



Výročná správa 2023




Obsah

1. Základné údaje	2
2. Dôležité udalosti	3
3. Údaje o predmete činnosti	3
4. Štruktúra akcionárov a štatutárnych orgánov	4
5. Informácie o spoločnosti	5
6. Vývoj činnosti a finančná situácia spoločnosti	5
7. Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia	8
8. Informácia o očakávanej hospodárskej a finančnej situácii za rok 2023	9
9. Návrh na rozdelenie zisku	10
10. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja	10
11. Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky	10
12. Organizačná zložka v zahraničí	10




1. Základné údaje

Obchodné meno: YIT Slovakia a.s. (Spoločnosť)
 Sídlo spoločnosti: Svätoplukova II. 18892/2 A, 821 08 Bratislava – mestská časť Ružinov
 IČO: 35 718 625
 Deň zápisu: 27.05.1997
 Právna forma: akciová spoločnosť
 Základné imanie: 5 000 000,- EUR, počet akcií: 1 000
 Zápis v OR: vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel: Sa, vložka: 1410/B (ďalej len Spoločnosť)



Milan Murcko, MSc., MBA
podpredsa predstavenstva



Mgr. Jaroslav Janiček, CFA
člen predstavenstva

2. Dôležité udalosti

Spoločnosť v roku 2023 obstarala 50%-ný podiel v dcérskej spoločnosti Mlynárka Area s.r.o.

3. Údaje o predmete činnosti

Predmetom činnosti je:

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

Spoločnosť realizovala v roku 2023 realitné projekty: NUPPU 8 - 10, Nuppu Magnólia 1, Zwirn 1 a 3, vlastný projekt Magnólia 2, prebieha príprava na ďalšie projekty NUPPU Magnólia, ZWIRN, Údernicka, Mlynárka (Gabriela), Smartti, Viedeňská cesta.

4. Štruktúra akcionárov a štatutárnych orgánov

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31. decembru 2023:

	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %	Výška príspevku do kapitálových fondov z príspevkov
	absolútne	v %			
YIT Suomi Oy	5,000,000	100	100	100	27 941 454
Spolu	5,000,000	100	100	100	27 941 454

Štatutárnym orgánom Spoločnosti je predstavenstvo v zložení:

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

Konanie menom spoločnosti:

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



5. Informácie o spoločnosti

Spoločnosť bola k 31. decembru 2023 materskou účtovnou jednotkou a 100% spoločníkom účtovnej jednotky:

YIT Housing Ruusu s.r.o. – v likvidácii

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

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

YIT Slovakia a.s. zamestnávala k 31. 12. 2023 196 zamestnancov, z toho 6 vedúcich zamestnancov.

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, za účtovné obdobie od 1.januára 2023 do 31.decembra 2023. Bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania spoločnosti (going concern).

6. Vývoj činnosti a finančná situácia spoločnosti

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

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

V roku 2023 Spoločnosť rozvíjala svoje aktivity prevažne prostredníctvom spoločných podnikov vytvorených s partnerom RSJ Investments – projekty NUPPU a ZWIRN.

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

V účtovnom roku končiacom sa 31. decembra 2023 dosiahla hrubý zisk 9 121 155 EUR pri celkových dosiahnutých výnosoch 119 430 296 EUR a nákladoch 110 309 140 EUR (bez dane z príjmov).

Spoločnosť dosiahla v roku 2022 zisk vo výške 12 611 339,79 EUR, ktorý bol na základe rozhodnutia valného zhromaždenia prevedený na účet 428 – nerozdelený zisk minulých rokov vo výške 12 485 226,39 EUR a soc. fondu – účet 472 – sociálny fond vo výške 126 113,40 EUR.

Hlavné ekonomické ukazovatele	V EUR	
	2023	2022
SPOLU MAJETOK	125 654 188	106 574 665
Neobežný majetok	20 603 806	12 818 716
Dlhodobý nehmotný majetok	76 171	60 018
Dlhodobý hmotný majetok	1 401 587	1 330 971
Dlhodobý finančný majetok	19 126 048	11 427 727
Obežný majetok	103 046 959	91 210 229
Zásoby	25 787 460	45 823 833
Dlhodobé pohľadávky	2 226 536	3 697 122
Krátkodobé pohľadávky	74 852 706	41 195 269
Finančné účty	180 257	494 005
Časové rozlíšenie	2 003 423	2 545 720
Náklady budúcich období	97 107	132 718
Príjmy budúcich období	1 906 316	1 413 002
SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY	125 654 188	106 574 665
Vlastné imanie	66 507 082	58 140 462
Základné imanie	5 000 000	5 000 000
Ostatné kapitálové fondy	27 941 454	27 941 454
Zákonné rezervné fondy	1 000 000	1 000 000
Oceňovacie rozdiely z precenenia	697 688	80 418
VH minulých rokov	23 992 477	11 507 251
VH za účtovné obdobie	7 875 463	12 611 339
Závazky	58 776 971	48 021 767
Dlhodobé záväzky	3 380 104	3 170 342
Dlhodobé rezervy	4 088 000	121 503
Krátkodobé záväzky	43 893 690	36 810 755
Krátkodobé rezervy	7 415 177	7 919 167
Časové rozlíšenie	370 135	412 436
Výnosy budúcich období krátkodobé	0	0
Výdavky budúcich období	370 135	412 436

	2023	2022
Výnosy z hospodárskej činnosti	110 074 738	78 868 679
Tržby z predaja tovaru	35 471 492	7 340 060
Tržby z predaja vl. výrobkov	7 849 183	12 362 215
Tržby z predaja služieb	53 855 500	57 263 573
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	-4 314 990	1 565 302
Tržby z predaja DM	4 363	20 261
Ostatné	17 209 190	317 268
Náklady na hospodársku činnosť	105 888 700	73 894 384
Náklady vynal. na obst. predaného tovaru	28 130 489	1 439 937
Spotreba materiálu a energie	11 713 328	7 571 356
Služby	37 154 205	51 584 966
Osobné náklady	12 157 917	12 777 113
Dane a poplatky	294 972	229 945
Odpisy a OP k DM	242 909	191 323
Zost. cena predaného DM a materiálu	663	17 905
Ostatné	16 196 484	89 085
Výnosy z finančnej činnosti	9 355 557	18 109 471
Tržby z predaja CP a podielov	3 832 643	13 297 341
Výnosy z dlhodobého fin. majetku	4 840 299	4 377 625
Výnosové úroky	682 596	434 453
Kurzové zisky	19	52
Náklady na finančnú činnosť	4 420 440	9 502 454
Predané CP a podiely	3 423 826	9 377 117
Nákladové úroky	61 444	37 608
Ostatné	935 170	87 729
Výsledok hospodárenia pred zdanením	9 121 155	13 581 312
Splatná daň	1 983 859	1 693 308
Odložená daň	-738 167	-723 335
Výsledok hospodárenia po zdanení	7 875 463	12 611 339

Ukazovatele finančnej situácie

v EUR

	2023	2022
Celková zadlženosť	46,8	45,1
Dlhodobá zadlženosť	0,03	0,03
Okamžitá likvidita	1,53	1,06
Celková likvidita	2,03	2,08

Celková zadlženosť = záväzky / spolu majetok

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

Okamžitá likvidita = obežný majetok - zásoby / krátkodobé záväzky

Celková likvidita = obežný majetok / krátkodobé záväzky

Ukazovatele efektívnosti hospodárenia

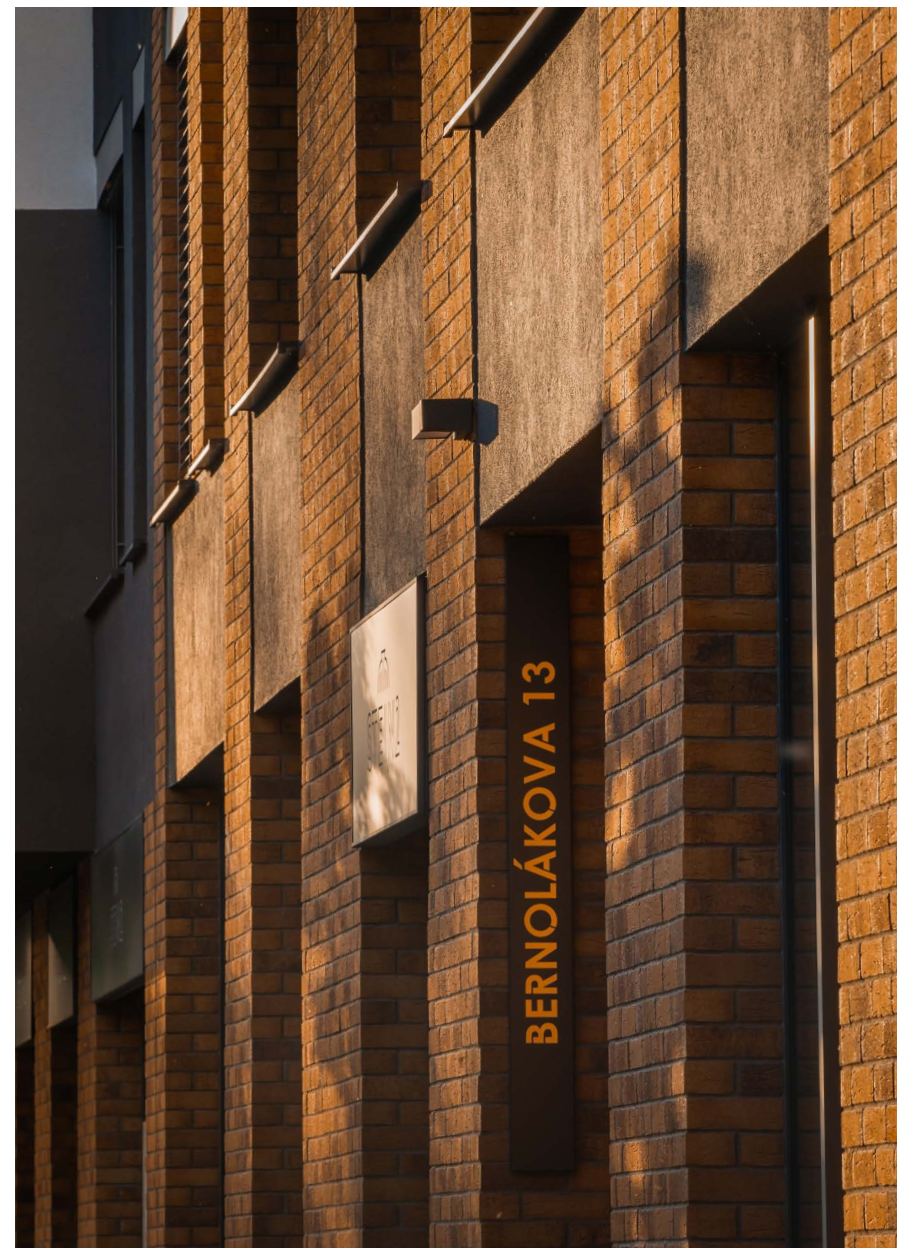
	2023	2022
Rentabilita celkového kapitálu ROA	0,07	0,13
Rentabilita tržieb	0,08	0,16
Rentabilita základného imania	1,58	2,52
Rentabilita vlastného kapitálu ROE	0,12	0,22

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

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

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

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



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

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

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

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

V roku 2023 nastali nasledovné významné udalosti:

- - V roku 2022 a v roku 2023 sme zaznamenali vyššie ceny viacerých vstupných materiálov. Vplyv rastu cien ocele za minulých rokov nemal na spoločnosť YIT Slovakia, a.s. dramatický dopad, nakoľko dodávky ocele sme mali dlhodobo zazmluvnené pri vopred pevne stanovených cenách a taktiež z toho dôvodu, že prevažná časť objemu ocele na aktívne prebiehajúcich projektoch vo výstavbe počas minulého roku bola v čase, kedy sa ceny začali významnejšie posúvať nahor, odobratá a zabudovaná do hrubej stavby.
- - V prípade ostatných komodít napr. vzduchotechnika, omietky, fasády, sadrokartóny, dlažby, mobiliár atď. sme vykonali analýzu dopadu zvýšenia cien. Záverom analýzy bolo, že rezervy projektov (ktoré sú štandardne plánované na nepredvídateľné alebo ťažko predvídateľné okolnosti, ako napr. zmena situácie na trhu stavebných materiálov a následný všeobecný nárast cien) postačovali na pokrytie rastu cien vstupných materiálov. Taktiež platí, že nárast predajných cien našich bytov, dokázal v minulom roku kompenzovať zvýšenú cenovú úroveň našich vstupov – zvýšené predajné ceny bytov však boli predovšetkým odrazom rastúcich cien na realitnom trhu (nedostatok hotových bytov na bratislavskom realitnom trhu) než dôsledkom systematického úsilia YIT Slovakia, a.s. o „prenos“ rastúcich cien vstupných materiálov na našich zákazníkov.

V roku 2024 došlo k nasledovným pohybom dlhopisov:

- 26. marca 2024 predčasné splatenie 20 ks YIT ZWIRN 1
- 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 výročnej správy Spoločnosť nemá vedomosť o žiadnych nových udalostiach, ktoré by mali vplyv na stanovenie budúcej hodnoty podmieneného plnenia týkajúceho sa obstarávacej ceny nehnuteľností na predaj.

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

V roku 2024 plánuje Spoločnosť aj naďalej pokračovať vo svojich aktivitách prostredníctvom spoločných podnikov - projekty NUPPU, ZWIRN a Mlynárka, ako aj na dopredaji vlastného projektu Magnólia 2.

9. Návrh na rozdelenie zisku

Vedenie Spoločnosti navrhlo valnému zhromaždeniu nasledovné rozdelenie zisku (7 875 464,11 EUR) za rok 2023, návrh nebol ku dňu vydaniu Výročnej správy schválený:

- príspevok do sociálneho fondu vo výške 78 754,64 EUR
- výplata akcionárovi 7 796 709,47 EUR.

10. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Spoločnosť počas roka 2023 nevyvaložila žiadne náklady na činnosti v oblasti výskumu a vývoja.

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

Spoločnosť v roku 2023 a ani do dňa zostavenia tejto výročnej správy nenadobudla vlastné akcie, dočasné listy a ani akcie a dočasné listy materskej spoločnosti. Prehľad vlastníctva podielov v dcérskych spoločnostiach a v spoločných podnikoch je uvedený v bode 5.

12. Organizačná zložka v zahraničí

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.





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

www.yit.sk