

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2019

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
- 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 3. júla 2019 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2019 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 2019 do 31. decembra 2019.

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 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	186	177
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	193	171
počet vedúcich zamestnancov	6	6

7. Dátum schválenia audítora Spoločnosti

Valné zhromaždenie Spoločnosti schválilo dňa 3. júla 2019 spoločnosť PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o. ako audítora účtovnej závierky za finančný rok končiaci 31. decembra 2019.

8. Akcionári Spoločnosti

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31. decembru 2019:

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní absolútne	v %	Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %	Výška príspevku do kapitálových fondov z príspevkov
YIT Suomi Oy	5,000,000	100	0	0	0
Spolu	5,000,000	100	0	0	0

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31. decembru 2019:

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní absolútne	v %	Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %	Výška príspevku do kapitálových fondov z príspevkov
YIT 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 zahŕňa cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.).

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

V roku 2019 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) neprevyšuje 500 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania.

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

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Softvér	5 rokov	Rovnomerná	20%
Nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena neprevyšuje 500 EUR	5 rokov	Rovnomerná	20%
Goodwill (Bergamon)	5 rokov	Rovnomerná	20%

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

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

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

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

c) Goodwill

Goodwill sa účtuje pri zlúčení, splynutí a rozdelení, ak účtovná hodnota podielu jednej zúčastnenej spoločnosti v inej zúčastnenej spoločnosti je vyššia než reálna hodnota majetku a záväzkov pripadajúca na tento podiel, pričom účtovnou hodnotou podielu pri splynutí a rozdelení sa rozumie hodnota podielu ocenená reálnou hodnotou. Záporný goodwill sa účtuje v prospech účtu 015 – Goodwill. Pri účtovaní goodwillu sa zisťuje, v akej výške sa v budúcnosti v súvislosti s goodwillom zvýšia ekonomické úžitky a v súvislosti so záporným goodwillom, znížia ekonomické úžitky. Ak budúce zvýšenie ekonomických úžitkov bude pravdepodobne nižšie než je výška goodwillu zaúčtovaná na účte 015 – Goodwill, príslušná časť goodwillu sa odpíše pri zlúčení, splynutí a rozdelení. Vzniknutý záporný goodwill sa jednorazovo odpíše v prospech účtu 551 - Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku so súvzťažným zápisom na ľarchu účtu 075 - Oprávky ku goodwillu.

Pri nepeňažnom vklade, ktorým je podnik alebo časť podniku (ďalej len „vklad podniku“), sa v účtovníctve prijímateľa vkladu podniku účtujú prijímané jednotlivé zložky majetku a záväzkov tvoriace vklad podniku na vecne príslušné účty v ocenení reálnou hodnotou. Rozdiel medzi reálnou hodnotou jednotlivých zložiek majetku a záväzkov tvoriacich vklad podniku a hodnotou nepeňažného vkladu započítanou na vklad spoločníka (ďalej len „uznaná hodnota vkladu“), účtuje podľa charakteru ako goodwill alebo ako záporný goodwill na účet 015 – Goodwill.

d) Cenné papiere a podiely

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

Spoločnosť k 31. decembru 2019 eviduje 100%-ný podiel v spoločnosti Konopná Residence s.r.o., ktorý nadobudla postupne od dňa 27. septembra 2016.

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 Správcovská spoločnosť s.r.o. (predtým 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 zahŕňa v závislosti od stupňa rozpracovanosti týchto zásob.

Ako nehnuteľnosti na predaj sa účtuje o nehnuteľnosti, ktorá sa obstaráva za účelom ďalšieho predaja. Vynaložené náklady na opravy, technické zhodnotenie a súvisiace náklady spojené nehnuteľnosťou, ktoré vznikajú z dôvodu uvedenia nehnuteľnosti do stavu spôsobilého na predaj sú súčasťou ocenenia nehnuteľnosti na predaj jej obstarávacou cenou. Výnos z predaja a odúčtovaná obstarávacia cena nehnuteľnosti ovplyvní hospodársky výsledok v čase jej predaja.

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 súčínov 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) 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 vyrovnať voči budúcemu základu dane.

Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovňania 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 2019 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	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.2019	0	53 451	0	558 295	0	0	0	611 746
Prírastky	0	0	0	0	0	10 000	0	10 000
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2019	0	53 451	0	558 295	0	10 000	0	621 746
Oprávky								
Stav k 1.1.2019	0	50 796	0	558 295	0	0	0	609 091
Prírastky	0	777	0	0	0	0	0	777
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2019	0	51 573	0	558 295	0	0	0	609 868
Opravné položky								
Stav k 1.1.2019	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 31.12.2019	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav k 1.1.2019	0	2 655	0	0	0	0	0	2 655
Stav k 31.12.2019	0	1 878	0	0	0	10 000	0	11 878

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 1.1.2018	0	53 451	0	2 608 225	0	0	0	2 661 676
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	2 049 930
Úbytky	0	0	0	2 049 930	0	0	0	0
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	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2018	0	50 796	0	2 608 225	0	0	0	2 659 021
002Opravné 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

Spoločnosť nemá obmedzené právo nakladať s dlhodobým nehmotným majetkom.

2. Dlhodobý hmotný majetok

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

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné 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 1.1.2019	158 738	490 938	1 199 525	0	0	208 037	0	0	2 057 238
Prírastky	0	0	173 355	0	0	20 403	0	0	193 758
Úbytky	0	0	250 833	0	0	5 148	0	0	255 981
Presuny	0	0	-1 389	0	0	0	0	0	-1 389
Stav k 31.12.2019	158 738	490 938	1 120 658	0	0	223 292	0	0	1 993 626
Oprávky									
Stav k 1.1.2019	0	235 953	1 084 741	0	0	55 107	0	0	1 375 801
Prírastky	0	24 547	40 199	0	0	12 213	0	0	76 959
Úbytky	0	0	252 367	0	0	5 148	0	0	257 515
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2019	0	260 500	872 573	0	0	62 172	0	0	1 195 245
Opravné položky									
Stav k 1.1.2019	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 31.12.2019	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2019	158 738	254 985	114 784	0	0	152 930	0	0	681 437
Stav k 31.12.2019	158 738	230 438	248 085	0	0	161 120	0	0	798 381

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 1.1.2018	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

Spoločnosť nemá obmedzené právo disponovať s hnutelným majetkom.

Pre prípad škôd spôsobených krádežou, živelnou pohromou a prevádzkou motorového vozidla bol majetok k 31. decembru 2019 poistený v zložení:

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 tretiu osobu:

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 1.1.2019	3 678 333	1 009 865	0	0	0	0	11 260 619	0	0	0	0	15 948 817
Prírastky	858 029	10 000	0	0	0	0	6 627 581	0	0	0	0	7 495 610
Úbytky	0	1 012 365	0	0	0	0	7 450 258	0	0	0	0	8 462 623
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2019	4 536 362	7 500	0	0	0	0	10 437 942	0	0	0	0	14 981 804
Opravné položky												
Stav k 1.1.2019	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 31.12.2019	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účtovná hodnota												
Stav k 1.1.2019	3 678 333	1 009 865	0	0	0	0	11 260 619	0	0	0	0	15 948 817
Stav k 31.12.2019	4 536 362	7 500	0	0	0	0	10 437 942	0	0	0	0	14 981 804

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 1.1.2018	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

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

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

Výška vkladu každého spoločníka:

YIT Slovakia a.s.

Vklad: 2 500 EUR Splatnené: 2 500 EUR

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

Spoločnosť YIT Slovakia a. s. má obmedzené právo disponovania s podielmi spoločností Zwrn Area s.r.o., Nuppu Housing s. r. o. a Pradiareň1900 s.r.o.

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 2019, 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%	3 793 063	132 591	0	3 663 333
Dreamfield Property s.r.o.	100%	0%	-46 076	-10 640	0	5 000
YIT Správcovská spoločnosť s.r.o.	100%	0%	- 5 532	-40 733	40 000	10 000
Konopná Residence s.r.o.	100%	0%	2 893 632	44 419	1 201 507	5 000
Spoločný rozhodujúci vplyv						
Nuppu Housing s.r.o.	50%	0%	1 995 166	36 420	800 000	2 500
Pradiareň 1900 s.r.o.	50%	0%	1 458 142	-140 990	800 000	2 500
ZWIRN area s.r.o.	50%	0%	2 422 962	-71 107	1 250 000	2 500
Spolu						3 690 833

Dlhodobý finančný majetok k 31. decembru 2019 bol umiestnený v spoločnostiach Konopná Residence s.r.o., v spoločnosti YIT Správcovská spoločnosť s.r.o., 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%	3 660 472	-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

4. Zásoby

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

Zásoby	Stav k 1.1.2019	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyrazenia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2019
Materiál	10 887	13 089	6 142	0	17 834
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	395 631	0	395 631	0	0
Výrobky	212	0	0	0	212
Zásoby spolu	406 730	13 089	401 773	0	18 046

Zníženie čistej realizačnej hodnoty zásob bolo zohľadnené vytvorením opravnej položky. Opravná položka k materiálu prislúcha k takým položkám, ktoré boli k 31. decembru 2019 bez pohybu viac ako 1 rok.

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Zásoby	Stav k 1.1.2018	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyrazenia 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

Spoločnosť nemá obmedzené právo nakladať so zásobami.

5. Zákazková výroba a zákazková výstavba nehnuteľností určenej na predaj

Zákazková výroba

Všeobecné informácie o zákazkovej výrobe sú uvedené nižšie.

Názov položky	2019	2018	Sumár k 31.12.2019	Sumár k 31.12.2018
Vyfakturované nároky za vykonanú prácu na zákazkovej výrobe	24 607 627	41 219 144	74 173 823	61 891 518
Úprava nárokov podľa stupňa dokončenia alebo metódou nulového zisku	3 264 461	-4 489 920	-478 943	-4 052 783
Hodnota zmluvných výnosov	27 872 088	36 729 224	73 694 880	57 838 735
Náklady na zákazkovú výrobu	23 931 767	30 479 753	61 976 160	48 932 159
Hrubý zisk / hrubá strata	3 940 321	6 249 471	11 718 720	8 906 576

Informácie o zákazkovej výrobe, ktorá k 31. decembru 2019 nebola ukončená sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Hodnota položky	Sumár k 31.12.2019	Sumár k 31.12.2018
Celková suma vynaložených nákladov	48 357 981	37 798 636
Celková suma vykázaných ziskov	-478 943	-4 052 783
Celková suma vykázaných strát	0	0
Spolu	47 879 038	33 745 853

Hodnota položky	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Suma prijatých preddavkov	0	0
Suma zadržanej platby	1 996 968	1 040 952

6. Pohľadávky

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

Pohľadávky	Stav k 1.1.2019	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2019
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku z toho:	174 725	102 343	0	145 757	131 311
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	174 725	102 343	0	145 757	131 311
Ostatné krátkodobé pohľadávky z toho:	9 011	24 723	0	7 189	26 545
Iné pohľadávky	9 011	24 723	0	7 189	26 545
Krátkodobé pohľadávky spolu	183 736	127 066	0	152 946	157 856

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené 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

Dlhodobé pohľadávky Spoločnosti sú v lehote splatnosti.

Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2019 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku z toho:	14 075 078	3 921 920	17 996 998
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	38 593	16 665	55 258
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	10 392 345	3 799 493	14 191 838
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	3 644 140	105 762	3 749 902
Ostatné krátkodobé pohľadávky z toho:	46 127 331	26 545	46 153 876
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	37 567 099	0	37 567 099
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	8 556 757	0	8 556 757
Daňové pohľadávky a dotácie	1 315	0	1 315
Iné pohľadávky	2 160	26 545	28 705
	60 202 409	3 948 465	64 150 874

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:	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	74 549 952
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
Krátkodobé pohľadávky spolu	99 076 336	2 737 013	101 813 349

Spoločnosť nemá obmedzené právo disponovať s pohľadávkami a neeviduje pohľadávky kryté záložným právom.

7. Poskytnuté pôžičky

Prehľad poskytnutých pôžičiek je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2019	31.12.2018 k	k 31.12.2019	k 31.12.2018
Krátkodobé pôžičky z toho:							
Nuppu Housing s.r.o.	EUR	4.50%	31. december 2018	0	926 214	0	926 214
Nuppu Housing s.r.o.	EUR	5.00%	30. jún 2020	570 181	200 000	570 181	200 000
Pradiareň 1900 s.r.o.	EUR	4.50%	30. jún 2020	2 110 227	2 494 000	2 110 227	2 494 000
Pradiareň 1900 s.r.o.	EUR	5.00%	30. jún 2020	4 000 000	500 000	4 000 000	500 000
ZWIRN area s.r.o.	EUR	4.50%	18. apríl 2019	0	9 560 000	0	9 560 000
ZWIRN area s.r.o.	EUR	5.00%	30. jún 2020	1 713 579	1 100 000	1 713 579	1 100 000
DreamField Property s.r.o.	EUR	6.50%	31. december 2020	60 000	46 000	60 000	46 000
YIT Správcovská spoločnosť s.r.o.	EUR	5,00%	30. jún 2020	35 000	0	35 000	0
YIT Oyj - cashpool	EUR	0%	Nemá stanovenú splatnosť	37 397 583	74 317 590	37 397 583	74 317 590
Spolu						45 886 570	89 143 804

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 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Náklady budúcich období dlhodobé z toho:	0	0
Dlhodobé nájomné zaplatené vopred na obdobie 01/2019	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé z toho:	31 623	142 216
Poistenie	844	27 488
Ostatné služby	30 779	23 049
Nájomné zaplatené vopred na obdobie 01/2019	0	91 679
Príjmy budúcich období dlhodobé z toho:	319 164	1 195 855
Provízie - VICUS - Stein 3 Stein 4 - 5	0	459 905
Provízie - VICUS - Nuppu 2 Nuppu 3	15 410	504 735
Provízie – VICUS – Tammi 5	13 548	231 215
Provízie – Nuppu 4, Nuppu 5	290 206	0
Príjmy budúcich období krátkodobé z toho:	248 470	1 109 389
refakturácia prevádzkových nákladov na nájomcov ost.refakturácia nákladov	20 258	20 258
ostatné refakturované náklady	162 924	124 254
refakturácia prevádzkových nákladov na spoločne podniky (JV)nákladov	65 288	964 877
		2 447
Spolu	599 257	460

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 30.

2. Sociálny fond

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

Názov položky	2019	2018
Začiatočný stav sociálneho fondu	15 361	0
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	17 753	25 797
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	207 956	36 836
Ostatná tvorba sociálneho fondu	0	0
Tvorba sociálneho fondu spolu	225 709	62 633
Čerpanie sociálneho fondu	178 504	47 272
Konečný zostatok sociálneho fondu	62 566	15 361

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 20199:

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:	356 390	1 803 864	0	0	2 160 254
Ostatné záväzky z obchodného styku	356 390	1 803 864	0	0	2 160 254
Ostatné dlhodobé záväzky z toho:	0	32 469	654 261	0	686 730
Čistá hodnota zákazky	0	0	591 695	0	591 695
Ostatné dlhodobé záväzky	0	32 469	0	0	32 469
Záväzky zo sociálneho fondu	0	0	62 566	0	62 566
Dlhodobé záväzky spolu	356 390	1 836 333	654 261	0	2 846 984

Krátkodobé záväzky z obchodného styku z toho:	0	0	24 319 609	0	24 319 609
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	5 124	0	5 124
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	24 314 485	0	24 314 485
Ostatné krátkodobé záväzky z toho:	0	0	8 289 924	0	8 289 924
Čistá hodnota zákazky	0	0	373 981	0	373 981
Záväzky voči prepojeným účt.jednotkám	0	0	3 658 333	0	3 658 333
Záväzky voči zamestnancom	0	0	317 441	0	317 441
Záväzky zo sociálneho poistenia	0	0	217 721	0	217 721
Daňové záväzky a dotácie	0	0	3 568 445	0	3 568 445
Iné záväzky	0	0	154 003	0	154 003
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	32 609 533	0	32 609 533

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:	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

5. Krátkodobé prijaté pôžičky

Prehľad prijatých pôžičiek je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2019	k 31.12.2018	k 31.12.2019	k 31.12.2018
Krátkodobé pôžičky z toho:							
ZWIRN Offices s.r.o.	EUR	6.00%	31.december 2020	3 658 333	0	3 658 333	0
Spolu						3 658 333	0

6. Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za rok 2019 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k		Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k	
	1.1.2019	31.12.2019				1.1.2019	31.12.2019
Dlhodobé rezervy z toho:	166 901	250 046	93 077	9 932	0	166 901	250 046
Ostatné dlhodobé rezervy z toho:	166 901	250 046	93 077	9 932	0	166 901	250 046
Ostatné rezervy-dlhodobé-reklamácie	166 901	250 046	93 077	9 932	0	166 901	250 046
Krátkodobé rezervy z toho:	2 314 113	2 921 843	2 771 616	2 003 644	160 242	2 314 113	2 921 843
Zákonné krátkodobé rezervy z toho:	158 059	195 017	195 017	158 059	0	158 059	195 017
Rezerva na nevyčerpané dovolenky	158 059	195 017	195 017	158 059	0	158 059	195 017
Ostatné krátkodobé rezervy z toho:	2 156 054	2 726 826	2 576 599	1 845 585	160 242	2 156 054	2 726 826
Nevyfakturované dodávky	4 000	4 000	0	0	0	4 000	4 000
Rezerva na overenie účt.záverky	45 000	20 384	45 900	70 516	0	45 000	20 384
Rezerva na zostavenie daňového priznania	4 000	4 000	4 000	4 000	0	4 000	4 000
Rezerva na odmeny a prémie	1 565 349	2 258 207	2 181 223	1 472 291	16 074	1 565 349	2 258 207
Rezerva na odchodné	12 303	17 071	17 071	8 407	3 896	12 303	17 071
Rezerva na súdne spory	11 998	11 998	0	0	0	11 998	11 998
Rezerva na reklamácie a zár.opravy	335 095	213 517	240 000	221 306	140 272	335 095	213 517
Rezerva na rekl.dlhod.-zost.krátkodobá	178 308	187 416	47 194	38 086	0	178 308	187 416
Rezervy - intragroup	1	10 233	41 211	30 979	0	1	10 233
Ostatné rezervy daňove neuznané	0	0	0	0	0	0	0
Rezervy spolu	2 481 014	3 171 889	2 864 693	2 013 576	160 242	2 481 014	3 171 889

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k		Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k	
	1.1.2018	31.12.2018				1.1.2018	31.12.2018
Dlhodobé rezervy z toho:	64 477	166 901	134 427	9 863	22 140	64 477	166 901
Ostatné dlhodobé rezervy z toho:	64 477	166 901	134 427	9 863	22 140	64 477	166 901
Ostatné rezervy-dlhodobé-reklamácie	64 477	166 901	134 427	9 863	22 140	64 477	166 901
Krátkodobé rezervy z toho:	1 637 910	2 314 113	3 476 141	2 331 132	468 806	1 637 910	2 314 113
Zákonné krátkodobé rezervy z toho:	146 936	158 059	158 059	137 586	9 350	146 936	158 059
Rezerva na nevyčerpané dovolenky	146 936	158 059	158 059	137 586	9 350	146 936	158 059
Ostatné krátkodobé rezervy z toho:	1 490 974	2 156 054	3 318 082	2 193 546	459 456	1 490 974	2 156 054
Nevyfakturované dodávky	800	4 000	4 000	110	690	800	4 000
Rezerva na overenie účt.záverky	18 000	45 000	45 000	18 000	0	18 000	45 000
Rezerva na zostavenie daňového priznania	4 992	4 000	4 000	4 000	992	4 992	4 000
Rezerva na odmeny a prémie	991 127	1 565 349	1 663 346	1 071 089	18 035	991 127	1 565 349
Rezerva na odchodné	21 302	12 303	12 303	2 209	19 093	21 302	12 303
Rezerva na súdne spory	11 998	11 998	0	0	0	11 998	11 998
Rezerva na reklamácie a zár.opravy	130 645	335 095	689 432	158 671	326 311	130 645	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

7. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Výnosy budúcich období dlhodobé z toho:	0	500 000
predavok na predaj nehnuteľností v nasledujúcich obdobiach	0	500 000
Výnosy budúcich období krátkodobé z toho:	5 683	171 888
uhradený prenájom od nájomcu za 1-7/2018	0	0
uhradený prenájom od nájomcu za 1-7/2019	5 683	5 638
pozemok - predaj do Nuppu Housing	0	166 250
Spolu	5 683	671 888

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	2019	2018
Tržby za vlastné výkony a tovar z toho:	55 741 865	157 260 206
Tržby za vlastné výrobky	8 349 016	65 788 529
Tržby z predaja služieb	13 859 486	11 057 679
Výnosy zo zákazky	27 835 138	36 729 224
Výnosy z nehnuteľností na predaj	5 698 225	43 684 774
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	835 590	918 384
Čistý obrat celkom	56 577 455	158 178 590

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	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Bratislava	8 349 016	65 788 529	41 694 624	47 786 903	5 698 225	43 684 774	55 741 865	157 260 206
Spolu	8 349 016	65 788 529	41 694 624	47 786 903	5 698 225	43 684 774	55 741 865	157 260 206

3. Zmena stavu zásob vlastnej výroby

Zmena stavu zásob vlastnej výroby vo výkaze ziskov a strát predstavuje zníženie o výške 1 796 546 EUR. Vychádzajúc zo súvahových položiek dosahuje zníženie výšku 1 796 546 EUR, ako je to uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018	Stav k 1.1.2018	Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	
				2019	2018
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	4 160 061	1 315 393	40 464 603	2 844 668	-39 149 210
Výrobky	2 034 705	6 675 919	3 783 158	-4 641 214	2 892 760
Zvieratá	0	0	0	0	0
Spolu	6 194 766	7 991 312	44 247 761	-1 796 546	-36 256 450
Iné					0
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob vo výkaze ziskov a strát				-1 796 546	-36 256 450

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	2019	2018
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti z toho:	410 478	721 811
Predaj materiálu	677	3 112
Výnosy z predaja dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	12 933	14 317
Pokuty úroky z omeškania	129 228	129 228
Ostatné	267 640	575 154
Finančné výnosy z toho:	7 078 080	496 647
<i>Kurzové zisky z toho:</i>	11	144
kurzové zisky ku dňu ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	11	23
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov z toho:</i>	7 078 080	496 503
Úroky z pôžičky	425 112	192 678
Ostatné finančné výnosy	0	3 895
Výnos z predaja podielu	6 076 883	0
Výnosy z dlhopisov	576 074	299 930

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	2019	2018
Náklady za poskytnuté služby z toho:	27 431 918	43 880 134
<i>Náklady voči audítorovi audítorskej spoločnosti z toho:</i>	46 638	45 000
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	46 638	45 000
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby z toho:</i>	27 385 281	43 835 134
Oprava majetku	47 443	74 130
Cestovné náhrady	67 421	87 509
Náklady na reprezentáciu	66 682	117 349
Stavebné projektové development ostatné výrobné náklady	22 469 686	38 522 305
Nájom strojov nebytových priestorov zariadení áut	1 444 142	1 490 132
Reklama a propagácia	284 302	711 212
Sprostredkovateľské a poradenské služby	689 788	1 026 839
Ostatné služby	2 315 817	1 805 658

Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti z toho:	740 749	500 216
Zostatková cena predaného majetku	521	0
Predaný materiál	677	3 082
Príspevky a dary	46 876	10 567
Pokuty a penále	223 658	29 361
Opravná položka k pohľadávkam	8 667	40 149
Tvorba rezerv na reklamácie	10 890	457 881
Poistenie	37 494	47 545
Ostatné prevádzkové náklady	333 966	120 838
Manká a škody	0	5 115
Rezerva na dokončenie priestorov - tvorba	0	-214 322
Finančné náklady z toho:	6 287 943	25 637
<i>Kurzové straty z toho:</i>	153	112
kurzové straty ku dňu ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	153	112
...	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov z toho:</i>	6 287 790	25 525
Úroky z pôžičiek	167 180	2
Úroky ostatné	2	0
Bankové poplatky poplatky za bankové záruky	71 492	11 559
Ostatné finančné náklady	0	13 964
Predané cenné papiere a podiely	6 049 116	0

6. Osobné náklady

Prehľad osobných nákladov Spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2019	2018
Osobné náklady z toho:	8 572 035	7 354 153
Mzdy	6 228 819	5 388 180
Sociálne poistenie	1 451 756	1 246 221
Zdravotné poistenie	625 731	531 331
Sociálne zabezpečenie	246 948	161 600
Ostatné sociálne náklady	18 781	26 821

7. Dane

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

Názov položky	Stav k 31.12.2018	Zaúčtovaná do vlastného imania	Zaúčtované do výkazu ziskov a strát	Stav k 31.12.2019
Dlhodobý majetok	162 448	0	204 106	366 554
Zásoby	406 731	0	-388 685	18 046
Pohľadávky	112 995	0	-62 217	50 778
Rezervy	2 310 957	0	641 532	2 952 489
Daňové straty	543 571	0	-543 571	0
Nevyužité daňové odpočty	0	0	0	0
Ostatné	131 219	0	-28 835	102 384
Celkom	3 667 921	0	-177 670	3 490 251
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	21%	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) vypočítaný	770 263	0	-37 311	732 953
Vplyv zmeny sadzby dane				
Celková odložená daňová pohľadávka (+)/ daňový záväzok (-) po zmene sadzby	770 263		-37 311	732 953
Odložená daňová pohľadávka zaúčtovaná	770 263		-37 311	732 953

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

Názov položky	2019			2018		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením z toho:	10 247 965			26 421 879		
teoretická daň		2 152 073	21%		5 548 595	21%
Daňovo neuznané náklady	775 954	162 949		345 370	72 528	
Výnosy nepodliehajúce dani	0	0		0	0	
Položky znižujúce základ dane						
Vplyv nevykázaných odloženej daňovej pohľadávky	0	0		0	0	
Umorenie daňovej straty	-543 571	-114 150		0	0	
Zmena sadzby dane	0	0		0	0	
Iné	0	40		0	4 207	
Spolu	2 200 872		21%	5 625 330		21%
Splatná daň z príjmov		2 163 562	21%		6 053 699	23%
Odložená daň z príjmov		37 311	2%		-428 369	2%
Celková daň z príjmov	2 200 873		21%	5 625 330		21%

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 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Z poskytnutých záruk	805 099	811 532

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 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Majetok v nájme (operatívny prenájom)	1 064 087	918 234

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

Po 31. decembri 2019 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali iné také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2019.

Koncom roka 2019 sa prvýkrát objavili správy z Číny o koronavíruse. V prvých mesiacoch roku 2020 sa vírus rozšíril do celého sveta a jeho negatívny vplyv nadobudol veľké rozmery. Aj keď v čase zverejnenia tejto účtovnej závierky vedenie účtovnej jednotky nezaznamenalo významný vplyv tejto skutočnosti na účtovnú jednotku, nakoľko sa však situácia stále mení, nemožno predvídať budúce účinky/dopady. Manažment bude pokračovať v monitorovaní potenciálneho dopadu a podnikne všetky možné kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na spoločnosť.

Na základe informácie, ktoré sme mali k dispozícii ku dňu zverejnenia tejto účtovnej závierky sme presvedčení, že z dlhodobej perspektívy je Spoločnosť schopná nepretržite pokračovať v činnosti.

V roku 2020 bol založený obchodný podiel spoločnosti Pradiareň1900 s.r.o. v prospech banky.

Výška vkladu každého spoločníka:

YIT Slovakia a.s.
Vklad: 2 500 EUR Splatnené: 2 500 EUR
Záložné právo: Záložné právo na celý obchodný podiel spoločníka v prospech záložného veriteľa Slovenská sporiteľňa, a.s., so sídlom Tomášikova 48, Bratislava 832 37, Slovenská republika, IČO: 00 151 653 zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka č. 601/B na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k obchodnému podielu v spoločnosti Pradiareň 1900 s.r.o. (číslo zmluvy 1/CC/20-SYN-ZZ2 zo dňa 13.01. 2020.

Dňa 10. februára 2020 bola podpísaná Zmluva o prevode obchodného podielu spoločnosti Konopná Residence s.r.o.

VII. TRANSAKCIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Transakcie	Spriaznená osoba	2019	2018
Iné	Pridružená účtovná jednotka - Trnavské Mýto nákup dlhopisov	1 300 000	300 000
Iné	Pridružená účtovná jednotka - Trnavské Mýto úroky z dlhopisov predpis	203 815	217 288
Iné	Pridružená účtovná jednotka - Trnavské Mýto predaj/vyradenie dlhopisov	4 887 752	0
Iné	Pridružená účtovná jednotka - Konopná Residence úroky z dlhopisov predpis	41 050	67 416
Iné	Pridružená účtovná jednotka - Konopná Residence vyradenie dlhopisov	1 201 507	0
Iné	Pridružená účtovná jednotka - Nuppu Housing nákup dlhopisov	1 500 000	4 500 000
Iné	Pridružená účtovná jednotka - Nuppu Housing úroky z dlhopisov predpis	331 209	15 226
Nákup služieb	Subjekt ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv - YIT Suomi Oy (former YIT Construction)	65 901	65 000
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany - YIT OYJ prevod akcii zamestnancom bank. záruky manažment	1 461 515	303 747
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany - YIT Information Services	0	1 019 059
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany YIT LATVIJA SIA (YIT Celtnieciba)	10 942	28 468
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany YIT Lietuva (YIT Kausta)	19 235	25 771
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany YIT Stavo	7 743	18 628
Nákup energií	Ostatné spriaznené strany YIT SK Housing Stein s.r.o.	2 573	0
Nákup tovaru - nehnuteľnosti	Ostatné spriaznené strany YIT SK Housing Stein s.r.o.	3 534 734	0
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany YIT SK HOUSING I s.r.o.	96 202	0
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany YIT Suomi Oy	65 901	0
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany YIT SK Housing Ruusu s.r.o.	1 050	0
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany YIT Správcovská spoločnosť s.r.o.	512	0
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany YIT Nuppu Housing	980	0
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Lietuva (YIT Kausta)	5 454	9 982
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Eesti (YIT Ehitus)	5 688	0
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT LATVIJA SIA (YIT Celtnieciba)	4 283	0
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Stavo s.r.o.	10 605	14 035
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Development	21 415	0
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Oyj	7 813	0
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT SK Housing I.	25 010	223 031
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT SK Housing Stein	479 978	2 763 264
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT SK Housing Ruusu	507 490	1 178 161
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT SK Housing Tammi	1 885	1 561 151
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany Nuppu Housing	368 485	1 038 423
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany ZWIRN area	9 108 711	1 133 860
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany Pradiareň 1900	5 492 997	2 004 824
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU 4 Jasmiini s.r.o.	1 248 728	1 536 572
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU 5 Hyasintti s.r.o.	897 134	0
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU 6 Orkidea s.r.o.	3 246	0
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU 7 Hortensia s.r.o.	4 621	0
Pohľadávky z obchodného styku	Pridružená účtovná jednotka - Konopná Residence	600	0
Pohľadávky z obchodného styku	Pridružená účtovná jednotka - YIT Správcovská spoločnosť s.r.o.	1 419	0
Pohľadávky z obchodného styku	MY YIT	174	0

Transakcie	Spriaznená osoba	2019	2018
Predaj služieb	Ostatná spriaznená strana YIT Oyj	48 325	0
Predaj služieb	Ostatná spriaznená strana YIT Lietuva (YIT Kausta)	24 861	26 148
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany AS YIT Eesti (YIT Ehitus)	25 489	24 086
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT LATVIJA SIA (YIT Celtniecība)	19 307	18 929
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT Stavo	46 629	38 525
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT Development	21 415	20 991
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT SK Housing I.	326 321	5 372 648
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT SK Housing Stein	3 462 317	20 931 500
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT SK Housing Ruusu	2 275 816	6 626 865
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT SK Housing Tammi	2 694 258	6 894 440
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany Nuppu Housing	1 191 908	15 908 956
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany Pradiareň 1900	10 942 268	1 122 396
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU 4 Jasmiini s.r.o.	5 114 297	1 362 207
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU 5 Hyasintti s.r.o.	2 832 801	0
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU 6 Orkidea s.r.o.	14 389	0
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU 7 Hortensia s.r.o.	3 851	0
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany ZWIRN area	9 111 157	18 876 742
Predaj služieb	Pridružená účtovná jednotka - Konopná residence služby	500	0
Predaj služieb	Pridružená účtovná jednotka - Trnavské Mýto služby	117 188	281 250
Predaj služieb	Pridružená účtovná jednotka - YIT Správcovská spoločnosť s.r.o.	8 662	0
Predaj služieb	MY YIT	145	0
Predaj služieb	Ostatná spriaznená strana YIT Information Services	0	45 813
Prijaté pôžičky	Pridružená účtovná jednotka - Zwirn Offices	3 658 333	0
Prijaté pôžičky	Pridružená účtovná jednotka - Zwirn Offices - úroky z pôžičky	167 181	0
Poskytnuté pôžičky	Pridružená jednotka - Dreamfield - pôžička	60 000	46 000
Poskytnuté pôžičky	Pridružená jednotka - Dreamfield - úrok	3 102	193
Poskytnuté pôžičky	Pridružená jednotka - YIT Správcovská spoločnosť s.r.o. - pôžička	35 000	0
Poskytnuté pôžičky	Pridružená jednotka - YIT Správcovská spoločnosť s.r.o. - úrok	834	0
Poskytnuté pôžičky	Ostatné spriaznené strany Nuppu Housing - pôžička	570 181	1 126 214
Poskytnuté pôžičky	Ostatné spriaznené strany Nuppu Housing - úrok	8 276	165 494
Poskytnuté pôžičky	Ostatné spriaznené strany Pradiareň 1900 - pôžička	6 110 227	2 994 000
Poskytnuté pôžičky	Ostatné spriaznené strany Pradiareň 1900 - úrok	55 559	4 751
Poskytnuté pôžičky	Ostatné spriaznené strany ZWIRN area - pôžička	1 713 579	10 660 000
Poskytnuté pôžičky	Ostatné spriaznené strany ZWIRN area - úrok	0	22 240
Závazky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT OYJ	0	265 465
Závazky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Celtniecība (YIT Latvija)	0	9 850
Závazky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Suomi OY	901	0
Závazky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Lietuva (YIT Kausta)	2 863	0
Závazky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Stavo, s. r. o.	1 360	3 573
Závazky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT SK Housing I.	0	6 155
Závazky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT SK Housing Ruusu	0	180
Závazky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Správcovská spoločnosť s.r.o. (YIT Plus)	158	1 404

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 1.1.2019	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2019
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	368 361	631 639	0	0	1 000 000
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	272	0	272	0	0
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	6 632 547	19 956 945	26 589 492	0	0
Neuhrazená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	20 796 549	8 047 093	20 796 549	0	8 047 094
Vlastné imanie spolu	92 739 183	28 635 677	47 386 313	0	73 988 548

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
Štatutárne 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

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 8 047,09 EUR (2018: zisk 20 796,55 EUR).

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

V roku 2019 neboli priamo na účty vlastného imania účtované žiadne zisky a straty.

3. Rozdelenie zisku za predchádzajúci rok 2018

Účtovný zisk za rok 2018 vo výške – 20 796 549 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 2019

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky štatutárny orgán zatiaľ nenavrhol rozdelenie zisku za rok 2019.

X. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Na účely uvádzania údajov v prehľade peňažných tokov sa rozumie:

- a) 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,
- b) 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	2019	2018
Výsledok hospodárenia pred zdanením	10 247 967	26 421 879
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Odpisy dlhodobého majetku	77 736	1 255 929
Odpis zásob	32 116	5 115
Odpis pohľadávky	0	0
Zmena stavu opravnej položky k dlhodobému majetku	0	0
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	-25 880	40 152
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	-388 806	388 806
Zmena stavu rezerv	690 875	778 627
Úrokové náklady (netto)	-257 930	-196 571
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	-12 412	-14 317
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	167 452	159 736
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	10 530 595	28 839 356
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	-5 683 166	-6 726 537
Úbytok (prírastok) zásob	-13 692 842	70 717 404
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	-6 222 224	-16 534 152
Iné	0	0
Prevádzkové peňažné toky	-15 067 515	76 296 071

Názov položky	2019	2018
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	-15 067 515	76 296 071
Zaplatené úroky	-167 182	-2
Prijaté úroky	0	0
Zaplatená daň z príjmov	-5 936 597	-893 526
Vyplatené dividendy	-27 429 638	0
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do prevádzkovej činnosti	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-48 600 932	75 402 543
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-203 903	-64 990
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	12 933	14 317
Predaj (obstaranie) finančných investícií	967 013	-7 318 430
Prijaté (poskytnuté) dlhodobé pôžičky	43 290 762	-68 435 232
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	44 066 805	-75 804 335
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	631 639	0
Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	0	0
Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine	3 658 333	0
Splátky dlhodobých záväzkov	257 930	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	4 547 902	0
Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom	0	0
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	13 775	-401 791
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	93 932	495 723
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	107 707	93 932