



Výroční správa 2022

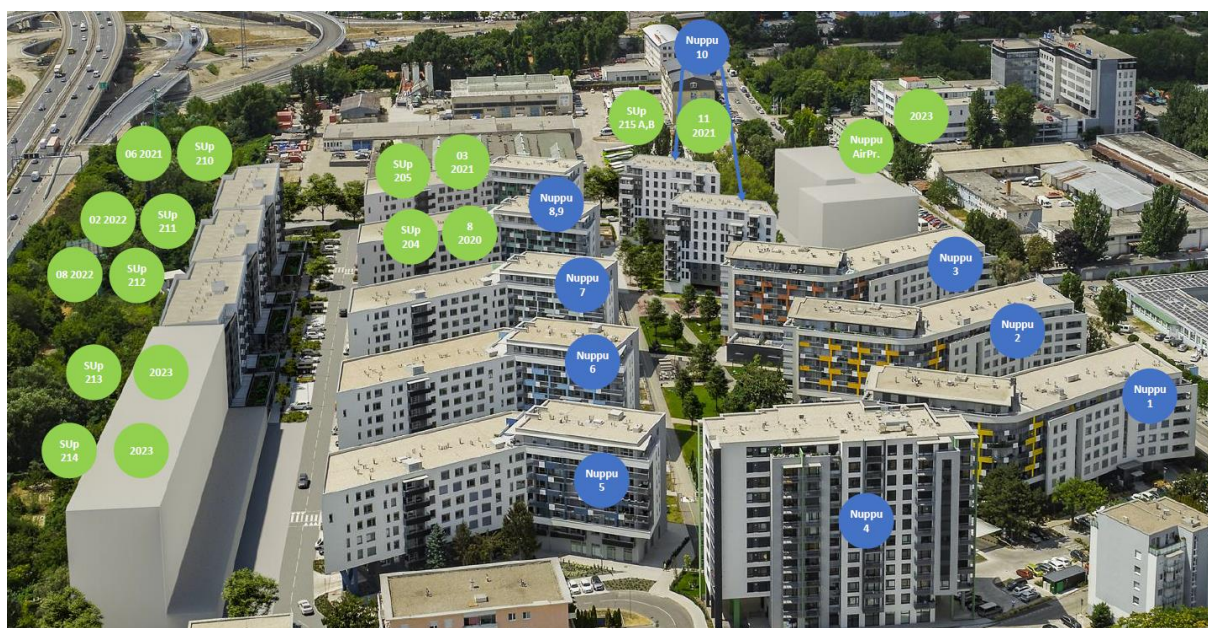
Nuppu Housing s.r.o.

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 hnutelých 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 podfondu 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 OSOBITNÉHO VÝZNAMU, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA

Po 31. decembri 2022 nenastali žiadne udalosti osobitného 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 medziročný pokles o 36%. Pridaná hodnota poklesla v roku 2022 o 2 252 804 EUR, čo v medziročnom 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.