



Výročná správa 2023

Nuppu Housing s.r.o.

OBSAH

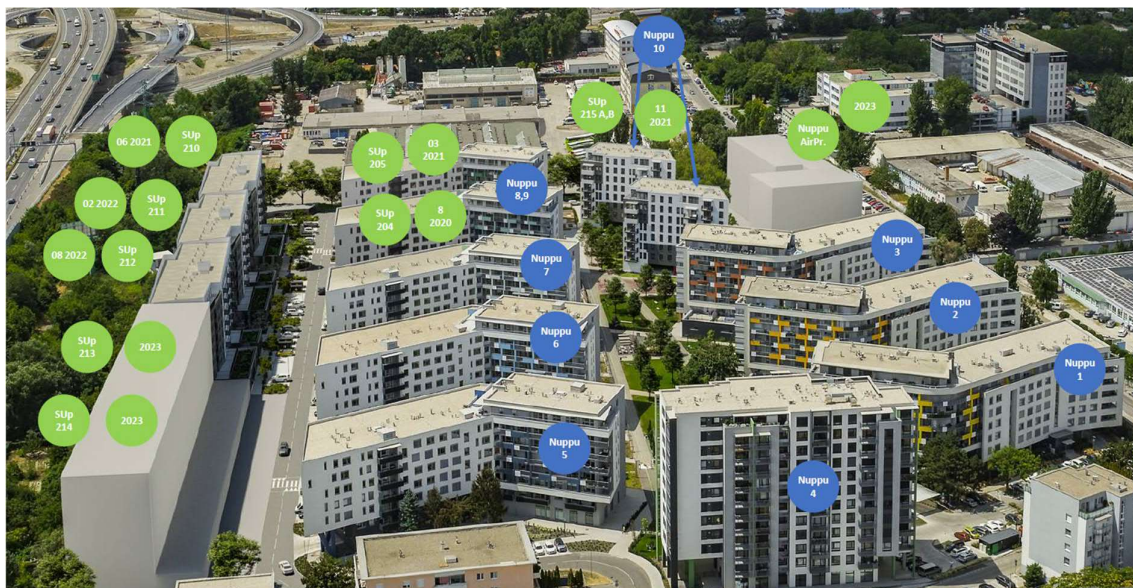
1. Základné údaje o spoločnosti
2. História spoločnosti
3. Údaje o predmete činnosti
4. Štruktúra spoločníkov spoločnosti
5. Zoznam členov štatutárneho orgánu spoločnosti
6. Vývoj činnosti, finančná situácia spoločnosti a doplňujúce informácie o uplynulom vývoji podnikania
7. Udalosti ktoré nastali po skončení účtovného obdobia
8. Informácie o očakávanej hospodárskej a finančnej situácii na rok 2023
9. Informácia o návrhu na vyrovnanie straty
10. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja
11. Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky
12. Organizačná zložka v zahraničí
13. Správa o podnikateľskej činnosti a o stave jej majetku a záväzkov

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

Obchodné meno: Nuppu Housing s. r. o.
Sídlo spoločnosti: Svätoplukova II. 18892/2 A
Bratislava - mestská časť Ružinov 821 08
IČO: 51 084 520
Deň zápisu: 05.09.2017
Právna forma: Spoločnosť s ručením obmedzeným
Základné imanie: 5 000,- EUR
Zápis v OR: vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel: Sro, vložka: 127316/B
(ďalej len „Spoločnosť“)

2. HISTÓRIA SPOLOČNOSTI

Spoločnosť Nuppu Housing s. r. o. je obchodná spoločnosť zapísaná do obchodného registra 5. septembra 2017. Spoločnosť je účelová, projektová, založená výlučne na development a predaj Projektu NUPPU. Projekt NUPPU je realitný projekt, ktorý má ambíciu stať sa moderným centrom Ružinova. Ide o spolu 6 projektov bytových domov – Nuppu Jasmiini, Nuppu Hyasintii, Nuppu Orkidea, Nuppu Hortensia, Nuppu Thuja, Nuppu Juniperus, 2 apartmánové domy Asteri a garni hotely Nuppu Magnolia 1 a Nuppu Magnolia 3. Všetky bytové domy boli už právoplatne skolaudované a odovzdané klientom. Apartmánové domy Asteri budú skolaudované v prvej polovici roka 2024, rovnako ako garni hotel Nuppu Magnolia 1.

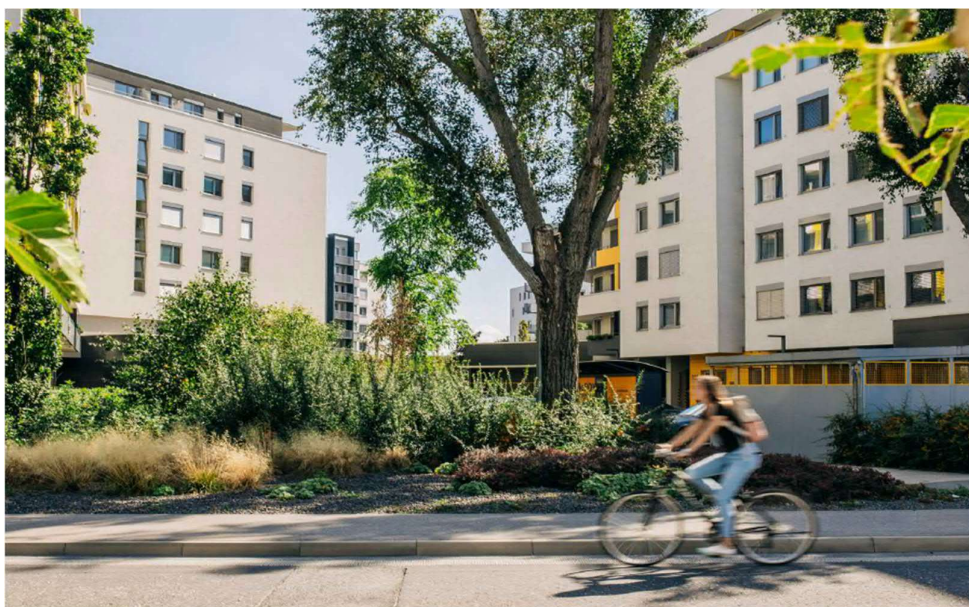


3. ÚDAJE O PREDMETE ČINNOSTI

Predmetom činnosti Spoločnosti je:

- Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- Fotografické služby
- Vydavateľská činnosť, polygrafická výroba a knihárske práce
- Nákladná cestná doprava vykonávaná vozidlami s celkovou hmotnosťou do 3,5 t vrátane prípojného vozidla
- Skladovanie a pomocné činnosti v doprave
- Sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby
- Počítačové služby a služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov
- Činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
- Vedenie účtovníctva
- Administratívne služby
- Dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov
- Faktoring a forfaiting
- Správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu maliarskych prác, sklenárskych prác, upratovacích prác
- Dizajnérske činnosti
- Čistiace a upratovacie služby
- Prevádzkovanie kultúrnych, spoločenských a zábavných zariadení
- Organizovanie športových, kultúrnych a iných spoločenských podujatí
- Reklamné a marketingové služby, prieksum trhu a verejnej mienky
- Prenájom hnutelných vecí
- Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom

Spoločnosť realizuje realitný projekt NUPPU. Bytové domy NUPPU majú podobnú kompozíciu, no predsa je každý originálny. Líšia sa farbou a finským názvom kvetu, kríku alebo stromu.



4. ŠTRUKTÚRA SPOLOČNÍKOV SPOLOČNOSTI

Vlastnícka štruktúra k 31.12.2023 a k 31.12.2022 bola nasledovná:

| Spoločník | Podiel na ZI | | Hlasovacie práva |
|----------------------------|--------------|------------|------------------|
| | EUR | % | % |
| YIT Slovakia a.s. | 2 500 | 50 | 50 |
| RSJ Investments SICAV a.s. | 2 500 | 50 | 50 |
| Spolu | 5 000 | 100 | 100 |

Spoločnosť má dvoch spoločníkov a to spoločnosť YIT Slovakia a.s., so sídlom Svätoplukova II. 18892/2 A, Bratislava 821 08, Slovenská republika, IČO: 35 718 652, zapísaná v obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava 1, oddiel: Sa, vložka číslo: 1410/B a RSJ Investments SICAV a.s., so sídlom Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 247 04 415, zapísaná v obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, sp. zn.: B 16313.

Jediným akcionárom spoločníka YIT Slovakia a.s. je spoločnosť YIT Suomi Oy, so sídlom Panuntie 11, Helsinki 006 20, Fínska republika, zo skupiny YIT, ktorej akcie sú verejne obchodovateľné na burze v Helsinkách. Spoločník RSJ Investments SICAV a.s. je akciovou spoločnosťou s premenným základným kapitálom, konajúcou na účet svojho podfondu RSJ Development II podfond. Ovládajúcimi a konečnými vlastníkmi spoločníka RSJ Investments SICAV a.s. sú fyzické osoby, držiteľia zakladateľských akcií spoločníka.

5. ZOZNAM ČLENOV ŠTATUTÁRNEHO ORGÁNU SPOLOČNOSTI

Štatutárny orgán

Konatelia sú štatutárnym orgánom, ktorí konajú v mene Spoločnosti voči tretím osobám. Konateľom Spoločnosti môže byť len fyzická osoba, ktorá je spôsobilá na právne úkony a bezúhonná. Konateľov vymenúva valné zhromaždenie z radov spoločníkov alebo iných fyzických osôb. Konatelia sú povinní zabezpečiť riadne vedenie predpísanej evidencie a účtovníctva, viesť zoznam spoločníkov a informovať spoločníkov o záležitostiach Spoločnosti.

V priebehu roka 2023 mal štatutárny orgán Spoločnosti doleuvedených členov, volených a odvolávaných valným zhromaždením spoločnosti. Funkčné obdobie konateľa nie je zo zákona obmedzené.

Konatelia:

Milan Murcko , MSc., MBA
Andreja Sládkoviča 1693/43
Senec 903 01
Vznik funkcie: 27.11.2017

Jakub Mikulášek
Trojská 85/121
Troja, Praha 8 182 00
Česká republika
Vznik funkcie: 26.06.2018

Mgr. Jaroslav Janíček, CFA
Sedmokrásková 16100/1
Bratislava - mestská časť Ružinov 821 01
Vznik funkcie: 27.11.2017

Lukáš Musil
Trativody 590
Šestajovice 250 92
Česká republika
Vznik funkcie: 26.06.2018

Konanie menom spoločnosti:

V mene spoločnosti konajú a podpisujú vždy najmenej dvaja konatelia spoločne, a to nasledovným spôsobom: konateľ Lukáš Musil alebo konateľ Jakub Mikulášek je oprávnený konať a podpisovať za spoločnosť výlučne spolu s konateľom Milanom Murckom alebo konateľom Jaroslavom Janíčkcom tak, že k vytlačenému, napísanému alebo inak zobrazenému obchodnému menu pripoja konatelia svoju funkciu a podpis a konateľ Milan Murcko alebo konateľ Jaroslav Janíček je oprávnený konať a podpisovať za spoločnosť výlučne spolu s konateľom Lukášom Musilom alebo s konateľom Jakubom Mikulášekom tak, že k vytlačenému, napísanému alebo inak zobrazenému obchodnému menu pripoja konatelia svoju funkciu a podpis.

Spoločnosť je materskou účtovnou jednotkou a 100% spoločníkom dcérskych účtovných jednotiek:
YIT NUPPU Magnolia 1 s.r.o.
YIT NUPPU Magnolia 3 s.r.o.

Na základe Zmluvy o zlúčení spoločností sa s účinnosťou ku dňu 01.01.2021 spoločnosť Nuppu Housing s.r.o. stala nástupníckou spoločnosťou zaniknutých dcérskych spoločností zlúčením:
YIT NUPPU 4 Jasmiini s.r.o.
YIT NUPPU 5 Hyasintti s.r.o.
YIT NUPPU 6 Orkidea s.r.o.

Na základe Zmluvy o zlúčení spoločností sa s účinnosťou ku dňu 01.01.2022 spoločnosť Nuppu Housing s.r.o. stala nástupníckou spoločnosťou zaniknutých dcérskych spoločností zlúčením:
YIT NUPPU 7 Hortensia s.r.o.
YIT NUPPU 8 Thuja s.r.o.

Na základe Zmluvy o zlúčení spoločností sa s účinnosťou ku dňu 01.01.2023 spoločnosť Nuppu Housing s.r.o. stala nástupníckou spoločnosťou zaniknutých dcérskych spoločností zlúčením:
YIT NUPPU 9 Juniperus s. r. o.
YIT NUPPU 10 Asteri s.r.o.

Spoločnosť nemala v roku 2023 žiadnych zamestnancov. Činnosť Spoločnosti je zabezpečovaná prostredníctvom ľudských zdrojov jej spoločníkov.

Po konci roka 2021 došlo k eskalácii politického napätia v regióne, ktoré vyústilo do vojnového konfliktu medzi Ruskou federáciou a Ukrajinou a výrazne zasiahlo celosvetové dianie, negatívne ovplyvnilo ceny komodít a finančné trhy a prispelo k zvýšeniu volatility podnikateľského prostredia. Situácia zostáva naďalej veľmi nestabilná a možno očakávať vplyv uvalených sankcií, obmedzenie aktivít spoločností pôsobiacich v danom regióne, ako aj dôsledky na celkové ekonomické prostredie, predovšetkým obmedzenie dodávateľských a odberateľských reťazcov. Rozsah dôsledkov týchto udalostí na Spoločnosť však v danom momente nie je možné úplne predvídať.

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 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, FINANČNÁ SITUÁCIA SPOLOČNOSTI A DOPLŇUJÚCE INFORMÁCIE O UPLYNULOM VÝVOJI PODNIKANIA

Spoločnosť Nuppu Housing s. r. o. je účelová projektová spoločnosť a bola založená výlučne za účelom developmentu a predaja Projektu Nuppu.

V roku 2023 vykázala Spoločnosť výsledok hospodárenia zisk v celkovej výške 2 433 063 EUR. O spôsobe vysporiadania hospodárskeho výsledku za účtovné obdobie 2023 rozhodne valné zhromaždenie na svojom zasadnutí v priebehu roka 2024.

Výročná správa Nuppu Housing s. r. o. 2023

Spoločnosť dosiahla v roku 2022 zisk vo výške 3 814 772 EUR, ktorý bol na základe rozhodnutia valného zhromaždenia zo dňa 26.04.2023 vyplatený spoločníkom formou dividendy dňa 30.04.2023.

Spoločnosť sa pri realizácii svojich projektov usiluje o to, aby bola zachovaná trvalá udržateľnosť životného prostredia. Rozvoj ekodopravy a inovatívnych technológií prispieva k trvalej udržateľnosti nielen mestských štvrtí, ale celých miest. Snahou Spoločnosti je preto priniesť obyvateľom NUPPU čo najviac služieb, ktoré spríjemnia ich bývanie a podporia udržateľný charakter novovznikajúcej susedskej komunity. Ide o zabezpečenie zdieľaných áut pre obyvateľov NUPPU, elektronabíjajúcich staníc, nových zastávok MHD a iných možností aktivít v rámci systému inteligentného bývania.

Spoločnosť v súčasnosti aktívne pôsobí iba na Slovensku a to výlučne v sektore nehnuteľností. Jej činnosť je teda geograficky a oblasťou podnikania značne koncentrovaná. Spoločnosť čelí viacerým rizikám typickými pre oblasti, v ktorých vykonáva svoju činnosť. Ide predovšetkým o riziká spojené s nepriaznivým vývojom realitného trhu a makroekonomickej situácie na Slovensku.

Hlavné ekonomické ukazovatele

| | V EUR | |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2023 | 2022 |
| Aktíva celkom | 13 281 138 | 14 762 552 |
| Neobežný majetok | 2 410 658 | 3 270 658 |
| Obežný majetok | 10 867 917 | 11 488 663 |
| Časové rozlíšenie | 2 563 | 3 231 |
| Pasíva celkom | 13 281 138 | 14 762 552 |
| Základné imanie | 5 000 | 5 000 |
| Kapitálové fondy | 1 600 000 | 1 600 000 |
| Zákonné rezervné fondy | 500 | 500 |
| Fondy zo zisku | 0 | 0 |
| Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet | 0 | 0 |
| Výsledok hospodárenia minulých rokov | 4 187 253 | 3 013 973 |
| Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie | 2 433 063 | 3 814 772 |
| Závazky | 5 055 035 | 6 291 833 |
| Časové rozlíšenie | | 36 474 |

| | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Výnosy z hospodárskej činnosti | 12 467 953 | 18 119 798 |
| Tržby z predaja tovaru | 5 604 677 | 9 176 608 |
| Tržby z predaja vlastných výrobkov | 25 968 814 | 29 964 248 |
| Tržby z predaja služieb | 912 977 | 1 945 040 |
| Zmen stavu vnútroorganizačných zásob | -20 047 924 | -22 966 098 |
| Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti | 29 409 | 0 |
| Náklady na hospodársku činnosť | 8 972 934 | 12 612 901 |
| Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru | 5 604 676 | 8 400 509 |
| Spotreba materiálu a energie | 12 253 | 32 276 |
| Služby | 3 300 054 | 4 070 074 |
| Dane a poplatky | 38 484 | 82 640 |
| Ostatné na hospodársku činnosť | 17 467 | 27 402 |
| Výnosy z finančnej činnosti | 100 962 | 77 429 |
| Výnosové úroky | 100 962 | 77 429 |
| Náklady na finančnú činnosť | 631 131 | 811 050 |
| Nákladové úroky | 511 132 | 285 542 |
| Ostatné náklady na finančnú činnosť | 119 999 | 525 508 |
| Výsledok hospodárenia pred zdanením | 2 964 850 | 4 773 276 |
| Splatná daň | 1 759 196 | 1 674 358 |
| Odložená daň | -1 227 409 | -715 854 |

Výsledok hospodárenia po zdanení **2 433 063** **3 814 772**

Ukazovatele finančnej situácie

| | 2023 | 2022 |
|---------------------|-------------|-------------|
| Celková zadlženosť | 38,1% | 43% |
| Dlhodobá zadlženosť | 15,44% | 13% |
| Okamžitá likvidita | 0,14 | 0,05 |
| Bežná likvidita | 0,82 | 2,04 |
| Celková likvidita | 3,63 | 2,71 |

Celková zadlženosť = záväzky / spolu majetok

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

Okamžitá likvidita = finančné účty / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

Bežná likvidita = (finančné účty + krátkodobé pohľadávky) / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

Celková likvidita = (finančné účty + krátkodobé pohľadávky + zásoby) / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

Ukazovatele efektívnosti hospodárenia

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| Rentabilita celkového kapitálu ROA | 22,17% | 28% |
| Rentabilita tržieb | 7,5% | 10% |
| Rentabilita vlastného kapitálu ROE | 30% | 45% |

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

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

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

7. UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA

Po 31. decembri 2023 nenastali žiadne udalosti osobitného významu, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

8. INFORMÁCIA O OČAKÁVANEJ HOSPODÁRSKEJ A FINANČNEJ SITUÁCII ZA ROK 2024

V roku 2024 plánuje spoločnosť aj naďalej pokračovať vo svojich aktivitách súvisiacich s projektom NUPPU. V prvom polroku 2023 prebehol kolaudačný proces apartmánových domov Nuppu Asteri a garní hotelu Nuppu Magnolia 1. Zároveň bude pokračovať výstavba projektu Nuppu Magnolia 3, ktorého kolaudácia sa očakáva v prvom polroku 2024.