

The logo for YIR, consisting of the letters 'YIR' in a bold, white, sans-serif font. The 'Y' and 'I' are connected, and the 'R' is slightly offset to the right.

YIR

Výroční správa 2025



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 2026	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)



Mgr. Ing. Patrik Golský
podpredsa predstavenstva



Mgr. Róbert Žbodák
člen predstavenstva

2. Dôležité udalosti

Spoločnosť v roku 2025 obstarala 50%-ný podiel v dcérskej spoločnosti YIT Residential Development s.r.o.

3. Údaje o predmete činnosti

Predmetom činnosti je:

- výkon činnosti stavbyvedúceho - pozemné stavby - dopravné stavby
- výkon činnosti stavebného dozoru - pozemné stavby - dopravné stavby
- vykonávanie dopravných stavieb
- vykonávanie bytových, občianskych, priemyselných a inžinierskych stavieb (vrátane vybavenia sídliskových celkov)
- obstarávateľská a sprostredkovateľská činnosť v stavebníctve
- montáž, oprava a údržba elektrických zariadení
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľnej živnosti
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) v rozsahu voľnej živnosti
- zhotovovanie a prevádzkovanie reklamných zariadení a poskytovanie služieb v oblasti reklamy
- realitná činnosť - sprostredkovanie kúpy a predaja bytov, rodinných domov, budov, stavieb a pozemkov
- prenájom nebytových priestorov s doplnkovými službami - obstarávateľské služby spojené s prenájomom
- projektovanie stavieb – pozemné stavby a 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 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 2025 realitné projekty: Nuppu Magnólia 4, Zwirn 2 a 3, Zwirn Office, Ranta 3 v Českej republike, prebieha príprava na ďalšie projekty NUPPU Magnólia 5, Údernícka, Mlynárka (Gabriela), Smartti, Viedeňská cesta.

4. Štruktúra akcionárov a štatutárnych orgánov

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31. decembru 2025:

	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 do 4. marca 2026
Mgr. Ing. Patrik Golský	podpredseda predstavenstva od 5. marca 2026
Mgr. Róbert Žbodák	člen predstavenstva
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 zaväzuje 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 2025 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 Residential Development s.r.o.

YIT Slovakia a.s. zamestnávala k 31. 12. 2025 198 zamestnancov, z toho 8 vedúcich zamestnancov.

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2025 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 2025 do 31.decembra 2025. 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 2025 Spoločnosť rozvíjala svoje aktivity prevažne prostredníctvom spoločných podnikov vytvorených s partnerom RSJ Investments – projekty NUPPU a ZWIRN a s partnerom Crowdberry – projekt Magnolia 4 a pokračovala s výstavbou projektu Ranta 3 a novým Ranta 4 pre YIT Stavo s.r.o. v Českej republike.

V účtovnom roku končiacom sa 31. decembra 2025 dosiahla hrubý zisk 2 564 910 EUR pri celkových dosiahnutých výnosoch 60 196 119 EUR a nákladoch 57 631 209 EUR (bez dane z príjmov).

Spoločnosť dosiahla v roku 2024 zisk vo výške 14 229 590,25 EUR, ktorý bol na základe Rozhodnutia jediného akcionára v celkovej hodnote 14 087 294,35 EUR vyplatená akcionárovi a soc. fondu – účet 472 – sociálny fond vo výške 142 295,90 EUR.

Hlavné ekonomické ukazovatele	V EUR	
	2025	2024
SPOLU MAJETOK	85 816 990	85 104 713
Neobežný majetok	21 455 582	23 629 991
Dlhodobý nehmotný majetok	78 530	81 259
Dlhodobý hmotný majetok	969 050	1 070 146
Dlhodobý finančný majetok	20 408 002	22 478 586
Obežný majetok	62 056 859	59 465 670
Zásoby	22 009 224	19 336 699
Dlhodobé pohľadávky	1 438 529	2 241 727
Krátkodobé pohľadávky	38 518 092	37 831 449
Finančné účty	91 014	55 795
Časové rozlíšenie	2 304 549	2 009 052
Náklady budúcich období	212 346	215 917
Príjmy budúcich období	2 092 203	1 793 135
SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY	85 816 990	85 104 713
Vlastné imanie	36 590 688	50 117 968
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	52 183	157 737
VH minulých rokov	876 481	1 789 187
VH za účtovné obdobie	1 720 570	14 229 590
Záväzky	48 930 706	34 658 911
Dlhodobé záväzky	3 051 298	3 987 491
Dlhodobé rezervy	1 760 000	5 610 000
Krátkodobé záväzky	39 944 091	21 017 102
Krátkodobé rezervy	4 175 317	4 044 318
Časové rozlíšenie	295 596	327 834
Výnosy budúcich období krátkodobé	0	0
Výdavky budúcich období	295 596	327 834

	2025	2024
Výnosy z hospodárskej činnosti	50 007 345	58 654 250
Tržby z predaja tovaru	3 422 495	251 240
Tržby z predaja vl. výrobkov	936 149	8 660 275
Tržby z predaja služieb	42 897 767	53 359 082
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	2 575 981	-4 222 908
Tržby z predaja DM	4 990	3 890
Ostatné	169 963	602 671
Náklady na hospodársku činnosť	52 460 925	56 678 884
Náklady vynal. na obst. predaného tovaru	503 375	28 130 489
Spotreba materiálu a energie	8 572 394	11 713 328
Služby	31 191 210	42 391 508
Osobné náklady	10 933 752	10 758 272
Dane a poplatky	362 221	293 981
Odpisy a OP k DM	275 167	367 125
Zost. cena predaného DM a materiálu	2 593	5 558
Ostatné	618 592	285 247
Výnosy z finančnej činnosti	10 188 774	16 405 733
Tržby z predaja CP a podielov	4 857 162	2 810 579
Výnosy z dlhodobého fin. majetku	3 662 771	10 993 411
Výnosové úroky	1 456 780	1 227 680
Kurzové zisky	212 061	3 281
Náklady na finančnú činnosť	5 170 284	3 045 669
Predané CP a podiely	4 517 790	2 573 665
Nákladové úroky	217 199	33 954
Ostatné	435 295	438 050
Výsledok hospodárenia pred zdanením	2 564 910	15 335 430
Splatná daň	15 810	973 426
Odložená daň	828 530	132 414
Výsledok hospodárenia po zdanení	1 720 570	14 229 590

Ukazovatele finančnej situácie

v EUR

	2025	2024
Celková zadlženosť	0,57	0,41
Dlhodobá zadlženosť	0,04	0,05
Okamžitá likvidita	1,00	1,66
Celková likvidita	1,55	2,42

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

	2025	2024
Rentabilita celkového kapitálu ROA	0,03	0,18
Rentabilita tržieb	0,04	0,23
Rentabilita základného imania	0,34	2,85
Rentabilita vlastného kapitálu ROE	0,05	0,28

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 2025 do dňa zostavenia výročnej správy okrem týchto udalostí nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2025.

V roku 2025 nastali nasledovné významné udalosti:

- V roku 2024 a v roku 2025 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.

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 2026

V roku 2026 plánuje Spoločnosť aj naďalej pokračovať vo svojich aktivitách prostredníctvom spoločných podnikov – projekty NUPPU, ZWIRN a Mlynárka, ako aj na Ranta 3 a 4 – organizačná zložka v Českej republike.

9. Návrh na rozdelenie zisku

Vedenie Spoločnosti navrhlo valnému zhromaždeniu nasledovné rozdelenie zisku (1 720 570,26 EUR) za rok 2025, návrh nebol ku dňu vydaniu Výročnej správy schválený:

- príspevok do sociálneho fondu vo výške 17 205,70 EUR
- prevod na zisk minulých období vo výške 1 703 364,56 EUR.

10. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Spoločnosť počas roka 2025 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 2025 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