

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2018

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 interiér
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb – obstarávateľská činnosť
- vedenie účtovníctva
- prenájom hnuťelných 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

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 14. decembra 2018 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2018 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 2018 do 31. decembra 2018.

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 31.12.2018	Stav k 31.12.2017
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	177	166
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	171	159
<i>počet vedúcich zamestnancov</i>	6	7

7. Dátum schválenia audítora Spoločnosti

Valné zhromaždenie Spoločnosti schválilo dňa 14.decembra 2018 spoločnosť PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o. ako audítora účtovnej závierky za finančný rok končiaci 31. decembra 2018.

8. Akcionári Spoločnosti

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31. decembru 2018 a 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 %	Výška príspevku do kapitálových fondov z príspevkov
	absolútne	v %			
YIT Rakennus Oy	5,000,000	100	0	0	0
Spolu	5,000,000	100	0	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 zahrňuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.).

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

V roku 2018 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:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Budovy, haly, stavby	20	Rovnomerná	5
Zariadenie staveniska	10	Rovnomerná	10
Debnenie	6	Rovnomerná	16,5
Ručné náradie, mechanizmy	3	Rovnomerná	33,4
Mechanizmy	3	Rovnomerná	33,4
Kancelárske stroje	4	Rovnomerná	25
Počítačové vybavenie	3	Rovnomerná	33,4
Mobilné telefóny	2	Rovnomerná	50
Ostatné telekomunikačné prístroje	3	Rovnomerná	33,4
Meracie prístroje	5	Rovnomerná	20
Osobné automobily	5	Rovnomerná	20
Nákladné automobily	6	Rovnomerná	16,5
Zariadenie kancelárií	5	Rovnomerná	20
Zariadenie staveniska	3	Rovnomerná	33,4
Elektrospotrebiče	3	Rovnomerná	33,4

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého majetku, ktorá bola zistená pri inventarizácii a je výrazne nižšia ako jeho ocenenie v účtovníctve po odpočítaní oprávok, je vytvorená opravná položka na úroveň jeho zistenej úžitkovej hodnoty.

c) Goodwill

Goodwill sa účtuje pri zlúčení, splynutí a rozdelení, ak účtovná hodnota podielu jednej zúčastnenej spoločnosti v inej zúčastnenej spoločnosti je vyššia než reálna hodnota majetku a záväzkov pripadajúca na tento podiel, pričom účtovnou hodnotou podielu pri splynutí a rozdelení sa rozumie hodnota podielu ocenená reálnou hodnotou. Záporný goodwill sa účtuje v prospech účtu 015 – Goodwill. Pri účtovaní goodwillu sa zisťuje, v akej výške sa v budúcnosti v súvislosti s goodwillom zvýšia ekonomické úžitky a v súvislosti so záporným goodwillom, znížia ekonomické úžitky. Ak budúce zvýšenie ekonomických úžitkov bude pravdepodobne nižšie než je výška goodwillu 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 bol v zostatkovej hodnote vyradený kvôli predaju celého projektu BERGAMON (súčasný názov NUPPU).

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 2018 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 2018 eviduje aj 100%-ný podiel v dcérskej spoločnosti ZWIRN Offices s.r.o., ktorý nadobudla 29. decembra 2017, 100%-ný podiel v dcérskej spoločnosti YIT Plus s.r.o. a 100%-ný podiel v spoločnosti DreamField Property s.r.o.

Spoločnosť v roku 2018 nadobudla 50%-ný podiel v spoločnostiach Nuppu Housing s.r.o., ZWIRN area s.r.o. a Pradiareň 1900 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.

e) Zásoby

Zásoby nakupované sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie a pod.) znížené o zľavy z ceny. Zľava z ceny poskytnutá k už predaným alebo spotrebovaným zásobám sa účtuje ako zníženie nákladov na predané alebo spotrebované zásoby. Spoločnosť účtuje o zásobách spôsobom A tak, ako to definujú postupy účtovania. Úbytok zásob sa účtuje v cene zistenej metódou váženého aritmetického priemeru.

Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou sa oceňujú vlastnými nákladmi. Vlastné náklady sú priame náklady (priamy materiál, priame mzdy a ostatné priame náklady) a časť nepriamych nákladov bezprostredne súvisiacich s vytvorením zásob vlastnou činnosťou (výrobná réžia). Výrobná réžia sa do vlastných nákladov 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.

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 nevykonalosti 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 ťarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebných rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

Rezerva na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri 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) Závazky

Závazky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Závazky 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 vyrovnáť 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 2018 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETLÚJÚ 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	Ocenenie práv	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.2018	0	53 451	0	2 608 225	0	0	0	2 661 676
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	2 049 930	0	0	0	2 049 930
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2018	0	53 451	0	558 295	0	0	0	611 746
Oprávky								
Stav k 1.1.2018	0	50 019	0	1 446 598	0	0	0	1 496 617
Prírastky	0	777	0	1 161 627	0	0	0	1 162 404
Úbytky	0	0	0	2 049 930	0	0	0	2 049 930
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2018	0	50 796	0	558 295	0	0	0	609 091
Opravné položky								
Stav k 1.1.2018	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 31.12.2018	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav k 1.1.2018	0	3 432	0	1 161 627	0	0	0	1 165 059
Stav k 31.12.2018	0	2 655	0	0	0	0	0	2 655

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 1.1.2017	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

Spoločnosť nemá obmedzené právo nakladať s dlhodobým nehmotným majetkom.

Goodwill bol v zostatkovej hodnote vyradený kvôli predaju celého projektu BERGAMON (súčasný názov NUPPU).

2. Dlhodobý hmotný majetok

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

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2018	158 738	490 938	1 280 345	0	0	192 365	0	0	2 122 386
Prírastky	0	0	0	0	0	0	64 991	0	64 991
Úbytky	0	0	130 139	0	0	0	0	0	130 139
Presuny	0	0	49 319	0	0	15 672	-64 991	0	0
Stav k 31.12.2018	158 738	490 938	1 199 525	0	0	208 037	0	0	2 057 238
Oprávky									
Stav k 1.1.2018	0	211 406	1 157 993	0	0	43 015	0	0	1 412 414
Prírastky	0	24 547	56 887	0	0	12 092	0	0	93 526
Úbytky	0	0	130 139	0	0	0	0	0	130 139
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2018	0	235 953	1 084 741	0	0	55 107	0	0	1 375 801
Opravné položky									
Stav k 1.1.2018	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 31.12.2018	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2018	158 738	279 532	122 352	0	0	149 350	0	0	709 972
Stav k 31.12.2018	158 738	254 985	114 784	0	0	152 930	0	0	681 437

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 1.1.2017	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	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

Spoločnosť nemá obmedzené právo disponovať s hnutelným majetkom.

Pre prípad škôd spôsobených krádežou, živelnou pohromou a prevádzkou motorového vozidla bol majetok k 31. decembru 2018 poistený v zložení:

Havarijné poistenie:	125 647.02EUR
Strojné 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 1.1.2018	3 663 333	1 002 365	0	0	0	0	3 959 689	0	0	0	0	8 625 387
Prírastky	15 000	7 500	0	0	0	0	7 300 930	0	0	0	0	7 323 430
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 31.12.2018	3 678 333	1 009 865	0	0	0	0	11 260 619	0	0	0	0	15 948 817
Opravné položky												
Stav k 1.1.2018	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 31.12.2018	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účtovná hodnota												
Stav k 1.1.2018	3 663 333	1 002 365	0	0	0	0	3 959 689	0	0	0	0	8 625 387
Stav k 31.12.2018	3 678 333	1 009 865	0	0	0	0	11 260 619	0	0	0	0	15 948 817

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý finančný majetok	Podielové CP a podiely v prepojených ÚJ	Podielové CP a podiely s podielovou účasťou okrem prepojených ÚJ	Ostatné realizovateľné cenné papiere	Pôžičky prepojeným ÚJ	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojených ÚJ	Ostatné pôžičky	Dlhové CP a Ostatný DFM	Pôžičky a ostatný DFM s dobou splatnosti najviac jeden rok	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	Obstarávaný DFM	Poskytnuté preddavky na DFM	Spolu
Prvotné ocenenie												
Stav k 1.1.2017	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

Spoločnosť nemá obmedzené právo disponovať s dlhodobým finančným majetkom:

Účtami v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok môže Spoločnosť voľne disponovať.

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 2018, výsledok hospodárenia za bežné účtovné obdobie a iné informácie o týchto účtovných jednotkách sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Obchodné meno a sídlo	Podiel na ZI v %	Podiel na iných zložkách vlastného imania v %	Výška vlastného imania	Výsledok hospodárenia	Výška príspevkov do kapitálových fondov z príspevkov	Účtovná hodnota DFM
Rozhodujúci vplyv						
ZWIRN Offices s.r.o.	100%	0%	3 660 472	-161	0	3 663 333
Dreamfield Property s.r.o.	100%	0%	-31 851	-37 351	0	5 000
YIT Plus s.r.o.	100%	0%	35 201	-14 799	40 000	10 000
Spoločný rozhodujúci vplyv						
Trnavské Mýto a.s.	50%	0%	1 964 803	-155 551	161 000	1 000 365
Nuppu Housing s.r.o.	50%	0%	1 901 625	299 325	800 000	2 500
Pradiareň 1900 s.r.o.	50%	0%	590 384	-14 616	300 000	2 500
ZWIRN area s.r.o.	50%	0%	1 792 418	-12 582	900 000	2 500
Podstatný vplyv						
Konopná Residence s.r.o.	40%	0%	160 127	-12 420	0	2 000
Spolu						4 688 198

Dlhodobý finančný majetok k 31. decembru 2018 bol umiestnený v spoločnostiach Konopná Residence s.r.o., v spoločnosti Trnavské Mýto a.s., v spoločnosti ZWIRN Offices s.r.o., Nuppu Housing s.r.o., Pradiareň 1900 s.r.o. a ZWIRN area s.r.o.

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Obchodné meno a sídlo	Podiel na ZI v %	Podiel na iných zložkách vlastného imania v %	Výška vlastného imania	Výsledok hospodárenia	Výška príspevkov do kapitálových fondov z príspevkov	Účtovná hodnota DFM
Rozhodujúci vplyv						
ZWIRN Offices s.r.o.	100%	0%	3 660 333	-2 700	0	3 663 333
Spoločný rozhodujúci vplyv						
Trnavské Mýto a.s.	50%	0%	1 960 564	-48 848	0	1 000 365
Podstatný vplyv						
Konopná Residence s.r.o.	40%	0%	172 546	-37 985	0	2 000
Spolu						4 665 698

4. Zásoby

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

Zásoby	Stav k 1.1.2018	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2018
Materiál	9 278	6 101	4 492	0	10 887
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	8 434	387 197	0	0	395 631
Výrobky	212	0	0	0	212
Zásoby spolu	17 924	393 298	4 492	0	406 730

Zníženie čistej realizačnej hodnoty zásob bolo zohľadnené vytvorením opravnej položky. Opravná položka k materiálu prislúcha k takým položkám, ktoré boli k 31. decembru 2018 bez pohybu viac ako 1 rok.

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené 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

Spoločnosť nemá obmedzené právo nakladať so zásobami.

5. Zákazková výroba a zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj

Zákazková výroba

Všeobecné informácie o zákazkovej výrobe sú uvedené nižšie.

Názov položky	2018	2017	Sumár k 31.12.2018	Sumár k 31.12.2017
Vyfakturované nároky za vykonanú prácu na zákazkovej výrobe	41 219 144	17 087 571	61 891 518	36 644 812
Úprava nárokov podľa stupňa dokončenia alebo metódou nulového zisku	-4 489 920	820 458	-4 052 783	437 137
Hodnota zmluvných výnosov	36 729 224	17 908 029	57 838 735	37 081 949
Náklady na zákazkovú výrobu	30 479 753	17 163 690	48 932 159	35 834 147
Hrubý zisk / hrubá strata	6 249 471	744 339	8 906 576	1 247 802

Informácie o zákazkovej výrobe, ktorá k 31. decembru 2018 nebola ukončená sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Hodnota položky	Sumár k 31.12.2018	Sumár k 31.12.2017
Celková suma vynaložených nákladov	37 798 636	18 452 407
Celková suma vykázaných ziskov	-4 052 783	437 137
Celková suma vykázaných strát	0	0
Spolu	33 745 853	18 889 544

Hodnota položky	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017
Suma prijatých preddavkov	0	0
Suma zadržanej platby	1 040 952	1 312 903

6. Pohľadávky

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

Pohľadávky	Stav k 1.1.2018	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2018
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku z toho:	134 560	292 495	0	252 330	174 725
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	134 560	292 495	0	252 330	174 725
Ostatné krátkodobé pohľadávky z toho:	9 024	0	0	13	9 011
Iné pohľadávky	9 024	0	0	13	9 011
Krátkodobé pohľadávky spolu	143 584	292 495	0	252 343	183 736

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky	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
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku z toho:	99 315	106 960	448	71 267	134 560
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	99 315	106 960	448	71 267	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

Dlhodobé pohľadávky Spoločnosti sú v lehote splatnosti.

Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2018 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku z toho:	9 655 775	1 995 312	11 651 087
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	24 016	0	24 016
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	3 776 086	542 425	4 318 511
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	5 855 673	1 452 887	7 308 560
Ostatné krátkodobé pohľadávky z toho:	89 420 561	741 701	90 162 262
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	74 519 952	0	74 519 952
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	14 893 643	1 023	14 894 666
Iné pohľadávky	6 966	740 678	747 644
	99 076 336	2 737 013	101 813 349

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:	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
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
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

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 k		Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2018	31.12.2017	k 31.12.2018	k 31.12.2017
Krátkodobé pôžičky z toho:							
Nuppu Housing s.r.o.	EUR	4.50%	31. december 2018	926 214	0	926 214	0
Nuppu Housing s.r.o.	EUR	5.00%	30. jún 2019	200 000	0	200 000	0
Pradiareň 1900 s.r.o.	EUR	4.50%	18. apríl 2019	2 494 000	0	2 494 000	0
Pradiareň 1900 s.r.o.	EUR	5.00%	30. jún 2019	500 000	0	500 000	0
ZWIRN area s.r.o.	EUR	4.50%	18. apríl 2019	9 560 000	0	9 560 000	0
ZWIRN area s.r.o.	EUR	5.00%	30.jún 2019	1 100 000	0	1 100 000	0
DreamField Property s.r.o.	EUR	6.50%	31. december 2019	46 000	0	46 000	0
			Nemá stanovenú splatnosť				
YIT Oyj - cashpool	EUR	0%		74 317 590	20 944 003	74 317 590	20 944 003
Spolu						89 143 804	20 944 003

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 25.

9. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

10. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017
Náklady budúcich období dlhodobé z toho:	0	91 679
Dlhodobé nájomné zaplatené vopred na obdobie 01/2019	0	91 679
Náklady budúcich období krátkodobé z toho:	142 216	1 118 730
Poistenie	27 488	905
Nájomné zaplatené vopred 1-12/2018	0	1 100 145
Ostatné služby	23 049	17 680
Nájomné zaplatené vopred na obdobie 01/2019	91 679	0
Príjmy budúcich období dlhodobé z toho:	1 195 855	391 963
Provízie - VICUS - Stein 3 Stein 4 - 5	459 905	391 963
Provízie - VICUS - Nuppu 2 Nuppu 3	504 735	0
Provízie - VICUS - Tammi 5	231 215	0
Príjmy budúcich období krátkodobé z toho:	1 109 389	140 467
refakturácia prevádzkových nákladov na nájomcov ost.refakturácia nákladov	20 258	20 258
ostatné refakturované náklady	124 254	120 209
refakturácia prevádzkových nákladov na spoločne podniky (JV)nákladov	964 877	0
Spolu	2 447 460	1 742 839

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	2018	2017
Začiatkový stav sociálneho fondu	0	10 672
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	25 797	21 084
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	36 836	0
Ostatná tvorba sociálneho fondu	0	16 491
Tvorba sociálneho fondu spolu	62 633	37 575
Čerpanie sociálneho fondu	47 272	48 247
Konečný zostatok sociálneho fondu	15 361	0

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 2018:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti			Závazky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka		
Dlhodobé záväzky z obchodného styku z toho:	586 048	2 593 060	0	0	3 179 108
Ostatné záväzky z obchodného styku	586 048	2 593 060	0	0	3 179 108
Ostatné dlhodobé záväzky z toho:	33 236	1 620 658	15 361	0	1 669 255
Čistá hodnota zákazky	0	1 437 261	0	0	1 437 261
Ostatné dlhodobé záväzky	33 236	183 397	0	0	216 633
Záväzky zo sociálneho fondu	0	0	15 361	0	15 361
Dlhodobé záväzky spolu	619 284	4 213 718	15 361	0	4 848 363

Krátkodobé záväzky z obchodného styku z toho:	0	0	22 449 408	1 626 406	24 075 814
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	278 888	0	278 888
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	22 170 520	1 626 406	23 796 926
Ostatné krátkodobé záväzky z toho:	0	0	12 201 848	1 213	12 203 061
Čistá hodnota zákazky	0	0	2 714 508	0	2 714 508
Záväzky voči zamestnancom	0	0	247 287	0	247 287
Záväzky zo sociálneho poistenia	0	0	180 374	0	180 374
Daňové záväzky a dotácie	0	0	9 057 945	0	9 057 945
Iné záväzky	0	0	1 734	1 213	2 947
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	34 651 256	1 627 619	36 278 875

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti			Závazky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka		
Dlhodobé záväzky z obchodného styku z toho:	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
Záväzky 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
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	5 001	5 001
Záväzky voči zamestnancom	0	0	228 092	0	228 092
Záväzky 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

5. Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za rok 2018 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.1.2018	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2018
Dlhodobé rezervy z toho:	64 477	134 427	9 863	22 140	166 901
<i>Ostatné dlhodobé rezervy z toho:</i>	<i>64 477</i>	<i>134 427</i>	<i>9 863</i>	<i>22 140</i>	<i>166 901</i>
Ostatné rezervy-dlhodobé-reklamácie	64 477	134 427	9 863	22 140	166 901
Krátkodobé rezervy z toho:	1 637 910	3 476 141	2 331 132	468 806	2 314 113
<i>Zákonné krátkodobé rezervy z toho:</i>	<i>146 936</i>	<i>158 059</i>	<i>137 586</i>	<i>9 350</i>	<i>158 059</i>
Rezerva na nevyčerpané dovolenky	146 936	158 059	137 586	9 350	158 059
<i>Ostatné krátkodobé rezervy z toho:</i>	<i>1 490 974</i>	<i>3 318 082</i>	<i>2 193 546</i>	<i>459 456</i>	<i>2 156 054</i>
Nevyfakturované dodávky	800	4 000	110	690	4 000
Rezerva na overenie účt.záverky	18 000	45 000	18 000	0	45 000
Rezerva na zostavenie daňového priznania	4 992	4 000	4 000	992	4 000
Rezerva na odmeny a prémie	991 127	1 663 346	1 071 089	18 035	1 565 349
Rezerva na odchodné	21 302	12 303	2 209	19 093	12 303
Rezerva na súdne spory	11 998	0	0	0	11 998
Rezerva na reklamácie a zár.opravy	130 645	689 432	158 671	326 311	335 095
Rezerva na rekl.dlhod.-zost.krátkodobá	82 750	0	39 065	-134 623	178 308
Rezervy - intragroup	732	900 001	900 402	330	1
Ostatné rezervy daňove neuznané	228 628	0	0	228 628	0
Rezervy spolu	1 702 387	3 610 568	2 340 995	490 946	2 481 014

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené 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.záverky	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

6. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017
Výnosy budúcich období dlhodobé z toho:	500 000	500 000
predavok na predaj nehnuteľností v nasledujúcich obdobiach	500 000	500 000
Výnosy budúcich období krátkodobé z toho:	171 888	2 943
uhradený prenájom od nájomcu za 1-7/2018	0	2 943
uhradený prenájom od nájomcu za 1-7/2019	5 638	0
pozemok - predaj do Nuppu Housing	166 250	0
Spolu	671 888	502 943

IV. 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	2018	2017
Tržby za vlastné výkony a tovar z toho:	157 260 206	46 175 359
Tržby za vlastné výrobky	65 788 529	7 159 226
Tržby z predaja služieb	11 057 679	2 949 110
Výnosy zo zákazky	36 729 224	17 908 029
Výnosy z nehnuteľností na predaj	43 684 774	18 158 994
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	918 384	0
Čistý obrat celkom	158 178 590	46 175 359

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	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Bratislava	65 788 529	7 159 225	47 786 903	20 857 140	43 684 774	18 158 994	157 260 206	46 175 359
Spolu	65 788 529	7 159 225	47 786 903	20 857 140	43 684 774	18 158 994	157 260 206	46 175 359

3. Zmena stavu zásob vlastnej výroby

Zmena stavu zásob vlastnej výroby vo výkaze ziskov a strát predstavuje zníženie o výške 36 256 450 EUR. Vychádzajúc zo súvahových položiek dosahuje zníženie výšku 36 256 450 EUR, ako je to uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017	Stav k 1.1.2017	Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	
				2018	2017
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	1 315 393	40 464 603	19 278 916	-39 149 210	21 185 687
Výrobky	6 675 919	3 783 158	2 601 696	2 892 760	1 181 462
Zvieratá	0	0	0	0	0
Spolu	7 991 312	44 247 761	21 880 612	-36 256 450	22 367 149
Iné				0	157 666
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob vo výkaze ziskov a strát				-36 256 450	22 524 815

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	2018	2017
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti z toho:	721 811	262 879
Predaj materiálu	3 112	36 490
Výnosy z predaja dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	14 317	16 157
Pokuty úroky z omeškania	129 228	2 800
Ostatné	575 154	207 432
Finančné výnosy z toho:	496 647	2 348 667
Kurzové zisky z toho:	144	4
kurzové zisky ku dňu ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	23	0
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov z toho:</i>	<i>496 503</i>	<i>2 348 663</i>
Úroky z pôžičky	192 678	20 712
ostatné finančné výnosy	3 895	77
výnos z predaja pozemku dcérskej spoločnosti ZWIRN offices	0	2 218 184
výnosy z dlhopisov - Konopná Residence Trnavské Mýto	299 930	109 690

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	2018	2017
Náklady za poskytnuté služby z toho:	43 880 134	44 827 071
<i>Náklady voči audítorovi audítorskej spoločnosti z toho:</i>	<i>45 000</i>	<i>40 500</i>
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	45 000	40 500
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby z toho:</i>	<i>43 835 134</i>	<i>44 786 571</i>
Oprava majetku	74 130	64 815
Cestovné náhrady	87 509	69 105
Náklady na reprezentáciu	117 349	105 263
Stavebné projektové development ostatné výrobné náklady	38 522 305	40 778 460
Nájom strojov nebytových priestorov zariadení áut	1 490 132	1 093 487
Reklama a propagácia	711 212	703 924
Sprostredkovateľské a poradenské služby	1 026 839	844 256
Ostatné služby	1 805 658	1 127 261
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti z toho:	500 216	309 279
Zostatková cena predaného majetku	0	16 211
Predaný materiál	3 082	33 999
Príspevky a dary	10 567	6 019
Pokuty a penále	29 361	5 317
Opravná položka k pohľadávkam	40 149	36 396
Tvorba rezerv na reklamácie	457 881	-20 929
Poistenie	47 545	52 911
Ostatné prevádzkové náklady	120 838	-8 782
Manká a škody	5 115	17 305
Rezerva na dokončenie priestorov - tvorba	-214 322	170 832
Finančné náklady z toho:	25 637	264 951
<i>Kurzové straty z toho:</i>	<i>112</i>	<i>1 551</i>
kurzové straty ku dňu ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	112	1 551
...	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov z toho:</i>	<i>25 525</i>	<i>263 400</i>
Úroky z pôžičiek	2	250 078
Bankové poplatky poplatky za bankové záruky	11 559	8 396
Ostatné finančné náklady	13 964	4 926

6. Osobné náklady

Prehľad osobných nákladov Spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2018	2017
Osobné náklady z toho:	7 354 153	6 196 859
Mzdy	5 388 180	4 482 196
Sociálne poistenie	1 246 221	1 093 011
Zdravotné poistenie	531 331	460 029
Sociálne zabezpečenie	161 600	114 274
Ostatné sociálne náklady	26 821	47 349

7. Dane

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

Názov položky	Stav k 31.12.2017	Zaúčtovaná do vlastného imania	Zaúčtované do výkazu ziskov a strát	Stav k 31.12.2018
Dlhodobý majetok	-1 025 115	0	1 187 563	162 448
Zásoby	17 924	0	388 807	406 731
Pohľadávky	96 595	0	16 400	112 995
Rezervy	1 543 453	0	767 504	2 310 957
Daňové straty	875 719	0	-332 148	543 571
Nevyužíte daňové odpocety	0	0	0	0
Ostatné	119 492	0	11 727	131 219
Celkom	1 628 068	0	2 039 853	3 667 921
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	21%	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) vypočítaný	341 894	0	428 369	770 263
Vplyv zmeny sadzby dane			0	
Celková odložená daňová pohľadávka (+)/ daňový záväzok (-) po zmene sadzby	341 894		428 369	770 263
Odložená daňová pohľadávka zaúčtovaná	341 894		428 369	770 263

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

Názov položky	2018			2017		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením z toho:	26 421 879			4 207 537		
teoretická daň		5 548 595	21%		883 583	21%
Daňovo neuznané náklady	345 370	72 528		777 440	163 2612	
Výnosy nepodliehajúce dani	0	0		0	0	
Položky znižujúce základ dane				-2 218 000	-465 780	
Vplyv nevykázanéj odloženej daňovej pohľadávky	0	0		0	0	
Umorenie daňovej straty	0	0		-632 676	-132 862	
Zmena sadzby dane	0	0		0	0	
Iné	0	4 207		360 605	75 727	
Spolu		5 625 330	21%		523 930	12%
Splatná daň z príjmov		6 053 699	23%		487 780	11%
Odložená daň z príjmov		-428 369	2%		36 150	1%
Celková daň z príjmov		5 625 330	21%		523 930	12%

V. 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 31.12.2018	Stav k 31.12.2017
Z poskytnutých záruk	811 532	824 620

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 31.12.2018	Stav k 31.12.2017
Majetok v nájme (operatívny prenájom)	918 234	712 726

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

Dňa 6. februára 2019 došlo k zmene názvu jediného akcionára spoločnosti z YIT Rakennus Oy na YIT Suomi Oy.

Po 31. decembri 2018 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali iné také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2018.

VII. TRANSAKČIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2018	2017
Nákup služieb	Subjekt ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv - YIT Suomi – školenie, licencia YIT Plus	65 000	50 371
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany - YIT OYJ prevod akcií zamestnancom bank. záruky manažment	303 747	268 152
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany - YIT Information Services	1 019 059	680 123
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany YIT Celtnieciba	28 468	25 748
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany YIT Kausta	25 771	38 988
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany YIT Stavo	18 628	23 000
Predaj služieb	Ostatná spriaznená strana YIT OYJ - gift vouchers	0	150
Predaj služieb	Ostatná spriaznená strana YIT Kausta - služby	26 148	20 608
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT Ehitus	24 086	23 810
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT Celtnieciba	18 929	14 204
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT Stavo	38 525	36 617
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT Development	20 991	21 073
Predaj služieb	Subjekt ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv - YIT Construction daňové služby	0	4 000
Predaj služieb	Pridružená účtovná jednotka - Konopná residence služby	0	101 640
Predaj služieb	Pridružená účtovná jednotka - Trnavské Mýto služby	281 250	154 090
Predaj služieb	Ostatná spriaznená strana YIT Information Services	45 813	33 991
Predaj služieb	Ostatná spriaznená strana YIT SK Housing I.	5 372 648	6 963 355
Predaj služieb	Ostatná spriaznená strana YIT SK Housing Stein	20 931 500	13 680 000
Predaj služieb	Ostatná spriaznená strana YIT SK Housing Ruusu	6 626 865	4 541 000
Predaj služieb	Ostatná spriaznená strana YIT SK Housing Tammi	6 894 440	4 194 400
Predaj služieb	Pridružená účtovná jednotka – Nuppu Housing služby	17 134 594	0
Predaj služieb	Pridružená účtovná jednotka – Pradiareň 1900 služby	6 982 396	0
Predaj služieb	Pridružená účtovná jednotka – YIT NUPPU 4 Jasmiini služby	1 362 207	0
Predaj služieb	Pridružená účtovná jednotka – ZWIRN area služby	18 876 742	0
Poskytnuté pôžičky	Pridružená jednotka - Konopná Residence - pôžička	0	0
Poskytnuté pôžičky	Pridružená jednotka - Konopná Residence - úrok	0	20 712
Prijaté pôžičky	YIT OYJ (sesterská spol.) Ostatná spriaznená strana predpis úrokov k pôžičke	0	206 087
Iné	Subjekt ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv - navýšenie ostatných fondov	0	19 941 454
Iné	Spoločný podnik - Trnavské Mýto úroky z dlhopisov predpis	217 288	66 649
Iné	Pridružená účtovná jednotka – Konopná Residence úroky z dlhopisov predpis	67 416	43 040
Iné	Spoločný podnik – Nuppu Housing úroky z dlhopisov predpis	15 226	0
Iné	Ostatné spriaznené strany Nuppu Housing - úroky z pôžičky	165 494	0
Iné	Ostatné spriaznené strany Pradiareň 1900 - úroky z pôžičky	4 751	0
Iné	Ostatné spriaznené strany ZWIRN area - úroky z pôžičky	22 240	0
Pohľadávky z dlhopisov	Pridružená účtovná jednotka – Konopná Residence nákup dlhopisov	0	1 050 000
Pohľadávky z dlhopisov	Spoločný podnik - Trnavské Mýto nákup dlhopisov	300 000	2 800 000
Pohľadávky z dlhopisov	Spoločný podnik - Nuppu Housing – nákup dlhopisov	4 500 000	0
Závazky z obchodného styku	Subjekt ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv (YIT Construction)	0	50 371
Pohľadávky z obchodného styku – Cashpool	Subjekt ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv	74 519 951	20 944 003
Závazky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT OYJ	265 465	234 000

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2018	2017
Závazky z obchodného styku	Kľúčový manažment - Milan Murcko - preddavky na výroby (apartmán v PARI)	0	25 760
Závazky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Information Services	0	257 648
Závazky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Celtnieciba	9 850	7 063
Závazky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Kausta	0	12 684
Závazky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Stavo	3 573	5 419
Závazky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT SK Housing I.	6 155	0
Závazky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT SK Housing Ruusu	180	0
Závazky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Plus.	1 404	0
Závazky z obchodného styku	Dcérska účtovná jednotka (Zwirn offices s.r.o.)	4 390 000	0
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Information Services	0	2 837
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Kausta	9 982	5 546
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Ehitus	0	6 406
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Celtnieciba	0	0
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Stavo	14 035	9 845
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Development	0	4 399
Pohľadávky z obchodného styku	Pridružená účtovná jednotka - Konopná residence	0	0
Pohľadávky z obchodného styku	Pridružená účtovná jednotka - Trnavské Mýto	140 625	28 125
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany – YIT SK Housing I.	223 031	733 273
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany – YIT SK Housing Stein	2 763 264	0
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany – YIT SK Housing Ruusu	1 178 161	365 460
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany – YIT SK Housing Tammi	1 561 151	353 300
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany – Nuppu Housing	1 038 423	0
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany – ZWIRN area	1 133 860	0
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany – Pradiareň 1900	2 004 824	0
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany –YIT NUPPU 4 Jasmiini	1 536 572	0
Pohľadávky z obchodného styku	Dcérska účtovná jednotka (Zwirn offices s.r.o.)	731 667	0

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 1.1.2018	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2018
Základné imanie	5 000 000	0	0	0	5 000 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	59 941 454	0	0	0	59 941 454
Kapitálové fondy z príspevkov	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	0	0	0	368 361	368 361
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Štatútárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	272	0	0	0	272
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	3 354 137	0	0	3 278 410	6 632 547
Neuhrazená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	3 683 607	20 796 549	0	-3 683 607	20 796 549
Vlastné imanie spolu	71 979 470	20 796 549	0	-36 836	92 739 183

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
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	40 000 000	20 000 000	0	-58 546	59 941 454
Kapitálové fondy z príspevkov	284 903	0	0	-284 903	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Štatútárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	272	0	0	0	272
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	3 354 137	0	0	0	3 354 137
Neuhrazená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
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

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 20 796,55 EUR (2017: zisk 3 683,61 EUR).

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

V roku 2018 neboli priamo na účty vlastného imania účtované žiadne zisky a straty.

3. Rozdelenie zisku za predchádzajúci rok 2017

Účtovný zisk za rok 2017 vo výške – 3 683 607 EUR bol vysporiadaný nasledovne:

- suma 368 360.70 EUR bola pridelená do rezervného fondu (povinná tvorba)
- suma 36 836,07 EUR predstavuje príspevok do sociálneho fondu
- suma 3 278 410,23 EUR bola zúčtovaná na účet 428 – Nerozdelený zisk minulých rokov

4. Rozdelenie zisku za bežný rok 2018

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky štatutárny orgán zatiaľ nenavrhol rozdelenie zisku za rok 2018.

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 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	2018	2017
Výsledok hospodárenia pred zdanením	26 421 879	4 207 537
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Odpisy dlhodobého majetku	1 255 929	515 244
Odpis zásob	5 115	17 306
Odpis pohľadávky	0	0
Zmena stavu opravnej položky k dlhodobému majetku	0	0
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	40 152	36 395
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	388 806	-282
Zmena stavu rezerv	778 627	609 895
Úrokové náklady (netto)	-196 571	229 288
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	-14 317	54
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	-2 218 000
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	159 736	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	28 839 356	3 397 437
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	-6 726 537	-180 635
Úbytok (prírastok) zásob	70 717 404	-18 758 646
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	-16 534 152	29 004 138
Iné	0	0
Prevádzkové peňažné toky	76 296 071	13 462 294

Názov položky	2018	2017
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	76 296 071	13 462 294
Zaplatené úroky	-2	-250 078
Prijaté úroky	0	20 790
Zaplatená daň z príjmov	-893 526	309 350
Vyplatené dividendy	0	0
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do prevádzkovej činnosti	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	75 402 543	13 542 356
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-64 990	-1 606 795
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	14 317	16 157
Obstaranie finančných investícií	-7 318 430	-3 920 387
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	-68 435 232	-20 749 757
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-75 804 335	-26 260 782
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	0	20 000 000
Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	0	0
Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine	0	-7 649 443
Splátky dlhodobých záväzkov	0	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	0	12 350 557
Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom	0	0
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-401 791	-367 869
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	495 723	863 592
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	93 932	495 723