

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2020

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 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 29. júna 2020 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2020 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 2020 do 31. decembra 2020.

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 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	193	186
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	205	193
<i>počet vedúcich zamestnancov</i>	6	6

7. Dátum schválenia audítora Spoločnosti

Valné zhromaždenie Spoločnosti schválilo dňa 29. júna 2020 spoločnosť PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o. ako audítora účtovnej závierky za finančný rok končiaci 31. decembra 2020.

8. Akcionári Spoločnosti

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31. decembru 2020 a k 31. decembru 2019:

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 Suomi 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).

Vedenie Spoločnosti posúdilo niekoľko scenárov reflektujúcich možný dopad pandémie na účtovnú jednotku a jej pod-nikanie a dospelo k záveru, že aj napriek neistotám a rizikám, ktorým je Spoločnosť ako podnikateľská jednotka vysta-vovaná, neočakáva významný negatívny vplyv na činnosť Spoločnosti. Manažment bude pokračovať v monitorovaní potenciálneho dopadu a podnikne všetky možné kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na spoločnosť.

b) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá 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 2020 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.

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 2020 eviduje 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 2020 predala 100%-ný podiel v spoločnosti Konopná Residence 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.

Dlhové cenné papiere sa oceňujú pri nadobudnutí obstarávacími cenami, t. j. vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. YIT Slovakia, a. s. vlastní dlhové cenné papiere voči spoločnosti Nuppu Housing, s. r. o. V priebehu účtovného obdobia spoločnosť pripočítava k obstarávacej cene úrok.

e) **Zásoby**

Zásoby nakupované sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poisťné, 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 súčinov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

h) Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť a zostatky na bankových účtoch, pričom riziko zmeny hodnoty tohto majetku je zanedbateľne nízke.

i) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

j) Opravné položky

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.

k) Rezervy

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ľarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie 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 reklamácii sa tvorí ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

Spoločnosť vytvorila rezervy najmä na nevyčerpané dovolenky, záručné opravy, odmeny, na overenie účtovnej závierky a na nevýhodné zmluvy.

l) Záväzky

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

m) Zamestnanecké požitky

Platy, mzdy, príspevky do štátnych dôchodkových a poisťných fondov, platená ročná dovolenka a platená zdravotná dovolenka, bonusy a ostatné nepeňažné požitky (napr. zdravotná starostlivosť) sa účtujú v účtovnom období, s ktorým vecne a časovo súvisia.

n) Splatná daň z príjmu

Daň z príjmov sa účtuje do nákladov Spoločnosti v období vzniku daňovej povinnosti a v priloženom výkaze ziskov a strát Spoločnosti je vypočítaná zo základu vyplývajúceho z hospodárskeho výsledku pred zdanením, ktorý bol upravený o pripočítateľné a odpočítateľné položky z titulu trvalých a dočasných úprav daňového základu a umorenia straty. Daňový záväzok je uvedený po znížení o preddavky na daň z príjmov, ktoré Spoločnosť uhradila v priebehu roka. V prípade, že uhradené preddavky na daň z príjmu v priebehu roka sú vyššie ako daňová povinnosť za tento rok, Spoločnosť vykazuje výslednú daňovú pohľadávku.

o) Odložená daň z príjmu

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

- a) rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- b) možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- c) možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

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

Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely 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) Cudzí mena

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

s) Vykazovanie výnosov

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

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

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

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

Výnosy Spoločnosti tvoria najmä tržby z predaja výrobkov (predaj nehnuteľností), zo 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 2020 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

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 1.1.2019	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

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 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 1.1.2020	158 738	490 938	1 120 658	0	0	223 292	0	0	1 993 626
Prírastky	0	0	0	0	0	259 095	0	0	259 095
Úbytky	25 863	490 938	1 530	0	0	7 486	0	0	525 817
Presuny	0	0	254 622	0	0	-254 622	0	0	0
Stav k 31.12.2020	132 875	0	1 373 750	0	0	220 279	0	0	1 7 26 904
Oprávky									
Stav k 1.1.2020	0	260 500	872 573	0	0	62 172	0	0	1 195 245
Prírastky	0	230 438	65 388	0	0	17 628	0	0	313 454
Úbytky	0	490 938	1 530	0	0	7 487	0	0	499 955
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2020	0	0	936 431	0	0	72 313	0	0	1 008 744
Opravné položky									
Stav k 1.1.2020	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 31.12.2020	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2020	158 738	230 438	248 085	0	0	161 120	0	0	798 381
Stav k 31.12.2020	132 875	0	437 319	0	0	147 966	0	0	718 160

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 1.1.2019	159 738	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	4 148	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

Spoločnosť nemá obmedzené právo disponovať s hnutelným majetkom.

Pre prípad škôd spôsobených krádežou, živelnou pohromou a prevádzkou motorového vozidla bol majetok k 31. decembru 2020 poistený v zložení:

Strojné a havarijné poistenie valca:

18 447 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.

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 1.1.2019	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

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

Na obchodný podiel v Nuppu Housing s.r.o. a Pradiareň 1900 s.r.o. existuje záložné právo v prospech banky:

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

Pradiareň 1900 s.r.o.: Výška vkladu každého spoločníka: YIT Slovakia a.s., Vklad: 2 500 EUR Splatené: 2 500 EUR

Záložné právo: Záložné právo na celý obchodný podiel spoločníka záložného veriteľa Slovenská sporiteľňa, a.s., so sídlom Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00 151 653 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.

Spoločnosť YIT Slovakia a.s. má obmedzené právo disponovania s podielmi spoločnosti Zwirn Area s.r.o., Nuppu Housing s.r.o. a Pradiareň 1900 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 31.12.2020, 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%	72 109	66 609	0	5 000
Dreamfield Property s.r.o.	100%	0%	12 831	-11 093	70 000	5 000
YIT Správcovská spoločnosť s.r.o.	100%	0%	-188	-54 656	100 000	10 000
Spoločný rozhodujúci vplyv						
Nuppu Housing s.r.o.	50%	0%	2 011 728	16 562	800 000	2 500
Pradiareň 1900 s.r.o.	50%	0%	3 209 649	-568 493	1 960 000	2 500
ZWIRN area s.r.o.	50%	0%	5 132 726	2 369 764	1 420 000	2 500
Spolu						27 500

Dlhodobý finančný majetok k 31. decembru 2020 bol umiestnený 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%	3 793 063	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

4. Zásoby

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

Zásoby	Stav k 1.1.2020	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2020
Materiál	17 834	12 665	11 589	0	18 910
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	0	0	0	0	0
Výrobky	212	0	212	0	0
Zásoby spolu	18 046	12 665	11 801	0	18 910

Zníženie čistej realizačnej hodnoty zásob bolo zohľadnené vytvorením opravnej položky. Opravná položka k materiálu prislúcha k takým položkám, ktoré boli k 31. decembru 2020 bez pohybu viac ako 1 rok.

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Zásoby	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
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

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	2020	2019	Sumár k 31.12.2020	Sumár k 31.12.2019
Vyfakturované nároky za vykonanú prácu na zákazkovej výrobe	36 233 158	24 607 627	97 232 221	74 173 823
Úprava nárokov podľa stupňa dokončenia alebo metódou nulového zisku	1 324 005	3 264 461	378 329	-478 943
Hodnota zmluvných výnosov	37 557 163	27 872 088	97 610 550	73 694 880
Náklady na zákazkovú výrobu	34 954 043	23 931 767	86 699 718	61 976 160
Hrubý zisk / hrubá strata	2 603 120	3 940 321	10 910 832	11 718 720

Informácie o zákazkovej výrobe, ktorá k 31. decembru 2020 a k 31. decembru 2019 nebola ukončená sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Hodnota položky	Sumár k 31.12.2020	Sumár k 31.12.2019
Celková suma vynaložených nákladov	76 440 087	48 357 981
Celková suma vykázanych ziskov	1 324 005	-478 943
Celková suma vykázanych strát	0	0
Spolu	77 764 092	47 879 038

Hodnota položky	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Suma prijatých preddavkov	0	0
Suma zadržanej platby	3 448 489	1 996 968

6. Pohľadávky

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

Pohľadávky	Stav k 1.1.2020	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2020
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku z toho:	131 311	22 840	0	27 345	126 806
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	131 311	22 840	0	27 345	126 806
Ostatné krátkodobé pohľadávky z toho:	26 545	0	0	1 821	24 723
Iné pohľadávky	26 545	0	0	1 821	24 723
Krátkodobé pohľadávky spolu	157 856	23 741	0	30 068	151 529

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené 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

Dlhodobé pohľadávky Spoločnosti sú v lehote splatnosti.

Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2020 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku z toho:	9 353 082	2 954 370	12 307 452
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	74 006	0	74 006
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	5 398 013	1 412 543	6 810 556
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	3 881 063	1 541 827	5 422 890
Ostatné krátkodobé pohľadávky z toho:	21 209 702	0	21 209 702
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	3 369 746	0	3 369 746
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	17 484 008	0	17 484 008
Daňové pohľadávky a dotácie	332 126 23	0	332 126 23
Iné pohľadávky	822	0	822
	30 562 784	2 954 370	33 517 154

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:	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
Krátkodobé pohľadávky spolu	60 202 409	3 948 465	64 150 874

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 31.12.2020	31.12.2019	k 31.12.2020	k 31.12.2019
Krátkodobé pôžičky z toho:							
Nuppu Housing s.r.o.	EUR	5.00%	30. jún 2021	2 182 791	570 181	2 182 791	570 181
Pradiareň 1900 s.r.o.	EUR	4.50%	30. jún 2021	4 453 229	2 110 227	4 453 229	2 110 227
Pradiareň 1900 s.r.o.	EUR	5.00%	30. jún 2021	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000
ZWIRN area s.r.o.	EUR	5.00%	30.jún 2021	6 784 881	1 713 579	6 784 881	1 713 579
DreamField Property s.r.o.	EUR	6.00%	31. december 2020	0	60 000	0	60 000
YIT Správcovská spoločnosť s.r.o.	EUR	5,00%	30.jún 2021	8 022	35 000	8 022	35 000
YIT Oyj - cashpool	EUR	0%	Nemá stanovenú splatnosť	0	37 397 583	0	37 397 583
Spolu						17 428 923	45 886 570

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 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Náklady budúcich období krátkodobé z toho:	32 858	31 623
Poistenie	2 819	844
Ostatné služby	30 039	30 779
Nájomné zaplatené vopred na obdobie 01/2019	0	0
Príjmy budúcich období dlhodobé z toho:	968 898	319 164
Provízie - VICUS - Nuppu 2 Nuppu 3	0	15 410
Provízie – VICUS – Tammi 5	0	13 548
Provízie – Nuppu 4, Nuppu 5	0	290 206
Provízie – Nuppu 6, Nuppu 7, Nuppu 8, Zwirn 1	968 898	0
Príjmy budúcich období krátkodobé z toho:	716 896	248 470
refakturácia prevádzkových nákladov na nájomcov ost.refakturácia nákladov	0	20 258
ostatné refakturované náklady	79 129	162 924
refakturácia prevádzkových nákladov na spoločne podniky (JV)nákladov	406 693	65 288
Provízie – Nuppu 4, Nuppu 5	231 074	0
Spolu	1 718 652	599 257

PASÍVA

1. Vlastné imanie

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

2. Sociálny fond

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

Názov položky	2020	2019
Začiatočný stav sociálneho fondu	62 566	15 361
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	52 538	17 753
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	80 471	207 956
Ostatná tvorba sociálneho fondu	0	0
Tvorba sociálneho fondu spolu	133 009	225 709
Čerpanie sociálneho fondu	127 986	178 504
Konečný zostatok sociálneho fondu	67 589	62 566

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 2020:

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:	623 818	1 841 528	0	0	2 465 346
Ostatné záväzky z obchodného styku	623 818	1 841 528	0	0	2 465 346
Ostatné dlhodobé záväzky z toho:	0	44 419	67 589	0	112 008
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	44 419	0	0	44 419
Záväzky zo sociálneho fondu	0	0	67 589	0	67 589
Dlhodobé záväzky spolu	623 818	1 885 947	67 589	0	2 577 354
Krátkodobé záväzky z obchodného styku z toho:	0	0	22 525 802	0	22 525 802
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	9 353	0	9 353
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	22 516 449	0	22 516 449
Ostatné krátkodobé záväzky z toho:	0	0	10 399 223	0	10 399 223
Čistá hodnota zákazky	0	0	2 458 519	0	2 458 519
Záväzky voči prepojeným účt.jednotkám	0	0	6 689 591	0	6 689 591
Záväzky voči zamestnancom	0	0	388 211	0	388 211
Záväzky zo sociálneho poistenia	0	0	267 262	0	267 262
Daňové záväzky a dotácie	0	0	81 472	0	81 472
Iné záväzky	0	0	514 168	0	514 168
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	32 925 025	0	32 925 025

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:	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 prep.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

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 31.12.2020	k 31.12.2019	k 31.12.2020	k 31.12.2019
Krátkodobé pôžičky							
z toho:							
ZWIRN Offices s.r.o.	EUR	6,00%	31.december 2020	0	3 658 333	0	3 658 333
YIT Oyj – cashpool	EUR	2,50%	nemá stanovenú	6 689 591	0	6 689 591	0
Spolu						6 689 591	3 658 333

6. Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za rok 2020 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k				Stav k 31.12.2020
	1.1.2020	Tvorba	Použitie	Zrušenie	
Dlhodobé rezervy z toho:	250 046	310 000	9 417	0	550 629
<i>Ostatné dlhodobé rezervy z toho:</i>	<i>250 046</i>	<i>310 000</i>	<i>9 417</i>	<i>0</i>	<i>550 629</i>
Ostatné rezervy-dlhodobé	250 046	310 000	9 417	0	550 629
Krátkodobé rezervy z toho:	2 921 843	2 044 604	2 308 615	610	2 649 223
<i>Zákonné krátkodobé rezervy z toho:</i>	<i>195 017</i>	<i>207 298</i>	<i>194 407</i>	<i>610</i>	<i>207 298</i>
Rezerva na nevyčerpané dovolenky	195 017	207 298	194 407	610	207 298
<i>Ostatné krátkodobé rezervy z toho:</i>	<i>2 726 826</i>	<i>1 837 306</i>	<i>2 122 208</i>	<i>0</i>	<i>2 441 925</i>
Nevyfakturované dodávky	4 000	100 000	4 000	0	100 000
Rezerva na overenie účt.závierky	20 384	48 000	65 984	0	2 400
Rezerva na zostavenie DP a RZD	4 000	6 500	4 000	0	6 500
Rezerva na odmeny a prémie	2 258 207	1 443 816	1 724 983	0	1 977 040
Rezerva na odchodné	17 071	0	2 284	0	14 787
Rezerva na súdne spory	11 998	0	0	0	11 998
Rezerva na reklamácie a zár.opravy	213 517	50 044	177 497	0	86 064
Rezerva na rekl.dlhod.-zost.krátkodobá	187 416	0	84 280	0	103 136
Rezervy - intragroup	10 233	48 946	59 179	0	0
Ostatné rezervy daňovo neuznané	0	140 000	0	0	140 000
Rezervy spolu	3 171 889	2 354 604	2 326 032	610	3 199 852

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

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

7. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Výnosy budúcich období dlhodobé z toho:	0	0
predavok na predaj nehnuteľností v nasledujúcich obdobiach	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé z toho:	0	5 683
uhradený prenájom od nájomcu za 1-7/2019	0	5 683
Spolu	0	5 683

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	2020	2019
Tržby za vlastné výkony a tovar z toho:	43 121 367	55 741 865
Tržby za vlastné výrobky	1 127 517	8 349 016
Tržby z predaja služieb	4 177 587	13 859 486
Výnosy zo zákazky	37 557 163	27 835 138
Výnosy z nehnuteľností na predaj	259 100	5 698 225
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	2 479 484	835 590
Čistý obrat celkom	45 600 851	56 577 455

V. 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	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Bratislava	1 127 517	8 349 016	41 734 750	41 694 624	259 100	5 698 225	43 121 367	55 741 865
Spolu	1 127 517	8 349 016	41 734 750	41 694 624	259 100	5 698 225	43 121 367	55 741 865

3. Zmena stavu zásob vlastnej výroby

Zmena stavu zásob vlastnej výroby vo výkaze ziskov a strát predstavuje zvýšenie vo výške 4 841 711 EUR. Vychádzajúc zo súvahových položiek dosahuje zvýšenie výšku 4 841 711 EUR, ako je to uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019	Stav k 1.1.2019	Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	
				2020	2019
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	9 466 415	4 160 061	1 315 393	5 306 354	2 844 668
Výrobky	1 570 062	2 034 705	6 675 919	-464 643	-4 641 214
Spolu	11 036 477	6 194 766	7 991 312	4 841 711	-1 796 546
Iné					0
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob vo výkaze ziskov a strát				4 841 711	-1 796 546

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	2020	2019
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti z toho:	1 617 023	410 478
Predaj materiálu	10 922	677
Výnosy z predaja dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	1 267 126	12 933
Pokuty úroky z omeškania	40 993	129 228
Ostatné	297 982	267 640
Finančné výnosy z toho:	5 511 192	7 078 080
<i>Kurzové zisky z toho:</i>	66	11
kurzové zisky ku dňu ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	66	11
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov z toho:</i>	5 511 126	7 078 080
Úroky z pôžičky	866 961	425 112
Ostatné finančné výnosy	0	0
Výnos z predaja podielu	0	6 076 883
Výnosy z dlhopisov - Konopná Residence, Trnavské Mýto	665 257	576 074
Výnos z predaja Konopná	2 953 761	0
Výnos z dlhopisov – Nuppu Housing	1 025 147	0

NÁKLADY**5. Náklady z hospodárskej a finančnej činnosti**

Prehľad nákladov Spoločnosti z hospodárskej a finančnej činnosti okrem osobným nákladov je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2020	2019
Náklady za poskytnuté služby z toho:	35 810 683	27 431 918
<i>Náklady voči audítorovi audítorskej spoločnosti z toho:</i>	49 449	46 638
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	49 449	46 638
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby z toho:</i>	35 761 234	27 385 281
Oprava majetku	44 246	47 443
Cestovné náhrady	10 810	67 421
Náklady na reprezentáciu	35 234	66 682
Stavebné projektové development ostatné výrobné náklady	31 322 456	22 469 686
Nájom strojov nebytových priestorov zariadení áut	1 902 243	1 444 142
Reklama a propagácia	189 636	284 302
Sprostredkovateľské služby	233 760	224 824
Právne poradenstvo	87 958	292 846
Daňové poradenstvo	4 875	7 065
Prepravné služby	126 290	87 470
Ostatné poradenské služby	371 472	593 290
Ostatné služby	1 432 254	1 800 110
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti z toho:	155 652	740 749
Zostatková cena predaného majetku	250 439	521
Predaný materiál	1 173	677
Príspevky a dary	9 150	46 876
Pokuty a penále	1 522	223 658
Opravná položka k pohľadávkam, odpis pohľadávky	18 940	86 667
Tvorba (+)/rozpustenie (-) rezerv na reklamácie	-177 545	10 890
Poistenie	18 596	37 494
Ostatné prevádzkové náklady	0	333 966
Finančné náklady z toho:	3 252 088	6 287 943
<i>Kurzové straty z toho:</i>	151	153
kurzové straty ku dňu ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	151	153
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov z toho:</i>	3 251 937	6 287 790
Úroky z pôžičiek	84 273	167 180
Úroky ostatné	0	2
Bankové poplatky poplatky za bankové záruky	82 982	71 492
Ostatné finančné náklady	0	0
Predané cenné papiere a podiely	3 084 682	6 049 116

6. Osobné náklady

Prehľad osobných nákladov Spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2020	2019
Osobné náklady z toho:	8 040 993	8 572 035
Mzdy	5 794 700	6 228 819
Sociálne poistenie	1 365 366	1 451 756
Zdravotné poistenie	579 878	625 731
Sociálne zabezpečenie	268 148	246 948
Ostatné sociálne náklady	32 901	18 781

7. Dane

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

Názov položky	Stav k 31.12.2019	Zaúčtovaná do vlastného imania	Zaúčtované do výkazu ziskov a strát	Stav k 31.12.2020
Dlhodobý majetok	366 554	0	-162 138	204 417
Zásoby	18 046	0	864	18 910
Pohľadávky	50 778	0	-4 247	46 531
Rezervy	2 952 489	0	40 064	2 992 553
Daňové straty	0	0	0	0
Nevyužité daňové odpočty	0	0	0	0
Ostatné	102 384	0	6 642	109 026
Celkom	3 490 251	0	-118 815	3 371 437
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	21%	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) vypočítaný	732 953	0	-24 951	708 002
Vplyv zmeny sadzby dane				
Celková odložená daňová pohľadávka (+)/ daňový záväzok (-) po zmene sadzby	732 953		-24 951	708 002
Odložená daňová pohľadávka zaúčtovaná	732 953		-24 951	708 002

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

Názov položky	2020			2019		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením z toho:	968 886			10 247 965		
teoretická daň		203 466	21%		2 152 073	21%
Daňovo neuznané náklady	167 097	35 090	4%	775 954	162 949	1%
Výnosy nepodliehajúce dani	-894 226	-187 787	-20%	0	0	
Položky znižujúce základ dane						
Vplyv nevykázananej odloženej daňovej pohľadávky	0	0		0	0	
Umorenie daňovej straty	0	0		-543 571	-114 150	-1%
Zmena sadzby dane	0	0		0	0	
Iné	0	40		0	40	
Spolu		50 769	5%		2 200 872	21%
Splatná daň z príjmov		25 818	3%		2 163 562	21%
Odložená daň z príjmov		24 951	2%		37 310	0%
Celková daň z príjmov		50 769	5%		2 200 872	21%

VI. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH**1. Podmienené záväzky**

Podmieneným záväzkom sa rozumie:

- možná povinnosť, ktorá vznikla ako dôsledok minulej udalosti a ktorej existencia závisí od toho, či nastane alebo nenastane jedna alebo viac neistých udalostí v budúcnosti, ktorých vznik nezávisí od účtovnej jednotky, alebo
- povinnosť, ktorá vznikla ako dôsledok minulej udalosti, ale ktorá sa nevykazuje v súvahe, pretože nie je pravdepodobné, že na splnenie tejto povinnosti bude potrebný úbytok ekonomických úžitkov, alebo výška tejto povinnosti sa nedá spoľahlivo oceniť.

Druh podmieneného záväzku	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Z poskytnutých záruk	1 105 099	805 099

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 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Majetok v nájme (operatívny prenájom)	1 167 311	1 064 087

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

Po 31. decembri 2020 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2020.

V roku 2021 nastali nasledovné významné udalosti:

- 15. apríla 2021 vznikla funkcia člena predstavenstva Aaronovi Leinonenovi, s dňom zápisu v Obhcodnom registri 4. mája 2021. Zároveň 3. mája 2021 skončil ako člen predstavenstva Thomas Sebastian Dalenius;
- 26. apríla 2021 bola podpísaná Rámcová kúpna zmluva a začala prebiehať akvizícia nového pozemku – projekt „Matilda“;
- 1. apríla 2021 rozhodlo valné zhromaždenie o navýšení OKF spoločnosti Pradiareň 1900 s.r.o a to započítaním úveru spoločnosti v celkovej hodnote 7 377 867 EUR;
- 7. mája 2021 došlo k predčasnému splateniu 19 ks dlhopisov spoločnosti Nuppu Housing s.r.o.

VIII. TRANSAKCIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Transakcie	Spriaznená osoba	2020	2019
Iné	Pridružená účtovná jednotka - Trnavské Mýto nákup dlhopisov	0	1 300 000
Iné	Pridružená účtovná jednotka - Trnavské Mýto úroky z dlhopisov predpis	0	203 815
Iné	Pridružená účtovná jednotka - Trnavské Mýto predaj/vyradenie dlhopisov	0	4 887 752
Iné	Pridružená účtovná jednotka - Konopná Residence úroky z dlhopisov predpis	0	41 050
Iné	Pridružená účtovná jednotka - Konopná Residence vyradenie dlhopisov	0	1 201 507
Iné	Pridružená účtovná jednotka - Nuppu Housing nákup dlhopisov	0	1 500 000
Iné	Pridružená účtovná jednotka - Nuppu Housing predaj dlhopisov	900 000	0
Iné	Pridružená účtovná jednotka - Nuppu Housing úroky z dlhopisov predpis	423 962	331 209
Nákup služieb	Subjekt ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv - YIT Suomi Oy (former YIT Construction)	4 958	65 901
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany - YIT OYJ prevod akcií zamestnancom bank. záruky manažment	958 345	1 461 515
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany YIT LATVIJA SIA (YIT Celtnieciba)	2 267	10 942
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany YIT Lietuva (YIT Kausta)	14 070	19 235
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany YIT Stavo	7 423	7 743
Nákup energií	Ostatné spriaznené strany YIT SK Housing Stein s.r.o.	525	2 573
Nákup tovaru - nehnuteľnosti	Ostatné spriaznené strany YIT SK Housing Stein s.r.o.	0	3 534 734
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany YIT SK HOUSING I s.r.o.	0	96 202
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany YIT Suomi Oy	0	65 901
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany YIT SK Housing Ruusu s.r.o.	123 228	1 050
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany YIT Správcovská spoločnosť s.r.o.	1039	512
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany YIT Nuppu Housing	18 528	980
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Lietuva (YIT Kausta)	5 117	5 454
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Eesti (YIT Ehitus)	5 341	5 688
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT LATVIJA SIA (YIT Celtnieciba)	3 999	4 283
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Stavo s.r.o.	10 037	10 605
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Development	4 446	21 415
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Oyj	37 151	7 813
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT SK Housing I.	0	25 010
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT SK Housing Stein	0	479 978
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT SK Housing Ruusu	0	507 490
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT SK Housing Tammi	0	1 885
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany Nuppu Housing s.r.o.	326 530	368 485
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany ZWIRN area s.r.o.	922 922	9 108 711
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT ZWIRN 1 s.r.o.	82 049	0

Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany Pradiareň 1900 s.r.o.	4 311 013	5 492 997
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU 4 Jasmiini s.r.o.	548 147	1 248 728
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU 5 Hyasintti s.r.o.	756 406	897 134
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU 6 Orkidea s.r.o.	1 956 888	3 246
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU 7 Hortensia s.r.o.	1 871 319	4 621
Pohľadávky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU 8 Thujaa s.r.o.	35 293	0
Pohľadávky z obchodného styku	Pridružená jednotka - YIT Správcovská spoločnosť s.r.o.	3 238	1 419
Pohľadávky z obchodného styku	MY YIT	0	174
Pohl'.z obch. styku -cashpool	Subjekt, ktorý v účt. Jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv	0	37 397 583

Transakcie	Spriaznená osoba	2020	2019
Predaj služieb	Ostatná spriaznená strana YIT Oyj	106 666	48 325
Predaj služieb	Ostatná spriaznená strana YIT Lietuva (YIT Kausta)	24 514	24 861
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany AS YIT Eesti (YIT Ehitus)	25 565	25 489
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT LATVIJA SIA (YIT Celtnieciba)	19 255	19 307
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT Stavo	47 653	46 629
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT Development	21 358	21 415
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT Suomi Oy	5 187	0
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT SK Housing I.	375	326 321
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT SK Housing Stein	3 165	3 462 317
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT SK Housing Ruusu	19 081	2 275 816
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT SK Housing Tammi	43 881	2 694 258
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany Nuppu Housing s.r.o.	923 873	1 191 908
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany Pradiareň 1900 s.r.o.	16 254 000	10 942 268
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU 4 Jasmiini s.r.o.	2 514 648	5 114 297
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU 5 Hyasintti s.r.o.	5 441 074	2 832 801
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU 6 Orkidea s.r.o.	6 353 436	14 389
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU 7 Hortensia s.r.o.	5 810 843	3 851
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT NUPPU 8 Thuja s.r.o.	60 375	0
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany ZWIRN area s.r.o.	1 315 678	9 111 157
Predaj služieb	Ostatné spriaznené strany YIT ZWIRN 1 s.r.o.	110 395	0
Predaj služieb	Pridružená účtovná jednotka - Konopná residence služby	2 566	500
Predaj služieb	Pridružená účtovná jednotka - Trnavské Mýto služby	0	117 188
Predaj služieb	Pridružená účtovná jednotka - YIT Správcovská spoločnosť s.r.o.	7 616	8 662
Predaj služieb	MY YIT	482	145
Prijaté pôžičky	Pridružená účtovná jednotka - Zwirn Offices	0	3 658 333
Prijaté pôžičky	Pridružená účtovná jednotka - Zwirn Offices - úroky z pôžičky	0	167 181
Poskytnuté pôžičky	Pridružená jednotka - Dreamfield - pôžička	0	60 000
Poskytnuté pôžičky	Pridružená jednotka - Dreamfield - úrok	0	3 102
Poskytnuté pôžičky	Pridružená jednotka - YIT Správcovská spoločnosť s.r.o. - pôžička	8 022	35 000
Poskytnuté pôžičky	Pridružená jednotka - YIT Správcovská spoločnosť s.r.o. - úrok	15	834
Poskytnuté pôžičky	Ostatné spriaznené strany Nuppu Housing - pôžička	2 170 180	570 181

Poskytnuté pôžičky	Ostatné spriaznené strany Nuppu Housing - úrok	23 260	8 276
Poskytnuté pôžičky	Ostatné spriaznené strany Pradiareň 1900 - pôžička	8 453 229	6 110 227
Poskytnuté pôžičky	Ostatné spriaznené strany Pradiareň 1900 - úrok	0	55 559
Poskytnuté pôžičky	Ostatné spriaznené strany ZWIRN area - pôžička	6 766 205	1 713 579
Poskytnuté pôžičky	Ostatné spriaznené strany ZWIRN area - úrok	18 677	0
Závazky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Suomi OY	511	901
Závazky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Lietuva (YIT Kausta)	7 434	2 863
Závazky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany YIT Stavov, s. r. o.	1 408	1 360
Závazky z obchodného styku	Pridružená jednotka YIT Správcovská spoločnosť s.r.o. (YIT Plus)	768	158
Záv. z obch. styku - cashpool	Subjekt, ktorý v účt. jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv	6 689 591	0
Záv. z obch. styku - cashpool	Subjekt, ktorý v účt. jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv – predp.úroky	4 291	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.

IX. OSTATNÉ INFORMÁCIE

Spoločnosti nebolo udelené výlučné právo alebo osobitné právo poskytovať služby vo verejnom záujme.

Na spoločnosť sa rovnako nevzťahuje § 23d ods. 6 zákona o účtovníctve.

X. PREHLAD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA

1. Vlastné imanie

Prehľad pohybu vlastného imania v priebehu bežného a predchádzajúceho účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcich tabuľkách:

Položka vlastného imania	Stav k			Presuny	Stav k	
	1.1.2020	Prírastky	Úbytky		31.12.2020	
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	32 000 000	0	27 941 454	
Kapitálové fondy z príspevkov	0	0	0	0	0	
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	1 000 000	0	0	0	1 000 000	
Rez.fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0	
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0	
Ostatné fondy	0	0	0	0	0	
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0	
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0	0	0	0	
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0	
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	80 471	8 047 093	7 966 621	
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0	
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	8 047 094	918 117	0	-8 047 093	918 117	
Vlastné imanie spolu	73 988 548	918 117	32 080 471	0	42 826 192	

Položka vlastného imania	Stav k			Presuny	Stav k	
	1.1.2019	Prírastky	Úbytky		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	
Neuhradená 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	

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 918,18 EUR (2019: zisk 8 047,09 EUR).

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

V roku 2020 neboli priamo na účty vlastného imania účtované žiadne zisky a straty.

3. Rozdelenie zisku za predchádzajúci rok 2019

Účtovný zisk za rok 2019 vo výške – 8 047 093 EUR bol vysporiadaný nasledovne:
suma 80 471 EUR predstavuje príspevok do sociálneho fondu
suma 7 966 621 EUR bola zúčtovaná na účet 428 – Nerozdelený zisk minulých rokov

4. Rozdelenie zisku za bežný rok 2020

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky štatutárny orgán zatiaľ nenavrhol rozdelenie zisku za rok 2020.

XI. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Na účely uvádzania údajov v prehľade peňažných tokov sa rozumie:

- peňažnými prostriedkami peňažná hotovosť, ekvivalenty peňažnej hotovosti, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách alebo pobočkách zahraničných bánk, kontokorentný účet a časť zostatku účtu peniaze na ceste, ktorý sa viaže k prevodu medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami,
- ekvivalentmi peňažnej hotovosti krátkodobý finančný majetok, ktorý je zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, napríklad termínové vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotku, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

Názov položky	2020	2019
Výsledok hospodárenia pred zdanením	968 886	10 247 967
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Odpisy dlhodobého majetku	92 404	77 736
Odpis zásob	2 360	32 116
Odpis pohľadávky	17 768	0
Zmena stavu opravnej položky k dlhodobému majetku	0	0
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	-6 327	-25 880
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	864	-388 806
Zmena stavu rezerv	27 963	690 875
Úrokové náklady (netto)	-782 688	-257 930
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	-1 016 687	-12 412
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	516 859	167 452
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	-178 598	10 530 595
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	-116 335	-5 683 166
Úbytok (prírastok) zásob	-4 540 316	-13 692 842
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	-1 158 618	-6 222 224
Iné	0	0
Prevádzkové peňažné toky	-5 993 867	-15 067 515
Názov položky	2020	2019
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	-5 993 867	-15 067 515
Zaplatené úroky	-84 273	-167 182
Prijaté úroky	0	0
Zaplatená daň z príjmov	-1 942 861	-5 936 597
Vyplatené dividendy	-32 000 000	-27 429 638
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do prevádzkovej činnosti	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-40 021 001	-48 600 932
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-264 095	-203 903
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	1 267 126	12 933
Obstaranie finančných investícií	1 201 321	967 013
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	34 779 579	43 290 762
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	36 983 931	44 066 805
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	0	631 639
Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	0	0
Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine	3 031 258	3 658 333
Splátky dlhodobých záväzkov	269 630	257 930
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	3 300 888	4 547 902
Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom	0	0
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	263 818	13 775
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	107 707	93 932
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	371 525	107 707