



Výročná správa 2024



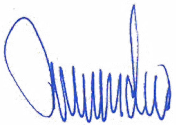
Obsah

1. Základné údaje	3
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 2025	9
9. Návrh na rozdelenie zisku	9
10. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja	9
11. Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky	9
12. Organizačná zložka v zahraničí	9



1. Základné údaje

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



Milan Murcko, MSc., MBA
podpredseda predstavenstva

Mgr. Róbert Žbodák
člen predstavenstva

2. Dôležité udalosti

Spoločnosť v roku 2024 odčlenila časť spoločnosti a vznikla dcérska spoločnosť so 100% účasťou YIT SPV 2 s.r.o. Spoločnosť v roku 2024 založila stálu prevádzkareň v Českej republike.

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 2024 realitné projekty: Nuppu Magnólia 3, Zwirn 2 a 3, Zwirn Office, Ranta 3 v Českej republike, prebieha príprava na ďalšie projekty NUPPU Magnólia, Údernícka, Mlynárka (Gabriela), Smartti, Viedeňská cesta.

4. Štruktúra akcionárov a štatutárnych orgánov

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31. decembru 2024:

	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 Housing Oy (predtým 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 Janiček, CFA	člen predstavenstva (do 31.12.2024)
Peter Forssell	člen predstavenstva
Aaron Leinonen	člen predstavenstva

Konanie menom spoločnosti:

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

Spoločnosť zaväzujú súhlasným prejavom vôle ktorikoľvek 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 2024 materskou účtovnou jednotkou a 100% spoločníkom účtovnej jednotky:

YIT SPV 2 s.r.o.

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

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

YIT Slovakia a.s. zamestnávala k 31. 12. 2024 185 zamestnancov, z toho 9 vedúcich zamestnancov.

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, za účtovné obdobie od 1.januára 2024 do 31.decembra 2024. 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 2024 Spoločnosť rozvíjala svoje aktivity prevažne prostredníctvom spoločných podnikov vytvorených s partnerom RSJ Investments – projekty NUPPU a ZWIRN, začala výstavbu projektu Ranta 3 pre YIT Stavo s.r.o. v Českej republike.

V účtovnom roku končiacom sa 31. decembra 2024 dosiahla hrubý zisk 15 335 430 EUR pri celkových dosiahnutých výnosoch 75 059 981 EUR a nákladoch 59 724 551 EUR (bez dane z príjmov).

Spoločnosť dosiahla v roku 2023 zisk vo výške 7 875 464,11 EUR, ktorý bol na základe Rozhodnutia jediného akcionára v celkovej hodnote 7 796 709,47 EUR vyplatená akcionárovi a soc. fondu – účet 472 – sociálny fond vo výške 78 754,64 EUR.

Hlavné ekonomické ukazovatele	V EUR	
	2024	2023
SPOLU MAJETOK	85 104 713	125 654 188
Neobežný majetok	23 629 991	20 603 806
Dlhodobý nehmotný majetok	81 259	76 171
Dlhodobý hmotný majetok	1 070 146	1 401 587
Dlhodobý finančný majetok	22 478 586	19 126 048
Obežný majetok	59 465 670	103 046 959
Zásoby	19 336 699	25 787 460
Dlhodobé pohľadávky	2 241 727	2 226 536
Krátkodobé pohľadávky	37 831 449	74 852 706
Finančné účty	55 795	180 257
Časové rozlíšenie	2 009 052	2 003 423
Náklady budúcich období	215 917	97 107
Príjmy budúcich období	1 793 135	1 906 316
SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY	85 104 713	125 654 188
Vlastné imanie	50 117 968	66 507 082
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	157 737	697 688
VH minulých rokov	1 789 187	23 992 477
VH za účtovné obdobie	14 229 590	7 875 463
Záväzky	34 658 911	58 776 971
Dlhodobé záväzky	3 987 491	3 380 104
Dlhodobé rezervy	5 610 000	4 088 000
Krátkodobé záväzky	21 017 102	43 893 690
Krátkodobé rezervy	4 044 318	7 415 177
Časové rozlíšenie	327 834	370 135
Výnosy budúcich období krátkodobé	0	0
Výdavky budúcich období	327 834	370 135

	2024	2023
Výnosy z hospodárskej činnosti	58 654 250	110 074 738
Tržby z predaja tovaru	251 240	35 471 492
Tržby z predaja vl. výrobkov	8 660 275	7 849 183
Tržby z predaja služieb	53 359 082	53 855 500
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	-4 222 908	-4 314 990
Tržby z predaja DM	3 890	4 363
Ostatné	602 671	17 209 190
Náklady na hospodársku činnosť	56 678 884	105 888 700
Náklady vynal. na obst. predaného tovaru	252 272	28 130 489
Spotreba materiálu a energie	2 325 891	11 713 328
Služby	42 391 508	37 154 205
Osobné náklady	10 758 272	12 157 917
Dane a poplatky	293 981	294 972
Odpisy a OP k DM	367 125	242 909
Zost. cena predaného DM a materiálu	5 558	663
Ostatné	285 247	16 196 484
Opravné položky k zásobám	-970	-2 267
Výnosy z finančnej činnosti	16 405 733	9 355 557
Tržby z predaja CP a podielov	2 810 579	3 832 643
Výnosy z dlhodobého fin. majetku	10 993 411	4 840 299
Výnosové úroky	1 227 680	682 596
Kurzové zisky	3 281	19
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	1 370 782	0
Náklady na finančnú činnosť	3 045 669	4 420 440
Predané CP a podiely	2 573 665	3 423 826
Nákladové úroky	33 954	61 444
Ostatné	438 050	935 170
Výsledok hospodárenia pred zdanením	15 335 430	9 121 155
Splatná daň	973 426	1 983 859
Odložená daň	132 414	-738 167
Výsledok hospodárenia po zdanení	14 229 590	7 875 463

Ukazovatele finančnej situácie

v EUR

	2024	2023
Celková zadlženosť	40,7	46,8
Dlhodobá zadlženosť	0,05	0,03
Okamžitá likvidita	1,66	1,53
Celková likvidita	2,42	2,03

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

	2024	2023
Rentabilita celkového kapitálu ROA	0,18	0,07
Rentabilita tržieb	0,23	0,08
Rentabilita základného imania	2,85	1,58
Rentabilita vlastného kapitálu ROE	0,28	0,12

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 2024 do dňa zostavenia výročnej správy okrem týchto udalostí nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2024.

V roku 2024 nastali nasledovné významné udalosti:

- V roku 2024 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 2025 došlo k nasledovným pohybom dlhopisov:

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

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 2025

V roku 2025 plánuje Spoločnosť aj naďalej pokračovať vo svojich aktivitách prostredníctvom spoločných podnikov - projekty NUPPU, ZWIRN a Mlynárka, ako aj na Ranta 3.

9. Návrh na rozdelenie zisku

Vedenie Spoločnosti navrhlo valnému zhromaždeniu nasledovné rozdelenie zisku (14 229 590,25 EUR) za rok 2024, návrh nebol ku dňu vydania Výročnej správy schválený:

- príspevok do sociálneho fondu vo výške 142 295,90 EUR
- prevod na zisk minulých období vo výške 14 087 294,35 EUR.

10. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Spoločnosť počas roka 2024 nevynaložila žiadne náklady na činnosti v oblasti výskumu a vývoja.

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

Spoločnosť v roku 2024 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 žiadnu organizačnú zložku v zahraničí.
Spoločnosť má stálu prevádzkareň v Českej republike.





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

www.yit.sk