

The logo consists 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,<br>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                                          |
| <b>Spolu</b>                          | <b>5,000,000</b>                 | <b>100</b> | <b>100</b>                        | <b>100</b>                                         | <b>27 941 454</b>                                   |

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              |
| <b>SPOLU MAJETOK</b>                  | <b>85 816 990</b> | <b>85 104 713</b> |
| <b>Neobežný majetok</b>               | <b>21 455 582</b> | <b>23 629 991</b> |
| Dlhodobý nehmotný majetok             | 78 530            | 81 259            |
| Dlhodobý hmotný majetok               | 969 050           | 1 070 146         |
| Dlhodobý finančný majetok             | 20 408 002        | 22 478 586        |
| <b>Obežný majetok</b>                 | <b>62 056 859</b> | <b>59 465 670</b> |
| 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            |
| <b>Časové rozlíšenie</b>              | <b>2 304 549</b>  | <b>2 009 052</b>  |
| Náklady budúcich období               | 212 346           | 215 917           |
| Príjmy budúcich období                | 2 092 203         | 1 793 135         |
| <b>SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY</b> | <b>85 816 990</b> | <b>85 104 713</b> |
| <b>Vlastné imanie</b>                 | <b>36 590 688</b> | <b>50 117 968</b> |
| 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        |
| <b>Záväzky</b>                        | <b>48 930 706</b> | <b>34 658 911</b> |
| 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         |
| <b>Časové rozlíšenie</b>              | <b>295 596</b>    | <b>327 834</b>    |
| Výnosy budúcich období krátkodobé     | 0                 | 0                 |
| Výdavky budúcich období               | 295 596           | 327 834           |

|                                            | 2025              | 2024              |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Výnosy z hospodárskej činnosti</b>      | <b>50 007 345</b> | <b>58 654 250</b> |
| 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           |
| <b>Náklady na hospodársku činnosť</b>      | <b>52 460 925</b> | <b>56 678 884</b> |
| 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           |
| <b>Výnosy z finančnej činnosti</b>         | <b>10 188 774</b> | <b>16 405 733</b> |
| 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             |
| <b>Náklady na finančnú činnosť</b>         | <b>5 170 284</b>  | <b>3 045 669</b>  |
| Predané CP a podiely                       | 4 517 790         | 2 573 665         |
| Nákladové úroky                            | 217 199           | 33 954            |
| Ostatné                                    | 435 295           | 438 050           |
| <b>Výsledok hospodárenia pred zdanením</b> | <b>2 564 910</b>  | <b>15 335 430</b> |
| Splatná daň                                | 15 810            | 973 426           |
| Odložená daň                               | 828 530           | 132 414           |
| <b>Výsledok hospodárenia po zdanení</b>    | <b>1 720 570</b>  | <b>14 229 590</b> |



## 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.





## **Správa nezávislého audítora**

Akcionárovi, dozornej rade a predstavenstvu spoločnosti YIT Slovakia a.s.:

### ***Správa z auditu účtovnej závierky***

#### *Názor*

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti YIT Slovakia a.s. („Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2025, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú významné účtovné zásady a účtovné metódy a ďalšie vysvetľujúce informácie.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2025 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

#### *Základ pre názor*

Audit sme vykonali podľa medzinárodných auditorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku *Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky*. Od Spoločnosti sme nezávislí v zmysle Medzinárodného etického kódexu pre účtovných odborníkov (vrátane Medzinárodných štandardov nezávislosti), ktorý vydala Rada pre medzinárodné etické štandardy účtovníkov v znení schválenom Slovenskou komorou audítorov (ďalej len „Etický kódex audítora“), vrátane etických požiadaviek zákona č. 423/2015 Z. z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, v platnom znení (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“), ktoré sa vzťahujú na audit účtovných závierok v Slovenskej republike. Splnili sme aj ostatné povinnosti týkajúce sa etiky v zmysle Etického kódexu audítora a etických požiadaviek zákona o štatutárnom audite. Sme presvedčení, že auditorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

#### *Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených spravovaním za účtovnú závierku*

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie a vernú prezentáciu tejto účtovnej závierky v súlade so zákonom o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Osoby poverené spravovaním sú zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva Spoločnosti.

#### *Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky*

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný

podľa medzinárodných auditorských štandardov vždy odhali významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných auditorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnej účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme auditorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame auditorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnej účtovnej závierky v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť auditorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných auditorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z auditorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

S osobami poverenými spravovaním komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas nášho auditu zistíme.

### ***Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov***

#### *Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe*

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Naš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámiť sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdiť, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Posúdili sme, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.





Shape the future  
with confidence

Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2025 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe, ktorú sme obdržali pred dátumom vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

22. júna 2026

Bratislava, Slovenská republika

Ernst & Young Slovakia, spol. s r.o.  
Licencia SKAU č. 257

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Potoček', written over a faint circular stamp.

Ing. Peter Potoček, štatutárny audítor  
Licencia UDVA č. 992

Úč POD

## ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 5

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú zľava. Nevypĺnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ä B Č D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

|                                                   |                              |                          |                                                                              |
|---------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Daňové identifikačné číslo<br>2 0 2 0 2 5 0 2 6 5 | Účtovná závierka<br>X riadna | Účtovná jednotka<br>malá | Mesiac Rok<br>od 1 2 0 2 5                                                   |
| IČO<br>3 5 7 1 8 6 2 5                            | mimoriadna                   | X veľká                  | Za obdobie<br>do 1 2 2 0 2 5                                                 |
| SK NACE<br>4 1 . 2 0 . 1                          | priebežná                    | (vyznačí sa x)           | Bezprostredne<br>predchádzajúce<br>obdobie<br>od 1 2 0 2 4<br>do 1 2 2 0 2 4 |

Priložené súčasti účtovnej závierky

X Súvaha (Úč POD 1-01)  
(v celých eurách)X Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)  
(v celých eurách)X Poznámky (Úč POD 3-01)  
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

Y I T S l o v a k i a a . s .

Sídlo účtovnej jednotky

|                                        |                          |
|----------------------------------------|--------------------------|
| Ulica<br>S V Ä T O P L U K O V A I I . | Číslo<br>1 8 8 9 2 / 2 A |
|----------------------------------------|--------------------------|

|                  |                             |
|------------------|-----------------------------|
| PSČ<br>8 2 1 0 8 | Obec<br>B R A T I S L A V A |
|------------------|-----------------------------|

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

O b c h . r e g . M e s t s k é h o s ú d u B r a t i s l a v a  
I I I . O d d i e l | S a , v l o ž k a č . 1 4 1 0 / B

|                                        |              |
|----------------------------------------|--------------|
| Telefónne číslo<br>0 9 0 8 7 3 3 0 0 1 | Faxové číslo |
|----------------------------------------|--------------|

E-mailová adresa

M A R I A N A . K O S T A L O V A @ Y I T . S K

Zostavená dňa:

1 6 . 0 6 . 2 0 2 6

Schválená dňa:

. . 2 0

Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky  
alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo  
podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu





| Ozna-<br>čenie<br>a | STRANA AKTÍV<br>b                                                               | Číslo<br>riadku<br>c | Bežné účtovné obdobie                |                 | Bezprostredne predchádzajúce<br>účtovné obdobie |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------|
|                     |                                                                                 |                      | 1                                    | 2               |                                                 |
|                     |                                                                                 |                      | Brutto - časť 1<br>Korekcia - časť 2 | Netto           | Netto 3                                         |
|                     | <b>SPOLU MAJETOK</b><br>r. 02 + r. 33 + r. 74                                   | 01                   | 8 7 5 4 0 5 7 2<br>1 7 2 3 5 8 2     | 8 5 8 1 6 9 9 0 | 8 5 1 0 4 7 1 3                                 |
| A.                  | <b>Neobežný majetok</b><br>r. 03 + r. 11 + r. 21                                | 02                   | 2 3 0 3 5 6 7 6<br>1 5 8 0 0 9 4     | 2 1 4 5 5 5 8 2 | 2 3 6 2 9 9 9 1                                 |
| A.I.                | <b>Dlhodobý<br/>nehmotný majetok<br/>súčet (r. 04 až r. 10)</b>                 | 03                   | 2 1 1 9 3 4<br>1 3 3 4 0 4           | 7 8 5 3 0       | 8 1 2 5 9                                       |
| A.I.1.              | Aktivované náklady<br>na vývoj<br>(012) - /072, 091A/                           | 04                   |                                      |                 |                                                 |
| 2.                  | Softvér<br>(013) - /073, 091A/                                                  | 05                   | 2 1 1 9 3 4<br>1 3 3 4 0 4           | 7 8 5 3 0       | 8 1 2 5 9                                       |
| 3.                  | Oceniteľné práva<br>(014) - /074, 091A/                                         | 06                   |                                      |                 |                                                 |
| 4.                  | Goodwill<br>(015) - /075, 091A/                                                 | 07                   |                                      |                 |                                                 |
| 5.                  | Ostatný dlhodobý<br>nehmotný majetok<br>(019, 01X) - /079,<br>07X, 091A/        | 08                   |                                      |                 |                                                 |
| 6.                  | Obstarávaný<br>dlhodobý nehmotný<br>majetok<br>(041) - /093/                    | 09                   |                                      |                 |                                                 |
| 7.                  | Poskytnuté<br>preddavky<br>na dlhodobý<br>nehmotný majetok<br>(051) - /095A/    | 10                   |                                      |                 |                                                 |
| A.II.               | <b>Dlhodobý hmotný<br/>majetok<br/>súčet (r. 12 až<br/>r. 20)</b>               | 11                   | 2 4 1 5 7 4 0<br>1 4 4 6 6 9 0       | 9 6 9 0 5 0     | 1 0 7 0 1 4 6                                   |
| A.II.1.             | Pozemky<br>(031) - /092A/                                                       | 12                   |                                      |                 |                                                 |
| 2.                  | Stavby<br>(021) - /081, 092A/                                                   | 13                   | 3 4 5 4 7 2<br>9 4 7 2 4             | 2 5 0 7 4 8     | 2 7 2 9 6 0                                     |
| 3.                  | Samostatné<br>huteľné veci a<br>súbory huteľných<br>vecí<br>(022) - /082, 092A/ | 14                   | 1 9 9 5 2 6 8<br>1 3 0 8 1 8 4       | 6 8 7 0 8 4     | 7 5 6 2 2 9                                     |



| Ozna-<br>čenie<br>a | STRANA AKTÍV<br>b                                                                                                              | Číslo<br>riadku<br>c | Bežné účtovné obdobie                |                 | Bezprostredne predchádzajúce<br>účtovné obdobie |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------|
|                     |                                                                                                                                |                      | 1                                    | 2               |                                                 |
|                     |                                                                                                                                |                      | Brutto - časť 1<br>Korekcia - časť 2 | Netto           | Netto 3                                         |
| 4.                  | Pestovateľské celky<br>trvalých porastov<br>(025) - /085, 092A/                                                                | 15                   |                                      |                 |                                                 |
| 5.                  | Základné stádo a<br>ťažné zvieratá<br>(026) - /086, 092A/                                                                      | 16                   |                                      |                 |                                                 |
| 6.                  | Ostatný dlhodobý<br>hmotný majetok<br>(029, 02X, 032) -<br>/089, 08X, 092A/                                                    | 17                   | 7 5 0 0 0<br>4 3 7 8 2               | 3 1 2 1 8       | 2 6 1 3 3                                       |
| 7.                  | Obstarávaný<br>dlhodobý hmotný<br>majetok<br>(042) - /094/                                                                     | 18                   |                                      |                 | 1 4 8 2 4                                       |
| 8.                  | Poskytnuté<br>preddavky na<br>dlhodobý hmotný<br>majetok<br>(052) - /095A/                                                     | 19                   |                                      |                 |                                                 |
| 9.                  | Opravná položka<br>k nadobudnutému<br>majetku<br>(+/- 097) +/- 098                                                             | 20                   |                                      |                 |                                                 |
| A.III.              | Dlhodobý finančný<br>majetok<br>súčet (r. 22 až<br>r. 32)                                                                      | 21                   | 2 0 4 0 8 0 0 2                      | 2 0 4 0 8 0 0 2 | 2 2 4 7 8 5 8 6                                 |
| A.III.1.            | Podielové cenné<br>papiere a podiely<br>v prepojených<br>účtovných<br>jednotkách (061A,<br>062A, 063A) - /096A/                | 22                   | 3 2 0 2 2 2 3                        | 3 2 0 2 2 2 3   | 3 2 0 2 2 2 3                                   |
| 2.                  | Podielové cenné<br>papiere a podiely<br>s podielovou účasťou<br>okrem v prepojených<br>účtovných jednotkách<br>(062A) - /096A/ | 23                   | 1 2 5 0 0                            | 1 2 5 0 0       | 1 0 0 0 0                                       |
| 3.                  | Ostatné<br>realizovateľné cenné<br>papiere a podiely<br>(063A) - /096A/                                                        | 24                   |                                      |                 |                                                 |
| 4.                  | Pôžičky prepojeným<br>účtovným jednotkám<br>(066A) - /096A/                                                                    | 25                   |                                      |                 |                                                 |
| 5.                  | Pôžičky v rámci<br>podielovej účasti<br>okrem prepojeným<br>účtovným jednotkám<br>(066A) - /096A/                              | 26                   |                                      |                 |                                                 |
| 6.                  | Ostatné pôžičky<br>(067A) - /096A/                                                                                             | 27                   |                                      |                 |                                                 |
| 7.                  | Dlhové cenné<br>papiere a ostatný<br>dlhodobý finančný<br>majetok (065A,<br>069A, 06XA) - /096A/                               | 28                   | 1 7 1 9 3 2 7 9                      | 1 7 1 9 3 2 7 9 | 1 9 2 6 6 3 6 3                                 |



| Označenie<br>a | STRANA AKTÍV<br>b                                                                                                               | Číslo<br>riadku<br>c | Bežné účtovné obdobie                |                 | Bezprostredne predchádzajúce<br>účtovné obdobie |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------|
|                |                                                                                                                                 |                      | 1                                    | 2               |                                                 |
|                |                                                                                                                                 |                      | Brutto - časť 1<br>Korekcia - časť 2 | Netto           | Netto 3                                         |
| 8.             | Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/ | 29                   |                                      |                 |                                                 |
| 9.             | Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)                                                                   | 30                   |                                      |                 |                                                 |
| 10.            | Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/                                                                            | 31                   |                                      |                 |                                                 |
| 11.            | Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/                                                                | 32                   |                                      |                 |                                                 |
| B.             | Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71                                                                            | 33                   | 6 2 2 0 0 3 4 7                      | 6 2 0 5 6 8 5 9 |                                                 |
|                |                                                                                                                                 |                      | 1 4 3 4 8 8                          | 5 9 4 6 5 6 7 0 |                                                 |
| B.I.           | Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)                                                                                                   | 34                   | 2 2 0 1 4 9 7 1                      | 2 2 0 0 9 2 2 4 |                                                 |
|                |                                                                                                                                 |                      | 5 7 4 7                              | 1 9 3 3 6 6 9 9 |                                                 |
| B.I.1.         | Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/                                                                                           | 35                   | 6 3 0 5 3 0                          | 6 2 4 7 8 3     |                                                 |
|                |                                                                                                                                 |                      | 5 7 4 7                              | 4 0 3 0 0       |                                                 |
| 2.             | Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/                                               | 36                   | 8 6 2 5 2 0 1                        | 8 6 2 5 2 0 1   |                                                 |
|                |                                                                                                                                 |                      |                                      | 5 5 6 0 0 7 2   |                                                 |
| 3.             | Výrobky (123) - /194/                                                                                                           | 37                   | 1 7 0 0 4 0                          | 1 7 0 0 4 0     |                                                 |
|                |                                                                                                                                 |                      |                                      | 6 4 3 7 5 2     |                                                 |
| 4.             | Zvieratá (124) - /195/                                                                                                          | 38                   |                                      |                 |                                                 |
| 5.             | Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/                                                                                         | 39                   | 1 2 5 8 9 2 0 0                      | 1 2 5 8 9 2 0 0 |                                                 |
|                |                                                                                                                                 |                      |                                      | 1 3 0 9 2 5 7 5 |                                                 |
| 6.             | Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/                                                                                  | 40                   |                                      |                 |                                                 |
| B.II.          | Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)                                                                              | 41                   | 1 4 3 8 5 2 9                        | 1 4 3 8 5 2 9   |                                                 |
|                |                                                                                                                                 |                      |                                      | 2 2 4 1 7 2 7   |                                                 |
| B.II.1.        | Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)                                                                            | 42                   |                                      |                 |                                                 |





| Ozna-<br>čenie<br>a | STRANA AKTÍV<br>b                                                                                                                                         | Číslo<br>riadku<br>c | Bežné účtovné obdobie                |                 | Bezprostredne predchádzajúce<br>účtovné obdobie |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------|
|                     |                                                                                                                                                           |                      | 1                                    | 2               |                                                 |
|                     |                                                                                                                                                           |                      | Brutto - časť 1<br>Korekcia - časť 2 | Netto           | Netto 3                                         |
| 1.a.                | Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/                                            | 43                   |                                      |                 |                                                 |
| 1.b.                | Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/ | 44                   |                                      |                 |                                                 |
| 1.c.                | Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/                                                                       | 45                   |                                      |                 |                                                 |
| 2.                  | Čistá hodnota zákazky (316A)                                                                                                                              | 46                   |                                      |                 |                                                 |
| 3.                  | Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/                                                                                     | 47                   |                                      |                 |                                                 |
| 4.                  | Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/                                          | 48                   |                                      |                 |                                                 |
| 5.                  | Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/                                                                         | 49                   |                                      |                 |                                                 |
| 6.                  | Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)                                                                                                           | 50                   |                                      |                 |                                                 |
| 7.                  | Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/                                                                                        | 51                   | 6 0 0 0                              | 6 0 0 0         |                                                 |
| 8.                  | Odložená daňová pohľadávka (481A)                                                                                                                         | 52                   | 1 4 3 2 5 2 9                        | 1 4 3 2 5 2 9   |                                                 |
| B.III.              | Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)                                                                                                      | 53                   | 3 8 6 5 5 8 3 3                      | 3 8 5 1 8 0 9 2 |                                                 |
| B.III.1.            | Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)                                                                                                      | 54                   | 1 5 0 3 7 2 8 9                      | 1 4 8 9 9 5 4 8 |                                                 |
| 1.a.                | Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/                                            | 55                   | 6 1 6 1 8 3 0                        | 6 1 6 1 8 3 0   |                                                 |
| 1.b.                | Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/ | 56                   | 3 8 5 1 5 1 3                        | 3 8 5 1 5 1 3   |                                                 |
|                     |                                                                                                                                                           |                      |                                      |                 | 2 8 3 4 9                                       |



| Ozna-<br>čenie<br>a | STRANA AKTÍV<br>b                                                                                                                                                      | Číslo<br>riadku<br>c | Bežné účtovné obdobie |                   |                 |   | Bezprostredne predchádzajúce<br>účtovné obdobie |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|-------------------|-----------------|---|-------------------------------------------------|
|                     |                                                                                                                                                                        |                      | 1                     | Brutto - časť 1   | Netto 2         | 3 |                                                 |
|                     |                                                                                                                                                                        |                      |                       | Korekcia - časť 2 |                 |   |                                                 |
| 1.c.                | Ostatné pohľadávky<br>z obchodného styku<br>(311A, 312A, 313A,<br>314A, 315A, 31XA) -<br>/391A/                                                                        | 57                   | 5 0 2 3 9 4 6         | 4 8 8 6 2 0 5     |                 |   |                                                 |
|                     |                                                                                                                                                                        |                      | 1 3 7 7 4 1           |                   | 5 5 4 8 1 8 9   |   |                                                 |
| 2.                  | Čistá hodnota<br>zákazky<br>(316A)                                                                                                                                     | 58                   | 3 7 6 5 4             | 3 7 6 5 4         |                 |   |                                                 |
|                     |                                                                                                                                                                        |                      |                       |                   | 1 7 2 7 8 4 6   |   |                                                 |
| 3.                  | Ostatné pohľadávky<br>voči prepojeným<br>účtovným jednotkám<br>(351A) - /391A/                                                                                         | 59                   |                       |                   |                 |   |                                                 |
|                     |                                                                                                                                                                        |                      |                       |                   |                 |   |                                                 |
| 4.                  | Ostatné pohľadávky<br>v rámci podielovej<br>účasti okrem pohla-<br>dávok voči prepojeným<br>účtovným jednotkám<br>(351A) - /391A/                                      | 60                   | 2 2 2 6 7 0 5 3       | 2 2 2 6 7 0 5 3   |                 |   |                                                 |
|                     |                                                                                                                                                                        |                      |                       |                   | 2 4 2 7 5 3 5 5 |   |                                                 |
| 5.                  | Pohľadávky voči<br>spoločníkom, členom<br>a združeniu (354A,<br>355A, 358A, 35XA,<br>398A) - /391A/                                                                    | 61                   |                       |                   |                 |   |                                                 |
|                     |                                                                                                                                                                        |                      |                       |                   |                 |   |                                                 |
| 6.                  | Sociálne poistenie<br>(336A) - /391A/                                                                                                                                  | 62                   |                       |                   |                 |   |                                                 |
|                     |                                                                                                                                                                        |                      |                       |                   |                 |   |                                                 |
| 7.                  | Daňové pohľadávky<br>a dotácie<br>(341, 342, 343, 345,<br>346, 347) - /391A/                                                                                           | 63                   | 1 1 7 1 4 5 2         | 1 1 7 1 4 5 2     |                 |   |                                                 |
|                     |                                                                                                                                                                        |                      |                       |                   |                 |   |                                                 |
| 8.                  | Pohľadávky<br>z derivátových<br>operácií<br>(373A, 376A)                                                                                                               | 64                   | 6 4 7 0 7             | 6 4 7 0 7         |                 |   |                                                 |
|                     |                                                                                                                                                                        |                      |                       |                   | 1 9 5 5 9 4     |   |                                                 |
| 9.                  | Iné pohľadávky<br>(335A, 33XA, 371A,<br>374A, 375A, 378A)<br>- /391A/                                                                                                  | 65                   | 7 7 6 7 8             | 7 7 6 7 8         |                 |   |                                                 |
|                     |                                                                                                                                                                        |                      |                       |                   | 4 3 5 7 5       |   |                                                 |
| B.IV.               | Krátkodobý<br>finančný majetok<br>súčet (r. 67 až r. 70)                                                                                                               | 66                   |                       |                   |                 |   |                                                 |
|                     |                                                                                                                                                                        |                      |                       |                   |                 |   |                                                 |
| B.IV.1.             | Krátkodobý finančný<br>majetok v prepoje-<br>ných účtovných<br>jednotkách (251A,<br>253A, 256A, 257A,<br>25XA) - /291A, 29XA/                                          | 67                   |                       |                   |                 |   |                                                 |
|                     |                                                                                                                                                                        |                      |                       |                   |                 |   |                                                 |
| 2.                  | Krátkodobý finančný<br>majetok bez krátkodobé-<br>ho finančného majetku<br>v prepojených účtov-<br>ných jednotkách (251A,<br>253A, 256A, 257A,<br>25XA) - /291A, 29XA/ | 68                   |                       |                   |                 |   |                                                 |
|                     |                                                                                                                                                                        |                      |                       |                   |                 |   |                                                 |
| 3.                  | Vlastné akcie a<br>vlastné obchodné<br>podieľy<br>(252)                                                                                                                | 69                   |                       |                   |                 |   |                                                 |
|                     |                                                                                                                                                                        |                      |                       |                   |                 |   |                                                 |
| 4.                  | Obstarávaný<br>krátkodobý finančný<br>majetok<br>(259, 314A) - /291A/                                                                                                  | 70                   |                       |                   |                 |   |                                                 |
|                     |                                                                                                                                                                        |                      |                       |                   |                 |   |                                                 |



| Ozna-<br>čenie<br>a | STRANA AKTÍV<br>b                                     | Číslo<br>riadku<br>c | Bežné účtovné obdobie                |               | Bezprostredne predchádzajúce<br>účtovné obdobie |
|---------------------|-------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------|
|                     |                                                       |                      | 1                                    | 2             |                                                 |
|                     |                                                       |                      | Brutto - časť 1<br>Korekcia - časť 2 | Netto         | Netto 3                                         |
| B.V.                | Finančné účty<br>r. 72 + r. 73                        | 71                   | 9 1 0 1 4                            | 9 1 0 1 4     | 5 5 7 9 5                                       |
| B.V.1.              | Peniaze<br>(211, 213, 21X)                            | 72                   | 8 3 3 2                              | 8 3 3 2       | 1 9 0 3 3                                       |
| 2.                  | Účty v bankách<br>(221A, 22X, +/- 261)                | 73                   | 8 2 6 8 2                            | 8 2 6 8 2     | 3 6 7 6 2                                       |
| C.                  | Časové rozlíšenie<br>súčet (r. 75 až r. 78)           | 74                   | 2 3 0 4 5 4 9                        | 2 3 0 4 5 4 9 | 2 0 0 9 0 5 2                                   |
| C.1.                | Náklady budúcich<br>období dlhodobé<br>(381A, 382A)   | 75                   |                                      |               |                                                 |
| 2.                  | Náklady budúcich<br>období krátkodobé<br>(381A, 382A) | 76                   | 2 1 2 3 4 6                          | 2 1 2 3 4 6   | 2 1 5 9 1 7                                     |
| 3.                  | Príjmy budúcich<br>období dlhodobé<br>(385A)          | 77                   | 1 1 1 5 2 0 9                        | 1 1 1 5 2 0 9 | 4 0 7 0 0 7                                     |
| 4.                  | Príjmy budúcich<br>období krátkodobé<br>(385A)        | 78                   | 9 7 6 9 9 4                          | 9 7 6 9 9 4   | 1 3 8 6 1 2 8                                   |

| Ozna-<br>čenie<br>a | STRANA PASÍV<br>b                                                                | Číslo<br>riadku<br>c | Bežné účtovné obdobie 4 | Bezprostredne<br>predchádzajúce účtovné obdobie 5 |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|---------------------------------------------------|
|                     | SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY<br>r. 80 + r. 101 + r. 141                        | 79                   | 8 5 8 1 6 9 9 0         | 8 5 1 0 4 7 1 3                                   |
| A.                  | Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 +<br>r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100 | 80                   | 3 6 5 9 0 6 8 8         | 5 0 1 1 7 9 6 8                                   |
| A.I.                | Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)                                           | 81                   | 5 0 0 0 0 0 0           | 5 0 0 0 0 0 0                                     |
| A.I.1.              | Základné imanie (411 alebo +/- 491)                                              | 82                   | 5 0 0 0 0 0 0           | 5 0 0 0 0 0 0                                     |
| 2.                  | Zmena základného imania +/- 419                                                  | 83                   |                         |                                                   |
| 3.                  | Pohlľadávky za upísané vlastné imanie<br>(/-/353)                                | 84                   |                         |                                                   |
| A.II.               | Emisné ážio (412)                                                                | 85                   |                         |                                                   |
| A.III.              | Ostatné kapitálové fondy (413)                                                   | 86                   | 2 7 9 4 1 4 5 4         | 2 7 9 4 1 4 5 4                                   |
| A.IV.               | Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89                                             | 87                   | 1 0 0 0 0 0 0           | 1 0 0 0 0 0 0                                     |
| A.IV.1.             | Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond<br>(417A, 418, 421A, 422)               | 88                   | 1 0 0 0 0 0 0           | 1 0 0 0 0 0 0                                     |
| 2.                  | Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné<br>podieľy (417A, 421A)                 | 89                   |                         |                                                   |





| Označenie a | STRANA PASÍV<br>b                                                                                                                         | Číslo riadku c | Bežné účtovné obdobie<br>4 | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie<br>5 |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------|---------------------------------------------------|
| A.V.        | Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92                                                                                                      | 90             |                            |                                                   |
| A.V.1.      | Štatutárne fondy (423, 42X)                                                                                                               | 91             |                            |                                                   |
| 2.          | Ostatné fondy (427, 42X)                                                                                                                  | 92             |                            |                                                   |
| A.VI.       | Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)                                                                                   | 93             | 5 2 1 8 3                  | 1 5 7 7 3 7                                       |
| A.VI.1.     | Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)                                                                             | 94             | 5 2 1 8 3                  | 1 5 7 7 3 7                                       |
| 2.          | Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí (+/- 415)                                                                                       | 95             |                            |                                                   |
| 3.          | Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)                                                               | 96             |                            |                                                   |
| A.VII.      | Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99                                                                                        | 97             | 8 7 6 4 8 1                | 1 7 8 9 1 8 7                                     |
| A.VII.1.    | Nerozdelený zisk minulých rokov (428)                                                                                                     | 98             | 8 7 6 4 8 1                | 1 7 8 9 1 8 7                                     |
| 2.          | Neuhradená strata minulých rokov (/ - /429)                                                                                               | 99             |                            |                                                   |
| A.VIII.     | Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141) | 100            | 1 7 2 0 5 7 0              | 1 4 2 2 9 5 9 0                                   |
| B.          | Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140                                                                      | 101            | 4 8 9 3 0 7 0 6            | 3 4 6 5 8 9 1 1                                   |
| B.I.        | Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)                                                                                        | 102            | 3 0 5 1 2 9 8              | 3 9 8 7 4 9 1                                     |
| B.I.1.      | Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)                                                                              | 103            | 2 9 9 0 9 7 4              | 3 9 1 7 9 8 7                                     |
| 1.a.        | Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)                                                          | 104            |                            |                                                   |
| 1.b.        | Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)                 | 105            |                            |                                                   |
| 1.c.        | Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)                                                                                     | 106            | 2 9 9 0 9 7 4              | 3 9 1 7 9 8 7                                     |
| 2.          | Čistá hodnota zákazky (316A)                                                                                                              | 107            |                            |                                                   |
| 3.          | Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)                                                                           | 108            |                            |                                                   |
| 4.          | Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)                                  | 109            |                            |                                                   |
| 5.          | Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)                                                                                                     | 110            | 1 6 3 9 8                  | 5 8 8 6 7                                         |
| 6.          | Dlhodobé prijaté preddavky (475A)                                                                                                         | 111            |                            |                                                   |
| 7.          | Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)                                                                                                          | 112            |                            |                                                   |
| 8.          | Vydané dlhopisy (473A/-/255A)                                                                                                             | 113            |                            |                                                   |
| 9.          | Záväzky zo sociálneho fondu (472)                                                                                                         | 114            | 4 3 9 2 6                  | 1 0 6 3 7                                         |
| 10.         | Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)                                                                                             | 115            |                            |                                                   |
| 11.         | Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)                                                                                     | 116            |                            |                                                   |
| 12.         | Odložený daňový záväzok (481A)                                                                                                            | 117            |                            |                                                   |



| Ozna-<br>čenie<br>a | STRANA PASÍV<br>b                                                                                                                                                            | Číslo<br>riadku<br>c | Bežné účtovné obdobie<br>4 | Bezprostredne predchádzajúce účtovné<br>obdobie<br>5 |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------|------------------------------------------------------|
| B.II.               | Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120                                                                                                                                             | 118                  | 1 7 6 0 0 0 0              | 5 6 1 0 0 0 0                                        |
| B.II.1.             | Zákonné rezervy (451A)                                                                                                                                                       | 119                  |                            |                                                      |
| 2.                  | Ostatné rezervy (459A, 45XA)                                                                                                                                                 | 120                  | 1 7 6 0 0 0 0              | 5 6 1 0 0 0 0                                        |
| B.III.              | Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)                                                                                                                                          | 121                  |                            |                                                      |
| B.IV.               | Krátkodobé záväzky<br>súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)                                                                                                                      | 122                  | 3 9 9 4 4 0 9 1            | 2 1 0 1 7 1 0 2                                      |
| B.IV.1.             | Záväzky z obchodného styku<br>súčet (r. 124 až r. 126)                                                                                                                       | 123                  | 1 5 9 3 1 8 0 6            | 1 7 3 4 8 2 8 3                                      |
| 1.a.                | Záväzky z obchodného styku voči prepojeným<br>účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A,<br>325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)                                             | 124                  | 9 1 3 6 7                  | 3 0 7 6                                              |
| 1.b.                | Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej<br>účasti okrem záväzkov voči prepojeným<br>účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A,<br>326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA) | 125                  |                            |                                                      |
| 1.c.                | Ostatné záväzky z obchodného styku<br>(321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA,<br>475A, 476A, 478A, 47XA)                                                                        | 126                  | 1 5 8 4 0 4 3 9            | 1 7 3 4 5 2 0 7                                      |
| 2.                  | Čistá hodnota zákazky (316A)                                                                                                                                                 | 127                  | 5 7 0 1 2 9 5              | 1 1 2 0 8 9 3                                        |
| 3.                  | Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným<br>jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)                                                                                               | 128                  | 1 7 0 2 8 5 7 2            | 1 0 1 6 8 7 7                                        |
| 4.                  | Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti<br>okrem záväzkov voči prepojeným účtovným<br>jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)                                                   | 129                  |                            |                                                      |
| 5.                  | Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364,<br>365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)                                                                                          | 130                  |                            |                                                      |
| 6.                  | Záväzky voči zamestnancom<br>(331, 333, 33X, 479A)                                                                                                                           | 131                  | 6 5 7 2 0 0                | 4 6 8 5 0 4                                          |
| 7.                  | Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)                                                                                                                                       | 132                  | 4 0 3 9 1 4                | 3 3 2 2 5 9                                          |
| 8.                  | Daňové záväzky a dotácie<br>(341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)                                                                                                              | 133                  | 2 1 1 7 1 9                | 7 2 8 1 5 7                                          |
| 9.                  | Záväzky z derivátových operácií<br>(373A, 377A)                                                                                                                              | 134                  | 8 8 8 0                    |                                                      |
| 10.                 | Iné záväzky<br>(372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)                                                                                                                          | 135                  | 7 0 5                      | 2 1 2 9                                              |
| B.V.                | Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138                                                                                                                                           | 136                  | 4 1 7 5 3 1 7              | 4 0 4 4 3 1 8                                        |
| B.V.1.              | Zákonné rezervy (323A, 451A)                                                                                                                                                 | 137                  | 4 1 8 3 3 8                | 3 4 6 6 5 4                                          |
| 2.                  | Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)                                                                                                                                      | 138                  | 3 7 5 6 9 7 9              | 3 6 9 7 6 6 4                                        |
| B.VI.               | Bežné bankové úvery<br>(221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)                                                                                                                     | 139                  |                            |                                                      |
| B.VII.              | Krátkodobé finančné výpomoci<br>(241, 249, 24X, 473A, /-255A)                                                                                                                | 140                  |                            |                                                      |
| C.                  | Časové rozlíšenie<br>súčet (r. 142 až r. 145)                                                                                                                                | 141                  | 2 9 5 5 9 6                | 3 2 7 8 3 4                                          |
| C.1.                | Výdavky budúcich období dlhodobé<br>(383A)                                                                                                                                   | 142                  | 2 5 3 2 9 6                | 2 8 5 5 3 4                                          |
| 2.                  | Výdavky budúcich období krátkodobé<br>(383A)                                                                                                                                 | 143                  | 4 2 3 0 0                  | 4 2 3 0 0                                            |
| 3.                  | Výnosy budúcich období dlhodobé<br>(384A)                                                                                                                                    | 144                  |                            |                                                      |
| 4.                  | Výnosy budúcich období krátkodobé<br>(384A)                                                                                                                                  | 145                  |                            |                                                      |



| Označenie<br>a | Text<br>b                                                                                                                | Číslo<br>riadku<br>c | Skutočnosť                 |                                                      |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------|------------------------------------------------------|
|                |                                                                                                                          |                      | bežné účtovné obdobie<br>1 | bezprostredne predchádzajúce účtovné<br>obdobie<br>2 |
| *              | Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)                                                                               | 01                   | 4 7 2 5 6 4 1 1            | 6 3 6 4 1 3 7 9                                      |
| **             | Výnosy z hospodárskej činnosti spolu<br>súčet (r. 03 až r. 09)                                                           | 02                   | 5 0 0 0 7 3 4 5            | 5 8 6 5 4 2 5 0                                      |
| I.             | Tržby z predaja tovaru (604, 607)                                                                                        | 03                   | 3 4 2 2 4 9 5              | 2 5 1 2 4 0                                          |
| II.            | Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)                                                                                 | 04                   | 9 3 6 1 4 9                | 8 6 6 0 2 7 5                                        |
| III.           | Tržby z predaja služieb (602, 606)                                                                                       | 05                   | 4 2 8 9 7 7 6 7            | 5 3 3 5 9 0 8 2                                      |
| IV.            | Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob<br>(+/-) (účtová skupina 61)                                                       | 06                   | 2 5 7 5 9 8 1              | - 4 2 2 2 9 0 8                                      |
| V.             | Aktivácia (účtová skupina 62)                                                                                            | 07                   |                            |                                                      |
| VI.            | Tržby z predaja dlhodobého nehmotného<br>majetku, dlhodobého hmotného majetku a<br>materiálu (641, 642)                  | 08                   | 4 9 9 0                    | 3 8 9 0                                              |
| VII.           | Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti<br>(644, 645, 646, 648, 655, 657)                                                 | 09                   | 1 6 9 9 6 3                | 6 0 2 6 7 1                                          |
| **             | Náklady na hospodársku činnosť spolu<br>r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 +<br>r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26 | 10                   | 5 2 4 6 0 9 2 5            | 5 6 6 7 8 8 8 4                                      |
| A.             | Náklady vynaložené na obstaranie<br>predaného tovaru (504, 507)                                                          | 11                   | 5 0 3 3 7 5                | 2 5 2 2 7 2                                          |
| B.             | Spotreba materiálu, energie a ostatných<br>neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)                                     | 12                   | 8 5 7 2 3 9 4              | 2 3 2 5 8 9 1                                        |
| C.             | Opravné položky k zásobám (+/-) (505)                                                                                    | 13                   | 1 6 2 1                    | - 9 7 0                                              |
| D.             | Služby (účtová skupina 51)                                                                                               | 14                   | 3 1 1 9 1 2 1 0            | 4 2 3 9 1 5 0 8                                      |
| E.             | Osobné náklady (r. 16 až r. 19)                                                                                          | 15                   | 1 0 9 3 3 7 5 2            | 1 0 7 5 8 2 7 2                                      |
| E.1.           | Mzdové náklady (521, 522)                                                                                                | 16                   | 7 7 7 1 1 4 3              | 7 6 9 5 3 1 0                                        |
| 2.             | Odmeny členom orgánov spoločnosti a<br>družstva (523)                                                                    | 17                   |                            |                                                      |
| 3.             | Náklady na sociálne poistenie<br>(524, 525, 526)                                                                         | 18                   | 2 8 7 4 4 1 8              | 2 7 7 6 8 0 0                                        |
| 4.             | Sociálne náklady (527, 528)                                                                                              | 19                   | 2 8 8 1 9 1                | 2 8 6 1 6 2                                          |
| F.             | Dane a poplatky (účtová skupina 53)                                                                                      | 20                   | 3 6 2 2 2 1                | 2 9 3 9 8 1                                          |
| G.             | Odpisy a opravné položky k dlhodobému<br>nehmotnému majetku a dlhodobému<br>hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)             | 21                   | 2 7 5 1 6 7                | 3 6 7 1 2 5                                          |
| G.1.           | Odpisy dlhodobého nehmotného majetku<br>a dlhodobého hmotného majetku (551)                                              | 22                   | 2 7 5 1 6 7                | 3 6 7 1 2 5                                          |
| 2.             | Opravné položky k dlhodobému<br>nehmotnému majetku a dlhodobému<br>hmotnému majetku (+/-) (553)                          | 23                   |                            |                                                      |
| H.             | Zostatková cena predaného dlhodobého<br>majetku a predaného materiálu (541, 542)                                         | 24                   | 2 5 9 3                    | 5 5 5 8                                              |
| I.             | Opravné položky k pohľadávkam (+/-)<br>(547)                                                                             | 25                   | 1 2 0 5 2                  | - 1 8 9 0 0                                          |
| J.             | Ostatné náklady na hospodársku činnosť<br>(543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)                                       | 26                   | 6 0 6 5 4 0                | 3 0 4 1 4 7                                          |
| ***            | Výsledok hospodárenia z hospodárskej<br>činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)                                                   | 27                   | - 2 4 5 3 5 8 0            | 1 9 7 5 3 6 6                                        |



| Ozna-<br>čenie<br>a | Text<br>b                                                                                                               | Číslo<br>riadku<br>c | Skutočnosť                 |                                                      |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------|------------------------------------------------------|
|                     |                                                                                                                         |                      | bežné účtovné obdobie<br>1 | bezprostredne predchádzajúce účtovné<br>obdobie<br>2 |
| *                   | Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 +<br>r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)                            | 28                   | 9 5 6 3 7 9 2              | 1 3 0 7 8 9 8 8                                      |
| **                  | Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30<br>+ r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44                              | 29                   | 1 0 1 8 8 7 7 4            | 1 6 4 0 5 7 3 3                                      |
| VIII.               | Tržby z predaja cenných papierov a<br>podielov (661)                                                                    | 30                   | 4 8 5 7 1 6 2              | 2 8 1 0 5 7 9                                        |
| IX.                 | Výnosy z dlhodobého finančného majetku<br>súčet (r. 32 až r. 34)                                                        | 31                   | 3 6 6 2 7 7 1              | 1 0 9 9 3 4 1 1                                      |
| IX.1.               | Výnosy z cenných papierov a podielov<br>od prepojených účtovných jednotiek (665A)                                       | 32                   |                            |                                                      |
| 2.                  | Výnosy z cenných papierov a podielov<br>v podielovej účasti okrem výnosov<br>prepojených účtovných jednotiek (665A)     | 33                   | 3 6 6 2 7 7 1              | 1 0 9 9 3 4 1 1                                      |
| 3.                  | Ostatné výnosy z cenných papierov a<br>podielov (665A)                                                                  | 34                   |                            |                                                      |
| X.                  | Výnosy z krátkodobého finančného majetku<br>súčet (r. 36 až r. 38)                                                      | 35                   |                            |                                                      |
| X.1.                | Výnosy z krátkodobého finančného majetku<br>od prepojených účtovných jednotiek (666A)                                   | 36                   |                            |                                                      |
| 2.                  | Výnosy z krátkodobého finančného majetku<br>v podielovej účasti okrem výnosov<br>prepojených účtovných jednotiek (666A) | 37                   |                            |                                                      |
| 3.                  | Ostatné výnosy z krátkodobého finančného<br>majetku (666A)                                                              | 38                   |                            |                                                      |
| XI.                 | Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)                                                                                          | 39                   | 1 4 5 6 7 8 0              | 1 2 2 7 6 8 0                                        |
| XI.1.               | Výnosové úroky od prepojených<br>účtovných jednotiek (662A)                                                             | 40                   | 1 4 5 6 7 8 0              | 1 2 2 7 6 8 0                                        |
| 2.                  | Ostatné výnosové úroky (662A)                                                                                           | 41                   |                            |                                                      |
| XII.                | Kurzové zisky (663)                                                                                                     | 42                   | 2 1 2 0 6 1                | 3 2 8 1                                              |
| XIII.               | Výnosy z precenenia cenných papierov a<br>výnosy z derivátových operácií (664, 667)                                     | 43                   |                            |                                                      |
| XIV.                | Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)                                                                               | 44                   |                            | 1 3 7 0 7 8 2                                        |
| **                  | Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46<br>+ r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54                              | 45                   | 5 1 7 0 2 8 4              | 3 0 4 5 6 6 9                                        |
| K.                  | Predané cenné papiere a podiely (561)                                                                                   | 46                   | 4 5 1 7 7 9 0              | 2 5 7 3 6 6 5                                        |
| L.                  | Náklady na krátkodobý finančný majetok<br>(566)                                                                         | 47                   |                            |                                                      |
| M.                  | Opravné položky k finančnému majetku<br>(+/-) (565)                                                                     | 48                   |                            |                                                      |
| N.                  | Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)                                                                                         | 49                   | 2 1 7 1 9 9                | 3 3 9 5 4                                            |
| N.1.                | Nákladové úroky pre prepojené účtovné<br>jednotky (562A)                                                                | 50                   | 2 1 7 1 9 9                | 3 3 9 5 4                                            |
| 2.                  | Ostatné nákladové úroky (562A)                                                                                          | 51                   |                            |                                                      |
| O.                  | Kurzové straty (563)                                                                                                    | 52                   | 2 3 1 7 8 0                | 2 2 4 5                                              |
| P.                  | Náklady na precenenie cenných papierov a<br>náklady na derivátové operácie (564, 567)                                   | 53                   |                            |                                                      |
| Q.                  | Ostatné náklady na finančnú činnosť<br>(568, 569)                                                                       | 54                   | 2 0 3 5 1 5                | 4 3 5 8 0 5                                          |





| Ozna-<br>čenie<br>a | Text<br>b                                                                         | Číslo<br>riadku<br>c | Skutočnosť                 |                                                      |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------|------------------------------------------------------|
|                     |                                                                                   |                      | bežné účtovné obdobie<br>1 | bezprostredne predchádzajúce účtovné<br>obdobie<br>2 |
| ***                 | Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)                  | 55                   | 5 0 1 8 4 9 0              | 1 3 3 6 0 0 6 4                                      |
| ****                | Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)      | 56                   | 2 5 6 4 9 1 0              | 1 5 3 3 5 4 3 0                                      |
| R.                  | Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)                                                     | 57                   | 8 4 4 3 4 0                | 1 1 0 5 8 4 0                                        |
| R.1.                | Daň z príjmov splatná (591, 595)                                                  | 58                   | 1 5 8 1 0                  | 9 7 3 4 2 6                                          |
| 2.                  | Daň z príjmov odložená (+/-) (592)                                                | 59                   | 8 2 8 5 3 0                | 1 3 2 4 1 4                                          |
| S.                  | Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)                    | 60                   |                            |                                                      |
| ****                | Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60) | 61                   | 1 7 2 0 5 7 0              | 1 4 2 2 9 5 9 0                                      |

## **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/požiarnotechnických 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<br>31.12.2025 | Stav k<br>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<br>základnom imaní<br>absolútne | v %        | Podiel na<br>hlasovacích<br>právach v % | Iný podiel na<br>ostatných<br>položkách VI<br>ako na ZI v % | Výška<br>príspevku do<br>kapitálových<br>fondov z<br>príspevkov |
|---------------------------|--------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| YIT Housing Oy (Suomi Oy) | 5000                                             | 100        | 100                                     | 100                                                         | 27 941 454                                                      |
| <b>Spolu</b>              | <b>5000</b>                                      | <b>100</b> | <b>100</b>                              | <b>100</b>                                                  | <b>27 941 454</b>                                               |

## 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 zahŕňa 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 odovzdávaného majetku sa účtuje podľa charakteru tohto rozdielu na vecne príslušný nákladový účet, na ktorom sa účtuje úbytok majetku alebo na vecne príslušný výnosový účet, na ktorom sa účtuje dosiahnutie výnosu z tohto majetku.

Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení majetku do používania. Nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevýši 500 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

|                                                              | Predpokladaná doba používania v rokoch | Metóda odpisovania | Ročná odpisová sadzba v % |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------|---------------------------|
| Softvér                                                      | 5 rokov                                | Rovnomerná         | 20%                       |
| Nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena neprevýši 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) neprevýši 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:

|                                   | <b>Predpokladaná doba používania v rokoch</b> | <b>Metóda odpisovania</b> | <b>Ročná odpisová sadzba v %</b> |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| 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 zaúčtovaná 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 zahrňuje 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 zahrňuje 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, (nakolko 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 nepotrebné rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

Rezerva na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamácii 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 poisťných 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:

- a) rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- b) možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- c) 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 vyrovnať 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.

### III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY SÚVAHY

#### IV. AKTÍVA

## 1. Dlhodobý nehmotný majetok

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

| Dlhodobý nehmotný majetok | Aktivované náklady na vývoj | Softvér | Oceniteľné práva | Goodwill | Ostatný DNM | Obstarávaný DNM | Poskytnuté preddavky na DNM | Spolu   |
|---------------------------|-----------------------------|---------|------------------|----------|-------------|-----------------|-----------------------------|---------|
| Prvotné ocenenie          |                             |         |                  |          |             |                 |                             |         |
| Stav k 1.1.2025           | 0                           | 185 008 | 0                | 0        | 0           | 0               | 0                           | 185 008 |
| Prírastky                 | 0                           | 26 926  | 0                | 0        | 0           | 0               | 0                           | 26 926  |
| Úbytky                    | 0                           | 0       | 0                | 0        | 0           | 0               | 0                           | 0       |
| Presuny                   | 0                           | 0       | 0                | 0        | 0           | 0               | 0                           | 0       |
| Stav k 31.12.2025         | 0                           | 211 934 | 0                | 0        | 0           | 0               | 0                           | 211 934 |
| Oprávky                   |                             |         |                  |          |             |                 |                             |         |
| Stav k 1.1.2025           | 0                           | 103 749 | 0                | 0        | 0           | 0               | 0                           | 103 749 |
| Prírastky                 | 0                           | 29 655  | 0                | 0        | 0           | 0               | 0                           | 29 655  |
| Úbytky                    | 0                           | 0       | 0                | 0        | 0           | 0               | 0                           | 0       |
| Presuny                   | 0                           | 0       | 0                | 0        | 0           | 0               | 0                           | 0       |
| Stav k 31.12.2025         | 0                           | 133 404 | 0                | 0        | 0           | 0               | 0                           | 133 404 |
| Opravné položky           |                             |         |                  |          |             |                 |                             |         |
| Stav k 1.1.2025           | 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 31.12.2025         | 0                           | 0       | 0                | 0        | 0           | 0               | 0                           | 0       |
| Zostatková hodnota        |                             |         |                  |          |             |                 |                             |         |
| Stav k 1.1.2025           | 0                           | 81 259  | 0                | 0        | 0           | 0               | 0                           | 81 259  |
| Stav k 31.12.2025         | 0                           | 78 530  | 0                | 0        | 0           | 0               | 0                           | 78 530  |

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

| Dlhodobý nehmotný majetok | Aktivované náklady na vývoj | Softvér        | Oceniteľné práva | Goodwill       | Ostatný DNM | Obstarávaný DNM | Poskytnuté preddavky na DNM | Spolu          |
|---------------------------|-----------------------------|----------------|------------------|----------------|-------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Prvotné ocenenie          |                             |                |                  |                |             |                 |                             |                |
| <b>Stav k 1.1.2024</b>    | <b>0</b>                    | <b>106 054</b> | <b>0</b>         | <b>558 295</b> | <b>0</b>    | <b>0</b>        | <b>0</b>                    | <b>722 349</b> |
| 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              |
| <b>Stav k 31.12.2024</b>  | <b>0</b>                    | <b>185 008</b> | <b>0</b>         | <b>0</b>       | <b>0</b>    | <b>0</b>        | <b>0</b>                    | <b>185 008</b> |
| Oprávky                   |                             |                |                  |                |             |                 |                             |                |
| <b>Stav k 1.1.2024</b>    | <b>0</b>                    | <b>87 883</b>  | <b>0</b>         | <b>558 295</b> | <b>0</b>    | <b>0</b>        | <b>0</b>                    | <b>646 178</b> |
| 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              |
| <b>Stav k 31.12.2024</b>  | <b>0</b>                    | <b>103 749</b> | <b>0</b>         | <b>0</b>       | <b>0</b>    | <b>0</b>        | <b>0</b>                    | <b>103 749</b> |
| Opravné položky           |                             |                |                  |                |             |                 |                             |                |
| <b>Stav k 1.1.2024</b>    | <b>0</b>                    | <b>0</b>       | <b>0</b>         | <b>0</b>       | <b>0</b>    | <b>0</b>        | <b>0</b>                    | <b>0</b>       |
| 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              |
| <b>Stav k 31.12.2024</b>  | <b>0</b>                    | <b>0</b>       | <b>0</b>         | <b>0</b>       | <b>0</b>    | <b>0</b>        | <b>0</b>                    | <b>0</b>       |
| Zostatková hodnota        |                             |                |                  |                |             |                 |                             |                |
| <b>Stav k 1.1.2024</b>    | <b>0</b>                    | <b>76 171</b>  | <b>0</b>         | <b>0</b>       | <b>0</b>    | <b>0</b>        | <b>0</b>                    | <b>76 171</b>  |
| <b>Stav k 31.12.2024</b>  | <b>0</b>                    | <b>81 259</b>  | <b>0</b>         | <b>0</b>       | <b>0</b>    | <b>0</b>        | <b>0</b>                    | <b>81 259</b>  |

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<br>hmotný majetok   | Pozemky  | Stavby         | Samostatné<br>hnuteľné veci<br>a súbory<br>hnuteľných<br>vecí | Pestovateľské<br>celky trvalých<br>porastov | Základné stádo<br>a ťažné<br>zvieratá | Ostatný DHM   | Obstarávaný<br>DHM | Poskytnuté<br>preddavky na<br>DHM | Spolu            |
|------------------------------|----------|----------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------|---------------|--------------------|-----------------------------------|------------------|
| Prvotné ocenenie             |          |                |                                                               |                                             |                                       |               |                    |                                   |                  |
| <b>Stav k 1.1.2025</b>       | <b>0</b> | <b>326 248</b> | <b>1 909 952</b>                                              | <b>0</b>                                    | <b>0</b>                              | <b>63 594</b> | <b>14 824</b>      | <b>0</b>                          | <b>2 314 618</b> |
| 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                |
| <b>Stav k<br/>31.12.2025</b> | <b>0</b> | <b>345 472</b> | <b>1 995 268</b>                                              | <b>0</b>                                    | <b>0</b>                              | <b>75 000</b> | <b>0</b>           | <b>0</b>                          | <b>2 415 740</b> |
| Oprávky                      |          |                |                                                               |                                             |                                       |               |                    |                                   |                  |
| <b>Stav k 1.1.2025</b>       | <b>0</b> | <b>53 288</b>  | <b>1 153 723</b>                                              | <b>0</b>                                    | <b>0</b>                              | <b>37 461</b> | <b>0</b>           | <b>0</b>                          | <b>1 244 472</b> |
| 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                |
| <b>Stav k<br/>31.12.2025</b> | <b>0</b> | <b>94 724</b>  | <b>1 308 184</b>                                              | <b>0</b>                                    | <b>0</b>                              | <b>43 782</b> | <b>0</b>           | <b>0</b>                          | <b>1 446 690</b> |
| Opravné položky              |          |                |                                                               |                                             |                                       |               |                    |                                   |                  |
| <b>Stav k 1.1.2025</b>       | <b>0</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>                                                      | <b>0</b>                                    | <b>0</b>                              | <b>0</b>      | <b>0</b>           | <b>0</b>                          | <b>0</b>         |
| 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                |
| <b>Stav k<br/>31.12.2025</b> | <b>0</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>                                                      | <b>0</b>                                    | <b>0</b>                              | <b>0</b>      | <b>0</b>           | <b>0</b>                          | <b>0</b>         |
| Zostatková<br>hodnota        |          |                |                                                               |                                             |                                       |               |                    |                                   |                  |
| <b>Stav k 1.1.2025</b>       | <b>0</b> | <b>272 960</b> | <b>756 229</b>                                                | <b>0</b>                                    | <b>0</b>                              | <b>26 133</b> | <b>14 824</b>      | <b>0</b>                          | <b>1 070 146</b> |
| <b>Stav k<br/>31.12.2025</b> | <b>0</b> | <b>250 748</b> | <b>687 084</b>                                                | <b>0</b>                                    | <b>0</b>                              | <b>31 218</b> | <b>0</b>           | <b>0</b>                          | <b>969 050</b>   |

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

| Dlhodobý<br>hmotný majetok   | Pozemky        | Stavby         | Samostatné<br>hnuteľné veci<br>a súbory<br>hnuteľných<br>vecí | Pestovateľské<br>celky trvalých<br>porastov | Základné stádo<br>a ťažné<br>zvieratá | Ostatný DHM    | Obstarávaný<br>DHM | Poskytnuté<br>preddavky na<br>DHM | Spolu            |
|------------------------------|----------------|----------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------|----------------|--------------------|-----------------------------------|------------------|
| Prvotné ocenenie             |                |                |                                                               |                                             |                                       |                |                    |                                   |                  |
| <b>Stav k 1.1.2024</b>       | <b>130 749</b> | <b>326 248</b> | <b>2 134 277</b>                                              | <b>0</b>                                    | <b>0</b>                              | <b>250 458</b> | <b>1 731</b>       | <b>0</b>                          | <b>2 843 463</b> |
| 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                |
| <b>Stav k<br/>31.12.2024</b> | <b>0</b>       | <b>326 248</b> | <b>1 909 952</b>                                              | <b>0</b>                                    | <b>0</b>                              | <b>63 594</b>  | <b>14 824</b>      | <b>0</b>                          | <b>2 314 618</b> |
| Oprávky                      |                |                |                                                               |                                             |                                       |                |                    |                                   |                  |
| <b>Stav k 1.1.2024</b>       | <b>0</b>       | <b>23 173</b>  | <b>1 313 004</b>                                              | <b>0</b>                                    | <b>0</b>                              | <b>105 699</b> | <b>0</b>           | <b>0</b>                          | <b>1 441 876</b> |
| 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                |
| <b>Stav k<br/>31.12.2024</b> | <b>0</b>       | <b>53 288</b>  | <b>1 153 723</b>                                              | <b>0</b>                                    | <b>0</b>                              | <b>37 461</b>  | <b>0</b>           | <b>0</b>                          | <b>1 244 472</b> |
| Opravné položky              |                |                |                                                               |                                             |                                       |                |                    |                                   |                  |
| <b>Stav k 1.1.2024</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>                                                      | <b>0</b>                                    | <b>0</b>                              | <b>0</b>       | <b>0</b>           | <b>0</b>                          | <b>0</b>         |
| 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                |
| <b>Stav k<br/>31.12.2024</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>                                                      | <b>0</b>                                    | <b>0</b>                              | <b>0</b>       | <b>0</b>           | <b>0</b>                          | <b>0</b>         |
| Zostatková<br>hodnota        |                |                |                                                               |                                             |                                       |                |                    |                                   |                  |
| <b>Stav k 1.1.2024</b>       | <b>130 749</b> | <b>303 075</b> | <b>821 273</b>                                                | <b>0</b>                                    | <b>0</b>                              | <b>144 759</b> | <b>1 731</b>       | <b>0</b>                          | <b>1 401 587</b> |
| <b>Stav k<br/>31.12.2024</b> | <b>0</b>       | <b>272 960</b> | <b>756 229</b>                                                | <b>0</b>                                    | <b>0</b>                              | <b>26 133</b>  | <b>14 824</b>      | <b>0</b>                          | <b>1 070 146</b> |

Spoločnosť nemá obmedzené právo disponovať s hnuteľným 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:

Povinné zmluvné poistenie – vecná škoda:

Poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú tretej osobe:

Poistenie zodpovednosti za škodu, stavebno-montážne poistenie:  
hodnota jedného poisteného diela na jednom mieste poistenia.

poistná suma 1 000 000 EUR, od 1.10.2024 poistná suma 3 000 000 EUR

poistná suma 1 000 000 EUR

poistná suma 1 000 000 EUR

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          |                                         |                                                                  |                                      |                       |                                                        |                 |                         |                                                            |                                                        |                 |                             |                   |
| <b>Stav k 1.1.2025</b>    | <b>3 202 223</b>                        | <b>10 000</b>                                                    | <b>0</b>                             | <b>0</b>              | <b>0</b>                                               | <b>0</b>        | <b>19 266 363</b>       | <b>0</b>                                                   | <b>0</b>                                               | <b>0</b>        | <b>0</b>                    | <b>22 478 586</b> |
| 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                 |
| <b>Stav k 31.12.2025</b>  | <b>3 202 223</b>                        | <b>12 500</b>                                                    | <b>0</b>                             | <b>0</b>              | <b>0</b>                                               | <b>0</b>        | <b>17 193 279</b>       | <b>0</b>                                                   | <b>0</b>                                               | <b>0</b>        | <b>0</b>                    | <b>20 408 002</b> |
| Opravné položky           |                                         |                                                                  |                                      |                       |                                                        |                 |                         |                                                            |                                                        |                 |                             |                   |
| <b>Stav k 1.1.2025</b>    | <b>0</b>                                | <b>0</b>                                                         | <b>0</b>                             | <b>0</b>              | <b>0</b>                                               | <b>0</b>        | <b>0</b>                | <b>0</b>                                                   | <b>0</b>                                               | <b>0</b>        | <b>0</b>                    | <b>0</b>          |
| 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                 |
| <b>Stav k 31.12.2025</b>  | <b>0</b>                                | <b>0</b>                                                         | <b>0</b>                             | <b>0</b>              | <b>0</b>                                               | <b>0</b>        | <b>0</b>                | <b>0</b>                                                   | <b>0</b>                                               | <b>0</b>        | <b>0</b>                    | <b>0</b>          |
| Účtovná hodnota           |                                         |                                                                  |                                      |                       |                                                        |                 |                         |                                                            |                                                        |                 |                             |                   |
| <b>Stav k 1.1.2025</b>    | <b>3 202 223</b>                        | <b>10 000</b>                                                    | <b>0</b>                             | <b>0</b>              | <b>0</b>                                               | <b>0</b>        | <b>19 266 363</b>       | <b>0</b>                                                   | <b>0</b>                                               | <b>0</b>        | <b>0</b>                    | <b>22 478 586</b> |
| <b>Stav k 31.12.2025</b>  | <b>3 202 223</b>                        | <b>12 500</b>                                                    | <b>0</b>                             | <b>0</b>              | <b>0</b>                                               | <b>0</b>        | <b>17 193 279</b>       | <b>0</b>                                                   | <b>0</b>                                               | <b>0</b>        | <b>0</b>                    | <b>20 408 002</b> |

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          |                                         |                                                                  |                                      |                       |                                                        |                 |                         |                                                            |                                                        |                 |                             |                   |
| <b>Stav k 1.1.2024</b>    | <b>1</b>                                | <b>10 000</b>                                                    | <b>0</b>                             | <b>0</b>              | <b>0</b>                                               | <b>0</b>        | <b>19 116 047</b>       | <b>0</b>                                                   | <b>0</b>                                               | <b>0</b>        | <b>0</b>                    | <b>19 126 048</b> |
| 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                 |
| <b>Stav k 31.12.2024</b>  | <b>3 202 223</b>                        | <b>10 000</b>                                                    | <b>0</b>                             | <b>0</b>              | <b>0</b>                                               | <b>0</b>        | <b>19 266 363</b>       | <b>0</b>                                                   | <b>0</b>                                               | <b>0</b>        | <b>0</b>                    | <b>22 478 586</b> |
| Opravné položky           |                                         |                                                                  |                                      |                       |                                                        |                 |                         |                                                            |                                                        |                 |                             |                   |
| <b>Stav k 1.1.2024</b>    | <b>0</b>                                | <b>0</b>                                                         | <b>0</b>                             | <b>0</b>              | <b>0</b>                                               | <b>0</b>        | <b>0</b>                | <b>0</b>                                                   | <b>0</b>                                               | <b>0</b>        | <b>0</b>                    | <b>0</b>          |
| 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                 |
| <b>Stav k 31.12.2024</b>  | <b>0</b>                                | <b>0</b>                                                         | <b>0</b>                             | <b>0</b>              | <b>0</b>                                               | <b>0</b>        | <b>0</b>                | <b>0</b>                                                   | <b>0</b>                                               | <b>0</b>        | <b>0</b>                    | <b>0</b>          |
| Účtovná hodnota           |                                         |                                                                  |                                      |                       |                                                        |                 |                         |                                                            |                                                        |                 |                             |                   |
| <b>Stav k 1.1.2024</b>    | <b>1</b>                                | <b>10 000</b>                                                    | <b>0</b>                             | <b>0</b>              | <b>0</b>                                               | <b>0</b>        | <b>19 116 047</b>       | <b>0</b>                                                   | <b>0</b>                                               | <b>1</b>        | <b>0</b>                    | <b>19 126 048</b> |
| <b>Stav k 31.12.2024</b>  | <b>3 202 223</b>                        | <b>10 000</b>                                                    | <b>0</b>                             | <b>0</b>              | <b>0</b>                                               | <b>0</b>        | <b>19 266 363</b>       | <b>0</b>                                                   | <b>0</b>                                               | <b>0</b>        | <b>0</b>                    | <b>22 478 586</b> |

Na obchodný podiel v Nuppu Housing s.r.o. existuje záložné právo v prospech banky.

Nuppu Housing s.r.o.: Výška vkladu každého spoločníka: YIT Slovakia a.s., Vklad: 2 500 EUR Splatnené: 2 500 EUR.

Záložné právo: Záložné právo v prospech záložného veriteľa Všeobecná úverová banka, a.s. podľa zmluvy o zriadení záložného práva na obchodný podiel a súvisiace práva č. 169/ZZ/2018 zo dňa 6. septembra 2018 medzi YIT Slovakia a.s. ako záložcom a Všeobecnou úverovou bankou, a.s. ako záložným veriteľom.

Rozhodujúci vplyv, spoločný rozhodujúci vplyv a podstatný vplyv

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

Výška vlastného imania k 31.12.2025, 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 |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Rozhodujúci vplyv</b>                                                  |                  |                                               |                        |                       |                                                      |                     |
| YIT SPV 2 s.r.o.,<br>Svätoplukova II.,<br>Bratislava                      | 100%             | 0%                                            | 3 483 680              | -11 314               | 300 000                                              | 3 202 223           |
| <b>Spoločný rozhodujúci vplyv</b>                                         |                  |                                               |                        |                       |                                                      |                     |
| YIT ZWIRN Office s.r.o.,<br>Svätoplukova II.,<br>Bratislava               | 50%              | 0%                                            | 2 458 666              | -32 942               | 1 250 000                                            | 2 500               |
| ZWIRN area s.r.o.,<br>Svätoplukova II.,<br>Bratislava                     | 50%              | 0%                                            | 14 105 003             | 585 910               | 0                                                    | 2 500               |
| Nuppu Housing s.r.o.,<br>Svätoplukova II.,<br>Bratislava                  | 50%              | 0%                                            | 2 230 770              | 579 598               | 0                                                    | 2 500               |
| Mlynárka Area s.r.o.,<br>Svätoplukova II.,<br>Bratislava                  | 50%              | 0%                                            | 4 002 839              | -6 694                | 2 005 000                                            | 2 500               |
| YIT Residential<br>Development s.r.o.,<br>Svätoplukova II.,<br>Bratislava | 50%              | 0%                                            | 1 608 970              | -1 030                | 802 500                                              | 2 500               |
| <b>Spolu</b>                                                              |                  |                                               |                        |                       |                                                      | <b>3 214 723</b>    |

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 prisp. | Účtovná hodnota DFM |
|-------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Rozhodujúci vplyv</b>                                    |                  |                                               |                        |                       |                                                  |                     |
| YIT SPV 2 s.r.o.,<br>Svätoplukova II.,<br>Bratislava        | 100%             | 0%                                            | 3 394 995              | -7 228                | 0                                                | 3 202 223           |
| <b>Spoločný rozhodujúci vplyv</b>                           |                  |                                               |                        |                       |                                                  |                     |
| YIT ZWIRN Office s.r.o.,<br>Svätoplukova II.,<br>Bratislava | 50%              | 0%                                            | 2 491 608              | -235                  | 1 250 000                                        | 2 500               |
| ZWIRN area s.r.o.,<br>Svätoplukova II.,<br>Bratislava       | 50%              | 0%                                            | 15 580 117             | 1 636 082             | 0                                                | 2 500               |

|                                                          |     |    |           |           |           |                  |
|----------------------------------------------------------|-----|----|-----------|-----------|-----------|------------------|
| Nuppu Housing s.r.o.,<br>Svätoplukova II.,<br>Bratislava | 50% | 0% | 3 089 602 | 1 463 786 | 0         | 2 500            |
| Mlynárka Area s.r.o.,<br>Svätoplukova II.,<br>Bratislava | 50% | 0% | 4 009 533 | -5 333    | 2 005 000 | 2 500            |
| <b>Spolu</b>                                             |     |    |           |           |           | <b>3 212 223</b> |

#### 4. Zásoby

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

| Zásoby                                             | Stav k<br>1.1.2025 | Tvorba OP    | Zúčtovanie OP<br>z dôvodu zániku<br>opodstatnenosti | Zúčtovanie<br>OP z dôvodu<br>vyraďenia<br>majetku z<br>účtovníctva | Stav k<br>31.12.2025 |
|----------------------------------------------------|--------------------|--------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Materiál                                           | 4 127              | 5 571        | 3 951                                               | 0                                                                  | 5 747                |
| Nedokončená výroba a polotovary<br>vlastnej výroby | 0                  | 0            | 0                                                   | 0                                                                  | 0                    |
| Výrobky                                            | 0                  | 0            | 0                                                   | 0                                                                  | 0                    |
| <b>Zásoby spolu</b>                                | <b>4 127</b>       | <b>5 571</b> | <b>3 951</b>                                        | <b>0</b>                                                           | <b>5 747</b>         |

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<br>1.1.2024 | Tvorba OP    | Zúčtovanie OP<br>z dôvodu zániku<br>opodstatnenosti | Zúčtovanie<br>OP z dôvodu<br>vyraďenia<br>majetku z<br>účtovníctva | Stav k<br>31.12.2024 |
|----------------------------------------------------|--------------------|--------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Materiál                                           | 5 097              | 2 143        | 3 113                                               | 0                                                                  | 4 127                |
| Nedokončená výroba a polotovary<br>vlastnej výroby | 0                  | 0            | 0                                                   | 0                                                                  | 0                    |
| Výrobky                                            | 0                  | 0            | 0                                                   | 0                                                                  | 0                    |
| <b>Zásoby spolu</b>                                | <b>5 097</b>       | <b>2 143</b> | <b>3 113</b>                                        | <b>0</b>                                                           | <b>4 127</b>         |

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<br>31.12.2025 | Sumár k<br>31.12.2024 |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|------------|-----------------------|-----------------------|
| Vyfakturované nároky za vykonanú prácu na<br>zákazkovej výrobe         | 43 664 984     | 42 254 102 | 183 909 716           | 318 112 488           |
| Úprava nárokov podľa stupňa dokončenia alebo<br>metódou nulového zisku | - 6 270<br>594 | 5 360 299  | - 5 677<br>097        | 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<br>31.12.2025 | Sumár k<br>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                              | <b>150 867 407</b>    | <b>129 898 298</b>    |

| 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<br>1.1.2025 | Tvorba OP    | Zúčtovanie OP<br>z dôvodu zániku<br>opodstatnenosti | Zúčtovanie<br>OP z dôvodu<br>vyrazenia<br>majetku z<br>účtovníctva | Stav k<br>31.12.2025 |
|-------------------------------------------------------------|--------------------|--------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Krátkodobé pohľadávky z<br/>obchodného styku z toho:</b> | <b>135 449</b>     | <b>2 292</b> | <b>0</b>                                            | <b>0</b>                                                           | <b>137 741</b>       |
| Ostatné pohľadávky z<br>obchodného styku                    | 135 449            | 2 292        | 0                                                   | 0                                                                  | 137 741              |
| <b>Ostatné krátkodobé<br/>pohľadávky z toho:</b>            | <b>0</b>           | <b>0</b>     | <b>0</b>                                            | <b>0</b>                                                           | <b>0</b>             |
| Iné pohľadávky                                              | 0                  | 0            | 0                                                   | 0                                                                  | 0                    |
| <b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>                          | <b>135 449</b>     | <b>2 292</b> | <b>0</b>                                            | <b>0</b>                                                           | <b>137 741</b>       |

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

| Pohľadávky                                                  | Stav k<br>1.1.2024 | Tvorba OP | Zúčtovanie OP<br>z dôvodu zániku<br>opodstatnenosti | Zúčtovanie<br>OP z dôvodu<br>vyrazenia<br>majetku z<br>účtovníctva | Stav k<br>31.12.2024 |
|-------------------------------------------------------------|--------------------|-----------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Krátkodobé pohľadávky z<br/>obchodného styku z toho:</b> | <b>196 856</b>     | <b>0</b>  | <b>0</b>                                            | <b>61 407</b>                                                      | <b>135 449</b>       |
| Ostatné pohľadávky z<br>obchodného styku                    | 196 856            | 0         | 0                                                   | 61 407                                                             | 135 449              |
| <b>Ostatné krátkodobé<br/>pohľadávky z toho:</b>            | <b>0</b>           | <b>0</b>  | <b>0</b>                                            | <b>0</b>                                                           | <b>0</b>             |
| Iné pohľadávky                                              | 0                  | 0         | 0                                                   | 0                                                                  | 0                    |
| <b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>                          | <b>196 856</b>     | <b>0</b>  | <b>0</b>                                            | <b>61 407</b>                                                      | <b>135 449</b>       |

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  |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|-------------------|
| <b>Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:</b>                                 | <b>14 836 756</b>   | <b>200 533</b>       | <b>15 037 289</b> |
| 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         |
| <b>Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:</b>                                            | <b>23 618 544</b>   | <b>0</b>             | <b>23 618 544</b> |
| 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            |
|                                                                                          | <b>38 455 300</b>   | <b>200 533</b>       | <b>38 655 833</b> |

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

| Názov položky                                                                            | V lehote splatnosti | Po lehote splatnosti | Pohľadávky spolu  |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|-------------------|
| <b>Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku z toho:</b>                                  | <b>11 336 199</b>   | <b>388 329</b>       | <b>11 724 528</b> |
| 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         |
| <b>Ostatné krátkodobé pohľadávky z toho:</b>                                             | <b>26 242 370</b>   | <b>0</b>             | <b>26 242 370</b> |
| 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            |
|                                                                                          | <b>37 578 569</b>   | <b>388 329</b>       | <b>37 966 898</b> |

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      |
| <b>Poskytnuté pôžičky, z toho:</b> | <b>x</b> | <b>x</b>       | <b>x</b>         | <b>x</b>                      | <b>x</b>     | <b>18 651 452</b>      | <b>24 275 355</b> |
| 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                 |
| <b>Spolu</b>                       | <b>x</b> | <b>x</b>       | <b>x</b>         | <b>x</b>                      | <b>x</b>     | <b>18 651 452</b>      | <b>24 275 355</b> |

## 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<br>31.12.2025 | Stav k<br>31.12.2024 |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Náklady budúcich období krátkodobé z toho:</b>                     | <b>212 346</b>       | <b>215 917</b>       |
| Poistenie                                                             | 109 994              | 146 204              |
| Ostatné služby                                                        | 102 352              | 69 713               |
| <b>Príjmy budúcich období dlhodobé z toho:</b>                        | <b>1 115 209</b>     | <b>407 007</b>       |
| Provízie - Zwirn 3, Zwirn Office                                      | 0                    | 0                    |
| Provízie –Zwirn 2                                                     | 1 115 209            | 407 007              |
| <b>Príjmy budúcich období krátkodobé z toho:</b>                      | <b>976 994</b>       | <b>1 386 128</b>     |
| 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              |
| <b>Spolu</b>                                                          | <b>2 304 549</b>     | <b>2 009 052</b>     |

## 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           |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Začiatočný stav sociálneho fondu</b>    | <b>10 637</b>  | <b>29 990</b>  |
| 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              |
| <b>Tvorba sociálneho fondu spolu</b>       | <b>212 360</b> | <b>152 431</b> |
| <b>Čerpanie sociálneho fondu</b>           | <b>179 071</b> | <b>171 784</b> |
| <b>Konečný zostatok sociálneho fondu</b>   | <b>43 926</b>  | <b>10 637</b>  |

### 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   |                              |                   |
| <b>Dlhodobé záväzky z obchodného styku z toho:</b>   | <b>0</b>                                | <b>2 990 974</b>       | <b>0</b>          | <b>0</b>                     | <b>2 990 974</b>  |
| Ostatné záväzky z obchodného styku                   |                                         | 2 990 974              | 0                 | 0                            | 2 990 974         |
| <b>Ostatné dlhodobé záväzky z toho:</b>              | <b>0</b>                                | <b>16 398</b>          | <b>43 926</b>     | <b>0</b>                     | <b>60 324</b>     |
| 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            |
| <b>Dlhodobé záväzky spolu</b>                        | <b>0</b>                                | <b>3 007 372</b>       | <b>43 926</b>     | <b>0</b>                     | <b>3 051 298</b>  |
| <b>Krátkodobé záväzky z obchodného styku z toho:</b> | <b>0</b>                                | <b>0</b>               | <b>15 931 806</b> | <b>0</b>                     | <b>15 931 806</b> |
| 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        |
| <b>Ostatné krátkodobé záväzky z toho:</b>            | <b>0</b>                                | <b>0</b>               | <b>24 012 285</b> | <b>0</b>                     | <b>24 012 285</b> |
| 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               |
| <b>Krátkodobé záväzky spolu</b>                      | <b>0</b>                                | <b>0</b>               | <b>39 944 091</b> | <b>0</b>                     | <b>39 944 091</b> |

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   |                              |                   |
| <b>Dlhodobé záväzky z obchodného styku z toho:</b>   | <b>0</b>                                | <b>3 917 987</b>       | <b>0</b>          | <b>0</b>                     | <b>3 917 987</b>  |
| Ostatné záväzky z obchodného styku                   | 0                                       | 3 917 987              | 0                 | 0                            | 3 917 987         |
| <b>Ostatné dlhodobé záväzky z toho:</b>              | <b>0</b>                                | <b>69 504</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>                     | <b>69 504</b>     |
| 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            |
| <b>Dlhodobé záväzky spolu</b>                        | <b>0</b>                                | <b>3 987 491</b>       | <b>0</b>          | <b>0</b>                     | <b>3 987 491</b>  |
| <b>Krátkodobé záväzky z obchodného styku z toho:</b> | <b>0</b>                                | <b>0</b>               | <b>15 761 494</b> | <b>1 586 789</b>             | <b>17 348 283</b> |
| 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        |
| <b>Ostatné krátkodobé záväzky z toho:</b>            | <b>0</b>                                | <b>0</b>               | <b>3 668 819</b>  | <b>0</b>                     | <b>3 668 819</b>  |
| 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             |
| <b>Krátkodobé záväzky spolu</b>                      | <b>0</b>                                | <b>0</b>               | <b>19 430 313</b> | <b>1 586 789</b>             | <b>21 017 102</b> |

## 5. Prijaté pôžičky

Prehľad prijatých pôžičiek je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

| Názov položky          | Mena | Úrok p. a.<br>v % | Dátum<br>splatnosti | Suma istiny v príslušnej<br>mene k |            | Suma istiny v mene EUR |                  |
|------------------------|------|-------------------|---------------------|------------------------------------|------------|------------------------|------------------|
|                        |      |                   |                     | k 31.12.2025                       | 31.12.2024 | k 31.12.2025           | k 31.12.2024     |
| <b>Prijaté pôžičky</b> |      |                   |                     |                                    |            |                        |                  |
| <b>z toho:</b>         |      |                   |                     |                                    |            |                        |                  |
| 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        |
| <b>Spolu</b>           |      |                   |                     |                                    |            | <b>17 496 655</b>      | <b>1 000 000</b> |

## 6. Rezervy

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

| Názov položky                             | Stav k           |                  |                  |                  | Stav k<br>31.12.2025 |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|----------------------|
|                                           | 1.1.2025         | Tvorba           | Použitie         | Zrušenie         |                      |
| <b>Dlhodobé rezervy z toho:</b>           | <b>5 610 000</b> | <b>218 000</b>   | <b>68 000</b>    | <b>4 000 000</b> | <b>1 760 000</b>     |
| 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            |
| <b>Krátkodobé rezervy z toho:</b>         | <b>4 044 318</b> | <b>4 924 489</b> | <b>2 535 228</b> | <b>2 258 262</b> | <b>4 175 317</b>     |
| <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.záverky           | 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              |
| <b>Rezervy spolu</b>                      | <b>9 654 318</b> | <b>6 693 207</b> | <b>2 373 107</b> | <b>4 197 363</b> | <b>5 935 317</b>     |

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<br>1.1.2024 | Tvorba           | Použitie         | Zrušenie         | Stav k<br>31.12.2024 |
|-------------------------------------------|--------------------|------------------|------------------|------------------|----------------------|
| <b>Dlhodobé rezervy z toho:</b>           | <b>4 088 000</b>   | <b>1 561 460</b> | <b>39 460</b>    | <b>0</b>         | <b>5 610 000</b>     |
| 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            |
| <b>Krátkodobé rezervy z toho:</b>         | <b>7 415 177</b>   | <b>3 072 829</b> | <b>3 876 975</b> | <b>2 608 581</b> | <b>4 044 318</b>     |
| <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.záverky           | 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            |
| <b>Rezervy spolu</b>                      | <b>11 503 177</b>  | <b>4 634 289</b> | <b>3 916 435</b> | <b>2 608 581</b> | <b>9 654 318</b>     |

## 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              |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Tržby za vlastné výkony a tovar z toho:</b> | <b>47 256 411</b> | <b>62 270 597</b> |
| 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         |
| <b>Čistý obrat celkom</b>                      | <b>47 256 411</b> | <b>63 641 379</b> |

## 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<br>odbytu | Výrobky        |                  | Služby            |                   | Tovar - nehnuteľnosť<br>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        |
| <b>Spolu</b>     | <b>936 149</b> | <b>8 660 275</b> | <b>42 897 767</b> | <b>53 359 082</b> | <b>3 422 495</b>                  | <b>251 240</b> | <b>47 256 411</b> | <b>62 270 597</b> |

### 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<br>31.12.2025 | Stav k<br>31.12.2024 | Stav k<br>1.1.2024 | Zmena stavu<br>vnútroorganizačných<br>zásob |                    |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|--------------------|---------------------------------------------|--------------------|
|                                                                           |                      |                      |                    | 2025                                        | 2024               |
| Nedokončená výroba a polotovary<br>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         |
| <b>Spolu</b>                                                              | <b>8 795 241</b>     | <b>6 203 824</b>     | <b>12 127 059</b>  | <b>2 591 417</b>                            | <b>-5 923 234</b>  |
| Iné                                                                       |                      |                      |                    |                                             |                    |
| Odčlenenie časti podniku YIT SPV 2 –<br>Nedokončená výroba                | -                    | -                    | -                  |                                             | 503 490            |
| Odčlenenie časti podniku YIT SPV 2 –<br>Výrobky                           | -                    | -                    | -                  |                                             | 1 196 835          |
| <b>Zmena stavu vnútroorganizačných<br/>zásob vo výkaze ziskov a strát</b> |                      |                      |                    | <b>2 575 981</b>                            | <b>- 4 222 908</b> |

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              |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti z toho:</b> | <b>174 953</b>    | <b>606 561</b>    |
| 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           |
| <b>Finančné výnosy z toho:</b>                                          | <b>10 188 774</b> | <b>16 405 733</b> |
| Kurzové zisk z toho:                                                    | 212 061           | 3 281             |
| kurzové zisky ku dňu ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka           | 212 061           | 3 281             |
| <b>Ostatné významné položky finančných výnosov z toho:</b>              | <b>9 976 713</b>  | <b>16 402 452</b> |
| 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              |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Náklady za poskytnuté služby z toho:</b>                              | <b>31 191 210</b> | <b>42 391 508</b> |
| Náklady voči audítorovi audítorskej spoločnosti z toho:                  | 107 860           | 95 700            |
| 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           |
| <b>Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti z toho:</b> | <b>621 185</b>    | <b>290 805</b>    |
| 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                 |
| <b>Finančné náklady z toho:</b>                                          | <b>5 170 284</b>  | <b>3 045 669</b>  |
| <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              |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Osobné náklady z toho:</b> | <b>10 933 752</b> | <b>10 758 272</b> |
| 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 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|
| <b>Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:</b>  |                       | -58 632                                      |
| Odpočítateľné                                                                         | 99 218                | 137 962                                      |
| Zdaniteľné                                                                            | -52 183               | -195 594                                     |
| <b>Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:</b> |                       | 9 336 153                                    |
| Odpočítateľné                                                                         | 5 779 714             | 9 336 153                                    |
| Zdaniteľné                                                                            |                       | -                                            |
| <b>Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti</b>                                    |                       | -                                            |
| <b>Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty</b>                                      |                       | -                                            |
| <b>Sadzba dane z príjmov (v %)</b>                                                    | 24                    | 24                                           |
| <b>Odložená daňová pohľadávka</b>                                                     | 1 432 529             | 2 235 727                                    |
| <b>Uplatnená daňová pohľadávka</b>                                                    | 1 432 529             | 2 235 727                                    |
| Zaúčtovaná ako zníženie nákladov                                                      | 829 530               | 132 414                                      |
| Zaúčtovaná do vlastného imania                                                        | -13 398               | -147 605                                     |
| <b>Odložený daňový záväzok</b>                                                        | -                     | -                                            |
| <b>Zmena odloženého daňového záväzku</b>                                              | -                     | -                                            |
| 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<br>Daň     | Daň v %     | Základ dane       | 2024<br>Daň      | Daň v %      |
|----------------------------------------------------|------------------|-----------------|-------------|-------------------|------------------|--------------|
| <b>Výsledok hospodárenia pred zdanením z toho:</b> | <b>2 564 910</b> |                 |             | <b>15 335 430</b> |                  |              |
| 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                                                |                  |                 |             |                   |                  |              |
| <b>Spolu</b>                                       |                  | <b>-616 578</b> | <b>-24%</b> |                   | <b>973 426</b>   | <b>6,35%</b> |
| Splatná daň z príjmov                              |                  | 15 810          | 1%          |                   | 973 426          | 6,35%        |
| Odložená daň z príjmov                             |                  | 828 530         | 32%         |                   | 132 414          | 0,86%        |
| <b>Celková daň z príjmov</b>                       |                  | <b>844 340</b>  | <b>33%</b>  |                   | <b>1 105 840</b> | <b>7,21%</b> |

| 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.                                      | 113 429   | 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 Celtniecība)                 | 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 Development - 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. PREHLAD 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<br>1.1.2025 | Prírastky | Úbytky | Presuny | Stav k<br>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                 |
| <b>Vlastné imanie spolu</b>                         | <b>50 117 967</b> | <b>1 772 754</b> | <b>-300 033</b> | <b>0</b>    | <b>36 590 688</b> |

| <b>Položka vlastného imania</b>                     | <b>Stav k<br/>1.1.2024</b> | <b>Prírastky</b>  | <b>Úbytky</b>   | <b>Presuny</b> | <b>Stav k<br/>31.12.2024</b> |
|-----------------------------------------------------|----------------------------|-------------------|-----------------|----------------|------------------------------|
| 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     |                              |
| <b>Vlastné imanie spolu</b>                         | <b>66 507 082</b>          | <b>14 229 590</b> | <b>-618 706</b> | <b>0</b>       | <b>50 117 967</b>            |

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. PREHLAD 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              |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Výsledok hospodárenia pred zdanením</b>                                           | <b>2 564 910</b>   | <b>15 335 430</b> |
| <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        |
| <b>Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu</b>                              | <b>- 2 714 911</b> | <b>9 524 384</b>  |
| <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                 |
| <b>Prevádzkové peňažné toky</b>                                                      | <b>-5 128 475</b>  | <b>28 551 524</b> |
| Názov položky                                                                        | 2025               | 2024              |
| <b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>                                          |                    |                   |
| Prevádzkové peňažné toky                                                             | <b>-5 128 475</b>  | <b>28 551 524</b> |
| Zaplatené úroky                                                                      | 0                  | -33 954           |
| Zaplatená daň z príjmov                                                              | -994 530           | -1 270 675        |
| Vyplatené dividendy                                                                  | -15 000 000        | -30 000 000       |
| <b>Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>                                    | <b>-21 123 005</b> | <b>-2 753 105</b> |
| <b>Peňažné toky z investičnej činnosti</b>                                           |                    |                   |
| 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                 |
| <b>Čisté peňažné toky z investičnej činnosti</b>                                     | <b>3 906 943</b>   | <b>-1 380 223</b> |

---

**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**



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

[www.yit.sk](http://www.yit.sk)