

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2022

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

YIT Slovakia a.s.
Svätoplukova II. 18892/2 A
821 08 Bratislava – mestská časť Ružinov

Spoločnosť YIT Slovakia a.s. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 14. apríla 1997 a do Obchodného registra bola zapísaná 27. mája 1997 (Obchodný register Okresného súdu Okresný Súd Bratislava I, oddiel Sa, vložka č.1410/B).

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

- výkon činnosti stavbyvedúceho - pozemné stavby - dopravné stavby
- výkon činnosti stavebného dozoru - pozemné stavby - dopravné stavby
- vykonávanie dopravných stavieb
- vykonávanie bytových, občianskych, priemyselných a inžinierskych stavieb (vrátane vybavenia sídliskových celkov)
- obstarávateľská a sprostredkovateľská činnosť v stavebníctve
- montáž, oprava a údržba elektrických zariadení
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľnej živnosti
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) v rozsahu voľnej živnosti
- zhotovovanie a prevádzkovanie reklamných zariadení a poskytovanie služieb v oblasti reklamy
- realitná činnosť - sprostredkovanie kúpy a predaja bytov, rodinných domov, budov, stavieb a pozemkov
- prenájom nebytových priestorov s doplnkovými službami - obstarávateľské služby spojené s prenájomom
- projektovanie stavieb – pozemné stavby a interiérov
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb – obstarávateľská činnosť
- vedenie účtovníctva
- prenájom hnutelných vecí
- prevádzkovanie garáží alebo odstavných plôch pre motorové vozidlá slúžiace na umiestnenie najmenej piatich vozidiel patriacich iným osobám než majiteľovi alebo nájomcovi nehnuteľnosti
- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľnej živnosti
- skladovanie a pomocné činnosti v doprave
- čistiace a upratovacie služby
- poskytovanie služieb v poľnohospodárstve a záhradníctve
- činnosti na úseku požiarnej ochrany v rozsahu servis, oprava, kontrola, plnenie hasiacich prístrojov, požiarnych/požiarnotechnických zariadení

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 21. júna 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

Konsolidovanú účtovnú závierku za najmenšiu skupinu s názvom YIT Construction (YIT Rakennus Oy), ktorej súčasťou je Spoločnosť ako dcérska účtovná jednotka, zostavuje YIT Construction Ltd., Panuntie 11, 006 21 Helsinki, Fínsko. Kópiu konsolidovanej účtovnej závierky je možné vyžiadať v sídle uvedenej spoločnosti.

Konsolidovanú účtovnú závierku za najväčšiu skupinu s názvom YIT Group, ktorej súčasťou je aj konsolidovaná účtovná závierka podľa prvej vety, zostavuje YIT Corporation Ltd. (YIT Oyj) so sídlom Panuntie 11, 006 21 Helsinki, Fínsko. Kópiu konsolidovanej účtovnej závierky je možné vyžiadať v sídle uvedenej spoločnosti.

6. Počet zamestnancov

Názov položky	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	221	213
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	219	214
<i>počet vedúcich zamestnancov</i>	6	6

7. Dátum schválenia audítora Spoločnosti

Valné zhromaždenie Spoločnosti schválilo dňa 21. júna 2022 spoločnosť PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o. ako audítora účtovnej závierky za finančný rok končiaci 31. decembra 2022.

8. Akcionári Spoločnosti

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31. decembru 2022 a k 31. decembru 2021:

Spoločník, akcionár	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 Suomi Oy	5,000,000	100	100	100	27 941 454
Spolu	5,000,000	100	100	100	27 941 454

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.

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).

Vedenie Spoločnosti posúdilo niekoľko scenárov reflektujúcich možný dopad pandémie a vojnového konfliktu medzi Ukrajinou a Ruskom na účtovnú jednotku a jej podnikanie a dospelo k záveru, že aj napriek neistotám a rizikám, ktorým je Spoločnosť ako podnikateľská jednotka vystavovaná, neočakáva významný negatívny vplyv na činnosť Spoločnosti. Manažment bude pokračovať v monitorovaní potenciálneho dopadu a podnikne všetky možné kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na spoločnosť.

b) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

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

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

V roku 2022 Spoločnosť neobstarávala dlhodobý hmotný a nehmotný majetok inak ako kúpou.

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 500 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 rokov	Rovnomerná	20%
Nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena neprevyší 500 EUR	5 rokov	Rovnomerná	20%
Goodwill (Bergamon)	5 rokov	Rovnomerná	20%

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 500 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 %
Budovy, haly, stavby	20	Rovnomerná	5
Zariadenie staveniska	10	Rovnomerná	10
Debnenie	6	Rovnomerná	16,5
Ručné náradie, mechanizmy	3	Rovnomerná	33,4
Mechanizmy	3	Rovnomerná	33,4
Kancelárske stroje	4	Rovnomerná	25
Počítačové vybavenie	3	Rovnomerná	33,4
Mobilné telefóny	2	Rovnomerná	50
Ostatné telekomunikačné prístroje	3	Rovnomerná	33,4
Meracie prístroje	5	Rovnomerná	20
Osobné automobily	5	Rovnomerná	20
Nákladné automobily	6	Rovnomerná	16,5
Zariadenie kancelárií	5	Rovnomerná	20
Zariadenie staveniska	3	Rovnomerná	33,4
Elektrospotrebiče	3	Rovnomerná	33,4

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) Goodwill

Goodwill sa účtuje pri zlúčení, splynutí a rozdelení, ak účtovná hodnota podielu jednej zúčastnenej spoločnosti v inej zúčastnenej spoločnosti je vyššia než reálna hodnota majetku a záväzkov pripadajúca na tento podiel, pričom účtovnou hodnotou podielu pri splynutí a rozdelení sa rozumie hodnota podielu ocenená reálnou hodnotou. Záporný goodwill sa účtuje v prospech účtu 015 – Goodwill. Pri účtovaní goodwillu sa zisťuje, v akej výške sa v budúcnosti v súvislosti s goodwillom zvýšia ekonomické úžitky a v súvislosti so záporným goodwillom, znížia ekonomické úžitky. Ak budúce zvýšenie ekonomických úžitkov bude pravdepodobne nižšie než je výška goodwillu zaúčtovaná na účte 015 – Goodwill, príslušná časť goodwillu sa odpíše pri zlúčení, splynutí a rozdelení. Vzniknutý záporný goodwill sa jednorazovo odpíše v prospech účtu 551 - Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku so súvzťažným zápisom na ľarchu účtu 075 - Oprávky ku goodwillu.

Pri nepeňažnom vklade, ktorým je podnik alebo časť podniku (ďalej len „vklad podniku“), sa v účtovníctve prijímateľa vkladu podniku účtujú prijímané jednotlivé zložky majetku a záväzkov tvoriace vklad podniku na vecne príslušné účty v ocenení reálnou hodnotou. Rozdiel medzi reálnou hodnotou jednotlivých zložiek majetku a záväzkov tvoriacich vklad podniku a hodnotou nepeňažného vkladu započítanou na vklad spoločníka (ďalej len „uznaná hodnota vkladu“), účtuje podľa charakteru ako goodwill alebo ako záporný goodwill na účet 015 – Goodwill.

d) Cenné papiere a podiely

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

Spoločnosť v roku 2022 obstarala 100%-ný podiel v dcérskej spoločnosti YIT SK Housing Ruusu s.r.o. (zápis do Obchodného registra nastal až 31. januára 2023) a 50%-ný podiel v spoločnosti YIT Zwirn office s.r.o..

Spoločnosť v roku 2022 predala 100%-ný podiel v spoločnosti, YIT Správcovská spoločnosť s.r.o. (predtým YIT Plus s.r.o.) a 50%-ný podiel v Pradiareň 1900 s.r.o., v roku 2021 predala 100%-ný podiel v spoločnosti Zwirn Offices s.r.o.

Spoločnosť k 31. decembru 2022 eviduje 50%-ný podiel v spoločnostiach Nuppu Housing s.r.o., ZWIRN area s.r.o., ako aj 50%-ný podiel YIT ZWIRN Office 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.

Dlhové cenné papiere sa oceňujú pri nadobudnutí obstarávacími cenami, t. j. vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. YIT Slovakia, a. s. vlastní dlhové cenné papiere voči spoločnosti Zwirn Office, s. r. o., YIT NUPPU 9 Juniperus s.r.o., YIT NUPPU 10 Asteri s.r.o., YIT ZWIRN 1 s.r.o. a YIT ZWIRN 3 s.r.o.

V roku 2021 vlastnila spoločnosť YIT Slovakia a.s. dlhové cenné papiere spoločností Nuppu Housing, s. r. o., YIT NUPPU 9 Juniperus s.r.o. a YIT ZWIRN 1 s.r.o.

V priebehu účtovného obdobia spoločnosť pripočítava k obstarávacej cene úrok. Spoločnosť oceňuje dlhové cenné papiere ku koncu účtovného obdobia reálnou hodnotou.

e) 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.

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.

Počas roka 2022 Spoločnosť obstarala pozemky v mestskej časti Bratislava-Petržalka a Bratislava-Ružinov. V prípade budúcich podmienených platieb, ktorých hodnotu aktuálne Spoločnosť nevie presne vyčísliť, (nakoľko tá je závislá od viacerých faktorov, ktorých nastanie resp. nenastanie nezávisí od Spoločnosti), oceňuje Spoločnosť obstarané pozemky na predaj len v hodnote, ktorá je k súvahovému dňu presne daná a budúce podmienené platby budú zahrnuté do obstarávacej ceny nehnuteľností až po nastaní resp. nenastaní udalostí, ktoré ovplyvňujú ich výšku.

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.

f) Zákazková výroba

Ak výsledok zo zákazkovej výroby je možné spoľahlivo odhadnúť a existuje predpoklad, že zákazka nebude stratová, výnosy a náklady pripadajúce na účtovné obdobie sa účtujú metódou stupňa dokončenia, pričom stupeň dokončenia zákazky sa zisťuje kumulatívne ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka ako pomer skutočne vynaložených nákladov na zákazkovú výrobu za vykonanú prácu a aktualizovaného rozpočtu celkových nákladov na zákazkovú výrobu.

Náklady na zákazku sa vykážu v období, v ktorom vznikli. Náklady vynaložené v bežnom roku a súvisiace s budúcou činnosťou na zákazke sa nezahrnú do výpočtu stupňa dokončenia.

Ak výsledok zákazkovej výroby ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, nie je možné spoľahlivo odhadnúť, účtujú sa výnosy v sume vynaložených nákladov v danom účtovnom období, pri ktorých je pravdepodobné, že budú preplatené („metóda nulového zisku“). Možnosť spoľahlivého odhadu výsledku zákazkovej výroby sa prehodnocuje vždy ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa kumulatívny rozdiel medzi doteraz požadovanými platbami za plnenie zákazkovej výroby a hodnotou zákazkovej výroby zistenej podľa metódy stupňa dokončenia alebo podľa metódy nulového zisku vykáže v súvahe ako čistá hodnota zákazky so súvzťažným zápisom v prospech výnosov.

Zhotoviteľom požadované sumy za vykonanú prácu na zákazkovej výrobe sa vykážu ako pohľadávky z obchodného styku so súvzťažným zápisom v prospech výnosov zo zákazky. Preddavky, ktoré zhotoviteľ prijal pred vykonaním príslušnej práce sa vykážu ako prijaté preddavky alebo dlhodobé prijaté preddavky.

Ak sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka predpokladá, že náklady prevýšia výnosy, účtuje sa okamžite o odhade očakávanej straty zo zákazkovej výroby. Výška očakávanej straty je určená bez ohľadu na to, či sa začala práca na zákazkovej výrobe, bez ohľadu na stupeň dokončenia zákazkovej výroby alebo na výšku ziskov, ktorých vznik sa očakáva z iných zmlúv, ku ktorým sa nepristupuje ako k jednej zákazkovej výrobe.

Očakávaná strata zo zákazkovej výroby sa vykáže ako ostatné náklady na hospodársku činnosť. V účtovnom období, v ktorom už nie je pravdepodobná strata zo zákazkovej výroby alebo je pravdepodobné zníženie straty zo zákazkovej výroby alebo zúčtovanie straty, sa vykáže zníženie ostatných nákladov na hospodársku činnosť.

g) Pohľadávky

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

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

h) Finančné účty

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

i) 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.

j) 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.

k) Rezervy

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

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

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

Spoločnosť vytvorila rezervy najmä na nevyčerpané dovolenky, záručné opravy, odmeny, na overenie účtovnej závierky a na nevýhodné zmluvy.

l) Závazky

Závazky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Závazky 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.

m) 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.

n) 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.

o) 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 odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- c) možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

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

Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely vyrovnáť 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.

p) 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.

q) Leasing (Spoločnosť je nájomca)

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

r) 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. \

s) 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.

t) 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

IV. AKTÍVA

1. Dlhodobý nehmotný majetok

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

Dlhodobý nehmotný majetok	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.2022	0	95 114	0	558 295	0	0	0	653 409
Prírastky	0	11 362	0	0	0	25 100	0	36 462
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2022	0	106 476	0	558 295	0	25 100	0	689 871
Oprávky								
Stav k 1.1.2022	0	61 954	0	558 295	0	0	0	620 249
Prírastky	0	9 604	0	0	0	0	0	9 604
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2022	0	71 558	0	558 295	0	0	0	629 853
Opravné položky								
Stav k 1.1.2022	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2022	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav k 1.1.2022	0	33 160	0	0	0	0	0	33 160
Stav k 31.12.2022	0	34 918	0	0	0	25 100	0	60 018

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý nehmotný majetok	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.2021	0	68 451	0	558 295	0	0	0	626 746
Prírastky	0	0	0	0	0	26 663	0	26 663
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	26 663	0	0	0	-26 663	0	0
Stav k 31.12.2021	0	95 114	0	558 295	0	0	0	653 409
Oprávky								
Stav k 1.1.2021	0	55 100	0	558 295	0	0	0	613 395
Prírastky	0	6 854	0	0	0	0	0	6 854
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2021	0	61 954	0	558 295	0	0	0	620 249
Opravné položky								
Stav k 1.1.2021	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2021	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav k 1.1.2021	0	13 351	0	0	0	0	0	13 351
Stav k 31.12.2021	0	33 160	0	0	0	0	0	33 160

Spoločnosť nemá obmedzené právo nakladať s dlhodobým nehmotným majetkom.

2. Dlhodobý hmotný majetok

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

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2022	130 749	93 805	1 610 819	0	0	216 279	4 180	0	2 055 832
Prírastky	0	25 880	519 401	0	0	14 747	0	0	560 028
Úbytky	0	0	9 466	0	0	399	4 180	0	14 045
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2022	130 749	119 685	2 120 754	0	0	230 627	0	0	2 601 815
Oprávky									
Stav k 1.1.2022	0	721	1 013 602	0	0	80 224	0	0	1 094 547
Prírastky	0	9 815	163 748	0	0	13 606	0	0	187 169
Úbytky	0	0	10 473	0	0	399	0	0	10 872
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2022	0	10 536	1 166 877	0	0	93 431	0	0	1 270 874
Opravné položky									
Stav k 1.1.2022	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2022	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2022	130 749	93 084	597 217	0	0	136 055	4 180	0	961 285
Stav k 31.12.2022	130 749	109 149	953 877	0	0	137 196	0	0	1 330 971

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2021	132 875	0	1 373 750	0	0	220 279	0	0	1 726 904
Prírastky	0	93 805	285 293	0	0	1 650	4 180	0	384 928
Úbytky	2 126	0	48 224	0	0	5 650	0	0	56 000
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2021	130 749	93 805	1 610 819	0	0	216 279	4 180	0	2 055 832
Oprávky									
Stav k 1.1.2021	0	0	936 431	0	0	72 313	0	0	1 008 744
Prírastky	0	721	125 395	0	0	13 561	0	0	139 677
Úbytky	0	0	48 224	0	0	5 650	0	0	53 874
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2021	0	721	1 013 602	0	0	80 224	0	0	1 094 547
Opravné položky									
Stav k 1.1.2021	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2021	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2021	132 875	0	437 319	0	0	147 966	0	0	718 160
Stav k 31.12.2021	130 749	93 084	597 217	0	0	136 055	4 180	0	961 285

Spoločnosť nemá obmedzené právo disponovať s hnutelným majetkom.

Pre prípad škôd spôsobených krádežou, živelnou pohromou a prevádzkou motorového vozidla bol majetok k 31. decembru 2022 poistený v zložení:

Strojný a havarijný poistenie valca:	18 447 EUR
Povinné zmluvné poistenie – škoda na zdraví a usmrtenie:	poistná suma 5 000 000 EUR
Povinné zmluvné poistenie – vecná škoda a ušlý zisk:	poistná suma 1 000 000 EUR
Poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú tretej osobe:	poistná suma 1 000 000 EUR
Poistenie zodpovednosti za škodu, stavebno-montážne poistenie:	40 000 000 EUR, maximálna hodnota jedného poisteného diela na jednom mieste poistenia.

3. Dlhodobý finančný majetok

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

Dlhodobý finančný majetok	Podielové CP a podieľy v prepojených ÚJ	Podielové CP a podieľy s podielovou účasťou okrem prepojených ÚJ	Ostatné realizovateľné cenné papiere	Pôžičky prepojeným ÚJ	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojených ÚJ	Ostatné pôžičky	Dlhové CP a ostatný DFM	Pôžičky a ostatný DFM s dobou splatnosti najviac jeden rok	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	Obstarávaný DFM	Poskytnuté preddavky na DFM	Spolu
Prvotné ocenenie												
Stav k 1.1.2022	15 000	7 500	0	0	0	0	14 081 773	0	0	0	0	14 104 273
Prírastky	0	2 500	0	0	0	0	7 198 069	0	0	0	0	7 200 570
Úbytky	10 000	2 500	0	0	0	0	9 864 616	0	0	0	0	9 877 116
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2022	5 000	7 500	0	0	0	0	11 415 226	0	0	0	0	11 427 727
Opravné položky												
Stav k 1.1.2022	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 31.12.2022	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účtovná hodnota												
Stav k 1.1.2022	15 000	7 500	0	0	0	0	14 081 773	0	0	0	0	14 104 273
Stav k 31.12.2022	5 000	7 500	0	0	0	0	11 415 226	0	0	0	0	11 427 727

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý finančný majetok	Podielové CP a podieľy v prepojený ch ÚJ	Podielové CP a podieľy s podielovou účasťou okrem prepojených ÚJ	Ostatné realizovat eľné cenné papiere	Pôžičky prepojeným ÚJ	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojených ÚJ	Ostatné pôžičky	Dlhové CP a Ostatný DFM	Pôžičky a ostatný DFM s dobou splatnosti najviac jeden rok	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	Obstar ávaný DFM	Poskyt nuté predda vky na DFM	Spolu
Prvotné ocenenie												
Stav k 1.1.2021	20 000	7 500	0	0	0	0	10 094 650	0	0	0	0	10 122 150
Prírastky	0	0	0	0	0	0	13 926 007	0	0	0	0	13 926 007
Úbytky	5 000	0	0	0	0	0	9 938 884	0	0	0	0	9 943 884
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2021	15 000	7 500	0	0	0	0	14 081 773	0	0	0	0	14 104 273
Opravné položky												
Stav k 1.1.2020	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2021	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účtovná hodnota												
Stav k 1.1.2021	20 000	7 500	0	0	0	0	10 094 650	0	0	0	0	10 122 150
Stav k 31.12.2021	15 000	7 500	0	0	0	0	14 081 773	0	0	0	0	14 104 273

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

Na obchodný podiel v Nuppu Housing s.r.o. existuje a do 28.4.2022 aj pre spoločnosť Pradiareň 1900 s.r.o. existovalo záložné právo v prospech banky:

Nuppu Housing s.r.o.: Výška vkladu každého spoločníka: YIT Slovakia a.s., Vklad: 2 500 EUR Splatené: 2 500 EUR
Záložné právo: 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.

Pradiareň 1900 s.r.o.: Výška vkladu každého spoločníka: YIT Slovakia a.s., Vklad: 2 500 EUR Splatené: 2 500 EUR
Záložné právo: Záložné právo na celý obchodný podiel spoločníka záložného veriteľa Slovenská sporiteľňa, a.s., so sídlom Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00 151 653 na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k obchodnému podielu v spoločnosti Pradiareň 1900 s.r.o. (číslo zmluvy 1/CC/20-SYN-ZZ2 zo dňa 13.01.2020.

Spoločnosť YIT Slovakia a.s. má obmedzené právo disponovania s podielmi spoločnosti Zwiir Area s.r.o., Nuppu Housing s.r.o. a do 28.4.2022 aj Pradiareň 1900 s.r.o.

Rozhodujúci vplyv, spoločný rozhodujúci vplyv a podstatný vplyv

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

Výška vlastného imania k 31.12.2022, výsledok hospodárenia za bežné účtovné obdobie a iné informácie o týchto účtovných jednotkách 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						
Dreamfield Property s.r.o., v likvidácii	100%	0%	5 834	-1 359	70 000	5 000
YIT SK Housing Ruusu, s.r.o.	100%	0%	43 528	-12 659	0	5 000
Spoločný rozhodujúci vplyv						
Nuppu Housing s.r.o.	50%	0%	8 434 245	3 814 772	800 000	2 500
YIT ZWIRN Office s.r.o.	50%	0%	1 500 256	-4 744	750 000	2 500
ZWIRN area s.r.o.	50%	0%	11 851 036	4 348 604	1 372 950	2 500
Spolu						17 500

Dlhodobý finančný majetok k 31. decembru 2022 bol umiestnený v spoločnosti YIT SK Housing Ruusu, s.r.o. s.r.o., v spoločnosti Dreamfield Property s.r.o., v likvidácii, Nuppu Housing s.r.o., YIT ZWIRN Office s.r.o. a ZWIRN area s.r.o

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						
Dreamfield Property s.r.o.	100%	0%	7 193	-5 638	70 000	5 000
YIT Správcovská spoločnosť s.r.o.	100%	0%	-24 834	-44 646	120 000	10 000
Spoločný rozhodujúci vplyv						
Nuppu Housing s.r.o.	50%	0%	8 443 113	5 126 108	800 000	2 500
Pradiareň 1900 s.r.o.	50%	0%	4 518 188	-2 271 461	3 750 000	2 500
ZWIRN area s.r.o.	50%	0%	7 502 431	2 463 806	1 372 950	2 500
Spolu						22 500

4. Zásoby

Vývoj opravnej položky k zásobám v priebehu bežného účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Zásoby	Stav k 1.1.2022	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyraďenia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2022
Materiál	14 610	5 138	12 384	0	7 364
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	0	0	0	0	0
Výrobky	0	0	0	0	0
Zásoby spolu	14 610	5 138	12 384	0	7 364

Zníženie čistej realizačnej hodnoty zásob bolo zohľadnené vytvorením opravnej položky. Opravná položka k materiálu prislúcha k takým položkám, ktoré boli k 31. decembru 2022 bez pohybu viac ako 1 rok.

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Zásoby	Stav k 1.1.2021	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyraďenia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2021
Materiál	18 910	6 480	10 780	0	14 610
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	0	0	0	0	0
Výrobky	0	0	0	0	0
Zásoby spolu	18 910	6 480	10 780	0	14 610

Spoločnosť nemá obmedzené právo nakladať so zásobami.

5. Zákazková výroba a zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj

Zákazková výroba

Všeobecné informácie o zákazkovej výrobe sú uvedené nižšie.

Názov položky	2022	2021	Sumár k 31.12.2022	Sumár k 31.12.2021
Vyfakturované nároky za vykonanú prácu na zákazkovej výrobe	51 057 892	44 962 263	176 179 960	125 567 292
Úprava nárokov podľa stupňa dokončenia alebo metódou nulového zisku	1 336 462	-1 663 370	129 155	-752 143
Hodnota zmluvných výnosov	52 394 354	43 298 893	176 309 115	124 815 149
Náklady na zákazkovú výrobu	49 635 358	39 784 324	171 921 549	86 699 718
Hrubý zisk / hrubá strata	2 758 996	3 514 569	4 387 566	38 115 431

Informácie o zákazkovej výrobe, ktorá k 31. decembru 2022 a k 31. decembru 2021 nebola ukončená sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Hodnota položky	Sumár k 31.12.2022	Sumár k 31.12.2021
Celková suma vynaložených nákladov	171 921 549	113 749 829
Celková suma vykázaných ziskov	129 155	-752 143
Celková suma vykázaných strát	0	0
Spolu	172 050 704	112 997 686

Hodnota položky	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Suma prijatých preddavkov	0	0
Suma zadržanej platby	3 802 092	4 130 036

6. Pohľadávky

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

Pohľadávky	Stav k 1.1.2022	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyrazenia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2022
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku z toho:	146 392	26 982	0	47 387	125 987
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	146 392	26 982	0	47 387	125 987
Ostatné krátkodobé pohľadávky z toho:	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	146 392	26 982	0	47 387	125 987

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky	Stav k 1.1.2021	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyrazenia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2021
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku z toho:	127 707	37 659	0	18 974	146 392
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	127 707	37 659	0	18 974	146 392
Ostatné krátkodobé pohľadávky z toho:	23 822	0	0	23 822	0
Iné pohľadávky	23 822	0	0	23 822	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	151 529	37 659	0	42 796	146 392

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:	14 844 126	380 377	15 224 503
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	182 732	0	182 732
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	8 176 553	43 121	8 219 674
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	6 484 841	337 256	6 822 097
Ostatné krátkodobé pohľadávky z toho:	26 096 753	0	26 096 753
Čistá hodnota zákazky	2 096 826	0	2 096 826
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	23 558 266	0	23 558 266
Daňové pohľadávky	280 077	0	280 077
Pohľadávky z derivátových operácií	101 796	0	101 796
Iné pohľadávky	59 788	0	59 788
	40 940 879	380 377	41 321 256

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:	12 408 231	1 600 151	14 008 382
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	35 843	0	35 843
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	834 215	1 232 031	2 066 246
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	11 538 173	368 120	11 906 293
Ostatné krátkodobé pohľadávky z toho:	13 062 698	0	13 062 698
Čistá hodnota zákazky	1 365 224	0	1 365 224
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	11 206 592	0	11 206 592
Daňové pohľadávky a dotácie	439 026	0	439 026
Iné pohľadávky	51 856	0	51 856
Krátkodobé pohľadávky spolu	25 470 929	1 600 151	27 071 080

Spoločnosť nemá obmedzené právo disponovať s pohľadávkami a neeviduje pohľadávky kryté záložným právom.

Sem by som navrhovala doplniť aj zadržne.

7. Poskytnuté pôžičky

Prehľad poskytnutých pôžičiek je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k		Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2022	31.12.2021	k 31.12.2022	k 31.12.2021
Krátkodobé pôžičky z toho:							
Pradiareň 1900 s.r.o.	EUR	2.00%	neurčitá 15. december 2023	0	1 686 414	0	1 686 414
YIT Zwirn Office s.r.o.	EUR	5.00%	31. december 2023	1 000	0	1 000	0
ZWIRN area s.r.o.	EUR	5.00%	2023	5 486 156	6 105 207	5 473 407	6 105 207
YIT Oyj - cashpool	EUR	0%	Nemá stanovenú splatnosť	18 071 093	3 414 971	18 071 093	3 414 971
Spolu						23 558 249	11 206 592

8. 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 23.

9. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

10. 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 krátkodobé z toho:	132 718	118 859
Poistenie	2 488	2 844
Ostatné služby	130 230	116 015
Príjmy budúcich období dlhodobé z toho:	634 184	948 782
Provízie - Zwirn 3, Zwirn Office	634 184	0
Provízie – Nuppu 6, Nuppu 7, Nuppu 8, Zwirn 1	0	948 782
Príjmy budúcich období krátkodobé z toho:	1 778 818	846 344
refakturácia prevádzkových nákladov na spoločné podniky (JV) nákladov	170 596	0
Provízie – Nuppu 9, Nuppu 10, Magnolia 1	1 608 222	0
Provízie – Nuppu 4, Nuppu 5	846 344	846 344
Spolu	2 545 720	1 913 985

PASÍVA

1. Vlastné imanie

Informácie o pohyboch vo vlastnom imaní a iné dodatočné informácie o vlastnom imaní Spoločnosti sú uvedené v poznámkach v časti 1 na strane 29.

2. Sociálny fond

Tvorba a čerpanie sociálneho fondu v priebehu účtovného obdobia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2022	2021
Začiatočný stav sociálneho fondu	13 710	67 589
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	48 054	59 083
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	26 583	9 181
Ostatná tvorba sociálneho fondu	0	0
Tvorba sociálneho fondu spolu	74 637	68 264
Čerpanie sociálneho fondu	87 316	122 143
Konečný zostatok sociálneho fondu	1 031	13 710

3. Odložený daňový záväzok

Informácie o výpočte odloženého daňového záväzku a iné doplňujúce informácie k odloženej dani sú uvedené v poznámkach v časti IV bod 7 na strane 23.

4. 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	3 113 362	0	0	3 113 362
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	3 113 362	0	0	3 113 362
Ostatné dlhodobé záväzky z toho:	0	55 949	1 031	0	56 980
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	55 949	0	0	55 949
Záväzky zo sociálneho fondu	0	0	1 031	0	1 031
Dlhodobé záväzky spolu	0	3 169 311	1 031	0	3 170 342
Krátkodobé záväzky z obchodného styku z toho:	0	0	27 903 838	1 354 244	29 258 082
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	5 646	0	5 646
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	27 898 192	1 354 244	29 252 436
Ostatné krátkodobé záväzky z toho:	0	0	7 552 673	0	7 552 673
Čistá hodnota zákazky	0	0	1 512 507	0	1 512 507
			4 068 387		
Záväzky voči prepojeným účt.jednotkám	0	0	0	0	4 068 387
Záväzky voči zamestnancom	0	0	415 261	0	415 261
Záväzky zo sociálneho poistenia	0	0	292 515	0	292 515
Daňové záväzky a dotácie	0	0	1 261 729	0	1 261 729
Iné záväzky	0	0	2 274	0	2 274
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	35 456 511	1 354 244	36 810 755

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:	242 064	2 161 989	0	0	2 404 053
Ostatné záväzky z obchodného styku	242 064	2 161 989	0	0	2 404 053
Ostatné dlhodobé záväzky z toho:	0	47 886	13 710	0	61 596
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	47 886	0	0	47 886
Záväzky zo sociálneho fondu	0	0	13 710	0	13 710
Dlhodobé záväzky spolu	242 064	1 919 925	13 710	0	2 465 649
Krátkodobé záväzky z obchodného styku z toho:	0	0	25 209 214	0	25 209 214
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	5 011	0	5 011
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	25 204 203	0	25 204 203
Ostatné krátkodobé záväzky z toho:	0	0	3 959 436	0	3 959 436
Čistá hodnota zákazky	0	0	2 117 367	0	2 117 367
Záväzky voči prep.účt.jednotkám	0	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	0	0	388 989	0	388 989
Záväzky zo sociálneho poistenia	0	0	270 059	0	270 059
Daňové záväzky a dotácie	0	0	1 180 565	0	1 180 565
Iné záväzky	0	0	2 456	0	2 456
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	29 168 650	0	29 168 650

5. Krátkodobé prijaté pôžičky

Prehľad prijatých 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	31.12.2021	k 31.12.2022	k 31.12.2021
Krátkodobé pôžičky							
z toho:							
Nuppu Housing s.r.o.- istina	EUR	2,00%	31. december 2023	4 045 017	0	4 045 017	0
Nuppu Housing s.r.o.- úrok	EUR		nemá stanovenú	23 370	0	23 370	0
Spolu						4 068 387	0

6. Rezervy

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

Názov položky	Stav k		Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k
	1.1.2022	31.12.2021				31.12.2022
Dlhodobé rezervy z toho:	431 784	45 000		73 181	282 100	121 503
Ostatné dlhodobé rezervy z toho:	431 784	45 000		73 181	282 100	121 503
Ostatné rezervy-dlhodobé	431 784	45 000		73 181	282 100	121 503
Krátkodobé rezervy z toho:	3 935 653	6 454 721	2 305 107	197 363		7 919 167
Zákonné krátkodobé rezervy z toho:	260 347	51 198	0	0	0	311 545
Rezerva na nevyčerpané dovolenky	260 347	51 198	0	0	0	311 545
Ostatné krátkodobé rezervy z toho:	3 675 306	6 403 523	2 305 107	197 363	7 607 622	
Rezerva na overenie účt.závierky	2 379	50 400	52 779	0	0	
Rezerva na zostavenie DP a RZD	7 760	6 850	7 760	0	6 850	
Rezerva na odmeny a prémie	2 594 932	3 294 171	1 373 143	6 861	4 509 099	
Rezerva na odchodné	12 877	0	0	0	12 877	
Rezerva na súdne spory	11 998	0	0	0	11 998	
Rezerva na reklamácie a zár.opravy	663 469	170 986	188 945	0	645 510	
Rezerva na rekl.dlhod.-zost.krátkodobá	37 895	0	9 861	6 965	21 069	
Rezervy - intragroup	13 777	64 113	68 191	9 699	0	
Ostatné rezervy daňove neuznané	330 219	2 817 003	604 428	173 838	2 368 956	
Rezervy spolu	4 367 437	6 499 721	2 378 288	479 463	8 040 670	

Ostatné rezervy tvoria rezerva na nájomné RT2 vo výške 146000 eur a rezerva na zľavu z kúpnej ceny na Pradiareň 1900 s.r.o. vo výške 2 222 956 eur.

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.1.2020	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2020
Dlhodobé rezervy z toho:	550 629	7	108 852	10 000	431 784
<i>Ostatné dlhodobé rezervy z toho:</i>	<i>550 629</i>	<i>7</i>	<i>108 852</i>	<i>10 000</i>	<i>431 784</i>
Ostatné rezervy-dlhodobé-reklamácie	550 629	7	108 852	10 000	431 784
Krátkodobé rezervy z toho:	2 649 223	3 286 407	1 985 007	14 971	3 935 653
<i>Zákonné krátkodobé rezervy z toho:</i>	<i>207 298</i>	<i>522 654</i>	<i>469 605</i>	<i>0</i>	<i>260 347</i>
Rezerva na nevyčerpané dovolenky	207 298	522 654	469 605	0	260 347
<i>Ostatné krátkodobé rezervy z toho:</i>	<i>2 441 925</i>	<i>2 763 753</i>	<i>1 515 402</i>	<i>14 971</i>	<i>3 675 306</i>
Nevyfakturované dodávky	100 000	14 055	100 000	14 055	0
Rezerva na overenie účt.závierky	2 400	50 400	50 421	0	2 379
Rezerva na zostavenie daňového priznania	6 500	87 760	86 500	0	7 760
Rezerva na odmeny a prémie	1 977 040	1 671 566	1 053 377	298	2 594 931
Rezerva na odchodné	14 787	0	1 910	0	12 877
Rezerva na súdne spory	11 998	0	0	0	11 998
Rezerva na reklamácie a zár.opravy	86 064	680 241	102 836	0	663 469
Rezerva na rekl.dlhod.-zost.krátkodobá	103 136	3 156	68 397	0	37 895
Rezervy - intragroup	0	56 575	42 180	618	13 777
Ostatné rezervy daňove neuznané	140 000	200 000	9 781	0	330 219
Rezervy spolu	3 199 852	3 286 414	2 093 857	24 971	4 367 437

7. Časové rozlíšenie

Názov položky	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Výnosy budúcich období	0	- 5 026
Výdavky budúcich období (nájom Pradiareň)	412 436	42 301

V. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ 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:	76 965 848	52 222 731
<i>Tržby za vlastné výrobky</i>	<i>12 362 215</i>	<i>806 547</i>
<i>Tržby z predaja služieb</i>	<i>4 869 219</i>	<i>7 038 068</i>
<i>Výnosy zo zákazky</i>	<i>52 394 354</i>	<i>43 298 893</i>
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	7 340 060	1 079 223
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	771 982	1 752 397
Čistý obrat celkom	77 737 830	53 975 128

VÝNOSY

2. Tržby za vlastné výkony a tovar

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

Oblasť odbytu	Výrobky		Služby		Tovar - nehnuteľnosť na predaj		Spolu	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Bratislava	12 362 215	806 547	57 263 573	50 336 961	7 340 060	1 079 223	76 965 848	52 222 731
Spolu	12 362 215	806 547	57 263 573	50 336 961	7 340 060	1 079 223	76 965 848	52 222 731

3. Zmena stavu zásob vlastnej výroby

Zmena stavu zásob vlastnej výroby vo výkaze ziskov a strát predstavuje zvýšenie vo výške 3 840 270 EUR. Vychádzajúc zo súvahových položiek dosahuje zvýšenie výšku 3 840 270 EUR, ako je to uvedené v nasledujúcej tabuľke:

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	14 491 287	5 295 492	9 466 415	9 195 795	-4 170 923
Výrobky	1 950 762	9 581 255	1 570 062	-7 630 493	8 011 193
Spolu	16 442 049	14 876 747	11 036 477	1 565 302	3 840 270
Iné					
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob vo výkaze ziskov a strát				1 565 302	3 840 270

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:	337 529	1 122 855
Predaj materiálu	12 457	2 396
Výnosy z predaja dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	7 804	0
Pokuty úroky z omeškania	13 823	327 650
Ostatné	303 445	792 809
Finančné výnosy z toho:	4 463 375	4 463 375
<i>Kurzové zisky z toho:</i>	52	2
kurzové zisky ku dňu ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	52	2
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov z toho:</i>	<i>18 109 419</i>	<i>4 463 373</i>
Úroky z pôžičky	434 453	629 541
Predaj cenných papierov	13 297 341	0
Dividendy Nuppu Housing	3 418 808	0
Výnosy z dlhopisov – Zwirn Office	13 071	0
Výnosy z dlhopisov – YIT Zwirn 1	530 153	0
Výnosy z dlhopisov – Nuppu Housing, YIT Nuppu 9, YIT Nuppu 10	415 593	3 833 832

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:	51 584 966	33 640 545
<i>Náklady voči auditorovi auditorskej spoločnosti z toho:</i>	<i>51 136</i>	<i>51 000</i>
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	51 136	51 000
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby z toho:</i>	<i>51 533 830</i>	<i>33 589 545</i>
Oprava majetku	88 021	70 793
Cestovné náhrady	40 049	13 178
Náklady na reprezentáciu	209 436	55 620
Stavebné projektové development ostatné výrobné náklady	45 125 681	29 583 988
Nájom strojov nebytových priestorov zariadení áut	1 911 658	2 092 592
IT služby	1 964 536	1 126 108
Reklama a propagácia	135 789	128 792
Sprostredkovateľské služby	130 875	360 783
Ostatné služby	1 927 785	158 091
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti z toho:	106 990	500 431
Zostatková cena predaného majetku	5 450	0
Predaný materiál	12 455	1 404
Príspevky a dary	5 100	10 334
Pokuty a penále	2 899	3 340
Opravná položka k pohľadávkam, odpis pohľadávky	26 982	2 563
Tvorba (+)/rozpustenie (-) rezerv na reklamácie	-2 908	436 048
Poistenie	29 533	24 690
Ostatné prevádzkové náklady	27 479	22 052
Finančné náklady z toho:	9 502 454	3 262 082
<i>Kurzové straty z toho:</i>	<i>684</i>	<i>860</i>
kurzové straty ku dňu ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	684	1
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov z toho:</i>	<i>9 501 770</i>	<i>3 261 222</i>
Úroky z pôžičiek	37 608	77 971
Úroky ostatné	0	0
Bankové poplatky poplatky za bankové záruky	87 045	82 235
Ostatné finančné náklady	0	0
Predané cenné papiere a podiely	9 377 117	3 101 016

6. Osobné náklady

Prehľad osobných nákladov Spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2022	2021
Osobné náklady z toho:	12 777 113	10 181 669
Mzdy	9 181 848	7 273 719
Sociálne poistenie	2 218 628	1 778 715
Zdravotné poistenie	923 342	747 020
Sociálne zabezpečenie	416 247	282 354
Ostatné sociálne náklady	37 048	99 861

7. Dane

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

Názov položky	Stav k 31.12.2021	Zaúčtovaná do vlastného imania	Zaúčtované do výkazu ziskov a strát	Stav k 31.12.2022
Dlhodobý majetok	102 907	0	-106 578	-3 671
Zásoby	14 610	0	-7 246	7 364
Pohľadávky	26 782	0	24 894	51 676
Rezervy	4 107 090	0	3 622 033	7 729 123
Daňové straty	0	0	0	0
Precenenie derivátov	-439 023	337 230	0	-101 796
Nevyužitá daňové odpočty	0	0	0	0
Ostatné	246 264	0	-88 652	157 557
Celkom	4 058 575	337 230	3 444 451	7 840 253
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	21%	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) vypočítaný	852 300	70 818	723 335	1 646 453
Vplyv zmeny sadzby dane				
Celková odložená daňová pohľadávka (+)/ daňový záväzok (-) po zmene sadzby	852 300	70 818	723 335	1 646 453
Odložená daňová pohľadávka zaúčtovaná	852 300	70 818	723 335	1 646 453

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:	13 581 312			3 427 678		
teoretická daň		2 852 076	21%		719 812	21%
Daňovo neuznané náklady	3 876 847	814 138	6%	602 937	126 617	
Výnosy nepodliehajúce dani	-12 944 488	-2 718 342		-470 970	-98 904	
Položky znižujúce základ dane						
Vplyv nevykázaných odloženej daňovej pohľadávky	0	0		0	0	
Umorenie daňovej straty	0	0		0	0	
Zmena sadzby dane	0	0		0	0	
Iné	105 248	22 102		104 176	21 877	
Spolu		969 973	7%		769 402	22,45%
Splatná daň z príjmov		1 693 308	12%		1 005 896	29,35%
Odložená daň z príjmov		-723 335	-5%		-236 494	-6,9%
Celková daň z príjmov		969 973	7%		769 402	22,45%

VI. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. Podmienené záväzky

Podmieneným záväzkom sa rozumie:

- možná povinnosť, ktorá vznikla ako dôsledok minulej udalosti a ktorej existencia závisí od toho, či nastane alebo nenastane jedna alebo viac neistých udalostí v budúcnosti, ktorých vznik nezávisí od účtovnej jednotky, alebo
- povinnosť, ktorá vznikla ako dôsledok minulej udalosti, ale ktorá sa nevykazuje v súvahe, pretože nie je pravdepodobné, že na splnenie tejto povinnosti bude potrebný úbytok ekonomických úžitkov, alebo výška tejto povinnosti sa nedá spoľahlivo oceniť.

Druh podmieneného záväzku	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Z poskytnutých záruk	793 351	1 303 221

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. Skutočnosti sledované na podsúvahových účtoch

Názov položky	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Majetok v nájme (operatívny prenájom)	948 854	1 123 041

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

Po 31. decembri 2022 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2022.

V roku 2023 nastali nasledovné významné udalosti:

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.

- V roku 2023 došlo k nasledovným pohybom dlhopisov:
 - o 31. januára 2023 predčasné splatenie 20 ks YIT NUPPU 9 Juniperus
 - o 22. marca 2023 nákup 45 ks + 20 ks YIT ZWIRN 2.
 - o 24. mája 2023 predčasné splatenie 13 ks YIT ZWIRN 1
 - o 25. mája 2023 nákup 30 ks YIT NUPPU Magnolia 3

1. marca 2023 bola podpísaná zmluva o predaji projektu Magnolia 3 do spoločnosti YIT NUPPU Magnolia 3 s.r.o.

24. apríla 2023 bol podpísaný dodatok ku kúpnej zmluve so spoločnosťou AlcaNivy a.s. týkajúci sa nákupu pozemkov pre projekt Mlynárka zóna B.

Ku dňu zostavenia tejto účtovnej závierky Spoločnosť nemá vedomosť o žiadnych nových udalostiach, ktoré by mali vplyv na stanovenie budúcej hodnoty podmieneného plnenia týkajúceho sa obstarávacej ceny nehnuteľností na predaj.

VIII. TRANSAKcie SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Transakcie	Spriaznená osoba	2022	2021
Iné	Pridružená účtovná jednotka - Nuppu Housing nákup dlhopisov	-	0
Iné	Pridružená účtovná jednotka - Nuppu Housing predaj dlhopisov	2 973 947	3 101 016
Iné	Pridružená účtovná jednotka - Nuppu Housing úroky z dlhopisov predpis	14 739	315 574
Iné	Pridružená účtovná jednotka - YIT Nuppu 9 Juniperus nákup dlhopisov	0	1 000 000
Iné	Pridružená účtovná jednotka - YIT Nuppu 9 Juniperus úroky z dlhopisov predpis	67 750	11 613
Iné	Pridružená účtovná jednotka – YIT Nuppu 10 Asteri nákup dlhopisov	1 200 000	0
Iné	Pridružená účtovná jednotka - YIT Nuppu 10 Asteri predaj dlhopisov	622 691	0
Iné	Pridružená účtovná jednotka - YIT Nuppu 10 Asteri úroky z dlhopisov predpis	52 783	0
Iné	Pridružená účtovná jednotka - YIT Zwirn 1 nákup dlhopisov	0	3 950 000
Iné	Pridružená účtovná jednotka - YIT Zwirn 1 predaj dlhopisov	2 397 979	0
Iné	Pridružená účtovná jednotka - YIT Zwirn 1 úroky z dlhopisov predpis	181 860	48 003
Iné	Pridružená účtovná jednotka - YIT Zwirn 3 nákup dlhopisov	3 500 000	0
Iné	Pridružená účtovná jednotka - YIT Zwirn 3 úroky z dlhopisov predpis	217 866	0
Iné	Pridružená účtovná jednotka – Zwirn Office nákup dlhopisov	1 200 000	0
Iné	Pridružená účtovná jednotka - Zwirn Office úroky z dlhopisov predpis	13 071	0
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany - YIT OYJ prevod akcii zamestnancom bank. záruky manažment	2 387 235	1 308 853
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany YIT Lietuva (YIT Kausta)	23 571	14 792
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany YIT Stavo	11 008	6 961
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany YIT ZWIRN Area s.r.o.	57 265	113 946
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany YIT ZWIRN 1 s.r.o.	85 362	0
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany YIT Suomi Oy	351	0
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany YIT Nuppu Housing	37 636	0
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU 5 Hyasintti s.r.o.	0	6 356
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU 6 Orkidea s.r.o.	0	4 825
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU 7 Hortensia s.r.o.	0	945
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU Magnolia 1 s.r.o.	6 666	780
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany Pradiareň 1900 s.r.o. (do predaja 28.4.2022)	1 129 014	50 768
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Lietuva (YIT Kausta)	2 809	2 815
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Eesti (YIT Ehitus)	1 652	0
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT LATVIJA SIA (YIT Celtniecība)	0	1 502
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Stavo s.r.o.	6 521	5 819
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Development	0	1 304
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Oyj	169 130	24 403
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany Pradiareň 1900 s.r.o.	-	1 468 880
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany ZWIRN area s.r.o.	63 264	439 178
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT ZWIRN 1 s.r.o.	5 064 654	3 119 947
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT ZWIRN 3 s.r.o.	1 735 242	9 953
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany Nuppu Housing s.r.o.	314 015	398 262

Transakcie	Spriaznená osoba	2022	2021
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU 5 Hyasintti s.r.o.	-	5 918
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU 6 Orkidea s.r.o.	-	29 302
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU 7 Hortensia s.r.o.	-	210 222
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU 8 Thuja s.r.o.	-	895 082
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU 9 Juniperus s.r.o.	509 626	1 524 582
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU 10 Asteri s.r.o.	1 419 201	602 479
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU Magnolia 1 s.r.o.	1 054 051	425 982
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT ZWIRN Office s.r.o.	2 376	0
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany ZWIRN Office s.r.o.	57 476	0
Pohľadávky z obchodného styku	Pridružená jednotka - YIT Správcovská spoločnosť s.r.o.	0	3 918
Pohľadávky z obchodného styku	MY YIT	1 317	0
Pohl'.z obch. styku - cashpool	Subjekt, ktorý v účt. Jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv	18 071 093	3 414 971
Predaj služieb	Ostatná spriaznená strana YIT Oyj	67 458	59 465
Predaj služieb	Ostatná spriaznená strana YIT Lietuva (YIT Kausta)	17 948	26 718
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany AS YIT Eesti (YIT Ehitus)	10 643	19 004
	Ostatné spriaznené strany YIT LATVIJA SIA (YIT Celtniecība)	7 691	15 213
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT Stavo	27 651	55 128
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT Development	26 740	38 864
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany Nuppu Housing s.r.o.	1 204 500	1 536 061
	Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU 4 Jasmiini s.r.o. . (teraz Nuppu Housing s.r.o.)	-	171 299
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU 5 Hyasintti s.r.o. . (teraz Nuppu Housing s.r.o.)	-	432 987
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU 6 Orkidea s.r.o. . (teraz Nuppu Housing s.r.o.)	-	3 183 474
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU 7 Hortensia s.r.o. (teraz Nuppu Housing s.r.o.)	189 283	3 689 574
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU 8 Thuja s.r.o. (teraz Nuppu Housing s.r.o.)	2 064 560	7 652 027
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU 9 Juniperus s.r.o.	5 079 432	4 822 158
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU 10 Asteri s.r.o.	6 250 968	602 205
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU Magnolia 1 s.r.o.	7 612 165	4 756 350
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany ZWIRN area s.r.o.	632 640	4 919 749
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT ZWIRN 1 s.r.o.	22 593 453	13 650 681
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT ZWIRN 2 s.r.o.	430	430
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT ZWIRN 3 s.r.o.	3 832 814	16 160
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT ZWIRN Office s.r.o.	3 300	0
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany ZWIRN Office s.r.o.	938 270	0
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany Pradiareň 1900 s.r.o. (do predaja 28.4.2022)	9 108 473	6 461 368
Predaj služieb	Pridružená účtovná jednotka - YIT Správcovská spoločnosť s.r.o. (do predaja 15.3.2023)	1 827	11 130
Predaj služieb	MY YIT	7 362	0
Poskytnuté pôžičky	Ostatné spriaznené strany YIT Zwirn Office - pôžička	1 000	0
Poskytnuté pôžičky	Ostatné spriaznené strany YIT Zwirn Office - úrok	19	0
Poskytnuté pôžičky	Ostatné spriaznené strany Pradiareň 1900 - pôžička	0	1 686 414
Poskytnuté pôžičky	Ostatné spriaznené strany Pradiareň 1900 - úrok	0	0
Poskytnuté pôžičky	Ostatné spriaznené strany ZWIRN area - pôžička	5 473 407	5 892 073
Poskytnuté pôžičky	Ostatné spriaznené strany ZWIRN area - úrok	360 575	168 714
Prijaté pôžičky	Ostatné spriaznené strany Nuppu Housing - pôžička	4 045 017	0
Prijaté pôžičky	Ostatné spriaznené strany Nuppu Housing – predpísaný úrok	23 370	0
Závazky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Stavo, s. r. o.	3 026	1 767

Transakcie	Spriaznená osoba	2022	2021
Závazky z obchodného styku	Ostatná spriaznená strana YIT Oyj	0	3 243
Závazky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany Nuppu Housing s.r.o.	338	12 682
Závazky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany Zwirn Area s.r.o.	1 716	0
Závazky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT ZWIRN 1 s.r.o.	102 434	0
Závazky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany Pradiareň 1900 s.r.o.	-	6 709

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.

IX. 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.

X. PREHLAD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA

1. Vlastné imanie

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

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2022	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2022
Základné imanie	5 000 000	0	0	0	5 000 000
Ostatné kapitálové fondy	27 941 454	0	0	0	27 941 454
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	1 000 000	0	0	0	1 000 000
Nerozdelený zisk minulých rokov	8 875 557	2 631 694	0	0	11 507 251
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	2 658 276	12 611 336	0	-2 658 276	12 611 336
Vlastné imanie spolu	45 475 287	15 243 033	0	-2 658 276	58 060 044

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2021	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2021
Základné imanie	5 000 000	0	0	0	5 000 000
Ostatné kapitálové fondy	27 941 454	0	0	0	27 941 454
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	1 000 000	0	0	0	1 000 000
Nerozdelený zisk minulých rokov	7 966 621	908 936	0	0	8 875 557
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	918 117	2 658 276	0	-918 117	2 658 276
Vlastné imanie spolu	42 826 192	3 567 212	0	-918 117	45 822 117

Základné imanie Spoločnosti tvorí 1000 akcií v menovitej hodnote 5 000 EUR. Všetky akcie sú spojené s rovnakými právami pre akcionárov.

Celé základné imanie je splatené.

Zisk na akciu predstavuje 12 611,37 EUR (2021: zisk 2 658,27 EUR).

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 – 2 658 276,27 EUR bol vysporiadaný nasledovne:
suma 26 582,76 EUR predstavuje príspevok do sociálneho fondu
suma 2 631 693,51 EUR bola zúčtovaná na účet 428 – Nerozdelený zisk minulých rokov

4. Rozdelenie zisku za bežný rok 2022

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky štatutárny orgán navrhol nasledovné rozdelenie zisku za rok 2022:

čistý zisk: 12 611 339,79 EUR
príspevok do soc.fondu: 126 113,40 EUR
prevod na zisk minulých rokov: 12 485 226,39 EUR.

XI. 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	2022	2021
Výsledok hospodárenia pred zdanením	13 581 312	3 427 677
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Odpisy dlhodobého majetku	191 323	128 389
Odpis zásob	8 411	5 417
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	-20 405	-5 137
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	-7 246	-4 300
Zmena stavu rezerv	3 673 233	1 167 586
Úrokové náklady (netto)	-396 845	-551 570
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	-2 354	0
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	138 241	49 583
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	17 165 670	4 217 645
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	-10 280 771	1 790 693
Úbytok (prírastok) zásob	-9 863 353	-3 634 051
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	4 456 199	1 878 708
Iné	0	-158 058
Prevádzkové peňažné toky	1 477 745	4 094 937

Názov položky	2022	2021
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	1 477 745	4 094 937
Zaplatené úroky	-37 608	- 9 181
Zaplatená daň z príjmov	-1 495 935	58 764
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-55 798	4 144 520
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-593 317	-391 323
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	7 804	0
Obstaranie finančných investícií	- 750 000	-1 760 000
Príjmy z predaja finančných investícií	10 302 953	
Nákup dlhopisov	-6 448 069	-5 204 931
Príjmy z predčasného splatenia dlhopisov	5 994 617	3 101 016
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	-12 351 674	6 277 416
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	- 3 837 686	2 022 178
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine	4 068 387	-6 689 591
Splátky dlhodobých záväzkov	269 630	200 840
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	4 338 017	-6 488 751
Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom	0	0
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	444 533	-322 053
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	49 472	371 525
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	494 005	49 472