



Výročná správa 2019



1. Základné údaje

Obchodné meno: YIT Slovakia a.s.
 Sídlo spoločnosti: Račianska 153/A, 831 54, Bratislava
 IČO: 35 718 625
 Deň zápisu: 27.05.1997
 Právna forma: akciová spoločnosť
 Základné imanie: 5 000 000,- EUR, počet akcií: 1 000
 Zapis v OR: vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel: Sa, vložka: 1410/B (ďalej len „Spoločnosť“)


 Milan Murcko, MSc, MBA
 Podpredseda predstavenstva


 Mgr. Jaroslav Janiček, CFA
 Finančný riaditeľ

2. Dôležité udalosti

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

Dňa 20. augusta 2019 pristúpila spoločnosť YIT Slovakia a.s. k odpredaju svojho 50% podielu v spoločnosti Trnavské Mýto a.s. spoločnosti IMMOCAP. Vrámcí tejto transakcie YIT odkúpila od spoločnosti IMMOCAP jej 60% podiel v spoločnosti Konopná Residence, s.r.o. V máji 2020 došlo k prevodu obchodného podielu na spoločnosť Zriaďovateľ, s.r.o.

3. Údaje o predmete činnosti

Predmetom činnosti je:

- výkon činnosti stavbyvedúceho - pozemné stavby - dopravné stavby
- výkon činnosti stavebného dozoru - pozemné stavby - dopravné stavby
- vykonávanie dopravných stavieb
- vykonávanie bytových, občianskych, priemyselných a inžinierskych stavieb (vrátane vybavenia sídliskových celkov)
- obstarávateľská a sprostredkovateľská činnosť v stavebníctve
- montáž, oprava a údržba elektrických zariadení
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľnej živnosti
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) v rozsahu voľnej živnosti
- zhotovovanie a prevádzkovanie reklamných zariadení a poskytovanie služieb v oblasti reklamy
- realitná činnosť - sprostredkovanie kúpy a predaja bytov, rodinných domov, budov, stavieb a pozemkov
- prenájom nebytových priestorov s doplnkovými službami - obstarávateľské služby spojené s prenájomom
- projektovanie stavieb - pozemné stavby a interiérov
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb - obstarávateľská činnosť
- vedenie účtovníctva
- prenájom hnutelných vecí
- prevádzkovanie garáží alebo odstavných plôch pre motorové vozidlá slúžiace na umiestnenie najmenej piatich vozidiel patriacich iným osobám než majiteľovi alebo nájomcovi nehnuteľnosti
- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľnej živnosti
- skladovanie a pomocné činnosti v doprave
- čistiace a upratovacie služby
- poskytovanie služieb v poľnohospodárstve a záhradníctve
- činnosti na úseku požiarnej ochrany v rozsahu servis, oprava, kontrola, plnenie hasiacich prístrojov, požiarnych/požiarotechnických zariadení.

Spoločnosť realizovala v roku 2019 realitné projekty: NUPPU 4-7, Pradiareň 1900, vlastný projekt ROZETA, prebieha príprava na ďalšie projekty NUPPU, ZWIRN, Udernicka, YIT Zóna Mlynské nivy, Smartti.

4. Štruktúra akcionárov a štatutárnych orgánov

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31. decembru 2019:

	Výška podielu na základnom imaní absolútne	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
Spolu	5,000,000	100	0	0

Štatutárnym orgánom Spoločnosti je predstavenstvo v zložení:

Tom Mikael Sandvik	predseda predstavenstva
Milan Murcko, Msc. MBA	podpredseda predstavenstva
Mgr. Jaroslav Janiček, CFA	člen predstavenstva
Peter Forsell	člen predstavenstva
Thomas Sebastian Dalenius	člen predstavenstva

Konanie menom spoločnosti:

V mene spoločnosti sú oprávnení konať vždy najmenej dvaja členovia predstavenstva spoločne vo veciach: - uzatvorenia zmluvy alebo iného právneho úkonu na založenie, zmenu alebo zánik akéhokoľvek práva alebo povinnosti týkajúcich sa držby, užívania a nakladania s pozemkami inak než spoločne s predajom bytov alebo nebytových priestorov alebo pozemku, ktorý bude určený na užívanie ako parkovacie státie, - vykonania právneho úkonu na účasť vo verejnom obstarávaní alebo verejnej obchodnej súťaži alebo podobnom konaní, ak ich hodnota presahuje 5.000.000 € (päť miliónov eur) v deň jeho vykonania alebo uzavretia zmluvy alebo iného právneho úkonu na základe takého konania, ktorých hodnota presahuje 5.000.000 € (päť miliónov eur) v deň ich uzavretia, - prijatia alebo poskytnutia peňažného úveru/pôžičky alebo iných finančných prostriedkov inej osobe, - vydania cenného papiera spoločnosťou, - kúpy akcií alebo podielu na základnom imaní iných právnických osôb spoločnosťou, - založenia alebo účasti na založení inej právnickej osoby spoločnosťou a ich zrušenie a likvidácia, - uzavretia, zmeny alebo zrušenia rozhodovskej zmluvy medzi spoločnosťou a jej akcionárom. V mene spoločnosti je v ostatných veciach oprávnený konať predseda predstavenstva samostatne alebo podpredseda predstavenstva samostatne alebo iný člen predstavenstva vždy spoločne s ďalším členom predstavenstva.



5. Informácie o spoločnosti

Spoločnosť je materskou účtovnou jednotkou a 100% spoločníkom účtovných jednotiek:

- ZWIRN Offices s.r.o.
- Konopná Residence s.r.o.
- YIT Správcovská spoločnosť s.r.o.
- Dreamfield Property s.r.o.

Spoločnosť je materskou účtovnou jednotkou a 50% spoločníkom účtovných jednotiek:

- NUPPU Housing s.r.o.
- Pradiaren1900 s.r.o.
- ZWIRN Area s.r.o.

YIT Slovakia a.s. zamestnávala k 31. 12. 2019 193 zamestnancov, z toho 6 vedúcich zamestnancov.

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, za účtovné obdobie od 1. januára 2019 do 31. decembra 2019. Bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania spoločnosti (going concern).

6. Vývoj činnosti a finančná situácia spoločnosti

Spoločnosť YIT Slovakia sa pri každom projekte usiluje o to, aby bola zachovaná trvalá udržateľnosť životného prostredia. Trvale udržateľné mesto produkuje menej emisií, je miestom, kde jeho obyvatelia nájdu ľahko dostupné služby, verejnú dopravu, kultúrne prostredie s množstvom zelene a miestom pre deti. Snažíme sa pri všetkých projektoch používať energeticky menej náročné technológie a produkovat' menšie množstvá odpadov, pokiaľ je to možné. Pri búracích prácach súvisiacich s prípravou na stavebnú činnosť sa spoločnosť usiluje o recykliáciu, odpad sa použije znova, v prípade že je takáto možnosť.

Spoločnosť poskytuje príležitosti pre profesionálov v rôznych oblastiach - či už sú to robotníci na stavbách, dizajnéri, projektoví manažéri alebo vrcholoví riadiaci pracovníci. Každý má príležitosť rozvíjať svoje schopnosti, vzdelávať sa, neustále na sebe pracovať a posúvať sa vpred. Názor zamestnancov je pre spoločnosť veľmi dôležitý. Každoročne sa realizuje interný zamestnanecký prieskum, ktorého sa zamestnanci každoročne zúčastňujú. Touto cestou získava spoločnosť cennú spätnú väzbu. Zisťuje, čo zamestnancov v práci motivuje, z čoho sa tešia a tiež pomáha identifikovať témy, na ktorých by bolo treba v budúcnosti pracovať. Cieľom je vytvárať inšpiratívne pracovné prostredie tak, aby všetci chodili radi do práce a po práci sa spokojne vracali domov.

YIT Slovakia vykazuje vysoký dopyt po nových bytoch, ponuka bytov na trhu ale výrazne zaostáva za dopytom. Ponuka nových bytových jednotiek je do značnej miery limitovaná stavebnými kapacitami a zároveň ju ovplyvňuje dosť zdĺhavý povolená proces. Na druhej strane ale banky ponúkajú rekordne nízke úrokové sadzby na hypotéky. Do budúcnosti sa očakáva zavedenie nových podmienok na poskytovanie hypoték, hlavne posudzovanie schopnosti žiadateľa splácať poskytnutý hypotekárny úver a dĺžka zamestnania žiadateľa.

V roku 2019 spoločnosť rozvíjala svoje aktivity prevažne prostredníctvom spoločných podnikov vytvorených s partnerom RSJ Investments - projekt NUPPU a rekonštrukcia národnej kultúrnej pamiatky Pradiareň.

Zároveň rozbehla vlastný projekt v Ružinove pod názvom ROZETA.

V roku 2019 vykázala Spoločnosť zisk v celkovej výške 8.047.094 EUR, ktorý bol na základe rozhodnutia akcionára prevedený na účet 428 - nerozdelený zisk minulých rokov vo výške 99% a 1% ako tvorba sociálneho fondu na účte 472.

Spoločnosť dosiahla v roku 2018 zisk vo výške 20.796.549 EUR, ktorý bol na základe rozhodnutia valného zhromaždenia prevedený na účet 428 - nerozdelený zisk minulých rokov, na tvorbu rezervného fondu - účet 421 - zákonný rezervný fond (povinná tvorba) a soc. fondu - účet 472 - sociálny fond.

Hlavné ekonomické ukazovatele

	V EUR	
	2019	2018
Aktiva celkom	112 622 637	137 019 323
Neobežný majetok	15 792 063	16 632 909
Obežný majetok	96 231 317	117 938 954
Časové rozlíšenie	599 257	2 447 460
Pasíva celkom	112 622 637	137 019 323
Základné imanie	5 000 000	5 000 000
Kapitálové fondy	59 941 454	59 941 454
Fondy zo zisku	0	272
Časové rozlíšenie	8 047 094	6 632 547
Výsledok hospodárenia minulých rokov	38 628 406	43 608 252
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	0	272
Závazky	8 047 094	20 796 549
Časové rozlíšenie	38 628 406	43 608 252

Výsledok hospodárenia minulých rokov

Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie

Závazky

Časové rozlíšenie

Výnosy z hospodárskej činnosti

	2019	2018
Tržby z predaja služieb	54 355 797	121 725 567
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	41 694 624	47 786 903
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	-1 796 546	-36 256 450
Náklady na hospodársku činnosť	311 002	704 382
Spotreba materiálu a energie	44 897 967	95 774 698
Služby	2 605 778	2 966 756
Dane a poplatky	27 431 918	43 880 134
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	140 702	1 445 177
Náklady na finančnú činnosť	730 884	456 985
Nákladové úroky	6 287 943	25 637
Ostatné náklady na finančnú činnosť	167 182	2
Výsledok hospodárenia pred zdanením	71 492	25 523
Splatná daň	10 247 967	26 421 879
Odložená daň	2 163 562	6 053 699
Výsledok hospodárenia po zdanení	37 311	-428 369
	8 047 094	20 796 549

Ukazovatele finančnej situácie

	v EUR	
	2019	2018
Celková zadlženosť	34,3	31,83
Dlhodobá zadlženosť	0,03	0,04
Okamžitá likvidita	1,94	2,72
Celková likvidita	2,72	3,07

Celková zadlženosť = záväzky / spolu majetok

Dlhodobá zadlženosť = dlhodobé záväzky + bankové úvery dlhodobé / spolu majetok

Okamžitá likvidita = (dlhodobé záväzky + bankové úvery dlhodobé) / spolu majetok

Celková likvidita = (finančné účty + krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci) / (krátkodobé pohľadávky + zásoby) / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery +

Ukazovatele efektívnosti hospodárenia

Rentabilita celkového kapitálu ROA = (výsledok hospodárenia za účtovné obdobie + nákladové úroky) / spolu vlastné imanie a záväzky

Rentabilita tržieb = výnosy z predaja tovaru + tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb

Rentabilita základného imania = výnosy z predaja tovaru + tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb

Rentabilita vlastného kapitálu ROE = výnosy z predaja tovaru + tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb

Rentabilita celkového kapitálu ROA = (výsledok hospodárenia za účtovné obdobie + nákladové úroky) / spolu vlastné imanie a záväzky

Rentabilita tržieb = výnosy z predaja tovaru + tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb

Rentabilita základného imania = výnosy z predaja tovaru + tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb

Rentabilita vlastného kapitálu ROE = výnosy z predaja tovaru + tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb

Rentabilita celkového kapitálu ROA = (výsledok hospodárenia za účtovné obdobie + nákladové úroky) / spolu vlastné imanie a záväzky

Rentabilita tržieb = výnosy z predaja tovaru + tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb

Rentabilita základného imania = výnosy z predaja tovaru + tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb

Rentabilita vlastného kapitálu ROE = výnosy z predaja tovaru + tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb

7. Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia

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.

8. Informácia o očakávanej hospodárskej a finančnej situácii za rok 2020

V roku 2020 plánuje Spoločnosť aj naďalej pokračovať vo svojich aktivitách prostredníctvom spoločných podnikov - projekty NUPPU a ZWIRN a rekonštrukcia národnej kultúrnej pamiatky Pradiareň, ako aj na vlastnom projekte ROZETA.

9. Návrh na rozdelenie zisku

Vedenie Spoločnosti navrhlo valnému zhromaždeniu nasledovné rozdelenie zisku za rok 2019, návrh bol Rozhodnutím jedného akcionára dňa 29.6.2020 schválený:

- nerozdelený zisk vo výške 7.966.621,35 EUR sa zaučtuje na účet 428 – Nerozdelený zisk minulých rokov
- príspevok do sociálneho fondu vo výške 80.470,92 EUR.



10. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Spoločnosť počas roka 2019 nevyňaložila žiadne náklady na činnosti v oblasti výskumu a vývoja.

11. Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky

Spoločnosť 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 2019 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.

Dňa 10. februára 2020 bola podpísaná Zmluva o prevode (predaji) obchodného podielu spoločnosti Konopná Residence s.r.o., s prevodom v obchodnom registri k 16. máju 2020.

12. Organizačná zložka v zahraničí

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

13. Správa o podnikateľskej činnosti spoločnosti a o stave jej majetku a záväzkov

V priebehu účtovného obdobia 2019 pokračovala Spoločnosť YIT Slovakia a.s. vo svojich aktivitách na niekoľkých projektoch ako generálny dodávateľ stavby, ako aj na vlastných projektoch.

V účtovnom období končiacom sa 31. decembra 2019 dosiahla zisk 8.047.094 EUR pri celkových dosiahnutých výnosoch 61.433.877 EUR a nákladoch 51.185.912 EUR (bez dane z príjmov).

Informácie o majetku a záväzkoch:

	2019	2019
SPOLU MAJETOK	112 622 637	137 019 323
Neobežný majetok	15 792 063	16 632 909
Dlhodobý nehmotný majetok	11 878	2 655
Dlhodobý hmotný majetok	798 381	681 437
Dlhodobý finančný majetok	14 981 804	15 948 817
Obežný majetok	96 231 317	117 938 954
Zásoby	27 791 619	13 742 209
Dlhodobé pohľadávky	4 338 973	2 473 200
Krátkodobé pohľadávky	63 993 018	101 629 613
Finančné účty	107 707	93 932
Časové rozlíšenie	599 257	2 447 460
Náklady budúcich období	31 623	142 216
Príjmy budúcich období	567 634	2 305 244
SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY	112 622 637	137 019 323
Vlastné imanie	73 988 548	92 739 183
Záväzky	38 628 406	43 608 252
Dlhodobé záväzky	2 846 984	4 848 363
Dlhodobé rezervy	250 046	166 901
Krátkodobé záväzky	32 609 533	36 278 875
Krátkodobé rezervy	2 921 843	2 314 113
Časové rozlíšenie	5 683	6 711 888
Výnosy budúcich období dlhodobé	0	500 000
Výnosy budúcich období krátkodobé	5 683	171 888



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

www.yit.sk