s.r.o.

Na základe Zmluvy o zlúčení spoločností sa s účinnosťou ku dňu 01.01.2021 spoločnosť Nuppu Housing s.r.o. stala nástupníckou spoločnosťou zaniknutých dcérskych spoločností zlúčením:
YIT NUPPU 4 Jasmiini s.r.o.
YIT NUPPU 5 Hyasintti s.r.o.
YIT NUPPU 6 Orkidea s.r.o.

Na základe Zmluvy o zlúčení spoločností sa s účinnosťou ku dňu 01.01.2022 spoločnosť Nuppu Housing s.r.o. stala nástupníckou spoločnosťou zaniknutých dcérskych spoločností zlúčením:
YIT NUPPU 7 Hortensia s.r.o.
YIT NUPPU 8 Thuja s.r.o.

Spoločnosť nemala v roku 2022 žiadnych zamestnancov. Činnosť Spoločnosti je zabezpečovaná prostredníctvom ľudských zdrojov jej spoločníkov.

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.

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2022 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 2022 do 31. decembra 2022. Bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania spoločnosti (going concern).

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

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

V roku 2022 vykázala Spoločnosť výsledok hospodárenia zisk v celkovej výške 3 814 772 EUR. O spôsobe vysporiadania hospodárskeho výsledku za účtovné obdobie 2022 rozhodne valné zhromaždenie na svojom zasadnutí v priebehu roka 2023.

Spoločnosť dosiahla v roku 2021 zisk vo výške 5 126 108 EUR, ktorý bol na základe rozhodnutia valného zhromaždenia zo dňa 26.05.2022 vyplatený spoločníkom formou dividendy dňa 10.06.2022.

Spoločnosť sa pri realizácii svojich projektov usiluje o to, aby bola zachovaná trvalá udržateľnosť životného prostredia. Rozvoj ekodopravy a inovatívnych technológií prispieva k trvalej udržateľnosti nielen mestských štvrtí, ale celých miest. Snahou Spoločnosti je preto priniesť obyvateľom NUPPU čo najviac služieb, ktoré spríjemnia ich bývanie a podporia udržateľný charakter novovznikajúcej susedskej komunity. Ide o zabezpečenie zdieľaných áut pre obyvateľov NUPPU, elektronabíjajúcich staníc, nových zastávok MHD a iných možností aktivít v rámci systému inteligentného bývania.

Spoločnosť v súčasnosti aktívne pôsobí iba na Slovensku a to výlučne v sektore nehnuteľností. Jej činnosť je teda geograficky a oblasťou podnikania značne koncentrovaná. Spoločnosť čelí viacerým rizikám typickými pre oblasti, v ktorých vykonáva svoju činnosť. Ide predovšetkým o riziká spojené s nepriaznivým vývojom realitného trhu a makroekonomickej situácie na Slovensku.

Hlavné ekonomické ukazovatele

	V EUR	
	2022	2021
Aktíva celkom	14 762 552	19 342 040
Neobežný majetok	3 270 658	6 290 658
Obežný majetok	11 488 663	13 050 938
Časové rozlíšenie	3 231	444
Pasíva celkom	14 762 552	19 342 040
Základné imanie	5 000	5 000
Kapitálové fondy	1 600 000	1 600 000
Zákonné rezervné fondy	500	500
Fondy zo zisku	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	3 013 973	1 711 508
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	3 814 772	5 126 108
Závazky	6 291 833	10 752 327
Časové rozlíšenie	36 474	146 597
	2022	2021
Výnosy z hospodárskej činnosti	18 119 798	25 628 475
Tržby z predaja tovaru	9 176 608	13 403 036
Tržby z predaja vlastných výrobkov	29 964 248	34 399 392
Tržby z predaja služieb	1 945 040	2 749 515
Zmen stavu vnútroorganizačných zásob	-22 966 098	-24 960 813
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	0	37 345
Náklady na hospodársku činnosť	12 612 901	17 802 689
Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru	8 400 509	11 813 079
Spotreba materiálu a energie	32 276	25 366
Služby	4 070 074	5 882 942
Dane a poplatky	82 640	79 047
Ostatné na hospodársku činnosť	27 402	2 255
Výnosy z finančnej činnosti	77 429	18 934
Výnosové úroky	77 429	18 934
Náklady na finančnú činnosť	811 050	1 497 738
Nákladové úroky	285 542	902 194
Ostatné náklady na finančnú činnosť	525 508	595 544
Výsledok hospodárenia pred zdanením	4 773 276	6 346 982
Splatná daň	1 674 358	1 520 999
Odložená daň	-715 854	-300 125
Výsledok hospodárenia po zdanení	3 814 772	5 126 108

Ukazovatele finančnej situácie

	2022	2021
Celková zadlženosť	43%	56%
Dlhodobá zadlženosť	13%	37%
Okamžitá likvidita	0,05	0,99
Bežná likvidita	2,04	1,33
Celková likvidita	2,71	3,59

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

	2022	2021
Rentabilita celkového kapitálu ROA	28%	31%
Rentabilita tržieb	10%	10%
Rentabilita vlastného kapitálu ROE	45%	61%

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

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

Po 31. decembri 2022 nenastali žiadne udalosti osobného významu, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

8. INFORMÁCIA O OČAKÁVANEJ HOSPODÁRSKEJ A FINANČNEJ SITUÁCII ZA ROK 2023

V roku 2023 plánuje spoločnosť aj naďalej pokračovať vo svojich aktivitách súvisiacich s projektom NUPPU. V prvom polroku 2023 prebehne kolaudačný proces apartmánových domov Nuppu Asteri a garni hotelu Nuppu Magnolia 1. Zároveň bude pokračovať výstavba projektu Nuppu Magnolia 3, ktorého kolaudácia sa očakáva v roku 2024.

9. NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU

V roku 2022 vykázala Spoločnosť výsledok hospodárenia zisk v celkovej výške 3 814 772 EUR. O spôsobe vysporiadania hospodárskeho výsledku rozhodne valné zhromaždenie na svojom zasadnutí v priebehu roka 2023.

10. NÁKLADY NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA

Spoločnosť nerealizovala v roku 2022 žiadne výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja a neplánuje ani v roku 2023 investovať do tejto oblasti.

11. NADOBÚDANIE VLASTNÝCH AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV, OBCHODNÝCH PODIELOV A AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV A OBCHODNÝCH PODIELOV MATERSKEJ ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Spoločnosť v roku 2022 neobstarala žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely ovládajúcej osoby.

12. ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRANIČÍ

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

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

V priebehu účtovného obdobia 2022 pokračovala Spoločnosť Nuppu Housing s.r.o. vo svojich aktivitách súvisiacich s Projektom NUPPU.

V účtovnom období končiacom sa 31. decembra 2022 dosiahla zisk 3 814 772 EUR (2021: 5 126 108 EUR) pri celkových dosiahnutých výnosoch 18 197 227 EUR (2021: 25 647 409 EUR) a nákladoch 14 382 455 EUR (2021: 20 521 301 EUR). Oproti roku 2021 došlo k poklesu výnosov o 7 450 182 EUR, čo je medzioročný pokles o 36%. Pridaná hodnota poklesla v roku 2022 o 2 252 804 EUR, čo v medzioročnom porovnaní predstavuje pokles o 29%.

Spoločnosť je prevádzkovo závislá na svojich spoločníkoch.

O spôsobe vysporiadania hospodárskeho výsledku za účtovné obdobie 2022 rozhodne valné zhromaždenie na svojom zasadnutí v priebehu roka 2023.

Informácie o majetku a záväzkoch:

	V EUR	
	2022	2021
SPOLU MAJETOK	14 762 552	19 342 040
Neobežný majetok	3 270 658	6 290 658
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0
Dlhodobý hmotný majetok	0	0
Dlhodobý finančný majetok	3 270 658	6 290 658
Obežný majetok	11 488 663	13 050 938
Zásoby	2 841 870	8 208 478

Výročná správa Nuppu Housing s. r. o. 2022

Dlhodobé pohľadávky	17 793	22 424
Krátkodobé pohľadávky	8 434 615	1 229 037
Finančné účty	194 385	3 590 999
Časové rozlíšenie	3 231	444
Náklady budúcich období	3 231	444
Príjmy budúcich období	0	0
SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY	14 762 552	19 342 040
Vlastné imanie	8 434 245	8 443 116
Záväzky	6 291 833	10 752 327
Rezervy	10 000	6 900
Dlhodobé záväzky	0	5 918 415
Krátkodobé záväzky	4 223 679	3 618 798
Krátkodobé finančné výpomoci	0	0
Dlhodobé bankové úvery	2 050 000	1 200 000
Bežné bankové úvery	8 154	8 214
Časové rozlíšenie	36 474	146 597
Výnosy budúcich období	36 474	146 209
Výdavky budúcich období	0	388

V Bratislave dňa 04. 04. 2023

.....
 Mgr. Jaroslav Janíček, CFA
 Konateľ
 Nuppu Housing s.r.o.

.....
 Jakub Mikulášek
 Konateľ
 Nuppu Housing s.r.o.

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Spoločníkom a konateľom spoločnosti
Nuppu Housing s. r. o.:

I. SPRÁVA Z AUDITU ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti Nuppu Housing s. r. o. (ďalej len „Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2022, 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 účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2022 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 audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku *Zodpovednosť audítora za audit 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 účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených spravovaním za účtovnú závierku

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

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti 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 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 účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či 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 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 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 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 účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či 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.

II. SPRÁVA K ĎALŠÍM POŽIADAVKÁM ZÁKONOV A INÝCH PRÁVNÝCH PREDPISOV

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

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

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo 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 výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

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

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2022 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- 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 účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe, ktorú sme obdržali pred dátumom vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

BDO Audit

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



Alena Sermeková

Ing. Alena SERMEKOVÁ
Licencia UDVA č. 815



12. apríla 2023
Pribinova 10
Bratislava, Slovenská republika

Úč POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 31.12.2022

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú zľava. Nevypĺnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vypĺňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ä B Č D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo	Účtovná závierka	Účtovná jednotka	Mesiac Rok
2120585676	X riadna	malá	od 1 2 0 2 2
IČO			Za obdobie
51084520	mimoriadna	X veľká	do 1 2 2 0 2 2
SK NACE	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie
41.20.1			od 1 2 0 2 1
			do 1 2 2 0 2 1

Priložené súčasti účtovnej závierky

X Súvaha (Úč POD 1-01)
(v celých eurách)X Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)
(v celých eurách)X Poznámky (Úč POD 3-01)
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

Nuppu Housing s. r. o.

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

SVÄTOPLUKOVA I I .

Číslo

18892 / 2A

PSČ

Obec

82108 BRATISLAVA

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

OKRESNÝ SÚD BRATISLAVA I

ODD. I SRO, VLOŽKA Ł. 127316 / B

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

MARIANA.KOSTALOVA@YIT.SK

Zostavená dňa:

03.04.2023

Schválená dňa:

. 20

Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	1 4 7 6 2 5 5 2	1 4 7 6 2 5 5 2	
					1 9 3 4 2 0 4 0
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	3 2 7 0 6 5 8	3 2 7 0 6 5 8	
					6 2 9 0 6 5 8
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03			
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04			
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05			
3.	Ocenené práva (014) - /074, 091A/	06			
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07			
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08			
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09			
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10			
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11			
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12			
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13			
3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	14			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17			
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18			
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19			
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21	3 2 7 0 6 5 8	3 2 7 0 6 5 8	6 2 9 0 6 5 8
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22	3 2 7 0 6 5 8	3 2 7 0 6 5 8	6 2 9 0 6 5 8
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23			
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24			
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25			
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26			
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27			
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29			
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30			
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31			
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	1 1 4 8 8 6 6 3	1 1 4 8 8 6 6 3	1 3 0 5 0 9 3 8
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	2 8 4 1 8 7 0	2 8 4 1 8 7 0	8 2 0 8 4 7 8
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35			
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36	6 9 0 4 3 0	6 9 0 4 3 0	1 1 5 2 9 7 6
3.	Výrobky (123) - /194/	37	4 8 4 8 2 1	4 8 4 8 2 1	2 6 8 5 5 9 3
4.	Zvieratá (124) - /195/	38			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39	1 6 6 6 6 1 9	1 6 6 6 6 1 9	4 3 6 9 9 0 9
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41	1 7 7 9 3	1 7 7 9 3	2 2 4 2 4
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42	1 0 5 5 3	1 0 5 5 3	



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45	1 0 5 5 3	1 0 5 5 3	
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49			
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50			
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51			
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52	7 2 4 0	7 2 4 0	
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	8 4 3 4 6 1 5	8 4 3 4 6 1 5	
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	2 2 0 3 1 3	2 2 0 3 1 3	
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55	1 2 6 7 7 9	1 2 6 7 7 9	
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			
					2 2 4 2 4
					1 2 2 9 0 3 7
					6 2 8 0 1 8
					2 4 0 3 5 8
					1 2 6 8 2



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	9 3 5 3 4	9 3 5 3 4	3 7 4 9 7 8
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59	8 1 4 7 3 0 4	8 1 4 7 3 0 4	6 0 1 0 1 9
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľa- dávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61			
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63	6 6 9 9 8	6 6 9 9 8	
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65			
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66			
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepoje- ných účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobé- ho finančného majetku v prepojených účtov- ných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podieľy (252)	69			
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	3
			Korekcia - časť 2		
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	1 9 4 3 8 5	1 9 4 3 8 5	
					3 5 9 0 9 9 9
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72			
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	1 9 4 3 8 5	1 9 4 3 8 5	
					3 5 9 0 9 9 9
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	3 2 3 1	3 2 3 1	
					4 4 4
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	3 2 3 1	3 2 3 1	
					4 4 4
3.	Prijmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Prijmy budúcich období krátkodobé (385A)	78			

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	1 4 7 6 2 5 5 2	1 9 3 4 2 0 4 0
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	8 4 3 4 2 4 5	8 4 4 3 1 1 6
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	5 0 0 0	5 0 0 0
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	5 0 0 0	5 0 0 0
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-353)	84		
A.II.	Emisné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86	1 6 0 0 0 0 0	1 6 0 0 0 0 0
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	5 0 0	5 0 0
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	5 0 0	5 0 0
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podielu (417A, 421A)	89		



Ozna- enie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	3 0 1 3 9 7 3	1 7 1 1 5 0 8
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	3 0 1 3 9 7 3	1 7 1 1 5 0 8
2.	Neuhrazená strata minulých rokov (-/429)	99		
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- bie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	3 8 1 4 7 7 2	5 1 2 6 1 0 8
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	6 2 9 1 8 3 3	1 0 7 5 2 3 2 7
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102		5 9 1 8 4 1 5
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielo- vej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		5 9 1 8 4 1 5
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114		
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117		



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121	2 0 5 0 0 0 0	1 2 0 0 0 0 0
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	4 2 2 3 6 7 9	3 6 1 8 7 9 8
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	3 9 9 1 7 7	2 1 0 7 9 3 4
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	3 1 4 0 1 5	4 3 9 7 5 8
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		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	8 5 1 6 2	1 6 6 8 1 7 6
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128	3 0 3 1 9 1 4	
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131		
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132		
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	7 9 2 5 8 8	1 5 1 0 8 6 4
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	1 0 0 0 0	6 9 0 0
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	1 0 0 0 0	6 9 0 0
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	8 1 5 4	8 2 1 4
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	3 6 4 7 4	1 4 6 5 9 7
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		3 8 8
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144	2 8 7	3 6 1 7 6
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	3 6 1 8 7	1 1 0 0 3 3



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	4 1 0 8 5 8 9 5	5 0 5 5 1 9 4 3
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	1 8 1 1 9 7 9 8	2 5 6 2 8 4 7 5
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03	9 1 7 6 6 0 8	1 3 4 0 3 0 3 6
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04	2 9 9 6 4 2 4 8	3 4 3 9 9 3 9 2
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	1 9 4 5 0 4 0	2 7 4 9 5 1 5
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06	- 2 2 9 6 6 0 9 8	- 2 4 9 6 0 8 1 3
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08		
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09		3 7 3 4 5
**	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	1 2 6 1 2 9 0 1	1 7 8 0 2 6 8 9
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11	8 4 0 0 5 0 9	1 1 8 1 3 0 7 9
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	3 2 2 7 6	2 5 3 6 6
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	4 0 7 0 0 7 4	5 8 8 2 9 4 2
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15		
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16		
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18		
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19		
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	8 2 6 4 0	7 9 0 4 7
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21		
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22		
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24		
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25		
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	2 7 4 0 2	2 2 5 5
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	5 5 0 6 8 9 7	7 8 2 5 7 8 6

Výkaz ziskov a strát
Úč POD 2 - 01

DIČ 2 1 2 0 5 8 5 6 7 6

IČo 5 1 0 8 4 5 2 0



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	5 6 1 6 9 3 9	7 8 6 9 7 4 3
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	7 7 4 2 9	1 8 9 3 4
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	7 7 4 2 9	1 8 9 3 4
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	7 7 4 2 9	1 8 9 3 4
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41		
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	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	8 1 1 0 5 0	1 4 9 7 7 3 8
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	2 8 5 5 4 2	9 0 2 1 9 4
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50	1 2 3 3 9 2	6 9 6 3 9 9
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	1 6 2 1 5 0	2 0 5 7 9 5
O.	Kurzové straty (563)	52		
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	5 2 5 5 0 8	5 9 5 5 4 4



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	- 7 3 3 6 2 1	- 1 4 7 8 8 0 4
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	4 7 7 3 2 7 6	6 3 4 6 9 8 2
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	9 5 8 5 0 4	1 2 2 0 8 7 4
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	1 6 7 4 3 5 8	1 5 2 0 9 9 9
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	- 7 1 5 8 5 4	- 3 0 0 1 2 5
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	3 8 1 4 7 7 2	5 1 2 6 1 0 8

**Poznámky k účtovnej závierke
zostavenej k 31. decembru 2022**

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

Nuppu Housing s.r.o.
Svätoplukova II. 18892/2A
821 08 Bratislava

Spoločnosť Nuppu Housing s.r.o. (predtým Kardamaina s.r.o.) (ďalej len spoločnosť), bola založená dňa 05.09.2017 a do obchodného registra bola zapísaná 05.09.2017 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sro, vložka 127316/B). Spoločnosť sídli na adrese Svätoplukova II. 18892/2A, 821 08 Bratislava. Spoločnosť Kardamaina s.r.o. bola v roku 2018 kúpená spoločnosťou YIT Slovakia a.s..

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

- 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;
- Činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov;
- 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 hnuiteľných 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 25. mája 2022 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2022 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 2022 do 31. decembra 2022.

5. Údaje o skupine

- a) Spoločnosť nemá povinnosť zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku.

b) Spoločnosť je materskou účtovnou jednotkou dcérskych účtovných jednotiek:

YIT NUPPU 9 Jasmiini s.r.o.
YIT NUPPU 10 Asteri s.r.o.
YIT NUPPU Magnolia 1 s.r.o.
YIT NUPPU Magnolia 3 s.r.o.

6. Počet zamestnancov

Spoločnosť v priebehu rokov 2022 a 2021 nemala zamestnancov.

7. Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2022:

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	800 000
RSJ Investments SICAV a.a.	2 500	50	50	0	800 000
Spolu	5 000	100	0	0	1 600 000

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.

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.

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).

Na základe Zmluvy o zlúčení spoločnosti sa s účinnosťou ku dňu 01.01.2021 zlúčili spoločnosti Nuppu Housing s. r. o. so sídlom Svätoplukova II. 18892/2 A, Bratislava - mestská časť Ružinov 821 08, Slovenská republika, IČO: 51 084 520, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 127316/B (ďalej len „Nuppu Housing s.r.o.“) ako nástupnícka spoločnosť a zanikajúce spoločnosti YIT NUPPU 4 Jasmiini s. r. o., so sídlom Račianska 153 Bratislava - mestská časť Rača 831 54, Slovenská republika, IČO: 51 895 277 zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 130881/B; YIT NUPPU 5 Hyasintti s.r.o., so sídlom Račianska 153 Bratislava - mestská časť Rača 831 54, Slovenská republika, IČO: 51 969 726 zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 131910/B; YIT NUPPU 6 Orkidea s.r.o., so sídlom Račianska 153 Bratislava - mestská časť Rača 831 54, Slovenská republika, IČO: 52 454 649 zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 138261/B.

Na základe Zmluvy o zlúčení spoločnosti sa s účinnosťou ku dňu 01.01.2022 zlúčili spoločnosti Nuppu Housing s. r. o. so sídlom Svätoplukova II. 18892/2 A, Bratislava - mestská časť Ružinov 821 08, Slovenská republika, IČO: 51 084 520, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 127316/B (ďalej len

„Nuppu Housing s.r.o.“) ako nástupnícká spoločnosť a zanikajúce spoločnosti YIT NUPPU 7 Hortensia s. r. o., so sídlom Svätoplukova II. 18892/2 A, Bratislava - mestská časť Ružinov 821 08, Slovenská republika, IČO: 52 454 495 zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 138827/B; YIT NUPPU 8 Thuja s.r.o., so sídlom Svätoplukova II. 18892/2 A, Bratislava - mestská časť Ružinov 821 08, Slovenská republika, IČO: 53 139 216 zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 147086/B.

Majetok a záväzky zanikajúcich spoločností boli prevzaté v ocenení reálnymi cenami.

Zostatky jednotlivých položiek vlastného imania spoločností zanikajúcich zlúčením vykázané ku dňu predchádzajúcemu rozhodnému dňu vrátane účtovných rozdielov spôsobených zlúčením, napr. oceňovacie rozdiely z preceňovania aktív a záväzkov spoločností zanikajúcich zlúčením na reálnu hodnotu sa v súlade so zmluvou o zlúčení v otvárací súvahe nástupníckej spoločnosti k rozhodnému dňu vykázali na účte 428 – nerozdelený zisk minulých rokov. Kumulované straty spoločností zanikajúcich zlúčením za minulé účtovné obdobia, boli v nástupníckej spoločnosti preúčtované voči účtu 428. Základné imanie, zákonný rezervný fond, ostatné kapitálové fondy, ako aj neuhradená strata minulých rokov nástupníckej spoločnosti ostali po zlúčení nezmenené.

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 2022 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) neprevyší 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) 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 2022 eviduje 100%-ný podiel v dcérskej spoločnosti YIT NUPPU 9 Juniperus s. r. o., ktorý nadobudla 21. júla 2020, 100%-ný podiel v dcérskej spoločnosti YIT NUPPU 10 Asteri s.r.o., ktorý nadobudla 23. júla 2021, 100%-ný podiel v dcérskej spoločnosti YIT NUPPU Magnolia 1 s.r.o., ktorý nadobudla 31. augusta 2021 a 100%-ný podiel v dcérskej spoločnosti YIT NUPPU Magnolia 3 s.r.o., ktorý nadobudla 9. novembra 2021 (premenovaná z YIT NUPPU Magnolia 2 s.r.o.).

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 obstarávacia cena nehnuteľnosti ovplyvní hospodársky výsledok v čase jej predaja.

Ak sú obstarávacia 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 nevyhnutnosti 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 súčinnov 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 reklamácií 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:

- a) rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- b) možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítat daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- c) možnosti previesť nevyužitú daňové 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 Spoločnosti 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) Cudzia 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 banku 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 2022 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 31.12.2022 ani k 31.12.2021 neeviduje dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok.

2. Dlhodobý finančný majetok

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

[illegible]

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 1.1.2021	11 625 000	0	0	346 250	0	0	0	0	0	0	0	11 971 250
Prírastky	10 305 658	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10 305 658
Úbytky	15 640 000	0	0	346 250	0	0	0	0	0	0	0	15 986 250
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2021	6 290 658	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6 290 650
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	11 625 000	0	0	346 250	0	0	0	0	0	0	0	11 971 250
Stav k 31.12.2021	6 290 658	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6 290 658

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 NUPPU 9 Juniperus s.r.o.	100%	100%	681 733	-228 999	1 000 000	1 005 000
YIT NUPPU 10 Asteri s.r.o.	100%	100%	982 906	-68 191	1 050 000	1 055 000
YIT NUPPU Magnolia 1 s.r.o.	100%	100%	1 223 141	35 149	1 200 658	1 205 658
YIT NUPPU Magnolia 3 s.r.o.	100%	100%	4 676	-317	0	5 000
Spoločný rozhodujúci vplyv						
Podstatný vplyv						
Spolu						3 270 658

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 NUPPU 7 Hortensia s.r.o.	100%	100%	2 760 675	400 565	2 410 000	2 415 000
YIT NUPPU 8 Thuja s.r.o.	100%	100%	1 573 205	-46 469	1 650 000	1 655 000
YIT NUPPU 9 Juniperus s.r.o.	100%	100%	710 731	-93 509	800 000	805 000
YIT NUPPU 10 Asteri s.r.o.	100%	100%	201 097	-3 903	200 000	205 000
YIT NUPPU Magnolia 1 s.r.o.	100%	100%	1 187 992	-18 166	1 200 658	1 205 658
YIT NUPPU Magnolia 3 s.r.o.	100%	100%	4 993	-7	0	5 000
Spoločný rozhodujúci vplyv						
Podstatný vplyv						
Spolu						5 485 658

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.

5. Pohľadávky

Spoločnosť nemá pohľadávky viac ako 180 dní po splatnosti, preto netvorí opravné položky.

Dlhodobé pohľadávky Spoločnosti sú v lehote splatnosti.

Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2022 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku z toho:	155 439	64 874	220 313
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	68 203	58 576	126 779
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0

Ostatné pohľadávky z obchodného styku	87 236	6 298	93 534
Ostatné krátkodobé pohľadávky z toho:	8 214 302	0	8 214 302
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	8 147 304		8 147 304
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám			
Daňové pohľadávky a dotácie	66 998		66 998
Iné pohľadávky	00		0
Krátkodobé pohľadávky spolu	8 369 741	64 874	8 434 615

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:	490 318	137 700	628 018
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	102 658	137 700	240 358
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	12 682	0	12 682
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	374 978	0	374 978
Ostatné krátkodobé pohľadávky z toho:	601 019	0	601 019
Čistá hodnota zákazky			
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	601 019		601 019
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám			
Daňové pohľadávky a dotácie			
Iné pohľadávky			
Krátkodobé pohľadávky spolu	1 091 337	137 700	1 229 037

Spoločnosť nemá obmedzené právo disponovať s pohľadávkami

6. Poskytnuté pôžičky

Prehľad poskytnutých pôžičiek je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2022	k 31.12.2021	k 31.12.2022	k 31.12.2021
Krátkodobé pôžičky z toho:							
YIT NUPPU 9							
Juniperus s.r.o.	EUR	2.00%	31. december 2022	0	601 019,18	0	601 019,18
YIT Slovakia a.s.	EUR	2.00%	31. december 2023	1 507 890,41	0	1 507 890,41	0
YIT Slovakia a.s.	EUR	2.00%	31. december 2023	2 560 496,28	0	2 560 496,28	0
RSJ Investments SICAV a.s.	EUR	2.00%	doba neurčitá	1 062 695,89	0	1 062 695,89	0
RSJ Investments SICAV a.s.	EUR	2.00%	31.12.2023	1 007 780,82	0	1 007 780,82	0
RSJ Investments SICAV a.s.	EUR	2.00%	31.12.2023	1 507 890,41	0	1 507 890,41	0
Spolu						8 147 304,31	601 019,18

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	194 385	3 590 999
Vkladové účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky termínované	0	0
Finančné účty:	194 385	3 590 999

9. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Náklady budúcich období dlhodobé	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé z toho:	3 231	444
Poistenie	444	444
Ostatné služby	2 787	0
Príjmy budúcich období dlhodobé	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé	0	0
Spolu	3 231	444

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:

Spoločnosť nemá vydané dlhopisy.

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:				2 050 000	1 200 000
VÚB a.s.	EUR	4,773%	15.5.2025	2 050 000	1 200 000
Krátkodobé pôžičky:				2 538 000	0
YIT NUPPU 9 Juniperus s.r.o.	EUR	2%	31.12.2023	490 000	0
YIT NUPPU Magnolia 1 s.r.o.	EUR	2%	31.12.2023	2 448 000	0

5. Závazky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31.decembru 2022:

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	0	0	0	0
Závazky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
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	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky					
Závazky zo sociálneho fondu					
Dlhodobé záväzky spolu	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky z obchodného styku z toho:	0	0	10 950	388 227	399 177
Závazky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	314 015	314 015
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	10 950	74 212	85 162
Ostatné krátkodobé záväzky z toho:	0	0	0	3 824 502	3 824 502
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	3 031 914	3 031 914
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	0	792 588	792 588
Iné záväzky	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	10 950	4 212 729	4 223 679

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:	0	0	0	0	0
Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky z toho:	0	0	0	5 918 415	5 918 415
Čistá hodnota zákazky					
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	5 918 415	5 918 415
Záväzky zo sociálneho fondu					
Dlhodobé záväzky spolu	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky z obchodného styku z toho:	0	0	137 700	1 970 234	2 107 934
Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	137 700	302 058	439 758
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	0	1 668 176	1 668 176
Ostatné krátkodobé záväzky z toho:	0	0	0	1 510 864	1 510 864
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 UJ	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	0	1 510 864	1 510 864
Iné záväzky	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	137 700	3 481 098	3 618 798

6. Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za rok 2022 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k				Stav k 31.12.2022
	1.1.2022	Tvorba	Použitie	Zrušenie	
Dlhodobé rezervy z toho:	0	0	0	0	0
<i>Ostatné dlhodobé rezervy z toho:</i>					
Krátkodobé rezervy z toho:	6 900	10 000	7 200	0	10 000
<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>6 900</i>	<i>10 000</i>	<i>7 200</i>	<i>0</i>	<i>10 000</i>
Nevyfakturované dodávky					
Rezerva na overenie účt.záverky	3 900	6 700	3 900	0	6 700
Rezerva na zostavenie daňového priznania	3 000	3 300	3 000	0	3 300
Ostatné rezervy daňove neuznané					
Rezervy spolu	6 900	10 000	7 200	0	10 000

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené 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:	5 100	6 900	5 100	0	6 900
<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>5 100</i>	<i>6 900</i>	<i>5 100</i>	<i>0</i>	<i>6 900</i>
Nevyfakturované dodávky					
Rezerva na overenie účt.závierky	2 700	3 900	2 700	0	3 900
Rezerva na zostavenie daňového priznania	2 400	3 000	2 400	0	3 000
Ostatné rezervy daňove neuznané					
Rezervy spolu	5 100	6 900	5 100	0	6 900

7. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Výdavky budúcich období dlhodobé	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé z toho:	0	388
Ostatné služby	0	388
Príjmy budúcich období dlhodobé	287	0
Odmena ručiteľa	287	0
Príjmy budúcich období krátkodobé	36 187	146 209
Odmena ručiteľa	36 187	146 209
Spolu	36 474	146 597

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

1. Čistý obrat

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

Názov položky	2022	2021
Tržby za vlastné výkony a tovar z toho:	41 085 896	50 551 943
Tržby za vlastné výrobky	29 964 248	34 399 392
Tržby z predaja služieb	1 945 040	2 749 515
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľností na predaj	9 176 608	13 403 036
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	77 429	56 279
Čistý obrat celkom	41 163 325	50 608 222

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:

	Výrobky	Služby	Spolu
--	---------	--------	-------

Oblasť odbytu	Tovar - nehnuteľnosť na predaj							
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
SK	29 964 248	34 399 392	1 945 040	2 749 515	9 176 608	13 403 069	41 085 896	50 551 943
Spolu	29 964 248	34 399 392	1 945 040	2 749 515	9 176 608	13 403 069	41 085 896	50 551 943

3. Zmena stavu zásob vlastnej výroby

Názov položky	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021	Stav k 1.1.2021	Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	
				2022	2021
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	690 430	1 152 976	2 184 103	-462 546	-1 031 127
Výrobky	484 821	2 685 592	0	-2 200 771	2 685 592
Zvieratá	0	0	0	0	0
Spolu	1 175 251	3 838 568	2 184 103	-2 663 317	1 654 465
Iné				0	0
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob vo výkaze ziskov a strát				-22 966 098	-24 960 813

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	2022	2021
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti z toho:	0	37 345
Predaj materiálu	0	0
Výnosy z predaja dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	0	0
Pokuty úroky z omeškania	0	20 160
Náhrada škody	0	15 935
Ostatné	0	1 250
Finančné výnosy z toho:	77 429	18 934
Úrok z pôžičky	77 429	18 934

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	2022	2021
Náklady za poskytnuté služby z toho:	4 070 074	5 882 942
Náklady voči audítorovi audítorskej spoločnosti z toho:	10 900	2 700
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	10 900	2 700
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby z toho:		
Náklady na reprezentáciu	10 066	1 209
Stavebné projektové development ostatné výrobné náklady	3 439 086	5 201 117
Nájom strojov nebytových priestorov zariadení áut	8 403	9 000
Reklama a propagácia	96 637	17 977
Sprostredkovateľské služby	434 107	570 916
Ostatné služby	70 875	80 023
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti z toho:	27 401	2 255
Pokuty a penále	211	1 647
Dary	8 400	0

Poistenie	600	600
Ostatné prevádzkové náklady	18 190	8
Finančné náklady z toho:	811 050	1 497 738
<i>Kurzové straty z toho:</i>	0	0
kurzové straty ku dňu ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
...		
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov z toho:</i>	811 050	1 497 738
Úroky z pôžičiek	285 542	902 194
Bankové poplatky, poplatky za vydané dlhopisy	525 508	595 544
Ostatné finančné náklady		

6. Osobné náklady

Spoločnosť vo vykazovanom období nemala osobné náklady, nemá zamestnancov.

Názov položky	2022	2021
Osobné náklady z toho:	0	0

7. Dane

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

Názov položky	Stav k 31.12.2021	Zaučtovaná do vlastného imania	Zaučtované do výkazu ziskov a strát	Stav k 31.12.2022
Dlhodobý majetok	0	0	0	0
Zásoby	0	0	0	0
Pohľadávky	0	0	0	0
Rezervy	6 900	0	3 100	10 000
Daňové straty	0	0	0	0
Nevyužité daňové odpočty	0	0	0	0
Ostatné	99 881	0	-75 403	24 478
Celkom	106 781	0	-72 303	34 478
Sadzbá dane z príjmov (v %)	21%	21%	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) vypočítaný	22 424	0	-15 184	7 240
Odlož. daň z precenenia majetku	0	731 037	0	731 037
Celková odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) po zmene sadzby	22 424	0		7 240
Odložená daňová pohľadávka zaučtovaná	22 424	731 037	-15 184	-715 854

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

Názov položky	2022			2021		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením z toho:	4 773 277			6 346 982		
teoretická daň		1 002 388	21%		1 332 866	21%
Daňovo neuznané náklady	18 634	3 913	0%	7 921	1 663	0%
Výnosy nepodliehajúce dani						
Iné	-227 605	-47 797		-541 219	-113 656	
Spolu		958 504	35%		1 220 874	19,24%
Splatná daň z príjmov		1 674 358			1 520 999	
Odložená daň z príjmov		- 715 854			-300 125	
Celková daň z príjmov		958 504			1 220 874	

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. Zabezpečené záväzky

Celková suma: 2 050 000 EUR

Opis záväzkov: Bankový úver

Spôsob zabezpečenia:

Záložné právo v prospech záložného veriteľa Všeobecná úverová banka, a.s. podľa zmluvy o zriadení záložného práva na obchodný podiel a súvisiace práva č. 169/ZZ/2018 zo dňa 6. septembra 2018 medzi YIT Slovakia, a.s. ako záložcom a Všeobecnou úverovou bankou, a.s. ako záložným veriteľom.

Záložné právo v prospech záložného veriteľa Všeobecná úverová banka, a.s. podľa zmluvy o zriadení záložného práva na obchodný podiel a súvisiace práva č. 168/ZZ/2018 zo dňa 6. septembra 2018 medzi RSJ Investments SICAV a.s. ako záložcom a Všeobecnou úverovou bankou, a.s. ako záložným veriteľom.

Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s. (IČO: 31320155) na pozemky registra C KN parc.č.15454/1, 15454/53, 15454/54, 15454/55, 15454/56, 15454/61, 15454/62, 15454/63, 15454/64, 15454/65, 15454/66, 15454/67, 15454/98, 15454/100, 15454/103, 15454/104, 15454/110, 15454/139, podľa V-27157/2018 zo dňa 18.09.2018 - P vz 4363/18; zápis GP over.č.: 1902/2018 - P vz 5667/18; zápis GP over.č.2858/2018

3. Podmienení majetok

Spoločnosť neevviduje podmienený majetok.

4. Prenajatý majetok

Spoločnosť neprenajíma v rokoch 2022 a 2021.

5. Ostatné finančné povinnosti

Spoločnosť neevviduje ostatné finančné povinnosti.

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

Po 31.12.2022 nenastali také udalosti, ktoré majú vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.

VII. TRANSAKcie SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2022
Nákup služieb	YIT Slovakia a.s.	1 204 652
Nákup služieb	RSJ Services s.r.o.	258 2915
Predaj služieb	YIT NUPPU Magnolia 1 s.r.o.	6 356
Prijaté pôžičky – istina	YIT NUPPU 9 Juniperus s.r.o.	490 000
Prijaté pôžičky - úroky	YIT NUPPU 9 Juniperus s.r.o.	7 276
Prijaté pôžičky – istina	YIT NUPPU Magnolia 1 s.r.o.	2 448 000
Prijaté pôžičky – úroky	YIT NUPPU Magnolia 1 s.r.o.	86 638

Poskytnuté pôžičky – istina	YIT Slovakia a.s.	4 045 017
Poskytnuté pôžičky – úroky	YIT Slovakia a.s.	23 369
Poskytnuté pôžičky – istina	RSJ Investments SICAV a.s.	4 045 017
Poskytnuté pôžičky - úroky	RSJ Investments SICAV a.s.	33 900
Závazky z obchodného styku	YIT Slovakia a.s.	314 015
Pohľadávky z obchodného styku	YIT Slovakia a.s.	338
Pohľadávky z obchodného styku	YIT NUPPU 9 s.r.o.	57 376
Pohľadávky z obchodného styku	YIT NUPPU 10 s.r.o.	69 064

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 1.1.2022	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2022
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	1 600 000	0	0	0	1 600 000
Kapitálové fondy z príspevkov	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	500	0	0	0	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 účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení splynutí a rozdelení	0	3 013 973	0	-3 013 973	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	1 711 508	0	-1 711 508	3 013 973	3 013 973
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	5 126 108	3 814 772	-5 126 108	0	3 814 772
Vlastné imanie spolu	8 443 116	6 910 540	-6 837 616	0	8 434 245

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	1 600 000	0	0	0	1 600 000
Kapitálové fondy z príspevkov	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	500	0	0	0	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 účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení splynutí a rozdelení	0	1 346 053	0	-1 346 053	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	389 666	0	40 774	1 362 615	1 711 508
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	16 562	5 126 108	0	-16 562	5 126 108
Vlastné imanie spolu	2 011 728	6 472 160	40 774	0	8 443 116

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 2022 neboli priamo na účty vlastného imania účtované žiadne zisky a straty.

3. Rozdelenie zisku za predchádzajúci rok 2021

Účtovný zisk za rok 2021 vo výške 5 126 107,26 EUR bol vysporiadaný nasledovne:

- rozdelenie zisku spoločnosti medzi spoločníkov Spoločnosti, a to v pomere zodpovedajúcom ich splateným vkladom.

4. Rozdelenie zisku za bežný rok 2022

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky štatutárny orgán zatiaľ nenavrhol rozdelenie zisku za rok 2022.

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 jednotku, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

Názov položky	Skutočnosť v EUR	
	Bežné účtovné	Minulé účtovné
	obdobie	obdobie
Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)	4 773 276	6 346 982

Nepeňažné operácie ovplyvňujúce výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (súčet A.1.1. až A.1.13) (+/-)	7 913 313	10 798 739
Odpis opravnej položky k nadobudnutému majetku (+/-)	0	1 800
Zmena stavu dlhodobých rezerv (+/-)	3 100	0
Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov (+/-)	-112 910	149 801
Úroky účtované do nákladov (+)	285 542	902 194
Úroky účtované do výnosov (-)	-77 429	-18 934
Ostatné položky nepeňažného charakteru, ktoré ovplyvňujú výsledok hospodárenia z bežnej činnosti s výnimkou tých, ktoré sa uvádzajú osobitne v iných častiach prehľadu peňažných tokov (+/-)	7 815 010	9 763 877
Vplyv zmien stavu pracovného kapitálu (rozdiel medzi obežným majetkom a krátkodobými záväzkami s výnimkou položiek obežného majetku, ktoré sú súčasťou peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov) na výsledok hospodárenia z bežnej činnosti	3 988 005	1 342 933
Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti (-/+)	330 154	-516 053
Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti (+/-)	-1 708 757	-314 905
Zmena stavu zásob (-/+)	5 366 608	2 173 890
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.)	16 674 594	18 488 654
Prijaté úroky s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičnej činnosti (+)	77 429	18 934
Výdavky na zaplatené úroky s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do finančnej činnosti (-)	-285 542	-902 194
Výdavky na vyplatené dividendy a iné podiely na zisku s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičnej činnosti (-)	-6 837 615	0
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti (+/-) (súčet Z/S + A.1. až A.6.)	9 628 866	17 605 394
Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičných činností alebo finančných činností (-/+)	-2 392 634	-1 561 773
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti (+/-) (súčet Z/S + A.1. až A.9.)	7 236 232	16 043 621
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Výdavky na obstaranie dlhodobých cenných papierov a podielov v iných účtovných jednotkách, s výnimkou cenných papierov, ktoré sa považujú za peňažné ekvivalenty a cenných papierov určených na predaj alebo na obchodovanie (-)	0	-10 000
Výdavky na dlhodobé pôžičky poskytnuté účtovnou jednotkou inej účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (-)	-7 546 285	-2 289 012
Príjmy zo splácania dlhodobých pôžičiek poskytnutých účtovnou jednotkou inej účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (+)	3 031 914	1 434 605
Príjmy mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa na investičnú činnosť (+)	0	2 705 000
Výdavky mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa na investičnú činnosť (-)	-1 050 000	-5 485 658
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti (súčet B.1. až B.20.)	-5 564 371	-3 645 065
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Peňažné toky vznikajúce z dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov z finančnej činnosti	-5 068 475	-9 074 520
Výdavky na úhradu záväzkov z dlhových cenných papierov (-)	-5 918 415	-6 202 032

Príjmy z prijatých pôžičiek (+)	849 940	0
Výdavky na splácanie pôžičiek (-)	0	-2 872 488
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-5 068 475	-9 074 520
Čisté zvýšenie alebo čisté zníženie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov (+/-) (súčet A+B+C)	-3 396 614	3 324 036
Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia	3 590 999	266 963
Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia pred zohľadnením kurzových rozdielov vyčíslených ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	194 385	3 590 999
Kurzové rozdiely vyčíslené 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 upravený o kurzové rozdiely vyčíslené ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	194 385	3 590 999