

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2017

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

YIT Slovakia, a.s.
Račianska 153/A
831 54 Bratislava

Spoločnosť YIT Slovakia, a.s. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 14. apríla 1997 a do Obchodného registra bola zapísaná 27. mája 1997 (Obchodný register Okresného súdu Okresný súd Bratislava I, oddiel Sa, vložka č.1410/B).

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

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

2. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Valné zhromaždenie schválilo dňa 24. mája 2017 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2017 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 2017 do 31. decembra 2017.

5. Údaje o skupine

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

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

6. Počet zamestnancov

Názov položky	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2016
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	166	155
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	159	160
<i>počet vedúcich zamestnancov</i>	7	5

7. Dátum schválenia audítora Spoločnosti

Valné zhromaždenie Spoločnosti schválilo dňa 24. mája 2017 spoločnosť PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o. ako audítora účtovnej závierky za finančný rok končiaci 31. decembra 2017.

8. Akcionári Spoločnosti

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31. decembru 2017:

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
YIT Rakennus Ltd.	5,000,000	100%	0%	0
Spolu	5,000,000	100%	0%	0

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).

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.

Dlhodobý majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi. Vlastnými nákladmi sú všetky priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a všetky nepriame náklady vzťahujúce sa na výrobu alebo inú činnosť.

V roku 2017 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 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:

Označenie skupiny	Názov	Odpisová metóda	Doba odpisovania	Ročná sadzba odpisov v %
01 - 06	Budovy, haly, stavby	rovnomerná	20	5
11	Zariadenie staveniska	rovnomerná	10	10
13	Debnenie	rovnomerná	6	16,5
21	Ručné náradie, mechanizmy	rovnomerná	3	33,4
22	Mechanizmy	rovnomerná	3	33,4
23	Kancelárske stroje	rovnomerná	4	25
24	Počítačové vybavenie	rovnomerná	3	33,4
25	Mobilné telefóny	rovnomerná	2	50
26	Ostatné telekomunikačné prístroje	rovnomerná	3	33,4
27	Meracie prístroje	rovnomerná	5	20
31	Osobné automobily	rovnomerná	5	20
32	Nákladné automobily	rovnomerná	6	16,5
41	Zariadenie kancelárií	rovnomerná	5	20
42	Zariadenie staveniska	rovnomerná	3	33,4
43	Elektrospotrebiče	rovnomerná	3	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.

Goodwill vo výške 2 049 930 EUR vznikol pri zlúčení so spoločnosťou BERGAMON a.s. k 1. novembru 2015.

Goodwill vo výške 558 295 EUR vznikol pri zlúčení so spoločnosťou GALA Residence s.r.o. k 1. januáru 2016. Goodwill vzniknutý zlúčením so spoločnosťou GALA Residence bol v roku 2016 odpísaný v 100% výške.

d) Cenné papiere a podiely

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

Spoločnosť k 31. decembru 2017 eviduje 40%-ný podiel v spoločnosti Konopná Residence s.r.o., ktorý nadobudla dňa 27. septembra 2016 a 50%-ný podiel v spoločnosti Trnavské Mýto a.s., ktorý nadobudla 7. augusta 2017.

Spoločnosť k 31. decembru 2017 eviduje aj 100%-ný podiel v dcérskej spoločnosti ZWIRN Offices s.r.o., ktorý nadobudla 29. decembra 2017.

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.

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 o 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.

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 kutočne 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 reklamácií 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.

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 odpočítat daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- c) možnosti previesť nevyužitú daňovú odpisov a iné daňové nároky do budúcich období.

Účtovanie o odloženej dani sa vzťahuje na dočasný rozdiel ku goodwillu alebo zápornému goodwillu, ktorý vznikol po jeho prvotnom zaúčtovaní, napríklad z dôvodu rôznych daňových odpisov a účtovných odpisov, ak pri prvotnom účtovaní goodwillu alebo záporného goodwillu nevznikol dočasný rozdiel.

Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely vyrovnávať voči budúcemu základu dane.

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

p) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

q) Leasing (Spoločnosť je nájomca)

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

r) Cudzí mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem preddavkov prijatých a poskytnutých) sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu alebo v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Vzniknuté kurzové rozdiely sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

s) Vykazovanie výnosov

Výnosy z predaja výrobkov sa vykazujú v momente prenosu rizika a vlastníctva výrobku, obvykle po dodávke.

Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté s ohľadom na stav rozpracovanosti danej služby. Tento je zistený na základe skutočne poskytnutých služieb ako pomernej časti k celkovému rozsahu dohodnutých služieb.

Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, zliav a zrážok (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.).

Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú.

Výnosy Spoločnosti tvoria najmä tržby z predaja výrobkov (predaj nehnuteľností), zo záklazkovej výstavby a tržby z predaja služieb.

t) Porovnateľné údaje

Niektoré údaje za predošlé účtovné obdobie boli pozmenené pre ich lepšiu porovnateľnosť s údajmi uvedenými v bežnom účtovnom období. Zmena v prezentácii porovnateľných údajov nemala dopad na celkovú výšku aktív, vlastného imania a výsledku hospodárenia v predchádzajúcom období.

u) 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 2017 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY SÚVAHY

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 1.1.2017	0	49 565	0	2 608 225	0	0	0	2 657 790
Prírastky	0	3 886	0	0	0	0	0	3 886
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2017	0	53 451	0	2 608 225	0	0	0	2 661 676
Oprávky								
Stav k 1.1.2017	0	49 424	0	1 036 612	0	0	0	1 086 036
Prírastky	0	595	0	409 986	0	0	0	410 581
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2017	0	50 019	0	1 446 598	0	0	0	1 496 617
Opravné položky								
Stav k 1.1.2017	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 31.12.2017	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav k 1.1.2017	0	141	0	1 571 613	0	0	0	1 571 754
Stav k 31.12.2017	0	3 432	0	1 161 627	0	0	0	1 165 059

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý nehmotný majetok	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.2016	0	86 437	0	2 049 930	0	0	0	2 136 367
Prírastky	0	0	0	558 295	0	0	0	558 295
Úbytky	0	36 872	0	0	0	0	0	36 872
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2016	0	49 565	0	2 608 225	0	0	0	2 657 790
Oprávky								
Stav k 1.1.2016	0	85 772	0	68 331	0	0	0	154 103
Prírastky	0	524	0	968 281	0	0	0	968 805
Úbytky	0	36 872	0	0	0	0	0	36 872
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2016	0	49 424	0	1 036 612	0	0	0	1 086 036
Opravné položky								
Stav k 1.1.2016	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 31.12.2016	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav k 1.1.2016	0	665	0	1 981 599	0	0	0	1 982 264
Stav k 31.12.2016	0	141	0	1 571 613	0	0	0	1 571 754

Goodwill vo výške 558 295 EUR vznikol k 1. januára 2016 z dôvodu zlúčenia so spoločnosťou GALA Residence s.r.o., k 31. decembru 2016 bol odpísaný vo výške 100%.

Goodwill vo výške 2 049 930 EUR vznikol k 1. novembru 2015 z dôvodu zlúčenia so spoločnosťou BERGAMON, a.s., a je odpisovaný rovnomerne počas 60 mesiacov odo dňa vzniku.

Spoločnosť neeviduje žiadny dlhodobý nehmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo alebo pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať.

2. Dlhodobý hmotný majetok

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

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2017	159 168	490 938	1 266 755	0	0	74 130	15 049	0	2 006 040
Prírastky	431	0	59 357	0	0	120 273	0	0	180 061
Úbytky	861	0	45 767	0	0	2 038	15 049	0	63 715
Presuny	0	0	0	0	0	0		0	0
Stav k 31.12.2017	158 738	490 938	1 280 345	0	0	192 365	0	0	2 122 386
Oprávky									
Stav k 1.1.2017	0	186 859	1 116 496	0	0	34 748	0	0	1 338 103
Prírastky	0	24 547	87 264	0	0	10 305	0	0	122 116
Úbytky	0	0	45 767	0	0	2 038	0	0	47 805
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2017	0	211 406	1 157 993	0	0	43 015	0	0	1 412 414
Opravné položky									
Stav k 1.1.2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2017	159 168	304 079	150 259	0	0	39 382	15 049	0	667 937
Stav k 31.12.2017	158 738	279 532	122 352	0	0	149 350	0	0	709 972

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2016	159 168	490 938	1 737 732	0	0	41 671	4 245	0	2 433 754
Prírastky	0	0	0	0	0	0	116 131	0	116 131
Úbytky	0	0	543 702	0	0	143	0	0	543 845
Presuny	0	0	72 725	0	0	32 602	-105 327	0	0
Stav k 31.12.2016	159 168	490 938	1 266 755	0	0	74 130	15 049	0	2 006 040
Oprávky									
Stav k 1.1.2016	0	162 312	1 587 942	0	0	32 183	0	0	1 782 437
Prírastky	0	24 547	72 256	0	0	2 708	0	0	99 511
Úbytky	0	0	543 702	0	0	143	0	0	543 845
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2016	0	186 859	1 116 496	0	0	34 748	0	0	1 338 103
Opravné položky									
Stav k 1.1.2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2016	159 168	328 626	149 790	0	0	9 488	4 245	0	651 317
Stav k 31.12.2016	159 168	304 079	150 259	0	0	39 382	15 049	0	667 937

Spoločnosť nemá obmedzené právo disponovať s hnutelným majetkom.

V roku 2016 mala spoločnosť obmedzené právo disponovať s majetkom a to s motorovými vozidlami, na ktoré bol zriadený výkon exekúcie. Obstarávacia cena tohto majetku bola 329 141 EUR (zostatková cena 0 EUR).

Pre prípad škôd spôsobených krádežou, živelnou pohromou a prevádzkou motorového vozidla bol majetok k 31. decembru 2017 poistený v zložení:

Havarijné poistenie: 125 647.02 EUR

Strojný a havarijné poistenie valca: 40 291 EUR

Povinné zmluvné poistenie – škoda na zdraví a usmrtenie: poistná suma 5 000 000 EUR

Povinné zmluvné poistenie – vecná škoda a ušlý zisk: poistná suma 1 000 000 EUR

Poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú tretej osobe: poistná suma 1 000 000 EUR

Poistenie zodpovednosti za škodu, stavebno-montážne poistenie: 40 000 000 EUR, maximálna hodnota jedného poisteného diela na jednom mieste poistenia.

3. Dlhodobý finančný majetok

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

Dlhodobý finančný majetok	Podielové CP a podiely v prepojených ÚJ	Podielové CP a podiely s podielovou účasťou okrem prepojených ÚJ	Ostatné realizovateľné cenné papiere	Pôžičky prepojeným ÚJ	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojených ÚJ	Ostatné pôžičky	Dlhové CP a Ostatný DFM	Pôžičky a ostatný DFM s dobou splatnosti najviac jeden rok	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	Obstarávaný DFM	Poskytnuté preddavky na DFM	Spolu
Prvotné ocenenie												
Stav k 1.1.2017	0	2 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 000
Prírastky	3 663 333	1 000 365	0	0	0	0	3 959 689	0	0	0	0	8 623 387
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2017	3 663 333	1 002 365	0	0	0	0	3 959 689	0	0	0	0	8 625 387
Opravné položky												
Stav k 1.1.2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účtovná hodnota												
Stav k 1.1.2017	0	2 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 000
Stav k 31.12.2017	3 663 333	1 002 365	0	0	0	0	3 959 689	0	0	0	0	8 625 387

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 or-kem prepojených ÚJ	Ostatné realizovateľné cenné papiere	Pôžičky prepojeným ÚJ	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojených ÚJ	Ostatné pôžičky	Dlhové CP a Ostatný DFM	Pôžičky a ostatný DFM s dobou splatnosti najviac jeden rok	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	Obstarávaný DFM	Poskytnuté preddavky na DFM	Spolu
Prvotné ocenenie												
Stav k 1.1.2016	69 454	0	0	489 140	0	0	0	0	0	0	0	558 594
Prírastky	0	2 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 000
Úbytky	69 454	0	0	489 140	0	0	0	0	0	0	0	558 594
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2016	0	2 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 000
Opravné položky												
Stav k 1.1.2016	69 454	0	0	488 451	0	0	0	0	0	0	0	557 905
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	69 454	0	0	488 451	0	0	0	0	0	0	0	557 905
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účtovná hodnota												
Stav k 1.1.2016	0	0	0	689	0	0	0	0	0	0	0	689
Stav k 31.12.2016	0	2 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 000

V roku 2017 Spoločnosť nadobudla 100% - ný podiel v spoločnosti ZWIRN Offices s.r.o. vo výške 3 663 333 EUR a 50% - ný podiel v spoločnosti Trnavské Mýto a.s. vo výške 1 000 365 EUR.

V roku 2017 Spoločnosť tiež nakúpila dlhopisy spoločnosti Konopná Residence s.r.o. vo výške 1 050 000 EUR dlhopisy spoločnosti Trnavské Mýto a.s. vo výške 2 800 000 EUR. Suma 109 689 EUR predstavuje úroky z nesplatených častí dlhopisov (43 040 EUR úrok z nesplatených častí dlhopisov Konopná Residence s.r.o. a 66 649 EUR úrok z nesplatených častí dlhopisov Trnavské Mýto a.s.)

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. decembru 2017, 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	Účtovná hodnota DFM
Rozhodujúci vplyv					
ZWIRN Offices s.r.o.	100%	0%	3 660 333	-2 700	3 663 333
Spoločný rozhodujúci vplyv					
Trnavské Mýto a.s.	50%	0%	1 960 564	-48 848	1 000 365
Podstatný vplyv					
Konopná Residence s.r.o.	40%	0%	172 546	-37 985	2 000
Spolu					4 665 698

Dlhodobý finančný majetok k 31. decembru 2017 bol umiestnený v spoločnostiach Konopná Residence s.r.o., v spoločnosti Trnavské Mýto a.s. a v spoločnosti ZWIRN Offices s.r.o.

4. Zásoby

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

Zásoby	Stav k 1.1.2017	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2017
Materiál	9 560	5 339	0	5 621	9 278
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	8 434	0	0	0	8 434
Výrobky	212	0	0	0	212
Zásoby spolu	18 206	5 339	0	5 621	17 924

Zníženie čistej realizačnej hodnoty zásob bolo zohľadnené vytvorením opravnej položky. Opravná položka evidovaná k materiálu prislúcha k takým položkám, ktoré boli k 31. decembru 2017 bez pohybu viac ako 1 rok.

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Zásoby	Stav k 1.1.2016	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2016
Materiál	7 712	6 602	0	4 754	9 560
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	57 055	8 434	0	57 055	8 434
Výrobky	4 405	0	0	4 193	212
Nehnuteľnosť na predaj	5 095	0	0	5 095	0
Zásoby spolu	74 267	15 036	0	71 097	18 206

Spoločnosť neeviduje žiadne zásoby, na ktoré je zriadené záložné právo, alebo s ktorými má spoločnosť obmedzené právo nakladať.

5. Zákazková výroba a zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj

Zákazková výroba

Všeobecné informácie o zákazkovej výrobe sú uvedené nižšie.

Názov položky	2017	2016	Sumár k 31.12.2017	Sumár k 31.12.2016
Vyfakturované nároky za vykonanú prácu na zákazkovej výrobe	17 087 571	20 862 257	36 644 812	23 090 883
Úprava nárokov podľa stupňa dokončenia alebo metódou nulového zisku	820 458	-1 839 343	437 137	-131 100
Hodnota zmluvných výnosov	17 908 029	19 022 914	37 081 949	22 959 783
Náklady na zákazkovú výrobu	17 163 690	18 007 238	35 834 147	21 640 752
Hrubý zisk / hrubá strata	744 339	1 015 676	1 247 802	1 319 031

Informácie o zákazkovej výrobe, ktorá k 31. decembru 2017 nebola ukončená sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Hodnota položky	Sumár k 31.12.2017	Sumár k 31.12.2016
Celková suma vynaložených nákladov	18 452 407	18 381 057
Celková suma vykázaných ziskov	437 137	758 619
Celková suma vykázaných strát	0	-296 713
Spolu	18 889 544	18 842 963

Hodnota položky	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2016
Suma zadržanej platby	1 312 903	1 549 847

K 31. decembru 2016 spoločnosť účtovala o strate zo zákazkovej výroby k zákazke Malé Krasňany vo výške 296 713 EUR.

6. Pohľadávky

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

Pohľadávky	Stav k 1.1.2017	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zá- niku opodstat- nenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyra- denia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2017
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	99 315	106 960	448	71 276	134 560
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	99 315	106 960	448	71 276	134 560
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	7 874	1 166	16	0	9 024
Iné pohľadávky	7 874	1 166	16	0	9 024
Krátkodobé pohľadávky spolu	107 189	108 126	464	71 267	143 584

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky	Stav k 1.1.2016	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zá- niku opodstat- nenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyra- denia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2016
Dlhodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	637	75	712	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	637	75	712	0	0
Ostatné dlhodobé pohľadávky, z toho:	0	0	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	637	75	712	0	0
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	428 287	127 135	331	455 776	99 315
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	428 287	127 135	331	455 776	99 315
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	7 283	591	0	0	7 874
Iné pohľadávky	7 283	591	0	0	7 874
Krátkodobé pohľadávky spolu	435 570	127 726	331	455 776	107 189

Dlhodobé pohľadávky Spoločnosti sú v lehote splatnosti. Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2017 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	3 649 643	207 292	3 856 935
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	29 034	0	29 034
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	28 125	0	28 125
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	3 592 484	207 292	3 799 776
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	21 715 107	9 174	21 724 281
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	20 944 003	0	20 944 003
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	35 383	0	35 383
Iné pohľadávky	735 721	9 174	744 895
Krátkodobé pohľadávky spolu	25 364 750	216 466	25 581 216

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	6 073 616	57 959	6 131 575
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	40 154	6 531	46 685
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	62 797	9 240	72 037
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	5 970 665	42 188	6 012 853
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	1 867 186	9 126	1 876 312
Čistá hodnota zákazky	231 489	0	231 489
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	214 958	0	214 958
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	1 064 671	0	1 064 671
Daňové pohľadávky a dotácie	351 859	0	351 859
Iné pohľadávky	4 209	9 126	13 335
Krátkodobé pohľadávky spolu	7 940 802	67 085	8 007 887

7. 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 25.

8. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať s výnimkou peňažných prostriedkov vedených na účte v ČSOB, a.s. vo výške 3 658,55 EUR (vo výške 319 952,74 EUR v roku 2016), ktoré sú blokované z titulu predbežného exekučného príkazu v súvislosti so súdnym sporom, ktorý Spoločnosť viedla so spoločnosťou PPM IMMO a.s.

9. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2016
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	91 679	926 974
Dlhodobé nájomné zaplatené vopred na obdobie 01/2019	91 679	926 974
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	1 118 730	880 405
Poistenie	905	3 190
Nájomné zaplatené vopred 1-12/2018	1 100 145	856 129
Ostatné služby	17 680	21 086
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	391 963	0
Provízie - VICUS	391 963	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	140 467	154 014
refakturácia prevádzkových nákladov na nájomcov, ost.refakturácia nákl.	20 258	31 582
ostatné refakturované náklady	120 209	122 432
Spolu	1 742 839	1 961 393

PASÍVA

1. Vlastné imanie

Informácie o pohyboch vo vlastnom imaní a iné dodatočné informácie o vlastnom imaní Spoločnosti sú uvedené v poznámkach v časti IX na strane 29.

2. Sociálny fond

Tvorba a čerpanie sociálneho fondu v priebehu účtovného obdobia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2017	2016
Začiatočný stav sociálneho fondu	10 672	0
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	21 084	28 343
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	0	28 490
Ostatná tvorba sociálneho fondu	16 491	0
Tvorba sociálneho fondu spolu	37 575	56 833
Čerpanie sociálneho fondu	48 247	46 161
Konečný zostatok sociálneho fondu	0	10 672

3. Odložený daňový záväzok

Informácie o výpočte odloženého daňového záväzku a iné doplňujúce informácie k odloženej dani sú uvedené v poznámkach v časti IV bod 7 na strane 25.

4. Závazky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2017:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti				Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka	Závazky po lehote splatnosti	
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	585 450	2 021 884	0	0	2 607 334
Ostatné záväzky z obchodného styku	585 450	2 021 884	0	0	2 607 334
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	33 236	2 488 874	0	0	2 522 110
Čistá hodnota zákazky	0	2 108 228	0	0	2 108 228
Ostatné dlhodobé záväzky	33 236	380 646	0	0	413 882
Dlhodobé záväzky spolu	618 686	4 510 758	0	0	5 129 444
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	40 914 303	1 405 824	42 320 127
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	567 185	0	567 185
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	40 347 118	1 405 824	41 752 942
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	5 210 590	5 001	5 215 591
Čistá hodnota zákazky	0	0	20 244	0	20 244
Závazky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	5 001	5 001
Závazky voči zamestnancom	0	0	228 092	0	228 092
Závazky zo sociálneho poistenia	0	0	144 306	0	144 306
Daňové záväzky a dotácie	0	0	4 810 572	0	4 810 572
Iné záväzky	0	0	7 376	0	7 376
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	46 124 893	1 410 825	47 535 718

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti				Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka	Závazky po lehote splatnosti	
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	530 537	1 132 264	0	0	1 662 801
Ostatné záväzky z obchodného styku	530 537	1 132 264	0	0	1 662 801
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	72 135	142 822	10 672	0	225 629
Ostatné dlhodobé záväzky	72 135	142 822	0	0	214 957
Závazky zo sociálneho fondu	0	0	10 672	0	10 672
Dlhodobé záväzky spolu	602 672	1 275 086	10 672	0	1 888 430
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	18 129 852	897 337	19 027 189
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	18 129 852	897 337	19 027 189
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	9 953 916	615	9 954 531
Čistá hodnota zákazky	0	0	659 303	0	659 303
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	7 649 443	0	7 649 443
Závazky voči zamestnancom	0	0	203 399	0	203 399
Závazky zo sociálneho poistenia	0	0	125 209	0	125 209
Daňové záväzky a dotácie	0	0	1 217 591	0	1 217 591
Iné záväzky	0	0	98 971	615	99 586
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	28 083 768	897 952	28 981 720

5. Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za rok 2017 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.1.2017	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2017
Dlhodobé rezervy, z toho:	37 568	27 457	548	0	64 477
<i>Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>37 568</i>	<i>27 457</i>	<i>548</i>	<i>0</i>	<i>64 477</i>
Ostatné rezervy-dlhodobé-reklamácie	37 568	27 457	548	0	64 477
Krátkodobé rezervy, z toho:	1 054 924	2 616 097	1 878 374	154 737	1 637 910
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>87 054</i>	<i>146 936</i>	<i>81 712</i>	<i>5 342</i>	<i>146 936</i>
Rezerva na nevyčerpané dovolenky	87 054	146 936	81 712	5 342	146 936
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>967 870</i>	<i>2 469 161</i>	<i>1 796 662</i>	<i>149 395</i>	<i>1 490 974</i>
Nevyfakturované dodávky	45 610	370 271	199 180	215 901	800
Rezerva na overenie účt.závierky	13 500	40 000	35 500	0	18 000
Rezerva na zostavenie daňového priznania	4 992	4 992	4 000	992	4 992
Rezerva na odmeny a prémie	341 864	1 334 339	676 504	8 572	991 127
Rezerva na odchodné	17 537	21 302	0	17 537	21 302
Rezerva na súdne spory	11 998	0	0	0	11 998
Rezerva na reklamácie a zár.opravy	225 622	104 388	139 358	60 007	130 645
Rezerva na rekl.dlhod.-zost.krátkodobá	96 779	0	5 595	8 434	82 750
Rezervy - intragroup	0	430 878	644 206	-214 060	732
Ostatné rezervy daňove neuznané	209 968	162 991	92 319	52 012	228 628
Rezervy spolu	1 092 492	2 643 554	1 878 922	154 737	1 702 387

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.1.2016	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2016
Dlhodobé rezervy, z toho:	74 326	0	8 452	28 306	37 568
<i>Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>74 326</i>	<i>0</i>	<i>8 452</i>	<i>28 306</i>	<i>37 568</i>
Ostatné rezervy-dlhodobé-reklamácie	74 326	0	8 452	28 306	37 568
Krátkodobé rezervy, z toho:	2 045 599	490 408	928 912	552 171	1 054 924
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>65 722</i>	<i>32 403</i>	<i>0</i>	<i>11 071</i>	<i>87 054</i>
Rezerva na nevyčerpané dovolenky	65 722	32 403	0	11 071	87 054
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>1 979 877</i>	<i>458 005</i>	<i>928 912</i>	<i>541 100</i>	<i>967 870</i>
Nevyfakturované dodávky	109 166	40 471	8 086	95 941	45 610
Rezerva na overenie účt.závierky	12 850	13 500	12 850	0	13 500
Rezerva na zostavenie daňového priznania	7 500	4 992	7 500	0	4 992
Rezerva na odmeny a prémie	392 757	229 505	280 398	0	341 864
Rezerva na odchodné	16 720	17 537	1 244	15 476	17 537
Rezerva na súdne spory	330 594	0	4 500	314 096	11 998
Rezerva na reklamácie a zár.opravy	241 041	72 000	145 705	-58 286	225 622
Rezerva na rekl.dlhod.-zost.krátkodobá	135 259	0	8 500	29 980	96 779
Ostatné rezervy daňove neuznané	733 990	80 000	460 129	143 893	209 968
Rezervy spolu	2 119 925	490 408	937 364	580 477	1 092 492

6. Prijaté pôžičky

Prehľad prijatých pôžičiek je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2017	k 31.12.2016
Krátkodobé pôžičky, z toho:				0	7 348 637
Pôžička YIT Oyj	EUR	5.71	nemá stanovenú splatnosť	0	7 348 637
Spolu				0	7 348 637

Pôžička poskytnutá v roku 2016 spriaznenou stranou bola k 31.decembru 2017 splatená.

7. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2016
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	500 000	500 000
Preddavok na predaj nehnuteľností v nasledujúcich obdobiach	500 000	500 000
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	2 943	2 937
Uhradený prenájom od nájomcu za 1-7/2018	2 943	2 937
Spolu	502 943	502 937

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

1. Čistý obrat

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

Názov položky	2017	2016
Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:	46 175 359	36 898 159
Tržby za vlastné výrobky	7 159 226	14 573 212
Tržby z predaja služieb	2 949 110	1 258 969
Výnosy zo zákazky	17 908 029	19 029 207
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	18 158 994	2 036 771
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	0	61 654
Čistý obrat celkom	46 175 359	36 959 813

VÝNOSY

2. Tržby za vlastné výkony a tovar

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa jednotlivých segmentov, t.j. podľa typov výrobkov, tovarov, služieb a iných činností Spoločnosti, a podľa hlavných geografických oblastí odbytu sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Oblasť odbytu	Výrobky		Služby		Tovar - nehnuteľnosť na predaj		Spolu	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Bratislava	7 159 225	14 573 212	20 857 140	20 304 504	18 158 994	2 036 771	46 175 359	36 914 487
Trnavský kraj	0	0	0	-16 328	0	0	0	7
Spolu	7 159 225	14 573 212	20 857 140	20 288 176	18 158 994	2 036 771	46 175 359	36 898 159

Suma - 16 328 EUR v roku 2016 predstavuje zrušenie zákazkovej výroby projektu výstavby bytového domu, ktorý mal byť realizovaný pre investora.

3. Zmena stavu zásob vlastnej výroby

Zmena stavu zásob vlastnej výroby vo výkaze ziskov a strát predstavuje zvýšenie vo výške 22 524 815 EUR. Vychádzajúc zo súvahových položiek dosahuje zvýšenie výšku 22 367 149 EUR, ako je to uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2016	Stav k 1.1.2016	Zmena stavu vnútroorga- nizačných zásob	
				2017	2016
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	40 464 603	19 278 916	7 780 583	21 185 687	11 498 333
Výrobky	3 783 158	2 601 696	4 224 806	1 181 462	-1 623 110
Zvieratá	0	0	0	0	0
Spolu	44 247 761	21 880 612	12 005 389	22 367 149	9 875 223
Preúčtovanie obstarávacej ceny zbúraných budov do zásob NV				157 666	-1 679 632
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob vo výkaze ziskov a strát				22 524 815	8 195 591

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	2017	2016
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	262 879	44 792
Predaj materiálu	36 490	62 521
Výnosy z predaja dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	16 157	17
Pokuty, úroky z omeškania	2 800	-119 456
Ostatné	207 432	101 710
Finančné výnosy, z toho:	2 348 667	16 884
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	4	22
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	2 348 663	16 862
Úroky z bežných a termin.účtov	0	44
Úroky z pôžičky	20 712	16 808
Ostatné finančné výnosy	77	10
Výnosy z vkladu pozemku do dcérskej spoločnosti ZWIRN offices	2 218 184	0
Výnosy z dlhopisov - Konopná Residence, Trnavské Mýto	109 690	0

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	2017	2016
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	44 827 071	31 194 524
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	40 500	31 200
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	40 500	31 200
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	44 786 571	31 163 324
Oprava majetku	64 815	41 013
Cestovné náhrady	69 105	73 443
Náklady na reprezentáciu	105 263	85 094
Stavebné, projektové, development, ostatné výrobné náklady	40 778 460	27 150 771
Nájom strojov, nebytových priestorov, zariadení, áut	1 093 487	1 314 686
Reklama a propagácia	703 924	536 562
Sprostredkovateľské a poradenské služby	844 256	802 553
Ostatné služby	1 127 261	1 159 202
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	309 279	-570 984

Zostatková cena predaného majetku	16 211	0
Predaný materiál	33 999	59 803
Príspevky a dary	6 019	4 286
Pokuty a penále	5 317	1 848
Opravná položka k pohľadávkam	36 396	-328 751
Tvorba rezerv na reklamácie	-20 929	72 000
Poistenie	52 911	31 217
Ostatné prevádzkové náklady	-8 782	54 825
Zrušenie rezervy na súdny spor PPM IMMO	0	-311 336
Strata zo zákazkovej výroby	0	296 713
Použitie rezervy na dokončenie neprenajatých priestorov	0	-408 163
Zrušenie rezervy na stratu z neprenajatých priestorov v budove RT II	0	-53 043
Manká a škody	17 305	9 617
Rezerva na dokončenie priestorov - tvorba	170 832	0
Finančné náklady, z toho:	264 951	660 771
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	1 551	53
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	1 551	3
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	263 400	660 718
Úroky z pôžičiek	250 078	1 193 328
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k finančnému majetku	0	-557 905
Bankové poplatky, poplatky za bankové záruky	8 396	16 037
Ostatné finančné náklady	4 926	9 258

Ostatné služby zahŕňajú najmä: IT služby, telefónne poplatky, náklady na školenia, správu bytov a nebytových priestorov a služby BOZP.

6. Osobné náklady

Prehľad osobných nákladov Spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2017	2016
Osobné náklady, z toho:	6 196 859	4 362 890
Mzdy	4 482 196	3 165 966
Sociálne poistenie	1 093 011	760 082
Zdravotné poistenie	460 029	313 284
Sociálne zabezpečenie	114 274	123 558
Ostatné sociálne náklady	47 349	0

7. Dane

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

Názov položky	Stav k 31.12.2016	Zaúčtovaná do vlastného imania	Zaúčtované do výkazu ziskov a strát	Stav k 31.12.2017
Dlhodobý majetok	-917 829	0	-107 286	-1 025 115
Zásoby	18 206	0	-282	17 924
Pohľadávky	73 800	0	22 795	96 595
Rezervy	993 441	0	550 012	1 543 453
Daňové straty	1 508 395	0	-632 676	875 719
Nevyužité daňové odpočty	0	0	0	0
Ostatné	124 198	0	-4 706	119 492
Celkom	1 800 211	0	172 143	1 628 068
Sadzbda dane z príjmov (v %)	21%	21%	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka	378 044	0	-36 150	341 894
Odložená daňová pohľadávka zaúčtovaná	378 044		-36 150	341 894

Ku koncu roka 2016 došlo k zmene daňovej legislatívy, na základe ktorej sa znižuje daň z príjmov právnických osôb z 22% na 21% s účinnosťou od 1. januára 2017.

Odsúhlasenie vzťahu medzi splatnou daňou z príjmov, odloženou daňou z príjmov a výsledkom hospodárenia pred zdanením je uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2017			2016		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	4 207 537			-326 202		
teoretická daň		883 583	21%		-68 502	21%
Daňovo neuznané náklady	777 440	163 262		185 902	39 039	
Položky znižujúce základ dane	-2 218 000	-465 780		-189 245	-39 741	
Umorenie daňovej straty	-632 676	-132 862		0	0	
Zmena sadzby dane	0	0		-84 933	-17 836	
Vplyv nevyužitej daňovej straty	0	0		794 363	166 816	
Iné	360 605	75 727		-297 757	-62 529	
Spolu		523 930	12%		17 247	- 5%
Splatná daň z príjmov		487 780	11%		2 886	- 1%
Odložená daň z príjmov		36 150	1%		14 361	- 4%
Celková daň z príjmov		523 930	12%		17 247	- 5%

V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. Podmienенý majetok

Podmienенým majetkom sa rozumie možný majetok, ktorý vznikol v dôsledku minulých udalostí a ktorého existencia alebo vlastníctvo závisí od toho, či nastane alebo nenastane jedna alebo viac neistých udalostí v budúcnosti, ktorých vznik nezávisí od účtovnej jednotky.

2. Podmienенé záväzky

Podmienенým 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 podmienенého záväzku	Stav k	Stav k
	31.12.2017	31.12.2016
Z poskytnutých záruk	824 620	293 566

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.

3. Skutočnosti sledované na podsúvahových účtoch

Názov položky	Stav k	Stav k
	31.12.2017	31.12.2016
Majetok v nájme (operatívny prenájom)	712 726	1 049 984

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

YIT Slovakia a RSJ Investments podpísali v júni 2018 dohodu o založení spoločného podniku. YIT Slovakia vloží so spoločného podniku pozemky pod rezidenčnými projektami Nuppu a Zwiirn. Obe zo spomenutých spoločností budú vlastníť 50%-ný podiel na spoločnom podniku.

Po 31.decembri 2017 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2017.

VII. TRANSAKCIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2017	2016
Nákup služieb	Subjekt ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv - YIT Construction školenie licencia YIT Plus	50 371	34 265
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany - YIT OYJ prevod akcii zamestnancom bank. záruky manažment	268 152	182 803
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany - YIT Information Services	680 123	599 068
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany YIT Celtnie-ciba	25 748	20 847
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany YIT Kausta	38 988	34 156
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany YIT Stavo	23 000	29 041
Predaj služieb	Ostatná spriaznená strana YIT OYJ - gift vouchers	150	1 349
Predaj služieb	Ostatná spriaznená strana YIT Kausta - služby	20 608	14 431
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT Ehitus	23 810	18 716
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT Celtnie-ciba	14 204	14 495
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT Stavo	36 617	23 784
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT Development	21 073	422
Predaj služieb	Subjekt ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv - YIT Construction daňové služby	4 000	0
Predaj služieb	Pridružená účtovná jednotka - Konopná residence služby	101 640	76 657
Predaj služieb	Pridružená účtovná jednotka - Trnavské Mýto služby	154 090	0
Predaj služieb	Ostatná spriaznená strana YIT Information Services	33 991	6 878
Predaj služieb	Ostatná spriaznená strana YIT SK Housing I.	6 963 355	0
Predaj služieb	Ostatná spriaznená strana YIT SK Housing Stein	13 680 000	0
Predaj služieb	Ostatná spriaznená strana YIT SK Housing Ruusu	4 541 000	0
Predaj služieb	Ostatná spriaznená strana YIT SK Housing Tammi	4 194 400	0
Poskytnuté pôžičky	Pridružená jednotka - Konopná Residence - pôžička	0	1 050 000

Poskytnuté pôžičky	Pridružená jednotka - Konopná Residence - úrok	20 712	14 671
Prijaté pôžičky	YIT OYJ (sesterská spol.) Ostatná spriaznená strana predpis úrokov k pôžičke	206 087	1 193 262
Iné	Subjekt ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv - navýšenie ostatných fondov	19 941 454	40 000 000
Iné	Spoločný podnik - Trnavské Mýto úroky z dlhopisov predpis	66 649	0
Iné	Pridružená účtovná jednotka – Konopná Residence úroky z dlhopisov predpis	43 040	0
Pohľadávky z dlhopisov	Pridružená účtovná jednotka – Konopná Residence nákup dlhopisov	1 050 000	0
Pohľadávky z dlhopisov	Spoločný podnik - Trnavské Mýto nákup dlhopisov	2 800 000	0
Závázky z obchodného styku	Subjekt ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv (YIT Construction)	50 371	34 265
Pohľadávky z obchodného styku - Cashpool	Subjekt ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv	20 944 003	61 460
Závázky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT OYJ	234 000	164 927
Závázky z obchodného styku	Kľúčový manažment - Milan Murcko - preddavky na výrobky (apartmán v PARI)	25 760	0
Závázky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Information Services	257 648	195 319
Závázky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Celtnieciba	7 063	7 915
Závázky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Kausta	12 684	19 629
Závázky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Stavo	5 419	5 018
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Information Services	2 837	5 567
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Kausta	5 546	12 486
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Ehitus	6 406	8 470
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Celtnieciba	0	4 249
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Stavo	9 845	15 492
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Development	4 399	422
Pohľadávky z obchodného styku	Pridružená účtovná jednotka - Konopná residence	0	72 037
Pohľadávky z obchodného styku	Pridružená účtovná jednotka - Trnavské Mýto	28 125	0
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany – YIT SK Housing I.	733 273	0
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany – YIT SK Housing Ruusu	365 460	0
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany – YIT SK Housing Tammi	353 300	0
Prijaté pôžičky	Ostatné spriaznené strany pôžička YIT OYJ	0	7 348 637

2. 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.

VIII. 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.

IX. 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 1.1.2017	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2017
Základné imanie	5 000 000	0	0	0	5 000 000
Ostatné kapitálové fondy	40 000 000	20 000 000	0	-58 546	59 941 454
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	284 903	0	0	-284 903	0
Ostatné fondy	272	0	0	0	272
Nerozdelený zisk minulých rokov	3 354 137	0	0	0	3 354 137
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-343 449	3 683 607	0	343 449	3 683 607
Vlastné imanie spolu	48 295 863	23 683 607	0	0	71 979 470

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2016	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2016
Základné imanie	5 000 000	0	0	0	5 000 000
Ostatné kapitálové fondy	0	40 000 000	0	0	40 000 000
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	0	0	0	284 903	284 903
Ostatné fondy	272	0	0	0	272
Nerozdelený zisk minulých rokov	828 505	0	0	2 525 632	3 354 137
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	2 849 025	-343 449	38 490	-2 810 535	-343 449
Vlastné imanie spolu	8 677 802	39 656 551	38 490	0	48 295 863

Základné imanie Spoločnosti tvorí 1 000 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 3 683.61 EUR (2016: strata -343.45 EUR)

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

V roku 2017 neboli priamo na účty vlastného imania účtované žiadne zisky a straty.

3. Vysporiadanie straty za predchádzajúci rok 2016

Účtovná strata za rok 2016 vo výške – 343 448 73 EUR bola vysporiadaná nasledovne:

- suma 284 902 52 EUR bola pokrytá zo zákonného rezervného fondu
- suma 58 546 21 EUR bola pokrytá z ostatných kapitálových fondov.

4. Rozdelenie zisku za bežný rok 2017

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky štatutárny orgán nenavrhol rozdelenie zisku za rok 2017.

X. 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 jednotku ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

Názov položky	2017	2016
Výsledok hospodárenia pred zdanením	4 207 537	-326 202
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Odpisy dlhodobého majetku	515 244	1 067 884
Odpis zásob	17 306	9 617
Zmena stavu opravnej položky k dlhodobému majetku	0	-557 905
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	36 395	-329 018
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	-282	-56 061
Zmena stavu rezerv	609 895	-1 027 433
Úrokové náklady (netto)	229 288	1 176 476
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	54	-17
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	-2 218 000	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	3 397 437	-42 659
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	-180 635	-1 732 967
Úbytok (prírastok) zásob	-18 758 646	-6 600 999
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	29 004 138	9 167 812
Prevádzkové peňažné toky	13 462 294	791 187
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	13 462 294	791 187
Zaplatené úroky	-250 078	-1 229 405
Prijaté úroky	20 790	16 852
Zaplatená daň z príjmov	309 350	-701 334
Vyplatené dividendy	0	-10 000
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	13 542 356	-1 132 700
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-1 606 795	-116 131
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	16 157	17
Obstaranie finančných investícií	-3 920 387	-2 000
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	-20 749 757	-1 064 671
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-26 260 782	-1 182 785
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	20 000 000	40 000 000
Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine	-7 649 443	-37 532 908
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	12 350 557	2 467 092
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-367 869	151 607
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	863 592	711 985
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	495 723	863 592

