

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2024

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 vedený na Mestskom súde Bratislava III, oddiel Sa, vložka č.1410/B).

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

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

Rozhodnutím jediného akcionára bola dňa 5. júna 2024 schválená účtovná závierka Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2024 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 2024 do 31. decembra 2024.

5. Údaje o skupine

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

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

6. Počet zamestnancov

Názov položky	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2023
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	189	203
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho: <i>počet vedúcich zamestnancov</i>	185 9	196 6

7. Dátum schválenia audítora Spoločnosti

Rozhodnutím jediného akcionára bola schválená dňa 5. júna 2024 spoločnosť Ernst & Young Slovakia, s.r.o. ako audítora účtovnej závierky za finančný rok končiaci 31. decembra 2024.

8. Akcionári Spoločnosti

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31. decembru 2023 a k 31. decembru 2024:

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní absolútne	v %	Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %	Výška príspevku do kapitálových fondov z príspevkov
YIT Housing Oy (Suomi Oy)	5000	100	100	100	27 941 454
Spolu	5000	100	100	100	27 941 454

II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti v súlade so zákonom o účtovníctve platným v Slovenskej republike a nadväzujúcimi postupmi účtovania.

Účtovníctvo vedie Spoločnosť na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.

Peňažné údaje v účtovnej závierke sú uvedené v celých EUR, pokiaľ nie je určené inak.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady Spoločnosť aplikovala konzistentne s predchádzajúcim účtovným obdobím.

Zmeny metódy, dôvod zmeny a ich vplyv na vlastné imanie, hospodársky výsledok, celkovú výšku majetku a záväzkov sú podrobne popísané nižšie (v relevantných častiach).

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

b) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

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

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

V rokoch 2024 a 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 odovzdaného majetku sa účtuje podľa charakteru tohto rozdielu na vecne príslušný nákladový účet, na ktorom sa účtuje úbytok majetku alebo na vecne príslušný výnosový účet, na ktorom sa účtuje dosiahnutie výnosu z tohto majetku.

Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení majetku do používania. Nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) 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 obstarávací 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:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Budovy, haly, stavby	20	Rovnomerná	5
Zariadenie staveniska	10	Rovnomerná	10
Debnenie	6	Rovnomerná	16,5
Ručné náradie, mechanizmy	3	Rovnomerná	33,4
Mechanizmy	3	Rovnomerná	33,4
Kancelárske stroje	4	Rovnomerná	25
Počítačové vybavenie	3	Rovnomerná	33,4
Mobilné telefóny	2	Rovnomerná	50
Ostatné telekomunikačné prístroje	3	Rovnomerná	33,4
Meracie prístroje	5	Rovnomerná	20
Osobné automobily	5	Rovnomerná	20
Nákladné automobily	6	Rovnomerná	16,5
Zariadenie kancelárií	5	Rovnomerná	20
Zariadenie staveniska	3	Rovnomerná	33,4
Elektrospotrebiče	3	Rovnomerná	33,4

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého majetku, ktorá bola zistená pri inventarizácii a je výrazne nižšia ako jeho ocenenie v účtovníctve po odpočítaní oprávok, je vytvorená opravná položka na úroveň jeho zistenej úžitkovej hodnoty.

c) Goodwill

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

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

d) Cenné papiere a podiely

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

V roku 2024 odčlenením vznikla spoločnosť YIT SPV 2 s.r.o. so 100% účasťou YIT Slovakia a.s.

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

Spoločnosť v roku 2022 obstarala 50%-ný podiel v spoločnosti YIT Zwirn office s.r.o.

Spoločnosť k 31. decembru 2024 eviduje 50%-ný podiel v spoločnostiach YIT ZWIRN Office s.r.o., Mlynárka Area s.r.o. a 100% podiel v spoločnosti YIT SPV 2, s.r.o.

Cenné papiere a podiely, ktoré tvoria podiel na základnom imaní inej spoločnosti a sú cennými papiermi a podielmi v dcérskej spoločnosti alebo v spoločnosti s podstatným vplyvom, sa účtujú na konci účtovného obdobia v obstarávacej cene zníženej o opravnú položku, ak došlo k zníženiu čistej realizačnej hodnoty.

Dlhové cenné papiere sa oceňujú pri nadobudnutí obstarávacími cenami, t. j. vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. YIT Slovakia, a. s. v sledovanom období 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 2023 vlastnila spoločnosť YIT Slovakia a.s. dlhové cenné papiere spoločností Zwirn Office, s. r. o., YIT ZWIRN 2 s.r.o. a YIT ZWIRN 3 s.r.o., YIT NUPPU Magnólia 3 s.r.o.

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

Spoločnosť oceňuje vnorené deriváty, v súvislosti s dlhovými cennými papiermi, ku koncu účtovného obdobia reálnou hodnotou.

e) Zásoby

Zásoby nakupované sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie a pod.) znížené o zľavy z ceny. Zľava z ceny poskytnutá k už predaným alebo spotrebovaným zásobám sa účtuje ako zníženie nákladov na predané alebo spotrebované zásoby. Spoločnosť účtuje o zásobách spôsobom A tak, ako to definujú postupy účtovania. Úbytok zásob sa účtuje v cene zistenej metódou váženého aritmetického priemeru.

Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou sa oceňujú vlastnými nákladmi. Vlastné náklady sú priame náklady (priamy materiál, priame mzdy a ostatné priame náklady) a časť nepriamych nákladov bezprostredne súvisiacich s vytvorením zásob vlastnou činnosťou (výrobná réžia). Výrobná réžia sa do vlastných nákladov zahŕňa v závislosti od stupňa rozpracovanosti týchto zásob.

Ako nehnuteľnosti na predaj sa účtuje o nehnuteľnosti, ktorá sa obstaráva za účelom ďalšieho predaja. Vynaložené náklady na opravy, technické zhodnotenie a súvisiace náklady spojené nehnuteľnosťou, ktoré vznikajú z dôvodu uvedenia nehnuteľnosti do stavu spôsobilého na predaj sú súčasťou ocenenia nehnuteľnosti na predaj jej obstarávacou cenou. Výnos z predaja a odúčtovaná obstarávacia cena nehnuteľnosti ovplyvní hospodársky výsledok v čase jej predaja.

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

Ak sú obstarávacia cena alebo vlastné náklady zásob vyššie než ich čistá realizačná hodnota ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, vytvára sa opravná položka k zásobám vo výške rozdielu medzi ich ocenením v účtovníctve a ich čistou realizačnou hodnotou. Čistá realizačná hodnota je predpokladaná predajná cena zásob znížená o predpokladané náklady na ich dokončenie a náklady súvisiace s ich predajom.

f) Zákazková výroba

Ak výsledok zo zákazkovej výroby je možné spoľahlivo odhadnúť a existuje predpoklad, že zákazka nebude stratová, výnosy a náklady pripadajúce na účtovné obdobie sa účtujú metódou stupňa

dokončenia, pričom stupeň dokončenia zákazky sa zisťuje kumulatívne ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka ako pomer skutočne vynaložených nákladov na zákazkovú výrobu za vykonanú prácu a aktualizovaného rozpočtu celkových nákladov na zákazkovú výrobu.

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

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

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

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

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

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

g) Pohľadávky

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

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

h) Finančné účty

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

i) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

j) Opravné položky

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.

k) Rezervy

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým

časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

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

Rezerva na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamacii 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 vyrovnáť voči budúcemu základu dane.

Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

p) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

q) Leasing (Spoločnosť je nájomca)

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

r) Cudzia mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem preddavkov prijatých a poskytnutých) sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou 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 2024 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								
Stav k 1.1.2023	0	106 476	0	558 295	0	25 100	0	689 871
Prírastky	0	57 578	0	0	0	32 478	0	90 056
Úbytky	0	0	0	0	0	57 578	0	57 578
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2023	0	164 054	0	558 295	0	0	0	722 349
Oprávky								
Stav k 1.1.2023	0	71 558	0	558 295	0	0	0	629 853
Prírastky	0	16 325	0	0	0	0	0	16 325
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2023	0	87 883	0	558 295	0	0	0	646 178
Opravné položky								
Stav k 1.1.2023	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2023	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav k 1.1.2023	0	34 918	0	0	0	25 100	0	60 018
Stav k 31.12.2023	0	76 171	0	0	0	0	0	76 171

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									
Stav k 1.1.2024	130 749	326 248	2 134 277	0	0	250 458	1 731	0	2 843 463
Prírastky	0	0	129 099	0	0	695	13 093	0	142 887
Úbytky	130 749	0	353 424	0	0	187 559	0	0	671 732
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2024	0	326 248	1 909 952	0	0	63 594	14 824	0	2 314 618
Oprávky									
Stav k 1.1.2024	0	23 173	1 313 004	0	0	105 699	0	0	1 441 876
Prírastky	0	30 115	194 144	0	0	119 321	0	0	343 580
Úbytky	0	0	353 425	0	0	187 559	0	0	540 984
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2024	0	53 288	1 153 723	0	0	37 461	0	0	1 244 472
Opravné položky									
Stav k 1.1.2024	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2024	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2024	130 749	303 075	821 273	0	0	144 759	1 731	0	1 401 587
Stav k 31.12.2024	0	272 960	756 229	0	0	26 133	14 824	0	1 070 146

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

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									
Stav k 1.1.2023	130 749	119 685	2 120 754	0	0	230 627	0	0	2 601 815
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
Stav k 31.12.2023	130 749	326 248	2 134 277	0	0	250 458	1 731	0	2 843 463
Oprávky									
Stav k 1.1.2023	0	10 536	1 166 877	0	0	93 431	0	0	1 270 844
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
Stav k 31.12.2023	0	23 173	1 313 004	0	0	105 699	0	0	1 441 876
Opravné položky									
Stav k 1.1.2023	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2023	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2023	130 749	109 149	953 877	0	0	137 196	0	0	1 330 971
Stav k 31.12.2023	130 749	303 075	821 273	0	0	144 759	1 731	0	1 401 587

Spoločnosť nemá obmedzené právo disponovať s hnuiteľným majetkom.

Pre prípad škôd spôsobených krádežou, živelnou pohromou a prevádzkou motorového vozidla bol majetok k 31. decembru 2024 poistený v zložení:

Strojné a havarijné poistenie pojazdných strojov a zariadení	poistná suma 14 300 EUR
Povinné zmluvné poistenie – škoda na zdraví a usmrtenie:	poistná suma 1 000 000 EUR, od 1.10.2024 poistná suma 3 000 000 EUR
Povinné zmluvné poistenie – vecná škoda:	poistná suma 1 000 000 EUR
Poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú tretej osobe:	poistná suma 1 000 000 EUR
Poistenie zodpovednosti za škodu, stavebno-montážne poistenie:	50 000 000 EUR, od 1.10.2024 poistná suma 90 000 000 EUR - maximálna hodnota jedného poisteného diela na jednom mieste poistenia.

3. Dlhodobý finančný majetok

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

Dlhodobý finančný majetok	Podielové CP a 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												
Stav k 1.1.2024	1	10 000	0	0	0	0	19 116 047	0	0	0	0	19 126 048
Prírastky	3 202 223	0	0	0	0	0	4 896 931	0	0	0	0	8 099 154
Úbytky	1	0	0	0	0	0	4 746 615	0	0	0	0	4 746 616
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2024	3 202 223	10 000	0	0	0	0	19 266 363	0	0	0	0	22 478 586
Opravné položky												
Stav k 1.1.2024	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2024	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účtovná hodnota												
Stav k 1.1.2024	1	10 000	0	0	0	0	19 116 047	0	0	1	0	19 126 048
Stav k 31.12.2024	3 202 223	10 000	0	0	0	0	19 266 363	0	0	0	0	22 478 586

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

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												
Stav k 1.1.2023	5 000	7 500	0	0	0	0	11 415 226	0	0	1	0	11 427 727
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
Stav k 31.12.2023	1	10 000	0	0	0	0	19 116 047	0	0	0	0	19 126 048
Opravné položky												
Stav k 1.1.2023	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2023	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účtovná hodnota												
Stav k 1.1.2023	5 000	7 500	0	0	0	0	11 415 226	0	0	1	0	11 427 727
Stav k 31.12.2023	1	10 000	0	0	0	0	19 116 047	0	0	0	0	19 126 048

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 Splatnené: 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.

Rozhodujúci vplyv, spoločný rozhodujúci vplyv a podstatný vplyv

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

Výška vlastného imania k 31.12.2024, výsledok hospodárenia za bežné účtovné obdobie a iné informácie o týchto účtovných jednotkách sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Obchodné meno a sídlo	Podiel na ZI v %	Podiel na iných zložkách vlastného imania v %	Výška vlastného imania	Výsledok hospodárenia	Výška príspevkov do kapitálových fondov z príspevkov	Účtovná hodnota DFM
Rozhodujúci vplyv						
YIT SPV 2 s.r.o., Svätoplukova II., Bratislava	100%	0%	3 394 995	-7 228	0	3 202 223
Spoločný rozhodujúci vplyv						
YIT ZWIRN Office s.r.o., Svätoplukova II., Bratislava	50%	0%	2 491 608	-235	2 500 000	2 500
ZWIRN area s.r.o., Svätoplukova II., Bratislava	50%	0%	15 580 117	1 636 082	0	2 500
Nuppu Housing s.r.o., Svätoplukova II., Bratislava	50%	0%	3 089 602	1 463 786	0	2 500
Mlynárka Area s.r.o., Svätoplukova II., Bratislava	50%	0%	4 009 533	-5 333	2 005 000	<u>2 500</u>
Spolu						<u>3 212 223</u>

Dlhodobý finančný majetok k 31. decembru 2024 bol umiestnený v spoločnosti YIT SPV 2, s.r.o., Nuppu Housing s.r.o., YIT ZWIRN Office s.r.o., Mlynárka Area s.r.o. a ZWIRN area s.r.o

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Obchodné meno a sídlo	Podiel na ZI v %	Podiel na iných zložkách vlastného imania v %	Výška vlastného imania	Výsledok hospodárenia	Výška príspevkov do kapitálových fondov z príspevkov	Účtovná hodnota DFM
Rozhodujúci vplyv						
YIT SK Housing Ruusu v likvidácii	100%	0%	26 057	-30 130	0	5 000
Spoločný rozhodujúci vplyv						
YIT ZWIRN Office s.r.o.,	50%	0%	1 491 843	-4 744	1 500 000	2 500
ZWIRN area s.r.o.	50%	0%	17 712 605	5 861 569	1 372 950	2 500
Nuppu Housing s.r.o.	50%	0%	8 225 816	2 433 063	800 000	2 500
Mlynárka Area s.r.o.	50%	0%	4 014 866	-134	2 005 000	<u>2 500</u>
Spolu						<u>15 000</u>

4. Zásoby

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

Zásoby	Stav k 1.1.2024	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2024
Materiál	5 097	2 143	3 113	0	4 127
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	0	0	0	0	0
Výrobky	0	0	0	0	0
Zásoby spolu	5 097	2 143	3 113	0	4 127

Zníženie čistej realizačnej hodnoty zásob bolo zohľadnené vytvorením opravnej položky. Opravná položka k materiálu prislúcha k takým položkám, ktoré boli k 31. decembru 2024 bez pohybu viac ako 1 rok.

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

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

Spoločnosť nemá obmedzené právo nakladať so zásobami.

5. Zákazková výroba a zákazková výstavba nehnuteľností určenej na predaj

Zákazková výroba

Všeobecné informácie o zákazkovej výrobe sú uvedené nižšie.

Názov položky	2024	2023	Sumár k 31.12.2024	Sumár k 31.12.2023
Vyfakturované nároky za vykonanú prácu na zákazkovej výrobe	42 254 102	51 669 531	318 112 488	275 858 386
Úprava nárokov podľa stupňa dokončenia alebo metódou nulového zisku	5 360 299	-5 337 666	606 953	-4 753 347
Hodnota zmluvných výnosov	47 614 401	46 331 865	318 719 440	271 105 039
Náklady na zákazkovú výrobu	46 101 551	43 700 515	293 194 902	247 093 351
Hrubý zisk / hrubá strata	1 512 850	2 631 350	25 524 538	24 011 688

Informácie o zákazkovej výrobe, ktorá k 31. decembru 2023 a k 31. decembru 2024 nebola ukončená sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Hodnota položky	Sumár k 31.12.2024	Sumár k 31.12.2023
Celková suma vynaložených nákladov	129 291 345	37 888 493
Celková suma vykázaných ziskov	606 953	3 275 870
Celková suma vykázaných strát	0	0
Spolu	129 898 298	41 164 364

Hodnota položky	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2023
Suma prijatých preddavkov	0	0
Suma zadržanej platby	0	0

6. Pohľadávky

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

Pohľadávky	Stav k 1.1.2024	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2024
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku z toho:	196 856	0	0	61 407	135 449
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	196 856	0	0	61 407	135 449
Ostatné krátkodobé pohľadávky z toho:	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	196 856	0	0	61 407	135 449

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

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

Dlhodobé pohľadávky Spoločnosti sú v lehote splatnosti.

Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2024 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku z toho:	11 336 199	388 329	11 724 528
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	6 012 541	0	6 012 541
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	28 349	0	28 349
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	5 295 309	388 329	5 683 638
Ostatné krátkodobé pohľadávky z toho:	26 242 370	0	26 242 370
Čistá hodnota zákazky	1 727 846	0	1 727 846
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	24 275 355	0	24 275 355
Daňové pohľadávky	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	195 594	0	195 594
Iné pohľadávky	43 575	0	43 575
	37 578 569	338 329	37 966 898

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku z toho:	12 799 806	2 028 498	14 828 304
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
Ostatné krátkodobé pohľadávky z toho:	60 221 258	0	60 221 258
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
	73 021 064	2 028 498	75 049 562

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 31.12.2024	31.12.2023	k 31.12.2024	k 31.12.2023
Krátkodobé pôžičky,							
z toho:	x	x	x	x	x	24 275 355	58 924 223
YIT Zwirn Office s.r.o.	EUR	5,00%	31.12.2025	10 000	10 000	10 000	10 000
YIT Oyj - cashpool	EUR	0,00%	neurčený	15 035 794	47 074 223	15 035 794	47 074 223
Mlynárka Land Development	EUR	11,00%	30.9.2027	9 173 355	11 100 000	9 173 355	11 100 000
Zwirn Area s.r.o.	EUR	5,00%	31.12.2024	0	740 000	0	740 000
Spolu	x	x	x	x	x	24 275 355	58 924 223

8. Odložená daňová pohľadávka

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

9. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

10. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2023
Náklady budúcich období krátkodobé z toho:	215 917	97 107
Poistenie	146 204	2 462
Ostatné služby	69 713	94 645
Príjmy budúcich období dlhodobé z toho:	407 007	243 516
Provízie - Zwirn 3, Zwirn Office	0	243 516
Provízie –Zwirn 2	407 007	0
Príjmy budúcich období krátkodobé z toho:	1 386 128	1 662 800
refakturácia prevádzkových nákladov na spoločné podniky (JV) nákladov	418 895	0
Provízie –Magnólia 3, Zwirn Area, Zwirn 3, Zwirn Office	967 233	1 662 800
Spolu	2 009 052	2 003 423

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	2024	2023
Začiatkový stav sociálneho fondu	29 990	1 031
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	73 614	74 747
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	78 817	126 114
Ostatná tvorba sociálneho fondu	0	0
Tvorba sociálneho fondu spolu	152 431	200 861
Čerpanie sociálneho fondu	171 784	171 902
Konečný zostatok sociálneho fondu	10 637	29 990

3. Odložený daňový záväzok

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

4. Závazky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2024:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti			Závazky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka		
Dlhodobé záväzky z obchodného styku z toho:	0	3 917 987	0	0	3 917 987
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	3 917 987	0	0	3 917 987
Ostatné dlhodobé záväzky z toho:	0	69 504	0	0	69 504
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	58 867	0	0	58 867
Záväzky zo sociálneho fondu	0	10 637	0	0	10 637
Dlhodobé záväzky spolu	0	3 987 491	0	0	3 987 491
Krátkodobé záväzky z obchodného styku z toho:	0	0	15 761 494	1 586 789	17 348 283
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	3 076	0	3 076
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	15 758 418	1 586 789	17 345 207
Ostatné krátkodobé záväzky z toho:	0	0	3 668 819	0	3 668 819
Čistá hodnota zákazky	0	0	1 120 893	0	1 120 893
Záväzky voči prepojeným účt.jednotkám	0	0	1 016 877	0	1 016 877
Záväzky voči zamestnancom	0	0	468 504	0	468 504
Záväzky zo sociálneho poistenia	0	0	332 259	0	332 259
Daňové záväzky a dotácie	0	0	728 157	0	728 157
Iné záväzky	0	0	2 129	0	2 129
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	19 430 313	1 586 789	21 017 102

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti			Závazky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka		
Dlhodobé záväzky z obchodného styku z toho:	0	3 290 402	0	0	3 290 402
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	3 290 402	0	0	3 290 402
Ostatné dlhodobé záväzky z toho:	0	59 712	29 990	0	89 702
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
Dlhodobé záväzky spolu	0	3 350 114	29 990	0	3 380 104
Krátkodobé záväzky z obchodného styku z toho:	0	0	29 438 991	0	29 438 991
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
Ostatné krátkodobé záväzky z toho:	0	0	14 454 699	0	14 454 699
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
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	43 893 690	0	43 893 690

5. Krátkodobé prijaté pôžičky

Prehľad prijatých pôžičiek je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2024	31.12.2023	k 31.12.2024	k 31.12.2023
Krátkodobé pôžičky							
z toho:							
Zwirn Area s.r.o.	EUR	1M+0,8%	31. 5. 2025	1 000 000	0	1 000 000	0
Nuppu Housing s.r.o.	EUR	1M+0,8%	31.12.2024	0	960 000	0	960 000
Spolu						1 000 000	960 000

6. Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za rok 2024 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k				Stav k 31.12.2024
	1.1.2024	Tvorba	Použitie	Zrušenie	
Dlhodobé rezervy z toho:	4 088 000	1 561 460	39 460	0	5 610 000
Rezerva – predaj Mlynárka	4 000 000	0	0	0	4 000 000
Ostatné rezervy-dlhodobé	88 000	179 460	39 460	0	228 000
Rezerva na odmeny a prémie – dlhodobé	0	1 382 000	0	0	1 382 000
Krátkodobé rezervy z toho:	7 415 177	3 072 829	3 876 975	2 608 581	4 044 318
<i>Zákonné krátkodobé rezervy z toho:</i>	<i>393 526</i>	<i>346 654</i>	<i>393 526</i>	<i>0</i>	<i>346 654</i>
Rezerva na nevyčerpané dovolenky	393 526	346 654	393 526	0	346 654
<i>Ostatné krátkodobé rezervy z toho:</i>	<i>7 021 651</i>	<i>2 726 175</i>	<i>3 483 449</i>	<i>2 608 581</i>	<i>3 697 664</i>
Rezerva na overenie účt.závierky	24 857	51 700	24 857	0	51 700
Rezerva na zostavenie DP a RZD	5 600	11 618	5 045	555	11 618
Rezerva na odmeny a prémie	4 611 336	2 101 540	2 313 471	2 297 865	2 101 540
Rezerva na odchodné	12 877	10 06	12 877	0	10 606
Rezerva na súdne spory	11 998	0	0	0	11 998
Rezerva na reklamácie a zár.opravy	413 490	275 189	413 490	0	275 189
Rezerva na rekl.dlhod.-zost.krátkodobá	204 699	212 881	204 699	0	212 881
Ostatné rezervy daňovo neuznané	1 768 056	73 247	509 010	310 161	1 022 132
Rezervy spolu	11 503 177	4 634 289	3 916 435	2 608 581	9 654 318

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

Ostatné rezervy-dlhodobé tvorí dlhodobá časť rezervy na reklamácie a záručné opravy.

Časť z krátkodobých rezerv na odmeny a prémie bola v hodnote 1 382 000 EUR cez zrušenie reklasifikovaná na dlhodobú časť.

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k				Stav k
	1.1.2023	Tvorba	Použitie	Zrušenie	31.12.2023
Dlhodobé rezervy z toho:	121 503	4 292 699	14 876	311 326	4 088 000
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
Krátkodobé rezervy z toho:	7 919 167	3848 681	3 520 621	342 564	7 415 177
<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 daňove neuznané	2 368 956	0	227 482	373 418	1 768 056
Rezervy spolu	8 040 670	8 138 120	3 535 497	653 890	11 503 177

7. Časové rozlíšenie

Názov položky	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2023
Výdavky budúcich období (nájom Pradiareň) – dlhodobé	285 534	327 835
Výdavky budúcich období (nájom Pradiareň) - krátkodobé	42 300	42 300

V. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

1. Čistý obrat

Informácie o štruktúre čistého obratu Spoločnosti sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2024	2023
Tržby za vlastné výkony a tovar z toho:	62 270 597	97 176 175
Tržby za vlastné výrobky	8 660 275	7 849 183
Tržby z predaja služieb	5 744 681	7 523 635
Výnosy zo zákazky	47 614 401	46 331 865
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	251 240	35 471 492
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou*	1 370 782	1 896 149
Čistý obrat celkom	63 641 379	99 072 324

*Vo finančnom roku končiacom 31.12.2023 zahŕňali iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou tržby z predaja dlhodobého nehmotného a dlhodobého hmotného majetku, tržby z predaja materiálu, zmluvné pokuty, penále a úroky z omeškania a úrokové výnosy.

Vo finančnom roku končiacom 31.12.2024 sa zahŕňajú do iných výnosov súvisiacich bežnou činnosťou len ostatné finančné výnosy.

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 odbytu	Výrobky		Služby		Tovar - nehnuteľnosť na predaj		Spolu	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Bratislava	8 660 275	7 849 183	53 359 082	53 855 500	251 240	35 471 492	62 270 597	97 176 175
Spolu	8 660 275	7 849 183	53 359 082	53 855 500	251 240	35 471 492	62 270 597	97 176 175

3. Zmena stavu zásob vlastnej výroby

Zmena stavu zásob vlastnej výroby vo výkaze ziskov a strát predstavuje zníženie vo výške 4 222 908 EUR. Vychádzajúc zo súvahových položiek dosahuje zníženie výšku 4 222 908 EUR, ako je to uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k	Stav k	Stav k	Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	
	31.12.2024	31.12.2023	1.1.2023	2024	2023
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	5 560 072	4 753 213	14 491 287	806 859	-9 738 074
Výrobky	643 752	7 373 846	1 950 762	-6 730 094	5 423 084
Spolu	6 203 824	12 127 059	16 442 049	-5 923 234	-4 314 990
Iné					
Odčlenenie časti podniku YIT SPV 2 – Nedokončená výroba	-	-	-	503 490	-
Odčlenenie časti podniku YIT SPV 2 – Výrobky	-	-	-	1 196 835	-
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob vo výkaze ziskov a strát				- 4 222 908	-4 314 990

V priebehu roka Spoločnosť vyčlenila zásoby v rámci odčlenenie časti podniku, z ktorého následne vznikla investícia YIT SPV 2, s.r.o..

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	2024	2023
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti z toho:	606 561	17 213 553
Predaj materiálu	2 312	665
Výnosy z predaja dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	1 578	3 698
Pokuty úroky z omeškania	298 167	25 177
Predaj pohľadávky	0	16 000 000
Ostatné	304 504	1 184 013
Finančné výnosy z toho:	16 405 733	9 355 557
Kurzové zisky z toho:	3 281	19
kurzové zisky ku dňu ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	3 281	19
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov z toho:</i>	<i>16 402 452</i>	<i>9 355 538</i>
Úroky z pôžičky	1 227 680	682 596
Predaj cenných papierov	2 810 579	3 832 643
Dividendy Nuppu Housing	9 249 818	3 414 372
Výnosy z dlhopisov – Zwirn Office	206 186	173 896
Výnosy z dlhopisov – YIT Zwirn 1	1 258 942	1 056 049

Výnosy z dlhopisov – Nuppu Housing, YIT Nuppu 9, YIT Nuppu 10	252 643	190 184
Likvidácia dcérskych spoločností (Ruusu, Dreamfield Property)	25 822	5 798
Precenenie YIT SPV 2	1 370 782	0

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	2024	2023
Náklady za poskytnuté služby z toho:	42 391 508	37 154 205
<i>Náklady voči audítorovi audítorskej spoločnosti z toho:</i>	95 700	58 423
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	95 700	58 423
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby z toho:</i>	42 295 808	37 095 782
Oprava majetku	36 791	81 926
Cestovné náhrady	53 689	21 367
Náklady na reprezentáciu	54 911	100 508
Stavebné projektové development ostatné výrobné náklady	36 770 853	30 451 690
Nájom strojov nebytových priestorov zariadení áut	1 281 123	1 657 812
IT služby	1 359 815	1 534 490
Reklama a propagácia	143 739	183 605
Sprostredkovateľské služby	67 580	62 254
Prenájom fix	637 630	911 687
YIT fee	567 912	844 000
Poradenské služby	414 478	367 757
Ostatné výrobné náklady	335 632	452 408
Ostatné služby	571 656	426 278
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti z toho:	290 805	16 197 147
Zostatková cena predaného majetku	0	0
Predaný materiál	228	663
Príspevky a dary	10 500	9 500
Pokuty a penále	4 251	1 466
Odpis (predaj) pohľadávky	0	16 000 000
Opravná položka k pohľadávkam, odpis pohľadávky	-18 900	87 822
Tvorba (+)/rozpustenie (-) rezerv na reklamácie	206 428	11 329
Poistenie	52 292	59 390
Ostatné prevádzkové náklady	36 006	26 977
Finančné náklady z toho:	3 045 669	4 420 440
<i>Kurzové straty z toho:</i>	2 245	197
kurzové straty ku dňu ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	2 245	197
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov z toho:</i>	3 043 424	4 420 243
Úroky z pôžičiek	33 954	61 444
Úroky ostatné	0	0
Bankové poplatky, poplatky za bankové záruky	435 805	934 973
Ostatné finančné náklady	0	0
Predané cenné papiere a podiely	2 573 665	3 423 826

6. Osobné náklady

Prehľad osobných nákladov Spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2024	2023
Osobné náklady z toho:	10 758 272	12 157 917
Mzdy	7 695 310	8 815 898
Sociálne poistenie	1 723 161	1 977 385
Zdravotné poistenie	875 857	897 143
Sociálne zabezpečenie	282 204	416 247
Ostatné sociálne náklady	182 740	51 244

7. Dane

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:	-58 632	-859 748
Odpočítateľné	137 962	31 224
Zdaniteľné	-195 594	-890 972
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	9 336 153	11 279 303
Odpočítateľné	9 336 153	11 279 303
Zdaniteľné	-	-
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	-	-
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty	-	-
Sadzba dane z príjmov (v %)	24	21
Odložená daňová pohľadávka	2 235 727	2 220 536
Uplatnená daňová pohľadávka	2 235 727	2 220 536
Zaúčtovaná ako zníženie nákladov	132 414	-738 167
Zaúčtovaná do vlastného imania	-147 605	-164 084
Odložený daňový záväzok	-	-
Zmena odloženého daňového záväzku	-	-
Zaúčtovaná ako náklad	-	-
Zaúčtovaná do vlastného imania	-	-

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	2024		2023		
		Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením z toho:	15 335 430			9 121 155		
teoretická daň		3 220 440	21%		1 915 443	21%
Daňovo neuznané náklady	9 544 638	2 004 374	13%	167 732	35 224	0%
Výnosy nepodliehajúce dani	-20 244 705	-4 251 388	-28%	-3 436 772	-721 722	
Iné				79 750	16 748	
Spolu		973 426	6,35%		1 245 692	14%
Splatná daň z príjmov		973 426	6,35%		1 983 859	22%
Odložená daň z príjmov		132 414	0,86%		-738 167	-8%
Celková daň z príjmov		1 105 840	7,21%		1 245 692	14%

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovanej ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	269 577	-
Suma odloženého daňového záväzku účtovaného ako náklad alebo výnos vyplývajúci zo zmeny sadzby dane z príjmov		
Suma odloženej daňovej pohľadávky týkajúca sa umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predchádzajúcich účtovných období, ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala		
Suma odloženého daňového záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období, o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach		
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka		
Suma odloženej dani z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov	-147 605	-164 084

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 31.12.2024	Stav k 31.12.2023
Z poskytnutých záruk	198 122	198 122

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 31.12.2024	Stav k 31.12.2023
Majetok v nájme (operatívny prenájom)	1 595 171	1 628 434

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

Po 31. decembri 2024 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2024.

V roku 2025 nastali nasledovné významné udalosti:

- 15. januára 2025 predčasné splatenie 6 ks YIT Magnólia 3.

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. TRANSAKČIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Transakcie	Spriaznená osoba	2024	2023
Iné	Pridružená účtovná jednotka - YIT Nuppu 9 Juniperus predaj dlhopisov	0	1 083 014
Iné	Pridružená účtovná jednotka - YIT Nuppu 9 Juniperus úroky z dlhopisov predpis	0	43 561
Iné	Pridružená účtovná jednotka - YIT Nuppu 10 Asteri predaj dlhopisov	0	664 276
Iné	Pridružená účtovná jednotka - YIT Nuppu 10 Asteri úroky z dlhopisov predpis	0	50 222
Iné	Pridružená účtovná jednotka – YIT Nuppu Magnólia 3 nákup dlhopisov	0	1 500 000
Iné	Pridružená účtovná jednotka – YIT Nuppu Magnólia 3 predaj dlhopisov	1 404 199	0
Iné	Pridružená účtovná jednotka - YIT Nuppu Magnólia 3 úroky z dlhopisov predpis	163 047	96 401
Iné	Pridružená účtovná jednotka - YIT Zwirn 1 nákup dlhopisov	0	0
Iné	Pridružená účtovná jednotka - YIT Zwirn 1 predaj dlhopisov	1 169 466	720 724
Iné	Pridružená účtovná jednotka - YIT Zwirn 1 úroky z dlhopisov predpis	17 355	116 751
Iné	Pridružená účtovná jednotka - YIT Zwirn 2 nákup dlhopisov	0	6 500 000
Iné	Pridružená účtovná jednotka - YIT Zwirn 2 predaj dlhopisov	0	310 045
Iné	Pridružená účtovná jednotka - YIT Zwirn 2 úroky z dlhopisov predpis	754 118	589 983
Iné	Pridružená účtovná jednotka - YIT Zwirn 3 nákup dlhopisov	653 675	0
Iné	Pridružená účtovná jednotka - YIT Zwirn 3 úroky z dlhopisov predpis	452 551	349 345
Iné	Pridružená účtovná jednotka – Zwirn Office nákup dlhopisov	1 950 000	0
Iné	Pridružená účtovná jednotka – Zwirn Office predaj dlhopisov	0	646 217
Iné	Pridružená účtovná jednotka - Zwirn Office úroky z dlhopisov predpis	206 186	173 896
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany - YIT OYJ prevod akcii zamestnancom bank. záruky manažment	2 080 621	2 423 400
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany YIT Lietuva (YIT Kausta)	29 019	22 777
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany YIT Stavo	14 640	25 140
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany YIT ZWIRN Area s.r.o.	21 765	209 058
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany YIT ZWIRN 1 s.r.o.	0	159 854
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany AS YIT Eesti	4 998	0
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany YIT Nuppu Housing	347 135	703 521
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany YIT Zwirn 3 s.r.o.	784	0
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Lietuva (YIT Kausta)	20 971	0
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Eesti (YIT Ehitus)	116	0
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Stavo s.r.o.	833 300	0
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Developmnet sp. z o.o.	33 212	0
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Oyj	16 936	14 745
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany ZWIRN area s.r.o.	5 325	250 788
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT ZWIRN 1 s.r.o.	0	1 204 571
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT ZWIRN 2 s.r.o.	142 126	240
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT ZWIRN 3 s.r.o.	1 953 493	4 812 803
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany Nuppu Housing s.r.o.	19 604	316 541

Transakcie	Spriaznená osoba	2024	2023
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT SK Housing Ruusu s.r.o. v likvidácii	0	240
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU Magnolia 1 s.r.o.	-19 550	1 440 263
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU Magnolia 3 s.r.o.	863 067	445 335
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT ZWIRN Office s.r.o.	0	91 747
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany ZWIRN Office s.r.o.	2 149 320	1 488 134
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany Mlynárka Land Development s.r.o.	0	246 929
Pohl.z obch. styku - cashpool	Subjekt, ktorý v účt. Jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv	15 035 794	47 074 223
Predaj služieb	Ostatná spriaznená strana YIT Oyj	85 693	66 823
Predaj služieb	Ostatná spriaznená strana YIT Lietuva (YIT Kausta)	46 544	15 547
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany AS YIT Eesti (YIT Ehitus)	15 447	3 950
	Ostatné spriaznené strany YIT LATVIJA SIA (YIT Celtnieciba)	19 780	5 729
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT Stavo	888 062	23 158
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT Development	74 083	17 464
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany Nuppu Housing s.r.o.	474 904	848 544
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany Mlynárka Area s.r.o.	2 510	0
	Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU 9 Juniperus s.r.o.		
Predaj služieb	((teraz Nuppu Housing s.r.o.)	0	171 576
	Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU 10 Asteri s.r.o. (teraz Nuppu Housing s.r.o.)	0	1 657 356
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU Magnolia 1 s.r.o.	174 206	1 572 682
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU Magnolia 3 s.r.o.	1 833 642	13 431 733
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany ZWIRN area s.r.o.	1 264 107	1 483 556
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT ZWIRN 1 s.r.o.	2 094 544	9 523 409
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT ZWIRN 2 s.r.o.	1 683 597	2 970
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT ZWIRN 3 s.r.o.	21 506 666	20 315 466
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT ZWIRN Office s.r.o.	234 168	177 711
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany ZWIRN Office s.r.o.	14 161 673	7 249 461
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany Mlynárka Land Development s.r.o.	564 590	40 205 824
	Ostatné spriaznené strany YIT SK Housing Ruusu s.r.o. v likvidácii	600	2500
Predaj služieb	MY YIT	1 660	3 784
Predaj služieb	YIT SPV 2 s.r.o.	47 250	0
Poskytnuté pôžičky	Ostatné spriaznené strany YIT Zwirn Office - pôžička	10 000	10 000
Poskytnuté pôžičky	Ostatné spriaznené strany YIT Zwirn Office - úrok	501	394
	Ostatné spriaznené strany Mlynárka Land Development - pôžička	9 173 355	11 100 000
	Ostatné spriaznené strany Mlynárka Land Development - úrok	1 088 200	40 447
Poskytnuté pôžičky	Ostatné spriaznené strany ZWIRN area - pôžička	0	740 000
Poskytnuté pôžičky	Ostatné spriaznené strany ZWIRN area - úrok	28 134	3 726
Prijaté pôžičky	Ostatné spriaznené strany ZWIRN area - pôžička	1 000 000	0
Prijaté pôžičky	Ostatné spriaznené strany ZWIRN area - úrok	16 877	0
Prijaté pôžičky	Ostatné spriaznené strany Nuppu Housing - pôžička	0	960 000
Prijaté pôžičky	Ostatné spriaznené strany Nuppu Housing – predpísaný úrok	17 077	2 183
Závazky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Stavo, s. r. o.	3 076	22 760
Závazky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Developmnet sp	0	12 472
Závazky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany AS YIT Eesti	0	3 118
Závazky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany UAB YIT Lietuva	0	11 848
Závazky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Latvija SIA	0	4 365
Závazky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany Zwirn Area s.r.o..	2 253	188 747

Transakcie	Spriaznená osoba	2024	2023
Závazky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Zwirn 3 s.r.o.	353	0
Závazky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT ZWIRN 1 s.r.o.	0	95 612
Závazky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany Mlynárka Land Development s.r.o.	35	10 000

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				Stav k
	1.1.2024	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2024
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
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	697 688		-539 951		157 737
Nerozdelený zisk minulých rokov	23 992 477	0	0	-22 203 291	1 789 186
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	7 875 463	14 229 590	-78 755	-7 796 709	14 229 590
Vyplatené dividendy	0	0	0	30 000 000	
Vlastné imanie spolu	66 507 082	14 229 590	-618 706	0	50 117 967

Položka vlastného imania	Stav k				Stav k
	1.1.2023	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2023
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	11 507 251	12 485 226	0	0	23 992 477
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	12 611 336	7 875 463	0	-12 611 336	7 875 463
Vlastné imanie spolu	58 060 044	20 360 689	0	-12 611 336	65 809 394

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 14 229,59 EUR (2023: zisk 7 875,46 EUR).

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

V roku 2024 neboli priamo na účty vlastného imania účtované žiadne zisky a straty.

3. Rozdelenie zisku za predchádzajúci rok 2023

Účtovný zisk za rok 2023 vo výške – 7 875 464,11 EUR bol vysporiadaný nasledovne:
suma 78 754,63 EUR predstavuje príspevok do sociálneho fondu
suma 7 796 708,48 EUR bola zúčtovaná na účet 428 – Nerozdelený zisk minulých rokov a následne vyplatené ako dividenda akcionárom.

4. Rozdelenie zisku za bežný rok 2024

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky štatutárny orgán navrhol nasledovné rozdelenie zisku za rok 2024:

čistý zisk:	14 229 590,25 EUR
príspevok do soc.fondu vo výške 1%:	142 295,90 EUR
prevod na nerozdelené zisky 99%:	14 087 294,35 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	2024	2023
Výsledok hospodárenia pred zdanením	15 335 430	9 121 155
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Odpisy dlhodobého majetku	367 125	242 909
Odpis zásob	5 927	10 364
Odpis pohľadávky	0	16 000 000
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	-61 407	70 869
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	-970	-2 267
Zmena stavu rezerv	-1 848 859	3 462 507
Úrokové náklady / výnosy (netto)	-2 890 659	-621 152
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	3 752	-3 698
Ostatné položky nepeňažného charakteru	-1 385 955	286 854
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	9 524 384	28 567 541
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	36 395 108	-10 949 443
Úbytok (prírastok) zásob	4 751 406	20 028 276
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	-22 119 375	10 899 794
Iné	0	0
Prevádzkové peňažné toky	28 551 524	48 546 168
Názov položky	2024	2023
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	28 551 524	48 546 168
Zaplatené úroky	-33 954	-61 444
Zaplatená daň z príjmov	-1 270 675	-2 527 053
Vyplatené dividendy	-30 000 000	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-2 753 105	45 957 671
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-168 020	-329 678
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	1 578	3 698
Príjmy z predaja dlhodobých cenných papierov a podielov v iných účtovných jednotkách	4 746 665	
Obstaranie finančných investícií	-3 200 000	-7 698 322
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	0	-35 410 543
Ostatné	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-1 380 223	-43 434 845

Peňažné toky z finančnej činnosti

Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine	54 694	-3 106 204
Prijaté / zaplatené úroky netto	1 193 726	269 630
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	1 248 420	-2 836 574
Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom	0	0
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-124 462	-313 748
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	180 257	494 005
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	55 795	180 257