



Výroční správa 2021



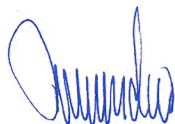
Obsah

1.	Základné údaje	3
2.	Dôležité udalosti	3
3.	Údaje o predmete činnosti	3
4.	Štruktúra akcionárov a štatutárnych orgánov	4
5.	Informácie o spoločnosti	5
6.	Vývoj činnosti a finančná situácia spoločnosti	5
7.	Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia	8
8.	Informácia o očakávanej hospodárskej a finančnej situácii za rok 2022	9
9.	Návrh na rozdelenie zisku	9
10.	Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja	9
11.	Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky	10
12.	Organizačná zložka v zahraničí	10



1. Základné údaje

Obchodné meno: YIT Slovakia a.s. („Spoločnosť“)
 Sídlo spoločnosti: Svätoplukova II. 18892/2 A, 821 08 Bratislava – mestská časť Ružinov
 IČO: 35 718 625
 Deň zápisu: 27. 05. 1997
 Právna forma: akciová spoločnosť
 Základné imanie: 5 000 000,- EUR, počet akcií: 1 000
 Zápis v OR: vedenom Okresným súdom Bratislava I,
 oddiel: Sa, vložka: 1410/B(dalej len „Spoločnosť“)



Milan Murcko, MSc., MBA
 podpredseda predstavenstva



Mgr. Jaroslav Janíček, CFA
 člen predstavenstva

2. Dôležité udalosti

V auguste 2021 došlo k prevodu 100 % obchodného podielu v spoločnosti Zwirn Offices, s.r.o. Novým majiteľom sa stala spoločnosť Nuppu Housing 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 interiéru
- 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.

Spoločnosť realizovala v roku 2021 realitné projekty: NUPPU 6 - 10, Nuppu Magnólia 1, Pradiareň1900, Zwirn 1, vlastný projekt ROZETA, prebieha príprava na ďalšie projekty NUPPU Magnólia, ZWIRN, Údernícka, Mlynárka (Gabriela), Smartti.

4. Štruktúra akcionárov a štatutárnych orgánov

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31. decembru 2021:

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

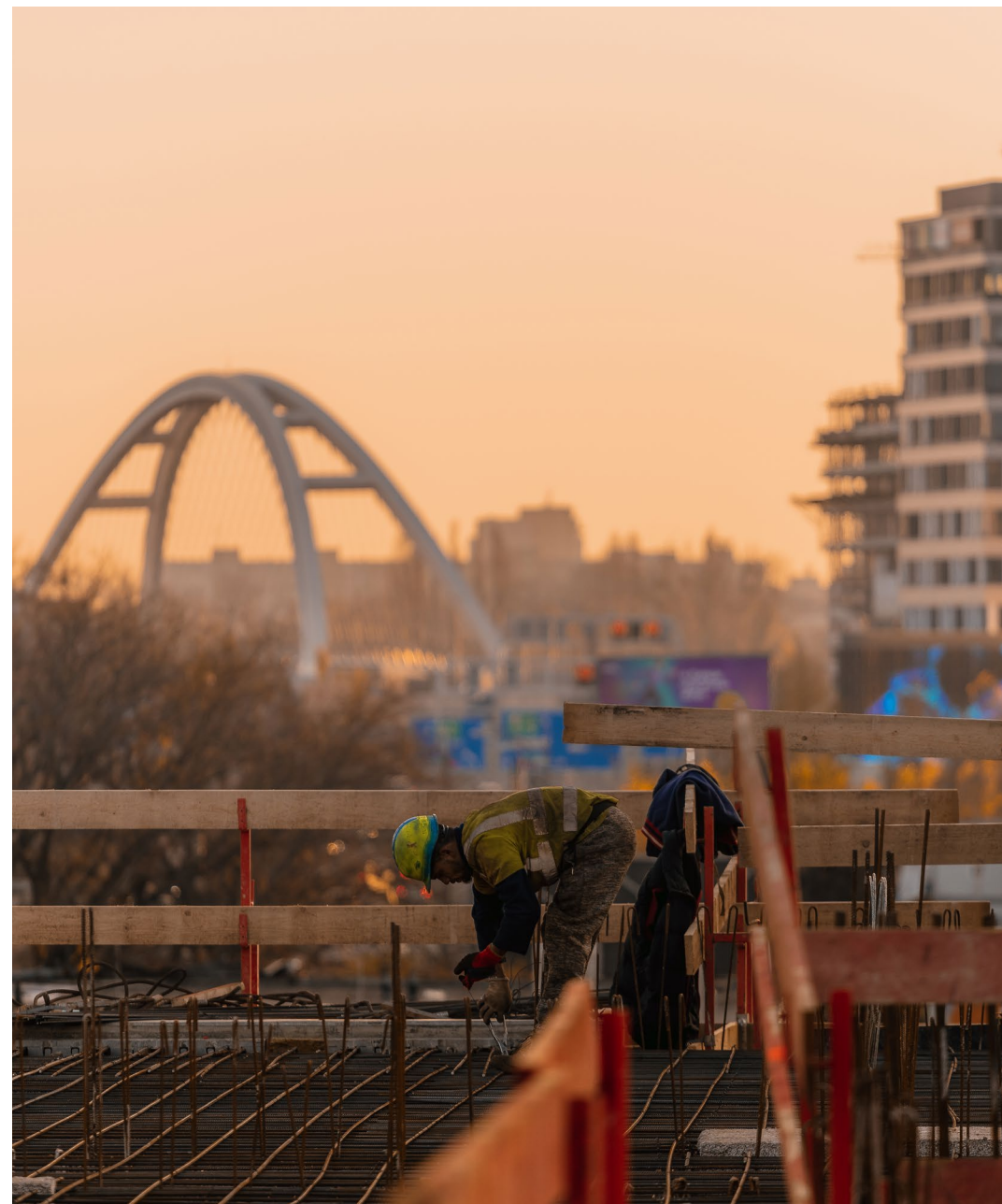
Štatutárnym orgánom Spoločnosti je predstavenstvo v zložení:

Tom Mikael Sandvik	predseda predstavenstva
Milan Murcko, Msc. MBA	podpredseda predstavenstva
Mgr. Jaroslav Janíček, CFA	člen predstavenstva
Peter Forssell	člen predstavenstva
Thomas Sebastian Dalenius	člen predstavenstva – do 3. 5. 2021
Aaron Leinonen	člen predstavenstva – od 4. 5. 2021

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 rozhodcovskej 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.

Od 4.5.2021: Spoločnosť zaväzuje súhlasným prejavom vôle ktorikoľvek dvaja členovia predstavenstva spoločne. Podpisovanie za spoločnosť sa vykoná tak, že k vytlačenému alebo napísanému názvu spoločnosti, menám a funkciám podpisujúci pripoja svoj podpis.



5. Informácie o spoločnosti

Spoločnosť bola k 31. decembru 2021 materskou účtovnou jednotkou a 100 % spoločníkom účtovných jednotiek:

- YIT Správcovská spoločnosť s.r.o.
- Dreamfield Property s.r.o.

V priebehu roka 2021 došlo k predaju spoločnosti ZWIRN Offices s.r.o.

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

- NUPPU Housing s.r.o.
- Pradiareň1900 s.r.o.
- ZWIRN Area s.r.o.

YIT Slovakia a.s. zamestnávala k 31. 12. 2021 214 zamestnancov, z toho 6 vedúcich zamestnancov.

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2021 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 2021 do 31. decembra 2021. Bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania spoločnosti (going concern).

6. Vývoj činnosti a finančná situácia spoločnosti

Spoločnosť YIT Slovakia a.s. 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 produkovať menšie množstvá odpadov, pokiaľ je to možné. Pri búracích prácach súvisiacich s prípravou na stavebnú činnosť sa spoločnosť usiluje o recykláciu, 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 zamestnancipravidelne 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 a.s. 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 povoľovací 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 2021 Spoločnosť rozvíjala svoje aktivity prevažne prostredníctvom spoločných podnikov vytvorených s partnerom RSJ Investments – projekty NUPPU a ZWIRN ako aj rekonštrukciu (a kolaudáciu) národnej kultúrnej pamiatky Pradiareň – kde Spoločnosť pôsobila aj ako generálny dodávateľ stavby.

Zároveň Spoločnosť pracovala na vlastnom projekte v Ružinove pod názvom ROZETA. V účtovnom roku končiacom sa 31. decembra 2021 dosiahla hrubý zisk 3.427.679 EUR pri celkových dosiahnutých výnosoch 61.649.232 EUR a nákladoch 58.221.553 EUR (bez dane z príjmov).

Spoločnosť dosiahla v roku 2020 zisk vo výške 918.117,27 EUR, ktorý bol na základe rozhodnutia valného zhromaždenia prevedený na účet 428 – nerozdelený zisk minulých rokov vo výške 908.936,10 EUR a soc. fondu – účet 472 – sociálny fond vo výške 9.181,17 EUR.

Hlavné ekonomické ukazovatele	V EUR	
	2021	2020
SPOLU MAJETOK	81 861 128	81 528 423
Neobežný majetok	15 098 718	10 853 661
Dlhodobý nehmotný majetok	33 160	13 351
Dlhodobý hmotný majetok	961 2850	718 160
Dlhodobý finančný majetok	14 104 273	10 122 150
Obežný majetok	64 848 425	68 956 110
Zásoby	35 961 645	32 328 711
Dlhodobé pohľadávky	1 912 620	2 890 249
Krátkodobé pohľadávky	26 924 688	33 365 625
Finančné účty	49 472	371 525
Časové rozlíšenie	1 913 985	1 718 652
Náklady budúcich období	118 859	32 858
Príjmy budúcich období	1 795 126	1 685 794
SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY	81 861 128	81 528 423
Vlastné imanie	45 822 117	42 826 192
Základné imanie	5 000 000	5 000 000
Ostatné kapitálové fondy	27 941 454	27 941 454
Zákonné rezervné fondy	1 000 000	1 000 000
Oceňovacie rozdiely z precenenia	346 830	0
VH minulých rokov	8 875 557	7 966 621
VH za účtovné obdobie	2 658 275	918 117
Záväzky	36 001 737	38 702 231
Dlhodobé záväzky	2 465 649	2 577 354
Dlhodobé rezervy	431 785	550 629
Krátkodobé záväzky	29 168 650	32 925 025
Krátkodobé rezervy	3 935 653	2 649 223
Časové rozlíšenie	37 275	0
Výnosy budúcich období krátkodobé	--5 026	0
Výdavky budúcich období	42 301	

	2021	2020
Výnosy z hospodárskej činnosti	57 185 856	49 580 101
Tržby z predaja tovaru	1 079 223	259 100
Tržby z predaja vl. výrobkov	806 547	1 127 517
Tržby z predaja služieb	50 336 961	41 734 750
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	3 840 270	4 841 711
Tržby z predaja DM	2 396	1 278 048
Ostatné	1 120 459	338 975
Náklady na hospodársku činnosť	54 959 471	50 870 319
Náklady vynal. na obst. predaného tovaru	825 456	394 715
Spotreba materiálu a energie	9 535 033	6 252 208
Služby	33 640 545	35 810 683
Osobné náklady	10 181 669	8 040 993
Dane a poplatky	152 249	122 588
Odpisy a OP k DM	128 389	92 404
Zost. cena predaného DM a materiálu	1 404	251 612
Ostatné	494 726	-94 884
Výnosy z finančnej činnosti	4 463 375	5 511 192
Tržby z predaja CP a podielov	3 101 016	3 978 908
Výnosy z dlhodobého fin. majetku	732 816	665 257
Výnosové úroky	629 541	866 961
Kurzové zisky	2	66
Náklady na finančnú činnosť	3 262 083	3 252 088
Predané CP a podiely	3 101 016	3 084 682
Nákladové úroky	77 971	84 273
Ostatné	83 096	83 133
Výsledok hospodárenia pred zdanením	3 427 677	968 886
Splatná daň	1 005 896	25 818
Odložená daň	-236 494	24 951
Výsledok hospodárenia po zdanení	2 658 275	918 117

Ukazovatele finančnej situácie		V EUR
	2021	2020
Celková zadlženosť	44,0	47,5
Dlhodobá zadlženosť	0,03	0,03
Okamžitá likvidita	0,93	1,08
Celková likvidita	2,01	1,99

Celková zadlženosť = záväzky / spolu majetok

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

Okamžitá likvidita = obežný majetok - zásoby / krátkodobé záväzky

Celková likvidita = obežný majetok / krátkodobé záväzky

Ukazovatele efektívnosti hospodárenia		
	2021	2020
Rentabilita celkového kapitálu ROA	0,04	0,01
Rentabilita tržieb	0,05	0,02
Rentabilita základného imania	0,53	0,18
Rentabilita vlastného kapitálu ROE	0,06	0,02

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

Rentabilita tržieb = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie /

(tržby z predaja tovaru + tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb)

Rentabilita základného imania = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie / základné imanie

Rentabilita vlastného kapitálu ROE = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie / vlastné imanie



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

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. Vedenie Spoločnosti posúdilo niekoľko scenárov reflektujúcich možný dopad pandémie na účtovnú jednotku a jej podnikanie a dospelo k záveru, že aj napriek neistotám a rizikám, ktorým je Spoločnosť ako podnikateľská jednotka vystavovaná, 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.

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

Po 31. decembri 2021 do dňa zostavenia výročnej správy okrem týchto udalostí nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2021.

V roku 2022 nastali nasledovné významné udalosti:

- Po konci roka 2021 došlo k eskalácii politického napätia v regióne, ktoré vyústilo do vojnového konfliktu medzi Ruskou federáciou a Ukrajinou a výrazne zasiahlo celosvetové dianie, negatívne ovplyvnilo ceny komodít a finančné trhy a prispelo k zvýšeniu volatility podnikateľského prostredia. Situácia zostáva naďalej veľmi nestabilná a možno očakávať vplyv uvalených sankcií, obmedzenie aktivít spoločností pôsobiacich v danom regióne, ako aj dôsledky na celkové ekonomické prostredie, predovšetkým obmedzenie dodávateľských a odberateľských reťazcov. Rozsah dôsledkov týchto udalostí na Spoločnosť však v danom momente nie je možné úplne predvídať.

- V roku 2021 sme zaznamenali vyššie ceny viacerých vstupných materiálov. Vplyv rastu cien ocele za minulý rok 2021 nemal na spoločnosť YIT Slovakia, a.s. dramatický dopad, nakoľko dodávky ocele sme mali dlhodobu zazmluvnenú pri vopred pevne stanovených cenách a taktiež z toho dôvodu, že prevažná časť objemu ocele na aktívne prebiehajúcich projektoch vo výstavbe počas minulého roku bola v čase, kedy sa ceny začali významnejšie posúvať nahor, odobratá a zabudovaná do hrubej stavby.
- V prípade ostatných komodít napr. vzduchotechnika, omietky, fasády, sadrokartóny, dlažby, mobiliár atď. sme vykonali analýzu dopadu zvýšenia cien. Záverom analýzy bolo, že rezervy projektov (ktoré sú štandardne plánované na nepredvídateľné alebo ťažko predvídateľné okolnosti, ako napr. zmena situácie na trhu stavebných materiálov a následný všeobecný nárast cien) postačovali na pokrytie rastu cien vstupných materiálov. Taktiež platí, že nárast predajných cien našich bytov, dokázal v minulom roku kompenzovať zvýšenú cenovú úroveň našich vstupov – zvýšené predajné ceny bytov však boli predovšetkým odrazom rastúcich cien na realitnom trhu (nedostatok hotových bytov na bratislavskom realitnom trhu) než dôsledkom systematického úsilia YIT Slovakia, a.s. o „prenos“ rastúcich cien vstupných materiálov na našich zákazníkov.
- 31. januára 2022 došlo k predčasnému splateniu 50 ks dlhopisov spoločnosti Nuppu Housing s.r.o.
- 11. februára 2022 bola podpísaná Rámcová kúpna zmluva a začala prebiehať akvizícia nového pozemku – projekt „Mária - Lívia“;
- 7. marca 2022 bola podpísaná Zmluva o prevode obchodného podielu YIT Správcovská spoločnosť s.r.o. Zmena bola účinná od 16. marca 2022, kedy bol zápis v obchodnom registri.
- 13. apríla 2022 bola podpísaná Zmluva o prevode obchodného podielu Pradiareň 1900 s.r.o. Zmena bola účinná od 28. apríla 2022, kedy bol zápis v obchodnom registri.

8. Informácia o očakávanej hospodárskej a finančnej situácii za rok 2022

V roku 2022 plánuje Spoločnosť aj naďalej pokračovať vo svojich aktivitách prostredníctvom spoločných podnikov - projekty NUPPU a ZWIRN, ako aj na vlastnom projekte ROZETA.

9. Návrh na rozdelenie zisku

Vedenie Spoločnosti navrhlo valnému zhromaždeniu nasledovné rozdelenie zisku (2.658.276,27 EUR) za rok 2021, návrh nebol ku dňu vydaniu Výročnej správy schválený:

- nerozdelený zisk vo výške 2.631.693,51 EUR sa zaúčtuje na účet 428 – Nerozdelený zisk minulých rokov
- príspevok do sociálneho fondu vo výške 26.582,76 EUR.

10. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Spoločnosť počas roka 2021 nevynaložila 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 2021 eviduje 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 priebehu roka 2021 predala 100 %-ný podiel v dcérskej spoločnosti ZWIRN Offices s.r.o.

7. marca 2022 bola podpísaná Zmluva o prevode obchodného podielu YIT Správcovská spoločnosť s.r.o. Zmena bola účinná od 16. marca 2022, kedy bol zápis v obchodnom registri.

13. apríla 2022 bola podpísaná Zmluva o prevode 50 % obchodného podielu Pradiareň 1900 s.r.o. Zmena bola účinná od 28. apríla 2022, kedy bol zápis v obchodnom registri.

12. Organizačná zložka v zahraničí

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.



YIT Slovakia a.s.
Svätoplukova II. 18892/2A
Bratislava - mestská časť Ružinov 821 08

www.yit.sk