

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2025

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 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 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 12. augusta 2025 schválená účtovná závierka Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

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 v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025.

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 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	180	189
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	198	185
<i>počet vedúcich zamestnancov</i>	8	9

7. Dátum schválenia audítora Spoločnosti

Rozhodnutím jediného akcionára bola schválená dňa 12. augusta 2025 spoločnosť Ernst & Young Slovakia, s.r.o. ako audítora účtovnej závierky za finančný rok končiaci 31. decembra 2025.

8. Akcionári Spoločnosti

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31. decembru 2025 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, poistné a pod.).

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

V rokoch 2025 a 2024 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 obstarávacia 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 obstarávacia 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 obstarávacía cena (resp. vlastné náklady) neprevyší 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.

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

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

Spoločnosť k 31. decembru 2025 teda sumárne eviduje:

100%-ný podiel v spoločnosti YIT SPV 2 s.r.o.

50%-ný podiel v spoločnostiach Nuppu Housing s.r.o., ZWIRN Area s.r.o., YIT ZWIRN Office s.r.o., Mlynárka Area s.r.o. a YIT Residential Developmnet 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 2 s.r.o. a YIT ZWIRN 3 s.r.o., YIT NUPPU Magnólia 3 s.r.o.

V roku 2024 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 vyrovnávať 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 banku 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 2025 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	Oceniiteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.2024	0	106 054	0	558 295	0	0	0	722 349
Prírastky	0	28 884	0	0	0	0	0	28 884
Úbytky	0	7 930	0	558 295	0	0	0	566 225
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2024	0	185 008	0	0	0	0	0	185 008
Oprávky								
Stav k 1.1.2024	0	87 883	0	558 295	0	0	0	646 178
Prírastky	0	23 796	0	0	0	0	0	23 796
Úbytky	0	7 930	0	558 295	0	0	0	566 225
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2024	0	103 749	0	0	0	0	0	103 749
Opravné položky								
Stav k 1.1.2024	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 31.12.2024	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav k 1.1.2024	0	76 171	0	0	0	0	0	76 171
Stav k 31.12.2024	0	81 259	0	0	0	0	0	81 259

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 1.1.2025	0	326 248	1 909 952	0	0	63 594	14 824	0	2 314 618
Prírastky	0	4 400	129 763	0	0	11 406	0	0	145 569
Úbytky	0	0	44 447	0	0	0	0	0	44 447
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2025	0	345 472	1 995 268	0	0	75 000	0	0	2 415 740
Oprávky									
Stav k 1.1.2025	0	53 288	1 153 723	0	0	37 461	0	0	1 244 472
Prírastky	0	41 436	198 908	0	0	6 321	0	0	246 665
Úbytky	0	0	44 447	0	0	0	0	0	44 447
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2025	0	94 724	1 308 184	0	0	43 782	0	0	1 446 690
Opravné položky									
Stav k 1.1.2025	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 31.12.2025	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2025	0	272 960	756 229	0	0	26 133	14 824	0	1 070 146
Stav k 31.12.2025	0	250 748	687 084	0	0	31 218	0	0	969 050

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných 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

Spoločnosť nemá obmedzené právo disponovať s hnutelným majetkom.

Pre prípad škôd spôsobených krádežou, živelnou pohromou a prevádzkou motorového vozidla bol majetok k 31. decembru 2025 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:
hodnota jedného poisteného diela na jednom mieste poistenia.

50 000 000 EUR, od 1.10.2024 poistná suma 90 000 000 EUR - maximálna

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 1.1.2025	3 202 223	10 000	0	0	0	0	19 266 363	0	0	0	0	22 478 586
Prírastky	0	2 500	0	0	0	0	2 444 706	0	0	0	0	2 447 206
Úbytky	0	0	0	0	0	0	4 517 790	0	0	0	0	4 517 790
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2025	3 202 223	12 500	0	0	0	0	17 193 279	0	0	0	0	20 408 002
Opravné položky												
Stav k 1.1.2025	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 31.12.2025	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účtovná hodnota												
Stav k 1.1.2025	3 202 223	10 000	0	0	0	0	19 266 363	0	0	0	0	22 478 586
Stav k 31.12.2025	3 202 223	12 500	0	0	0	0	17 193 279	0	0	0	0	20 408 002

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 1.1.2024	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

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 Splatené: 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 31.12.2025, 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%	3 483 680	-11 314	300 000	3 202 223
Spoločný rozhodujúci vplyv						
YIT ZWIRN Office s.r.o., Svätoplukova II., Bratislava	50%	0%	2 458 666	-32 942	1 250 000	2 500
ZWIRN area s.r.o., Svätoplukova II., Bratislava	50%	0%	14 105 003	585 910	0	2 500
Nuppu Housing s.r.o., Svätoplukova II., Bratislava	50%	0%	2 230 770	579 598	0	2 500
Mlynárka Area s.r.o., Svätoplukova II., Bratislava	50%	0%	4 002 839	-6 694	2 005 000	2 500
YIT Residential Development s.r.o., Svätoplukova II., Bratislava	50%	0%	1 608 970	-1 030	802 500	2 500
Spolu						3 214 723

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 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	1 250 000	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	2 500
Spolu						3 212 223

4. Zásoby

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

Zásoby	Stav k 1.1.2025	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2025
Materiál	4 127	5 571	3 951	0	5 747
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	0	0	0	0	0
Výrobky	0	0	0	0	0
Zásoby spolu	4 127	5 571	3 951	0	5 747

Zníženie čistej realizačnej hodnoty zásob bolo zohľadnené vytvorením opravnej položky. Opravná položka k materiálu prislúcha k takým položkám, ktoré boli k 31. decembru 2025 bez pohybu viac ako 1 rok.

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené 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

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	2025	2024	Sumár k 31.12.2025	Sumár k 31.12.2024
Vyfakturované nároky za vykonanú prácu na zákazkovej výrobe	43 664 984	42 254 102	183 909 716	318 112 488
Úprava nárokov podľa stupňa dokončenia alebo metódou nulového zisku	- 6 270	594	- 5 677	606 953
Hodnota zmluvných výnosov	37 394 390	47 614 401	178 232 619	318 719 440
Náklady na zákazkovú výrobu	37 398 433	46 101 551	167 252 002	293 194 902
Hrubý zisk / hrubá strata	- 4 043	1 512 850	10 980 616	25 524 538

Informácie o zákazkovej výrobe, ktorá k 31. decembru 2024 a k 31. decembru 2025 nebola ukončená sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Hodnota položky	Sumár k 31.12.2025	Sumár k 31.12.2024
Celková suma vynaložených nákladov	156 544 504	129 291 345
Celková suma vykázaných ziskov	-5 677 097	606 953
Celková suma vykázaných strát	0	0
Spolu	150 867 407	129 898 298

Hodnota položky	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Suma prijatých preddavkov	0	0
Suma zadržanej platby	242 405	0

6. Pohľadávky

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

Pohľadávky	Stav k 1.1.2025	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2025
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku z toho:	135 449	2 292	0	0	137 741
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	135 449	2 292	0	0	137 741
Ostatné krátkodobé pohľadávky z toho:	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	135 449	2 292	0	0	137 741

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené 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

Dlhodobé pohľadávky Spoločnosti sú v lehote splatnosti.

Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2025 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	14 836 756	200 533	15 037 289
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	6 161 830	0	6 161 830
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	3 851 513	0	3 851 513
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	4 832 413	200 533	5 023 946
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	23 618 544	0	23 618 544
Čistá hodnota zákazky	37 654	0	37 654
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	22 267 053	0	22 267 053
Daňové pohľadávky a dotácie	1 171 452	0	1 171 452
Pohľadávky z derivátových operácií	64 707	0	64 707
Iné pohľadávky	77 678	0	77 678
	38 455 300	200 533	38 655 833

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:	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	388 329	37 966 898

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 31.12.2025	k 31.12.2024	k 31.12.2025	k 31.12.2024
Poskytnuté pôžičky, z toho:	x	x	x	x	x	18 651 452	24 275 355
YIT Zwirn Office s.r.o.	EUR	5,00%	31.12.2026	10 000	10 000	10 000	10 000
YIT Oyj - cashpool	EUR	0,00%	neurčený	0	15 035 794	0	15 035 794
Mlynárka Land Development	EUR	11,00%	30.9.2027	10 473 355	9 173 355	10 473 355	9 173 355
YIT Zwirn 2 s.r.o.	EUR	10,7%	30.6.2029	400 000	0	400 000	0
YIT Zwirn 3 s.r.o.	EUR	5,00%	31.12.2026	7 768 097	0	7 768 097	0
Spolu	x	x	x	x	x	18 651 452	24 275 355

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 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Náklady budúcich období krátkodobé z toho:	212 346	215 917
Poistenie	109 994	146 204
Ostatné služby	102 352	69 713
Prijmy budúcich období dlhodobé z toho:	1 115 209	407 007
Provízie - Zwirn 3, Zwirn Office	0	0
Provízie –Zwirn 2	1 115 209	407 007
Prijmy budúcich období krátkodobé z toho:	976 994	1 386 128
refakturácia prevádzkových nákladov na spoločné podniky (JV) nákladov	353 668	418 895
Provízie –Magnólia 3, Zwirn Area, Zwirn 3, Zwirn Office	623 326	967 233
Spolu	2 304 549	2 009 052

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	2025	2024
Začiatkový stav sociálneho fondu	10 637	29 990
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	70 064	73 614
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	142 296	78 817
Ostatná tvorba sociálneho fondu	0	0
Tvorba sociálneho fondu spolu	212 360	152 431
Čerpanie sociálneho fondu	179 071	171 784
Konečný zostatok sociálneho fondu	43 926	10 637

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 2025:

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	2 990 974	0	0	2 990 974
Ostatné záväzky z obchodného styku		2 990 974	0	0	2 990 974
Ostatné dlhodobé záväzky z toho:	0	16 398	43 926	0	60 324
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	16 398	0	0	16 398
Záväzky zo sociálneho fondu	0	0	43 926	0	43 926
Dlhodobé záväzky spolu	0	3 007 372	43 926	0	3 051 298
Krátkodobé záväzky z obchodného styku z toho:	0	0	15 931 806	0	15 931 806
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	91 367	0	91 367
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	15 840 439	0	15 840 439
Ostatné krátkodobé záväzky z toho:	0	0	24 012 285	0	24 012 285
Čistá hodnota zákazky	0	0	5 701 295	0	5 701 295
Záväzky voči prepojeným účt.jednotkám	0	0	17 028 572	0	17 028 572
Záväzky voči zamestnancom	0	0	657 200	0	657 200
Záväzky zo sociálneho poistenia	0	0	403 914	0	403 914
Daňové záväzky a dotácie	0	0	211 719	0	211 719
Záväzky z derivátových operácií	0	0	8 880	0	8 880
Iné záväzky	0	0	705	0	705
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	39 944 091	0	39 944 091

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	3 917 987	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

5. 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 31.12.2025	31.12.2024	k 31.12.2025	k 31.12.2024
Prijaté pôžičky							
z toho:							
YIT Oyj	EUR	3M+1,2%	31.3.2029	15 000 000	0	15 000 000	0
YIT Oyj - cashpool	EUR	1M+0,85	neurčený	2 496 655	0	2 496 655	0
Zwirn Area s.r.o.	EUR	1M+0,8%	31. 5. 2025	0	1 000 000	0	1 000 000
Spolu						17 496 655	1 000 000

6. Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za rok 2025 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k				Stav k 31.12.2025
	1.1.2025	Tvorba	Použitie	Zrušenie	
Dlhodobé rezervy z toho:	5 610 000	218 000	68 000	4 000 000	1 760 000
Rezerva – predaj Mlynárka	4 000 000	0	0	4 000 000	0
Ostatné rezervy-dlhodobé	228 000	0	68 000	0	160 000
Rezerva na odmeny a prémie – dlhodobé	1 382 000	218 000	0	0	1 600 000
Krátkodobé rezervy z toho:	4 044 318	4 924 489	2 535 228	2 258 262	4 175 317
<i>Zákonné krátkodobé rezervy z toho:</i>	<i>346 654</i>	<i>71 684</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>418 338</i>
Rezerva na nevyčerpané dovolenky	346 654	71 684	0	0	418 338
<i>Ostatné krátkodobé rezervy z toho:</i>	<i>3 697 664</i>	<i>4 852 805</i>	<i>2 535 228</i>	<i>2 258 262</i>	<i>3 756 979</i>
Rezerva na overenie účt.závierky	51 700	103 000	96 700	0	58 000
Rezerva na zostavenie DP a RZD	11 618	0	0	1 490	10 128
Rezerva na odmeny a prémie	2 021 540	1 499 056	1 945 190	1 486 321	169 085
Rezerva na odchodné	10 006	0	6 525	0	4 081
Rezerva na súdne spory	11 998	0	0	11 998	0
Rezerva na reklamácie a zár.opravy	275 189	825 168	260 668	410 819	428 870
Rezerva na rekl.dlhod.-zost.krátkodobá	212 881	238 945	9 861	6 965	435 000
Rezervy - intragroup	0	186 636	185 338	1 298	0
Rezerva – predaj Mlynárka	0	2 000 000	0	0	2 000 000
Ostatné rezervy daňovo neuznané	1 102 732	0	30 946	339 371	651 815
Rezervy spolu	9 654 318	6 693 207	2 373 107	4 197 363	5 935 317

Ostatné rezervy daňovo neuznané tvorí 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 1 600 000 EUR (1 382tis EUR v r. 2024) reklasifikovaná na dlhodobú časť

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k				Stav k
	1.1.2024	Tvorba	Použitie	Zrušenie	31.12.2024
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

7. Časové rozlíšenie

Názov položky	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Výdavky budúcich období (nájom Pradiareň) – dlhodobé	253 296	285 534
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	2025	2024
Tržby za vlastné výkony a tovar z toho:	47 256 411	62 270 597
Tržby za vlastné výroby	936 149	8 660 275
Tržby z predaja služieb	5 503 377	5 744 681
Výnosy zo zákazky	37 394 390	47 614 401
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	3 422 495	251 240
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou*	0	1 370 782
Čistý obrat celkom	47 256 411	63 641 379

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	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Bratislava	936 149	8 660 275	42 897 767	53 359 082	3 422 495	251 240	47 256 411	62 270 597
Spolu	936 149	8 660 275	42 897 767	53 359 082	3 422 495	251 240	47 256 411	62 270 597

3. Zmena stavu zásob vlastnej výroby

Zmena stavu zásob vlastnej výroby vo výkaze ziskov a strát predstavuje zvýšenie vo výške 2 575 981 EUR. Vychádzajúc zo súvahových položiek dosahuje zvýšenie výšku 2 575 981 EUR, ako je to uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024	Stav k 1.1.2024	Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	
				2025	2024
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	8 625 201	5 560 072	4 753 213	3 065 129	806 859
Výrobky	170 040	643 752	7 373 846	-473 712	-6 730 094
Spolu	8 795 241	6 203 824	12 127 059	2 591 417	-5 923 234
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				2 575 981	- 4 222 908

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	2025	2024
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti z toho:	174 953	606 561
Predaj materiálu	1 442	2 312
Výnosy z predaja dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	3 548	1 578
Pokuty úroky z omeškania	400	298 167
Predaj pohľadávky	0	0
Ostatné	169 563	304 504
Finančné výnosy z toho:	10 188 774	16 405 733
Kurzové zisk z toho:	212 061	3 281
kurzové zisky ku dňu ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	212 061	3 281
Ostatné významné položky finančných výnosov z toho:	9 976 713	16 402 452
Úroky z pôžičky	1 456 780	1 227 680
Predaj cenných papierov	4 857 162	2 810 579
Dividendy Nuppu Housing	1 930 511	9 249 818
Výnosy z dlhopisov – Zwirn Office	298 151	206 186
Výnosy z dlhopisov – YIT Zwirn 1	1 411 662	1 258 942

Výnosy z dlhopisov – Nuppu Housing, YIT Nuppu 9, YIT Nuppu 10	22 447	252 643
Likvidácia dcérskych spoločností (Ruusu, Dreamfield Property)		25 822
Precenenie YIT SPV 2		1 370 782

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	2025	2024
Náklady za poskytnuté služby z toho:	31 191 210	42 391 508
<i>Náklady voči audítorovi audítorskej spoločnosti z toho:</i>	<i>107 860</i>	<i>95 700</i>
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	107 860	95 700
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby z toho:</i>	<i>31 083 350</i>	<i>42 295 808</i>
Oprava majetku	29 896	36 791
Cestovné náhrady	142 179	53 689
Náklady na reprezentáciu	133 220	54 911
Stavebné projektové development ostatné výrobné náklady	24 347 834	36 770 853
Nájom strojov nebytových priestorov zariadení áut	1 962 358	1 281 123
IT služby	1 567 822	1 359 815
Reklama a propagácia	81 980	143 739
Sprostredkovateľské služby	104 483	67 580
Prenájom fix	707 397	637 630
YIT fee	518 187	567 912
Poradenské služby	311 153	414 478
Ostatné výrobné náklady	360 043	335 632
Ostatné služby	816 800	571 656
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti z toho:	621 185	290 805
Zostatková cena predaného majetku	1 151	0
Predaný materiál	1 442	228
Príspevky a dary	4 500	10 500
Pokuty a penále	775	4 251
Odpis (predaj) pohľadávky	655	0
Opravná položka k pohľadávkam, odpis pohľadávky	12 052	-18 900
Tvorba (+)/rozpustenie (-) rezerv na reklamácie	391 837	206 428
Poistenie	92 579	52 292
Ostatné prevádzkové náklady	45 872	36 006
Zmarená investícia	70 322	0
Finančné náklady z toho:	5 170 284	3 045 669
<i>Kurzové straty z toho:</i>	<i>231 780</i>	<i>2 245</i>
kurzové straty ku dňu ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	231 780	2 245
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov z toho:</i>	<i>4 938 504</i>	<i>3 043 424</i>
Úroky z pôžičiek	217 199	33 954
Úroky ostatné	0	0
Bankové poplatky, poplatky za bankové záruky	200 143	435 805
Ostatné finančné náklady	3 372	0
Predané cenné papiere a podiely	4 517 790	2 573 665

6. Osobné náklady

Prehľad osobných nákladov Spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2025	2024
Osobné náklady z toho:	10 933 752	10 758 272
Mzdy	7 771 143	7 695 310
Sociálne poistenie	1 825 583	1 723 161

Zdravotné poistenie	870 802	875 857
Sociálne zabezpečenie	288 191	282 204
Ostatné sociálne náklady	178 033	182 740

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
Odpočítateľné	99 218	137 962
Zdaniteľné	-52 183	-195 594
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:		9 336 153
Odpočítateľné	5 779 714	9 336 153
Zdaniteľné		-
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti		-
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty		-
Sadzba dane z príjmov (v %)	24	24
Odložená daňová pohľadávka	1 432 529	2 235 727
Uplatnená daňová pohľadávka	1 432 529	2 235 727
Zaúčtovaná ako zníženie nákladov	829 530	132 414
Zaúčtovaná do vlastného imania	-13 398	-147 605
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	2025		Základ dane	2024	
		Daň	Daň v %		Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením z toho:	2 564 910			15 335 430		
teoretická daň		615 578	24%		3 220 440	21%
Daňovo neuznané náklady	6 275 052	1 506 012	59%	9 544 638	2 004 374	13%
Výnosy nepodliehajúce dani	-11 409 039	-2 738 169		-20 244 705	-4 251 388	-28%
Iné						
Spolu		-616 578	-24%		973 426	6,35%
Splatná daň z príjmov		15 810	1%		973 426	6,35%
Odložená daň z príjmov		828 530	32%		132 414	0,86%
Celková daň z príjmov		844 340	33%		1 105 840	7,21%

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	- 13 398	-147 605

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 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
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 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Majetok v nájme (operatívny prenájom)	1 775 224	1 595 171

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.

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

Po 31. decembri 2025 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2025.

V roku 2026 nastali nasledovné významné udalosti:

- zmena podpredsedu predstavenstva spoločnosti YIT Slovakia – z Milan Murcko na Patrik Golský.

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. TRANSAKCIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Transakcie	Spriaznená strana	2025	2024
Iné	Pridružená účtovná jednotka – YIT Nuppu Magnólia 3 predaj dlhopisov	356 811	1 404 199
Iné	Pridružená účtovná jednotka - YIT Nuppu Magnólia 3 úroky z dlhopisov predpis	1 563	163 047
Iné	Pridružená účtovná jednotka - YIT Zwirn 1 nákup dlhopisov	0	0
Iné	Pridružená účtovná jednotka - YIT Zwirn 1 predaj dlhopisov	0	1 169 466
Iné	Pridružená účtovná jednotka - YIT Zwirn 1 úroky z dlhopisov predpis	0	17 355
Iné	Pridružená účtovná jednotka - YIT Zwirn 2 úroky z dlhopisov predpis	841 297	754 118
Iné	Pridružená účtovná jednotka - YIT Zwirn 3 nákup dlhopisov	0	653 675
Iné	Pridružená účtovná jednotka - YIT Zwirn 3 predaj dlhopisov	4 160 979	
Iné	Pridružená účtovná jednotka - YIT Zwirn 3 úroky z dlhopisov predpis	400 647	452 551
Iné	Pridružená účtovná jednotka – Zwirn Office nákup dlhopisov	0	1 950 000
Iné	Pridružená účtovná jednotka - Zwirn Office úroky z dlhopisov predpis	298 151	206 186
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany - YIT OYJ prevod akcii zamestnancom bank. záruky manažment	2 241 893	2 080 621
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany YIT Lietuva (YIT Kausta)	20 793	29 019
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany YIT Stavo	10 602	14 640
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany YIT ZWIRN Area s.r.o.	113429	21 765
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany AS YIT Eesti	9 597	4 998
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany YIT Nuppu Housing	695 162	347 135
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany YIT Zwirn 3 s.r.o.	13 990	784
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU Magnolia 3 s.r.o.	83 679	0
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU Magnolia 4 s.r.o.	14 566	0
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany Mlynárka Land Development s.r.o.	63 779	0
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Lietuva (YIT Kausta)	0	20 971
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Eesti (YIT Ehitus)	14 181	116
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Stavo s.r.o.	0	833 300
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Developmnet sp. z o.o.	0	33 212
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Oyj	17 210	16 936
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT SPV s.r.o.	6 150	0
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany ZWIRN area s.r.o.	0	5 325
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT ZWIRN 2 s.r.o.	1 317 653	142 126
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT ZWIRN 3 s.r.o.	949 589	1 953 493

Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany Nuppu Housing s.r.o.	0	19 604
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU Magnolia 1 s.r.o.	0	-19 550
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU Magnolia 3 s.r.o.	0	863 067
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Residential Development s.r.o.	492	0
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU Magnolia 4 s.r.o.	1 353 519	0
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany ZWIRN Office s.r.o.	135 730	2 149 320
Pohľ.z obch. styku - cashpool	Subjekt, ktorý v účt. jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv	0	15 035 794
Výnos - cashpool	Subjekt, ktorý v účt. jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv - predpísaný úrok	5945	113608
Záv.z obch. styku - cashpool	Subjekt, ktorý v účt. jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv	2 028 572	0
Náklad - cashpool	Subjekt, ktorý v účt. jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv - predpísaný úrok	93 722	0
Predaj služieb	Ostatná spriaznená strana YIT Oyj	80 618	85 693
Predaj služieb	Ostatná spriaznená strana YIT Lietuva (YIT Kausta)	100 681	46 544
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany AS YIT Eesti (YIT Ehitus)	59 987	15 447
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT LATVIJA SIA (YIT Celtnieciba)	69 316	19 780
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT Stavo	220 078	888 062
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT Development	273 631	74 083
Predaj služieb	Ostatná spriaznená strana YIT Housing Oy	29 390	0
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany Nuppu Housing s.r.o.	197 932	474 904
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany Mlynárka Area s.r.o.	2 700	2 510
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU Magnolia 1 s.r.o.	3 400	174 206
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU Magnolia 3 s.r.o.	165 721	0
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT Residential Development s.r.o.	400	0
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU Magnolia 4 s.r.o.	5 624 535	0
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany ZWIRN area s.r.o.	1 318 911	1 264 107
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT ZWIRN 1 s.r.o.	0	2 094 544
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT ZWIRN 2 s.r.o.	19 092 497	1 683 597
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT ZWIRN 3 s.r.o.	4 003 080	21 506 666
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT ZWIRN Office s.r.o.	121 734	234 168
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany ZWIRN Office s.r.o.	3 637 697	14 161 673
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany Mlynárka Land Development s.r.o.	369 633	564 590
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT SK Housing Ruusu s.r.o. v likvidácii	0	600
Predaj služieb	MY YIT	0	1 660
Predaj služieb	YIT SPV 2 s.r.o.	93 175	47 250
Poskytnuté pôžičky	Ostatné spriaznené strany YIT Zwirn Office - pôžička	10 000	10 000
Poskytnuté pôžičky	Ostatné spriaznené strany YIT Zwirn Office - úrok	500	501
Poskytnuté pôžičky	Ostatné spriaznené strany Mlynárka Land Developpemt - pôžička	10 473 355	9 173 355

Poskytnuté pôžičky	Ostatné spriaznené strany Mlynárka Land Development - úrok	1 034 364	1 088 200
Poskytnuté pôžičky	Ostatné spriaznené strany ZWIRN area - úrok	0	28 134
Poskytnuté pôžičky	Ostatné spriaznené strany YIT ZWIRN 2 - pôžička	7 768 097	0
Poskytnuté pôžičky	Ostatné spriaznené strany YIT ZWIRN 2 - úrok	415 424	0
Poskytnuté pôžičky	Ostatné spriaznené strany YIT ZWIRN 3 - pôžička	400 000	0
Poskytnuté pôžičky	Ostatné spriaznené strany YIT ZWIRN 3 - úrok	548	0
Prijaté pôžičky	Ostatné spriaznené strany ZWIRN area - pôžička	0	1 000 000
Prijaté pôžičky	Ostatné spriaznené strany ZWIRN area - úrok	13 635	16 877
Prijaté pôžičky	Ostatné spriaznené strany Nuppu Housing - pôžička	0	0
Prijaté pôžičky	Ostatné spriaznené strany Nuppu Housing – predpísaný úrok	0	17 077
Prijaté pôžičky	Subjekt, ktorý v účt. jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv	15 000 000	0
Prijaté pôžičky	Subjekt, ktorý v účt. jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv - predpísaný úrok	109 842	0
Závazky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Oyj	39 766	0
Závazky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Stavo, s. r. o.	0	3 076
Závazky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany Zwirn Area s.r.o..	0	2 253
Závazky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Zwirn 3 s.r.o.	0	353
Závazky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany Mlynárka Land Development s.r.o.	0	35
Závazky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany Nuppu Housing s.r.o.	853 952	0

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 1.1.2025	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2025
--------------------------	--------------------	-----------	--------	---------	----------------------

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	157 737	52 184	-157 737	0	52 184
Nerozdelený zisk minulých rokov	1 789 186	0	0	-912 706	876 480
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	14 229 590	1 720 570	-142 296	-14 087 294	1 720 570
Vyplatené dividendy	0	0	0	15 000 000	0
Vlastné imanie spolu	50 117 967	1 772 754	-300 033	0	36 590 688

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

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 1 720,57 EUR (2024: zisk 14 229,59 EUR).

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

V roku 2025 neboli priamo na účty vlastného imania účtované žiadne zisky a straty.

3. Rozdelenie zisku za predchádzajúci rok 2024

Účtovný zisk za rok 2024 vo výške 14 229 590,25 EUR bol vysporiadaný nasledovne:
suma 142 295,90 EUR predstavuje príspevok do sociálneho fondu
suma 14 087 294,35 EUR bola zúčtovaná na účet 428 – Nerozdelený zisk minulých rokov a následne vyplatené ako dividendy akcionárom.

4. Rozdelenie zisku za bežný rok 2025

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky štatutárny orgán navrhol nasledovné rozdelenie zisku za rok 2025:

čistý zisk:	1 720 570,26 EUR
príspevok do soc.fondu vo výške 1%:	17 205,70 EUR
prevod na nerozdelené zisky 99%:	1 703 364,56 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	2025	2024
Výsledok hospodárenia pred zdanením	2 564 910	15 335 430
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Odpisy dlhodobého majetku	275 167	367 125
Odpis zásob	10 829	5 927
Odpis pohľadávky	655	0
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	2 292	-61 407
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	1 620	-970
Zmena stavu rezerv	-3 719 001	-1 848 859
Úrokové náklady / výnosy (netto)	-1 239 581	-2 890 659
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	-2 397	3 752
Ostatné položky nepeňažného charakteru	-609 405	-1 385 955
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	- 2 714 911	9 524 384
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	-2 109 645	36 395 108
Úbytok (prírastok) zásob	-2 674 145	4 751 406
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	2 370 225	-22 119 375
Iné	0	0
Prevádzkové peňažné toky	-5 128 475	28 551 524
Názov položky	2025	2024
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	-5 128 475	28 551 524
Zaplatené úroky	0	-33 954
Zaplatená daň z príjmov	-994 530	-1 270 675
Vyplatené dividendy	-15 000 000	-30 000 000
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-21 123 005	-2 753 105
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-171 943	-168 020
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	1 578
Príjmy z predaja dlhodobých cenných papierov a podielov v iných účtovných jednotkách		4 746 665
Obstaranie finančných investícií	2 070 584	-3 200 000
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	2 008 302	0
Ostatné	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	3 906 943	-1 380 223

Peňažné toky z finančnej činnosti

Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine	16 011 695	54 694
Prijaté / zaplatené úroky netto	1 239 5882	1 193 726
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	17 251 277	1 248 420
Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom	0	0
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	35 219	-124 462
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	55 795	180 257
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	91 014	55 795