

VÝROČNÁ SPRÁVA 2022

YIT Slovakia a.s.

Obsah

1. Základné údaje.....	2
2. Dôležité udalosti	3
3. Údaje o predmete činnosti	3
4. Štruktúra akcionárov a štatutárnych orgánov	4
5. Informácie o spoločnosti.....	5
6. Vývoj činnosti a finančná situácia spoločnosti.....	5
7. Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia	8
8. Informácia o očakávanej hospodárskej a finančnej situácii za rok 2022.....	9
9. Návrh na rozdelenie zisku	9
10. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja.....	9
11. Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky	10
12. Organizačná zložka v zahraničí	10

1. Základné údaje

Obchodné meno: YIT Slovakia a.s. („Spoločnosť“)
Sídlo spoločnosti: Svätoplukova II. 18892/2 A, 821 08 Bratislava – mestská časť Ružinov

IČO: 35 718 625

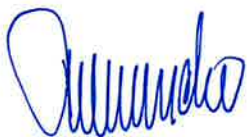
Deň zápisu: 27.05.1997

Právna forma: akciová spoločnosť

Základné imanie: 5 000 000,- EUR, počet akcií: 1 000

Zápis v OR: vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel: Sa, vložka: 1410/B

(ďalej len „Spoločnosť“)



Milan Murcko, MSc., MBA

podpredseda predstavenstva



Mgr. Jaroslav Janíček, CFA

člen predstavenstva

2. Dôležité udalosti

Spoločnosť v roku 2022 obstarala 100%-ný podiel v dcérskej spoločnosti YIT SK Housing Ruusu s.r.o. (zápis v OR 31. januára 2023), v roku 2022 bola založená spoločnosť YIT Zwirn Offices s.r.o. s 50% účasťou YIT Slovakia a.s.

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 spoločnosti Pradiareň 1900 s.r.o., v roku 2021 predala 100%-ný podiel v spoločnosti Zwirn Offices s.r.o.

3. Údaje o predmete činnosti

Predmetom činnosti je:

- 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 interiér
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb – obstarávateľská činnosť
- vedenie účtovníctva
- prenájom hnutelých 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.

Spoločnosť realizovala v roku 2022 realitné projekty: NUPPU 8 - 10, Nuppu Magnólia 1, Zwirn 1 a 3, vlastný projekt Magnólia 2, prebieha príprava na ďalšie projekty NUPPU Magnólia, ZWIRN, Údernícka, Mlynárka (Gabriela), Smartti, Viedeňská cesta.

4. Štruktúra akcionárov a štatutárnych orgánov

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k **Chyba! Nenašiel sa žiaden zdroj odkazov.22:**

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

Štatutárnym orgánom Spoločnosti je predstavenstvo v zložení:

Tom Mikael Sandvik	predseda predstavenstva
Milan Murcko, Msc. MBA	podpredseda predstavenstva
Mgr. Jaroslav Janíček, CFA	člen predstavenstva
Peter Forssell	člen predstavenstva
Aaron Leinonen	člen predstavenstva

Konanie menom spoločnosti:

V mene spoločnosti sú oprávnení konať vždy najmenej dvaja členovia predstavenstva spoločne vo veciach: - uzatvorenia zmluvy alebo iného právneho úkonu na založenie, zmenu alebo zánik akéhokoľvek práva alebo povinnosti týkajúcich sa držby, užívania a nakladania s pozemkami inak než spoločne s predajom bytov alebo nebytových priestorov alebo pozemku, ktorý bude určený na užívanie ako parkovacie státie, - vykonania právneho úkonu na účasť vo verejnom obstarávaní alebo verejnej obchodnej súťaži alebo podobnom konaní, ak ich hodnota presahuje 5.000.000 € (päť miliónov eur) v deň jeho vykonania alebo uzavretia zmluvy alebo iného právneho úkonu na základe takého konania, ktorých hodnota presahuje 5.000.000 € (päť miliónov eur) v deň ich uzavretia, - prijatia alebo poskytnutia peňažného úveru/pôžičky alebo iných finančných prostriedkov inej osobe, - vydania cenného papiera spoločnosťou, - kúpy akcií alebo podielu na základnom imaní iných právnických osôb spoločnosťou, - založenia alebo účasti na založení inej právnickej osoby spoločnosťou a ich zrušenie a

likvidácia, - uzavretia, zmeny alebo zrušenia rozhodcovskej zmluvy medzi spoločnosťou a jej akcionárom. V mene spoločnosti je v ostatných veciach oprávnený konať predseda predstavenstva samostatne alebo podpredseda predstavenstva samostatne alebo iný člen predstavenstva vždy spoločne s ďalším členom predstavenstva.

Spoločnosť zaväzujú súhlasným prejavom vôle ktoríkoľvek dvaja členovia predstavenstva spoločne. Podpisovanie za spoločnosť sa vykoná tak, že k vytlačenému alebo napísanému názvu spoločnosti, menám a funkciám podpisujúci pripoja svoj podpis.

5. Informácie o spoločnosti

Spoločnosť bola k 31. decembru 2022 materskou účtovnou jednotkou a 100% spoločníkom účtovných jednotiek:

- Dreamfield Property v likvidácii s.r.o.
- YIT Housing Ruusu s.r.o. – zápis v OR k 31. januáru 2023.

V priebehu roka 2022 došlo k predaju spoločnosti YIT Správcovská spoločnosť s.r.o.

Spoločnosť je materskou účtovnou jednotkou a 50% spoločníkom účtovných jednotiek:

- NUPPU Housing s.r.o.
- YIT ZWIRN OFFICE s.r.o.
- ZWIRN Area s.r.o.

V priebehu roka 2022 došlo k predaju spoločnosti Priadiareň 1900 s.r.o.

YIT Slovakia a.s. zamestnávala k 31. 12. 2022 219 zamestnancov, z toho 6 vedúcich zamestnancov.

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 a finančná situácia spoločnosti

Spoločnosť YIT Slovakia a.s. sa pri každom projekte usiluje o to, aby bola zachovaná trvalá udržateľnosť životného prostredia. Trvale udržateľné mesto produkuje menej emisií, je miestom, kde jeho obyvatelia nájdu ľahko dostupné služby, verejnú dopravu, kultúrne prostredie s množstvom zelene a miestom pre deti. Snažíme sa pri všetkých projektoch používať energeticky menej náročné technológie a produkovat' menšie množstvá odpadov, pokiaľ je to možné. Pri búracích prácach súvisiacich s prípravou na stavebnú činnosť sa spoločnosť usiluje o recykláciu, odpad sa použije znova, v prípade že je takáto možnosť.

Spoločnosť poskytuje príležitosti pre profesionálov v rôznych oblastiach - či už sú to robotníci na stavbách, dizajnéri, projektoví manažéri alebo vrcholoví riadiaci pracovníci. Každý má príležitosť rozvíjať svoje schopnosti, vzdelávať sa, neustále na sebe pracovať a posúvať sa vpred. Názor zamestnancov je pre spoločnosť veľmi dôležitý. Každoročne sa realizuje interný zamestnanecký prieskum, ktorého sa zamestnanci pravidelne zúčastňujú. Touto cestou získava spoločnosť cennú spätnú väzbu. Zisťuje, čo zamestnancov v práci motivuje, z čoho sa tešia a tiež pomáha identifikovať témy, na ktorých by bolo treba v budúcnosti pracovať. Cieľom je vytvárať inšpiratívne pracovné prostredie tak, aby všetci chodili radi do práce a po práci sa spokojne vracali domov.

V roku 2022 Spoločnosť rozvíjala svoje aktivity prevažne prostredníctvom spoločných podnikov vytvorených s partnerom RSJ Investments – projekty NUPPU a ZWIRN.

Zároveň Spoločnosť pracovala na vlastnom projekte v Ružinove pod názvom Magnólia 2.

V účtovnom roku končiacom sa 31. decembra 2022 dosiahla hrubý zisk 13.581.312 EUR pri celkových dosiahnutých výnosoch 96.978.148 EUR a nákladoch 83.396.838 EUR (bez dane z príjmov).

Spoločnosť dosiahla v roku 2021 zisk vo výške 2.658.276,27 EUR, ktorý bol na základe rozhodnutia valného zhromaždenia prevedený na účet 428 – nerozdelený zisk minulých rokov vo výške 2.631.693,51 EUR a soc. fondu – účet 472 – sociálny fond vo výške 26.582,76 EUR.

Hlavné ekonomické ukazovatele

V EUR

	2022	2021
SPOLU MAJETOK	106 574 665	81 861 128
Neobežný majetok	12 818 716	15 098 718
Dlhodobý nehmotný majetok	60 018	33 160
Dlhodobý hmotný majetok	1 330 971	961 2850
Dlhodobý finančný majetok	11 427 727	14 104 273
Obežný majetok	91 210 229	64 848 425
Zásoby	45 823 833	35 961 645
Dlhodobé pohľadávky	3 697 122	1 912 620
Krátkodobé pohľadávky	41 195 269	26 924 688
Finančné účty	494 005	49 472
Časové rozlíšenie	2 545 720	1 913 985
Náklady budúcich období	132 718	118 859
Príjmy budúcich období	1 413 002	1 795 126
SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY	106 574 665	81 861 128
Vlastné imanie	58 140 462	45 822 117
Základné imanie	5 000 000	5 000 000
Ostatné kapitálové fondy	27 941 454	27 941 454
Zákonné rezervné fondy	1 000 000	1 000 000
Oceňovacie rozdiely z precenenia	80 418	346 830
VH minulých rokov	11 507 251	8 875 557
VH za účtovné obdobie	12 611 339	2 658 275
Záväzky	48 021 767	36 001 737
Dlhodobé záväzky	3 170 342	2 465 649
Dlhodobé rezervy	121 503	431 785
Krátkodobé záväzky	36 810 755	29 168 650
Krátkodobé rezervy	7 919 167	3 935 653

Časové rozlíšenie	412 436	37 275
Výnosy budúcich období krátkodobé	0	-5 026
Výdavky budúcich období	412 436	42 301

	2022	2021
Výnosy z hospodárskej činnosti	78 868 679	57 185 856
Tržby z predaja tovaru	7 340 060	1 079 223
Tržby z predaja vl. výrobkov	12 362 215	806 547
Tržby z predaja služieb	57 263 573	50 336 961
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	1 565 302	3 840 270
Tržby z predaja DM	20 261	2 396
Ostatné	317 268	1 120 459
Náklady na hospodársku činnosť	73 894 384	54 959 471
Náklady vynal. na obst. predaného tovaru	1 439 937	825 456
Spotreba materiálu a energie	7 571 356	9 535 033
Služby	51 584 966	33 640 545
Osobné náklady	12 777 113	10 181 669
Dane a poplatky	229 945	152 249
Odpisy a OP k DM	191 323	128 389
Zost. cena predaného DM a materiálu	17 905	1 404
Ostatné	89 085	494 726
Výnosy z finančnej činnosti	18 109 471	4 463 375
Tržby z predaja CP a podielov	13 297 341	3 101 016
Výnosy z dlhodobého fin. majetku	4 377 625	732 816
Výnosové úroky	434 453	629 541
Kurzové zisky	52	2
Náklady na finančnú činnosť	9 502 454	3 262 083
Predané CP a podiely	9 377 117	3 101 016
Nákladové úroky	37 608	77 971
Ostatné	87 729	83 096
Výsledok hospodárenia pred zdanením	13 581 312	3 427 677
Splatná daň	1 693 308	1 005 896
Odložená daň	-723 335	-236 494
Výsledok hospodárenia po zdanení	12 611 339	2 658 275

Ukazovatele finančnej situácie

	2022	2021
Celková zadlženosť	45,1	44,0
Dlhodobá zadlženosť	0,03	0,03
Okamžitá likvidita	1,06	0,93
Celková likvidita	2,08	2,01

Celková zadlženosť = záväzky / spolu majetok

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

Okamžitá likvidita = obežný majetok - zásoby / krátkodobé záväzky

Celková likvidita = obežný majetok / krátkodobé záväzky

Ukazovatele efektívnosti hospodárenia

	2022	2021
Rentabilita celkového kapitálu ROA	0,13	0,04
Rentabilita tržieb	0,16	0,05
Rentabilita základného imania	2,52	0,53
Rentabilita vlastného kapitálu ROE	0,22	0,06

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

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

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

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

7. Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia

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.

Na základe informácií, ktoré sme mali k dispozícii ku dňu zverejnenia tejto výročnej správy sme presvedčení, že z dlhodobej perspektívy je Spoločnosť schopná nepretržite pokračovať v činnosti.

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

V roku 2022 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 2021 a v roku 2022 sme zaznamenali vyššie ceny viacerých vstupných materiálov. Vplyv rastu cien ocele za minulých rokov nemal na spoločnosť YIT Slovakia, a.s. dramatický dopad, nakoľko dodávky ocele sme mali dlhodobo zazmluvnené pri vopred pevne stanovených cenách a taktiež z toho dôvodu, že prevažná časť objemu ocele na aktívne prebiehajúcich projektoch vo výstavbe počas minulého roku bola v čase, kedy sa ceny začali významnejšie posúvať nahor, odobratá a zabudovaná do hrubej stavby.
- V prípade ostatných komodít napr. vzduchotechnika, omietky, fasády, sadrokartóny, dlažby, mobiliár atď. sme vykonali analýzu dopadu zvýšenia cien. Záverom analýzy bolo, že rezervy projektov (ktoré sú štandardne plánované na nepredvídateľné alebo ťažko predvídateľné okolnosti, ako napr. zmena situácie na trhu stavebných materiálov a následný všeobecný nárast cien) postačovali na pokrytie rastu cien vstupných materiálov. Taktiež platí, že nárast

predajných cien našich bytov, dokázal v minulom roku kompenzovať zvýšenú cenovú úroveň našich vstupov – zvýšené predajné ceny bytov však boli predovšetkým odrazom rastúcich cien na realitnom trhu (nedostatok hotových bytov na bratislavskom realitnom trhu) než dôsledkom systematického úsilia YIT Slovakia, a.s. o „prenos“ rastúcich cien vstupných materiálov na našich zákazníkov.

V roku 2023 došlo k nasledovným pohybom dlhopisov:

- 31. januára 2023 predčasné splatenie 20 ks YIT NUPPU 9 Juniperus
- 22. marca 2023 nákup 45 ks + 20 ks YIT ZWIRN 2
- 24. mája 2023 predčasné splatenie 13 ks YIT ZWIRN 1
- 25. mája 2023 nákup 30 ks YIT NUPPU Magnolia 3

1. marca 2023 bola podpísaná zmluva o predaji projektu Magnólia 3 do spoločnosti YIT NUPPU Magnólia 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 výročnej správy Spoločnosť nemá vedomosť o žiadnych nových udalostiach, ktoré by mali vplyv na stanovenie budúcej hodnoty podmieneného plnenia týkajúceho sa obstarávacej ceny nehnuteľností na predaj.

8. Informácia o očakávanej hospodárskej a finančnej situácii za rok 2023

V roku 2023 plánuje Spoločnosť aj naďalej pokračovať vo svojich aktivitách prostredníctvom spoločných podnikov - projekty NUPPU a ZWIRN, ako aj na vlastnom projekte Magnólia 2.

9. Návrh na rozdelenie zisku

Vedenie Spoločnosti navrhlo valnému zhromaždeniu nasledovné rozdelenie zisku (12.611.339,79 EUR) za rok 2022, návrh nebol ku dňu vydaniu Výročnej správy schválený:

- nerozdelený zisk vo výške 12.485.226,39 EUR sa zaúčtuje na účet 428 – Nerozdelený zisk minulých rokov
- príspevok do sociálneho fondu vo výške 126.113,40 EUR.

10. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Spoločnosť počas roka 2022 nevynaložila žiadne náklady na činnosti v oblasti výskumu a vývoja.

11. Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky

Spoločnosť v roku 2022 a ani do dňa zostavenia tejto výročnej správy nenadobudla vlastné akcie, dočasné listy a ani akcie a dočasné listy materskej spoločnosti. Prehľad vlastníctva podielov v dcérskych spoločnostiach a v spoločných podnikoch je uvedený v bode 5.

12. Organizačná zložka v zahraničí

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.