

## Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2023

### 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 interiér
- 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/požiarotechnických 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 18. júna 2023 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

#### 4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2023 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 2023 do 31. decembra 2023.

#### 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<br>31.12.2023 | Stav k<br>31.12.2022 |
|---|----------------------|----------------------|
| Priemerný prepočítaný počet zamestnancov                                    | 203                  | 221                  |
| Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho: | 196                  | 219                  |
| <i>počet vedúcich zamestnancov</i>  | 6                    | 6                    |

#### 7. Dátum schválenia audítora Spoločnosti

Valné zhromaždenie Spoločnosti schválilo dňa 18. júna 2023 spoločnosť PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o. ako audítora účtovnej závierky za finančný rok končiaci 31. decembra 2023.

#### 8. Akcionári Spoločnosti

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31. decembru 2023 a k 31. decembru 2022:

| 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  |
| <b>Spolu</b>        | <b>5 000 000</b>                 | <b>100</b> | <b>100</b>                        | <b>100</b>   | <b>27 941 454</b>                                   |

## 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, poisťné a pod.).

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

V roku 2023 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 obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) neprevyšuje 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 obstarávacia cena neprevyšuje 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) neprevyšuje 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:

|                                   | <b>Predpokladaná doba používania v rokoch</b> | <b>Metóda odpisovania</b> | <b>Ročná odpisová sadzba v %</b> |
|-----------------------------------|---|---------------------------|----------------------------------|
| 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 ťarchu 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 2023 obstarala 50%-ný podiel v dcérskej spoločnosti Mlynárka Area s.r.o.

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.

Spoločnosť k 31. decembru 2023 eviduje 50%-ný podiel v spoločnostiach Nuppu Housing s.r.o., ZWIRN area s.r.o., YIT ZWIRN Office s.r.o., Mlynárka Area s.r.o. a 100% podiel v spoločnosti YIT SK Housing Ruusu s.r.o. v likvidácii.

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 ZWIRN 1 s.r.o., YIT ZWIRN 2 s.r.o. a YIT ZWIRN 3 s.r.o., YIT NUPPU Magnólia 3 s.r.o.

V roku 2022 vlastnila spoločnosť YIT Slovakia a.s. dlhové cenné papiere spoločností 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 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 zahrňuje 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) Záväzky**

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

#### **m) Zamestnanecké požitky**

Platy, mzdy, príspevky do štátnych dôchodkových a poisťovních 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:

- rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- 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 vyrovať 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 bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu alebo v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Vzniknuté kurzové rozdiely sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia. \

**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 2023 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.



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          |                             |                |                  |                |             |                 |                             |                |
| <b>Stav k 1.1.2022</b>    | <b>0</b>                    | <b>95 114</b>  | <b>0</b>         | <b>558 295</b> | <b>0</b>    | <b>0</b>        | <b>0</b>                    | <b>653 409</b> |
| 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              |
| <b>Stav k 31.12.2022</b>  | <b>0</b>                    | <b>106 476</b> | <b>0</b>         | <b>558 295</b> | <b>0</b>    | <b>25 100</b>   | <b>0</b>                    | <b>689 871</b> |
| Oprávky                   |                             |                |                  |                |             |                 |                             |                |
| <b>Stav k 1.1.2022</b>    | <b>0</b>                    | <b>61 954</b>  | <b>0</b>         | <b>558 295</b> | <b>0</b>    | <b>0</b>        | <b>0</b>                    | <b>620 249</b> |
| 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              |
| <b>Stav k 31.12.2022</b>  | <b>0</b>                    | <b>71 558</b>  | <b>0</b>         | <b>558 295</b> | <b>0</b>    | <b>0</b>        | <b>0</b>                    | <b>629 853</b> |
| Opravné položky           |                             |                |                  |                |             |                 |                             |                |
| <b>Stav k 1.1.2022</b>    | <b>0</b>                    | <b>0</b>       | <b>0</b>         | <b>0</b>       | <b>0</b>    | <b>0</b>        | <b>0</b>                    | <b>0</b>       |
| 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              |
| <b>Stav k 31.12.2022</b>  | <b>0</b>                    | <b>0</b>       | <b>0</b>         | <b>0</b>       | <b>0</b>    | <b>0</b>        | <b>0</b>                    | <b>0</b>       |
| Zostatková hodnota        |                             |                |                  |                |             |                 |                             |                |
| <b>Stav k 1.1.2022</b>    | <b>0</b>                    | <b>33 160</b>  | <b>0</b>         | <b>0</b>       | <b>0</b>    | <b>0</b>        | <b>0</b>                    | <b>33 160</b>  |
| <b>Stav k 31.12.2022</b>  | <b>0</b>                    | <b>34 918</b>  | <b>0</b>         | <b>0</b>       | <b>0</b>    | <b>25 100</b>   | <b>0</b>                    | <b>60 018</b>  |

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 hnuiteľné veci a súbory hnuiteľných vecí | Pestovateľské celky trvalých porastov | Základné stádo a ťažné zvieratá | Ostatný DHM    | Obstarávaný DHM | Poskytnuté preddavky na DHM | Spolu            |
|--------------------------|----------------|----------------|---|---------------------------------------|---------------------------------|----------------|-----------------|-----------------------------|------------------|
| Prvotné ocenenie         |                |                |   |                                       |                                 |                |                 |                             |                  |
| <b>Stav k 1.1.2023</b>   | <b>130 749</b> | <b>119 685</b> | <b>2 120 754</b>                                    | <b>0</b>                              | <b>0</b>                        | <b>230 627</b> | <b>0</b>        | <b>0</b>                    | <b>2 601 815</b> |
| Prírastky                | 0              | 206 563        | 69 281  | 0                                     | 0                               | 19 831         | 1 731           | 0                           | 297 406          |
| Úbytky                   | 0              | 0              | 55 758  | 0                                     | 0                               | 0              | 0               | 0                           | 55 758           |
| Presuny                  | 0              | 0              | 0   | 0                                     | 0                               | 0              | 0               | 0                           | 0                |
| <b>Stav k 31.12.2023</b> | <b>130 749</b> | <b>326 248</b> | <b>2 134 277</b>                                    | <b>0</b>                              | <b>0</b>                        | <b>250 458</b> | <b>1 731</b>    | <b>0</b>                    | <b>2 843 463</b> |
| Oprávky                  |                |                |   |                                       |                                 |                |                 |                             |                  |
| <b>Stav k 1.1.2023</b>   | <b>0</b>       | <b>10 536</b>  | <b>1 166 877</b>                                    | <b>0</b>                              | <b>0</b>                        | <b>93 431</b>  | <b>0</b>        | <b>0</b>                    | <b>1 270 844</b> |
| Prírastky                | 0              | 12 637         | 201 885   | 0                                     | 0                               | 12 268         | 0               | 0                           | 226 790          |
| Úbytky                   | 0              | 0              | 55 758  | 0                                     | 0                               | 0              | 0               | 0                           | 55 758           |
| Presuny                  | 0              | 0              | 0   | 0                                     | 0                               | 0              | 0               | 0                           | 0                |
| <b>Stav k 31.12.2023</b> | <b>0</b>       | <b>23 173</b>  | <b>1 313 004</b>                                    | <b>0</b>                              | <b>0</b>                        | <b>105 699</b> | <b>0</b>        | <b>0</b>                    | <b>1 441 876</b> |
| Opravné položky          |                |                |   |                                       |                                 |                |                 |                             |                  |
| <b>Stav k 1.1.2023</b>   | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>  | <b>0</b>                              | <b>0</b>                        | <b>0</b>       | <b>0</b>        | <b>0</b>                    | <b>0</b>         |
| 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                |
| <b>Stav k 31.12.2023</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>  | <b>0</b>                              | <b>0</b>                        | <b>0</b>       | <b>0</b>        | <b>0</b>                    | <b>0</b>         |
| Zostatková hodnota       |                |                |   |                                       |                                 |                |                 |                             |                  |
| <b>Stav k 1.1.2023</b>   | <b>130 749</b> | <b>109 149</b> | <b>953 877</b>                                      | <b>0</b>                              | <b>0</b>                        | <b>137 196</b> | <b>0</b>        | <b>0</b>                    | <b>1 330 971</b> |
| <b>Stav k 31.12.2023</b> | <b>130 749</b> | <b>303 075</b> | <b>821 273</b>                                      | <b>0</b>                              | <b>0</b>                        | <b>144 759</b> | <b>1 731</b>    | <b>0</b>                    | <b>1 401 587</b> |

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         |                |                |   |                                       |                                 |                |                 |                             |                  |
| <b>Stav k 1.1.2022</b>   | <b>130 749</b> | <b>93 805</b>  | <b>1 610 819</b>                                  | <b>0</b>                              | <b>0</b>                        | <b>216 279</b> | <b>4 180</b>    | <b>0</b>                    | <b>2 055 832</b> |
| 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                |
| <b>Stav k 31.12.2022</b> | <b>130 749</b> | <b>119 685</b> | <b>2 120 754</b>                                  | <b>0</b>                              | <b>0</b>                        | <b>230 627</b> | <b>0</b>        | <b>0</b>                    | <b>2 601 815</b> |
| Oprávky                  |                |                |   |                                       |                                 |                |                 |                             |                  |
| <b>Stav k 1.1.2022</b>   | <b>0</b>       | <b>721</b>     | <b>1 013 602</b>                                  | <b>0</b>                              | <b>0</b>                        | <b>80 224</b>  | <b>0</b>        | <b>0</b>                    | <b>1 094 547</b> |
| 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                |
| <b>Stav k 31.12.2022</b> | <b>0</b>       | <b>10 536</b>  | <b>1 166 877</b>                                  | <b>0</b>                              | <b>0</b>                        | <b>93 431</b>  | <b>0</b>        | <b>0</b>                    | <b>1 270 874</b> |
| Opravné položky          |                |                |   |                                       |                                 |                |                 |                             |                  |
| <b>Stav k 1.1.2022</b>   | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>  | <b>0</b>                              | <b>0</b>                        | <b>0</b>       | <b>0</b>        | <b>0</b>                    | <b>0</b>         |
| 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                |
| <b>Stav k 31.12.2022</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>  | <b>0</b>                              | <b>0</b>                        | <b>0</b>       | <b>0</b>        | <b>0</b>                    | <b>0</b>         |
| Zostatková hodnota       |                |                |   |                                       |                                 |                |                 |                             |                  |
| <b>Stav k 1.1.2022</b>   | <b>130 749</b> | <b>93 084</b>  | <b>597 217</b>                                    | <b>0</b>                              | <b>0</b>                        | <b>136 055</b> | <b>4 180</b>    | <b>0</b>                    | <b>961 285</b>   |
| <b>Stav k 31.12.2022</b> | <b>130 749</b> | <b>109 149</b> | <b>953 877</b>                                    | <b>0</b>                              | <b>0</b>                        | <b>137 196</b> | <b>0</b>        | <b>0</b>                    | <b>1 330 971</b> |

Spoločnosť nemá obmedzené právo disponovať s hnutelným majetkom.

Pre prípad škôd spôsobených krádežou, živelnou pohromou a prevádzkou motorového vozidla bol majetok k 31. decembru 2023 poistený v zložení:

Strojné a havarijné 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 osobou:

poistná suma 1 000 000 EUR

Poistenie zodpovednosti za škodu, stavebno-montážne poistenie:  
poistenia.

40 000 000 EUR, maximálna hodnota jedného poisteného diela na jednom mieste

### 3. Dlhodobý finančný majetok

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

| Dlhodobý finančný majetok | Podielové CP a podiely v prepojených ÚJ | Podielové CP a podiely s podielovou účasťou okrem prepojených ÚJ | Ostatné realizovateľné cenné papiere | Pôžičky prepojeným ÚJ | Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojených ÚJ | Ostatné pôžičky | Dlhové CP a Ostatný DFM | Pôžičky a ostatný DFM s dobou splatnosti najviac jeden rok | Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok | Obstarávaný DFM | Poskytnuté preddavky na DFM | Spolu             |
|---------------------------|---|--|--------------------------------------|-----------------------|--|-----------------|-------------------------|--|--|-----------------|-----------------------------|-------------------|
| Prvotné ocenenie          |   |  |                                      |                       |  |                 |                         |  |  |                 |                             |                   |
| <b>Stav k 1.1.2023</b>    | <b>5 000</b>                            | <b>7 500</b>   | <b>0</b>                             | <b>0</b>              | <b>0</b>   | <b>0</b>        | <b>11 415 226</b>       | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>1</b>        | <b>0</b>                    | <b>11 427 727</b> |
| Prírastky                 | 0                                       | 7 500  | 0                                    | 0                     | 0  | 0               | 11 194 647              | 0  | 0  | 0               | 0                           | 11 202 147        |
| Úbytky                    | 5 000                                   | 5 000  | 0                                    | 0                     | 0  | 0               | 3 493 826               | 0  | 0  | 0               | 0                           | 3 503 826         |
| Presuny                   | 1                                       | 0  | 0                                    | 0                     | 0  | 0               | 0                       | 0  | 0  | -1              | 0                           | 0                 |
| <b>Stav k 31.12.2023</b>  | <b>1</b>                                | <b>10 000</b>  | <b>0</b>                             | <b>0</b>              | <b>0</b>   | <b>0</b>        | <b>19 116 047</b>       | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>        | <b>0</b>                    | <b>19 126 048</b> |
| Opravné položky           |   |  |                                      |                       |  |                 |                         |  |  |                 |                             |                   |
| <b>Stav k 1.1.2023</b>    | <b>0</b>                                | <b>0</b>   | <b>0</b>                             | <b>0</b>              | <b>0</b>   | <b>0</b>        | <b>0</b>                | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>        | <b>0</b>                    | <b>0</b>          |
| 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                 |
| <b>Stav k 31.12.2023</b>  | <b>0</b>                                | <b>0</b>   | <b>0</b>                             | <b>0</b>              | <b>0</b>   | <b>0</b>        | <b>0</b>                | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>        | <b>0</b>                    | <b>0</b>          |
| Účtovná hodnota           |   |  |                                      |                       |  |                 |                         |  |  |                 |                             |                   |
| <b>Stav k 1.1.2023</b>    | <b>5 000</b>                            | <b>7 500</b>   | <b>0</b>                             | <b>0</b>              | <b>0</b>   | <b>0</b>        | <b>11 415 226</b>       | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>1</b>        | <b>0</b>                    | <b>11 427 727</b> |
| <b>Stav k 31.12.2023</b>  | <b>1</b>                                | <b>10 000</b>  | <b>0</b>                             | <b>0</b>              | <b>0</b>   | <b>0</b>        | <b>19 116 047</b>       | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>        | <b>0</b>                    | <b>19 126 048</b> |

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

| Dlhodobý<br>finančný majetok | Podielové<br>CP a<br>podieľy v<br>prepojený<br>ch ÚJ | Podielové CP<br>a podieľy s<br>podielovou<br>účasťou<br>okrem<br>prepojených<br>ÚJ | Ostatné<br>realizovat<br>eľné<br>cenné<br>papiere | Pôžičky<br>prepojeným<br>ÚJ | Pôžičky v<br>rámci<br>účasti okrem<br>prepojených<br>ÚJ | Ostatné<br>pôžičky | Dlhové CP<br>a Ostatný<br>DFM | Pôžičky<br>a ostatný<br>DFM s<br>dobou<br>splatnosti<br>najviac<br>jeden rok | Účty<br>v bankách<br>s dobou<br>viazanosti<br>dlhšou ako<br>jeden rok | Obstar<br>ávaný<br>DFM | Poskyt<br>nuté<br>predda<br>vky na<br>DFM | Spolu             |
|------------------------------|--|--|---|-----------------------------|---|--------------------|-------------------------------|--|---|------------------------|---|-------------------|
| Prvotné ocenenie             |  |  |   |                             |   |                    |                               |  |   |                        |   |                   |
| <b>Stav k 1.1.2022</b>       | <b>15 000</b>  | <b>7 500</b>   | <b>0</b>  | <b>0</b>                    | <b>0</b>  | <b>0</b>           | <b>14 081 773</b>             | <b>0</b>   | <b>0</b>  | <b>0</b>               | <b>0</b>                                  | <b>14 104 273</b> |
| 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                 |
| <b>Stav k 31.12.2022</b>     | <b>5 000</b>   | <b>7 500</b>   | <b>0</b>  | <b>0</b>                    | <b>0</b>  | <b>0</b>           | <b>11 415 226</b>             | <b>0</b>   | <b>0</b>  | <b>0</b>               | <b>0</b>                                  | <b>11 427 727</b> |
| Opravné položky              |  |  |   |                             |   |                    |                               |  |   |                        |   |                   |
| <b>Stav k 1.1.2022</b>       | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>  | <b>0</b>                    | <b>0</b>  | <b>0</b>           | <b>0</b>                      | <b>0</b>   | <b>0</b>  | <b>0</b>               | <b>0</b>                                  | <b>0</b>          |
| 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                 |
| <b>Stav k 31.12.2022</b>     | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>  | <b>0</b>                    | <b>0</b>  | <b>0</b>           | <b>0</b>                      | <b>0</b>   | <b>0</b>  | <b>0</b>               | <b>0</b>                                  | <b>0</b>          |
| Účtovná hodnota              |  |  |   |                             |   |                    |                               |  |   |                        |   |                   |
| <b>Stav k 1.1.2022</b>       | <b>15 000</b>  | <b>7 500</b>   | <b>0</b>  | <b>0</b>                    | <b>0</b>  | <b>0</b>           | <b>14 081 773</b>             | <b>0</b>   | <b>0</b>  | <b>0</b>               | <b>0</b>                                  | <b>14 104 273</b> |
| <b>Stav k 31.12.2022</b>     | <b>5 000</b>   | <b>7 500</b>   | <b>0</b>  | <b>0</b>                    | <b>0</b>  | <b>0</b>           | <b>11 415 226</b>             | <b>0</b>   | <b>0</b>  | <b>0</b>               | <b>0</b>                                  | <b>11 427 727</b> |

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

Na obchodný podiel v Nuppu Housing s.r.o. existuje 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.



#### 4. Zásoby

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

| Zásoby   | Stav k<br>1.1.2023 | Tvorba OP    | Zúčtovanie OP<br>z dôvodu zániku<br>opodstatnenosti | Zúčtovanie<br>OP z dôvodu<br>vyradenia<br>majetku z<br>účtovníctva | Stav k<br>31.12.2023 |
|--|--------------------|--------------|---|--|----------------------|
| Materiál   | 7 364              | 1 297        | 3 564   | 0  | 5 097                |
| Nedokončená výroba a polotovary<br>vlastnej výroby | 0                  | 0            | 0   | 0  | 0                    |
| Výrobky  | 0                  | 0            | 0   | 0  | 0                    |
| <b>Zásoby spolu</b>                                | <b>7 364</b>       | <b>1 297</b> | <b>3 564</b>  | <b>0</b>   | <b>5 097</b>         |

Zníženie čistej realizačnej hodnoty zásob bolo zohľadnené vytvorením opravnej položky. Opravná položka k materiálu prislúcha k takým položkám, ktoré boli k 31. decembru 2023 bez pohybu viac ako 1 rok.

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

| Zásoby   | Stav k<br>1.1.2022 | Tvorba OP    | Zúčtovanie OP<br>z dôvodu zániku<br>opodstatnenosti | Zúčtovanie<br>OP z dôvodu<br>vyradenia<br>majetku z<br>účtovníctva | Stav k<br>31.12.2022 |
|--|--------------------|--------------|---|--|----------------------|
| Materiál   | 14 610             | 5 138        | 12 384  | 0  | 7 364                |
| Nedokončená výroba a polotovary<br>vlastnej výroby | 0                  | 0            | 0   | 0  | 0                    |
| Výrobky  | 0                  | 0            | 0   | 0  | 0                    |
| <b>Zásoby spolu</b>                                | <b>14 610</b>      | <b>5 138</b> | <b>12 384</b>                                       | <b>0</b>   | <b>7 364</b>         |

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  | 2023       | 2022       | Sumár k<br>31.12.2023 | Sumár k<br>31.12.2022 |
|--|------------|------------|-----------------------|-----------------------|
| Vyfakturované nároky za vykonanú prácu na<br>zákazkovej výrobe         | 51 669 531 | 51 057 892 | 275 858 386           | 224 188 856           |
| Úprava nárokov podľa stupňa dokončenia alebo<br>metódou nulového zisku | -5 337 666 | 1 336 462  | -4 753 347            | 584 319               |
| Hodnota zmluvných výnosov  | 46 331 865 | 52 394 354 | 271 105 039           | 224 773 175           |
| Náklady na zákazkovú výrobu  | 43 700 515 | 49 635 358 | 247 093 351           | 203 392 836           |
| Hrubý zisk / hrubá strata  | 2 631 350  | 2 758 996  | 24 011 688            | 21 380 339            |

Informácie o zákazkovej výrobe, ktorá k 31. decembru 2023 a k 31. decembru 2022 nebola ukončená sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

| Hodnota položky                    | Sumár k<br>31.12.2023 | Sumár k<br>31.12.2022 |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Celková suma vynaložených nákladov | 37 888 493            | 55 402 676            |
| Celková suma vykázaných ziskov     | 3 275 870             | 3 921 350             |
| Celková suma vykázaných strát      | 0                     | 0                     |
| <b>Spolu</b>                       | <b>41 164 364</b>     | <b>59 324 026</b>     |

| Hodnota položky           | Stav k 31.12.2023 | Stav k 31.12.2022 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Suma prijatých preddavkov | 0                 | 0                 |
| Suma zadržanej platby     | 0                 | 3 802 092         |

## 6. Pohľadávky

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

| Pohľadávky  | Stav k<br>1.1.2023 | Tvorba OP     | Zúčtovanie OP<br>z dôvodu zániku<br>opodstatnenosti | Zúčtovanie<br>OP z dôvodu<br>vyradenia<br>majetku z<br>účtovníctva | Stav k<br>31.12.2023 |
|---|--------------------|---------------|---|--|----------------------|
| <b>Krátkodobé pohľadávky z<br/>obchodného styku z toho:</b> | <b>125 987</b>     | <b>70 869</b> | <b>0</b>  | <b>0</b>   | <b>196 856</b>       |
| Ostatné pohľadávky z<br>obchodného styku                    | 125 987            | 70 869        | 0   | 0  | 196 856              |
| <b>Ostatné krátkodobé<br/>pohľadávky z toho:</b>            | <b>0</b>           | <b>0</b>      | <b>0</b>  | <b>0</b>   | <b>0</b>             |
| Iné pohľadávky  | 0                  | 0             | 0   | 0  | 0                    |
| <b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>                          | <b>125 987</b>     | <b>70 869</b> | <b>0</b>  | <b>0</b>   | <b>196 856</b>       |

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

| Pohľadávky  | Stav k<br>1.1.2022 | Tvorba OP     | Zúčtovanie OP<br>z dôvodu zániku<br>opodstatnenosti | Zúčtovanie<br>OP z dôvodu<br>vyradenia<br>majetku z<br>účtovníctva | Stav k<br>31.12.2022 |
|---|--------------------|---------------|---|--|----------------------|
| <b>Krátkodobé pohľadávky z<br/>obchodného styku z toho:</b> | <b>146 392</b>     | <b>26 982</b> | <b>0</b>  | <b>47 387</b>  | <b>125 987</b>       |
| Ostatné pohľadávky z<br>obchodného styku                    | 146 392            | 26 982        | 0   | 47 387   | 125 987              |
| <b>Ostatné krátkodobé<br/>pohľadávky z toho:</b>            | <b>0</b>           | <b>0</b>      | <b>0</b>  | <b>0</b>   | <b>0</b>             |
| Iné pohľadávky  | 0                  | 0             | 0   | 0  | 0                    |
| <b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>                          | <b>146 392</b>     | <b>26 982</b> | <b>0</b>  | <b>47 387</b>  | <b>125 987</b>       |

Dlhodobé pohľadávky Spoločnosti sú v lehote splatnosti.

Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2023 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

| Názov položky  | V lehote splatnosti | Po lehote splatnosti | Pohľadávky spolu  |
|--|---------------------|----------------------|-------------------|
| <b>Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku z toho:</b>                                  | <b>12 799 806</b>   | <b>2 028 498</b>     | <b>14 828 304</b> |
| Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám  | 14 745              | 0                    | 14 745            |
| Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám | 686 466             | 0                    | 686 466           |
| Ostatné pohľadávky z obchodného styku  | 12 098 595          | 2 028 498            | 14 127 093        |
| <b>Ostatné krátkodobé pohľadávky z toho:</b>   | <b>60 221 258</b>   | <b>0</b>             | <b>60 221 258</b> |
| Čistá hodnota zákazky  | 357 410             | 0                    | 357 410           |
| Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám | 58 968 809          | 0                    | 58 968 809        |
| Daňové pohľadávky  | 0                   | 0                    | 0                 |
| Pohľadávky z derivátových operácií   | 883 150             | 0                    | 883 150           |
| Iné pohľadávky   | 11 889              | 0                    | 11 889            |
|  | <b>73 021 064</b>   | <b>2 028 498</b>     | <b>75 049 562</b> |

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

| Názov položky  | V lehote splatnosti | Po lehote splatnosti | Pohľadávky spolu  |
|--|---------------------|----------------------|-------------------|
| <b>Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku z toho:</b>                                  | <b>14 844 126</b>   | <b>380 377</b>       | <b>15 224 503</b> |
| 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         |
| <b>Ostatné krátkodobé pohľadávky z toho:</b>   | <b>26 096 753</b>   | <b>0</b>             | <b>26 096 753</b> |
| 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            |
|  | <b>40 940 879</b>   | <b>380 377</b>       | <b>41 321 256</b> |

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

## 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 |            | Suma istiny v mene EUR |                   |
|----------------------------|----------|----------------|------------------|-------------------------------|------------|------------------------|-------------------|
|                            |          |                |                  | k 31.12.2023                  | 31.12.2022 | k 31.12.2023           | k 31.12.2022      |
| <b>Krátkodobé pôžičky,</b> |          |                |                  |                               |            |                        |                   |
| <b>z toho:</b>             | <b>x</b> | <b>x</b>       | <b>x</b>         | <b>x</b>                      | <b>x</b>   | <b>58 924 223</b>      | <b>23 558 249</b> |
| YIT Zwirn Office s.r.o.    | EUR      | 5,00%          | 15.12.2023       | 10 000                        | 1 000      | 10 000                 | 1 000             |
| YIT Oyj - cashpool         | EUR      | 0,00%          | neurčený         | 47 074 223                    | 18 071 093 | 47 074 223             | 18 071 093        |
| Mlynárka Land Development  | EUR      | 9,50%          | 30.6.2024        | 11 100 000                    |            | 11 100 000             |                   |
| Zwirn Area s.r.o.          | EUR      | 5,00%          | 31.12.2024       | 740 000                       | 5 486 156  | 740 000                | 5 473 407         |
| <b>Spolu</b>               | <b>x</b> | <b>x</b>       | <b>x</b>         | <b>x</b>                      | <b>x</b>   | <b>58 924 223</b>      | <b>23 558 249</b> |

## 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<br>31.12.2023 | Stav k<br>31.12.2022 |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>Náklady budúcich období krátkodobé z toho:</b>                     | <b>97 107</b>        | <b>132 718</b>       |
| Poistenie   | 2 462                | 2 488                |
| Ostatné služby  | 94 645               | 130 230              |
| <b>Príjmy budúcich období dlhodobé z toho:</b>                        | <b>243 516</b>       | <b>634 184</b>       |
| Provízie - Zwirn 3, Zwirn Office                                      | 243 516              | 634 184              |
| Provízie – Nuppu 6, Nuppu 7, Nuppu 8, Zwirn 1                         | 0                    | 0                    |
| <b>Príjmy budúcich období krátkodobé z toho:</b>                      | <b>1 662 800</b>     | <b>1 778 818</b>     |
| refakturácia prevádzkových nákladov na spoločné podniky (JV) nákladov | 0                    | 170 596              |
| Provízie – Nuppu 9, Nuppu 10, Magnólia 1                              | 1 662 800            | 1 608 222            |
| <b>Spolu</b>  | <b>2 003 423</b>     | <b>2 545 720</b>     |

## 1. 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                              | 2023           | 2022          |
|--|----------------|---------------|
| <b>Začiatkový stav sociálneho fondu</b>    | <b>1 031</b>   | <b>13 710</b> |
| Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov | 74 747         | 48 054        |
| Tvorba sociálneho fondu zo zisku           | 126 114        | 26 583        |
| Ostatná tvorba sociálneho fondu            | 0              | 0             |
| <b>Tvorba sociálneho fondu spolu</b>       | <b>200 861</b> | <b>74 637</b> |
| <b>Čerpanie sociálneho fondu</b>           | <b>171 902</b> | <b>87 316</b> |
| <b>Konečný zostatok sociálneho fondu</b>   | <b>29 990</b>  | <b>1 031</b>  |

### 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 202 3:

| 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   |                              |                   |
| <b>Dlhodobé záväzky z obchodného styku z toho:</b>   | <b>0</b>                                | <b>3 290 402</b>       | <b>0</b>          | <b>0</b>                     | <b>3 290 402</b>  |
| Ostatné záväzky z obchodného styku                   | 0                                       | 3 290 402              | 0                 | 0                            | 3 290 402         |
| <b>Ostatné dlhodobé záväzky z toho:</b>              | <b>0</b>                                | <b>59 712</b>          | <b>29 990</b>     | <b>0</b>                     | <b>89 702</b>     |
| Čistá hodnota zákazky                                | 0                                       | 0                      | 0                 | 0                            | 0                 |
| Ostatné dlhodobé záväzky                             | 0                                       | 59 712                 | 0                 | 0                            | 59 712            |
| Záväzky zo sociálneho fondu                          | 0                                       | 0                      | 29 990            | 0                            | 29 990            |
| <b>Dlhodobé záväzky spolu</b>                        | <b>0</b>                                | <b>3 350 114</b>       | <b>29 990</b>     | <b>0</b>                     | <b>3 380 104</b>  |
| <b>Krátkodobé záväzky z obchodného styku z toho:</b> | <b>0</b>                                | <b>0</b>               | <b>29 438 991</b> | <b>0</b>                     | <b>29 438 991</b> |
| Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám           | 0                                       | 0                      | 54 564            | 0                            | 54 564            |
| Ostatné záväzky z obchodného styku                   | 0                                       | 0                      | 29 384 427        | 0                            | 29 384 427        |
| <b>Ostatné krátkodobé záväzky z toho:</b>            | <b>0</b>                                | <b>0</b>               | <b>14 454 699</b> | <b>0</b>                     | <b>14 454 699</b> |
| Čistá hodnota zákazky                                | 0                                       | 0                      | 5 110 757         | 0                            | 5 110 757         |
| Záväzky voči prepojeným účt.jednotkám                | 0                                       | 0                      | 962 183           | 0                            | 962 183           |
| Záväzky voči zamestnancom                            | 0                                       | 0                      | 439 529           | 0                            | 439 529           |
| Záväzky zo sociálneho poistenia                      | 0                                       | 0                      | 307 784           | 0                            | 307 784           |
| Daňové záväzky a dotácie                             | 0                                       | 0                      | 7 631 673         | 0                            | 7 631 673         |
| Iné záväzky  | 0                                       | 0                      | 2 773             | 0                            | 2 773             |
| <b>Krátkodobé záväzky spolu</b>                      | <b>0</b>                                | <b>0</b>               | <b>43 893 690</b> | <b>0</b>                     | <b>43 893 690</b> |

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   |                              |                   |
| <b>Dlhodobé záväzky z obchodného styku z toho:</b>   | <b>0</b>                                | <b>3 113 362</b>       | <b>0</b>          | <b>0</b>                     | <b>3 113 362</b>  |
| Ostatné záväzky z obchodného styku                   | 0                                       | 3 113 362              | 0                 | 0                            | 3 113 362         |
| <b>Ostatné dlhodobé záväzky z toho:</b>              | <b>0</b>                                | <b>55 949</b>          | <b>1 031</b>      | <b>0</b>                     | <b>56 980</b>     |
| 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             |
| <b>Dlhodobé záväzky spolu</b>                        | <b>0</b>                                | <b>3 169 311</b>       | <b>1 031</b>      | <b>0</b>                     | <b>3 170 342</b>  |
| <b>Krátkodobé záväzky z obchodného styku z toho:</b> | <b>0</b>                                | <b>0</b>               | <b>27 903 838</b> | <b>1 354 244</b>             | <b>29 258 082</b> |
| 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        |
| <b>Ostatné krátkodobé záväzky z toho:</b>            | <b>0</b>                                | <b>0</b>               | <b>7 552 673</b>  | <b>0</b>                     | <b>7 552 673</b>  |
| Čistá hodnota zákazky                                | 0                                       | 0                      | 1 512 507         | 0                            | 1 512 507         |
| Záväzky voči prepojeným účt.jednotkám                | 0                                       | 0                      | 4 068 387         | 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             |
| <b>Krátkodobé záväzky spolu</b>                      | <b>0</b>                                | <b>0</b>               | <b>35 456 511</b> | <b>1 354 244</b>             | <b>36 810 755</b> |

## 5. Krátkodobé prijaté pôžičky

Prehľad prijatých pôžičiek je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

| Názov položky                   | Mena | Úrok<br>p. a. v<br>% | Dátum splatnosti     | Suma istiny v príslušnej<br>mene |            | Suma istiny v mene EUR |                  |
|---------------------------------|------|----------------------|----------------------|----------------------------------|------------|------------------------|------------------|
|                                 |      |                      |                      | k 31.12.2023                     | 31.12.2022 | k 31.12.2023           | k 31.12.2022     |
| <b>Krátkodobé pôžičky</b>       |      |                      |                      |                                  |            |                        |                  |
| <b>z toho:</b>                  |      |                      |                      |                                  |            |                        |                  |
| Nuppu Housing s.r.o.-<br>istina | EUR  | 2,00%                | 31. december<br>2023 | 0                                | 4 045 017  | 0                      | 4 045 017        |
| Nuppu Housing s.r.o.-<br>úrok   | EUR  | 2,00%                | nemá stanovenú       | 960 000                          | 23 370     | 960 000                | 23 370           |
| <b>Spolu</b>                    |      |                      |                      |                                  |            | <b>960 000</b>         | <b>4 068 387</b> |

## 6. Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za rok 2023 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

| Názov položky                             | Stav k           |                  |                  |                | Stav k<br>31.12.2023 |
|---|------------------|------------------|------------------|----------------|----------------------|
|   | 1.1.2023         | Tvorba           | Použitie         | Zrušenie       |                      |
| <b>Dlhodobé rezervy z toho:</b>           | <b>121 503</b>   | <b>4 292 699</b> | <b>14 876</b>    | <b>311 326</b> | <b>4 088 000</b>     |
| Rezerva – predaj Mlynárka                 | 0                | 4 000 000        | 0                | 0              | 4 000 000            |
| Ostatné rezervy-dlhodobé                  | 121 503          | 292 699          | 14 876           | 311 326        | 88 000               |
| <b>Krátkodobé rezervy z toho:</b>         | <b>7 919 167</b> | <b>3848 681</b>  | <b>3 520 621</b> | <b>342 564</b> | <b>7 415 177</b>     |
| <i>Zákonné krátkodobé rezervy z toho:</i> | <i>311 545</i>   | <i>81 981</i>    | <i>0</i>         | <i>0</i>       | <i>393 526</i>       |
| Rezerva na nevyčerpané dovolenky          | 311 545          | 81 981           | 0                | 0              | 393 526              |
| <i>Ostatné krátkodobé rezervy z toho:</i> | <i>7 607 622</i> | <i>3 766 700</i> | <i>3 520 621</i> | <i>342 564</i> | <i>7 021 651</i>     |
| Rezerva na overenie účt.závierky          | 0                | 55 238           | 30 381           | 0              | 24 857               |
| Rezerva na zostavenie DP a RZD            | 6 850            | 5 600            | 6 850            | 0              | 5 600                |
| Rezerva na odmeny a prémie                | 4 509 099        | 2 772 890        | 2 644 009        | 26 644         | 4 611 336            |
| 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        | 676 773          | 409 799          | 377 318          | 295 764        | 413 490              |
| Rezerva na rekl.dlhod.-zost.krátkodobá    | 21 069           | 204 699          | 2 085            | 18 984         | 204 699              |
| Rezervy – intragroup                      | 0                | 87 732           | 86 560           | 1 172          | 0                    |
| Ostatné rezervy daňovo neuznané           | 2 368 956        | 0                | 227 482          | 373 418        | 1 768 056            |
| <b>Rezervy spolu</b>                      | <b>8 040 670</b> | <b>8 138 120</b> | <b>3 535 497</b> | <b>653 890</b> | <b>11 503 177</b>    |

Ostatné rezervy tvoria rezerva na nájomné RT2 a rezerva na zľavu z kúpnej ceny na Pradiareň 1900 s.r.o.

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

| Názov položky                             | Stav k           |                  |                  |                | Stav k           |
|---|------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
|   | 1.1.2022         | Tvorba           | Použitie         | Zrušenie       | 31.12.2022       |
| <b>Dlhodobé rezervy z toho:</b>           | <b>431 784</b>   | <b>45 000</b>    | <b>73 181</b>    | <b>282 100</b> | <b>121 503</b>   |
| <i>Ostatné dlhodobé rezervy z toho:</i>   | <i>431 784</i>   | <i>45 000</i>    | <i>73 181</i>    | <i>282 100</i> | <i>121 503</i>   |
| Ostatné rezervy-dlhodobé                  | 431 784          | 45 000           | 73 181           | 282 100        | 121 503          |
| <b>Krátkodobé rezervy z toho:</b>         | <b>3 935 653</b> | <b>6 454 721</b> | <b>2 305 107</b> | <b>197 363</b> | <b>7 919 167</b> |
| <i>Zákonné krátkodobé rezervy z toho:</i> | <i>260 347</i>   | <i>51 198</i>    | <i>0</i>         | <i>0</i>       | <i>311 545</i>   |
| Rezerva na nevyčerpané dovolenky          | 260 347          | 51 198           | 0                | 0              | 311 545          |
| <i>Ostatné krátkodobé rezervy z toho:</i> | <i>3 675 306</i> | <i>6 403 523</i> | <i>2 305 107</i> | <i>197 363</i> | <i>7 607 622</i> |
| Rezerva na overenie účt.záverky           | 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              | 676 773          |
| 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        |
| <b>Rezervy spolu</b>                      | <b>4 367 437</b> | <b>6 499 721</b> | <b>2 378 288</b> | <b>479 463</b> | <b>8 040 670</b> |

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.

## 7. Časové rozlíšenie

| Názov položky  | Stav k 31.12.2023 | Stav k 31.12.2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Výdavky budúcich období (nájom Pradiareň) – dlhodobé   | 327 835           | 370 136           |
| Výdavky budúcich období (nájom Pradiareň) - krátkodobé | 42 300            | 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                                  | 2023              | 2022              |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Tržby za vlastné výkony a tovar z toho:</b> | <b>97 176 175</b> | <b>76 965 848</b> |
| <i>Tržby za vlastné výrobky</i>                | <i>7 849 183</i>  | <i>12 362 215</i> |
| <i>Tržby z predaja služieb</i>                 | <i>7 523 635</i>  | <i>4 869 219</i>  |
| <i>Výnosy zo zákazky</i>                       | <i>46 331 865</i> | <i>52 394 354</i> |
| Výnosy z nehnuteľnosti na predaj               | 35 471 492        | 7 340 060         |
| Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou        | 1 896 149         | 771 982           |
| <b>Čistý obrat celkom</b>                      | <b>99 072 324</b> | <b>77 737 830</b> |

## 2. 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<br>odbytu | Výrobky          |                   | Služby            |                   | Tovar - nehnuteľnosť<br>na predaj |                  | Spolu             |                   |
|------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|
|                  | 2023             | 2022              | 2023              | 2022              | 2023                              | 2022             | 2023              | 2022              |
| Bratislava       | 7 849 183        | 12 362 215        | 53 855 500        | 57 263 573        | 35 471 492                        | 7 340 060        | 97 176 175        | 76 965 848        |
| <b>Spolu</b>     | <b>7 849 183</b> | <b>12 362 215</b> | <b>53 855 500</b> | <b>57 263 573</b> | <b>35 471 492</b>                 | <b>7 340 060</b> | <b>97 176 175</b> | <b>76 965 848</b> |

### 3. Zmena stavu zásob vlastnej výroby

Zmena stavu zásob vlastnej výroby vo výkaze ziskov a strát predstavuje zníženie vo výške 4 314 990 EUR. Vychádzajúc zo súvahových položiek dosahuje zníženie výšku 4 314 990 EUR, ako je to uvedené v nasledujúcej tabuľke:

| Názov položky   | Stav k            | Stav k            | Stav k            | Zmena stavu<br>vnútroorganizačných<br>zásob |                  |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|---|------------------|
|   | 31.12.2023        | 31.12.2022        | 1.1.2022          | 2023  | 2022             |
| Nedokončená výroba a polotovary<br>vlastnej výroby                        | 4 753 213         | 14 491 287        | 5 295 492         | -9 738 074                                  | 9 195 795        |
| Výrobky   | 7 373 846         | 1 950 762         | 9 581 255         | 5 423 084                                   | -7 630 493       |
| <b>Spolu</b>  | <b>12 127 059</b> | <b>16 442 049</b> | <b>14 876 747</b> | <b>-4 314 990</b>                           | <b>1 565 302</b> |
| Iné   |                   |                   |                   |   |                  |
| <b>Zmena stavu vnútroorganizačných<br/>zásob vo výkaze ziskov a strát</b> |                   |                   |                   | <b>-4 314 990</b>                           | <b>1 565 302</b> |

### 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   | 2023              | 2022              |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti z toho:</b> | <b>17 213 553</b> | <b>337 529</b>    |
| Predaj materiálu  | 665               | 12 457            |
| Výnosy z predaja dlhodobého hmotného a nehmotného majetku               | 3 698             | 7 804             |
| Pokuty úroky z omeškania  | 25 177            | 13 823            |
| Predaj pohľadávky   | 16 000 000        | 0                 |
| Ostatné   | 1 184 013         | 303 445           |
| <b>Finančné výnosy z toho:</b>  | <b>9 355 557</b>  | <b>18 109 471</b> |
| <i>Kurzové zisky z toho:</i>  | 19                | 52                |
| kurzové zisky ku dňu ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka           | 19                | 52                |
| <i>Ostatné významné položky finančných výnosov z toho:</i>              | 9 355 538         | 18 109 419        |
| Úroky z pôžičky   | 682 596           | 434 453           |
| Predaj cenných papierov   | 3 832 643         | 13 297 341        |
| Dividendy Nuppu Housing   | 3 414 372         | 3 418 808         |
| Výnosy z dlhopisov – Zwirn Office                                       | 173 896           | 13 071            |
| Výnosy z dlhopisov – YIT Zwirn 1  | 1 056 049         | 530 153           |
| Výnosy z dlhopisov – Nuppu Housing, YIT Nuppu 9, YIT Nuppu 10           | 190 184           | 415 593           |

### 3. 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  | 2023              | 2022              |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Náklady za poskytnuté služby z toho:</b>                              | <b>37 154 205</b> | <b>51 584 966</b> |
| <i>Náklady voči audítorovi audítorskej spoločnosti z toho:</i>           | 58 423            | 51 136            |
| náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky                      | 58 423            | 51 136            |
| <i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby z toho:</i>    | <i>37 095 782</i> | <i>51 533 830</i> |
| Oprava majetku   | 81 926            | 88 021            |
| Cestovné náhrady   | 21 367            | 40 049            |
| Náklady na reprezentáciu   | 100 508           | 209 436           |
| Stavebné projektové development ostatné výrobné náklady                  | 30 451 690        | 45 125 681        |
| Nájom strojov nebytových priestorov zariadení áut                        | 1 657 812         | 1 911 658         |
| IT služby  | 1 534 490         | 1 964 536         |
| Reklama a propagácia   | 183 605           | 135 789           |
| Sprostredkovateľské služby   | 62 254            | 130 875           |
| Ostatné služby   | 3 002 130         | 3 892 321         |
| <b>Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti z toho:</b> | <b>16 197 147</b> | <b>106 990</b>    |
| Zostatková cena predaného majetku  | 0                 | 5 450             |
| Predaný materiál   | 663               | 12 455            |
| Príspevky a dary   | 9 500             | 5 100             |
| Pokuty a penále  | 1 466             | 2 899             |
| Odpis (predaj) pohľadávky  | 16 000 000        |                   |
| Opravná položka k pohľadávkam, odpis pohľadávky                          | 87 822            | 26 982            |
| Tvorba (+)/rozpustenie (-) rezerv na reklamácie                          | 11 329            | -2 908            |
| Poistenie  | 59 390            | 29 533            |
| Ostatné prevádzkové náklady  | 26 977            | 27 479            |
| <b>Finančné náklady z toho:</b>  | <b>4 420 440</b>  | <b>9 502 454</b>  |
| <i>Kurzové straty z toho:</i>  | 197               | 684               |
| kurzové straty ku dňu ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka           | 197               | 684               |
| <i>Ostatné významné položky finančných nákladov z toho:</i>              | <i>4 420 243</i>  | <i>9 501 770</i>  |
| Úroky z pôžičiek   | 61 444            | 37 608            |
| Úroky ostatné  | 0                 | 0                 |
| Bankové poplatky poplatky za bankové záruky                              | 934 973           | 87 045            |
| Ostatné finančné náklady   | 0                 | 0                 |
| Predané cenné papiere a podiely  | 3 423 826         | 9 377 117         |

#### 6. Osobné náklady

Prehľad osobných nákladov Spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

| Názov položky                 | 2023              | 2022              |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Osobné náklady z toho:</b> | <b>12 157 917</b> | <b>12 777 113</b> |
| Mzdy                          | 8 815 898         | 9 181 848         |
| Sociálne poistenie            | 1 977 385         | 2 218 628         |
| Zdravotné poistenie           | 897 143           | 923 342           |
| Sociálne zabezpečenie         | 416 247           | 416 247           |
| Ostatné sociálne náklady      | 51 244            | 99 861            |

## 7. Dane

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

| Názov položky   | Stav k<br>31.12.2022 | Zaúčtovaná<br>do vlastného<br>imania | Zaúčtované<br>do výkazu<br>ziskov a strát | Stav k<br>31.12.2023 |
|---|----------------------|--------------------------------------|---|----------------------|
| Dlhodobý majetok  | -3 671               | 0                                    | -4 151                                    | -7 822               |
| Zásoby  | 7 364                | 0                                    | 0   | 7 364                |
| Pohľadávky  | 51 676               | 0                                    | -27 816                                   | 23 860               |
| Rezervy   | 7 729 123            | 0                                    | 3 534 954                                 | 11 264 077           |
| Daňové straty   | 0                    | 0                                    | 0   | 0                    |
| Precenenie derivátov  | -101 796             | -781 354                             | 0   | -883 150             |
| Ostatné   | 157 557              | 0                                    | 12 095                                    | 169 652              |
| <b>Celkom</b>   | <b>7 840 253</b>     | <b>-781 354</b>                      | <b>3 515 082</b>                          | <b>10 573 981</b>    |
| Sadzba dane z príjmov ( v %)  | <b>21%</b>           | <b>21%</b>                           | <b>21%</b>                                | <b>21%</b>           |
| <b>Odložená daňová pohľadávka (+)/daňový<br/>záväzok (-) vypočítaný</b>               | 1 646 453            | -164 084                             | 738 167                                   | 2 220 536            |
| <b>Vplyv zmeny sadzby dane</b>  |                      |                                      | 0   |                      |
| <b>Celková odložená daňová pohľadávka (+)/<br/>daňový záväzok (-) po zmene sadzby</b> | 1 646 453            |                                      | 738 167                                   | 2 220 536            |
| <b>Odložená daňová pohľadávka zaúčtovaná</b>  | <b>1 646 453</b>     |                                      | <b>738 167</b>                            | <b>2 220 536</b>     |

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

| Názov položky  | Základ dane      | 2023             |            | 2022              |                |              |
|--|------------------|------------------|------------|-------------------|----------------|--------------|
|  |                  | Daň              | Daň v %    | Základ dane       | Daň            | Daň v %      |
| <b>Výsledok<br/>hospodárenia<br/>pred zdanením<br/>z toho:</b> | <b>9 121 155</b> |                  |            | <b>13 581 312</b> |                |              |
| teoretická daň   |                  | 1 915 443        | 21%        |                   | 2 852 076      | 21%          |
| Daňovo<br>neuznané<br>náklady                                  | 167 732          | 35 224           | 0%         | 3 876 847         | 814 138        |              |
| Výnosy<br>nepodliehajúce<br>dani                               | -3 436 772       | -721 722         |            | -12 944 488       | -2 718 342     |              |
| Položky<br>znižujúce<br>základ dane                            |                  |                  |            |                   |                |              |
| Vplyv<br>nevykázanej<br>odloženej<br>daňovej<br>pohľadávky     | 0                | 0                |            | 0                 | 0              |              |
| Umorenie<br>daňovej straty                                     | 0                | 0                |            | 0                 | 0              |              |
| Zmena sadzby<br>dane   | 0                | 0                |            | 0                 | 0              |              |
| Iné  | 79 750           | 16 748           |            | 105 248           | 22 103         |              |
| <b>Spolu</b>   |                  | <b>1 245 692</b> | <b>14%</b> |                   | <b>969 973</b> | <b>7,14%</b> |
| Splatná daň<br>z príjmov                                       |                  | 1 983 859        | 22%        |                   | 1 693 308      | 12,47%       |
| Odložená daň z<br>príjmov                                      |                  | -738 167         | -8%        |                   | -723 335       | -5,33%       |
| <b>Celková daň<br/>z príjmov</b>                               |                  | <b>1 245 692</b> | <b>14%</b> |                   | <b>969 973</b> | <b>7,14%</b> |

## 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 31.12.2023 | Stav k 31.12.2022 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Z poskytnutých záruk      | 198 122           | 793 851           |

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 31.12.2023 | Stav k 31.12.2022 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Majetok v nájme (operatívny prenájom) | 1 628 434         | 948 854           |

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

Po 31. decembri 2023 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2023.

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 nastali nasledovné významné udalosti:

- došlo k nasledovným pohybom dlhopisov:
  - o 26. marca 2024 predčasné splatenie 20 ks YIT ZWIRN 1
  - o 29. apríla 2024 nákup 39 ks Zwirn Office

6. apríla 2024 došlo k zápisu dcérskej spoločnosti YIT SPV 2 s.r.o., ktorá vznikla odčlenením časti podniku.

23. mája 2024 došlo v obchodnom registri spoločnosti YIT Slovakia a.s. k zmene obchodného mena akcionára z YIT Suomi Oy na YIT Housing Oy.

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   | 2023      | 2022      |
|-------------------------------|--|-----------|-----------|
| Iné                           | Pridružená účtovná jednotka - Nuppu Housing predaj dlhopisov                         | 0         | 2 973 947 |
| Iné                           | Pridružená účtovná jednotka - Nuppu Housing úroky z dlhopisov predpis                | 0         | 14 739    |
| Iné                           | Pridružená účtovná jednotka - YIT Nuppu 9 Juniperus predaj dlhopisov                 | 1 083 014 | 0         |
| Iné                           | Pridružená účtovná jednotka - YIT Nuppu 9 Juniperus úroky z dlhopisov predpis        | 43 561    | 67 750    |
| Iné                           | Pridružená účtovná jednotka – YIT Nuppu 10 Asteri nákup dlhopisov                    | 0         | 1 200 000 |
| Iné                           | Pridružená účtovná jednotka - YIT Nuppu 10 Asteri predaj dlhopisov                   | 664 276   | 622 691   |
| Iné                           | Pridružená účtovná jednotka - YIT Nuppu 10 Asteri úroky z dlhopisov predpis          | 50 222    | 52 783    |
| Iné                           | Pridružená účtovná jednotka – YIT Nuppu Magnólia 3 nákup dlhopisov                   | 1 500 000 | 0         |
| Iné                           | Pridružená účtovná jednotka - YIT Nuppu Magnólia 3 úroky z dlhopisov predpis         | 96 401    | 0         |
| Iné                           | Pridružená účtovná jednotka - YIT Zwirn 1 nákup dlhopisov                            | 0         | 0         |
| Iné                           | Pridružená účtovná jednotka - YIT Zwirn 1 predaj dlhopisov                           | 720 724   | 2 397 979 |
| Iné                           | Pridružená účtovná jednotka - YIT Zwirn 1 úroky z dlhopisov predpis                  | 116 751   | 181 860   |
| Iné                           | Pridružená účtovná jednotka - YIT Zwirn 2 nákup dlhopisov                            | 6 500 000 | 0         |
| Iné                           | Pridružená účtovná jednotka - YIT Zwirn 2 predaj dlhopisov                           | 310 045   | 0         |
| Iné                           | Pridružená účtovná jednotka - YIT Zwirn 2 úroky z dlhopisov predpis                  | 589 983   | 0         |
| Iné                           | Pridružená účtovná jednotka - YIT Zwirn 3 nákup dlhopisov                            | 0         | 3 500 000 |
| Iné                           | Pridružená účtovná jednotka - YIT Zwirn 3 úroky z dlhopisov predpis                  | 349 345   | 217 866   |
| Iné                           | Pridružená účtovná jednotka – Zwirn Office nákup dlhopisov                           | 0         | 1 200 000 |
| Iné                           | Pridružená účtovná jednotka – Zwirn Office predaj dlhopisov                          | 646 217   | 0         |
| Iné                           | Pridružená účtovná jednotka - Zwirn Office úroky z dlhopisov predpis                 | 173 896   | 13 071    |
| Nákup služieb                 | Ostatné spriaznené strany - YIT OYJ prevod akcii zamestnancom bank. záruky manažment | 2 423 400 | 2 387 235 |
| Nákup služieb                 | Ostatné spriaznené strany YIT Lietuva (YIT Kausta)                                   | 22 777    | 23 571    |
| Nákup služieb                 | Ostatné spriaznené strany YIT Stavo  | 25 140    | 11 008    |
| Nákup služieb                 | Ostatné spriaznené strany YIT ZWIRN Area s.r.o.                                      | 209 058   | 57 265    |
| Nákup služieb                 | Ostatné spriaznené strany YIT ZWIRN 1 s.r.o.   | 159 854   | 85 362    |
| Nákup služieb                 | Ostatné spriaznené strany YIT Suomi Oy   | 0         | 351       |
| Nákup služieb                 | Ostatné spriaznené strany YIT Nuppu Housing  | 703 521   | 37 636    |
| Nákup služieb                 | Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU Magnolia 1 s.r.o.                                | 0         | 6 666     |
| Nákup služieb                 | Ostatné spriaznené strany Pradiareň 1900 s.r.o. (do predaja 28.4.2022)               | 0         | 1 129 014 |
| Pohľadávky z obchodného styku | Ostatné spriaznené strany YIT Lietuva (YIT Kausta)                                   | 0         | 2 809     |
| Pohľadávky z obchodného styku | Ostatné spriaznené strany YIT Eesti (YIT Ehitus)                                     | 0         | 1 652     |
| Pohľadávky z obchodného styku | Ostatné spriaznené strany YIT Stavo s.r.o.   | 0         | 6 521     |
| Pohľadávky z obchodného styku | Ostatné spriaznené strany YIT Oyj  | 14 745    | 169 130   |
| Pohľadávky z obchodného styku | Ostatné spriaznené strany ZWIRN area s.r.o.  | 250 788   | 63 264    |

| <b>Transakcie</b>             | <b>Spriaznená osoba</b>  | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|-------------------------------|--|-------------|-------------|
| Pohľadávky z obchodného styku | Ostatné spriaznené strany YIT ZWIRN 1 s.r.o.   | 1 204 571   | 5 064 654   |
| Pohľadávky z obchodného styku | Ostatné spriaznené strany YIT ZWIRN 2 s.r.o.   | 240         | 0           |
| Pohľadávky z obchodného styku | Ostatné spriaznené strany YIT ZWIRN 3 s.r.o.   | 4 812 803   | 1 735 242   |
| Pohľadávky z obchodného styku | Ostatné spriaznené strany Nuppu Housing s.r.o.   | 316 541     | 314 015     |
| Pohľadávky z obchodného styku | Ostatné spriaznené strany YIT SK Housing Ruusu s.r.o. v likvidácii                     | 240         | 0           |
| Pohľadávky z obchodného styku | Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU 9 Juniperus s.r.o.                                 | 0           | 509 626     |
| Pohľadávky z obchodného styku | Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU 10 Asteri s.r.o.                                   | 0           | 1 419 201   |
| Pohľadávky z obchodného styku | Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU Magnolia 1 s.r.o.                                  | 1 440 263   | 1 054 051   |
| Pohľadávky z obchodného styku | Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU Magnolia 3 s.r.o.                                  | 445 335     | 0           |
| Pohľadávky z obchodného styku | Ostatné spriaznené strany YIT ZWIRN Office s.r.o.                                      | 91 747      | 2 376       |
| Pohľadávky z obchodného styku | Ostatné spriaznené strany ZWIRN Office s.r.o.  | 1 488 134   | 57 476      |
| Pohľadávky z obchodného styku | Ostatné spriaznené strany Mlynárka Land Development s.r.o.                             | 246 929     | 0           |
| Pohľadávky z obchodného styku | MY YIT   | 0           | 1 317       |
| Pohľ.z obch. styku - cashpool | Subjekt, ktorý v účt. Jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv                              | 47 074 223  | 18 071 093  |
| Predaj služieb                | Ostatná spriaznená strana YIT Oyj  | 66 823      | 67 458      |
| Predaj služieb                | Ostatná spriaznená strana YIT Lietuva (YIT Kausta)                                     | 15 547      | 17 948      |
| Predaj služieb                | Ostatné spriaznené strany AS YIT Eesti (YIT Ehitus)                                    | 3 950       | 10 643      |
| Predaj služieb                | Ostatné spriaznené strany YIT LATVIJA SIA (YIT Celtnieciba)                            | 5 729       | 7 691       |
| Predaj služieb                | Ostatné spriaznené strany YIT Stavo  | 23 158      | 27 651      |
| Predaj služieb                | Ostatné spriaznené strany YIT Development  | 17 464      | 26 740      |
| Predaj služieb                | Ostatné spriaznené strany Nuppu Housing s.r.o.   | 848 544     | 1 204 500   |
| Predaj služieb                | Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU 7 Hortensia s.r.o. (teraz Nuppu Housing s.r.o.)    | 0           | 189 283     |
| Predaj služieb                | Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU 8 Thuja s.r.o. (teraz Nuppu Housing s.r.o.)        | 0           | 2 064 560   |
| Predaj služieb                | Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU 9 Juniperus s.r.o. ((teraz Nuppu Housing s.r.o.)   | 171 576     | 5 079 432   |
| Predaj služieb                | Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU 10 Asteri s.r.o. (teraz Nuppu Housing s.r.o.)      | 1 657 356   | 6 250 968   |
| Predaj služieb                | Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU Magnolia 1 s.r.o.                                  | 1 572 682   | 7 612 165   |
| Predaj služieb                | Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU Magnolia 3 s.r.o.                                  | 13 431 733  | 0           |
| Predaj služieb                | Ostatné spriaznené strany ZWIRN area s.r.o.  | 1 483 556   | 632 640     |
| Predaj služieb                | Ostatné spriaznené strany YIT ZWIRN 1 s.r.o.   | 9 523 409   | 22 593 453  |
| Predaj služieb                | Ostatné spriaznené strany YIT ZWIRN 2 s.r.o.   | 2 970       | 430         |
| Predaj služieb                | Ostatné spriaznené strany YIT ZWIRN 3 s.r.o.   | 20 315 466  | 3 832 814   |
| Predaj služieb                | Ostatné spriaznené strany YIT ZWIRN Office s.r.o.                                      | 177 711     | 3 300       |
| Predaj služieb                | Ostatné spriaznené strany ZWIRN Office s.r.o.  | 7 249 461   | 938 270     |
| Predaj služieb                | Ostatné spriaznené strany Mlynárka Land Development s.r.o.                             | 40 205 824  | 0           |
| Predaj služieb                | Ostatné spriaznené strany YIT SK Housing Ruusu s.r.o. v likvidácii                     | 2500        | 0           |
| Predaj služieb                | Ostatné spriaznené strany Pradiareň 1900 s.r.o. (do predaja 28.4.2022)                 | 0           | 9 108 473   |
| Predaj služieb                | Pridružená účtovná jednotka - YIT Správcovská spoločnosť s.r.o. (do predaja 15.3.2023) | 0           | 1 827       |
| Predaj služieb                | MY YIT   | 3 784       | 7 362       |
| Poskytnuté pôžičky            | Ostatné spriaznené strany YIT Zwirn Office - pôžička                                   | 10 000      | 1 000       |
| Poskytnuté pôžičky            | Ostatné spriaznené strany YIT Zwirn Office - úrok                                      | 394         | 19          |
| Poskytnuté pôžičky            | Ostatné spriaznené strany Mlynárka Land Development - pôžička                          | 11 100 000  | 0           |

| Transakcie                 | Spriaznená osoba   | 2023    | 2022      |
|----------------------------|--|---------|-----------|
| Poskytnuté pôžičky         | Ostatné spriaznené strany Mlynárka Land Development - úrok | 40 447  | 0         |
| Poskytnuté pôžičky         | Ostatné spriaznené strany ZWIRN area - pôžička             | 740 000 | 5 473 407 |
| Poskytnuté pôžičky         | Ostatné spriaznené strany ZWIRN area - úrok                | 3 726   | 360 575   |
| Prijaté pôžičky            | Ostatné spriaznené strany Nuppu Housing - pôžička          | 960 000 | 4 045 017 |
| Prijaté pôžičky            | Ostatné spriaznené strany Nuppu Housing – predpísaný úrok  | 2 183   | 23 370    |
| Závázky z obchodného styku | Ostatné spriaznené strany YIT Stavov, s. r. o.             | 22 760  | 3 026     |
| Závázky z obchodného styku | Ostatné spriaznené strany YIT Oyj                          | 0       | 0         |
| Závázky z obchodného styku | Ostatné spriaznené strany YIT Developmnet sp               | 12 472  | 0         |
| Závázky z obchodného styku | Ostatné spriaznené strany AS YIT Eesti                     | 3 118   | 0         |
| Závázky z obchodného styku | Ostatné spriaznené strany UAB YIT Lietuva                  | 11 848  | 0         |
| Závázky z obchodného styku | Ostatné spriaznené strany YIT Latvija SIA                  | 4 365   | 0         |
| Závázky z obchodného styku | Ostatné spriaznené strany Nuppu Housing s.r.o.             | 0       | 338       |
| Závázky z obchodného styku | Ostatné spriaznené strany Zwirn Area s.r.o.                | 188 747 | 1 716     |
| Závázky z obchodného styku | Ostatné spriaznené strany YIT ZWIRN 1 s.r.o.               | 95 612  | 102 434   |
| Závázky z obchodného styku | Ostatné spriaznené strany Mlynárka Land Development s.r.o. | 10 000  | 0         |

### 3. 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. PREHĽAD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA

### 1. Vlastné imanie

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

| Položka vlastného imania                        | Stav k            |                   |          |                    | Presuny  | Stav k<br>31.12.2023 |
|---|-------------------|-------------------|----------|--------------------|----------|----------------------|
|   | 1.1.2023          | Prírastky         | Úbytky   |                    |          |                      |
| Základné imanie                                 | 5 000 000         | 0                 | 0        | 0                  | 0        | 5 000 000            |
| Ostatné kapitálové fondy                        | 27 941 454        | 0                 | 0        | 0                  | 0        | 27 941 454           |
| Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond        | 1 000 000         | 0                 | 0        | 0                  | 0        | 1 000 000            |
| Nerozdelený zisk minulých rokov                 | 11 507 251        | 12 485 226        | 0        | 0                  | 0        | 23 992 477           |
| Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia | 12 611 336        | 7 875 463         | 0        | -12 611 336        | 0        | 7 875 463            |
| <b>Vlastné imanie spolu</b>                     | <b>58 060 044</b> | <b>20 360 689</b> | <b>0</b> | <b>-12 611 336</b> | <b>0</b> | <b>65 809 394</b>    |

| Položka vlastného imania                        | Stav k            |                   |          | Presuny           | Stav k            |  |
|---|-------------------|-------------------|----------|-------------------|-------------------|--|
|   | 1.1.2022          | Prírastky         | Úbytky   |                   | 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        |  |
| <b>Vlastné imanie spolu</b>                     | <b>45 475 287</b> | <b>15 243 033</b> | <b>0</b> | <b>-2 658 276</b> | <b>58 060 041</b> |  |

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 7 875,46 EUR (2022: zisk 12 611,37 EUR).

## 2. Prehľad ziskov a strát, ktoré boli účtované priamo na účty vlastného imania

V roku 2023 neboli priamo na účty vlastného imania účtované žiadne zisky a straty.

## 3. Rozdelenie zisku za predchádzajúci rok 2022

Účtovný zisk za rok 2022 vo výške – 12 611 339,79 EUR bol vysporiadaný nasledovne:  
suma 126 113,40 EUR predstavuje príspevok do sociálneho fondu  
suma 12 485 226,39 EUR bola zúčtovaná na účet 428 – Nerozdelený zisk minulých rokov

## 4. Rozdelenie zisku za bežný rok 2023

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky štatutárny orgán navrhol nasledovné rozdelenie zisku za rok 2023:  
čistý zisk: 7 875 464,11 EUR  
príspevok do soc.fondu: 78 754,64 EUR  
výplata akcionárovi: 7 796 709,47 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 jednotkou, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

| Názov položky   | 2023               | 2022              |
|---|--------------------|-------------------|
| <b>Výsledok hospodárenia pred zdanením</b>                                | <b>9 121 155</b>   | <b>13 581 312</b> |
| <i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>                                       |                    |                   |
| Odpisy dlhodobého majetku   | 242 909            | 191 323           |
| Odpis zásob   | 10 364             | 8 411             |
| Odpis pohľadávky  | 16 000 000         | 0                 |
| Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam                                | 70 869             | -20 405           |
| Zmena stavu opravnej položky k zásobám                                    | -2 267             | -7 246            |
| Zmena stavu rezerv  | 3 462 507          | 3 673 233         |
| Úrokové náklady (netto)   | -621 152           | -396 845          |
| Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku                              | -3 698             | -2 354            |
| Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií                        | 286 854            | 138 241           |
| <b>Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu</b>                   | <b>28 567 541</b>  | <b>17 165 670</b> |
| <i>Zmena pracovného kapitálu:</i>   |                    |                   |
| Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia    | -10 949 443        | -10 280 771       |
| Úbytok (prírastok) zásob  | 20 028 276         | -9 863 353        |
| (Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia                         | 10 899 794         | 4 456 199         |
| Iné   | 0                  | 0                 |
| <b>Prevádzkové peňažné toky</b>   | <b>48 546 168</b>  | <b>1 477 745</b>  |
| Názov položky   | 2023               | 2022              |
| <b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>                               |                    |                   |
| Prevádzkové peňažné toky  | <b>48 546 168</b>  | <b>1 477 745</b>  |
| Zaplatené úroky   | -61 444            | -37 608           |
| Zaplatená daň z príjmov   | -2 527 053         | -1 495 935        |
| <b>Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>                         | <b>45 957 671</b>  | <b>-55 798</b>    |
| <b>Peňažné toky z investičnej činnosti</b>                                |                    |                   |
| Nákup dlhodobého majetku  | -329 678           | -593 317          |
| Príjmy z predaja dlhodobého majetku                                       | 3 698              | 7 804             |
| Obstaranie finančných investícií  | -7 698 322         | -750 000          |
| Poskytnuté dlhodobé pôžičky   | -35 410 543        | -12 351 674       |
| Ostatné   | 0                  | 9 849 501         |
| <b>Čisté peňažné toky z investičnej činnosti</b>                          | <b>-43 434 845</b> | <b>-3 837 686</b> |
| <b>Peňažné toky z finančnej činnosti</b>                                  |                    |                   |
| Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine              | -3 106 204         | 4 068 387         |
| Splátky dlhodobých záväzkov   | 269 630            | 269 630           |
| <b>Čisté peňažné toky z finančnej činnosti</b>                            | <b>-2 836 574</b>  | <b>4 338 017</b>  |
| Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom                   | 0                  | 0                 |
| <b>Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov</b> | <b>-313 748</b>    | <b>444 533</b>    |
| Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka                | 494 005            | 49 472            |
| <b>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka</b>            | <b>180 257</b>     | <b>494 005</b>    |