

VÝROČNÁ SPRÁVA **2017**

Spolu vytvárame živé mesto.

yit.sk

Obsah

YIT	4
ZHODNOTENIE ROKA 2017	7
DÔLEŽITÉ UDALOSTI	8
KĽÚČOVÉ UKAZOVATELE	9
ISTROPOLIS	14
NOVÝ SEGMENT PARTNERSHIP PROPERTIES PODPORUJE PROJEKTY KOMPLEXNÉHO ROZVOJA MIEST	16
PARTNERSHIP PROPERTIES SA ZAMERIAVA NA VYTVÁRANIE FINANČNEJ ŠTRUKTÚRY A VLASTNÍCTVA	17
TRENDY ROZVOJA MIEST AKO VÝCHODISKOVÝ BOD NÁŠHO PÔSOBENIA	18
RASTÚCI DOPYT PO SLUŽBÁCH, KTORÉ UĽAHČUJÚ KAŽDODENNÝ ŽIVOT	19
NAŠI PARTNERI ROBIA KAŽDODENNÝ ŽIVOT ĽAHŠÍM	20
UDRŽATEĽNOSŤ VYTVÁRA PRIDANÚ HODNOTU	21
ZMIEŠANÉ ŠTVRTE SÚ ODPOVEĎOU NA OTÁZKU O UDRŽATEĽNOSTI MIEST	22
TRVALO UDRŽATEĽNÝ ROZVOJ VO YIT GROUP	26
PREVENCIA NEGATÍVNYCH ENVIRONMENTÁLNYCH VPLYVOV	27
ENVIROMENTÁLNA CERTIFIKÁCIA LEED VO YIT GROUP	28
360-STUPŇOVÝ POHĽAD NA BÝVANIE	30
DOSTUPNOSŤ SLUŽIEB Z NAŠICH BYTOV	34
NÁŠ ÚSPECH JE ZALOŽENÝ NA KVALIFIKOVANÝCH ZAMESTNANCOCH A ROZVOJI SCHOPNOSTÍ	36
KROK 1 – VÝBER LOKALITY PRE NOVÝ PROJEKT	40
KROK 2 – FINANCOVANIE VÝSTAVBY	44
KROK 3 – AKO SA KRESLÍ NOVÝ DOM	46
KROK 4 – KEĎ NOVÝ DOM „POVSTANE“ Z PAPIERA	48
FINÁLNY KROK – KEĎ SI ZÁKAZNÍK ZAČNE UŽÍVAŤ NOVÉ BÝVANIE	50
PRÍBEH NOVEJ KANCELÁRIE	52
PRÁCA VO YIT SLOVAKIA	54
BENEFITY PRE ZAMESTNANCOV	56
BYTY, V KTORÝCH NÁJDU SVOJ DOMOV VŠETKY GENERÁCIE	58
BÝVANIE S VLASTNÝM DVOROM V CENTRE MESTA	59
BÝVANIE S OBROVSKÝM PARKOM POD OKNAMI	60
PRED DOMOM ZELEŇ, ZA DOMOM LES	63
PRIATEĽSKÁ ŠTVRŤ S VÝBORNOU DOSTUPNOSŤOU	64
MODERNÁ ŠTVRŤ S HISTORICKÝM ODKAZOM	67
OCENENIA YIT SLOVAKIA A DÔLEŽITÉ MÍĽNIKY	68
SPRÁVA NEZÁVESLÉHO AUDITORA	70
POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE ZOSTAVENEJ K 31. DECEMBRU 2017	78

KAPITOLA 1

Rok 2017

Zhodnotenie roka
Kľúčové ukazovatele
Kľúčové udalosti



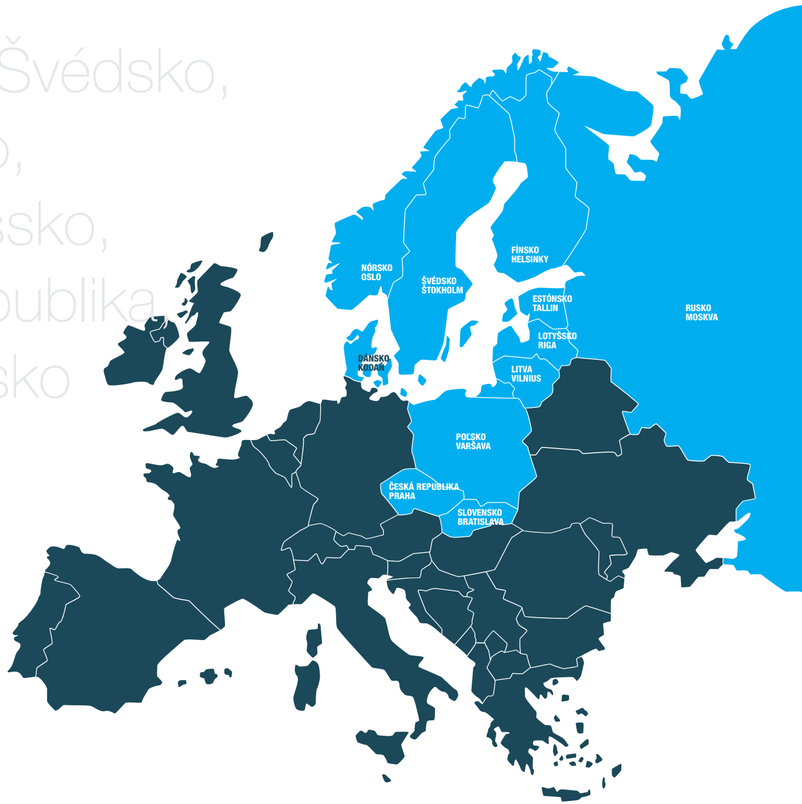
YIT

YIT je **najväčšia fínska a významná severoeurópska stavebná spoločnosť**. Buduje byty, obchodné priestory a rozvíja širšie územia. Špecializuje sa aj na náročnú výstavbu infraštruktúry. 10 000 špecialistov so zapojením zákazníkov pomáha pretvárať mestá na funkčnejšie a atraktívnejšie verejné priestory, miesta pre zdravý život celých generácií. Spoločnosť pôsobí v 11 krajinách: Fínsku, Rusku, škandinávskych a pobaltských štátoch, Českej republike, na Slovensku a v Poľsku. Nové YIT sa zrodilo 1. februára 2018, zlúčením viac ako 100-ročnej spoločnosti YIT Corporation a Lemminkäinen Corporation. Spoločný výnos spoločností za rok 2017 predstavoval vyše 3,8 miliardy eur. YIT Corporation je kótovaná na helsinskej burze.

Na Slovensku pôsobí od roku 2010 a pod hlavičkou YIT Slovakia realizuje v Bratislave obytné komplexy TAMMI Dúbravka, NUPPU v Ružinove, STEIN2 v Starom Meste a bytový dom PARI v Ružinove. Aktuálne pripravuje aj projekt premeny areálu bývalej Bratislavskej cvernovej továrne na živú mestskú štvrť ZWIRN vrátane pamiatkovej obnovy národnej kultúrnej pamiatky Pradiarne. Spolu so spoločnosťou Immocap Group pracuje na projekte revitalizácie novozískaného areálu Istropolis na Trnavskom mýte. Ukončené projekty Tarjanne Dúbravka a Byty Villinki boli ocenené cenou CIJ Awards za najlepší rezidenčný projekt. Spoločnosť v rokoch 2014 – 2017 štyrikrát v rade získala ocenenie ASB Developer roka a raz cenu ASB Stavebná firma roka.

www.yit.sk

Fínsko, Rusko, Švédsko,
Nórsko, Dánsko,
Estónsko, Lotyšsko,
Litva, Česká republika,
Slovensko, Poľsko





MILAN MURCKO, GENERÁLNY RIADITEĽ , YIT SLOVAKIA A.S.

Zhodnotenie roka 2017

Som presvedčený, že bez zveličovania môžeme smelo tvrdiť, že rok 2017 bol pre YIT Slovakia výnimočný z viacerých uhlov pohľadu. V prvom rade sme sa po rokoch prudkého rastu hlavne v segmente developmentu rezidenčných budov dostali do pozície lídrov na trhu. Tu chcem zdôrazniť nielen objemové ukazovatele, ale aj etický a dlhodobo udržateľný prístup k riadeniu našich obchodných a výrobných činností, starostlivosť o zamestnancov, zákaznícky servis, bezpečnosť práce, ale aj férový prístup k našim obchodným partnerom.

Náš holistický prístup k riadeniu biznisu si kladie za cieľ dosiahnuť vybalansovaný férový ekosystém pre všetkých, ktorých svojím podnikaním ovplyvňujeme. Spokojnosť zákazníkov, zamestnancov, komunít susedov, ktorých výstavbou dočasne obmedzujeme, akcionárov, ale aj orgánov štátnej správy, je pre nás najdôležitejším ukazovateľom úspešnosti našej činnosti.

Hlavným cieľom pre rok 2018 je stabilizácia spoločnosti vo všetkých dôležitých oblastiach a príprava na ďalší rast, ktorý plánujeme v nasledujúcom období. Manažérsky tím sa sústredí na skvalitnenie a doplnenie chýbajúcich zdrojov vyvolaných rastom objemu výroby, vyladenie výrobných a riadiacich procesov, aby zodpovedali novým potrebám spoločnosti a prispôsobeniu organizačnej štruktúry novým výzvam.

V časoch realitného boomu je namieste začať uvažovať o príprave spoločnosti na novú realitu, ktorú časom trhové zmeny iste prinesú. Preto venujeme veľkú pozornosť príprave inovatívnych produktov a konceptov, ktoré majú potenciál zabezpečiť pokračovanie úspešného príbehu YIT Slovakia na tomto trhu.

Na záver si dovoľujem vyjadriť svoju úctu a vďaku všetkým kolegyniam a kolegom, ktorí sa dennodenne podieľajú na tvorbe úspešného príbehu YIT na Slovensku.

Dôležité udalosti

ZLÚČENIE YIT A LEMMINKÄINEN

Zásadnou udalosťou roka 2017 pre skupinu YIT bola príprava na zlúčenie YIT a Lemminkäinen, dvoch fínskych stavebných spoločností s viac ako storočnou tradíciou. Proces, ktorý sa formálne ukončil k 1. februáru 2018, viedol k vzniku novej spoločnosti pod názvom YIT.

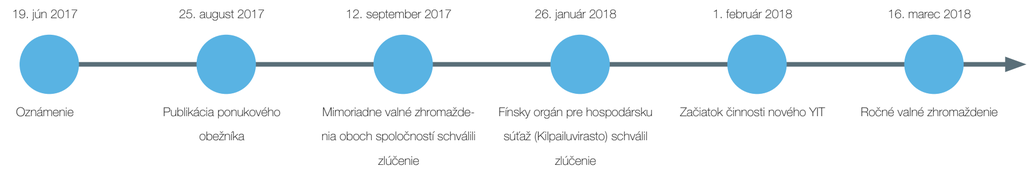
Čerstvo zlúčená spoločnosť je najväčšou fínskou a zároveň významnou severoeurópskou stavebnou spoločnosťou, ktorá sa okrem rozvoja a výstavby rezidenčných projektov a obchodných priestorov sústreďuje aj na budovanie celých štvrtí. YIT sa okrem toho špecializuje aj na realizáciu zložitých infraštruktúr a cestných komunikácií. Pri zhruba 10 000 zamestnancoch dosiahli v roku 2016 kombinované čisté tržby novovzniknutej spoločnosti YIT sumu zhruba 3,4 miliardy eur.

Obe spoločnosti pred zlúčením podnikali popri fínskom trhu aj v Rusku a vo viacerých krajinách strednej a východnej Európy. Vďaka reštrukturalizácii so zameraním na posilnenie ziskovosti a celkovej ekonomickej bilancie boli obe firmy pripravené využiť priaznivú situáciu na stavebnom trhu. Výsledkom fúzie spoločností je dnes finančne silný subjekt, ktorý z hľadiska rastu a ziskovosti stavia na developerských aktivitách v mestskom prostredí.

Vďaka fúzii sa obchodné aktivity oboch firiem vzájomne dopĺňajú a vyvažujú, aby novovzniknutá spoločnosť ľahšie zvládala cyklický charakter stavebného odvetvia. Celkové očakávané synergie spojenia by mali predstavovať ročne približne 40 miliónov eur a predstavenstvo očakáva plné materializovanie koncom roka 2020. Náklady na zlúčenie budú predstavovať sumu približne 40 miliónov eur.

„Toto zlúčenie je pre nás strategickým krokom a vytvára nielen platformu pre budúci rozvoj spoločnosti, ale aj potenciál stať sa lídrom v oblasti rozvoja miest v rámci severoeurópskeho stavebníctva. Verím, že výsledkom tohto spojenia bude silný hráč, ktorého developerské snahy vytvoria lepší zážitok pre našich zákazníkov, ale aj konkurencieschopnosť samotnej spoločnosti. Zlúčenie spoločností okrem toho prináša aj nové pracovné príležitosti, napríklad v oblasti náročných projektov, ktoré v sebe spájajú komplexnú infraštruktúru, obchodné priestory a bytové jednotky," vraví prezident a výkonný riaditeľ spoločnosti YIT, Kari Kauniskangas.

ČASOVÝ PLÁN ZLÚČENIA



Kľúčové ukazovatele

KĽÚČOVÉ UKAZOVATELE SPOLOČNOSTI YIT SLOVAKIA, A.S. ZA OBDOBIE 2013 – 2017

Ukazovateľ	2013	2014	2015	2016	2017
Prevádzková marža v %	1,8	0,4	13,1	0,7	3,1
Rentabilita celkového kapitálu (ROA) v %	-1,31	-0,5	4,00	-0,43	2,98
Rentabilita vlastného kapitálu (ROE) v %	-9,17	-4,62	32,83	-0,71	5,25
Celková likvidita	1,18	1,01	1,12	2,60	2,30
Celková zadlženosť v %	85,67	89,25	87,11	39,58	42,80
Doba obratu pohľadávok v dňoch	101	40	19	73	35
Doba obratu záväzkov v dňoch	151	201	212	158	231

MAJETOK, VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY V SPOLOČNOSTI YIT SLOVAKIA, A.S. ZA OBDOBIE 2013 – 2017

v EUR	2013	2014	2015	2016	2017
Majetok	**38 085 382**	**42 303 629**	**71 240 543**	**80 761 442**	**126 849 962**
Neobežný majetok	2 392 763	793 042	2 634 270	2 241 691	10 500 418
Obežný majetok	35 634 284	37 911 858	65 885 492	76 558 358	114 606 705
Časové rozlíšenie	58 335	3 598 729	2 720 781	1 961 393	1 742 839
Vlastné imanie a záväzky	**38 085 382**	**42 303 629**	**71 240 543**	**80 761 442**	**126 849 962**
Vlastné imanie	5 457 359	4 547 746	8 677 802	48 295 863	71 979 470
Záväzky	32 628 023	37 755 883	62 059 591	31 962 642	54 367 549
Časové rozlíšenie	0	0	503 150	502 937	502 943

Tab.1 Majetok, vlastné imanie a záväzky v spoločnosti YIT Slovakia, a.s. za obdobie 2013 - 2017.
(Hodnoty majetku v uvedenej tabuľke sú vyjadrené v netto hodnote.)

Spoločnosť k 31.12.2017 eviduje v porovnaní s minulým obdobím nárast majetku o EUR 46 088 520 (57 %).Dôvodom tejto zmeny bol najmä nárast obežného majetku o EUR 38 048 347 (50 %) spôsobený predovšetkým rastom zásob nedokončenej výroby.

Nárast neobežného majetku bol spôsobený nárastom finančného majetku súvisiaceho s podielmi v spoločných podnikoch.

Celková hodnota majetku v brutto vyjadrení bola k 31.12.2017 vo výške 129 920 501 €.

Ku koncu roka 2017, spoločnosť eviduje nárast záväzkov o 70 %, ktorý je spôsobený hlavne zvýšením hodnoty prijatých preddavkov o takmer 13 miliónov EUR.

Nárast vlastného imania o takmer 24 miliónov EUR je z dôvodu navýšenia ostatných kapitálových fondov.

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT SPOLOČNOSTI YIT SLOVAKIA, A.S. ZA OBDOBIE 2013 – 2017

v EUR	2013	2014	2015	2016	2017
Výnosy z hospodárskej činnosti	**19 378 762**	**25 178 835**	**33 779 573**	**45 138 542**	**68 963 053**
Tržby z predaja tovaru	1 080 507	1 388 204	8 298 277	2 036 771	18 158 994
Tržby z predaja vlastných výrobkov	5 380 558	15 382 569	26 918 676	14 573 212	7 159 226
Tržby z predaja služieb	6 845 433	6 543 696	4 913 041	20 288 176	20 857 139
Zmeny stavu zásob a aktivácia	5 692 806	1 150 612	-6 541 941	8 195 591	22 524 815
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	379 458	713 754	191 520	44 792	262 879
Náklady na hospodársku činnosť	**18 877 946**	**24 962 690**	**29 174 783**	**43 752 973**	**66 323 988**
Osobné náklady	3 046 170	3 296 455	4 031 775	4 362 890	6 196 859
Služby	13 313 717	16 675 084	14 410 769	31 194 524	44 827 071
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	2 518 059	4 991 151	10 732 239	8 195 559	15 300 058
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (EBITDA)	500 816	216 145	4 604 790	1 385 569	2 639 065
odpisy	146 304	116 147	168 131	1 067 884	515 244
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (EBIT)	354 512	99 998	4 436 659	317 685	2 123 821
Výnosy z finančnej činnosti	68 701	41 854	18 373	16 884	2 348 667
Náklady na finančnú činnosť	874 812	554 313	838 989	660 771	264 951
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-806 111	-512 459	-820 616	-643 887	2 083 716
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	-451 599	-412 461	3 616 043	-326 202	4 207 537
Daň (splatná a odložená)	48 896	-202 555	767 018	17 247	523 930
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	-500 495	-209 906	2 849 025	-343 449	3 683 607

Tab.2 Výkaz ziskov a strát spoločnosti YIT Slovakia, a.s. za obdobie 2013 až 2017.

Celkové výnosy z hospodárskej činnosti vzrástli o EUR 23 824 511, čo predstavuje 53 % nárast oproti celkovým výnosom v roku 2016. Veľký podiel na raste celkových výnosov mali **tržby z predaja tovaru (792 %), čo predstavuje predaj našich pozemkov investorovi**. Ďalší výrazný podiel na raste výnosov má zmena stavu zásob z dôvodu vysokého zostatku nedokončenej výroby.

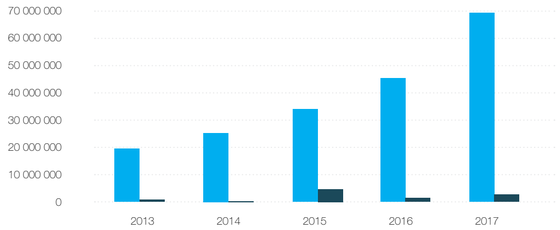
Celkové náklady na hospodársku činnosť vzrástli oproti roku 2016 **o EUR 22 571 015**, čo predstavuje nárast 52 %. Najväčší podiel na raste predstavujú **náklady na služby**, ktoré za rok 2017 predstavujú sumu EUR 44 827 071, **nárast o 44 %** oproti minulému roku. Na raste celkových nákladov na hospodársku činnosť sa taktiež podielal **rast osobných nákladov o EUR 1 833 969**, čo predstavuje viac ako 42 %.

Celkový nárast nákladov na hospodársku činnosť bol ovplyvnený aj **rastom ostatných nákladov na hospodársku činnosť o EUR 7 104 499** (87 %).

Celkové **výnosy z finančnej činnosti** vzrástli oproti minulému obdobiu **o EUR 2 331 783**. Celkové **náklady na finančnú činnosť poklesli** oproti roku 2016 o **EUR 395 820 (47 %)**.

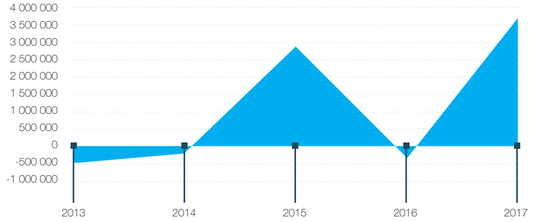
Pozitívny vývoj na trhu a dobrý ekonomický rozvoj v krajine vytvára dobrý základ pre nové projekty, ktoré spoločnosť plánuje do budúcnosti realizovať. Vďaka rozpracovaným a aj novým projektom, spoločnosť odhaduje aj v budúcom roku nárast vo výnosoch.

Výnosy z hospodárskej činnosti a ukazovateľ EBITDA za obdobie 2013 – 2017.



Výnosy z hospodárskej činnosti **Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (EBITDA)**

Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení za obdobie 2013 – 2017.



VÝZNAMNÉ AKVIZÍCIE ROKU 2017

Istropolis

Zásadným rozvojovým projektom, do ktorého sa púšťame v spolupráci so spoločnosťou Immocap Group, je development bývalého Domu odborov a jeho okolia na Trnavskom mýte. Istropolis nie je len jedna, verejnosti známa budova, ale komplex budov a širšie územie s rozlohou 3,7 hektára. Naším plánom je vytvoriť moderný multifunkčný priestor, v ktorom zostane zachovaná aj kultúrno-spoločenská funkcia. O konkrétnej podobe nového Istropolisu sa rozhodne v medzinárodnej architektonickej súťaži a v diskusii s verejnosťou.

KAPITOLA 2

Prístup YIT Group

Stratégia YIT Group

Zákazníci v centre nášho záujmu

Prístup k zamestnancom

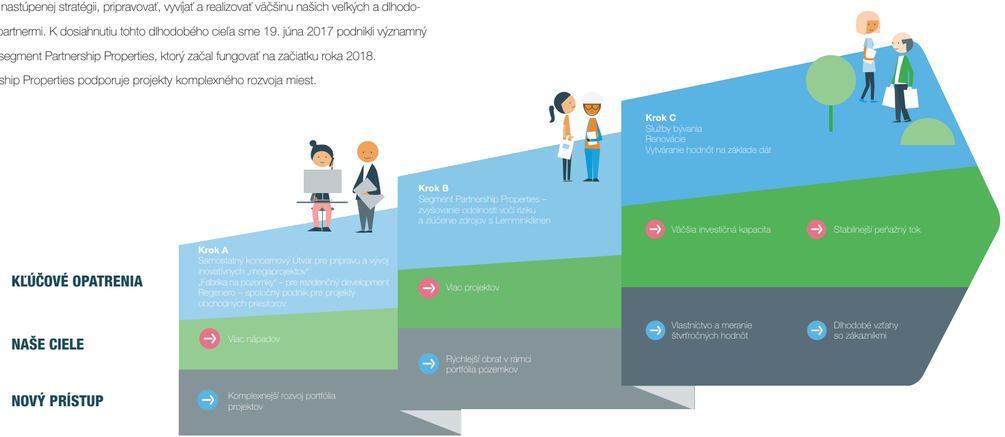


STRATÉGIA YIT GROUP

Nový segment Partnership Properties podporuje projekty komplexného rozvoja miest

Dôležitým strategickým cieľom YIT je posilnenie kompetencií v oblasti prípravy a vývoja projektov. To si okrem iného vyžaduje väčší objem investícií vrátane akceptácie vyššej miery rizika. Naším cieľom je pokračovať v nastúpenej stratégii, pripravovať, vyvíjať a realizovať väčšinu našich veľkých a dlhodobých investícií spolu s partnermi. K dosiahnutiu tohto dlhodobého cieľa sme 19. júna 2017 podnikli významný krok: založili sme nový segment Partnership Properties, ktorý začal fungovať na začiatku roka 2018.
Nový segment Partnership Properties podporuje projekty komplexného rozvoja miest.

NOVÝ OBCHODNÝ MODEL –
VÄČŠIA ANGAŽOVANOSŤ V RÁMCI URBÁNNEHO ROZVOJA



Partnership Properties sa zameriava na vytváranie finančnej štruktúry a vlastníctva

Segment Partnership Properties sa zameriava na financovanie počiatočných fáz veľkých developerských projektov a na vlastníctvo pozemkov a následnú realizáciu projektov a stavieb v pravý čas. Prax ukazuje, že veľké rozvojové projekty má z hľadiska efektívnosti kapitálu a riadenia rizík zmysel realizovať prostredníctvom modelov finančného partnerstva a pod dozorom interného oddelenia YIT pre riadenie a rozvoj portfólia nehnuteľností.

Nový segment umožňuje YIT navýšiť vlastnú investičnú kapacitu a efektívnejšie riadiť riziká. Účelom segmentu je podporiť rast skupiny, vyjasniť realizáciu a reporting partnerských projektov a umožniť vytvorenie takého portfólia projektov, ktoré by vytváralo stabilné peňažné toky.

Odhadujeme, že celková hodnota investícií do developerských projektov môže aj vďaka novému segmentu narásť zo súčasnej 1 miliardy eur až na viac ako 2 miliardy eur do konca roka 2020. Súčasné investície a záväzky YIT v spoločných podnikoch dosahujú približne 180 miliónov eur. V rámci finančných cieľov skupiny do konca roku 2020 by sa toto číslo mohlo zvýšiť na približne 300 – 400 miliónov eur.

FOND YCE HOUSING I PODPORUJE RAST V STREDNEJ A VÝCHODNEJ EURÓPE

YIT sa zapojilo do zostavovania fondu YCE Housing I, ktorý investuje do projektov v oblasti bytovej výstavby v krajinách strednej a východnej Európy. Vo fonde nám patrí 40-percentný podiel. Fondu tiež predávame projekty, ktoré sme vyvinuli, staviame nové projekty a takisto vystupujeme ako sprostredkovateľ. Počas viac ako ročnej spolupráce sme fondu k dnešnému dňu predali celkovo 10 projektov. Takáto spolupráca urýchľuje obrat kapitálu, výrazne znižuje potrebu financovania a redukuje aj obchodné riziko.

CIELE NOVEJ OBCHODNEJ OBLASTI

1 ZLEPŠIŤ RASTOVÝ POTENCIÁL

- Účasť na rozsiahlych projektoch rozvoja miest
- Podstatná investičná kapacita získaná prostredníctvom partnerstiev

2 ZLEPŠIŤ HODNOTOVÚ TRANSPARENTNOSŤ PORTFÓLIA DEVELOPERSKÝCH PROJEKTOV

- Dôležité informácie o projektoch
- Prehľadnejší model príjmov
- Meranie reálnej hodnoty

3 VYTVORIŤ PROJEKTOVÉ PORTFÓLIO, KTORÉ BY PRODUKOVALO STABILNÝ PEŇAŽNÝ TOK

- Rozmanité portfólio různorodých developerských projektov, pozemkov a nehnuteľností
- Dlhodobé vzťahy so zákazníkmi a služby pre bývanie

ZVÝŠIŤ INVESTIČNÚ KAPACITU Z 1 MILIARDY EUR (3/2017) NA VIAC AKO 2 MILIARDY EUR (12/2020)

Po zarátaní majetku YIT a jeho partnerov a podielu dlhu v spoločných podnikoch sa podiel vlastného imania spoločnosti YIT zvýši zo 180 miliónov eur na 300 – 400 miliónov eur.

VŠETKY INVESTÍCIE DO VEĽKÝCH A DLHODOBÝCH PROJEKTOV REALIZUJEME SPOLOČNE S PARTNERMI

Podiel vlastného imania v súvahe spoločnosti YIT.

TRENDY V URBANIZME A PRÍSTUP YIT GROUP

Trendy rozvoja miest ako východiskový bod nášho pôsobenia

MEGATRENDY	URBANIZÁCIA	UDRŽATEĽNOSŤ	DIGITALIZÁCIA



TRENDY MESTSKÉHO ROZVOJA	Vytváranie kompaktnejších mestských štruktúr, transformácia a rozvoj bývalých priemyselných areálov	Rozvoj verejnej dopravy	Smart city	Wow architektúra a mestská kultúra	Kombinácia bývania, práce a služieb – zmiešané použitie
NAŠE ODPOVEDE	Zameriavame sa na rozvoj tzv. „centier rastu" vo všetkých krajinách. Investujeme do hybridných polyfunkčných projektov. Prieluky a rekonštrukcie • **Staviame v bývalých priemyselných oblastiach v rámci mestskej štruktúry** **→ Konepaja, Helsinki** **→ Fabrikki, Turku** **→ STEIN2, Bratislava** **→ NUPPU, Bratislava** **→ ZWIRN, Bratislava** • **Zapájame sa do projektov zástavby prieluk v prímestských oblastiach** **→ Kaukovainio, Oulu**	Staviame projekty v blízkosti verejnej dopravy a služieb • **Umiestňujeme bývanie, prácu a služby v blízkosti dobrých dopravných spojení** **→ Tripla, Helsinki** **→ Lauttis, Helsinki** **→ Dixi, Vantaa** **→ STEIN2, Bratislava** **→ ZWIRN, Bratislava** • **Železničná doprava je stále populárnejšia** **→ YIT je súčasťou Tamperskej železničnej aliancie** **→ YIT sa podieľa na výstavbe projektu ľahkého metra Jokeri**	Smart city • **Pri plánovaní nových projektov využívame voľne dostupné dáta** • **Rozvíjame digitálne služby pre pohodlnejšie bývanie** **→ So spoločnosťou Fortum pracujeme na rozvoji služieb, ktoré uľahčujú každodenný život** **→ Testujeme riešenie Residential Flow od KONE pre hladšie presuny ľudí v rámci nehnuteľností** **→ Do našich nových bytových domov prinášame službu Smartpost od spoločnosti Posti**	Wow architektúra a mestská kultúra • **YIT koncept dvorov** • **Budujeme pôsobivú novú ústrednú knižnicu Oodi v Helsinkách**	Kombinácia bývania, práce a služieb – zmiešané použitie: • **Staviame rôznorodé projekty, kde sú služby blízko k zákazníkovi:** **→ Tripla, Helsinki** **→ Lauttis, Helsinki** **→ STEIN2, Bratislava** **→ ZWIRN, Bratislava**

SLUŽBY PRE BÝVANIE

Rastúci dopyt po službách, ktoré uľahčujú každodenný život

Developerský program Living Services vytvára priestor na nové obchodné aktivity na podporu bývania a zároveň podporuje digitálnu transformáciu a zlepšenie zákazníckych skúseností.

Stavebný priemysel prechádza zásadnou transformáciou, ktorá sa odráža v posune bytovej výstavby smerom k dlhodobejšiemu podnikaniu v oblasti bývania. Zároveň sa neustále zvyšuje dopyt po službách, vďaka ktorým je každodenný život jednoduchší a pohodlnejší.

Program Living Services sa zameriava na poskytovanie digitálnych služieb a riešení pre našich zákazníkov v každej fáze zákazníckeho procesu, od inšpirácie cez nákup a prispôsobenie si nového domova vlastným potrebám až po samotné bývanie a následnú renováciu.

Medzi dôležité kroky v rozvoji digitálneho zákazníckeho procesu patril redizajn korporátneho webu YIT začiatkom roku 2017.

NAŠE PREPRACOVANÉ WEBOVÉ STRÁNKY POSKYTUJÚ PODPORU A INŠPIRÁCIU

Na webovej stránke spoločnosti si zákazníci nájdu informácie týkajúce sa rôznych tém, od praktických aspektov kúpy bytu cez právne otázky až po tipy na výzdobu interiéru. Na stránke tiež nájdu zrozumiteľné obrázky a informácie o všetkých našich bytových projektoch. Stále väčší počet projektov tiež predstavujeme pomocou videí, 3D ilustrácií a okuliarov s virtuálnou realitou. „Zákazníci môžu ľahko získať viac informácií od našich obchodných zástupcov prostredníctvom chatu na webovej stránke, bez nutnosti dohodnúť si schôdzku. Poskytujeme tiež peer-to-peer informácie o obytných oblastiach prostredníctvom našich služieb Neighbourly Guides (susedskí sprievodcovia), ktoré od jesene minulého roka pokrývajú 11 miest," hovorí Pekka Helin, viceprezident zodpovedný za program Living Services.

Digitálne služby YIT Plus umožňujú zákazníkom, ktorí sa rozhodli pre kúpu nehnuteľnosti, aby si zvolili použité materiály, preštudovali a uložili dokumenty a sledovali stavbu svojho bytu. „Z právnych dôvodov ešte nie je možná úplná digitalizácia nákupného procesu nehnuteľností, ale to sa pravdepodobne v blízkej budúcnosti zmení. Vo YIT sme tiež koncom minulého roka zaviedli elektronický rezervačný systém pre byty. V pláne máme aj prípravu kompletnej dokumentácie v elektronickej forme," dodáva Helin.

DIGITÁLNY ZÁKAZNÍCKY PROCES → **NÁRAST SLUŽIEB V RUSKU** → **SEGMENT SLUŽIEB** → **PODNIKANIE NA ZÁKLADE ÚDAJOV**

RAST PRÍJMOV Z CELÉHO ZÁKAZNÍCKEHO ŽIVOTNÉHO CYKLU

Naši partneri robia každodenný život ľahším

Každodenný život našich zákazníkov je jednoduchší vďaka našim súčasným i budúcim partnerským projektom s firmami, ako sú Posti, Fortum a KONE.

V takmer všetkých plánovaných bytových domoch v budúcnosti nájdete schránky Smartpost od Posti, ktoré umožnia príjem balíčkov od on-line predajcov. Schránky budú obyvateľom k dispozícii nepretržite. Balíčky od online predajcov sa doručia do uzamknutých skriniek, takže obyvatelia si ich budú môcť vyzdvihnúť, kedykoľvek im to vyhovuje. Dokonca v metropolitnej oblasti Helsínk už dnes služba zahŕňa aj donášku potravín.

Testovanie cloudovej služby SmartLiving od Fortum v Oy Klovinseppä vo fínskom Espoo predstavuje ďalší krok smerom k smart domácnosti. Vďaka službe YIT Plus tam zákazníci YIT môžu sledovať napríklad spotrebu vody. Nová služba SmartLiving im navyše umožňuje sledovať spotrebu energie v reálnom čase a nastavovať teplotu v miestnosti. Systém ich tiež upozorní na prípadný únik vody. Zákazníci si takisto môžu prispôsobiť osvetlenie a v budúcnosti budú môcť využívať ďalšie funkcie, ktoré zvýšia komfort ich bývania.

„Naším cieľom je, aby sa v budúcnosti dali implementovať inteligentné služby do čo najväčšieho počtu domov od YIT, a tak zákazníkom uľahčiť každodenný život," avizuje Helin.

V meste Jyväskylä YIT testuje riešenie Residential Flow od KONE v obytnom dome postavenom v bývalej papierni. Residential Flow umožňuje obyvateľom ovládať vonkajšie dvere budovy, výťahy a bytové telefóny priamo zo smartfónu, čím uľahčuje ich pohyb v rámci budovy.

VIACERO POHĽADOV NA KAŽDODENNÝ ŽIVOT V BUDÚCNOSTI

Ľahší každodenný život vytvára vždy súbor viacerých vecí. Zahŕňa všetko od urbanizácie, digitálnej transformácie a zmyslu pre komunitu až po spoločné využívanie zdrojov. Zastrešujúcim cieľom je plynulý a jednoduchý každodenný život, pohodlná preprava, flexibilné služby, zdravé prostredie, bezpečnosť a ekologickosť pre majiteľov bytov. Toto sú kľúčové slová, ktorými budúcnosť opisujú experti YIT aj zástupcovia partnerov.



UDRŽATEĽNÉ MESTÁ

Udržateľnosť vytvára pridanú hodnotu

Našou víziou je priniesť do udržateľných miest viac života. Kľúčovým princípom YIT v prístupe k udržateľnosti je vytvorenie pridanej hodnoty pre všetky zúčastnené strany prostredníctvom hlavných obchodných činností spoločnosti.

Megatrendy urbanizácie a trvalo udržateľného rozvoja podnecujú nové návrhy a rozvoj udržateľných mestských prostredí. Naše odborné znalosti v oblasti bývania, obchodných priestorov a budovania infraštruktúry nám umožňujú prestavať mestské štruktúry napríklad zapracovaním rozsiahlych hybridných a polyfunkčných projektov. Efektívna verejná doprava a prostredie plné rôznorodých služieb od verejných aj súkromných poskytovateľov znižujú potrebu dopravy a najmä potrebu vlastniť osobné automobily.

Naše činnosti rozvíjame s dlhodobým plánom, pričom berieme do úvahy očakávania všetkých cieľových skupín.

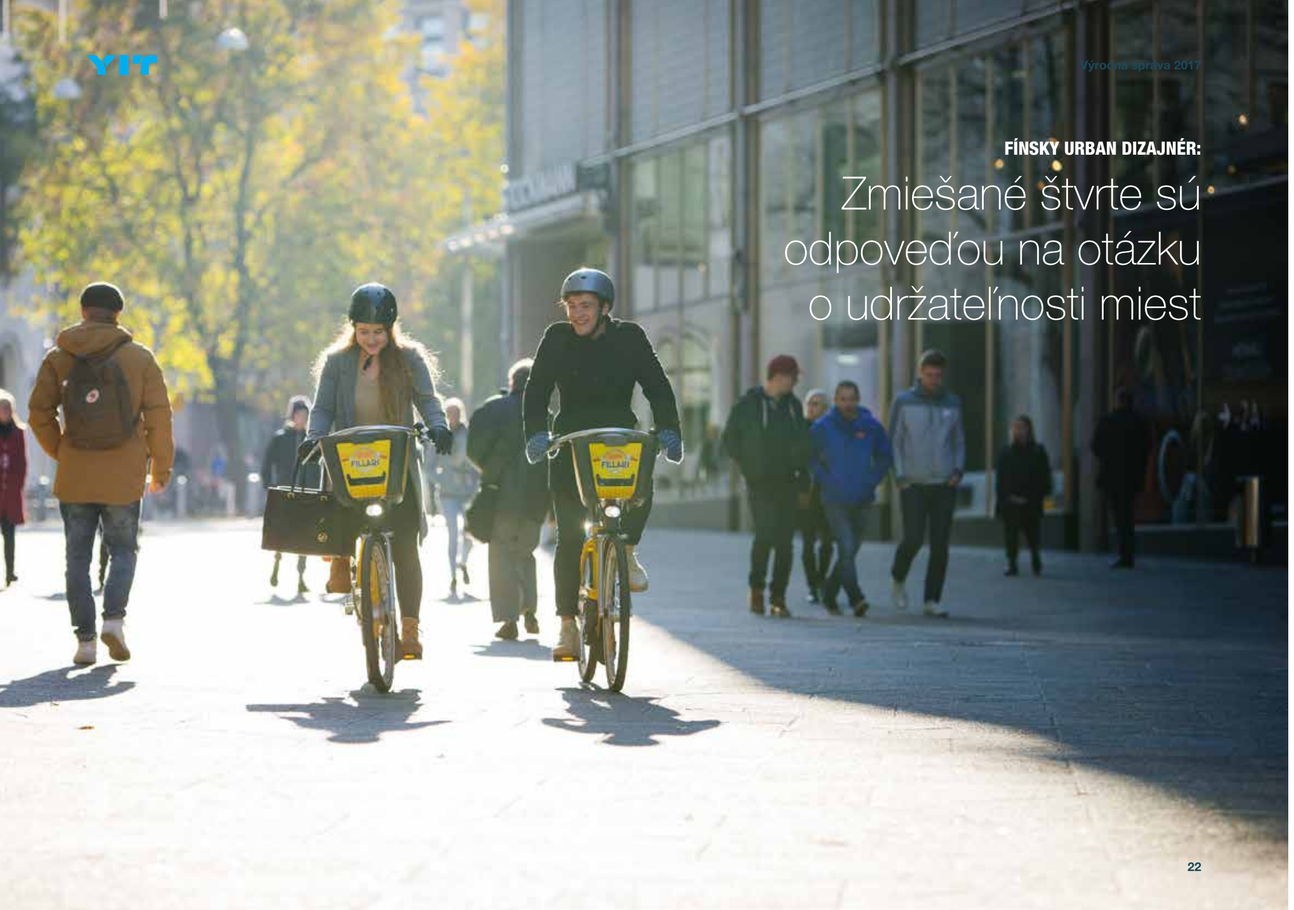
Naše hodnoty, podnikateľské princípy a zásady riadenia tvoria základ našej vízie udržateľnosti.

AKO VYZERÁ UDRŽATEĽNÉ MESTO A AKÉ VÝHODY MI PONÚKA?

SOCIÁLNE	ENVIRONMENTÁLNE	EKONOMICKÉ
• Príjemné miesto na život • Miestne služby a efektívna doprava • Silná komunita a pocit domova • Mesto pôsobí bezpečne a každodenný život plynie bez problémov	• Verejná doprava je efektívna a príjemná, potreba vlastnenia osobného auta je minimálna • Nižšie emisie sklenníkových plynov a zníženie využívania prírodných zdrojov • Viac miest pre zeleň ako súčasť mesta • Ochrana biodiverzity	• Atraktívny priestor na život, nehnuteľnosti si držia svoju hodnotu a predstavujú bezpečnú investíciu pre ľudí • Technické riešenia v budovách majú dlhú životnosť a budovy sú nenáročné na údržbu • Dostatočná hustota obyvateľstva i pohyb osôb na podporu podnikateľskej činnosti • Moderné prostredie plné života

• Pre zástupcov mesta predstavuje udržateľné mesto atraktívne mestské oblasti, ktoré podporujú budúcnosť celého mesta ako udržateľného miesta na život aj prácu

• Spoľahlivé partnerstvo v mestskom rozvoji



FÍNSKY URBAN DIZAJNÉR:

Zmiešané štvrte sú odpoveďou na otázku o udržateľnosti miest

Juha Kostiainen je fínsky urban dizajnér, ktorý vo YIT stojí pri vzniku tých najväčších projektov. Pracuje síce aj v zahraničí, najviac času však trávi v Helsinkách. Miesta na svoje koncepty hľadá cestou v električke. Správna budova je podľa neho taká, v ktorej sú obchody, služby, bývanie a možno aj remeselná dielňa. Najkrajším mestom je preňho americký Portland a budúcnosť vidí v autonómnych autách.

ČO ĽUDIA V MESTÁCH OD MODERNÉHO BÝVANIA VLASTNE OČAKÁVAJÚ?

Nie všetci dnes chcú veľké byty. Často im stačia menšie, lebo okolie im ponúka veľa aktivít, ktoré im dovoľujú tráviť väčšinu času mimo domova. Ľudia sa čoraz viac zaujímajú o atraktívne prostredie, dostupné služby, možnosť cyklistickej dopravy a kvalitnú MHD. Väčšina požiadaviek sa týka každodenného života a toho, ako si ho uľahčiť. Chcú mať všetko poruke, blízko domu a od prostredia, v ktorom žijú, očakávajú aj zábavu, určité vyžitie. A táto atraktívnosť lokality bude čoraz dôležitejšia.

LOKALITA VŽDY ODZRKADĽOVALA CENU A NEZRIEDKA AJ KVALITU BÝVANIA. KTORÉ LOKALITY SÚ PRE VÁS ZAUJÍMAVÉ?

Doslova akékoľvek. Mám rád najmä lokality, ktoré si iní nevšimli. Z hľadiska mojej práce to môže byť okolie stanice aj pole. Na ich vyhľadávanie máme rôzne metódy. Niekedy len sedím v električke, zbadám nejaké miesto, ktoré sa mi páči, a pýtam sa, prečo tam ešte nič nemáme.

A ČO SA DEJE POTOM, KEĎ UŽ ZAUJÍMAVÚ LOKALITU VYBERIETE?

Potom sa začína tvorba takzvaného zmiešaného prostredia. Snažíme sa nenavrhovať monofunkčné štvrte. Byty napríklad kombinujeme s obchodmi a kanceláriami. Tu v Bratislave je dobrým príkladom pripravovaný projekt ZWIRN.

PREDSTAVME SI VŠAK, ŽE BY VZNIKALI LEN POLYFUNKČNÉ ŠTVRTE. MALI BY ĽUDIA VÔBEC DÔVOD CHODIŤ MIMO NE, AK TAM MAJÚ VŠETKO, ČO POTREBUJÚ?

Je dobre, keď majú ľudia blízko aspoň nejakú úroveň služieb. Ak však chcete mať rôznorodé služby, medzinárodné značky, potrebujete viac zákazníkov. Na to nemáte dosť ľudí v každej štvrti. A niektoré služby sú, samozrejme, koncentrované iba v centrách miest. Záleží na tom, aké veľké je mesto. Stále však platí, že vždy, keď viete ponúknuť aspoň nejaké služby, lokálnym obyvateľom to sprijemňuje a uľahčuje každodenný život.

TO JE PRINCÍP TRVALEJ UDRŽATEĽNOSTI...

Áno, je to jej súčasťou. Doprava výrazne ovplyvňuje emisie. Keď máte rozumnú hustotu obyvateľstva, tak to znamená, že môžete mať dostupné služby, nemusíte sa prepravovať autom. Tieto otázky polyfunkčných budov a hustoty obyvateľstva a dopravy sú prepojené.



Dnes má takmer každá európska krajina zákony, ktoré hovoria o tom, že nové budovy musia byť čo najzelenšie. Vo Fínsku sú tieto nároky vysoké. Už to nie je len o tom, že postavíme budovu, do popredia vstupuje aj okolie a prostredie. Je preto dôležité služby prepájať a podporovať rozumnú hustotu obyvateľstva, pretože to znamená, že sa za mnohými aktivitami nemusíte prepravovať autom.

NA SLOVENSKU SI VŠAK MNOHO ĽUDÍ NEVIE PREDSTAVIŤ, ŽE BY NAPRÍKLAD NEVLASTNILI AUTO. STÁLE JE SYMBOLOM STATUSU. V HELSINKÁCH ŽIJE PRIBLIŽNE TOĽKO ĽUDÍ AKO V BRATISLAVE. AKÁ JE SITUÁCIA TAM?

Len tretina 18-ročných Fínov má vodičský preukaz. Mnohí si ho, samozrejme, spravia neskôr, ale autá nie sú symbolom statusu alebo slobody. Myslím si, že tento trend sa bude ešte prehlbovať. Autá sú drahé, parkovanie je drahé a v centre mesta auto vlastne ani nepotrebujete. A tiež netreba zabúdať na koncepty zdieľaných autonómnych vozidiel, ktoré vás dopravia, kam potrebujete a potom odídu. Takže teraz práve zažívame veľkú zmenu v doprave a ešte väčšia príde v budúcnosti. Myslím si, že dôležitosť áut klesá. Aj v územnom plánovaní.

AK BY VŠAK ÚZEMNOM PLÁNOVANIE MALO POSTAVIŤ AUTÁ NA DRUHÚ KOĽAJ, VYŽADOVALO BY SI TO V BRATISLAVE VEĽKÉ ZMENY VO VEREJNEJ DOPRAVE A TIE SÚ DRAHÉ...

Ľudia by mali vyžadovať zmenu od politikov. Súčasný systém v Helsinkách je napríklad taký, že obyvatelia môžu parkovať na ulici len vtedy, ak majú licenciu, ktorá stojí 250 € ročne. Nedostanú vlastné parkovacie miesto, ale povolenie parkovať v istej oblasti. Primátor Helsínk pritom uvažuje nad úplným zrušením parkovacej politiky a ponechaním tejto zodpovednosti priamo na developerovi. Stalo by sa tak otázkou dopytu a trhu a bolo by správne nacenené.

Ak v Helsinkách staviame nové budovy, musia mať podzemné parkovanie. Lenže to je veľmi drahé. Teraz napríklad pracujeme na prípade, keď je garáž pod úrovňou mora. Jedno parkovacie miesto tam vychádza na 55 000 €. Je jasné, že si takéto parkovanie kúpi iba veľmi málo ľudí. Preto sa snažíme prinášať inovatívnejšie riešenia. Môžeme napríklad pre obyvateľov niektorého z našich projektov kúpiť dve Tesly alebo vymyslieť princíp zdieľaných áut. Dnes je už veľa spôsobov, ktoré môžu plnohodnotne nahradiť obyčajné parkovacie plochy. Takýto princíp aplikujeme aj na Slovensku, kde v projekte STEIN2 aktuálne pri predaji bytov rozhodnutie o kúpe parkovacieho miesta nechávame na budúcich majiteľoch. Chceme ich motivovať k využívaniu alternatívnych foriem dopravy, ktorých je v lokalite niekoľko.

PRIVEĽA ÁUT, PARKOVANIE, ZÁPCHY, PREČO JE DOPRAVA VO VŠEOBECNOSTI PROBLÉMOM TOĽKÝCH MIEST VO SVETE?

Skoro všade vo svete sú mestá štruktúrované tak, že potrebujete vlastniť auto. Pri plánovaní miest sa s nimi počítalo najmenej posledných 50 rokov. Myslím si, že mestá sa veľmi dlho plánovali na základe funkcionality, a to od seba oddeľovalo priemysel, obchody, služby, byty, záľuby. S rastúcim množstvom populácie sa tieto oblasti od seba vzďaľovali. Preto to v mnohých mestách bez auta nejde.

ČASTO DÁVATE ZA POZITÍVNY PRÍKLAD FUNGUJÚCEHO MESTA AMERICKÝ PORTLAND. V ČOM JE MIMORIADNY?

Je to zaujímavé, nie typicky americké mesto. Má veľmi dobre vybudovanú sieť verejnej dopravy a navyše kvalitné možnosti pre cyklistov a chodcov, takže ľudia tam radi kráčajú a bicyklujú sa. Ďalšou pozoruhodnou črtou je dĺžka blokov, ktoré merajú iba 60 metrov, vďaka čomu máte na výber množstvo trás. Vzdialenosti medzi križovatkami sú krátke, takže autá tam nejazdia rýchlo, lebo všade sú semafory. V Portlande je tiež silná remeselnícka kultúra, je tam stovka minipivovarov, veľa ručne vyrábaných a udržateľných vecí, ktoré síce môžu byť drahšie, ale ľudia sú ochotní do kvalitnej a trvácnej veci investovať. Vďaka tomu tam tento výrobný biznis môže existovať. Okrem toho používajú veľa obnoviteľných zdrojov. Ale hlavne sa mi páči to remeselnícke prostredie. Ak idete mimo centra mesta, sú tam staré budovy, v ktorých je jednoduchšie a lacnejšie založiť si biznis.

AKO DLHO TRVALO VYTVORIŤ TAKÉTO MESTO?

Neviem, či mesto vôbec malo nejakú cielenú stratégiu. V 90. rokoch tam mali potopu a uvedomili si, že ak bude štruktúra mesta priepustnejšia, voda rýchlejšie ustúpi. Podnikatelia si navyše uvedomili, že rohy sú atraktívnym miestom pre firmy. Preto sa jednoducho rozhodli vybudovať viac križovatiek. A dnes to funguje veľmi dobre. Mali tam samostatné industriálne oblasti, ktoré svoj starý účel už neplnia. Pretransformovali sa a splynuli s mestom.

VIETE O NEJAKÝCH EURÓPSKYCH MESTÁCH, KTORÉ SÚ PODOBNÝM POZITÍVNYM PRÍKLADOM AKO PORTLAND?

Ja mám rád Kodaň, je pre mňa veľmi zaujímavá. A tiež Amsterdam. V menšom meradle Freiburg v južnom Nemecku. Má len 200-tisíc obyvateľov, ale je veľmi pekný.



PODPORUJEME UDRŽATEĽNÝ ROZVOJ

Trvalo udržateľný rozvoj vo YIT Group

Okrem udržateľnosti mestských prostredí, ktoré staviame, zahŕňa naša činnosť a komunikácia aspekty, ktoré majú podstatný význam pre naše kľúčové cieľové skupiny.

PODSTATNÉ ASPEKTY Z POHĽADU YIT A NAŠICH PARTNEROV

- Spokojnosť zákazníka a kvalita
- Udržateľnosť zastavaného mestského prostredia
- Prevencia negatívnych environmentálnych vplyvov
- Rozvoj zamestnaneckých kompetencií
- Bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci
- Etické prevádzkové metódy
- Zodpovednosť v rámci subdodávateľského reťazca
- Prevencia tieňovej ekonomiky a korupcie

Identifikácia a výber zúčastnených strán je založený na analýze významnosti z pohľadu YIT aj cieľových skupín. Vzhľadom na charakter podnikania YIT prichádza spoločnosť denne do kontaktu hneď s niekoľkými cieľovými skupinami. Tie sú preto veľmi významné pre dlhodobý vzťah a úspech YIT. YIT sa tiež zapája do dialógu so všetkými zainteresovanými stranami, ktoré každodenne ovplyvňuje podnikateľská činnosť YIT.



Cieľová skupina	Interakčné a komunikačné kanály
Zákazníci	Zákaznícke stretnutia a podujatia; veľtrhy a verejné podujatia; prieskumy spokojnosti zákazníka; rozmanitá spätná väzba; webové stránky
Zamestnanci	Každodenná práca a komunikácia; diskusia o výsledkoch a vývoji; ročný prieskum zamestnancov; interné školenia a úvodné podujatia; zamestnanecké komunikačné materiály a kanály
Akcionári a investori	Stretnutia a podujatia pre investorov; komunikačné materiály pre investorov; správy a oficiálna finančná komunikácia; investorské webové stránky
Partneri	Audit a hodnotenie procesov; pokračujúca spolupráca s významnými dodávateľmi; stretnutia a podujatia pre dodávateľov; podiel na orgánoch spolupráce v priemysle
Obce a verejná správa	Osobné stretnutia, styk s verejnosťou, workshopy a semináre
Občianska spoločnosť	Semináre a podujatia, masmédiá, sociálne médiá

Vzťahy s väčšinou zúčastnených strán budujeme pomocou pravidelných interakcií.

Prevencia negatívnych environmentálnych vplyvov

Činnosť YIT môže so sebou prinášať lokálne významné environmentálne vplyvy, ako je napríklad uniknuté palivo. Na našich stavbách sme zaviedli pravidlá, ktoré majú takýmto rizikám zabrániť, prípadne ich efektívne zvládnuť.

Obzvlášť riziková je výstavba infraštruktúry a práce súvisiace s pôdou. Riziká spravujeme tak, že svoju činnosť vykonávame v súlade s environmentálnym certifikátom ISO 14001. V roku 2017 pokrýval tento certifikát aj naše práce v pobaltských štátoch, Českej republike a na Slovensku. Okrem prevencie skutočného poškodenia životného prostredia zavádzame do našich projektov aj osobitné ochranné opatrenia, ktoré majú zabrániť napríklad negatívnym vplyvom výstavby na ohrozené druhy. V týchto situáciách sa posudok stavia na mieru každému projektu.

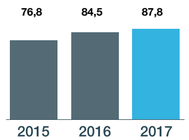
ŠETRNOSŤ VOČI ŽIVOTNÉMU PROSTREDIU JE TIEŽ ZÁLEŽITOSŤ CENY

Stavebný priemysel v sebe zahŕňa použitie veľkého množstva rôznych stavebných materiálov a vytvára značné množstvo odpadu. Hoci podnikanie YIT nie je mimoriadne energeticky náročné, skupina ako taká spotrebuje značné množstvo energie. Pre nás je šetrný prístup k životnému prostrediu dôležitý faktor ovplyvňujúci efektívnosť nákladov.

SPOTREBA ENERGIE V RÁMCI ORGANIZÁCIE			
Spotreba priamych energetických zdrojov, GWh	2017	2016	2015
Benzín	4,8	3,4	4,2
Diesel	30,5	25,7	22,4
Ľahký vykurovací olej	20,3	22,6	14,3
Zemný plyn	13,8	1,5	1,5
Súčet	**69,4**	**57,2**	**42,4**

SPOTREBA ENERGIE V RÁMCI ORGANIZÁCIE			
Spotreba priamych energetických zdrojov, GWh	2017	2016	2015
Benzín	4,8	3,4	4,2
Diesel	30,5	25,7	22,4
Ľahký vykurovací olej	20,3	22,6	14,3
Zemný plyn	13,8	1,5	1,5
Súčet	**69,4**	**57,2**	**42,4**

POMER: SPOTREBA ENERGIE (V MWH) / VÝNOSY (V MILIÓNOCH EUR)



Efektivitu použitých materiálov sledujeme a spravujeme pre každý projekt zvlášť. Každý stavebný projekt je jedinečný, preto je náročné vypracovať jednoznačné opatrenie materiálovej efektívnosti, ktoré by presne odrážalo skutočnosť. Okrem analýzy špecifickej pre každý projekt pracujeme aj na všeobecnejšom rozvoji riadenia návrhov a postupov technických výpočtov z hľadiska materiálovej efektívnosti. Zameriavame sa pritom na aspekty, akými sú napríklad optimalizácia stavebných konštrukcií a výber materiálov. Keďže podnikanie YIT sa zakladá na projektoch, naša spotreba energie sa v závislosti od obdobia môže výrazne líšiť. Na energetickú účinnosť našich vlastných aktivít sa zameriavame najmä na úrovni projektov a útvarov. Rozvíjame rôzne energeticky efektívne pracovné metódy a so zlepšovaním energetickej účinnosti nahrádzame zastarané vozidlá a vybavenie.

„Snažíme sa všetky svoje projekty obchodných priestorov zastrešiť pod certifikáciou LEED.“

Veľmi veľký objem odpadu vzniká pri búraní starých budov, aby vzniklo miesto na nové. Na úrovni projektov a útvarov riadime a rozvíjame opätovné použitie odpadu, jeho redukciu a recykláciu. Na staveniskách YIT sa stavebný odpad triedi a dôraz sa kladie na zníženie objemu odpadu. Odpad, ktorý môže byť opätovne využitý ako materiál, sa použije v závislosti od miestnej dostupnosti metód umožňujúcich opätovné použitie.

Enviromentálna certifikácia LEED vo YIT Group

Snažíme sa všetky svoje projekty obchodných priestorov zastrešiť pod certifikáciou LEED. Spomedzi veľkých projektov pokročili v roku 2017 práce na obchodnom centre vo fínskom Tripla a na kancelárskej budove Kasarmikatu 21, a to v súlade s normami platinovej úrovne environmentálnej certifikácie. Kancelársku budovu Kiinteistö Oy Rantatien Kasvu v Helsinkách chceme zastrešiť zlatou úrovňou.

Na získanie certifikátu treba splniť kritériá spĺňajúce požiadavky na trvalú udržateľnosť prostredia, energetickú nenáročnosť v spotrebe vody, energie a materiálov a kvalitu vnútorného prostredia. Projekt Kasarmikatu 21 dosiahol významný míľnik, keď sa mu podarilo recyklovať až 98 % odpadu vzniknutého pri demolácii. Budovu Forenom Aparthotel Leppävaara, ktorú sme zrekonštruovali, získala Zlatý certifikát LEED. Budova dosiahla pri hodnotení LEED vynikajúce skóre za návrh a implementáciu vnútornej klimatizácie vysokej kvality, ako aj dobré hodnotenie za umiestnenie budovy, spoje verejnej dopravy, energetickú účinnosť a efektívnosť spotreby vody. Najzásadnejší úspech sa YIT podaril vo fínskom projekte Dixi, ktorý v roku 2015 získal ako vôbec prvé nákupné centrum v krajine platinovú certifikáciu LEED.



REŠPEKTOVANIE ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA AKO VÝCHODISKOVÝ BOD PRE NÁVRH PROJEKTU TRIPLA

Projekt Tripla v helsinskej štvrti Pasila je hybridný projekt, ktorý v sebe spája nákupné centrum, kancelárske priestory, hotel, verejnú dopravu a bývanie. Pasila sa stane druhým centrom Helsínk a tiež dôležitým dopravným uzlom. Očakáva sa, že do roku 2040 sa zdvojnásobí počet jej obyvateľov i počet pracovných miest.

Dizajn obchodného centra Tripla zodpovedá predbežným nariadeniam týkajúcich sa budov s takmer nulovou spotrebou energie (v súlade s legislatívou, ktorá vstupuje do platnosti v roku 2018). Pri navrhovaní projektu Tripla sme brali do úvahy mnohé aspekty energetickej účinnosti, od vetrania a kúrenia až po osvetlenie. Ekologické kritériá boli pri návrhu projektu Tripla a jeho realizácii kľúčovou požiadavkou. Za splnenie kritérií bol zodpovedný koordinátor životného cyklu. Rešpektovanie životného prostredia a energetická účinnosť boli hlavnými východiskovými bodmi pri plánovaní. Tretina strešnej plochy bude pokrytá zeleňou a parkami. Ekologickú dopravu podporí asi 3 400 parkovacích miest pre bicykle a nabíjacie stanice pre vyše 300 elektromobilov. Ohľaduplnosť voči životnému prostrediu sa odráža aj v iných aspektoch projektu Tripla: v riešeniach v oblasti recyklácie, ekologicky šetrných materiáloch a efektívnej spotrebe vody.

ZODPOVEDNOSŤ V DODÁVATEĽSKOM REŤAZCI

YIT využíva pri svojich činnostiach vo všetkých krajinách, v ktorých pôsobí, množstvo dodávateľov a subdodávateľov. Materiály použité pri výstavbe pochádzajú z rozsiahlej siete dodávateľov z Európy, najmä z aktuálnych prevádzkových krajín, ale aj od menšieho počtu dodávateľov z Ázie. Prevádzkové modely sa mierne líšia podľa krajiny a obchodného oddelenia s ohľadom na subdodávateľov: v niektorých krajinách pochádzajú všetci pracovníci na stavbe s výnimkou projektových manažérov zo subdodávateľskej siete; naopak, vo Fínsku, pracujú na stavenisku väčšinou priami zamestnanci YIT.

„Vo Fínsku sme v roku 2017 posúdili asi 1 700 dodávateľov so zameraním na aspekty, ako je funkčnosť, bezpečnosť a kvalita."

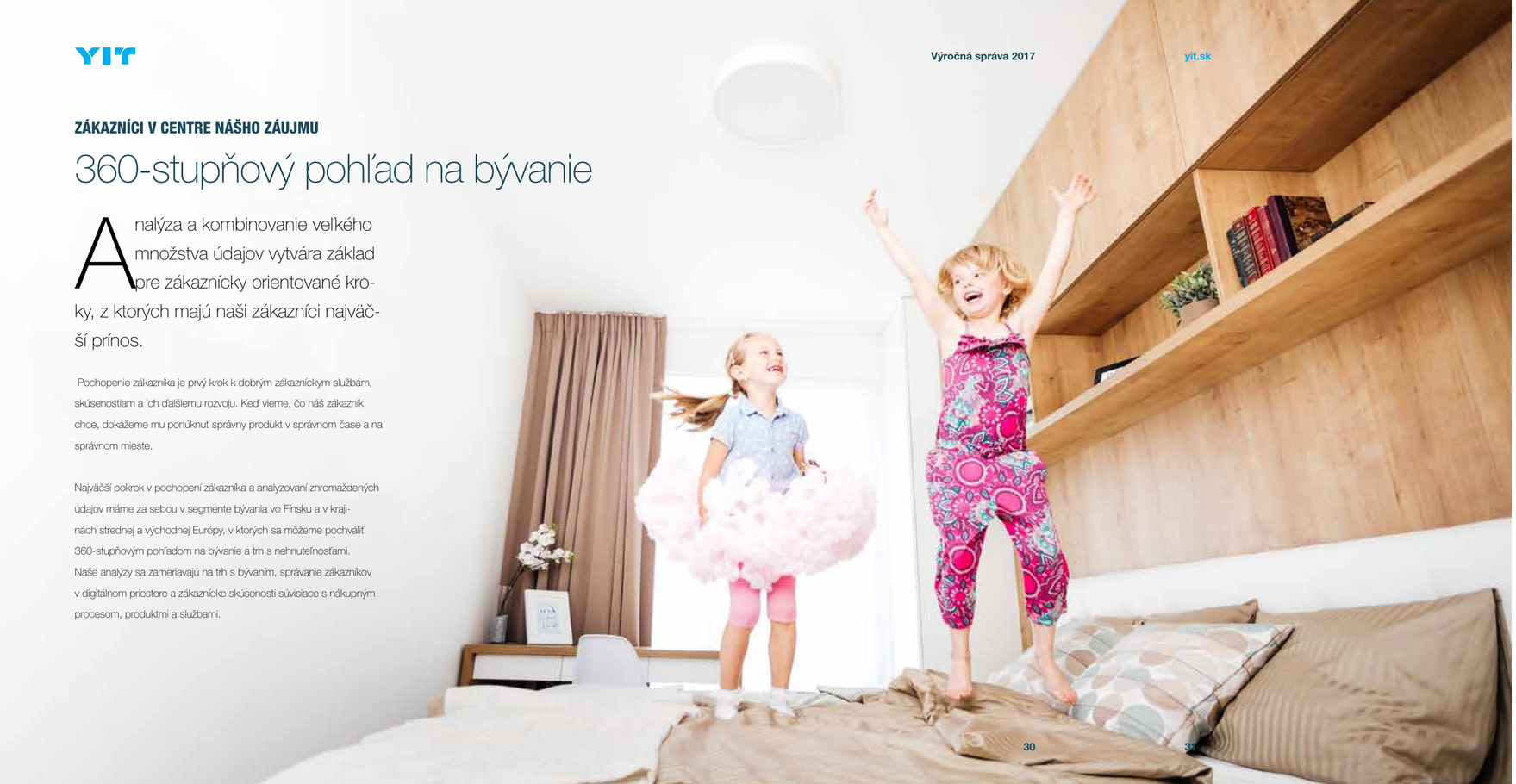
Hodnotenie a monitorovanie dodávateľov sa mierne líši v závislosti od krajiny, pričom YIT kladie dôraz na preverovanie minulosti každého dodávateľa. Vo Fínsku využívame celoštátny informačný systém, aby sme dokázali priebežne zabezpečiť, že si fínski aj estónski subdodávatelia plnia svoje povinnosti zamestnávateľa v súlade s právom. Subdodávatelia z iných krajín sú povinní poskytnúť YIT zodpovedajúce informácie manuálne. U všetkých zahraničných subdodávateľov sa hodnotia rovnaké dostupné informácie. Vo YIT sa snažíme pri všetkých nových významných dodávateľov vykonať audit ešte pred podpísaním prvej zmluvy. Audity pokrývajú faktory súvisiace s pracovnými postupmi a podmienkami, otázkami životného prostredia, ako aj kvalitou a spoľahlivosťou operácií. Výber dodávateľov je tiež ovplyvnený neustálym interným evidovaním sťažností a dodávateľskej spätnej väzby v YIT.

Otázky týkajúce sa miezd, pracovného času a bezpečnosti pri práci sa preberajú v rámci prípravy každej subdodávateľskej zmluvy. Prípady závažného pochybenia sa posudzujú individuálne a v prípade potreby dochádza k okamžitému ukončeniu spolupráce. Snažíme sa v pravidelných intervaloch zrealizovať audit všetkých strategicky významných dodávateľov a subdodávateľov. Pri výbere dodávateľov a dodávateľskej činnosti tiež zdôrazňujeme význam prísnych bezpečnostných postupov.

RIADENIE RIZÍK POCHYBENIA

YIT operuje v odbore, ktorý je citlivý na pochybenia. Naša stratégia sa riadi politikou nulovej tolerancie voči tieňovej ekonomike. Naprieč celým koncernom pracujeme v súlade s našimi hodnotami a podnikateľskými princípmi, ktoré sa zaoberajú typickými rizikami pochybenia. Každý zamestnanec YIT je sám za seba povinný dodržiavať naše zásady podnikania, kontrola je zase úlohou nadriadených. Je pre nás kľúčové, aby sa zásady podnikania YIT dodržiavali v celej organizácii YIT.

Zamestnancov podporujeme v tom, aby so svojimi nadriadenými preberali podnikateľské princípy YIT i akékoľvek súvisiace otázky. Zamestnanci YIT sú zároveň povinní nahlásiť akékoľvek podozrenie z porušenia zásad podnikania YIT svojmu priamemu nadriadenému. V prípade, ak ich priamy nadriadený neposúdi záležitosť s dostatočnou vážnosťou či ju neprešetrí vôbec, alebo ak sa porušenie zásad YIT týka priameho nadriadeného, zamestnanec to môže oznámiť inej organizačnej úrovni alebo na to využiť nezávislý kanál na nahlasovanie etických záležitostí, na ktorý sa môže obrátiť buď slovne, alebo online. Správy môže podať aj anonymne. Etický výbor koncernu pracuje na zlepšení riadenia rizík pochybenia a preberá zodpovednosť za väčšie vyšetrovania a hodnotenia.



ZÁKAZNÍCI V CENTRE NÁŠHO ZÁUJMU

360-stupňový pohľad na bývanie

Analýza a kombinovanie veľkého množstva údajov vytvára základ pre zákaznícky orientované kroky, z ktorých majú naši zákazníci najväčší prínos.

Pochopenie zákazníka je prvý krok k dobrým zákazníckym službám, skúsenostiam a ich ďalšiemu rozvoju. Keď vieme, čo náš zákazník chce, dokážeme mu ponúknuť správny produkt v správnom čase a na správnom mieste.

Najväčší pokrok v pochopení zákazníka a analyzovaní zhromaždených údajov máme za sebou v segmente bývania vo Fínsku a v krajinách strednej a východnej Európy, v ktorých sa môžeme pochváliť 360-stupňovým pohľadom na bývanie a trh s nehnuteľnosťami. Naše analýzy sa zameriavajú na trh s bývaním, správanie zákazníkov v digitálnom priestore a zákaznícke skúsenosti súvisiace s nákupným procesom, produktmi a službami.

Nezabúdame ani na budúcnosť trhu s bývaním, a preto analyzujeme trhové údaje či zmeny v motiváciách zákazníkov. Okrem iného sme v roku 2017 spustili ďalšie kolo nášho Tribe prieskumu, aby sme dokázali lepšie posúdiť postoje spotrebiteľov a motívy súvisiace s bývaním. Efektívna analýza zhromaždených údajov prebieha na našej platforme zdieľaných údajov DataHub, ktorá zlučuje všetky údaje z nášho systému a uľahčuje ich spracovanie. Vlastné dáta tiež dopĺňame informáciami získanými z externých zdrojov. Analýza a kombinovanie veľkého množstva údajov vytvára základ pre zákaznícky orientované kroky, z ktorých majú naši zákazníci najväčší prínos.

RÝCHLEJŠIE ZDIEĽANIE SPÄTNEJ VÄZBY A OSVEDČENÝCH POSTUPOV

Vďaka analýze údajov a spätnej väzbe od zákazníkov dokážeme nielenže poskytovať lepšie produkty zákazníkom, ale aj zdokonaľovať náš zákaznícky servis a pracovať efektívnejšie.

Dobrým príkladom je iniciatíva, ktorá vznikla pred rokom v segmente Housing Finland & CEE. Jej cieľom je rýchlejší a jednoduchší príjem, spracovanie a archivácia spätnej väzby od zákazníkov. Vďaka podpore DataHub a novému nástroju na podávanie správ je spätná väzba od zákazníkov prehľadnejšia, aktuálnejšia, možno ju ľahko porovnať a takisto ju aj rýchlejšie získať. Urýchľuje to aj zdieľanie osvedčených postupov a spätnej väzby od zákazníkov v rámci organizácie YIT – v kanceláriách aj na stavbách – čo prispieva k rozvoju našich každodenných činností. Automatizácia manuálnych procesov analyzovania spätnej väzby poskytuje našim zamestnancom viac času na dôležitejšie úlohy.

Využitie zozbieraných údajov a analýz začína byť efektívnejšie aj v segmentoch obchodných priestorov a infraštruktúry. Spätná väzba od zákazníkov v segmente ovplyvní okrem iného pracovné prostredia, ktoré postavíme v budúcnosti.

„Analýza a kombinovanie veľkého množstva údajov vytvára základ pre zákaznícky orientované, tzv. smart opatrenia, z ktorých majú naši zákazníci najväčší prínos.“

POZITÍVNA ZÁKAZNÍCKA SKÚSENOSŤ PRI KAŽDOM STRETNUTÍ

YIT sa vo všetkých svojich obchodných aktivitách snaží poskytovať vynikajúci zákaznícky servis. V posledných rokoch sme vyvinuli a zosúladili naše operatívne metódy merania spokojnosti zákazníkov naprieč rôznymi funkciami a určili sme si strategické ciele v podobe bezchybných dodávok a zlepšenia zákazníckej skúsenosti.

Ako ukazovatele naprieč celou skupinou poslúžil počet bezchybných dodávok v podnikaní s bytovou výstavbou a Net Promoter Score NPS (meranie lojality zákazníkov) vo všetkých funkciách v rámci skupiny. Vo všetkých našich aktivitách tiež využívame prieskumy spätnej väzby zákazníkov.

Spokojnosť zákazníkov pravidelne meriame a sledujeme a vývoj výsledkov monitoruje správna rada v každej krajine. Spokojnosť zákazníka a kvalita sú faktory, ktoré ovplyvňujú zamestnanecké benefity a platy, preto neustále pracujeme na zdokonaľovaní súvisiacich postupov a ukazovateľov. Program výhod pre kľúčové osoby založený na podiele vo firme zahŕňal v roku 2017 takisto cieľ týkajúci sa Net Promoter Score.

Účelom kvalitatívneho štandardu naprieč skupinou je prezentovať náš záväzok, poskytovať kvalitnú službu a vysvetľovať naše princípy zamestnancom a všetkým cieľovým skupinám. Princípy kvality sa každoročne hodnotia a schvaľujú predstavenstvom skupiny.

V oblasti bývania bolo 90 % (2016: 92 %) odovzdaných bytov v bezchybnom stave. V dlhodobom horizonte je naším cieľom 100 % bezchybné odovzdávanie. Vážené skóre lojality zákazníka NPS, pokrývajúce celkovú činnosť koncernu, predstavovalo v roku 2017 51 % (2016: 62 %). Net Promoter Score odráža mieru, do akej sú zákazníci pripravení odporučiť spoločnosť ďalej. Skóre je ovplyvnené podielom podporovateľov a odporcov medzi respondentmi na stupnici od -100 % do 100 %. Dlhodobým cieľom YIT je NPS skóre nad 60 %. Q-faktor a NPS sme ako indikátory začali používať v roku 2014 a v roku 2017 sme zdokonalili a rozšírili ich využitie.

SMER, AKÝM SA UBERÚ PROJEKTY YIT, URČUJE FILOZOFIA ŽIVÉHO DIZAJNU

Meniace sa potreby každodenného života viedli YIT k prehodnoteniu riešení pre bývanie. Namiesto tradičného dizajnu odpovedá YIT na trendy bývania uplatnením novej filozofie živého dizajnu. Smer, akým sa uberú projekty YIT, určuje filozofia živého dizajnu. Zákazníci vnímajú živý dizajn najmä v podobe väčšej konzistentnosti a funkčnosti. Riešenia, ktoré sa ukázali ako užitočné, využívame opakovane a pracujeme na nich s dlhodobou perspektívou. Pre developera je táto zmena citeľná v produktivite a kvalite.

VĎAKA WOW PROGRAMU SA ZAMESTNANCI VŽIJÚ DO KOŽE ZÁKAZNÍKOV

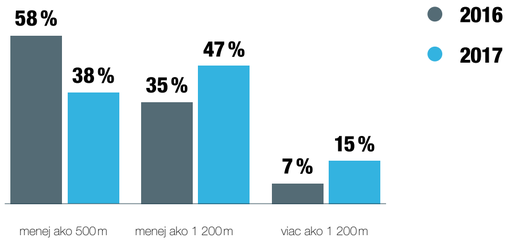
Cieľom rozvojového programu WOW, ktorý sa v YIT pripravuje posledných takmer päť rokov, je pochopiť potreby zákazníkov, vidieť veci z ich pohľadu, a tým zlepšiť náš zákaznícky servis. WOW program odštartoval v segmente Housing Finland & CEE, no v roku 2016 doň pribudli aj segmenty Obchodné priestory a Infraštruktúra. Tréningom už prešlo 1 200 zamestnancov segmentu Housing Finland & CEE a 500 zamestnancov segmentov Obchodné priestory a Infraštruktúra. Vzdelávací program, samozrejme, beží ďalej.



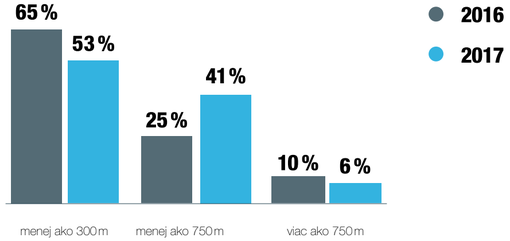
YIT UKAZOVATELE TRVALO UDRŽATEĽNÝCH MESTSKÝCH PRIESTOROV

Dostupnosť služieb z našich bytov

VZDIALENOSŤ OD OBCHODU S POTRAVINAMI



VZDIALENOSŤ OD ZASTÁVKY MHD



Spoločnosť meníme pomocou našich bytov, obchodných priestorov a infraštruktúry tvoriacej mestské prostredie. Pri vytváraní miest pre život sa riadime indikátorom trvalo udržateľného mestského prostredia.



PRÁCA VO YIT

Náš úspech je založený na kvalifikovaných zamestnancoch a rozvoji schopností

Jedným z významných faktorov pri vytváraní hodnôt v aktivitách YIT sú znalosti zamestnancov a ich rozvoj. Pravidelné diskusie o výkone a rozvoji vytvárajú pevný základ pre rozvoj kompetencií vo YIT. Ich zámerom je sledovať rozvoj zamestnancov a poskytnúť im podporu na individuálnej úrovni. Podľa prieskumu zamestnancov YIT z roku 2017 považuje diskusie za užitočné 69 % z nich. Miera odozvy bola 89 %.

TYPY PRACOVNÝCH ZMLÚV ZAMESTNANCOV



- 96 % na plný úväzok
- 4 % čiastočný úväzok



- 87 % na dobu neurčitú
- 13 % na dobu určitú

Naša reakcia na potrebu rozvoja znalostí zahŕňa tréningové programy zamerané na všetky skupiny zamestnancov, školenia, semináre či iné metódy rozvoja. Medzi kľúčové ciele interných tréningových programov YIT patria udržanie a rozvíjanie projektového manažmentu, produktivity, pochopenia zákazníka, manažérskej práce a bezpečnosti pri práci. Počas roka sa do týchto programov zapojilo viac ako 2 300 zamestnancov.

NEUSTÁLY VÝVOJ OCHRANY ZDRAVIA A BEZPEČNOSTI PRI PRÁCI

Ochrana zdravia a bezpečnosti pri práci je jedným z kľúčových záväzkov YIT voči zamestnancom a zároveň základ pracovného pomeru. Znižovanie počtu nehôd zostáva kľúčovým cieľom nášho úsilia o bezpečnosť. Zároveň pracujeme na preventívnych opatreniach, vďaka ktorým by naše práce mali prebiehať hladšie. Správna rada skupiny YIT definuje bezpečnostné ciele koncernu a sleduje ich dosiahnutie. Organizácia bezpečnosti YIT vyvíja a koordinuje bezpečnostné procesy a na staveniská zavádza nové bezpečnostné postupy. Zodpovednosť za uplatňovanie bezpečnostných opatrení nesie organizačná štruktúra. V roku 2016 sme inovovali naše BOZP a zamerali sa na tri oblasti: riadenie a vedenie bezpečnosti, proaktívne opatrenia a pohodlie v každodennom živote a funkčné nástroje. Každá oblasť záujmu obsahuje podrobné opatrenia. Úspech týchto opatrení sa meria podľa vybraných ukazovateľov. Jedným z kľúčových sú návštevy vedenia na staveniskách, ktoré sa vyhodnocujú každý mesiac.

Návštevy na staveniskách považujeme za vysokú prioritu v oblasti BOZP, pretože propagujú kultúru otvorenej bezpečnosti a kvality a riadenia preventívnych opatrení. V roku 2017 počet návštev vedenia na staveniskách narástol. Snažíme sa, aby návštevy vedenia boli otvorenejšie a zakladali sa na dialógu. Preto sme vyvinuli model návštev vedenia na staveniskách, ktorý začíname uplatňovať v praxi od začiatku roka 2018.

Nehodovosť v roku 2017, bohužiaľ, neklesla pod úroveň predchádzajúceho roka. Naše úsilie týkajúce sa bezpečnosti sa čoraz viac zameriava na preventívne opatrenia. Za najdôležitejšie považujeme plánovanie bezpečnosti, jej pozorovanie a bezpečnostnú inštruktáž na staveniskách. Nehody a rizikové situácie sa zakaždým prešetrujú a výsledky sa komunikujú interne. V roku 2017 zastrešoval činnosť YIT vo Fínsku, v pobaltských štátoch, Českej republike a na Slovensku medzinárodný certifikát ochrany zdravia a bezpečnosti OHSAS 18001.

SMEROM K EŠTE OTVORENEJŠEJ KULTÚRE BEZPEČNOSTI PRI PRÁCI

Rozvíjanie otvorenejšej kultúry bezpečnosti a zavádzanie opatrení, ktoré podporujú aktívny dialóg, sú významnými krokmi k tomu, aby každodenné operácie prebiehali plynulejšie a predvídateľnejšie.

V roku 2017 sme zostavili bezpečnostné školenie aj vďaka tomu, že sme náš tréningový program týkajúci sa riadenia bezpečnosti postavili viac na aktívnej účasti. Dvojdňový program dokončilo vyše 300 zamestnancov. Vďaka workshopovým metódam sme mohli viesť plnohodnotný dialóg a podarilo sa nám tak vytvoriť ešte otvorenejšiu kultúru bezpečnosti pri práci. Pre všetkých zamestnancov YIT sme tiež usporiadali hodnotenie bezpečnosti cez Skype. Zamestnanci túto iniciatívu uvítali a briefingy cez Skype sa ukázali ako efektívny spôsob na informovanie o aktuálnych zmenách.



KAPITOLA 3

YIT na Slovensku

Všetky projekty pod hlavičkou YIT majú spoločný ústredný motív – spokojnosť zákazníka. Všetko, čo o našich zákazníkoch vieme, pretavujeme do každej jednej fázy vzniku nového bývania. Od výberu lokality až po platformu na vytvorenie susedskej komunity v novom bytovom projekte, v každej etape projektu zohráva kľúčovú rolu záujem klienta. Ako sa pretavuje do jednotlivých fáz vzniku nového bývania, vám predstavíme nahliadnutím do zákulisia kľúčových oddelení YIT.

1 VÝBER LOKALITY

Základom je genius loci – hľadáme miesta, ktoré majú silného ducha a jedinečnú atmosféru. Našou snahou je budovať živé štvrte a komunity, preto vyberáme lokality, kde sa spája bývanie, práca a oddych na jednom mieste. Nezabúdame pri tom ani na rozmanitú ponuku verejných a súkromných služieb, občianskej vybavenosti a fungujúcej verejnej dopravy priamo na mieste alebo v blízkom okolí.



Zameriavame sa prevažne na zanedbané územia v centrálnych mestských oblastiach, ktoré si vyžadujú transformáciu a zlepšenie využitia.

2 KÚPA POZEMKU



Kúpu pozemku sprevádza dôkladná právna a technická analýza, zhodnotenie vplyvov na životné prostredie a posúdenie celkovej finančnej pozície. Čo a v akom objeme môžeme na pozemku postaviť z hľadiska funkcie, určuje územný plán.

3 ARCHITEKTONICKÝ NÁVRH



Podoba našich projektov je výsledkom súhry práce tímov urbanistov, architektov a nášho dizajn manažmentu v súlade s platným územným plánom a v harmónii s okolitým prostredím.

Do diskusie pri tvorbe návrhu zapájame širokú verejnosť.

4 MARKETING A PREDAJ



Predajcovia poznajú celé portfólio projektov a záujemcom odporučia bývanie presne podľa ich potrieb – či už blízko prírody, s priestorom pre rodinu alebo pre single vyžitie v centre mesta.

Názvy našich projektov často pochádzajú z fínčiny, nie je to však pravidlo. Názvy niektorých projektov sú inšpirované históriou lokality, ako napríklad STEIN2 či ZWIRN.

O prenájom obchodných a kancelárskych priestorov sa stará naše Oddelenie komerčných nehnuteľností a leasingu.

5 ZÍSKAVANIE POVOLENÍ

Príslušný stavebný úrad požiadame o vydanie územného rozhodnutia a stavebných povolení. Okrem toho intenzívne komunikujeme s mestom, orgánmi štátnej správy a samosprávy, správcami sietí ako aj s ďalšími inštitúciami a zainteresovanými účastníkmi.



Diskutujeme aj so susedmi v okolí budúcich stavieb a získavame cenné podnety pre naše projekty.

6 STAVEBNÉ PRÍPRAVY

Naši dodávatelia sú našimi partnermi. Preferujeme dlhodobú obchodnú spoluprácu na princípe win – win.



Fínsky pôvod našej spoločnosti sa odzrkadľuje v rešpektovaní ekologických zásad, dodržiavaní BOZP, dôraze na kvalitu pri realizácii urbanistických, architektonických a dispozičných riešení pri maximálnej hospodárnosti návrhu.

7 REALIZÁCIA STAVBY



Zvýšenú pozornosť venujeme bezpečnosti. Snažíme sa presadiť nadštandardy v BOZP, ako napríklad schodiskové veže, okuliare či remienky na prilbách.

Na realizácii bytového domu sa podieľa priemerne 60 až 70 ľudí mesačne, vrátane technicko-hospodárskych pracovníkov.

8 PRISPÔSOBENIE BÝVANIA NA MIERU

Ku každému klientovi pristupujeme individuálne. Štandardné či nadštandardné vybavenie bytu si klient vyberá sám. O požiadavky klientov sa stará naše oddelenie klientskych zmien či priamo projektoví manažéri.



9 NÁVŠTEVA A ODOVZDANIE BYTU

Ešte pred kolaudáciou klienta pozveme na klientsky deň, na ktorom sa môže prvýkrát prejsť po svojom byte. Po kolaudácii si klient skontroluje svoj bytový štandard/nadštandard v technickom preberacom konaní.



Oddelenie starostlivosti o zákaznikov si s klientom dohodne termín odovzdania bytu, predajca ho následne vyzve k podpisu Kúpnej zmluvy.

10 STAROSTLIVOSŤ O ZÁKAZNÍKOV AJ PO NASŤAHOVANÍ

Na nič sa nehráme. Ak aj niečo niekedy nefunguje, neskrývame to, ale vedieme s klientmi otvorený a úprimný dialóg.



Odovzdaním kľúčov sa naša starostlivosť nekončí. Ak má klient ďalšie otázky k svojmu bytu a jeho užívaniu, odpovede nájde v online službe YIT PLUS.

PRÍBEH NOVÉHO BYTU

Krok 1 – Výber lokality pre nový projekt

Každý projekt potrebuje pozemok, na ktorom môže YIT realizovať svoju predstavu príjemného, kvalitného a súčasne trvalo udržateľného bývania. Úplne prvým krokom je preto výber lokality. A ako k vytypovaniu vhodnej lokality pristupuje **Radek Pšenička**, Business development riaditeľ?

Aké lokality hľadáme pre našich klientov? Naším hlavným cieľom je vytváranie lepšieho prostredia pre život v širšom kontexte vo všetkých súvislostiach. Bývanie, práca a oddych ideálne na jednom mieste vrátane rozmanitej ponuky verejných aj súkromných služieb, občianskej vybavenosti a fungujúcej verejnej dopravy priamo na mieste alebo v dostupnom okolí. A preto existuje celý rad kritérií, ktoré musí spĺňať ideálna lokalita, v ktorých sú zohľadnené ako požiadavky našich zákaznikov, tak aj najnovšie globálne inovatívne trendy v oblasti urbanizmu, architektúry a trvalo udržateľného rozvoja. A potom je tu ešte to najdôležitejšie kritérium – genius loci. Takže, stručne povedané, hľadáme lokality, kde si naši zákazníci radi vytvoria svoj nový domov, miesto, kde sa budú radi vracať a kde budú šťastní alebo miesto, na ktoré budú mať pekné spomienky.

Bratislava prežíva intenzívnu výstavbu, preto je namieste otázka, či ešte k dispozícii zostali pozemky, z ktorých sa dá vyberať. „Bratislava má nesmierny skrytý potenciál, je tu ešte mnoho veľmi zaujímavých lokalít, ktoré si priam žiadajú plnú alebo čiastočnú transformáciu, prípadne aj ďalšiu urbanizáciu spojenú s efektívnym a primerane intenzívnym využitím priestoru. Chce to len väčší nadhľad, predstavivosť a kreativitu. Žiaľ, mnohé územia ešte len čakajú na akési odkliatie z dlhého sna ako Šípková Ruženka".

A ktoré bratislavské štvrte sú medzi zákazníkmi najviac populárne? „Dobrou správou je rast miestneho lokálpatriotizmu a to nielen vo veľmi obľúbených mestských častiach, akými sú nesporne Staré Mesto, Ružinov, Karlova Ves, Vajnory, Devín, Lamač či Rusovce, ale napríklad aj v Dúbravke a Petržalke. Práve posledné menované spolu s Novým Mestom a Ráčou najviac narástli v obľúbenosti oproti minulosti. Čo nás teší, je fakt, že veľká časť klientely si obľúbila Dúbravku, ktorá sa postupne stáva popri veľmi obľúbenom Ružinove, časti Nového Mesta vrátane Vinohradov a časti Podhorského pásu pevnou súčasťou širšieho centra mesta. Do tejto kategórie patrí aj takzvaná „Dunajská riviéra" vrátane severnej Petržalky a Karlovej Vsi."

YIT sa pri plánovaní snaží maximálne zohľadniť budúce využitie lokality. „Nechceme stavať monofunkčné štruktúry. Naším cieľom je vytváranie kompaktnejších mestských štruktúr, transformácia a rozvoj bývalých priemyselných alebo zanedbaných areálov, kde chceme priniesť nový pulzujúci život. Veľa si sľubujeme od zintenzívnenia našich aktivít pri rozvoji miest, a to konkrétne pri vývoji a realizácii hybridných a polyfunkčných projektov ucelených mestských štvrtí so širokou ponukou služieb a efektívnou verejnou dopravou, ktoré sú zárukou kvalitného bývania, práce a zároveň relaxu na jednom mieste. Naším prínosom k rozvoju lokality je plánovanie, ktoré sa snaží o harmóniu s okolitým prostredím. Inak povedané, snažíme sa vytvoriť miesta na plnohodnotnú socializáciu spojenú s vytváraním občianskych komunít tak, aby všetci obyvatelia mali podmienky na skutočne plnohodnotný život."

VYSNÍVANÁ LOKALITA R. PŠENIČKU: MOJOU VYSNÍVANOU LOKALITOU JE BRATISLAVA, KTORÁ MÁ NESMIERNY ROZVOJOVÝ POTENCIÁL. AKO V ROKU 1977 SPIEVAL JANKO LEHOTSKÝ SPOLU SO SKUPINOU MODUS, JE TO TAKÝ MÔJ „VEĽKÝ SEN MORA", ABY SA RAZ Z BRATISLAVY STALO SKUTOČNE MESTO NA DUNAJI – ČIŽE „ISTRO POLIS", POKOJNÝ PRÍSTAV PLNÝ ŠŤASTNÝCH A SPOKOJNÝCH ĽUDÍ ZO SLOVENSKA AJ ŠÍREHO SVETA, ĽUDÍ HRDÝCH NA SVOJE KRÁSNE MESTO, NA SVOJ DOMOV.



Radek Pšenička
riaditeľ Business development

Každý developer sa stretáva s dvoma typmi rozvojových území – nezastavanou plochou (tzv. zelenou lúkou) a územím, ktoré už má históriu zastavanosti (tzv. „brownfields" alebo „wastelands"), ale nové bývanie vrátane pestrej palety občianskej vybavenosti a zelene ho môže znovu oživiť. **Aké sú výhody a nevýhody pozemku bez okolitej zástavby a, naopak, uprostred mesta?** „Čo sa týka tzv. ‚panenských území', určite lákajú zaujímavým, novým prostredím, ich hlavným nedostatkom je však absencia infraštruktúry a občianskej vybavenosti. A takisto poloha vo vzťahu k dôležitým dopravným a kompozičným uzlom, centrálnemu urbánnemu jadru. Na čo sa zameriavame primárne, sú projekty v už existujúcich mestských štruktúrach, ktoré v súlade s aktuálnymi globálnymi trendmi urbánneho rozvoja a udržateľnosti potrebujú zvyšovať intenzitu, efektivitu a kvalitu urbanizácie. Tieto ‚brownfield' alebo ‚wasteland' projekty sú príležitosťou, ako do veľmi dobre umiestnených centrálnych mestských oblastí priniesť nový typ urbanizácie, nové vitálne funkcie, čiže úplnú premenu. Samozrejme, vyžaduje si to náročný proces povoľovania, výrazné investície do rekonštrukcie zastaranej infraštruktúry, prípadne vytvorenie infraštruktúry úplne novej, ale výsledkom je bývanie so strategickou polohou, s výbornou dostupnosťou a pravdepodobne aj s tou najlepšou ponukou verejných aj súkromných služieb a občianskej vybavenosti v blízkom okolí."

2 OTÁZKY K VYHODNOTENIU ROKA

1. Aké sú najväčšie úspechy vášho oddelenia v roku 2017?
Uplynulý rok sme prešli zásadnou a úspešnou transformáciou oddelenia vrátane personálneho posilnenia a reštrukturalizácie jeho činností, čo sa prejavilo aj vo vynikajúcich výsledkoch oddelenia v celofiremnom prieskume YIT Voice. To nás zaväzuje, aby sme nielen pokračovali v nastúpenom trende, ale ešte viac zintenzívnili naše aktivity a zvyšovali efektivitu a celkový profesionálny výkon. Aj za týmto úspechom sa skrýva poctivá a svedomitá práca konkrétnych ľudí, vysoká miera trpezlivosti a pokory, ktorá išla ruka v ruke s profesionálnym prístupom, strategickým myslením a transparentnou a priamou komunikáciou.

Aby som bol konkrétny, tak v oblasti akvizícií mi nedá nespomenúť, že nám bolo cťou podieľať sa spolu s Jarom Janičkom a jeho tímom v spolupráci s naším JV partnerom, spoločnosťou Immocap, na úspešnom zvládnutí viac ako polročného procesu zložitých akvizičných rokovaní. Na ich konci bola kúpa takmer 4-hektárového areálu Istropolis na Trnavskom mýte. Výsledkom našej akvizičnej činnosti za obdobie rokov 2015 – 2017 v úzkej koordinácii s Jarom Janičkom a jeho tímom je tzv. „land bank" alebo zásobáreň projektov, ktorá nám už dnes zabezpečuje prácu na budúce roky v predpokladanom objeme viac ako 2 500 bytových jednotiek a zároveň viac ako 100 000 m^2 hrubej podlažnej plochy kancelárskych a obchodných priestorov.

V oblasti inžinieringu by som rád spomenul, že ku koncu uplynulého roka 2017 sme sa s počtom takmer 1 800 bytových jednotiek s vydaným právoplatným stavebným povolením umiestnili celkovo na čele pomyselného rebríčka bratislavského realitného trhu v porovnaní so všetkými našimi konkurentmi. K tomu výraznou mierou prispelo, že sme dosiahli vydanie všetkých potrebných právoplatných stavebných povolení na projekty NUPPU a PARI v Ružinove, ako aj na štvrtú a piatu etapu projektu TAMMI v Dúbravke.

2. Čo je najdôležitejší cieľ pre rok 2018?
Rok 2018 má pre nás niekoľko výziev. Zásadnou je príprava a úspešné zvládnutie medzinárodnej architektonicko-urbanistickej súťaže na projekt „Nový Istropolis". Rozsiahly a pomerne zložitý povoľovací proces nás čaká pri projekte ZWIRN v areáli bývalej Bratislavskej vernovej továrne. V roku 2018 chceme začať s rekonštrukciou národnej kultúrnej pamiatky historickej budovy starej pradiarne vrátane objektu bývalej silocentrály. Zároveň chceme v priebehu tohto roka skolaudovať a následne odovzdať do užívania našim zákazníkom takmer 700 bytov z jednotlivých etáp projektov STEIN2, NUPPU, TAMMI a PARI. Ako spoločensky zodpovedný developer prispejeme k rozvoju dopravnej infraštruktúry tohto mesta a v roku 2018 zrealizujeme rozsiahlu rekonštrukciu a úpravu križovatky ulíc Mierová a Hraničná v Ružinove vrátane rekonštrukcie povrchu Hraničnej ulice.



PRÍBEH NOVÉHO BYTU

Krok 2 – Financovanie výstavby

Keď si YIT vytypuje vhodný pozemok, prichádza na rad financovanie. To v sebe zahŕňa nielen zabezpečenie zdrojov, ale aj modelovanie výnosov, nastavenie vhodnej ceny a riadenie kvality projektu z hľadiska nákladov. Všetko aktivity, ktoré riadi **Jaroslav Janíček**, finančný riaditeľ.

Čo všetko predchádza kúpe stavebného pozemku? „Kolegovia na oddelení Business Developmentu pre nás pripravujú zásadné podklady, ktoré potrebujeme na nastavenie financovania. Čiže najmä čo najpresnejšie určenie, akú plochu bytov by projekt na novom pozemku mohol obsahovať, či budú súčasťou obchodné alebo kancelárske priestory a v akom rozsahu. Úlohou nášho oddelenia je potom vytvoriť model nákladov a výnosov projektu, ktorého výsledkom je približná cena, ktorú sme ochotní za pozemok zaplatiť. Vstupy do modelu konzultujeme s relevantnými oddeleniami v rámci YIT Slovakia. Dôležité je takisto rozhodnutie, či do projektu ideme samostatne s podporou skupiny YIT alebo s iným partnerom vo forme spoločného podniku joint-venture. Dohodou o cene sa však nákup nekončí. Dôležitou súčasťou je tzv. due diligence, počas ktorého si podrobne preverujeme podklady a hľadáme možné právne či iné riziká. Až po uspokojivom výsledku tohto kroku pristupujeme k podpisu kúpnej zmluvy."

Ľudia vo všeobecnosti veria, že bývanie môže byť buď kvalitné, alebo dostupné. Je to pravda? „Našou snahou je dať budúcim majiteľom byty minimálne v kvalite, ktorú očakávajú. A ak je to možné, túto latku sa snažíme aj prekonať. Spokojný zákazník je pre nás vždy na prvom mieste. Kategórie materiálov a kvalita nie sú v stavebníctve v priamej úmere. Vo YIT rozhodne neplytváme zdrojmi, ale určite ani nešetríme na úkor spokojnosti zákazníka. Našou snahou je, aby sme boli kvalitní v každom ohľade: v dizajne, použitých materiáloch, vykonanej remeselnej práci, ale v neposlednom rade aj v kvalite celého areálu projektu."

Čo je kľúčové pre efektívne riadenie nákladov? „Efektívne riadenie sa začína zodpovedne pripraveným rozpočtom projektu už pred samotnou investíciou. Súčasťou tohto rozpočtu je aj analýza citlivosti na zmenu vybraných parametrov projektu, ako aj analýza možných scenárov vývoja projektu a ich vplyvu na výsledok, čiže návratnosť investície. Toto považujem za kľúčový faktor, pretože nesprávny predpoklad pri investícii do pozemku sa veľmi ťažko dobieha v neskorších fázach vývoja projektu. Úvodný celkový rozpočet projektu aktualizujeme pri zásadných míľnikoch projektu vždy s dôrazom na aktualizáciu výnosov a nákladov podľa situácie na trhu.

Ako zbierate dáta o prebiehajúcej stavbe? „Základom efektívneho riadenia je kvalita informácií a dát v informačných systémoch. Je kľúčové pravidelne aktualizovať čerpanie rozpočtu a celkový odhad nákladov voči pôvodným ponukám dodávateľov. Na to potrebujete najmä dve veci: kvalitný informačný systém a dobrú koordináciu zodpovedných ľudí. Na našich projektoch sme v priebehu uplynulého roku zaviedli nový informačný systém – tzv. Quintet – a taktiež zavádzame novú pozíciu ekonóma stavby s cieľom zabezpečiť vyššiu kvalitu dát a lepšie analýzy čerpania rozpočtu."

Sú nehnuteľnosti dobrou investíciou? „Nehnuteľnosti patria medzi tzv. alternatívne investície. Úspech pri nich závisí od mnohých faktorov. Nehnuteľnosti sú všeobecne súčasťou investičných portfólií pre diverzifikáciu rizika, kedže ich výkonnosť nemusí byť striktne časovo zosúladená s výkonnosťou cenných papierov. Priame investície do nehnuteľností sa pre vysokú cenu, nedeliteľnosť a obmedzenú likviditu skôr hodia pre veľkých investorov. A, samozrejme, v malom aj pre individuálnych investorov pre byty na prenájom. Takéto investície môžu byť výnosné – najmä v čase rastúcich cien, nesú so sebou však aj riziko (investor má vložený takmer celý majetok do jediného aktíva,

často ešte čerpá hypotekárny úver). Preto treba s nehnuteľnosťami narábať opatrne."

Úspech YIT výrazne ovplyvňuje situácia na hypotekárnom trhu a možnosti financovania bývania. „Hypotekárny trh v poslednom čase vďaka nízkym úrokovým sadzbám a vysokej dostupnosti úverov praje nákupom bytov. Má to však aj odvrátenú stranu, Slováci sa zadlžujú najrýchlejším tempom spomedzi krajín V4 a miera zadlženia už vyvolala zásahy Národnej banky Slovenska. Ako nás tieto obmedzenia postihnú? Krátkodobo určite znížia dopyt po novom bývaní, celkovo ich však vnímam pozitívne. Myslím si, že môžu pomôcť zastabilizovať trh nehnuteľností a zabrániť tak jeho prípadnému prehriatiu."

AKÝ JE NAJVÄČŠÍ POČET RIADKOV, KTORÉ MAL REKORDNÝ EXCEL DOKUMENT VO YIT?

LIMIT EXCELU – 1 MILIÓN RIADKOV – SÍCE ANI ZĎALEKA NEDOSAHUJEME, ALE NA DRUHEJ STRANE MÁME AJ HÁRKY S 250 STĹPCAMI.

2 OTÁZKY K VYHODNOTENIU ROKA

1. Aké sú najväčšie úspechy vášho oddelenia v roku 2017?
V roku 2017 sa nám podarilo dosiahnuť vynikajúce finančné výsledky, pričom dôležitým faktorom bola spolupráca s fínskym housingovým fondom. Ďalším pozitívom bol úspech reverzného faktoringu u našich hlavných dodávateľov, ktorý nám takisto výrazne pomohol zlepšiť cash flow. V neposlednom rade treba spomenúť akviziciu pozemku a budov Istropolisu v rámci spoločného podniku s partnerom Immocap. Budujeme si tým nielen zásobu developerských projektov pre budúcnosť, ale zároveň sa učíme novým formám spolupráce, ktoré umožňujú efektívnejšie využitie investovaného kapitálu.

2. Čo je najdôležitejší cieľ pre rok 2018?
V roku 2018 by sme radi urobili výrazný pokrok v rámci firemných procesov. Chceme zavŕšiť implementáciu systému Quintet, ktorý posilní proces kontrolingu nákladov. Zároveň vďaka implementácii systému TM1 očakávame zjednodušenie procesu mesačného reportingu. Tieto zmeny nám umožnia stráviť menej času v technických detailoch a viac sa venovať poskytovaniu servisu pre projektové tímy. Dôležitou súčasťou tohto smerovania bude aj pozícia ekonóma stavby.



Jaroslav Janíček
finančný riaditeľ

PRÍBEH NOVÉHO BYTU

Krok 3 – Ako sa kreslí nový dom

Pri všetkej úcte k ďalším fázam, ktorými vzniká nové bývanie, tento krok sa právom označuje ako kľúčový. Sú to práve architekti a projektanti, ktorí bývaniu vtlačia jeho podobu a majú v rukách praktickosť a funkčnosť ako zásadný atribút spokojného bývania. Celý tento proces – od architektonického riešenia až po kolaudáciu – manažuje riaditeľ rezidenčných projektov **Peter Dovala**.

Trendy v budovaní novostavieb neurčuje len slovenský trh, ale aj medzinárodné projekty. **Ktoré z trendov najviac vstupujú do výstavby bytových domov?** „Urbanizmus a architektúra v nových projektoch nie sú len o podobe fasády domu, ale vo veľkej miere o sociálnom a kultúrnom vybavení a zázemí. To znamená, že aj v našich projektoch je na prvom mieste naplnenie vysokých nárokov na vonkajšie priestory a vytváranie spoločných priestorov. Keďže pôsobíme len v hlavnom meste, snažíme sa do projektov prinášať unikátne typologické riešenia, ktoré sú vo väčších európskych mestách prirodzeným spôsobom zachovania udržateľnej urbanizácie mesta."

Pre YIT je kľúčové zohľadňovať pri návrhu bytového domu aj okolie. **Ako zabezpečiť, aby bol súlad bývania s okolím čo najväčší?** „Vždy sa snažíme rešpektovať okolie a prirodzene sa doň včleniť. Samozrejme, zvlášť v centre mesta ide o zásah do existujúcej podoby verejného priestoru, ktorý nenesie každý ľahko. My sa v prvom rade snažíme citlivo zaobchádzať s históriou daného miesta tak, aby zostalo prirodzenou súčasťou života ďalších generácií. Musím povedať, že udržať správnu mieru medzi efektívnym riešením a naozaj hodnotným urbanisticko-architektonickým návrhom je ozajstné umenie. Som presvedčený, že vďaka nášmu medzinárodnému know-how to zvládame na najlepšej možnej úrovni. Napríklad aj vďaka využívaniu architektonických súťaží, ktoré nám pomáhajú v hľadaní najlepšieho riešenia v spolupráci s odbornou komunitou aj širokou verejnosťou."

Ako vzniká finálna podoba vašich projektov? „Zásadné slovo má územný plán, ktorý určuje charakter našich projektov. Samozrejme, presný obsah a podobu projektov riešime spoločne s externými architektmi, ktorým pomáhame vďaka unikátnemu YIT know-how a zapojením našich dizajn manažérov. Ich úloha je veľmi dôležitá, keďže vytvoriť kvalitný projekt v súlade s našimi požiadavkami a predpismi je naozaj náročné. Netreba zabúdať ani na projektových manažérov, ktorí nastavujú a prispôsobujú projekt tak, aby vyhovoval všetkým zákonným, obchodným a technickým aspektom. A, samozrejme, nezabúdame na najdôležitejšiu postavu v celom procese – klienta. Za YIT môžem povedať, že vďaka storočným skúsenostiam sme sa naučili odhadnúť potreby klientov, správne cieliť produkt a dimenzovať jeho architektonické aj technické požiadavky tak, aby boli projekty úspešné."

Podľa čoho vyberá YIT farebnosť svojich projektov? „Farba v architektúre je predmetom vedeckého skúmania už celé stáročia. U nás je konkrétny výber exteriérovej farby vždy na autorovi projektu. Keďže vo YIT sme zástancami striedmej architektúry, tomu sa snažíme prispôsobiť aj farebné akcenty projektov."

DVA FAKTORY, KTORÉ DNES OVPLYVŇUJÚ ARCHITEKTÚRU: ENERGETICKÁ EFEKTÍVNOSŤ A UDRŽATEĽNOSŤ (S VPLYVOM AJ NA PODOBU PROJEKTOV) A PREFABRIKÁTY (POMÁHAJÚ ČASOVEJ ÚSPORE A ZVYŠUJÚ KVALITU STAVIEB).



2 OTÁZKY K VYHODNOTENIU ROKA

1. Aké sú najväčšie úspechy vášho oddelenia v roku 2017?
Myslím si, že minuloročné výsledky hovoria za seba. Podarilo sa nám dosiahnuť najvyšší obrat aj zisk v histórii našej spoločnosti. Zároveň sme sa stali aj najúspešnejšou dcérskou spoločnosťou YIT Group. Pričom viac ako 90 % zisku pochádza práve zo segmentu rezidenčných projektov. K tomuto úspechu bezpochyby prispela aj stabilizácia kľúčových pozícií, najmä v projekt a dizajn manažmente.

2. Čo je najdôležitejší cieľ pre rok 2018?
Stabilizácia celého oddelenia a kolaudácie kľúčových projektov budú mať v roku 2018 najvyššiu prioritu. Dôležitú súčasť našich cieľov bude tvoriť vytvorenie silných väzieb a spoločných podnikov s našimi potenciálnymi partnermi. Máme pred sebou mnohé výzvy, úžasné nové projekty a najmä príležitosti, ktoré nás môžu výrazne odlíšiť od konkurencie a pomôžu nám naďalej udržať postavenie lídra nielen na našom trhu, ale aj v celej korporácii.

Peter Dovala
riaditeľ rezidenčných projektov

PRÍBEH NOVÉHO BYTU

Krok 4 – Keď nový dom „povstane“ z papiera

Bez kvalitnej výstavby by aj najlepšie naprojektované dielo nemalo šancu na úspech. Na stavbároch teda spočíva najväčšie bremeno pri vzniku nového bytového domu. Čo všetko zahŕňa výstavba domu, prezradil výrobno-technický riaditeľ **Miroslav Janíček**.

Koľko ľudí sa zapojí do výstavby bytového domu, kým sa doň môžu nasťahovať prví majitelia? „Na počet ľudí pri výstavbe má vplyv viacero faktorov – veľkosť bytového domu, zložitosť projektu, spôsob a dĺžka realizácie jednotlivých etáp, ale aj to, koľko času máme na prípravu. Ak to zjednoduším, na stavbe domu so 100 bytmi sa podieľa mesiac čo mesiac priemerne 60 až 70 ľudí. A to vrátane THP pracovníkov, ako je výrobný manažér, stavbyvedúci, asistent stavbyvedúceho a jednotliví majstri.“

YIT je ako developer známy tým, že má silný interný tím realizátorov. Ako sa toto nastavenie vyvíjalo v roku 2017? „Objem samotnej stavebnej výroby vo YIT narástol za posledné tri roky o výrazných 350 percent. Tomu sme, samozrejme, museli prispôsobiť realizáciu jednotlivých projektov. Znamená to, že podstatnú časť objemu zabezpečujú externé firmy. A v roku 2017 k tomu pribudla ako novinka forma generálnej dodávky. Celá výstavba však funguje pod vlastnou realizáciou, čiže externé firmy využívame na ucelené subdodávateľské balíky a interný projektový tím dohliada na dosiahnutie finálnej kvality a rieši operatívne úlohy.

YIT sa pri realizácii odlišuje od iných dodávateľov. **V čom sú najväčšie rozdiely?** „Dlhodobo sa snažíme byť najlepší na trhu v dôraze na kvalitu produktu a starostlivosť o zákazníka vrátane korektného a rýchleho procesu reklamácií. Som presvedčený, že sa nám v tomto darí odlíšiť od konkurencie. Ak sa pozriem na detaily, veľmi nám záleží na bezpečnosti našich ľudí. Do bezpečnostných opatrení preto dostatočne investujeme a snažíme sa presadiť do praxe nadštandard v oblasti BOZP ako schodiskové veže, vybavenie okuliarmi a podobne. Žiaľ, v Bratislave na mnohých stavbách nič podobné nezariete, dokonca na mnohých miestach chýbajú základné opatrenia ako zábradlia. My sa pre našich pracovníkov snažíme udržať vysoký štandard.“

Stavebný sektor je známy napätými vzťahmi s množstvom neuhradených prác a dlhov. Naopak, **YIT sa snaží na Slovensko priniesť dlhodobú korektnú spoluprácu**. „Naši dodávatelia vidia, že pracujú s YIT. Preferujeme dlhodobú obchodnú spoluprácu na princípe win-win. Kvalitná projektová dokumentácia, vyvážené zmluvy a stopercentná platobná disciplína sú u nás samozrejmosťou.“

YIT prináša na Slovensko fínske bývanie. V čom sa tento prístup prejavuje pri stavbe? „V oblasti kultúry práce vidieť na Slovensku posun najmä vďaka vplyvu vyspelých západných stavebných spoločností za posledné roky. Hovorím o kultúre práce, vybavenosti pracovníkov ochrannými pomôckami, náradím a stavebnými strojmi a v neposlednom rade aj v prístupe firiem ku každému pracovníkovi. My z Fínska prinášame rešpektovanie ekologických zásad, dodržiavanie bezpečnosti práce, dôraz na kvalitu pri realizácii a filozofiu urbanistických a dispozičných riešení pri maximálnej hospodárnosti návrhu. V čom však stále zaostávame za materskou spoločnosťou, je rýchlosť výstavby. Vo Fínsku sa stavia stroho a unifikovane a vo veľkej miere sa používajú prefabrikáty. Platí tam rovnica dlhší čas na prípravu = kratšia doba výstavby.“

Aké problémy trápia stavbárov v poslednom čase najviac? „Musím potvrdiť, že v oblasti odbornosti došlo v poslednom období k zániku učňovských škôl na Slovensku, a tým narástol nedostatok odborníkov v tradičných remeslách. Dnes čelíme generačnému úbytku murárov, obkladačov, viazačov výstuže a tesárov, čo je zásadnou výzvou aj pre nás do budúcnosti. Naopak, v dôsledku voľného pohybu osôb, tovaru a služieb v Európskej únii prenikajú na naše

územie nové technológie. Do tejto kategórie patrí aj možné oživenie panelovej výstavby, avšak v zásadnej inej kvalite, než akú poznáme zo slovenských sídlisk 70. a 80. rokov.“

	2017	2016	2015
Frekvencia času strateného v dôsledku úrazu, LTIF (Počet preukázateľných nehôd v práci na milión odpracovaných hodín za posledných 12 mesiacov)	6	9	5
Smrteľné nehody (Úmrtia zamestnancov YIT i subdodávateľov na staveniskách YIT)	0	0	0

2 OTÁZKY K VYHODNOTENIU ROKA

1. Aké sú najväčšie úspechy vášho oddelenia v roku 2017?
Rok 2017 priniesol významné zmeny v oblasti realizácie stavieb YIT. Najväčšou bolo rozhodnutie ukončiť realizáciu stavieb pre externých investorov, čo hodnotím veľmi pozitívne, pretože vďaka tomu sme mohli presmerovať zdroje na vlastné projekty. Som presvedčený, že tento krok sa pozitívne prejaví už tento rok. Sme si vedomí, že dobré meno si dlhodobo budujeme vďaka kvalite. O to viac ma teší, že aj napriek veľkým problémom s kapacitami sme opäť posunuli latku kvality vyššie. Z pohľadu stavebnej výroby bol rok 2017 rekordný. V priebehu minulého roka sa nám podarilo ukončiť niekoľko významných stavieb – TAMMI III a IV, STEIN2 I a Miletičova, Malé Krasňany a administratívna budova STEIN2 pre externých investorov. Som rád, že príležitosti v mojom tíme dostali mladí ľudia, ktorí sa svojich úloh chopili s elánom.

2. Čo je najdôležitejší cieľ pre rok 2018?
Pre všetkých zamestnancov spoločnosti zostáva aj v roku 2018 absolútnou prioritou spokojný zákazník. Dobrou správou je, že developmentu sa darí, kedže sa darí celej slovenskej ekonomike. Pre mňa osobne je tento rok najdôležitejším cieľom spokojný zamestnanec. Pomôžem si citátom jedného z našich nových kolegov: „Len kolektív jednoliaty a usmiaty vie robiť divy.“

ČÍM SA YIT SLOVAKIA ODLIŠUJE OD KONKURENCIE: DLHODOBO SA SNAŽÍME BYŤ NAJLEPŠÍ NA TRHU V DÔRAZE NA KVALITU PRODUKTU A STAROSTLIVOSŤ O ZÁKAZNÍKA VRÁTANE KOREKTNÉHO A RÝCHLEHO PROCESU REKLAMÁCIÍ. SOM PRESVEDČENÝ, ŽE SA NÁM V TOMTO DARÍ ODLÍŠIŤ OD KONKURENCIE. AK SA POZRIEM NA DETAILY, VEĽMI NÁM ZÁLEŽÍ NA BEZPEČNOSTI NAŠICH ĽUDÍ.

Miroslav Janíček
výrobno-technický riaditeľ



PRÍBEH NOVÉHO BYTU

Finálny krok – Keď si zákazník začne užívať nové bývanie

Keď projekt dospeje do finále, čaká ho skúška správnosti. Je to v konečnom dôsledku zákazník, ktorý „známkuje“ všetkých zamestnancov YIT a ich odvedenú prácu. O tom, že YIT je v tomto hodnotení medzi špičkou, svedčí zisk niekoľkých ocenení Developer roka. Za týmto honorom sa však skrýva mnoho mravčej práce, hovorí riaditeľka predaja, marketingu a starostlivosti o zákazníkov **Silvia Ferencová**.

Na začiatku predaja bytových projektov je premyslené nastavenie cielenia projektu a výber názvu – značky s príslušným príbehom. **Podľa čoho vo YIT vyberáte názov a navrhujete značku projektu?** „Základom je lokalita a jej história, ako aj okolie miesta, kam prinášame nové bývanie. A potom sú tu zásadné premenné – typ projektu, cieľová skupina a ďalšie faktory. To všetko berieme do úvahy, keď začíname uvažovať nad názvom a značkou daného projektu.“

Spoločnosť YIT Slovakia je dlhodobo známa tradíciou fínskych názvov projektov. „Sme stopercentná dcéra fínskej spoločnosti, a tak je výber fínskych názvov našich projektov prirodzený. Nie je to však prvoplánová záležitosť a automatické pravidlo. Máme v portfóliu projekty, ktoré vyrastajú v tradičnej lokalite. Podobne, ako sa danej štvrti a jej zástavbe prispôsobuje architektúra projektu, prispôsobuje sa aj názov. Pri projektoch s významnou históriou, ako sú STEIN2 alebo ZWIRN, sme nad fínskym názvom neuvažovali.“

Aký je rozdiel v tvorbe stratégie pre samostatný bytový dom a výstavbu celej obytnej štvrte, ako napríklad ZWIRN alebo NUPPU? „Rozdiel je najmä v komplexite. Iné je pripravovať stratégiu pre projekt, ktorý sa bude stavať v etapách počas desiatich rokov a iné pre komplex domov, ktoré dokončíme v horizonte 3 – 4 rokov. Avšak v čom rozdiel nie je, je náš prístup. Ten zostáva rovnaký pri všetkých projektoch.“

Rok 2017 bol opäť rekordným v ponuke nových bytov v desiatkach projektov. YIT sa aj napriek tomu podarilo udržať medzi lídrami v počte predaných bytov v Bratislave. **Prečo si podľa vás zákazníci kupujú byty práve od YIT?** „Zo spätnej väzby našich klientov, ale aj z prieskumov širokej verejnosti vieme, že medzi dôvodmi hrajú prím dôveryhodnosť značky, transparentnosť a kvalita. Jednoducho povedané, my sa na nič nehráme. Ak aj niečo niekedy nefunguje, neskrývame sa, ale hovoríme so zákazníkom a riešime jeho problém.“

A na čom si zákazníci pri výbere nového bytu najviac zakladajú? „V minulosti to bolo primárne o kvalite prác, dnes do tejto rovnice vstupuje čoraz viac termín odovzdania bytu do užívania. Ak to zovšeobecním, klienti sú dnes rozhodne náročnejší ako včera. Je to logické – na trhu je širšia ponuka a možnosti výberu. My tento posun len vítame, veríme si, že dokážeme ponúknuť viac.“

Vo YIT sa nekončí vzťah so zákazníkom predajom bytu. Ako jeden z mála developerov dáva YIT k dispozícii nástroj, ktorý pomáha pri tvorbe komunity aj správe bytu. **Aké sú najväčšie výhody programu YIT Plus?** „Osobne za najväčšie plus považujem praktickosť. Vo YIT Plus máte celú dokumentáciu k nehnuteľnosti kedykoľvek poruke, a to online. Sama mám doma hŕby papierov a vždy som vďačná, ak mi poskytovateľ umožní spravovať niečo online. Nemenej dôležitá je aj možnosť komunikovať s oddelením starostlivosti o zákazníkov alebo so správcom, samozrejme tiež online. A takisto možnosť vybrať si aktuálnu zľavu od partnerov. Nezabúdajme tiež na praktickú možnosť komunikovať so susedmi, ktorá pomáha v novom vchode budovať komunitu.“



2 OTÁZKY K VYHODNOTENIU ROKA

1. Aké sú najväčšie úspechy vášho oddelenia v roku 2017?
Rok 2017 považujem za veľmi úspešný vo všetkých troch tímoch, ktoré vediem: Predaja, Marketingu aj Starostlivosti o zákazníkov. Bol to pre nás rok nastavovania a zefektívňovania interných procesov, ale aj nastavovania procesov so spolupracujúcimi agentúrami. Prešli sme veľmi zaujímavým a informačne silným tendrom na kreatívnu agentúru pre nový projekt ZWIRN, uviedli sme do predaja celkovo 6 etáp rezidenčných projektov, priniesli sme na trh unikátnu Pradiareň 1900, stali sme sa po štvrtý raz v rade Developerom roka na základe hodnotenia odbornej poroty, splnili sme plán predaja a vstúpili sme do fázy odovzdávania bytov.

2. Čo je najdôležitejší cieľ pre rok 2018?
Rok 2018 bude nemenej ambiciózny, a to nielen čo sa týka plánu predaja. Čaká nás odovzdanie takmer 700 bytov do užívania, čo predstavuje pre tím Starostlivosti o zákazníkov celkovo 1 400 stretnutí so zákazníkmi. V tomto roku chceme uviesť na trh niekoľko nových projektov, a to aj v lokalitách, kde spoločnosť YIT zatiaľ nie je zastúpená. Ja osobne sa plánujem viac venovať kolegom, tak v oblasti tréningov a školení, ako aj budovania silných a stabilných tímov. Verím teda, že tento rok bude ozaj rokom spokojného zamestnanca aj na oddeleniach Predaja, Marketingu a Starostlivosti o zákazníkov.

S AKÝMI NAJZAUJÍMAVEJŠÍMI POŽIADAVKAMI OD KLIENTOV STE SA STRETLI?
„TAK AKO SA RÔZNIA ĽUDIA, RÔZNIA SA AJ ICH POŽIADAVKY. NECHÝBAJÚ MEDZI NIMI ZAUJÍMAVOSTI, AKO NAPRÍKLAD POŽIADAVKA ZÁKAZNÍKA ODOVZDAŤ BYT NA ŠTEDRÝ DEŇ (KEĎŽE PODNÁJOM MU KONČIL PRESNE 23. DECEMBRA). ALEBO ŽIADOSŤ, ABY SME ZÁKAZNÍKOVI GARANTOVALI VÝŠKU ÚROKU NA HYPOTEKÁRNOM ÚVERE POČAS CELÉHO SPLÁCANIA. VÄČŠINA POŽIADAVIEK NAŠICH KLIENTOV JE VŠAK ZO SKUPINY SPLNITEĽNÝCH A MY IM RADI VYHOVIEME.

Silvia Ferencová
riaditeľka predaja, marketingu a starostlivosti o zákazníkov

Príbeh novej kancelárie

Spoločnosť YIT je popri bytových domoch aktívna aj v oblasti komerčných nehnuteľností. A to nielen jednotlivých budov, ale aj celých štvrtí, v ktorých kombinuje práve kancelársku a bytovú časť nových priestorov. Toto oddelenie vedie od novembra 2017 **Kristian Sebők**, riaditeľ leasingu a komerčných nehnuteľností.

Trh komerčných priestorov neustále rastie. **Aké sú aktuálne trendy a požiadavky firiem na ich priestory?** „Firmám dnes už nestačia nejaké priestory. Silné firmy, ktoré chcú na trhu pôsobiť dlhodobo a rozvíjať svoje podnikanie, sa snažia kancelárie prispôsobiť svojej vlastnej DNA. Hovorím v prvom rade o vysoko variabilných, agilných priestoroch, ktoré sa dokážu prispôsobiť aktuálnym potrebám firiem bez stavebných prestavieb. S tým úzko súvisia aj požiadavky na kolaboratívny nábytok a modulárne riešenie sedenia vrátane zdieľania pracovných miest. Firmy chcú vytvárať priestor na interakciu medzi zamestnancami, časti kancelárií vyhradiť na krátky oddych, ale zároveň aj vyčleniť priestory na nerušené telefonovanie – tzv. phonebooths. To všetko sa snažíme začleniť do interiérového návrhu komerčných priestorov v našich projektoch."

V roku 2017 prišla spoločnosť YIT na trh s jedinečným projektom – administratívnou budovou historickej Pradiarne. **Ako na projekt Pradiarne reagujú potenciálni nájomcovia?** „Na dnešnom presýtenom trhu moderných administratívnych budov je Pradiareň 1900 rozhodne odlišná. Ide o unikátny projekt v historickej pamiatke, ktorý v Bratislave momentálne nemá konkurenciu. Firmy, ktorým predstavujeme budúce priestory, potvrdzujú, že oceňujú odlišnosť a charakter tejto budovy. Veľké firmy sú ochotné sťahovať sa z priestorov, ktoré im úplne vyhovujú, a to primárne pre genius loci, ktoré má tento priestor."

A čo pokladá za najväčšie plus Pradiarne K. Sebők? „Názory zákazníkov potvrdzujú, že ideme dobrou cestou. Nedá mi s nimi nesúhlasiť, pokiaľ ide o jedinečný priestor. Ja by som k tejto charakteristike pridal ešte vysoké, priestranné a svetlé poschodia s možnosťou mezanínu, vďaka čomu si firmy budú môcť variabilne prispôsobiť priestory svojim potrebám. A takisto možnosť využívať terasu na streche s krásnym výhľadom na novovznikajúcu biznis štvrť. Práve toto je ďalšia pridaná hodnota. Pradiareň sa ako jedna z mála priemyselných budov nachádza v bezprostrednej blízkosti centra mesta a novej biznis zóny, od ktorej presklených budov sa bude zásadne odlišovať. Okrem lokality sa odlišuje aj tým, že zároveň bude súčasťou obytnej štvrte. Vďaka veľkému námestiu s obchodnými prevádzkami, širokej ponuke služieb a zároveň blízkosti bytov pôjde o priestor, ktorý je snom každého zamestnanca aj firmy. Aj keď je pretvorenie historickej pamiatky na firemné priestory náročný proces, veľmi sa teším, že môžem byť pri ňom."

2 OTÁZKY K VYHODNOTENIU ROKA

1. Aké sú najväčšie úspechy vášho oddelenia v roku 2017?
Aj keď som súčasťou spoločnosti iba krátko, mal som príležitosť zistiť, ako YIT funguje, aké má hodnoty a atmosféru vo firme. A najmä som spoznal skvelých ľudí.

2. Čo je najdôležitejší cieľ pre rok 2018?
Z dlhodobých cieľov je pre mňa kľúčové stabilizovať RED biznis, čiže podiel na trhu, o ktorý sa YIT uchádza. A súčasne by som chcel identifikovať a presadiť kľúčové trendy a prehlbovať a skvalitňovať firemné procesy. Špecificky pre rok 2018 to pre môj tím znamená zabezpečiť plný prenájom priestorov v projekte Pradiareň 1900. K tomu a ďalším úlohám nám bezpochyby pomôže zabezpečenie a stabilizácia tímu RED oddelenia a zavedenie nových nástrojov reportingu a komunikácie s klientmi.

Kristian Sebők
riaditeľ leasingu a komerčných nehnuteľností



Práca vo YIT Slovakia

Úspešný rok sa vo YIT Slovakia premietol aj do radov zamestnancov. Počet zamestnancov v roku 2017 vzrástol o 10 %. Naše rady sme posilnili najmä v oblasti projektového manažmentu, dizajn manažmentu a stavebných technikov, čo sú nosné oblasti nášho biznisu. K 31. decembru 2017 u nás pracovalo 178 zamestnancov na plný pracovný úväzok a 12 študentov v rámci trainee programu.

Trainee program sa od roku 2016 úspešne etabloval a prináša vzájomné benefity pre spoločnosť aj pre študentov. Študenti majú možnosť ako stážisti dlhodobo pracovať pod dozorom mentora a rozvíjať svoje praktické zručnosti v odbore, ktorý študujú. Zároveň si môžu vyskúšať viaceré pracovné pozície, aby zistili, ktorá oblasť ich najviac baví a chceli by sa jej do budúcna naplno venovať. Študenti sa zapájajú do života firmy ako rovnocenní zamestnanci a zároveň majú aj svoje vlastné teambuildingy, rozvojové aktivity a tímové úlohy. Naším cieľom je pomôcť vo výchove a rozvoji najlepších talentov tým, že majú príležitosť zažiť už počas školy plnohodnotný kontakt s praxou. YIT chce najlepším stážistom po ukončení školy ponúknuť dlhodobú spoluprácu. Sme radi, že táto vízia spolupráce s vysokými školami sa začína napĺňať a prinášať svoje ovocie.

	2017	2016
Počet zamestnancov	190	168
Zamestnanci/trainees	173/17	155/13
Ženy/muži (%)	32/68	30/70



AKO HODNOTIA NAŠI TRAINEES PRÍLEŽITOSŤ, KTORÚ DOSTALI VO YIT?

„Prvý týždeň trainee programu som strávil v centrále, potom už nasledovali stavby, na ktorých som strávil celé leto. Robil som kontrolu práce, učil som sa, ako sa prijímajú rozhodnutia a aký je postup pri jednotlivých procesoch. Trainee program YIT som si zopakoval aj nasledujúce leto a pokračujem v ňom doteraz aj popri škole. Musím povedať, že iné firmy neponúkajú ani zďaleka toľko pozícií, ktoré obsadzujú vo YIT. Túto skúsenosť považujem za kľúčový základ svojho životopisu.“

TIMOTEJ KRÁLOVIČ, ASISTENT STAVBYVEDÚCEHO NA PROJEKTE TAMMI

„Študujem architektonicko-konštrukčné plánovanie a aj keď vo YIT dnes nerobím priamo ‚môj odbor‘, v práci riešim problémy týkajúce sa bytových domov a stavieb, ktoré sú často technické. Štúdium daného odboru preto hodnotím ako plus. Nech už ste v rámci trainee programu na akejkoľvek pozícii, naučíte sa, ako funguje celý proces developmentu z pohľadu rôznych oddelení.“

KATARÍNA LENHARTOVÁ, ŠPECIALISTKA STAROSTLIVOSTI O ZÁKAZNÍKOV

„Začal som s drobnosťami, napríklad som redizajnoval brožúry. Ústredie vo Fínsku potom prišlo s novým konceptom webových stránok a ja som dostal celú túto veľkú agendu na starosť. Poslali ma na školenia do Fínska a Poľska, čo bolo super a pre mňa naozaj skvelá skúsenosť. Neveril som, že sa ako trainee dostanem k takej zodpovednej práci či na služobnú cestu do zahraničia. Niečo také vôbec nie je bežné. Páči sa mi, že YIT je transparentná a ústretová spoločnosť, ktorá pokiaľ v niekom vidí potenciál, tak je ochotná s ním ďalej spolupracovať a vytvoriť mu podmienky na rast. Toto je veľmi veľké plus.“

MATEJ ĎURÍČEK, MARKETINGOVÝ ŠPECIALISTA

Benefity pre zamestnancov

Pre našich zamestnancov sa snažíme vytvoriť také prostredie, ktoré im bude v každom smere pomáhať lepšie skĺbiť pracovný a súkromný život. Naším cieľom je, aby zamestnanci každý deň chodili radi do práce a spokojní sa vracali domov. Neoddeliteľnou súčasťou sú aj mnohé benefity – medzi najobľúbenejšie patria:

- Pružný pracovný čas – pre efektívne využívanie pracovného času a lepšiu možnosť skĺbiť svoj rodinný a pracovný život
- Čerstvé ovocie v práci každý deň a ďalšie benefity pre zdravie zamestnancov
- Odborné, osobnostné a jazykové vzdelávanie:
  - 25 % zamestnancov sa pravidelne vzdeláva v angličtine
  - 60 % zamestnancov sa zúčastnilo aspoň jedného školenia soft skills zručností
  - interne školíme znalosť IT skills našich špecializovaných softvérov
- Firemné eventy a teambuildingy – pre zamestnancov YIT organizujeme počas roka niekoľko eventov, ako napríklad:
  - Vianočný večierok s vyhlasovaním výsledkov ankety Zamestnanec roka, do ktorej sa môžu hlasovaním zapojiť všetci vo YIT Slovakia
  - Deň stavbárov – akčný deň, na ktorom tradične hrávame futbal, volejbal, stolný tenis, stolný futbal a ďalšie outdoorové aktivity
  - Tatry – víkendový teambulding plný zábavných súťaží, hier, vysokohorskej turistiky a dobrej nálady
- Odmena za odporučenie známeho (motivujeme zamestnancov, aby v rámci referall programu pritiahli do firmy ďalších šikovných ľudí. Cez referall program sme za rok 2017 prijali 6 nových kolegov.)
- Sick days (voľno na vyliečenie pri krátkodobom ochorení)

YIT VOICE

Vo YIT nás zaujíma názor našich zamestnancov a pravidelne sa naň pýtame. A nielen to – snažíme sa požiadavky, ktoré vyplynú z prieskumov, pretavovať do reality. Príkladom je veľký zamestnanecký prieskum YIT Voice z jesene 2017. Čerstvé ovocie, ktoré si v práci môžu zamestnanci vychutnávať každý deň, je príkladom, ako sa výsledky prieskumu darí „preklopiť" do reality. Prieskum prebieha každoročne vo všetkých krajinách, kde YIT pôsobí, a vyplniť ho môže každý zamestnanec. Vo YIT Slovakia sa doň zapojilo 146 zamestnancov, čo predstavuje až 92-percentnú účasť.

Dobrou správou z prieskumu je, že ľudia v tejto firme dôverujú manažmentu, o čom svedčí výsledok indexu vodcovstva. Podľa minuloročného prieskumu 84 % respondentov vníma svojich manažérov pozitívne.

Chceme, aby sa naša spoločnosť stala ostrovom skvelých myšlienok a šťastných príbehov. Súčasťou tejto vízie sú naši partneri aj zákazníci, no predovšetkým zamestnanci. Preto intenzívne pracujeme na tom, aby sme na základe zistení z YIT Voice urobili kroky k väčšej spokojnosti všetkých zamestnancov.

Rebríček najdôležitejších vecí, ktoré robia spoločnosť YIT dobrým zamestnávateľom (z výsledkov prieskumu YIT Voice 2017)

Kolegovia

Pravidelná mzda

Hodnoty

Stabilita/istota

Starostlivosť

LEPŠIE YIT

Na to, aby boli zmeny trvalé a pocítil ich každý zamestnanec, na výsledky prieskumu YIT Voice nadviazala nová iniciatíva pod názvom Lepšie YIT. Je to výzva a súčasne príležitosť pre každého zamestnanca, aby sa podieľal na krokoch, ktoré vo YIT Slovakia vytvoria ešte príjemnejšie pracovné prostredie.

WOW PROGRAM

Program WOW beží v každej krajine, kde YIT pôsobí. O detailoch a aktivitách programu na Slovensku prezrádza viac Katarína Šutová, manažérka oddelenia Starostlivosť o zákazníkov a ambasádor WOW programu na Slovensku.

Čo konkrétne program WOW prináša v praxi?

WOW upevňuje osobné vzťahy. Na workshopoch sa „premiešavajú" ľudia z biznisu a ľudia zo stavby. Spoločne môžu vymýšľať, ako čo najlepšie naplniť potreby našich zamestnancov. Na workshope v roku 2016 niekto načrtol víziu, že by si zákazníci mohli kúpiť byt ako v e-shope. Stačilo by si doma v obývačke kliknúť na byt, ktorý sa im páči, zrealizovať úhradu a hotovo. Vtedy som si povedala, WOW, skvelý návrh, ale asi ťažko realizovateľný. Prešli však necelé dva roky a vo Fínsku sa už na podobnom nástroji pracuje. Žiadny nápad sa teda nedá považovať za taký, aby nestálo za to skúsiť ho uplatniť v praxi. Stretli ste sa už niekedy s WOW nápadmi, ktoré by sa dali označiť ako „uletené"?

Aké sú úlohy ambasádora programu WOW?

Úlohou ambasádora je koordinovať program WOW v danej krajine a zdieľať jeho výsledky v rámci celej skupiny YIT. To znamená, že sa dvakrát ročne stretávam s ambasádormi zo všetkých krajín, v ktorých YIT pôsobí, a vymieňame si informácie a skúsenosti. Riešime spolu, ako program WOW v rámci biznisu ešte lepšie uchopiť, na ktoré oblasti sa viac zamerať a ako jednotlivé nápady zaviesť do praxe ešte efektívnejšie.

Na čo sa zamestnanci YIT môžu tešiť v najbližšej budúcnosti?

Máme zozbieraných mnoho nápadov a začíname pracovať na ich realizácii. Steering skupina definuje pre každý polrok nové oblasti pre zlepšenia a identifikuje, čo presne budeme vo YIT zavádzať do praxe. Posudzuje, na ktoré oblasti sa treba zamerať najskôr a zodpovedá za to, aby sa riešenia pretavili do praxe.

LEPŠIE YIT A WOW V KOCKE

LEPŠIE YIT	WOW
iniciatíva YIT Slovakia	iniciatíva YIT Group
zameranie na zamestnancov YIT Slovakia	zameranie na zamestnancov, klientov a partnerov YIT
zlepšenie nášho pracovného prostredia	vnímanie klienta a jeho potrieb
návrhy zamestnancov	interné workshopy
koordinujú tri zamestnanecké tímy	koordinuje steering skupina

NAŠE PROJEKTY

Byty, v ktorých nájdu svoj domov všetky generácie



STEIN2

Bývanie s vlastným dvorom v centre mesta

LOKALITA: BRATISLAVA – STARÉ MESTO

Projekt STEIN2 svojou polohou oslovuje ľudí, ktorí chcú bývať v úzkom kontakte s centrom mesta a oceňujú blízkosť kompletnej občianskej vybavenosti. Posledná etapa projektu zhmotňuje koncept moderného bývania na pokojnej ulici so zázemím v podobe spoločného vnútrobloku. Ku komfortu obyvateľov prispeje aj nadštandardná výbava bytov a kvalita použitých materiálov. YIT projektom STEIN2 aktívne podporuje trvalo udržateľný rozvoj mesta. Obyvatelia sa totiž za prácou i za zábavou v Starom Meste a jeho bezprostrednom okolí najjednoduchšie dostanú bez auta. Územie lemované Legionárskou, Blumentálskou a Bernolákovou ulicou je napojené na hustú sieť mestskej dopravy, chodníkov i cyklotrás.

Od jari 2018 sú v predaji byty v posledných etapách projektu STEIN2. Atraktívna štvrť dosiahne svoju finálnu podobu na jeseň budúceho roka.

KOLAUDÁCIA 4. A 5. ETAPY: 3. ŠTVRŤROK 2019

NUPPU

Bývanie s obrovským parkom pod oknami

LOKALITA: BRATISLAVA – RUŽINOV

Hlavnou myšlienkou projektu NUPPU je vytvoriť a priniesť budúcim obyvateľom nielen samotný byt, ale plnohodnotné bývanie s dôrazom na okolie. Veľkou výhodou tejto novej štvrte v bratislavskom Ružinove je obrovský, viac ako dvojhektárový park, ktorý domácim vyrastie pod oknami. Zaujímavosťou je, že centrálny park bude pribúdať postupne s každou novou etapou, čiže využívať ho budú môcť všetci obyvatelia počas celej výstavby. Vo finálnej podobe bude zeleň a oddychové zóny pokrývať celkovú rozlohu 23 000 m^2, čo je viac ako tretina celkovej plochy projektu. Plusom pre každodenné aktivity mladých rodín budú aj spoločenské priestory v každom bytovom dome a občianska vybavenosť. Na rozdiel od väčšiny nových projektov bude každý byt v NUPPU vybavený balkónom, lodžiou alebo terasou.

V predaji je aktuálne tretia etapa tohto projektu s názvom RUUSU, čo je po fínsky ruža. Postupne vyrastie v NUPPU v desiatich etapách celkom 999 bytov.

KOLAUDÁCIA 3. ETAPY: 2. ŠTVRŤROK 2019





TAMMI

Pred domom zeleň, za domom les

LOKALITA: BRATISLAVA – DÚBRAVKA

Projekt TAMMI v Dúbravke predstavuje moderné a dizajnovo svieže bývanie, ktoré aj v pokojnej lokalite na kraji mesta stále disponuje veľmi dobrou občianskou vybavenosťou. Jeho obyvatelia na ňom oceňujú najmä širokú škálu dispozícií bytov a polohu v tesnom dotyku s prírodou. Na úspech predchádzajúcich etáp nadväzuje záverečná piata etapa, ktorá kvalitné bývanie podporí vlastným parkom a vonkajšou oddychovou zónou. Budúci majitelia bytov sa môžu tešiť na prítomnosť Karpát a množstvo zelene v okolí svojho nového bývania. Bezprostredná blízkosť lesa ponúka množstvo možností na pekné rodinné popoludnia, pešie či cyklistické výlety aktívnych jednotlivcov či pohodové opekačky v kruhu priateľov.

Dva bytové domy poslednej etapy TAMMI budú prepojené vlastným komunitným parkom. Obe budovy nadväzujú na predchádzajúce etapy a na jeseň budúceho roka zavŕšia výstavbu populárneho dúbravského projektu.

KOLAUDÁCIA 5. ETAPY: 3. ŠTVRŤROK 2019

PARI

Priateľská štvrť s výbornou dostupnosťou

LOKALITA: BRATISLAVA – RUŽINOV

V projekte PARI pri Dulovom námestí sa bývalý internát mení na atraktívny bytový dom. Výnimočná lokalita na kraji Ružinova s výbornou dostupnosťou do centra mesta a blízkou občianskou vybavenosťou predstavuje pre budúcich obyvateľov obrovský benefit. Bytový dom PARI vzniká na okraji areálu niekdajšej cvernovej továrne na Páričkovej. Ponuka bytov je naozaj široká – od praktických 1-izbových až po veľkolepé 5-izbové mezonetové byty. Okrem priestorov na bývanie má projekt 5 obchodných priestorov na prízemí. PARI má výnimočnú polohu v blízkosti novovznikajúceho bratislavského biznis centra v oblasti Mlynských nív a Pribinovej, zároveň je však umiestnený v príjemnej a priateľskej susedskej štvrti. Byty sú riešené s dôrazom na funkčnosť a efektívne využitie priestoru. Samozrejmosťou je vysoká kvalita materiálov.

Prví obyvatelia sa do PARI nasťahujú na jeseň tohto roka.

KOLAUDÁCIA: 2. ŠTVRŤROK 2018





ZWIRN

Moderná štvrť s historickým odkazom

LOKALITA: BRATISLAVA – RUŽINOV

Na území bývalej Bratislavskej cvernovej továrne vyrastie nová živá štvrť s názvom ZWIRN. Prinesie všetky výhody zmiešaného územia – kvalitné mestské bývanie, unikátne miesto na prácu, oddychové zóny a verejné priestory určené na stretávanie sa ľudí.

Dominantou územia bude obnovená historická pamiatka, Pradiareň 1900, ktorú s novými budovami v jej okolí spojí priestranné námestie. Bývalá továreň sa premení na jedinečný priestor s atypickými kanceláriami. Jeho súčasťou budú pôvodné storočné klenby, štvormetrové továrenské okná a vysoké stropy umožňujúce vytvoriť galérie. Budova bude vybavená najmodernejšími technológiami, vďaka ktorým získa medzinárodný certifikát BREEAM. Dokončená bude v roku 2020 a poskytne 12-tisíc m^2 administratívneho priestoru a viac ako 3-tisíc m^2 retailu.

YIT ZAČNE S VÝSTAVBOU PODZEMNÝCH GARÁŽÍ A NÁMESTIA, AKO AJ S REKONŠTRUKCIOU PRADIARNE, ZAČIATKOM ROKA 2019.

Ocenenia YIT Slovakia a dôležité míľniky

Základom nášho úspechu je dobrá idea, ktorú poctivo realizujeme v prospech všetkých. Nestaviame len pre seba a pre našich zákazníkov, ale tak, aby výsledný projekt posunul aj mesto o krok bližšie ku konceptu dlhodobej udržateľnosti. Sme hrdí, že náš prístup dlhodobo oceňujú odborníci aj zákazníci.

2017	**ASB Gala – Developer roka 2017**
2016	**ASB Gala – Developer roka 2016**
2015	**ASB Gala – Developer roka 2015**
2014	**Certifikát AAA najvyššej dôveryhodnosti v SR**
2014	**Cena Progresívne a cenovo dostupné bývanie za projekt Byty Kivikko od ministra dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR**
2014	**ASB Gala – Developer roka 2014 a Stavebná firma roka 2014**
2014	**CIJ Awards – Najlepší rezidenčný projekt za stavbu Tarjanne Dúbravka**
2013	**CE.ZA.AR v kategórii Občianske a priemyselné budovy za projekt REDING Tower 2**
2010	**Bytový dom roka v súťaži Stavba roka za projekt Centrum Gercenova**
2009	**CE.ZA.AR v kategórii Bytové domy za projekt Bytové domy Mudroňova**
2004	**CE.ZA.AR v kategórii Bytové domy za polyfunkčný dom Bratislava – Kováčska ulica**



pwc

Správa nezávislého audítora

Akcionárovi, dozornej rade a predstavenstvu spoločnosti YIT Slovakia a.s.:

Náš názor

Podľa nášho názoru výjadruje účtovná závierka objektívne vo všetkých významných súvislostiach finančnú situáciu spoločnosti YIT Slovakia a.s. (ďalej len „Spoločnosť") k 31. decembru 2017 a výsledok jej hospodárenia za rok, ktorý sa k uvedenému dátumu skončil, v súlade so zákonom č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o účtovníctve").

Čo sme auditovali

Účtovná závierka Spoločnosti obsahuje tieto súčasti:

- súvahu k 31. decembru 2017,
- výkaz ziskov a strát za rok, ktorý sa k uvedenému dátumu skončil a
- poznámky k účtovej závierke, ktoré obsahujú významné účtovné zásady a účtovné metódy a ďalšie vysvetľujúce informácie.

Východisko pre náš názor

Audit sme vykonali v súlade s Medzinárodnými auditorskými štandardmi. Naša zodpovednosť vyplývajúca z týchto štandardov je ďalej opísaná v časti *Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky* našej správy.

Sme presvedčení, že auditorské dôkazy, ktoré sme získali, sú dostatočným a vhodným východiskom pre náš názor.

Nezávislosť

Od Spoločnosti sme nezávislí v zmysle Etického kódexu pre účtovných odborníkov, ktorý vydala Rada pre medzinárodné etické štandardy účtovníkov pri Medzinárodnej federácii účtovníkov (ďalej len „Etický kódex"), ako aj v zmysle iných požiadaviek slovenskej legislatívy, ktorá sa vzťahuje na náš audit účtovnej závierky. Splnili sme aj ostatné povinnosti týkajúce sa etiky, ktoré na nás kladú tieto legislatívne požiadavky a Etický kódex.

Správa k ostatným informáciám uvedeným vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za výročnú správu vypracovanú v súlade so Zákonom o účtovníctve. Výročná správa pozostáva z (a) účtovnej závierky a (b) ostatných informácií. Do dňa vydania našej správy audítora štatutárny orgán výročnú správu nevyhotovil.

Náš vyššie uvedený názor na účtovú závierku sa nevzťahuje na ostatné informácie.

PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o., Karadžičova 2, 815 32 Bratislava, Slovenská republika
T: +421 (0) 2 59350 111, F: +421 (0) 2 59350 888, www.pwc.com/sk

The firm's IC No. (IČO): 35 739 347.
Tax Identification No. of PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o. (DIČ): 2020250521.
VAT Reg. No. of PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o. (IČ DPH): SK2020250521.
Société inscrit au registre de Chambre de commerce sub. Bratislava - poi Vložka č. 1661/B, Oddiel: Sro.
The firm is registered in the Commercial Register of Bratislava I District Court, Ref. No.: 1661/B, Section: Sro.

pwc

Keď budeme mať výročnú správu k dispozícii, našou zodpovednosťou bude prečítať vyššie uvedené ostatné informácie a v rámci toho posúdiť, či sú vo významnom nesúlade s účtovnou závierkou alebo poznatkami, ktoré sme počas jej auditu získali, alebo či existuje iná indikácia, že sú významne nesprávne.

V súvislosti s výročnou správou tiež posúdime, či obsahuje všetky zverejnenia požadované Zákonom o účtovníctve, keď ju dostaneme k dispozícii. Uvedené bude tiež zahŕňať kontrolu súladu výročnej správy s účtovnou závierkou, a či výročná správa bola pripravená v súlade so Zákonom o účtovníctve.

Okrem toho bude naša aktualizovaná správa obsahovať buď konštatovanie, že v tomto smere neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť, alebo v nej vymenujeme významné nesprávnosti, ktoré sme identifikovali vo výročnej správe na základe našich poznatkov o Spoločnosti a situácii v nej, ktoré sme získali počas nášho auditu.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie a objektívnu prezentáciu tejto účtovnej závierky v súlade so Zákonom o účtovníctve, a za internú kontrolu, ktorú štatutárny orgán považuje za potrebnú pre zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za posúdenie toho, či je Spoločnosť schopná nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za zverejnenie prípadných okolností súvisiacich s pokračovaním Spoločnosti v činnosti, ako aj za zostavenie účtovnej závierky za použitia predpokladu pokračovania v činnosti v dohľadnej dobe, okrem situácie, keď štatutárny orgán má v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo tak bude musieť urobiť, pretože realisticky iná možnosť nemá.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Naším cieľom je získať primerané uistenie o tom, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, ktorá bude obsahovať náš názor. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa Medzinárodných auditorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, aj keď existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivo alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe účtovnej závierky.

Počas celého priebehu auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus ako súčasť nášho auditu podľa Medzinárodných auditorských štandardov. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká výskytu významných nesprávností v účtovej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme auditorské postupy, ktoré reagujú na tieto riziká, a získavame auditorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na to, aby tvorili východisko pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti, ktorá je výsledkom podvodu, je vyššie než v prípade nesprávnosti spôsobenej chybou, pretože podvod môže znamenať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné opomenutie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť auditorské postupy, ktoré sú za daných okolností vhodné, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.

pwc

- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a s nimi súvisiacich zverejnených informácií zo strany štatutárneho orgánu.
- Vyhodnocujeme, či štatutárny orgán v účtovníctve vhodne používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných auditorských dôkazov aj to, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že takáto významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v správe audítora na súvislosť informácie uvedené v účtovej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, sme povinní modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z auditorských dôkazov získaných do dátumu vydania správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky, vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

So štatutárnym orgánom komunikujeme okrem iného i plánovaný rozsah a časový harmonogram auditu, ako aj významné zistenia z auditu, vrátane významných nedostatkov v interných kontrolách, ktoré počas auditu identifikujeme.

PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o.
Licencia SKAU č. 161

Ing. Štefan Čupil, FCCA
Licencia UDVA č. 1088

V Bratislave, 27. jána 2018

pwc

UZPODvr14_1

Úč. POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve

zostavená k 31.12.2017

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšu zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.
Údaje sa vypĺňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ä B Č D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo	Účtovná závierka	Účtovná jednotka	Mesiac	Rok
2020250265	X riadna	malá	Za obdobie od	1 2017
IČO	mimoriadna	X veľká	do	12 2017
35718625			Bezprostredne predchádzajúce obdobie od	1 2016
SK NACE	priebežná	(vyznačí sa x)	do	12 2016
41.20.1				

Priložené súčasti účtovnej závierky
X Súvaha (Úč POD 1-01) (v celých eurách)
X Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01) (v celých eurách)
X Poznámky (Úč POD 3-01) (v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky
YIT Slovakia, a.s.

Sídlo účtovnej jednotky
Ulica: Račianska
Číslo: 153/A
PSČ: 83154
Obec: Bratislava
Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti
Okresný Súd Bratislava I
Oddiel: Sa, Vložka číslo: 1410/B
Telefónne číslo
Faxové číslo
E-mailová adresa

Zostavená dňa:	Schválená dňa:	Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:
. .20	. .20	

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu

UZPODv14_2

Súvaha
Úč POD 1 - 01

DIČ 2020250265 IČO 35718625

Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie Brutto - časť 1	Korekcia - časť 2	Netto 2	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	129920501		126849962	
			3070539			80761442
A.	**Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21**	02	13409449		10500418	
			2909031			2241691
A.I.	**Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)**	03	2661676		1165059	
			1496617			1571754
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04				
2.	**Softvér** (013) - /073, 091A/	05	53451		3432	
			50019			141
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06				
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07	2608225		1161627	
			1446598			1571613
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08				
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09				
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10				
A.II.	**Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)**	11	2122386		709972	
			1412414			667937
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	158738		158738	
						159168
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	490938		279532	
			211406			304079
3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	14	1280345		122352	
			1157993			150259

UZPODv14_3

Súvaha
Úč POD 1 - 01

DIČ 2020250265 IČO 35718625

Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie Brutto - časť 1	Korekcia - časť 2	Netto 2	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /080, 092A/	15				
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16				
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17	192365		149350	
			43015			39382
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18				15049
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19				
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20				
A.III.	**Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)**	21	8625387		8625387	
						2000
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22	3663333		3663333	
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23	1002365		1002365	
						2000
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24				
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /098A/	25				
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojených účtovných jednotiek (066A) - /098A/	26				
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /098A/	27				
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 068A,06XA) - /098A/	28	3959689		3959689	

UZPODv14_4

Súvaha
Úč POD 1 - 01

DIČ 2020250265 IČO 35718625

Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie Brutto - časť 1	Korekcia - časť 2	Netto 2	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29				
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou, ako jeden rok (22XA)	30				
10	Ostatný dlhodobý finančný majetok (063) - /096A/	31				
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32				
B.	**Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71**	33	114768213		114606705	
			161508			76558358
B.I.	**Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)**	34	8487458		8485534	
			17924			66111912
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35	441887		432609	
			9278			439300
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36	40473037		40464603	
			8434			19278916
3.	Výrobky (123) - /194/	37	3783370		3783158	
			212			2601696
4.	Zvieratá (124) - /195/	38				
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39	40023164		40023164	
						43642000
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40	150000		150000	
						150000
B.II.	**Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)**	41	3819816		3819816	
						1682156
B.II.1.	**Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)**	42	906313		906313	
						1298112

UZPODv14_5

Súvaha
Úč POD 1 - 01

DIČ 2020250265 IČO 35718625

Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie Brutto - časť 1	Korekcia - časť 2	Netto 2	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43				
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti voči prepojeným účtovným jednotkám (311A,312A, 313A, 314A, 315A,31XA) -/391A/	44				
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45	906313		906313	
						1298112
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46	2565609		2565609	
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47				
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48				
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (358A, 359A, 368A, 35XA) - /391A/	49				
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50				
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51	6000		6000	
						6000
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52	341894		341894	
						378044
B.III.	**Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)**	53	25581216		25437632	
			143584			7900698
B.III.1.	**Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)**	54	3856935		3722375	
			134560			6032260
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55	29034		29034	
						46685
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A,312A, 313A, 314A, 315A,31XA) -/391A/	56	28125		28125	
						72037

UZPODv14_6 | Súvaha Úč.POD 1 - 01 | DIČ 2020250265 | IČO 35718625

Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 1 Brutto - časť 1 / Korekcia - časť 2	Bežné účtovné obdobie 2 Netto	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 3 Netto
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 21XA) - /391A/	57	3799776	3665216	5913538
			134560		231489
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59	20944003	20944003	214958
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (361A) - /391A/	60	35383	35383	1064671
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (364A, 365A, 366A, 367A, 368A, 398A) - /391A/	61			
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63			351859
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 371A, 374A, 375A, 376A) - /391A/	65	744895	735871	
			9024		5461
B.IV.	**Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)**	**66**			
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	69			
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70			

MF SR č. 18009/2014 — Strana 6

UZPODv14_7 | Súvaha Úč.POD 1 - 01 | DIČ 2020250265 | IČO 35718625

Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 1 Brutto - časť 1 / Korekcia - časť 2	Bežné účtovné obdobie 2 Netto	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 3 Netto
B.V.	**Finančné účty r. 72 + r. 73**	71	495723	495723	863592
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	12465	12465	8267
2.	Účty v bankách (221A, 22X +/- 261)	73	483258	483258	855325
C.	**Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)**	74	1742839	1742839	1961393
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75	91679	91679	926974
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	1118730	1118730	880405
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77	391963	391963	
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé **(385A)**	78	140467	140467	154014

Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	126849962	80761442
A.	**Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100**	80	71979470	48295863
A.I.	**Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)**	81	5000000	5000000
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	5000000	5000000
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/353)	84		
A.II.	**Emisné ážio (412)**	85		
A.III.	**Ostatné kapitálové fondy (413)**	86	59941454	40000000
A.IV.	**Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89**	87		284903
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 42Z)	88		284903
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely (417A, 421A)	89		

MF SR č. 18009/2014 — Strana 7

UZPODv14_8 | Súvaha Úč.POD 1 - 01 | DIČ 2020250265 | IČO 35718625

Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	**Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92**	90	272	272
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92	272	272
A.VI.	**Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)**	93		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	**Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99**	97	3354137	3354137
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	3354137	3354137
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99		
A.VIII.	**Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)**	100	3683607	-343449
B.	**Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140**	101	54367549	31962642
B.I.	**Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)**	102	5129444	1888430
B.I.1.	**Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)**	103	2607334	1662801
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106	2607334	1662801
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107	2108228	
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110	413882	214957
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-255A)	113		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114		10672
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117		

MF SR č. 18009/2014 — Strana 8

UZPODv14_9 | Súvaha Úč.POD 1 - 01 | DIČ 2020250265 | IČO 35718625

Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	**Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120**	118	64477	37568
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120	64477	37568
B.III.	**Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)**	121		
B.IV.	**Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)**	122	47535718	28981720
B.IV.1.	**Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)**	123	42320127	19027189
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 327A, 32XA, 475A, 476A, 479A, 47XA)	124	567185	
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 327A, 32XA, 475A, 476A, 479A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 327A, 32XA, 475A, 476A, 479A, 47XA)	126	41752942	19027189
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127	20244	659303
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		7649443
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130	5001	1
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	228092	203399
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	144306	125209
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	4810572	1217591
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 378A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	7376	99585
B.V.	**Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138**	136	1637910	1054924
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	146936	87054
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	1490974	967870
B.VI.	**Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)**	139		
B.VII.	**Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-255A)**	140		
C.	**Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)**	141	502943	502937
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144	500000	500000
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	2943	2937

MF SR č. 18009/2014 — Strana 9

UZPODv14_10

Výkaz ziskov a strát (JE POD 2 - 01) DIČ 2020250265 IČO 35718625

Označenie	Text	Číslo riadku	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	1	2
*	**Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)**	01	46175359	36959813
**	**Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)**	02	68963053	45138542
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03	18158994	2036771
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04	7159226	14573212
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	20857139	20288176
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06	22524815	8195591
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08	52647	62538
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	210232	-17746
**	**Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r.14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26**	10	66839232	44820857
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 607)	11	10350404	2019534
B.	Spotreba materiálu, energia a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	3960037	6399844
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13	-282	-3247
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	44827071	31194524
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15	6196859	4362890
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16	4482196	3165966
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	1553041	1073366
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19	161622	123558
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	680620	350412
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	515244	1067884
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	515244	1067884
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24	50210	59803
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	36395	-328751
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 556, 557)	26	222674	-302036
***	**Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)**	27	2123821	317685

UZPODv14_11

Výkaz ziskov a strát (JE POD 2 - 01) DIČ 2020250265 IČO 35718625

Označenie	Text	Číslo riadku	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	1	2
*	**Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)**	28	9562944	5483095
**	**Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44**	29	2348667	16884
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31	109689	
IX. 1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33	109689	
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X. 1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	20790	16852
XI. 1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	20712	14671
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	78	2181
XII.	Kurzové zisky (663)	42	4	22
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44	2218184	10
**	**Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54**	45	264951	660771
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		-557905
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	250078	1193328
N. 1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50	250078	1193328
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51		
O.	Kurzové straty (563)	52	1551	53
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	13322	25295

UZPODv14_12

Výkaz ziskov a strát (JE POD 2 - 01) DIČ 2020250265 IČO 35718625

Označenie	Text	Číslo riadku	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	1	2
***	**Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)**	55	2083716	-643887
****	**Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)**	56	4207537	-326202
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	523930	17247
R. 1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	487780	2886
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	36150	14361
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	**Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)**	61	3683607	-343449

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE ZOSTAVENEJ K 31. DECEMBRU 2017

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 prenájmom
- projektovanie stavieb – pozemné stavby a interiér
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb – obstarávateľská činnosť
- vedenie účtovníctva
- prenájom hnuteľných vecí

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 24. mája 2017 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

4. PRÁVNY DÔVOD NA ZOSTAVENIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2017 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 2017 do 31. decembra 2017.

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, Finsko. 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, Finsko. Kópiu konsolidovanej účtovnej závierky je možné vyžiadať v sídle uvedenej spoločnosti.

6. POČET ZAMESTNANCOV

NÁZOV POLOŽKY	STAV K 31.12.2017	STAV K 31.12.2016
PRIEMERNÝ PREPOČÍTANÝ POČET ZAMESTNANCOV	166	155
STAV ZAMESTNANCOV KU DŇU, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, Z TOHO:	159	160
POČET VEDÚCICH ZAMESTNANCOV	7	7

7. DÁTUM SCHVÁLENIA AUDÍTORA SPOLOČNOSTI

Valné zhromaždenie Spoločnosti schválilo dňa 24. mája 2017 spoločnosť PricewaterhouseCoopers Slovensko s.r.o., ako audítora účtovnej závierky za finančný rok končiaci 31. decembra 2017.

8. AKCIONÁRI SPOLOČNOSTI

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31. decembru 2017:

SPOLOČNÍK, AKCIONÁR	VÝŠKA PODIELU NA ZÁKLADNOM IMANÍ ABSOLÚTNE	VÝŠKA PODIELU NA ZÁKLADNOM IMANÍ V %	PODIEL NA HLASOVACÍCH PRÁVACH V %	INÝ PODIEL NA OSTATNÝCH POLOŽKÁCH VI AKO NA ZI V %
YIT RAKENNUS LTD.	5 000 000	100	0	0
SPOLU	**5 000 000**	**100**	**0**	**0**

II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

A) VÝCHODISKÁ PRE ZOSTAVENIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Účtovná závierka Spoločnosti bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti v súlade so zákonom o účtovníctve platným v Slovenskej republike a nadväzujúcimi postupmi účtovania.

Účtovníctvo vedie Spoločnosť na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.

Peňažné údaje v účtovnej závierke sú uvedené v celých EUR, pokiaľ nie je určené inak.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady Spoločnosť aplikovala konzistentne s predchádzajúcim účtovným obdobím.

Zmeny metódy, dôvod zmeny a ich vplyv na vlastné imanie, hospodársky výsledok, celkovú výšku majetku a záväzkov sú podrobne popísané nižšie (v relevantných častiach).

B) DLHODOBÝ NEHMOTNÝ A DLHODOBÝ HMOTNÝ MAJETOK

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahrňuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.).

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

Dlhodobý majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi. Vlastnými nákladmi sú všetky priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a všetky nepriame náklady vzťahujúce sa na výrobu alebo inú činnosť.

V roku 2017 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 obstarávacia 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 OBSTARÁVACIA CENA NEPREVÝŠI 300 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 obstarávacia 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:

OZNAČENIE SKUPINY	NÁZOV	ODPISOVÁ METÓDA	DOBA ODPISOVANIA	ROČNÁ SADZBA ODPISOV V %
01 - 06	BUDOVY, HALY, STAVBY	ROVNOMERNÁ	20	5
11	ZARIADENIE STAVENISKA	ROVNOMERNÁ	10	10
13	DEBNENIE	ROVNOMERNÁ	6	16,5
21	RUČNÉ NÁRADIE, MECHANIZMY	ROVNOMERNÁ	3	33,4
22	MECHANIZMY	ROVNOMERNÁ	3	33,4
23	KANCELÁRSKE STROJE	ROVNOMERNÁ	4	25
24	POČÍTAČOVÉ VYBAVENIE	ROVNOMERNÁ	3	33,4
25	MOBILNÉ TELEFÓNY	ROVNOMERNÁ	2	50
26	OSTATNÉ TELEKOMUNIKAČNÉ PRÍSTROJE	ROVNOMERNÁ	3	33,4
27	MERACIE PRÍSTROJE	ROVNOMERNÁ	5	20
31	OSOBNÉ AUTOMOBILY	ROVNOMERNÁ	5	20
32	NÁKLADNÉ AUTOMOBILY	ROVNOMERNÁ	6	16,5
41	ZARIADENIE KANCELÁRIÍ	ROVNOMERNÁ	5	20
42	ZARIADENIE STAVENISKA	ROVNOMERNÁ	3	33,4
43	ELEKTROSPOTREBIČE	ROVNOMERNÁ	3	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 tarchu 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 oceneniach 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") sa účtuje podľa charakteru ako goodwill alebo ako záporný goodwill na účet 015 – Goodwill.

Goodwill vo výške 2 049 930 EUR vznikol pri zlúčení so spoločnosťou BERGAMON a.s., k 1. novembru 2015.

Goodwill vo výške 558 295 EUR vznikol pri zlúčení so spoločnosťou GALA Residence s.r.o., k 1. januáru 2016. Goodwill vzniknutý zlúčením so spoločnosťou GALA Residence bol v roku 2016 odpísaný v 100 % výške.

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 2017 eviduje 40 % podiel v spoločnosti Konopná Residence s.r.o., ktorý nadobudla dňa 27. septembra 2016, a 50 % podiel v spoločnosti Trnavské Mýto a.s., ktorý nadobudla 7. augusta 2017.

Spoločnosť k 31. decembru 2017 eviduje aj 100 % podiel v dcérskej spoločnosti ZWIRN Offices s.r.o., ktorý nadobudla 29. decembra 2017.
Cenné papiere a podiely, ktoré tvoria podiel na základnom imaní inej spoločnosti a sú cennými papiermi a podielmi v dcérskej spoločnosti alebo v spoločnosti s podstatným vplyvom, sa účtujú na konci účtovného obdobia v obstarávacej cene zníženej o opravnú položku, ak došlo k zníženiu čistej realizačnej hodnoty.

E) ZÁSOBY

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

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

Ako o nehnuteľnosti na predaj sa účtuje o nehnuteľnosti, ktorá sa obstaráva za účelom ďalšieho predaja. Vynaložené náklady na opravy, technické zhodnotenie a súvisiace náklady spojené s 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 nevymožiteľnosti pohľadávok.

Ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky dlhšia než jeden rok, vytvára sa opravná položka, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ako súčet súčinov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

H) FINANČNÉ ÚČTY

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

I) NÁKLADY BUDÚCICH OBDOBÍ A PRÍJMY BUDÚCICH OBDOBÍ

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

J) OPRAVNÉ POLOŽKY

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

K) REZERVY

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

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ťarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebnej rezervy 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.

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 poistných 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 zniženi 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.

0) 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 nevyužité daňové odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

Účtovanie o odloženej dani sa vzťahuje na dočasný rozdiel ku goodwillu alebo zápornému goodwillu, ktorý vznikol po jeho prvotnom zaúčtovaní, napríklad z dôvodu rôznych daňových odpisov

a účtovných odpisov, ak pri prvotnom účtovaní goodwillu alebo záporného goodwillu nevznikol dočasný rozdiel.

Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely vyrovnať voči budúcemu základu dane.

Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

P) VÝDAVKY BUDÚCICH OBDOBÍ A VÝNOSY BUDÚCICH OBDOBÍ

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

Q) LEASING (SPOLOČNOSŤ JE NÁJOMCA)

Operatívny leasing. Prenájom majetku formou operatívneho leasingu sa účtuje do nákladov priebežne počas doby trvania leasingovej zmluvy.

R) CUDZIA MENA

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem preddavkov prijatých a poskytnutých) sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou 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 v 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) POROVNATEĽNÉ ÚDAJE

Niektoré údaje za predošlé účtovné obdobie boli pozmenené pre ich lepšiu porovnateľnosť s údajmi uvedenými v bežnom účtovnom období. Zmena v prezentácii porovnateľných údajov nemala dopad na celkovú výšku aktív, vlastného imania a výsledku hospodárenia v predchádzajúcom období.

U) 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 2017 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY SÚVAHY

AKTÍVA

1. DLHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETOK

Prehľad pohybu dlhodobého nehmotného majetku za bežné účtovné obdobie je uvedený vpravo:

DLHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETOK	AKTIVOVANÉ NÁKLADY NA VÝVOJ	SOFTVÉR	OCENITEĽNÉ PRÁVA	GOODWILL	OSTATNÝ DNM	OBSTARÁVANÝ DNM	POSKYTNUTÉ PREDDAVKY NA DNM	SPOLU
PRVOTNÉ OCENENIE								
STAV K 1.1.2017	**0**	**49 565**	**0**	**2 608 225**	**0**	**0**	**0**	**2 657 790**
PRÍRASTKY	0	3 886	0	0	0	0	0	3 886
ÚBYTKY	0	0	0	0	0	0	0	0
PRESUNY	0	0	0	0	0	0	0	0
STAV K 31.12.2017	**0**	**53 451**	**0**	**2 608 225**	**0**	**0**	**0**	**2 661 676**
OPRÁVKY								
STAV K 1.1.2017	**0**	**49 424**	**0**	**1 036 612**	**0**	**0**	**0**	**1 086 036**
PRÍRASTKY	0	595	0	409 986	0	0	0	410 581
ÚBYTKY	0	0	0	0	0	0	0	0
PRESUNY	0	0	0	0	0	0	0	0
STAV K 31.12.2017	**0**	**50 019**	**0**	**1 446 598**	**0**	**0**	**0**	**1 496 617**
OPRAVNÉ POLOŽKY								
STAV K 1.1.2017	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
PRÍRASTKY	0	0	0	0	0	0	0	0
ÚBYTKY	0	0	0	0	0	0	0	0
PRESUNY	0	0	0	0	0	0	0	0
STAV K 31.12.2017	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
ZOSTATKOVÁ HODNOTA								
STAV K 1.1.2017	**0**	**141**	**0**	**1 571 613**	**0**	**0**	**0**	**1 571 754**
STAV K 31.12.2017	**0**	**3 432**	**0**	**1 161 627**	**0**	**0**	**0**	**1 165 059**

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 1.1.2016	**0**	**86 437**	**0**	**2 049 930**	**0**	**0**	**0**	**2 136 367**
PRÍRASTKY	0	0	0	558 295	0	0	0	558 295
ÚBYTKY	0	36 872	0	0	0	0	0	36 872
PRESUNY	0	0	0	0	0	0	0	0
STAV K 31.12.2016	**0**	**49 565**	**0**	**2 608 225**	**0**	**0**	**0**	**2 657 790**
OPRÁVKY								
STAV K 1.1.2016	**0**	**85 772**	**0**	**68 331**	**0**	**0**	**0**	**154 103**
PRÍRASTKY	0	524	0	968 281	0	0	0	968 805
ÚBYTKY	0	36 872	0	0	0	0	0	36 872
PRESUNY	0	0	0	0	0	0	0	0
STAV K 31.12.2016	**0**	**85 772**	**0**	**1 036 612**	**0**	**0**	**0**	**1 086 036**
OPRAVNÉ POLOŽKY								
STAV K 1.1.2016	**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 31.12.2016	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
ZOSTATKOVÁ HODNOTA								
STAV K 1.1.2016	**0**	**665**	**0**	**1 981 599**	**0**	**0**	**0**	**1 982 264**
STAV K 31.12.2016	**0**	**141**	**0**	**1 571 613**	**0**	**0**	**0**	**1 571 754**

Goodwill vo výške 558 295 EUR vznikol k 1. januáru 2016 z dôvodu zlúčenia so spoločnosťou GALA Residence s.r.o., k 31. decembru 2016 bol odpísaný vo výške 100 %.

Goodwill vo výške 2 049 930 EUR vznikol k 1. novembru 2015 z dôvodu zlúčenia so spoločnosťou BERGAMON, a.s., a je odpisovaný rovnomerne počas 60 mesiacov odo dňa vzniku.

Spoločnosť neeviduje žiadny dlhodobý nehmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo alebo pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať.

2. DLHODOBÝ HMOTNÝ MAJETOK

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

DLHODOBÝ HMOTNÝ MAJETOK	POZEMKY	STAVBY	SAMOSTATNÉ HNUTEĽNÉ VECI A SÚBORY HNUTEĽNÝCH VECÍ	PESTOVATEĽSKÉ CELKY TRVALÝCH PORASTOV	ZÁKLADNÉ STÁDO A ŤAŽNÉ ZVIERATÁ	OSTATNÝ DHM	OBSTARÁVANÝ DHM	POSKYTNUTÉ PREDDAVKY NA DHM	SPOLU
PRVOTNÉ OCENENIE									
STAV K 1.1.2017	**159 168**	**490 938**	**1 266 755**	**0**	**0**	**74 130**	**15 049**	**0**	**2 006 040**
PRÍRASTKY	0	0	59 357	0	0	120 273	0	0	180 061
ÚBYTKY	0	0	45 767	0	0	2 038	15 049	0	63 715
PRESUNY	0	0	0	0	0	0	0	0	0
STAV K 31.12.2017	**158 738**	**490 938**	**1 280 345**	**0**	**0**	**192 365**	**0**	**0**	**2 122 386**
OPRÁVKY									
STAV K 1.1.2017	**0**	**186 859**	**1 116 496**	**0**	**0**	**34 748**	**0**	**0**	**1 338 103**
PRÍRASTKY	0	24 547	87 264	0	0	10 305	0	0	122 116
ÚBYTKY	0	0	45 767	0	0	2 038	0	0	47 805
PRESUNY	0	0	0	0	0	0	0	0	0
STAV K 31.12.2017	**0**	**211 406**	**1 157 993**	**0**	**0**	**43 015**	**0**	**0**	**1 412 414**
OPRAVNÉ POLOŽKY									
STAV K 1.1.2017	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
PRÍRASTKY	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ÚBYTKY	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PRESUNY	0	0	0	0	0	0	0	0	0
STAV K 31.12.2017	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
ZOSTATKOVÁ HODNOTA									
STAV K 1.1.2017	**159 168**	**304 079**	**150 259**	**0**	**0**	**39 382**	**15 049**	**0**	**667 937**
STAV K 31.12.2017	**158 738**	**279 532**	**122 352**	**0**	**0**	**149 350**	**0**	**0**	**709 972**

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

DLHODOBÝ HMOTNÝ MAJETOK	POZEMKY	STAVBY	SAMOSTATNÉ HNUTEĽNÉ VECI A SÚBORY HNUTEĽNÝCH VECÍ	PESTOVATEĽSKÉ CELKY TRVALÝCH PORASTOV	ZÁKLADNÉ STÁDO A ŤAŽNÉ ZVIERATÁ	OSTATNÝ DHM	OBSTARÁVANÝ DH	POSKYTNUTÉ PREDDAVKY NA DHM	SPOLU
PRVOTNÉ OCENENIE									
STAV K 1.1.2016	**159 168**	**490 938**	**1 737 732**	**0**	**0**	**41 671**	**0**	**0**	**2 482 897**
PRÍRASTKY	0	0	0	0	0	0	80 767	0	80 767
ÚBYTKY	0	0	543 702	0	0	143	0	0	129 910
PRESUNY	0	0	72 725	0	0	32 602	-76 522	0	0
STAV K 31.12.2016	**159 168**	**490 938**	**1 266 755**	**0**	**0**	**74 130**	**4 245**	**0**	**2 433 754**
OPRÁVKY									
STAV K 1.1.2016	**0**	**162 312**	**1 587 942**	**0**	**0**	**32 183**	**0**	**0**	**1 782 437**
PRÍRASTKY	0	24 547	72 256	0	0	2 708	0	0	99 511
ÚBYTKY	0	0	543 702	0	0	143	0	0	543 845
PRESUNY	0	0	0	0	0	0	0	0	0
STAV K 31.12.2016	**0**	**186 859**	**1 116 496**	**0**	**0**	**34 748**	**0**	**0**	**1 338 103**
OPRAVNÉ POLOŽKY									
STAV K 1.1.2016	**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 31.12.2016	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
ZOSTATKOVÁ HODNOTA									
STAV K 1.1.2016	**159 168**	**328 626**	**149 790**	**0**	**0**	**9 488**	**4 245**	**0**	**651 317**
STAV K 31.12.2016	**159 168**	**304 079**	**150 259**	**0**	**0**	**39 382**	**15 049**	**0**	**667 937**

Spoločnosť nemá obmedzené právo disponovať s hnuteľným majetkom. V roku 2016 mala Spoločnosť obmedzené právo dsiponovať s majetkom a to s motorovými vozidlami, na ktoré bol zriadený výkon exekúcie. Obstarávacia cena tohto majetku bola 329 141 EUR (zostatková cena 0 EUR). Pre prípad škôd spôsobených krádežou, živelnou pohromou a prevádzkou motorového vozidla bol majetok k 31. decembru 2017 poistený v zložení: Havarijné poistenie: 125 647,02 EUR | Strojné a havarijné poistenie valca: 40 291 EUR | Povinné zmluvné poistenie – škoda na zdraví a usmrtenie: poistná suma 5 000 000 EUR. | Povinné zmluvné poistenie – vecná škoda a ušlý zisk: poistná suma 1 000 000 EUR | Poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú tretej osobe: poistná suma 1 000 000 EUR | Poistenie zodpovednosti za škodu, stavebno-montážne poistenie: 40 000 000 EUR, maximálna hodnota jedného poisteného diela na jednom mieste poistenia.

3. DLHODOBÝ FINANČNÝ MAJETOK

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

DLHODOBÝ FINANČNÝ MAJETOK	PODIELOVÉ CP A PODIELY V PREPOJ. ÚJ	PODIELOVÉ CP A PODIELY S PODIELOVOU ÚČASTOU OKREM PREPOJ. ÚJ	OSTATNÉ REAL. CENNÉ PAPIERE	POŽIČKY PREPOJ. ÚJ	POŽIČKY V RÁMCI PODIELOVEJ ÚČASTI OKREM PREPOJ. ÚJ	OSTATNÉ POŽIČKY	DLHOVÉ CP A OSTATNÝ DFM	POŽIČKY A OSTATNÝ DFM S DOBOU SPLATNOSTI NAJVIAC 1 ROK	ÚČTY V BANKÁCH S DOBOU VIAZANOSTI DLHŠOU AKO 1 ROK	OBSTARÁVANÝ DFM	POSKYTNUTÉ PREDDAVKY NA DFM	SPOLU
PRVOTNÉ OCENENIE												
STAV K 1.1.2017	**0**	**2 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**2 000**
PRÍRASTKY	3 663 333	1 000 385	0	0	0	0	3 959 689	0	0	0	0	8 623 387
ÚBYTKY	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PRESUNY	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
STAV K 31.12.2017	**3 663 333**	**1 002 365**	**0**	**0**	**0**	**0**	**3 959 689**	**0**	**0**	**0**	**0**	**8 625 387**
OPRAVNÉ POLOŽKY												
STAV K 1.1.2017	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
PRÍRASTKY	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ÚBYTKY	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PRESUNY	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
STAV K 31.12.2017	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
ÚČTOVNÁ HODNOTA												
STAV K 1.1.2017	**0**	**2 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**2 000**
STAV K 31.12.2017	**3 663 333**	**1 002 365**	**0**	**0**	**0**	**0**	**3 959 689**	**0**	**0**	**0**	**0**	**8 625 387**

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

DLHODOBÝ FINANČNÝ MAJETOK	PODIELOVÉ CP A PODIELY V PREPOJ. ÚJ	PODIELOVÉ CP A PODIELY S PODIELOVOU ÚČASŤOU OKREM PREPOJ. ÚJ	OSTATNÉ REALI. CENNÉ PAPIERE	POŽIČKY PREPOJ. ÚJ	POŽIČKY V RÁMCI PODIELOVEJ ÚČASTI OKREM PREPOJ. ÚJ	OSTATNÉ POŽIČKY	DLHOVÉ CP A OSTATNÝ DFM	PÔŽIČKY A OSTATNÝ DFM S DOBOU SPLATNOSTI NAJVIAC 1 ROK	ÚČTY V BANKÁCH S DOBOU VIAZANOSTI DLHŠOU AKO 1 ROK	OBSTARÁVANÝ DFM	POSKYTNUTÉ PREDDAVKY NA DFM	SPOLU
PRVOTNÉ OCENENIE												
STAV K 1.1.2016	**69 454**	**0**	**0**	**489 140**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**558 594**
PRÍRASTKY	0	2 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 000
ÚBYTKY	69 454	0	0	489 140	0	0	0	0	0	0	0	558 594
PRESUNY	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
STAV K 31.12.2016	**0**	**2 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**2 000**
OPRAVNÉ POLOŽKY												
STAV K 1.1.2015	**69 454**	**0**	**0**	**488 451**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**557 905**
PRÍRASTKY	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ÚBYTKY	69 454	0	0	488 451	0	0	0	0	0	0	0	557 905
PRESUNY	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
STAV K 31.12.2016	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
ÚČTOVNÁ HODNOTA												
STAV K 1.1.2016	**0**	**0**	**0**	**689**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**689**
STAV K 31.12.2016	**0**	**2 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**2 000**

V roku 2017 Spoločnosť nadobudla 100 % podiel v spoločnosti ZWIRN Offices s.r.o., vo výške 3 663 333 EUR a 50 % podiel v spoločnosti Trnavské Mýto a.s., vo výške 1 000 365 EUR.

V roku 2017 Spoločnosť tiež nakúpila dlhopisy spoločnosti Konopná Residence s.r.o., vo výške 1 050 000 EUR, dlhopisy spoločnosti Trnavské Mýto a.s., vo výške 2 800 000 EUR.

Suma 109 689 EUR predstavuje úroky z nesplatenej časti dlhopisov (43 040 EUR úrok z nesplatenej časti dlhopisov Konopná Residence s.r.o., a 66 649 EUR úrok z nesplatenej časti dlhopisov Trnavské Mýto a.s.)

ROZHODUJÚCI VPLYV, SPOLOČNÝ ROZHODUJÚCI VPLYV A PODSTATNÝ VPLYV

Spoločnosť má určitý dlhodobý finančný majetok umiestnený v iných účtovných jednotkách, kde prostredníctvom tohto umiestnenia Spoločnosť vykonáva rozhodujúci vplyv, spoločný rozhodujúci vplyv alebo podstatný vplyv.

Výška vlastného imania k 31. decembru 2017, 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	ÚČTOVNÁ HODNOTA DFM
ROZHODUJÚCI VPLYV ZWIRN OFFICES S.R.O.	100	0	3 660 333	- 2 700	3 660 333
SPOLOČNÝ ROZHODUJÚCI VPLYV TRNAVSKÉ MÝTO A.S.	50	0	1 960 564	- 48 848	1 000 365
PODSTATNÝ VPLYV KONOPNÁ RESIDENCE S.R.O.	40	0	172 546	-37 985	2 000
SPOLU	**X**	**X**	**X**	**X**	**4 665 698**

Dlhodobý finančný majetok k 31. decembru 2017 bol umiestnený v spoločnostiach Konopná Residence s.r.o., v spoločnosti Trnavské Mýto a.s., a v spoločnosti ZWIRN Offices s.r.o.

4. ZÁSOBY

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

ZÁSOBY	STAV K 1.1.2017	TVORBA OP	ZÚČTOVANIE OP Z DÔVODU ZÁNIKU OPODSTATNENOSTI	ZÚČTOVANIE OP Z DÔVODU VYRADENIA MAJETKU Z ÚČT.	STAV K 31.12.2017
MATERIÁL	9 560	5 339	0	5 621	**9 278**
NEDOKONČENÁ VÝROBA A POLOTOVARY VLASTNEJ VÝROBY	8 434	0	0	0	**8 434**
VÝROBKY	212	0	0	0	**212**
ZÁSOBY SPOLU	**18 206**	**5 339**	**0**	**5 621**	**17 924**

Zníženie čistej realizačnej hodnoty zásob bolo zohľadnené vytvorením opravnej položky. Opravná položka evidovaná k materiálu prislúcha k takým položkám, ktoré boli k 31. decembru 2017 bez pohybu viac ako 1 rok.

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

ZÁSOBY	STAV K 1.1.2016	TVORBA OP	ZÚČTOVANIE OP Z DÔVODU ZÁNIKU OPODSTATNENOSTI	ZÚČTOVANIE OP Z DÔVODU VYRADENIA MAJETKU Z ÚČT.	STAV K 31.12.2016
MATERIÁL	7 712	6 602	0	4 754	**9 560**
NEDOKONČENÁ VÝROBA A POLOTOVARY VLASTNEJ VÝROBY	57 055	8 434	0	57 055	**8 434**
VÝROBKY	4 405	0	0	4 193	**212**
NEHNUTEĽNOSŤ NA PREDAJ	5 095	0	0	5 095	**0**
ZÁSOBY SPOLU	**74 267**	**15 036**	**0**	**71 097**	**18 206**

Spoločnosť neeviduje žiadne zásoby, na ktoré je zriadené záložné právo alebo s ktorými má spoločnosť obmedzené právo nakladať.

5. ZÁKAZKOVÁ VÝROBA A ZÁKAZKOVÁ VÝSTAVBA NEHNUTEĽNOSTI URČENEJ NA PREDAJ

Zákazková výroba
Všeobecné informácie o zákazkovej výrobe sú uvedené nižšie.

NÁZOV POLOŽKY	2017	2016	SUMÁR K 31.12.2017	SUMÁR K 31.12.2016
VYFAKTUROVANÉ NÁROKY ZA VYKONANÚ PRÁCU NA ZÁKAZKOVEJ VÝROBE	17 087 571	20 862 257	36 644 812	23 090 883
ÚPRAVA NÁROKOV PODĽA STUPŇA DOKONČENIA ALEBO METÓDOU NULOVÉHO ZISKU	820 458	-1 839 343	437 137	-131 000
HODNOTA ZMLUVNÝCH VÝNOSOV	17 908 029	18 007 238	37 081 949	22 959 783
NÁKLADY NA ZÁKAZKOVÚ VÝROBU	17 163 690	3 662 640	35 834 147	21 640 752
HRUBÝ ZISK / HRUBÁ STRATA	744 339	1 015 676	1 247 802	1 319 031

Informácie o zákazkovej výrobe, ktorá k 31. decembru 2017 nebola ukončená sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

HODNOTA POLOŽKY	SUMÁR K 31.12.2017	SUMÁR K 31.12.2016
CELKOVÁ SUMA VYNALOŽENÝCH NÁKLADOV	18 452 407	18 381 057
CELKOVÁ SUMA VYKÁZANÝCH ZISKOV	437 137	758 619
CELKOVÁ SUMA VYKÁZANÝCH STRÁT	0	-296 713
SPOLU	**18 889 544**	**18 842 963**

HODNOTA POLOŽKY	STAV K 31.12.2017	STAV K 31.12.2016
SUMA ZADRŽANEJ PLATBY	1 312 903	1 549 847

K 31. decembru 2016 Spoločnosť účtovala o strate zo zákazkovej výroby k zákazke Malé Krasňany vo výške 296 713 EUR.

6. POHĽADÁVKY

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

POHĽADÁVKY	STAV K 1.1.2017	TVORBA OP	ZÚČTOVANIE OP Z DÔVODU ZÁNIKU OPODSTATNENOSTI	ZÚČTOVANIE OP Z DÔVODU VYRADENIA MAJETKU Z ÚČT.	STAV K 31.12.2016
KRÁTKODOBÉ POHĽADÁVKY Z OBCHODNÉHO STYKU, Z TOHO:	**99 315**	**106 960**	**448**	**71 267**	**164 560**
OSTATNÉ POHĽADÁVKY Z OBCHODNÉHO STYKU	99 315	106 960	448	71 267	134 560
OSTATNÉ KRÁTKODOBÉ POHĽADÁVKY, Z TOHO:	**7 874**	**1 166**	**16**	**0**	**9 024**
INÉ POHĽADÁVKY	7 874	1 166	16	0	9 024
KRÁTKODOBÉ POHĽADÁVKY SPOLU	**107 189**	**108 126**	**464**	**71 267**	**143 584**

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

POHĽADÁVKY	STAV K 1.1.2016	TVORBA OP	ZÚČTOVANIE OP Z DÔVODU ZÁNIKU OPODSTATNENOSTI	ZÚČTOVANIE OP Z DÔVODU VYRADENIA MAJETKU Z ÚČT.	STAV K 31.12.2016
DLHODOBÉ POHĽADÁVKY Z OBCHODNÉHO STYKU, Z TOHO:	**637**	**75**	**712**	**0**	**0**
OSTATNÉ POHĽADÁVKY Z OBCHODNÉHO STYKU	637	75	712	0	0
OSTATNÉ DLHODOBÉ POHĽADÁVKY, Z TOHO:	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
DLHODOBÉ POHĽADÁVKY SPOLU	**637**	**75**	**712**	**0**	**0**
KRÁTKODOBÉ POHĽADÁVKY Z OBCHODNÉHO STYKU, Z TOHO:	**428 287**	**127 135**	**331**	**455 776**	**99 315**
OSTATNÉ POHĽADÁVKY Z OBCHODNÉHO STYKU	428 287	127 135	331	455 776	99 315
OSTATNÉ KRÁTKODOBÉ POHĽADÁVKY, Z TOHO:	**7 283**	**591**	**0**	**0**	**7 874**
INÉ POHĽADÁVKY	7 283	591	0	0	7 874
KRÁTKODOBÉ POHĽADÁVKY SPOLU	**435 570**	**127 726**	**331**	**455 776**	**107 189**

Dlhodobé pohľadávky Spoločnosti sú v lehote splatnosti. Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2017 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

NÁZOV POLOŽKY	V LEHOTE SPLATNOSTI	PO LEHOTE SPLATNOSTI	POHĽADÁVKY SPOLU
KRÁTKODOBÉ POHĽADÁVKY Z OBCHODNÉHO STYKU, Z TOHO:	**3 649 643**	**207 292**	**3 856 935**
POHĽADÁVKY VOČI PREPOJENÝM ÚČTOVNÝM JEDNOTKÁM	29 034	0	29 034
POHĽADÁVKY V RÁMCI PODIELOVEJ ÚČASTI OKREM POHĽADÁVOK VOČI PREPOJENÝM ÚČTOVNÝM JEDNOTKÁM	28 125	0	28 125
OSTATNÉ POHĽADÁVKY Z OBCHODNÉHO STYKU	3 592 484	207 292	3 799 776
OSTATNÉ KRÁTKODOBÉ POHĽADÁVKY, Z TOHO:	**21 715 107**	**9 174**	**21 724 281**
POHĽADÁVKY VOČI PREPOJENÝM ÚČTOVNÝM JEDNOTKÁM	20 944 003	0	20 944 003
POHĽADÁVKY V RÁMCI PODIELOVEJ ÚČASTI OKREM POHĽADÁVOK VOČI PREPOJENÝM ÚČTOVNÝM JEDNOTKÁM	35 383	0	35 383
INÉ POHĽADÁVKY	735 721	9 174	744 895
KRÁTKODOBÉ POHĽADÁVKY SPOLU	**25 364 750**	**216 466**	**25 581 216**

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:	**6 073 616**	**57 959**	**6 131 575**
POHĽADÁVKY VOČI PREPOJENÝM ÚČTOVNÝM JEDNOTKÁM	40 154	6 531	46 685
POHĽADÁVKY V RÁMCI PODIELOVEJ ÚČASTI OKREM POHĽADÁVOK VOČI PREPOJENÝM ÚČTOVNÝM JEDNOTKÁM	62 797	9 240	72 037
OSTATNÉ POHĽADÁVKY Z OBCHODNÉHO STYKU	5 970 665	42 188	6 012 853
OSTATNÉ KRÁTKODOBÉ POHĽADÁVKY, Z TOHO:	**1 867 186**	**9 126**	**1 876 312**
ČISTÁ HODNOTA ZÁKAZKY	231 489	0	231 489
POHĽADÁVKY VOČI PREPOJENÝM ÚČTOVNÝM JEDNOTKÁM	214 958	0	214 958
POHĽADÁVKY V RÁMCI PODIELOVEJ ÚČASTI OKREM POHĽADÁVOK VOČI PREPOJENÝM ÚČTOVNÝM JEDNOTKÁM	1 064 671	0	1 064 671
DAŇOVÉ POHĽADÁVKY A DOTÁCIE	351 859	0	351 859
INÉ POHĽADÁVKY	4 209	9 126	13 335
KRÁTKODOBÉ POHĽADÁVKY SPOLU	**7 940 802**	**67 085**	**8 007 887**

7. 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 24.

8. FINANČNÉ ÚČTY

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať s výnimkou peňažných prostriedkov vedených na účte v ČSOB, a.s., vo výške 3 658,55 EUR (vo výške 319 952,74 EUR v roku 2016), ktoré sú blokované z titulu predbežného exekučného príkazu v súvislosti so súdnym sporom, ktorý Spoločnosť viedla so spoločnosťou PPM IMMO a.s.

9. ČASOVÉ ROZLÍŠENIE

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

OPIS POLOŽKY ČASOVÉHO ROZLÍŠENIA	STAV K 31.12.2017	STAV K 31.12.2016
NÁKLADY BUDÚCICH OBDOBÍ DLHODOBÉ, Z TOHO:	**91 679**	**926 974**
DLHODOBÉ NÁJOMNÉ ZAPLATENÉ VOPRED NA OBDOBIE 01/2019	91 679	927 974
NÁKLADY BUDÚCICH OBDOBÍ KRÁTKODOBÉ, Z TOHO:	**1 118 730**	**880 405**
POISTENIE	905	3 190
NÁJOMNÉ ZAPLATENÉ VOPRED 1-12/2018	1 100 145	856 126
OSTATNÉ SLUŽBY	17 680	21 086
PRÍJMY BUDÚCICH OBDOBÍ DLHODOBÉ, Z TOHO:	**391 963**	**0**
PROVÍZIE – VICUS	391 963	0
PRÍJMY BUDÚCICH OBDOBÍ KRÁTKODOBÉ, Z TOHO:	**140 467**	**154 014**
REFAKTURÁCIA PREVÁDZKOVÝCH NÁKLADOV NA NÁJOMCOV, OST. REFAKTURÁCIA NÁKL.	20 258	31 582
OSTATNÉ REFAKTUROVANÉ NÁKLADY	120 209	122 432
SPOLU	**1 742 839**	**1 961 393**

PASÍVA

1. VLASTNÉ IMANIE

Informácie o pohyboch vo vlastnom imaní a iné dodatočné informácie o vlastnom imaní Spoločnosti sú uvedené v poznámkach v časti IX na strane 28.

2. SOCIÁLNY FOND

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

NÁZOV POLOŽKY	2017	2016
ZAČIATOČNÝ STAV SOCIÁLNEHO FONDU	10 672	0
TVORBA SOCIÁLNEHO FONDU NA ŤARCHU NÁKLADOV	21 084	28 343
TVORBA SOCIÁLNEHO FONDU ZO ZISKU	0	28 490
OSTATNÁ TVORBA SOCIÁLNEHO FONDU	16 491	0
TVORBA SOCIÁLNEHO FONDU SPOLU	37 575	56 833
ČERPANIE SOCIÁLNEHO FONDU	48 247	46 161
KONEČNÝ ZOSTATOK SOCIÁLNEHO FONDU	**0**	**10 672**

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 24.

4. ZÁVÄZKY

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2017: (Pokračovanie na ďalšej strane)

NÁZOV POLOŽKY	ZÁVÄZKY SO ZOSTATKOVOU DOBOU SPLATNOSTI				SPOLU ZÁVÄZKY
	VIAC AKO PÄŤ ROKOV	JEDEN ROK AŽ PÄŤ ROKOV	DO JEDNÉHO ROKA	ZÁVÄZKY PO LEHOTE SPLATNOSTI	
DLHODOBÉ ZÁVÄZKY Z OBCHODNÉHO STYKU, Z TOHO:	**585 450**	**2 021 884**	**0**	**0**	**2 607 334**
OSTATNÉ ZÁVÄZKY Z OBCHODNÉHO STYKU	585 450	2 021 884	0	0	2 607 334
OSTATNÉ DLHODOBÉ ZÁVÄZKY, Z TOHO:	**33 236**	**2 488 874**	**0**	**0**	**2 522 110**
ČISTÁ HODNOTA ZÁKAZKY	0	2 108 228	0	0	2 108 228
OSTATNÉ DLHODOBÉ ZÁVÄZKY	33 236	380 646	0	0	413 882
DLHODOBÉ ZÁVÄZKY SPOLU	**618 686**	**2 488 874**	**0**	**0**	**5 129 444**
KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY Z OBCHODNÉHO STYKU, Z TOHO:	**0**	**0**	**40 914 303**	**1 405 824**	**42 320 127**
ZÁVÄZKY VOČI PREPOJENÝM ÚČTOVNÝM JEDNOTKÁM	0	0	567 185	0	567 185
OSTATNÉ ZÁVÄZKY Z OBCHODNÉHO STYKU	0	0	40 347 118	1 405 824	41 752 942
OSTATNÉ KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY, Z TOHO:	**0**	**0**	**5 210 590**	**5 001**	**5 215 591**
ČISTÁ HODNOTA ZÁKAZKY	0	0	20 244	0	20 244
ZÁVÄZKY VOČI SPOLOČNÍKOM A ZDRUŽENIU	0	0	0	5 001	5 001
ZÁVÄZKY VOČI ZAMESTNANCOM	0	0	228 092	0	228 092
ZÁVÄZKY ZO SOCIÁLNEHO POISTENIA	0	0	144 306	0	144 306
DAŇOVÉ ZÁVÄZKY A DOTÁCIE	0	0	4 810 572	0	4 810 572
INÉ ZÁVÄZKY	0	0	7 376	614	7 376
KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY SPOLU	**0**	**0**	**46 124 893**	**1 410 825**	**47 535 718**

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

NÁZOV POLOŽKY	ZÁVÄZKY SO ZOSTATKOVOU DOBOU SPLATNOSTI				SPOLU ZÁVÄZKY
	VIAC AKO PÄŤ ROKOV	JEDEN ROK AŽ PÄŤ ROKOV	DO JEDNÉHO ROKA	ZÁVÄZKY PO LEHOTE SPLATNOSTI	
DLHODOBÉ ZÁVÄZKY Z OBCHODNÉHO STYKU, Z TOHO:	**530 537**	**1 132 264**	**0**	**0**	**1 662 801**
OSTATNÉ ZÁVÄZKY Z OBCHODNÉHO STYKU	530 537	1 132 264	0	0	1 662 801
OSTATNÉ DLHODOBÉ ZÁVÄZKY, Z TOHO:	**72 135**	**142 822**	**10 672**	**0**	**225 629**
OSTATNÉ DLHODOBÉ ZÁVÄZKY	72 135	142 822	0	0	214 957
ZÁVÄZKY ZO SOCIÁLNEHO FONDU	0	0	10 672	0	10 672
DLHODOBÉ ZÁVÄZKY SPOLU	**602 672**	**1 275 086**	**10 672**	**0**	**1 888 430**
KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY Z OBCHODNÉHO STYKU, Z TOHO:	**0**	**0**	**18 129 852**	**897 337**	**19 027 189**
OSTATNÉ ZÁVÄZKY Z OBCHODNÉHO STYKU	0	0	18 129 852	897 337	19 027 189
OSTATNÉ KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY, Z TOHO:	**0**	**0**	**9 953 916**	**615**	**9 954 531**
ČISTÁ HODNOTA ZÁKAZKY	0	0	659 303	0	659 303
ZÁVÄZKY VOČI PREPOJENÝM ÚČTOVNÝM JEDNOTKÁM	0	0	7 649 443	0	7 649 443
ZÁVÄZKY VOČI ZAMESTNANCOM	0	0	203 399	0	203 399
ZÁVÄZKY ZO SOCIÁLNEHO POISTENIA	0	0	125 209	0	125 209
DAŇOVÉ ZÁVÄZKY A DOTÁCIE	0	0	1 217 591	0	1 217 591
INÉ ZÁVÄZKY	0	0	98 971	615	99 586
KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY SPOLU	**0**	**0**	**28 083 768**	**897 952**	**28 981 720**

5. REZERVY

Prehľad pohybu rezerv za rok 2017 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

NÁZOV POLOŽKY	STAV K 1.1.2017	TVORBA	POUŽITIE	ZRUŠENIE	STAV K 31.12.2017
DLHODOBÉ REZERVY, Z TOHO:	**37 568**	**27 457**	**548**	**0**	**64 477**
OSTATNÉ DLHODOBÉ REZERVY, Z TOHO:	37 568	27 457	548	0	64 477
OSTATNÉ REZERVY-DLHODOBÉ-REKLAMÁCIE	37 568	27 457	548	0	64 477
KRÁTKODOBÉ REZERVY, Z TOHO:	**1 054 924**	**2 616 297**	**1 878 374**	**154 737**	**1 637 910**
ZÁKONNÉ KRÁTKODOBÉ REZERVY, Z TOHO:	87 054	146 936	81 712	5 342	146 936
REZERVA NA NEVYČERPANÉ DOVOLENKY	84 054	146 936	81 712	5 342	146 963
OSTATNÉ KRÁTKODOBÉ REZERVY, Z TOHO:	967 870	2 469 161	1 796 662	149 395	1 490 974
NEVYFAKTUROVANÉ DODÁVKY	45 610	370 271	199 180	215 901	800
REZERVA NA OVERENIE ÚČT. ZÁVIERKY	13 500	40 00	35 500	0	18 000
REZERVA NA ZOSTAVENIE DAŇOVÉHO PRIZNANIA	4 992	4 922	4 000	992	4 992
REZERVA NA ODMENY A PRÉMIE	341 864	1 334 339	676 504	8 572	991 127
REZERVA NA ODCHODNÉ	17 537	21 302	0	17 537	21 302
REZERVA NA SÚDNE SPORY	11 998	0	0	0	11 998
REZERVA NA REKLAMÁCIE A ZÁR.OPRAVY	225 622	104 388	139 358	60 007	130 645
REZERVA NA REKL..DLHOD.-ZOST. KRÁTKODOBÁ	96 779	0	5 595	8 434	82 750
REZERVY – INTRAGROUP	0	430 878	644 206	-214 060	732
OSTATNÉ REZERVY DAŇOVE NEUZNANÉ	209 968	162 991	92 319	52 012	228 628
REZERVY SPOLU	**1 092 492**	**2 643 554**	**1 848 922**	**154 737**	**1 702 387**

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

NÁZOV POLOŽKY	STAV K 1.1.2016	TVORBA	POUŽITIE	ZRUŠENIE	STAV K 31.12.2016
DLHODOBÉ REZERVY, Z TOHO:	**74 326**	**0**	**8 452**	**28 306**	**37 568**
OSTATNÉ DLHODOBÉ REZERVY, Z TOHO:	74 326	0	8 452	28 306	37 568
OSTATNÉ REZERVY-DLHODOBÉ-REKLAMÁCIE	74 326	0	8 452	28 306	37 568
KRÁTKODOBÉ REZERVY, Z TOHO:	**2 045 599**	**490 408**	**928 912**	**552 171**	**1 054 924**
ZÁKONNÉ KRÁTKODOBÉ REZERVY, Z TOHO:	65 722	32 403	0	11 071	87 054
REZERVA NA NEVYČERPANÉ DOVOLENKY	65 722	32 403	0	11 071	87 054
OSTATNÉ KRÁTKODOBÉ REZERVY, Z TOHO:	1 979 877	458 005	928 912	541 100	967 870
NEVYFAKTUROVANÉ DODÁVKY	109 166	40 471	8 086	95 941	45 610
REZERVA NA OVERENIE ÚČT. ZÁVIERKY	12 850	13 500	12 850	0	13 500
REZERVA NA ZOSTAVENIE DAŇOVÉHO PRIZNANIA	7 500	4 992	7 500	0	4 992
REZERVA NA ODMENY A PRÉMIE	392 757	229 505	280 398	0	341 864
REZERVA NA ODCHODNÉ	16 720	17 537	1 244	15 476	17 537
REZERVA NA SÚDNE SPORY	330 594	0	4 500	314 096	11 998
REZERVA NA REKLAMÁCIE A ZÁR.OPRAVY	241 041	72 000	145 705	-58 286	225 622
REZERVA NA REKL. DLHOD.-ZOST. KRÁTKODOBÁ	135 259	0	8 500	29 980	96 779
OSTATNÉ REZERVY DAŇOVE NEUZNANÉ	733 990	80 000	460 129	143 893	209 968
REZERVY SPOLU	**2 119 925**	**490 408**	**937 364**	**580 477**	**1 092 492**

6. PRIJATÉ PÔŽIČKY

Prehľad prijatých pôžičiek je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

NÁZOV POLOŽKY	MENA	ÚROK P. A. V %	DÁTUM SPLATNOSTI	SUMA ISTINY V MENE EUR K 31.12.2017	SUMA ISTINY V MENE EUR K 31.12.2016
KRÁTKODOBÉ PÔŽIČKY, Z TOHO:				**0**	**7 348 637**
PÔŽIČKA YIT OYJ	EUR	5,71	NEMÁ		
SPOLU				**0**	**7 348 637**

Pôžička poskytnutá v roku 2016 spriaznenou stranou bola k 31.decembru 2017 splatená.

7. ČASOVÉ ROZLÍŠENIE

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

NÁZOV POLOŽKY	STAV K 31.12.2017	STAV K 31.12.2016
VÝNOSY BUDÚCICH OBDOBÍ DLHODOBÉ, Z TOHO:	**500 000**	**500 000**
PREDDAVOK NA PREDAJ NEHNUTEĽNOSTÍ V NASLEDUJÚCICH OBDOBIACH	500 000	500 000
VÝNOSY BUDÚCICH OBDOBÍ KRÁTKODOBÉ, Z TOHO:	**2 943**	**2 937**
UHRADENÝ PRENÁJOM OD NÁJOMCU ZA 1-7/2018	2 943	2 937
SPOLU	**502 943**	**502 937**

IV. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

1. ČISTÝ OBRAT

Infomácie o štruktúre čistého obratu Spoločnosti sú uvedené v nasledujúce tabuľke:

NÁZOV POLOŽKY	2017	2016
TRŽBY ZA VLASTNÉ VÝKONY A TOVAR, Z TOHO:	**46 175 359**	**36 898 159**
TRŽBY ZA VLASTNÉ VÝROBKY	7 159 226	14 573 212
TRŽBY Z PREDAJA SLUŽIEB	2 949 110	1 258 969
VÝNOSY ZO ZÁKAZKY	17 908 029	19 029 207
VÝNOSY Z NEHNUTEĽNOSTI NA PREDAJ	18 158 994	2 036 771
INÉ VÝNOSY SÚVISIACE S BEŽNOU ČINNOSŤOU	0	61 654
ČISTÝ OBRAT CELKOM	**46 175 359**	**36 959 813**

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	
	2017	2016	**2017**	2016	**2017**	2016	**2017**	2016
BRATISLAVA	7 159 225	14 573 212	20 857 140	20 304 504	18 158 994	2 036 771	46 175 359	36 914 487
TRNAVSKÝ KRAJ	0	0	0	- 16 328	0	0	0	- 16 328
SPOLU	**7 159 225**	**14 573 212**	**20 857 140**	**20 288 176**	**18 158 994**	**2 036 771**	**46 175 359**	**36 898 159**

Suma – 16 328 EUR v roku 2016 predstavuje zrušenie zákazkovej výroby projektu výstavby bytového domu, ktorý mal byť realizovaný pre investora.

3. ZMENA STAVU ZÁSOB VLASTNEJ VÝROBY

Zmena stavu zásob vlastnej výroby vo výkaze ziskov a strát predstavuje zvýšenie vo výške 22 524 815 EUR. Vychádzajúc zo súvahových položiek dosahuje zvýšenie výšku 22 367 149 EUR, ako je to uvedené v nasledujúcej tabuľke:

				ZMENA STAVU VNÚTROORGANIZAČNÝCH ZÁSOB	
NÁZOV POLOŽKY	**STAV K 31.12.2017**	**STAV K 31.12.2016**	**STAV K 1.1.2016**	**2017**	**2016**
NEDOKONČENÁ VÝROBA A POLOTOVARY VLASTNEJ VÝROBY	40 464 603	19 278 916	7 780 583	21 185 687	11 498 333
VÝROBKY	3 783 158	2 601 696	4 224 806	1 181 468	- 1 623 110
ZVIERATÁ	0	0	0	0	0
SPOLU	**44 247 761**	**21 880 612**	**12 005 389**	**22 367 149**	**9 875 223**
PREÚČTOVANIE OBSTARÁVACEJ CENY ZBÚRANÝCH BUDOV DO ZÁSOB NEDOKONČ. VÝROBY				157 666	-1 679 632
ZMENA STAVU VNÚTROORGANIZAČNÝCH ZÁSOB VO VÝKAZE ZISKOV A STRÁT				**22 524 815**	**8 195 591**

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	**2017**	**2016**
OSTATNÉ VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝNOSOV Z HOSPODÁRSKEJ ČINNOSTI, Z TOHO:	**262 879**	**44 792**
PREDAJ MATERIÁLU	36 490	62 521
VÝNOSY Z PREDAJA DLHODOBÉHO HMOTNÉHO A NEHMOTNÉHO MAJETKU	16 157	17
POKUTY, ÚROKY Z OMEŠKANIA	2 800	-119 456
OSTATNÉ VÝNOSY	207 432	101 710
FINANČNÉ VÝNOSY, Z TOHO:	**2 348 667**	**16 884**
KURZOVÉ ZISKY, Z TOHO:	4	22
KURZOVÉ ZISKY KU DŇU, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA	0	0
OSTATNÉ VÝZNAMNÉ POLOŽKY FINANČNÝCH VÝNOSOV, Z TOHO:	2 348 663	16 862
ÚROKY Z BEŽNÝCH A TERMIN. ÚČTOV	4	44
ÚROKY Z PÔŽIČKY	20 712	16 808
OSTATNÉ FINANČNÉ VÝNOSY	77	10
VÝNOSY Z VKLADU POZEMKU DO DCÉRSKEJ SPOLOČNOSTI ZWIRN OFFICES	2 218 184	0
VÝNOSY Z DLHOPISOV – KONOPNÁ RESIDENCE, TRNAVSKÉ MÝTO	109 690	0

NÁKLADY

5. NÁKLADY Z HOSPODÁRSKEJ A FINANČNEJ ČINNOSTI

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

Ostatné služby zahŕňajú najmä: IT služby, telefónne poplatky, náklady na školenia, správu bytov a nebytových priestorov a služby BOZP.

NÁZOV POLOŽKY	2017	2016
NÁKLADY ZA POSKYTNUTÉ SLUŽBY, Z TOHO:	**44 827 071**	**31 194 524**
NÁKLADY VOČI AUDÍTOROVI, AUDÍTORSKEJ SPOLOČNOSTI, Z TOHO:	40 500	31 200
NÁKLADY ZA OVERENIE INDIVIDUÁLNEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY	40 500	31 200
OSTATNÉ VÝZNAMNÉ POLOŽKY NÁKLADOV ZA POSKYTNUTÉ SLUŽBY, Z TOHO:	44 786 571	31 163 324
OPRAVA MAJETKU	64 815	41 013
CESTOVNÉ NÁHRADY	69 105	73 443
NÁKLADY NA REPREZENTÁCIU	105 263	85 094
STAVEBNÉ, PROJEKTOVÉ, DEVELOPMENT, OSTATNÉ VÝROBNÉ NÁKLADY	40 778 460	27 150 771
NÁJOM STROJOV, NEBYTOVÝCH PRIESTOROV, ZARIADENÍ, ÁUT	1 093 487	1 314 686
REKLAMA A PROPAGÁCIA	703 924	536 562
SPROSTREDKOVATELSKÉ A PORADENSKÉ SLUŽBY	844 256	802 553
OSTATNÉ SLUŽBY	1 127 261	1 159 202
OSTATNÉ VÝZNAMNÉ POLOŽKY NÁKLADOV Z HOSPODÁRSKEJ ČINNOSTI, Z TOHO:	**309 279**	**-570 984**
ZOSTATKOVÁ CENA PREDANÉHO MAJETKU	16 211	0
PREDANÝ MATERIÁL	33 999	59 803
PRÍSPEVKY A DARY	6 019	4 286
POKUTY A PENÁLE	5 317	1 848
OPRAVNÁ POLOŽKA K POHĽADÁVKAM	36 396	-328 751
TVORBA REZERV NA REKLAMÁCIE	-20 929	72 000
POISTENIE	52 911	31 217
OSTATNÉ PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY	-8 782	54 825
ZRUŠENIE REZERVY NA SÚDNY SPOR	0	-311 336
STRATA ZO ZÁKAZKOVEJ VÝROBY	0	296 713
POUŽITIE REZERVY NA DOKONČENIE NEPRENAJATÝCH PRIESTOROV	0	-408 163
ZRUŠENIE REZERVY NA STRATU Z NEPRENAJATÝCH PRIESTOROV V BUDOVE RT II	0	-53 043
MANKÁ A ŠKODY	17 305	9 617
REZERVA NA DOKONČENIE PRIESTOROV – TVORBA	170 832	0
FINANČNÉ NÁKLADY, Z TOHO:	**264 951**	**660 771**
KURZOVÉ STRATY, Z TOHO:	1 551	53
KURZOVÉ STRATY KU DŇU, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA	1 551	3
OSTATNÉ VÝZNAMNÉ POLOŽKY FINANČNÝCH NÁKLADOV, Z TOHO:	263 400	660 718
ÚROKY Z PÔŽIČIEK	250 078	1 193 328
TVORBA A ZÚČTOVANIE OPRAVNÝCH POLOŽIEK K FINANČNÉMU MAJETKU	0	-557 905
BANKOVÉ POPLATKY, POPLATKY ZA BANKOVÉ ZÁRUKY	8 396	16 037
OSTATNÉ FINANČNÉ NÁKLADY	4 926	9 258

6. OSOBNÉ NÁKLADY

Prehľad osobných nákladov Spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

NÁZOV POLOŽKY	2017	2016
OSOBNÉ NÁKLADY, Z TOHO:	**6 196 196**	**4 362 890**
MZDY	4 482 196	3 165 966
SOCIÁLNE POISTENIE	1 093 011	760 082
ZDRAVOTNÉ POISTENIE	460 029	313 284
SOCIÁLNE ZABEZPEČENIE	114 274	123 558
OSTATNÉ SOCIÁLNE NÁKLADY	47 349	0

7. DANE

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

NÁZOV POLOŽKY	STAV K 31.12.2016	ZAÚČTOVANÁ DO VLASTNÉHO IMANIA	ZAÚČTOVANÉ DO VÝKAZU ZISKOV A STRÁT	STAV K 31.12.2017
DLHODOBÝ MAJETOK	- 917 829	0	-107 286	- 1 025 115
ZÁSOBY	18 206	0	-282	17 924
POHĽADÁVKY	73 800	0	22 795	96 595
REZERVY	993 441	0	550 012	1 543 453
DAŇOVÉ STRATY	1 508 395	0	-632 676	875 719
NEVYUŽITÉ DAŇOVÉ ODPOČTY	0	0	0	0
OSTATNÉ	124 198	0	-4 706	119 492
CELKOM	**1 800 211**	**0**	**172 143**	**1 628 068**
SADZBA DANE Z PRÍJMOV (V %)	21	21	21	21
ODLOŽENÁ DAŇOVÁ POHĽADÁVKA	**378 044**	**0**	**- 36 150**	**341 894**
ODLOŽENÁ DAŇOVÁ POHĽADÁVKA ZAÚČTOVANÁ	**378 044**		**- 36 150**	**341 894**

Ku koncu roka 2016 došlo k zmene daňovej legislatívy, na základe ktorej sa znižuje daň z príjmov právnických osôb z 22 % na 21 % s účinnosťou od 1. januára 2017.

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

	2017			2016		
NÁZOV POLOŽKY	**ZÁKLAD DANE**	**DAŇ**	**DAŇ V %**	**ZÁKLAD DANE**	**DAŇ**	**DAŇ V %**
VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA PRED ZDANENÍM, Z TOHO:	**4 207 537**			**-326 202**		
TEORETICKÁ DAŇ		883 583	21		-68 502	22
DAŇOVO NEUZNANÉ NÁKLADY	777 440	163 262		185 902	39 039	
POLOŽKY ZNIŽUJÚCE ZÁKLAD DANE	-2 218 000	-465 780		-189 245	-39 741	
UMORENIE DAŇOVEJ STRATY	-632 676	-132 862		0	0	
ZMENA SADZBY DANE	0	0		-84 933	-17 836	
VPLYV NEVYUŽITEJ DAŇOVEJ STRATY	0	0		794 363	166 816	
INÉ	360 605	75 727		-297 757	-62 529	
SPOLU		**523 930**	**12**		**17 247**	**- 5**
SPLATNÁ DAŇ Z PRÍJMOV		487 780	11		2 886	- 1
ODLOŽENÁ DAŇ Z PRÍJMOV		36 150	1		14 361	- 4
CELKOVÁ DAŇ Z PRÍJMOV		**523 930**	**12**		**17 247**	**- 5**

V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. PODMIENENÝ MAJETOK

Podmieneným majetkom sa rozumie možný majetok, ktorý vznikol v dôsledku minulých udalostí a ktorého existencia alebo vlastníctvo závisí od toho, či nastane alebo nenastane jedna alebo viac neistých udalostí v budúcnosti, ktorých vznik nezávisí od účtovnej jednotky.

2. 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 31.12.2017	STAV K 31.12.2016
Z POSKYTNUTÝCH ZÁRUK	824 620	293 566

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.

3. SKUTOČNOSTI SLEDOVANÉ NA PODSÚVAHOVÝCH ÚČTOCH

NÁZOV POLOŽKY	STAV K 31.12.2017	STAV K 31.12.2016
MAJETOK V NÁJME (OPERATÍVNY PRENÁJOM)	712 726	1 049 984

VII. TRANSAKCIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. TRANSAKCIE MEDZI SPOLOČNOSŤOU A SPRIAZNENÝMI OSOBAMI

CHARAKTERISTIKA TRANSAKCIE	SPRIAZNENÁ OSOBA	2017	2016
NÁKUP SLUŽIEB	SUBJEKT, KTORÝ V ÚČTOVNEJ JEDNOTKE VYKONÁVA ROZHODUJÚCI VPLYV – YIT CONSTRUCTION ŠKOLENIE LICENCIA YIT PLUS	50 371	34 265
NÁKUP SLUŽIEB	OSTATNÉ SPRIAZNENÉ STRANY – YIT OYJ PREVOD AKCII ZAMESTNANCOM BANK. ZÁRUKY MANAŽMENT	268 152	182 803
NÁKUP SLUŽIEB	OSTATNÉ SPRIAZNENÉ STRANY – YIT INFORMATION SERVICES	680 123	599 068
NÁKUP SLUŽIEB	OSTATNÉ SPRIAZNENÉ STRANY YIT CELTNIECIBA	25 748	20 847
NÁKUP SLUŽIEB	OSTATNÉ SPRIAZNENÉ STRANY YIT KAUSTA	38 988	34 156
NÁKUP SLUŽIEB	OSTATNÉ SPRIAZNENÉ STRANY YIT STAVO	23 000	29 041
PREDAJ SLUŽIEB	OSTATNÁ SPRIAZNENÁ STRANA YIT OYJ – GIFT VOUCHERS	150	1 349
PREDAJ SLUŽIEB	OSTATNÁ SPRIAZNENÁ STRANA YIT KAUSTA – SLUŽBY	20 608	14 431
PREDAJ SLUŽIEB	OSTATNÉ SPRIAZNENÉ STRANY YIT EHITUS	23 810	18 716
PREDAJ SLUŽIEB	OSTATNÉ SPRIAZNENÉ STRANY YIT CELTNIECIBA	14 204	14 495
PREDAJ SLUŽIEB	OSTATNÉ SPRIAZNENÉ STRANY YIT STAVO	36 617	23 784
PREDAJ SLUŽIEB	OSTATNÉ SPRIAZNENÉ STRANY YIT DEVELOPMENT	21 073	422
PREDAJ SLUŽIEB	SUBJEKT KTORÝ V ÚČTOVNEJ JEDNOTKE VYKONÁVA ROZHODUJÚCI VPLYV – YIT CONSTRUCTION DAŇOVÉ SLUŽBY	4 000	0
PREDAJ SLUŽIEB	PRIDRUŽENÁ ÚČTOVNÁ JEDNOTKA – KONOPNÁ RESIDENCE SLUŽBY	101 640	76 657
PREDAJ SLUŽIEB	PRIDRUŽENÁ ÚČTOVNÁ JEDNOTKA – TRNAVSKÉ MÝTO SLUŽBY	154 090	0
PREDAJ SLUŽIEB	OSTATNÁ SPRIAZNENÁ STRANA YIT INFORMATION SERVICES	33 991	6 878
PREDAJ SLUŽIEB	OSTATNÁ SPRIAZNENÁ STRANA YIT SK HOUSING I.	6 963 355	0
PREDAJ SLUŽIEB	OSTATNÁ SPRIAZNENÁ STRANA YIT SK HOUSING STEIN	13 680 000	0
PREDAJ SLUŽIEB	OSTATNÁ SPRIAZNENÁ STRANA YIT SK HOUSING RUUSU	4 541 000	0
PREDAJ SLUŽIEB	OSTATNÁ SPRIAZNENÁ STRANA YIT SK HOUSING TAMMI	4 194 400	0
POSKYTNUTÉ PÔŽIČKY	PRIDRUŽENÁ JEDNOTKA – KONOPNÁ RESIDENCE – PÔŽIČKA	0	1 050 000
POSKYTNUTÉ PÔŽIČKY	PRIDRUŽENÁ JEDNOTKA - KONOPNÁ RESIDENCE – ÚROK	20 712	14 671
PRIJATÉ PÔŽIČKY	YIT OYJ (SESTERSKÁ SPOL.) OSTATNÁ SPRIAZNENÁ STRANA PREDPIS ÚROKOV K PÔŽIČKE	206 087	1 193 262

CHARAKTERISTIKA TRANSAKCIE	SPRIAZNENÁ OSOBA	2017	2016
INÉ	SUBJEKT, KTORÝ V ÚČTOVNEJ JEDNOTKE VYKONÁVA ROZHODUJÚCI VPLYV – NAVÝŠENIE OSTATNÝCH FONDOV	19 941 454	40 000 000
INÉ	SPOLOČNÝ PODNIK – TRNAVSKÉ MÝTO ÚROKY Z DLHOPISOV PREDPIS	66 649	0
INÉ	PRIDRUŽENÁ ÚČTOVNÁ JEDNOTKA – KONOPNÁ RESIDENCE ÚROKY Z DLHOPISOV PREDPIS	43 040	0
POHĽADÁVKY Z DLHOPISOV	PRIDRUŽENÁ ÚČTOVNÁ JEDNOTKA – KONOPNÁ RESIDENCE NÁKUP DLHOPISOV	1 050 000	0
POHĽADÁVKY Z DLHOPISOV	SPOLOČNÝ PODNIK – TRNAVSKÉ MÝTO NÁKUP DLHOPISOV	2 800 000	0
ZÁVÄZKY Z OBCHODNÉHO STYKU	SUBJEKT, KTORÝ V ÚČTOVNEJ JEDNOTKE VYKONÁVA ROZHODUJÚCI VPLYV (YIT CONSTRUCTION)	50 371	34 265
POHĽADÁVKY Z OBCHODNÉHO STYKU – CASHPOOL	SUBJEKT, KTORÝ V ÚČTOVNEJ JEDNOTKE VYKONÁVA ROZHODUJÚCI VPLYV	20 944 003	61 460
ZÁVÄZKY Z OBCHODNÉHO STYKU	OSTATNÉ SPRIAZNENÉ STRANY YIT OYJ	234 000	164 927
ZÁVÄZKY Z OBCHODNÉHO STYKU	KLÚČOVÝ MANAŽMENT – MILAN MURCKO – PREDDAVKY NA VÝROBKY (APARTMÁN V PARI)	25 760	0
ZÁVÄZKY Z OBCHODNÉHO STYKU	OSTATNÉ SPRIAZNENÉ STRANY YIT INFORMATION SERVICES	257 648	195 319
ZÁVÄZKY Z OBCHODNÉHO STYKU	OSTATNÉ SPRIAZNENÉ STRANY YIT CELTNIECIBA	7 063	7 915
ZÁVÄZKY Z OBCHODNÉHO STYKU	OSTATNÉ SPRIAZNENÉ STRANY YIT KAUSTA	12 684	19 629
ZÁVÄZKY Z OBCHODNÉHO STYKU	OSTATNÉ SPRIAZNENÉ STRANY YIT STAVO	5 419	5 018
POHĽADÁVKY Z OBCHODNÉHO STYKU	OSTATNÉ SPRIAZNENÉ STRANY YIT INFORMATION SERVICES	2 837	5 567
POHĽADÁVKY Z OBCHODNÉHO STYKU	OSTATNÉ SPRIAZNENÉ STRANY YIT KAUSTA	5 546	12 486
POHĽADÁVKY Z OBCHODNÉHO STYKU	OSTATNÉ SPRIAZNENÉ STRANY YIT EHITUS	6 406	8 470
POHĽADÁVKY Z OBCHODNÉHO STYKU	OSTATNÉ SPRIAZNENÉ STRANY YIT CELTNIECIBA	0	4 249
POHĽADÁVKY Z OBCHODNÉHO STYKU	OSTATNÉ SPRIAZNENÉ STRANY YIT STAVO	9 845	15 492
POHĽADÁVKY Z OBCHODNÉHO STYKU	OSTATNÉ SPRIAZNENÉ STRANY YIT DEVELOPMENT	4 399	422
POHĽADÁVKY Z OBCHODNÉHO STYKU	PRIDRUŽENÁ ÚČTOVNÁ JEDNOTKA – KONOPNÁ RESIDENCE	0	72 037
POHĽADÁVKY Z OBCHODNÉHO STYKU	PRIDRUŽENÁ ÚČTOVNÁ JEDNOTKA – TRNAVSKÉ MÝTO	28 125	0
POHĽADÁVKY Z OBCHODNÉHO STYKU	OSTATNÉ SPRIAZNENÉ STRANY – YIT SK HOUSING I.	733 273	0
POHĽADÁVKY Z OBCHODNÉHO STYKU	OSTATNÉ SPRIAZNENÉ STRANY – YIT SK HOUSING RUUSU	365 460	0
POHĽADÁVKY Z OBCHODNÉHO STYKU	OSTATNÉ SPRIAZNENÉ STRANY – YIT SK HOUSING TAMMI	353 300	0
PRIJATÉ PÔŽIČKY	OSTATNÉ SPRIAZNENÉ STRANY PÔŽIČKA YIT OYJ	0	7 348 637

2. PRÍJMY A VÝHODY ČLENOV ŠTATUTÁRNEHO ORGÁNU, DOZORNÉHO ORGÁNU A INÉHO ORGÁNU

Členovia štatutárneho dozorného a iného orgánu spoločnosti nepoberali žiadne príjmy za výkon svojej funkcie člena tohto orgánu ani im neboli poskytnuté žiadne pôžičky alebo záruky.

VIII. OSTATNÉ INFORMÁCIE

Spoločnosti nebolo udelené výlučné právo alebo osobitné právo poskytovať služby vo verejnom záujme.
Na spoločnosť sa rovnako nevzťahuje § 23d ods. 6 zákona o účtovníctve.

IX. PREHĽAD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA

1. VLASTNÉ IMANIE

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

POLOŽKA VLASTNÉHO IMANIA	STAV K 1.1.2017	PRÍRASTKY	ÚBYTKY	PRESUNY	STAV K 31.12.2017
ZÁKLADNÉ IMANIE	5 000 000	0	0	0	5 000 000
OSTATNÉ KAPITÁLOVÉ FONDY	40 000 000	20 000 000	0	-58 546	59 941 454
ZÁKONNÝ REZERVNÝ FOND A NEDELITEĽNÝ FOND	284 903	0	0	-284 903	0
OSTATNÉ FONDY	272	0	0	0	272
NEROZDELENÝ ZISK MINULÝCH ROKOV	3 354 137	0	0	0	3 354 137
VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA BEŽNÉHO ÚČTOVNÉHO OBDOBIA	- 343 449	3 683 607	0	343 449	3 683 607
VLASTNÉ IMANIE SPOLU	**48 295 863**	**23 683 607**	**0**	**0**	**71 979 470**

POLOŽKA VLASTNÉHO IMANIA	STAV K 1.1.2016	PRÍRASTKY	ÚBYTKY	PRESUNY	STAV K 31.12.2016
ZÁKLADNÉ IMANIE	5 000 000	0	0	0	5 000 000
OSTATNÉ KAPITÁLOVÉ FONDY	0	40 000 000	0	0	40 000 000
ZÁKONNÝ REZERVNÝ FOND A NEDELITEĽNÝ FOND	0	0	0	284 903	284 903
OSTATNÉ FONDY	272	0	0	0	272
NEROZDELENÝ ZISK MINULÝCH ROKOV	828 505	0	0	2 525 632	3 354 137
VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA BEŽNÉHO ÚČTOVNÉHO OBDOBIA	2 849 025	-343 449	38 490	-2 810 535	-343 449
VLASTNÉ IMANIE SPOLU	**8 677 802**	**39 656 551**	**38 490**	**0**	**48 295 863**

Základné imanie Spoločnosti tvorí 1 000 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 3 683,61 EUR (2016: strata -343,45 EUR)

2. PREHĽAD ZISKOV A STRÁT, KTORÉ BOLI ÚČTOVANÉ PRIAMO NA ÚČTY VLASTNÉHO IMANIA

V roku 2017 neboli priamo na účty vlastného imania účtované žiadne zisky a straty.

3. VYSPORIADANIE STRATY ZA PREDCHÁDZAJÚCI ROK 2016

Účtovná strata za rok 2016 vo výške – 343 448 73 EUR bola vysporiadaná nasledovne:

- suma 284 902 52 EUR bola pokryytá zo zákonného rezervného fondu,
- suma 58 546 21 EUR bola pokrytá z ostatných kapitálových fondov.

4. ROZDELENIE ZISKU ZA BEŽNÝ ROK 2017

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky štatutárny orgán nenavrhol rozdelenie zisku za rok 2017.

X. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Na účely uvádzania údajov v prehľade peňažných tokov sa rozumie:

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

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

NÁZOV POLOŽKY	2017	2016
VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA PRED ZDANENÍM	**4 207 537**	**-326 202**
ÚPRAVY O NEPEŇAŽNÉ OPERÁCIE:		
ODPISY DLHODOBÉHO MAJETKU	515 244	1 067 884
ODPIS ZÁSOB	17 306	9 617
ZMENA STAVU OPRAVNEJ POLOŽKY K DLHODOBÉMU MAJETKU	0	-557 905
ZMENA STAVU OPRAVNEJ POLOŽKY K POHĽADÁVKAM	36 395	-329 018
ZMENA STAVU OPRAVNEJ POLOŽKY K ZÁSOBÁM	-282	-56 061
ZMENA STAVU REZERV	609 895	-1 027 433
ÚROKOVÉ NÁKLADY (NETTO)	229 288	1 176 476
STRATA / (ZISK) Z PREDAJA DLHODOBÉHO MAJETKU	54	-17
VÝNOSY Z DLHODOBÉHO FINAČNÉHO MAJETKU	-2 218 000	0
ZISK Z PREVÁDZKY PRED ZMENOU PRACOVNÉHO KAPITÁLU	**3 397 437**	**-42 659**
ZMENA PRACOVNÉHO KAPITÁLU:		
ÚBYTOK (PRÍRASTOK) POHĽADÁVOK Z OBCHODNÉHO STYKU A ČASOVÉHO ROZLÍŠENIA	-180 635	-1 732 967
ÚBYTOK (PRÍRASTOK) ZÁSOB	-18 758 646	-6 600 999
(ÚBYTOK) PRÍRASTOK ZÁVÄZKOV A ČASOVÉHO ROZLÍŠENIA	29 004 138	9 167 812
PREVÁDZKOVÉ PEŇAŽNÉ TOKY	**13 462 294**	**791 187**

NÁZOV POLOŽKY	2017	2016
PEŇAŽNÉ TOKY Z PREVÁDZKOVEJ ČINNOSTI		
PREVÁDZKOVÉ PEŇAŽNÉ TOKY	13 462 294	791 187
ZAPLATENÉ ÚROKY	-250 078	-1 229 405
PRIJATÉ ÚROKY	20 790	16 852
ZAPLATENÁ DAŇ Z PRÍJMOV	309 350	-701 334
VYPLATENÉ DIVIDENDY	0	-10 000
ČISTÉ PEŇAŽNÉ TOKY Z PREVÁDZKOVEJ ČINNOSTI	**13 542 356**	**-1 132 700**
PEŇAŽNÉ TOKY Z INVESTIČNEJ ČINNOSTI		
NÁKUP DLHODOBÉHO MAJETKU	-1 606 795	-116 131
PRÍJMY Z PREDAJA DLHODOBÉHO MAJETKU	16 157	17
OBSTARANIE FINANČNÝCH INVESTÍCIÍ	-3 920 387	-2 000
POSKYTNUTÉ DLHODOBÉ PÔŽIČKY	-20 749 757	-1 064 671
ČISTÉ PEŇAŽNÉ TOKY Z INVESTIČNEJ ČINNOSTI	**-26 260 782**	**-1 182 785**
PEŇAŽNÉ TOKY Z FINANČNEJ ČINNOSTI		
PRÍJMY ZO ZVÝŠENIA ZÁKLADNÉHO IMANIA A OSTATNÝCH KAPITÁLOVÝCH FONDOV	20 000 000	40 000 000
PRÍJMY / SPLÁTKY PÔŽIČIEK PRIJATÝCH OD SPOLOČNOSTÍ V SKUPINE	-7 649 443	-37 532 908
ČISTÉ PEŇAŽNÉ TOKY Z FINANČNEJ ČINNOSTI	**12 350 557**	**2 467 092**
PRÍRASTKY (ÚBYTKY) PEŇAŽNÝCH PROSTRIEDKOV A PEŇAŽNÝCH EKVIVALENTOV	-367 869	151 607
PEŇAŽNÉ PROSTRIEDKY A PEŇAŽNÉ EKVIVALENTY NA ZAČIATKU ROKA	863 592	711 985
PEŇAŽNÉ PROSTRIEDKY A PEŇAŽNÉ EKVIVALENTY NA KONCI ROKA	**495 723**	**863 592**

POZNÁMKY