



Mlynárka area s.r.o.

**SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA A ÚČTOVNÁ
ZÁVIERKA S VÝROČNOU SPRÁVOU
ZOSTAVENÁ PODĽA MEDZINÁRODNÝCH
ŠTANDARDOV FINANČNÉHO VÝKAZNÍCTVA
(IFRS) TAK, AKO BOLI SCHVÁLENÉ EÚ**

za rok končiaci sa 31. decembra 2024

Mlynárka area s.r.o.

VÝROČNÁ SPRÁVA

2024

OBSAH VÝROČNEJ SPRÁVY

	<u>strana</u>
1. Základné údaje o Spoločnosti	... 1
2. História Spoločnosti a Skupiny	... 1
3. Štruktúra spoločníkov Spoločnosti	... 3
4. Zoznam členov štatutárneho orgánu Spoločnosti	... 3
5. Správa o podnikateľskej činnosti a o stave jej majetku a záväzkov	... 4
6. Udalosti, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia	... 9
7. Informácie o očakávanej hospodárskej a finančnej situácii na rok 2025	... 9
8. Informácia o návrhu na vyrovnanie straty	... 9
9. Vyhlásenie o správe a riadení	... 9

Prílohy:

Individuálna účtovná závierka Spoločnosti za rok končiaci 31. decembra 2024

Konsolidovaná účtovná závierka Spoločnosti za rok končiaci 31. decembra 2024

Správa nezávislého audítora ku konsolidovanej účtovnej závierke 2024

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

Obchodné meno:	Mlynárka area s.r.o. (ďalej ako „Spoločnosť“)
Sídlo Spoločnosti:	Svätoplukova II. 18892/2 A Bratislava - mestská časť Ružinov 821 08
IČO:	55 829 023
Deň zápisu:	19.10.2023
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným
Základné imanie:	5 000,- EUR
Zápis v OR:	vedenom Mestským súdom Bratislava III, oddiel: Sro, vložka: 173177/B

Spoločnosť nemala v roku 2024 žiadnych zamestnancov. Činnosť Spoločnosti je zabezpečovaná prostredníctvom ľudských zdrojov jej spoločníkov.

Individuálna účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2024 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve, za účtovné obdobie od 1. januára 2024 do 31. decembra 2024.

Spoločnosť Mlynárka Land Development s.r.o. je subjektom verejného záujmu podľa § 2 ods. 16 Zákona č. 423/2015 Z.z. o štatutárnom audite, nakoľko emitovala cenné papiere a tie boli prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu.

Slovenský zákon o účtovníctve (zákon NR SR č. 431/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov) vyžaduje, aby niektoré spoločnosti zostavili konsolidovanú účtovnú závierku. V roku 2024 vznikla Spoločnosti povinnosť zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku, ktorá bola zostavená podľa IFRS platných v EÚ.

2. HISTÓRIA SPOLOČNOSTI A SKUPINY

Spoločnosť Mlynárka area s.r.o. bola založená 11. októbra 2023 a do obchodného registra bola zapísaná 19. októbra 2023. Spoločnosť je účelová projektová spoločnosť založená za účelom developmentu a predaja Projektu Mlynárka.

Spoločnosť je spoločníkom jednej dcérskej spoločnosti Mlynárka Land Development, s.r.o., ktorá bola založená za účelom developmentu a predaja jednotlivých fáz projektu Mlynárka.

Názov dcérskej spoločnosti	Dátum registrácie	Krajina registrácie	Majetkový podiel k 31.12.2024
Mlynárka Land Development, s.r.o.	20.10.2023	SR	100%

Predmetom činnosti Spoločnosti je:

- prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov bez poskytovania iných než základných služieb spojených s prenájomom
- Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod);
- Fotografické služby;
- Vydavateľská činnosť, polygrafická výroba a knižárske práce;
- Nákladná cestná doprava vykonávaná vozidlami s celkovou hmotnosťou do 3,5 t vrátane prípojného vozidla;
- Skladovanie a pomocné činnosti v doprave;
- Sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby;
- Počítačové služby a služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov;
- Administratívne služby;
- Dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov;
- Faktoring a forfaiting;
- Správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu maliarskych prác, sklenárskych prác, upratovacích prác;
- Dizajnérske činnosti;
- Čistiace a upratovacie služby;
- Prevádzkovanie kultúrnych, spoločenských a zábavných zariadení;
- Organizovanie športových, kultúrnych a iných spoločenských podujatí;
- Reklamné a marketingové služby, prieskum trhu a verejnej mienky;
- Prenájom hnutelných vecí;
- Poskytovanie obslužných služieb pri kultúrnych a iných spoločenských podujatiach
- Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom.

Spoločnosť realizuje realitný projekt Mlynárka v lokalite Mlynské Nivy – Západ, ktorý je industriálnou a historickou súčasťou Ružinova a prinesieme pohodlné bývanie.

Cieľom projektu je vybudovanie multifunkčnej mestskej štvrte s bývaním, kancelárskymi a vybavenosťou. Zóna je navrhnutá vo forme poloopených mestských blokov doplnených kvalitnou zeleňou vo vnútroblokoch. Výhodou navrhovanej štruktúry je orientácia všetkých vnútorných blokov smerom do centra k parku, ktorý bude srdcom projektu. Park ponúkne rekreačné zariadenia a bude plynule prepojený s občianskou vybavenosťou na prízemí budov.



Iné informácie o Spoločnosti

Spoločnosť nemá a neplánuje ani v budúcnosti zriadiť organizačnú zložku v zahraničí.

Spoločnosť nerealizovala v roku 2024 (ani v roku 2023) žiadne výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja a neplánuje ani v roku 2024 investovať do tejto oblasti.

Spoločnosť v roku 2024 (ani v roku 2023) neobstarala žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely ovládajúcej osoby.

3. ŠTRUKTÚRA SPOLOČNÍKOV SPOLOČNOSTI

Vlastnícka štruktúra k 31.12.2024 a k 31.12.2023 bola nasledovná:

Spoločník	Podiel na ZI		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
YIT Slovakia a.s.	2 500	50	50
RSJ Investments SICAV a.s.	2 500	50	50
Spolu	5 000	100	100

Spoločnosť má dvoch spoločníkov a to spoločnosť YIT Slovakia a.s., so sídlom Svätoplukova II. 18892/2 A, Bratislava 821 08, Slovenská republika, IČO: 35 718 652, zapísaná v obchodnom registri vedenom Mestským súdom Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 1410/B a RSJ Investments SICAV a.s., so sídlom Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 247 04 415, zapísaná v obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, sp. zn.: B 16313.

Jediným akcionárom spoločníka YIT Slovakia a.s. je spoločnosť YIT Suomi Oy, so sídlom Panuntie 11, Helsinki 006 20, Fínska republika, zo skupiny YIT, ktorej akcie sú verejne obchodovateľné na burze v Helsinkách. Spoločník RSJ Investments SICAV a.s. je akciovou spoločnosťou s premenným základným imaním, konajúcou na účet svojho podföndu RSJ Development II podfönd. Ovládajúcimi a konečnými vlastníkmi spoločníka RSJ Investments SICAV a.s. je k dátumu vyhotovenia tejto výročnej správy 11 fyzických osôb, držiteľov zakladateľských akcií spoločníka.

4. ZOZNAM ČLENOV ŠTATUTÁRNEHO ORGÁNU SPOLOČNOSTI

Konatelia sú štatutárnym orgánom, ktorí konajú v mene Spoločnosti voči tretím osobám. Konateľom Spoločnosti môže byť len fyzická osoba, ktorá je spôsobilá na právne úkony a bezúhonná. Konateľov vymenúva valné zhromaždenie z radov spoločníkov alebo iných fyzických osôb. Konatelia sú povinní zabezpečiť riadne vedenie predpísanej evidencie a účtovníctva, viesť zoznam spoločníkov a informovať spoločníkov o záležitostiach Spoločnosti.

K 31. decembru 2024 (aj k 31. decembru 2023) mal štatutárny orgán Spoločnosti doleuvedených členov, volených a odvolávaných valným zhromaždením Spoločnosti. Funkčné obdobie konateľa nie je zo zákona obmedzené.

<u>Konatelia:</u>	Milan Murcko , MSc., MBA Andreja Sládkoviča 1693/43 Senec 903 01 Vznik funkcie: 19.10.2023	Mgr. Róbert Žbodák Líšcie údolie 110/75 Bratislava - mestská časť Karlova Ves 841 04 Vznik funkcie: 01.11.2024
	Jakub Mikulášek Trojská 85/121 Troja, Praha 8 182 00 Česká republika Vznik funkcie: 22.06.2018	Lukáš Musil Trativody 590 Šestajovice 250 92 Česká republika Vznik funkcie: 26.06.2018

5. SPRÁVA O PODNIKATEĽSKEJ ČINNOSTI SPOLOČNOSTI A O STAVE JEJ MAJETKU A ZÁVÄZKOV

Spoločnosť Mlynárka area s.r.o. je účelová projektová spoločnosť a bola založená za účelom developmentu a predaja projektu Mlynárka.

V priebehu účtovného obdobia 2024 pokračovala Spoločnosť vo svojich aktivitách a dosiahla podľa individuálnej účtovnej závierky stratu -5 333 EUR (2023: -134 EUR) pri celkových dosiahnutých výnosoch 0 EUR (2023: 0 EUR) a nákladoch 5 333 EUR (2023: 134 EUR). Pridaná hodnota poklesla v roku 2024 o 4 558 EUR (2023: 0 EUR), čo v medziročnom porovnaní predstavuje pokles o 4 144%.

O spôsobe vysporiadania hospodárskeho výsledku za účtovné obdobie 2024 rozhodne valné zhromaždenie na svojom zasadnutí v priebehu roka 2025.

V priebehu účtovného obdobia 2024 pokračovala Spoločnosť Mlynárka area s.r.o. vo svojich aktivitách súvisiacich s Projektom Mlynárka.

Spoločnosť Mlynárka area s.r.o. je spoločníkom a vlastní 100 % podiel v dcérskej spoločnosti Mlynárka Land Development, ktorá realizuje jednotlivú etapu rezidenčnej výstavby Projektu Mlynárka. Spoločnosť Mlynárka Land Development s.r.o. v roku 2023 obstarala pozemky v katastrálnom území Nivy, obec: Bratislava – Mestská časť Ružinov, za účelom realizácie projektu bytového domu zameraného na predaj bytov.

Spoločnosť sa pri realizácii projektu usiluje o to, aby bola zachovaná trvalá udržateľnosť životného prostredia. Trvalo udržateľné mesto produkuje menej emisií, je miestom, kde jeho obyvatelia nájdu ľahko dostupné služby, verejnú dopravu, kultúrne prostredie s množstvom zelene a miestom pre deti. Snažíme sa používať energeticky menej náročné technológie a produkovať menšie množstvo odpadov, pokiaľ je to možné. Pri búracích prácach súvisiacich s prípravou na stavebnú činnosť sa Spoločnosť usiluje o recykláciu, odpad sa použije znovu, v prípade že je táto možnosť.

Projekt bude využívať ekologické riešenia na zvýšenie environmentálnej udržateľnosti. Tepelné čerpadlá a voda zo studní budú primárnymi zdrojmi vysokoteplotného chladenia a nízkotepotného vykurovania. Väčšinu roka by mala byť 100 % potreba vykurovania a chladenia pokrytá vodou zo studní. V špičkových obdobiach by tento systém mal pokryť 70 % potreby. Na strechách budov sa počíta s fotovoltickou výrobou energie.

Spoločnosť v súčasnosti aktívne pôsobí iba na Slovensku a to výlučne v sektore nehnuteľností. Jej činnosť je teda geograficky a oblasťou podnikania značne koncentrovaná. Spoločnosť čelí viacerým rizikám typickým pre oblasti, v ktorých vykonáva svoju činnosť. Ide predovšetkým o riziká spojené s vývojom realitného trhu, makroekonomickej situácie na Slovensku a turbulencií aj na svetových trhoch v dôsledku vojnového konfliktu na Ukrajine.

V roku 2024 Spoločnosť emitovala dlhopisy Mlynárka I 2028 (ISIN: SK4000026191) v nominálnej hodnote 22 mil. EUR, úrokovou mierou 4,95% p.a. a splatnosťou 04.decembra 2028.

Menovitá hodnota každého z Dlhopisov je 1 000 EUR. Dlhopisy majú podobu zaknihovaného cenného papiera vo forme na doručiťela evidovaného v spoločnosti Centrálny depozitár cenných papierov SR, a.s. Dlhopisy boli prijaté na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu Burzy cenných papierov Bratislava, a.s.

Prostriedky získané z Dlhopisov Spoločnosť použila na splatenie obstaraných nehnuteľností.

Spoločnosť je prevádzkovo závislá na svojich spoločníkoch.

Hlavné ekonomické ukazovatele Spoločnosti podľa individuálnej účtovnej závierky

	V TIS. EUR	
	2024	2023
Aktíva		
Neobežný majetok	4 005	4 005
Obežný majetok	7	10
Časové rozlíšenie	-	-
Aktíva celkom	4 012	4 015
Pasíva		
Základné imanie	5	5
Kapitálové fondy	4 010	4 010
Fondy zo zisku	-	-
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-	-
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	-5	-
Vlastné imanie	4 010	4 015
Dlhodobé záväzky	-	-
Krátkodobé záväzky	-	-
Krátkodobé rezervy	2	-
Krátkodobé finančné výpomoci	-	-
Časové rozlíšenie	-	-
Záväzky celkom	2	0
Pasíva celkom	4 012	4 015
		V TIS. EUR
	2024	2023
Výnosy z hospodárskej činnosti	0	0
Tržby z predaja tovaru	-	-
Tržby z predaja služieb	-	-
Hodnota predanej nedokončenej výroby	-	-
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	-	-
Náklady na hospodársku činnosť	-5	0
Náklady na predaný tovar	-	-
Spotreba materiálu a energie	-	-
Služby	-5	-
Dane a poplatky	-	-
Opravné položky k pohľadávkam	-	-
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	-	-
Výnosy z finančnej činnosti	0	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	-	-
Výnosové úroky	-	-
Náklady na finančnú činnosť	0	0
Nákladové úroky	-	-
Ostatné náklady na finančnú činnosť	-	-
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-5	0
Splatná daň	-	0
Odložená daň	-	0
Výsledok hospodárenia po zdanení	-5	0

Ukazovatele finančnej situácie podľa individuálnej účtovnej závierky Spoločnosti

	2024	2023
Celková zadlženosť	0,065%	0,003%
Dlhodobá zadlženosť	0%	0%
Okamžitá likvidita	19,51	-
Bežná likvidita	21	-
Celková likvidita	21	-

Celková zadlženosť = záväzky / spolu majetok

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

Okamžitá likvidita = finančné účty / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

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

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

Ukazovatele efektívnosti hospodárenia podľa individuálnej účtovnej závierky Spoločnosti

	2024	2023
Rentabilita celkového kapitálu ROA	-0,12%	-0,003%
Rentabilita tržieb	-	-
Rentabilita základného imania	-106,66%	-2,68%
Rentabilita vlastného kapitálu ROE	-0,13%	-0,003%

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

Rentabilita tržieb = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení / (tržby z predaja tovaru + tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb)

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

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

Hlavné ekonomické ukazovatele Spoločnosti podľa konsolidovanej účtovnej závierky Spoločnosti

	V TIS. EUR	
	2024	2023
Aktíva		
Neobežný majetok	-	-
Obežný majetok	44 880	47 386
Celkové aktíva	44 880	47 386
Pasíva		
Základné imanie	5	5
Kapitálové fondy	4 011	4 010
Výsledok hospodárenia minulých rokov	114	7
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	-	-
Vlastné imanie	4 130	4 022
Dlhodobé záväzky	40 540	27 064
Krátkodobé záväzky	210	16 300
Záväzky	40 750	43 364
Celkové pasíva	44 880	47 386
	2024	2023
Tržby z predaja služieb	215	10
Zmena stavu zásob nedokončenej výroby	-	-
Spotreba materiálu a energií	-2	-
Náklady na predaj nehnuteľností	-	-
Služby	-65	-1
Ostatné prevádzkové výnosy	-	-
Ostatné prevádzkové náklady	-6	-
Prevádzkový zisk	142	9
Úrokový výnos	-	-
Ostatné finančné náklady	-1	-
Zisk pred zdanením	141	9
Splatná daň	-33	-2
Odložená daň	-	-
Zisk po zdanení	108	7

Ukazovatele finančnej situácie podľa konsolidovanej účtovnej závierky Spoločnosti

	2024	2023
Celková zadlženosť	90,80%	91,51%
Dlhodobá zadlženosť	90,33%	57,11%
Okamžitá likvidita	2,586	0,015
Bežná likvidita	2,790	0,432
Celková likvidita	213,714	2,907

Celková zadlženosť = záväzky / spolu majetok

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

Okamžitá likvidita = finančné účty / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

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

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

Ukazovatele efektívnosti hospodárenia podľa konsolidovanej účtovnej závierky Spoločnosti

	2024	2023
Rentabilita celkového kapitálu ROA	0,24%	0,01%
Rentabilita tržieb	50,23%	70%
Rentabilita základného imania	2 160%	140%
Rentabilita vlastného kapitálu ROE	2,615%	0,174%

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

Rentabilita tržieb = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie / (tržby z predaja tovaru + tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb)

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

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

6. UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA

Po 31. decembri 2024 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by mali významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.

7. INFORMÁCIA O OČAKÁVANEJ HOSPODÁRSKEJ A FINANČNEJ SITUÁCII ZA ROK 2025

V roku 2025 plánuje Spoločnosť aj naďalej pokračovať vo svojich aktivitách súvisiacich s projektom Mlynárka.

8. NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU

V roku 2024 vykázala Spoločnosť podľa individuálnej účtovnej závierky výsledok hospodárenia zisk v celkovej výške -5 333 EUR. O spôsobe vysporiadania hospodárskeho výsledku rozhodne valné zhromaždenie spoločnosti na svojom zasadnutí v priebehu roka 2025. Návrh štatutárneho orgánu je preúčtovanie na účet 429 - Nerozdelená strata minulých období.

9. VYHLÁSENIE O SPRÁVE A RIADENÍ

Kódex správy a riadenia

Spoločnosť Mlynárka Land Development s.r.o. dodržiava princípy dobrej správy a riadenia Spoločnosti v zmysle Kódexu správy a riadenia Spoločnosti, ktorý tvorí súčasť Burzových pravidiel a je prístupný na stránke www.bsse.sk. Spoločnosť neviduje žiadne informácie o odchýlkach od kódexu o riadení Spoločnosti.

Metódy riadenia

Základné informácie o metódach riadenia sú obsiahnuté v spoločenskej zmluve Spoločnosti. Úplné znenie spoločenskej zmluvy je prístupné v sídle Spoločnosti. Orgánmi Spoločnosti sú: valné zhromaždenie, konatelia a výbor pre audit.

Opis hlavných systémov vnútornej kontroly a riadenia rizík vo vzťahu k účtovnej závierke

Nakoľko Spoločnosť nemá vlastných zamestnancov, správu a riadenie Spoločnosti vykonávajú spoločnosti YIT Slovakia a.s. a RSJ Services s.r.o. na základe zmlúv. Všetky nižšie uvedené popisy sa týkajú zamestnancov tejto Spoločnosti.

Manažment riadi prevádzkové riziká tak, aby zabránil finančným stratám ako aj ujám na dobrom mene Spoločnosti. Zodpovedá za implementáciu vnútorných kontrol a prostredníctvom oddelenia kontroľingu a finančného oddelenia monitoruje prevádzkové riziká.

Priame procesové kontroly vo vzťahu k účtovnej závierke:

- Všetky objednávky na služby a tovar sú schvaľované Projektovým manažérom.
- Dodávateľské faktúry sú schvaľované v informačnom systéme Basware. Každá faktúra podlieha schváleniu Projektového manažéra YIT Slovakia a.s. Faktúry nad 1.000,- EUR musia byť schválené aj zo strany Projektového manažéra RSJ Services s.r.o. Faktúry nad 50.000,- EUR podliehajú schváleniu Finančného riaditeľa YIT Slovakia a.s.
- Faktúra je zaúčtovaná v účtovnom systéme Navision až po úplnom schválení v Basware.
- Všetky úhrady z bankových účtov podliehajú schváleniu. Zadáva ich oddelenie účtovníctva YIT Slovakia a.s., schvaľuje RSJ Services s.r.o.
-

Nepriame procesové kontroly vo vzťahu k účtovnej závierke:

- Spoločnosť pripravuje ročnú účtovnú závierku k 31.12. Účtovnú závierku pripravuje oddelenie účtovníctva YIT Slovakia a.s.
- Spoločnosť pripravuje ku dňu účtovnej závierky inventarizáciu súvahových účtov.
- Účtovná závierka Spoločnosti je kontrolovaná Finančným manažérom. Finančný manažér kontroluje najmä:
 - porovnanie s predchádzajúcim obdobím,
 - položky časového rozlíšenia, zmenu stavu zásob, záväzky z úverov a dlhopisov, klasifikáciu položiek medzi dlhodobé a krátkodobé, kalkuláciu dane,
- Finančný manažér na kvartálnej báze detailne kontroluje náklady projektu a sleduje čerpanie rozpočtu.

Mimoprocovové kontroly vo vzťahu k účtovnej závierke:

Výbor pre audit sa skladá z 4 členov, ktorých volí a odvoláva valné zhromaždenie. Výbor pre audit:

- a) sleduje zostavovanie účtovnej závierky a dodržiavanie osobitných predpisov,
- b) sleduje efektivitu vnútornej kontroly a systémy riadenia rizík v Spoločnosti,
- c) sleduje audit individuálnej účtovnej závierky a audit konsolidovanej účtovnej závierky,
- d) preveruje a sleduje nezávislosť audítora, predovšetkým služieb poskytovaných audítorom podľa osobitného predpisu,
- e) odporúča na schválenie audítora na výkon auditu pre účtovnú jednotku,
- f) určuje termín audítorovi na predloženie čestného vyhlásenia o jeho nezávislosti.

Informácie o činnosti valného zhromaždenia, jeho právomociach, opis práv akcionárov a postupu ich vykonávania

Najvyšším orgánom Spoločnosti je valné zhromaždenie, ktoré vykonáva pôsobnosti v zmysle obchodného zákonníka a spoločenskej zmluvy Spoločnosti. Valné zhromaždenie je schopné uznášanía, ak sú prítomní všetci spoločníci Spoločnosti. Počet hlasov každého spoločníka sa určuje pomerom hodnoty jeho vkladu k výške základného imania Spoločnosti. Na prijatie akéhokoľvek rozhodnutia v pôsobnosti valného zhromaždenia je potrebné dosiahnuť jednomyselný súhlas všetkých spoločníkov Spoločnosti, t.j. 100% hlasov spoločníkov.

Do výlučnej pôsobnosti valného zhromaždenia patrí:

- a) schválenie konaní urobených osobami konajúcimi v mene spoločnosti pred vznikom spoločnosti;
- b) schvaľovanie spoločenskej zmluvy (zakladateľskej listiny) a jej zmien;
- c) rozhodovanie o zvýšení iných vlastných zdrojov spoločnosti príspevkom spoločníkov (vrátane príspevku do ostatných kapitálových fondov) a schválenie zmluvy o poskytnutí tohto príspevku;
- d) vylúčenie spoločníka podľa § 113 a § 121 Obchodného zákonníka a rozhodovanie o podaní návrhu podľa § 149 Obchodného zákonníka;
- e) rozhodovanie o schválení zmluvy o predaji podniku alebo zmluvy o predaji časti podniku;
- f) ďalšie otázky, ktoré do pôsobnosti valného zhromaždenia zveruje zákon alebo táto spoločenská zmluva;
- g) udelenie predchádzajúceho súhlasu k prevzatiu akéhokoľvek externého financovania poskytnutého bankou alebo klubom bánk na pokrytie výdavkov spojených s rezidenčným a kancelárskym projektom **Mlynárka**, ktorý v sebe môže zahŕňať aj výstavbu ďalších stavebných objektov s inou funkciou bývania ako sú seniorský dom, študentský dom, apartmánový dom, Garni hotel, hotel a pod., alebo akoukoľvek jeho časťou v Bratislave (ďalej len „Projekt“), alebo k akýmkoľvek zmenám takéhoto financovania (okrem tých, ktoré nemajú významný vplyv na Projekt a ktoré boli písomne schválené v mene spoločnosti konateľmi);
- h) rozhodovanie o akýchkoľvek zmenách podnikateľského plánu Projektu dohodnutom spoločníkmi v Zmluve spoločníkov (ďalej len „**Podnikateľský plán**“), ktorých celková hodnota presiahne 2.000.000,- EUR;

- i) udelenie predchádzajúceho súhlasu k akémukoľvek úkonu, dohode, zmluve alebo transakcii, alebo aj sérií takýchto úkonov, v súvislosti s Projektom, pokiaľ hodnota takéhoto úkonu, dohody, zmluvy alebo transakcie, alebo ich série, presahuje celkovú hodnotu 10.000.000,- EUR; a to aj v prípade, ak takýto úkon, dohoda, zmluva alebo transakcia, alebo ich séria, je výslovne predpokladaná v Podnikateľskom pláne;
- j) udelenie predchádzajúceho súhlasu k uzavretiu akejkoľvek dohody alebo zmluvy s treťou stranou, v zmysle ktorej by spoločnosť:
 - I. predala, prenajala, zamenila, darovala alebo akokoľvek inak previedla na tretiu osobu celý Projekt alebo akúkoľvek jeho časť,
 - II. použila Projekt alebo akúkoľvek jeho časť ako vklad do základného imania inej právnickej osoby, alebo ako vklad do aktív osoby, ktorá nie je právnickou osobou,
 - III. vykonávala akékoľvek iné dispozičné úkony s Projektom alebo akoukoľvek jeho časťou,
 - IV. disponovala s bytmi a/alebo nebytovými priestormi prípadne inými obdobnými objektmi v rámci Projektu inak, ako vo forme ich predaja alebo prenajmania na základe riadne uzavretých zmlúv s tretími osobami v súlade s bežným obchodným stykom,
 - V. zriadila akékoľvek iné ťarchy na majetok spoločnosti, ako tie, ktoré súvisia s financovaním Projektu a ktoré sú výslovne povolené v Zmluve spoločníkov,
 - VI. prijala akýkoľvek záväzok do budúcnosti na vykonanie úkonov podľa bodov I. až V. vyššie;
- k) udelenie predchádzajúceho súhlasu k poskytnutiu akýchkoľvek pôžičiek, úverov, zábezpek alebo sľubov odškodnenia zo strany spoločnosti tretím osobám alebo v prospech tretích osôb;
- l) udelenie predchádzajúceho súhlasu k uzavretiu akejkoľvek zmluvy, dohody alebo transakcie s osobou prepojenou s ktorýmkoľvek spoločníkom spoločnosti; to neplatí pre zmluvy, ktorých uzavretie je výslovne predpokladané v Zmluve spoločníkov ako tzv. Project Service Agreements (ďalej len „**Servisné zmluvy**“);
- m) N/A;
- n) vymenovanie, odvolanie a odmeňovanie konateľov;
- o) schvaľovanie riadnej individuálnej účtovnej závierky a mimoriadnej individuálnej účtovnej závierky, rozhodovanie o rozdelení zisku alebo úhrade strát a rozhodovanie o rozdelení iných vlastných zdrojov spoločnosti (vrátane ostatných kapitálových fondov);
- p) zmena predmetu podnikania spoločnosti alebo začatie vykonávania nového predmetu podnikania;
- q) udelenie predchádzajúceho súhlasu k zmene alebo predčasnom ukončení Servisných zmlúv s výnimkou prípadov, kedy k ukončeniu dôjde z dôvodu podstatného porušenia povinností dodávateľa podľa príslušnej Servisnej zmluvy;
- r) schvaľovanie akýchkoľvek zmlúv o výkone funkcie konateľov, vrátane ich zmien alebo ukončenia;
- s) udelenie predchádzajúceho súhlasu k uzatváraniu akýchkoľvek akvizícií tretích osôb, o investovaní do tretích osôb alebo o uzatváraní strategických partnerstiev s tretími osobami;
- t) rozhodovanie o zmene spoločenskej zmluvy;
- u) rozhodovanie o pripustení nového spoločníka spoločnosti a udelenie predchádzajúceho súhlasu k prevodu obchodného podielu na tretiu osobu;
- v) udelenie predchádzajúceho súhlasu k zriadeniu akejkoľvek dcérskej spoločnosti;
- w) udelenie predchádzajúceho súhlasu k predaju akejkoľvek zriadenej dcérskej spoločnosti alebo jej podniku,
- x) rozhodovanie o zlúčení, splynutí, rozdelení alebo inej korporáčnej reštrukturalizácii spoločnosti (vrátane zmeny právnej formy) spoločnosti;
- y) udelenie predchádzajúceho súhlasu k prevzatíu záväzku zo zmluvy o úvere, pôžičke alebo výpožičke, alebo inému právnomu úkonu, z ktorého vyplýva alebo môže vyplývať akákoľvek zadlženosť spoločnosti;
- z) rozhodovanie o zvýšení alebo znížení základného imania a rozhodovanie o nepeňažnom vklade;
- aa) rozhodovanie o zrušení spoločnosti;
- bb) udelenie predchádzajúceho súhlasu k začatiu akéhokoľvek súdneho, správneho alebo iného konania;

- cc) udelenie predchádzajúceho súhlasu k zamestnaniu akýchkoľvek zamestnancov v spoločnosti.

Do kompetencií valného zhromaždenia patrí aj vymenovanie a odvolanie členov jej štatutárneho orgánu. O dopĺňaní a zmene stanov rozhoduje valné zhromaždenie, pričom je potrebné dosiahnuť jednomyselný súhlas všetkých spoločníkov Spoločnosti, t.j. 100% hlasov spoločníkov.

V priebehu roka 2024 sa konali tieto zasadania valného zhromaždenia Spoločnosti:

Riadne valné zhromaždenie dňa 20.06.2024

- Schválenie účtovnej závierky za rok 2023
- Vytvorenie a naplnenie rezervného fondu z výsledku hospodárenia 2023 (vo výške 500 EUR)
- Rozdelenie zisku za rok 2023 (preúčtovanie zisku 6 660,57 EUR na účet 428 – nerozdelený zisk minulých rokov)

Rozhodnutie jediného spoločníka o rozšírení predmetu podnikania zo dňa 11.10.2024.

Rozhodnutie jediného spoločníka o odvolaní konateľa a vymenovaní nového konateľa zo dňa 29.10.2024.

Rozhodnutie jediného spoločníka o schválení audítora pre výkon činnosti auditu riadnej individuálnej účtovnej závierky zo dňa 15.1.2025.

Návrh rozhodnutia spoločníkov mimo valného zhromaždenia a súhlas s týmto rozhodnutím zo dňa 03.02.2025

- Schválenie zriadenia výboru pre audit

Konatelia

Štatutárnym orgánom Spoločnosti sú štyria konatelia. Konateľom Spoločnosti môže byť len fyzická osoba. Každý z konateľov je povinný so Spoločnosťou uzavrieť zmluvu a vykonať funkcie.

V mene Spoločnosti konajú a podpisujú vždy najmenej dvaja konatelia spoločne, a to nasledovným spôsobom: konateľ Lukáš Musil alebo konateľ Jakub Mikulášek je oprávnený konať a podpisovať za Spoločnosť výlučne spolu s konateľom Milanom Murckom alebo konateľom Róbertom Žbodákom tak, že k vytlačenému, napísanému alebo inak zobrazenému obchodnému menu pripoja konatelia svoju funkciu a podpis a konateľ Milan Murcko alebo konateľ Róbert Žbodák je oprávnený konať a podpisovať za Spoločnosť výlučne spolu s konateľom Lukášom Musilom alebo s konateľom Jakubom Mikulášekom tak, že k vytlačenému, napísanému alebo inak zobrazenému obchodnému menu pripoja konatelia svoju funkciu a podpis.

Konateľov vymenúva valné zhromaždenie, a to výlučne len na návrh spoločníkov Spoločnosti, pričom každý spoločník má právo súčasne navrhnúť maximálne dvoch konateľov. Konatelia sú následne bez časového obmedzenia až do dovolania, odstúpenia alebo iného zániku tejto funkcie.

Do pôsobnosti každého z konateľov patrí najmä:

- a) konať menom Spoločnosti;
- b) zabezpečovať bežné záležitosti Spoločnosti;
- c) zvolávať valné zhromaždenie a vykonávať jeho rozhodnutia;
- d) zabezpečovať vedenie predpísanej evidencie a účtovníctva;
- e) disponovanie s rezervným fondom a prostriedkami na účte Spoločnosti;
- f) predkladať valnému zhromaždeniu na schválenie riadnu individuálnu účtovnú závierku a mimoriadnu individuálnu účtovnú závierku a návrh na rozdelenie zisku alebo úhradu strát.

Výbor pre audit

Výbor pre audit sa skladá zo 3 členov, ktorých volí a odvoláva valné zhromaždenie. Do výlučnej pôsobnosti výboru pre audit patrí:

- a) sledovanie procesu zostavovania účtovnej závierky, dodržiavanie osobitných predpisov a predkladanie odporúčaní a návrhov na zabezpečenie integrity tohto procesu,
- b) sledovanie efektivity vnútornej kontroly, interného auditu a systémov riadenia rizík v spoločnosti, ak ovplyvňujú zostavovanie účtovnej závierky,
- c) sledovanie priebehu a výsledkov štatutárneho auditu individuálnej účtovnej závierky a štatutárneho auditu konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti a zohľadňovanie zistení a záverov Úradu pre dohľad nad výkonom auditu,
- d) preverovanie a sledovanie nezávislosti štatutárneho audítora alebo audítorskej spoločnosti podľa § 21, § 24 a § 25 Zákona o štatutárnom audite, predovšetkým preverovanie vhodnosti poskytovania neauditorských služieb v súlade s osobitnými právnymi predpismi a služieb poskytovaných štatutárnym audítorom alebo audítorskou spoločnosťou podľa § 33 ods. 1 Zákona o štatutárnom audite,
- e) predkladanie návrhov na vymenovanie štatutárneho audítora alebo audítorskej spoločnosti v súlade so Zákomom o štatutárnom audite a v súlade s osobitnými právnymi predpismi; výbor pre audit je zodpovedný za postup výberu štatutárneho audítora alebo audítorskej spoločnosti,
- f) určovanie termínu štatutárnemu audítorovi alebo audítorskej spoločnosti na predloženie čestného vyhlásenia o nezávislosti,
- g) informovanie konateľov a spoločníkov spoločnosti o výsledku štatutárneho auditu.

Členovia výboru pre audit sú:

Juraj Varga
Mariana Košťálová
Radka Šípková

Základné imanie

Hodnota základné imanie Spoločnosti je 5 000 EUR, pričom výška vkladu každého spoločníka je 2 500 EUR. Základné imanie je splatené v plnom rozsahu.

Iné

Spoločnosť neuzatvorila žiadne dohody s ponukou na prevzatie. Spoločnosť neuzatvorila žiadne dohody s orgánmi Spoločnosti ani zamestnancami, na ktorých základe sa im má poskytnúť náhrada ak sa ich funkcia alebo pracovný pomer skončí vzdaním sa funkcie, výpoveďou zo strany zamestnanca, ich odvolaním, výpoveďou zo strany zamestnávateľa bez uvedenia dôvodu alebo sa ich funkcia alebo pracovný pomer skončí v dôsledku ponuky na prevzatie.

V Bratislave dňa 07.05.2025



Mgr. Róbert Žbodák
Konateľ
Mlynárka area s.r.o.



Jakub Mikulášek
Konateľ
Mlynárka area s.r.o.

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Spoločníkom a konateľom spoločnosti Mlynárka area s.r.o.:

I. SPRÁVA Z AUDITU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Názor

Ukutočnili sme audit konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti Mlynárka area s.r.o. (ďalej aj „Spoločnosť“) a jej dcérskych spoločností (ďalej aj „Skupina“), ktorá obsahuje konsolidovaný výkaz o finančnej pozícii k 31. decembru 2024, konsolidovaný výkaz ziskov a strát a ostatného súhrnného zisku alebo strát, konsolidovaný výkaz zmien vlastného imania a konsolidovaný výkaz peňažných tokov za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú významné informácie o účtovných zásadách a účtovných metódach a ďalšie vysvetľujúce informácie.

Podľa nášho názoru, priložená konsolidovaná účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz konsolidovanej finančnej situácie Skupiny k 31. decembru 2024 a konsolidovaného výsledku jej hospodárenia a konsolidovaných peňažných tokov za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva (IFRS) v znení prijatom Európskou úniou.

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku *Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej závierky*. Od Skupiny sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit konsolidovanej účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Iná skutočnosť

Spoločnosť nespĺňa veľkostné kritériá pre povinný audit účtovnej závierky v zmysle zákona o účtovníctve, a teda nemusí ani vypracovať výročnú správu. Pre audit účtovnej závierky sa rozhodla dobrovoľne.

Účtovná závierka Spoločnosti za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie končiace 31. decembra 2023 nebola auditovaná.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených spravovaním za konsolidovanú účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie a vernú prezentáciu tejto konsolidovanej účtovnej závierky podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva (IFRS) v znení prijatom EÚ a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

BDO Audit, spol. s r.o., a Slovak limited liability company registered with Commercial Register of Municipal Court Bratislava III, Section: Sro, File No.: 54967/B, Identification No.: 44455526, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms.

BDO Audit, spol. s r.o., spoločnosť s ručením obmedzeným, registrovaná na Slovensku, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo 54967/B, IČO: 44455526, je členom BDO International Limited, spoločnosti s ručením obmedzeným, registrovanej vo Veľkej Británii a tvorí súčasť medzinárodnej siete BDO pozostávajúcej z nezávislých členských spoločností.

Pri zostavovaní konsolidovanej účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Skupiny nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Skupinu zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Osoby poverené spravovaním sú zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva Skupiny.

Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či konsolidovaná účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti konsolidovanej účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídienie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Skupiny.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Skupiny nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v konsolidovanej účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Skupina prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.

- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah konsolidovanej účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či konsolidovaná účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.
- Plánujeme a vykonávame audit Skupiny s cieľom získať dostatočné a vhodné audítorské dôkazy týkajúce sa finančných údajoch účtovných jednotiek v rámci Skupiny ako základ pre vyjadrenia názoru na konsolidovanú účtovnú závierku Skupiny. Sme zodpovední za riadenie, dohľad a preskúmanie audítorskej práce vykonanej na účely auditu Skupiny. Ostávame výhradne zodpovední za názor audítora.

S osobami poverenými spravovaním komunikujeme okrem iných záležitostí plánovaný rozsah a časový harmonogram auditu a významné zistenia z auditu, vrátane významných nedostatkov v interných kontrolách, ktoré identifikujeme počas nášho auditu.

II. SPRÁVA K ĎALŠÍM POŽIADAVKÁM ZÁKONOV A INÝCH PRÁVNÝCH PREDPISOV

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Náš vyššie uvedený názor na konsolidovanú účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom konsolidovanej účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdenie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou konsolidovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu konsolidovanej účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Posúdili sme, či výročná správa Skupiny obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu konsolidovanej účtovnej závierky, podľa nášho názoru:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2024 sú v súlade s konsolidovanou účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.



Okrem toho, na základe našich poznatkov o Skupine a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu konsolidovanej účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe, ktorú sme obdržali pred dátumom vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

V Bratislave, 9. mája 2025

Ing. Stanislav KUBALA
Zodpovedný audítor
Licencia UDVA č. 1062



V mene audítorskej spoločnosti:
BDO Audit, spol. s r. o.
Pribinova 10
Bratislava, Slovenská republika
Licencia UDVA č. 339



Mlynárka area s.r.o.

**Konsolidovaná účtovná zvierka
k 31. decembru 2024**

**zostavená podľa
Medzinárodných štandardov pre finančné
výkazníctvo platných v Európskej Únii**

Obsah konsolidovanej účtovnej závierky

Správa nezávislého audítora.....

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Konsolidovaný výkaz finančnej pozície	1
Konsolidovaný výkaz ziskov a strát a ostatného súhrnného zisku alebo strát	2
Konsolidovaný výkaz zmien vlastného imania	3
Konsolidovaný výkaz peňažných tokov	4

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

1	Všeobecné informácie.....	5
2	Súhrn hlavných účtovných postupov	7
2.1	Základné zásady pre zostavenie účtovnej závierky	7
2.2	Aplikovanie nových a novelizovaných štandardov a interpretácií	8
2.3	Konsolidácia	9
2.4	Prepočet cudzích mien	10
2.5	Zmluvy o nájme	11
2.6	Zásoby	11
2.7	Aktivácia finančných nákladov	11
2.8	Finančné aktíva	12
2.9	Finančné záväzky	14
2.10	Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	14
2.11	Základné imanie	14
2.12	Výplata dividend	14
2.13	Dane	14
2.14	Rezervy na ostatné záväzky a náklady	15
2.15	Vykazovanie výnosov	15
3	Riadenie finančného rizika	15
3.1	Faktory finančného rizika	15
3.2	Riadenie kapitálu	17
3.3	Odhad reálnej hodnoty.....	17
4	Zásadné účtovné odhady a predpoklady	17
5	Konsolidácia.....	18
6	Finančné nástroje podľa kategórie	18
7	Zásoby.....	19
8	Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty.....	19
9	Vlastné imanie	19
10	Úvery a pôžičky.....	20
11	Vydané dlhopisy.....	21
12	Odložená daň z príjmu	21
13	Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	22
14	Ostatné nefinančné záväzky	23
15	Tržby.....	23
16	Prevádzkové náklady	24
17	Daň z príjmov.....	24
18	Zverejnenie reálnych hodnôt	25
19	Odsúhlasenie záväzkov vykázaných v peňažných tokoch z finančnej činnosti	26
20	Podmienené záväzky a podmienené aktíva	26
21	Záväzky súvisiace s obstaraním zásob	26
22	Transakcie so spriaznenými stranami.....	27
23	Udalosti po súvahovom dni	28

SPRÁVA NEZÁSVISLÉHO AUDÍTORA (PREDPOKLAD 3 STRANY)

Mlynárka area s.r.o.

Konsolidovaná účtovná závierka spoločnosti za obdobie končiacie sa 31. decembra 2024 zostavená v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné výkazníctvo platnými v Európskej únii.



Mgr. Róbert Žbodák
konateľ



Jakub Mikulášek
konateľ

	Pozn.	k 31-12-2024	k 31-12-2023
AKTÍVA			
Stále aktíva			
Odložená daňová pohľadávka	12	-	-
Stále aktíva spolu		<u>-</u>	<u>-</u>
Obežný majetok			
Zásoby	7	44 294	40 345
DPH		36	6 789
Pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky		7	10
Ostatné nefinančné aktíva		-	-
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	8	543	242
Obežný majetok spolu		<u>44 880</u>	<u>47 386</u>
Aktíva spolu		<u>44 880</u>	<u>47 386</u>
VLASTNÉ IMANIE			
Kapitál a fondy vlastníkov podielov v materskej Spoločnosti			
Základné imanie - nominálna hodnota	9	5	5
Zákonný rezervný fond a ostatné fondy	9	4 011	4 010
Nevysporiadaná strata		-	-
Nevysporiadaný zisk		114	7
Kapitál a fondy vlastníkov podielov v materskej Spoločnosti spolu		<u>4 130</u>	<u>4 022</u>
ZÁVÄZKY			
Dlhodobé záväzky			
Úvery a prijaté pôžičky od priaznených strán	10	18 457	22 281
Bankové úvery a pôžičky		0	4 783
Vydané dlhopisy	11	22 083	-
Záväzky z obchodného styku a iné záväzky	13	-	-
Ostatné nefinančné záväzky	14	-	-
Dlhodobé záväzky spolu		<u>40 540</u>	<u>27 064</u>
Krátkodobé záväzky			
Záväzky z obchodného styku a iné záväzky	13	164	16 298
DPH		-	-
Splatná daň z príjmov		33	2
Vydané dlhopisy	11	-	-
Ostatné nefinančné záväzky	14	13	-
Krátkodobé záväzky spolu		<u>210</u>	<u>16 300</u>
Záväzky spolu		<u>40 750</u>	<u>43 364</u>
Pasíva spolu		<u>44 880</u>	<u>47 386</u>

	Pozn.	Rok končiaci 31-12-2024	Rok končiaci 31-12-2023
Tržby	15	215	10
Zmena stavu zásob		-	-
Spotreba základného a ostatného materiálu		-	-
Spotreba energií		-2	-
Náklady na predaj nehnuteľností		-	-
Služby	16	-65	-1
Ostatné prevádzkové výnosy		-	-
Ostatné prevádzkové náklady	16	-6	-
Prevádzková zisk		142	9
Úrokový náklad		-	-
Ostatné finančné náklady		-1	-
Strata pred zdanením		141	9
Daň z príjmov	17	-33	-2
Zisk za účtovné obdobie po zdanení pripadajúca na vlastníkov podielov v materskej spoločnosti		108	7
Iný súhrnný zisk/(-) strata			
<i>Položky, ktoré môžu byť následne preradené do výkazu ziskov a strát</i>			
Ostatné		-	-
Iný súhrnný zisk/(-) strata spolu		-	-
Súhrnný zisk pripadajúci na vlastníkov podielov v materskej spoločnosti		108	7

	Základné imanie	Zákonný rezervný fond	Ostatné kapitálové fondy	Nevysporiadaná strata	Spolu
Stav k 19. októbru 2023	5	-	4 010	-	4 015
Zisk za rok 2023	-	-	-	7	7
Súhrnný zisk za účtovné obdobie	-	-	-	7	7
Vklad do zákonného rezervného fondu	-	1	-	-1	-
Vklad do ostatných kapitálových fondov (Pozn. 9)	-	-	-	-	-
Použitie ostatných kapitálových fondov (Pozn. 9)	-	-	-	-	-
Stav k 31. decembru 2023	5	1	4 010	6	4 022
Zisk za rok 2024	-	-	-	108	108
Súhrnný zisk za účtovné obdobie	-	-	-	108	108
Stav k 31. decembru 2024	5	1	4 010	113	4 130

Výkaz peňažných tokov

	Note	Rok končiaci 31. decembra 2024	Rok končiaci 31. decembra 2023
Zisk za bežné obdobie z prevádzkovej činnosti		141	9
<i>Upravená o nepeňažné položky:</i>			
Nepeňažné položky		-	-
Medzisúčet		141	9
<i>Zmena stavu pracovného kapitálu</i>			
Zmena stavu zásob		-1 226	-40 247
Zmena stavu pohľadávok		6 756	-6 799
Zmena stavu záväzkov		-16 121	16 298
Peňažné prostriedky z prevádzky		-10 449	-30 739
Zaplatená daň z príjmov		-2	-
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti		-10 451	-30 739
Peňažné toky z finančnej činnosti			
Vklad do ostatných kapitálových fondov	9	-	4 015
Výplata z ostatných kapitálových fondov	9	-	-
Čerpanie úverov od spriaznených strán	22	-	22 200
Splátky úverov spriazneným stranám	22	-3 853	-
Príjmy z vydaných dlhopisov		22 000	-
Vyplatené dlhopisy		-	-
Čerpanie úverov od bánk	19	-	4 783
Splátky úverov od bánk	19	-4 783	-
Zaplatené úroky z pôžičiek a dlhopisov	19	-2 147	-
Zaplatené poplatky z pôžičiek, dlhopisov a úverov	19	-464	-17
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti		10 752	30 981
Čistý prírastok / (-) úbytok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov		301	242
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	8	242	-
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	8	543	242

1 Všeobecné informácie

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola pripravená v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné výkazníctvo platnými v Európskej únii (ďalej „IFRS“) za rok končiaci 31. decembra 2024 pre Mlynárka area s.r.o. (ďalej ako “Spoločnosť”).

Spoločnosť bola založená 11. októbra 2023 a do obchodného registra bola zapísaná 19. októbra 2023 (Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sro, vložka 173177/B).

Spoločnosť bola založená a má sídlo v Slovenskej republike.

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2024 (ako aj k 31. decembru 2023) bola nasledovná:

Spoločník	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
YIT Slovakia a.s.	2 500	50%	50%	50%
RSJ Investments SICAV a.s.	2 500	50%	50%	50%
Spolu	5 000	100%	100%	100%

Spoločnosť je spoločným podnikom (joint venture) dvoch spoločníkov, a to spoločnosti YIT Slovakia a.s., so sídlom Svätoplukova II. 18892/2 A, 821 08 Bratislava - mestská časť Ružinov, Slovenská republika, IČO: 35 718 625, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom Bratislava III, Oddiel: Sa, vložka číslo: 1410/B a RSJ Investments SICAV a.s., so sídlom Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 247 04 415, zapísaná v obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, sp. zn.: B 16313.

Jediným akcionárom spoločníka YIT Slovakia a.s. je spoločnosť YIT Housing Oy, so sídlom Panuntie 11, Helsinki 006 20, Fínska republika, zo skupiny YIT, ktorej akcie sú verejne obchodovateľné na burze v Helsinkách. Spoločník RSJ Investments SICAV a.s. je akciovou spoločnosťou s premenlivým základným imaní, konajúcou na účet svojho podfondu RSJ Development II podfond. Ovládajúcimi a konečnými vlastníkmi spoločníka RSJ Investments SICAV a.s. je k dátumu prípravy tejto účtovnej závierky jedenásť fyzických osôb, držiteľov zakladateľských akcií tohto spoločníka. Spoločnosť sa v roku 2024 ani v roku 2023 nezahŕňala do žiadnej konsolidovanej účtovnej závierky.

V roku 2024 ani v roku 2023 Spoločnosť nemala žiadnych zamestnancov. Činnosť Spoločnosti bola zabezpečovaná prostredníctvom personálnych zdrojov jej spoločníkov.

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach.

Členovia štatutárnych orgánov Spoločnosti

Konatelia Spoločnosti sú štatutárnym orgánom, ktorí konajú v mene Spoločnosti voči tretím osobám. Konateľom Spoločnosti môže byť len fyzická osoba, ktorá je spôsobilá na právne úkony a bezúhonná. Konateľov vymenúva valné zhromaždenie z radov spoločníkov alebo iných fyzických osôb. Konatelia sú povinní zabezpečiť riadne vedenie predpísanej evidencie a účtovníctva, viesť zoznam spoločníkov a informovať spoločníkov o záležitostiach Spoločnosti.

Konatelia Spoločnosti:

	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2023
Konatelia	Milan Murcko, MSc., MBA Jakub Mikulášek Mgr. Róbert Žbodák Lukáš Musil	Milan Murcko, MSc., MBA Jakub Mikulášek Mgr. Jaroslav Janíček , CFA Lukáš Musil

Konanie v mene Spoločnosti

V mene Spoločnosti konajú a podpisujú vždy najmenej dvaja konatelia spoločne, a to nasledovným spôsobom: konateľ Lukáš Musil alebo konateľ Jakub Mikulášek je oprávnený konať a podpisovať za Spoločnosť výlučne spolu s konateľom Milanom Murckom alebo konateľom Róbertom Žbodákom tak, že k vytlačenému, napísanému alebo inak zobrazenému obchodnému menu Spoločnosti pripoja konatelia svoju funkciu a podpis a konateľ Milan Murcko alebo konateľ Róbert Žbodák je oprávnený konať a podpisovať za Spoločnosť výlučne spolu s konateľom Lukášom Musilom alebo s konateľom Jakubom Mikulášekom tak, že k vytlačenému, napísanému alebo inak zobrazenému obchodnému menu pripoja konatelia svoju funkciu a podpis.

Hlavný predmet činnosti

Spoločnosť je účelová projektová spoločnosť a bola založená výlučne za účelom developmentu a predaja projektu Mlynárka.

Mlynárka je developerský projekt v Bratislave, ktorý celkovo ponúkne približne 1 600 bytov a 17 000 m² kancelárskych a obchodných priestorov. Bude súčasťou štvrte Mlynské Nivy, jednej z najrýchlejšie rastúcich oblastí mesta. Výstavba Mlynárky bude zahŕňať približne 1 600 bytov, 2 100 podzemných parkovacích miest a 1 500 skladov, pričom bude prebiehať v 12 etapách. Uvedené objemy a kapacity vychádzajú z architektonickej štúdie, pričom môžu byť upravené.

- Investičná téza: Transformácia bývalého betónového brownfieldu v širšom centre mesta na modernú mestskú štvrť využívajúcu energeticky úsporné koncepty. Platný územný plán povoľuje výstavbu 457 bytov. Povolenie a začiatok výstavby sú plánované na Q4 2025. Medzitým sa bude pracovať na zmene územného plánu, aby sa uvoľnila zostávajúca časť územia pre rezidenčnú výstavbu. Celý projekt by mal byť dokončený do roku 2036.
- Lokalita: Mlynské Nivy – Západ, Bratislava
- Výmera pozemku: 68 735 m²
- Status: Začiatok výstavby je naplánovaný na Q4 2025. Spoločnosť YIT bude vykonávať úlohy generálneho dodávateľa pre bloky B & C.
- Očakávané parametre po zmene územného plánu:
 - Rezidenčná GBA: 138 784 m²
 - Ostatná GBA: 20 352 m²

Cieľom projektu je vybudovanie multifunkčnej mestskej štvrte s bývaním, kanceláriami a vybavenosťou. Zóna je navrhnutá vo forme polootevorených mestských blokov doplnených kvalitnou zeleňou vo vnútroblokoch. Výhodou navrhovanej štruktúry je orientácia všetkých vnútorných blokov smerom do centra k parku, ktorý bude srdcom projektu. Park ponúkne rekreačné zariadenia a bude plynule prepojený s občianskou vybavenosťou na prízemí budov.

Projekt bude využívať ekologické riešenia na zvýšenie environmentálnej udržateľnosti. Tepelné čerpadlá a voda zo studní budú primárnymi zdrojmi vysokoteplotného chladenia a nízkotepelného vykurovania. Väčšinu roka by mala byť 100 % potreba vykurovania a chladenia pokrytá vodou zo studní. V špičkových obdobiach by tento systém mal pokryť 70 % potreby. Na strechách budov sa počíta s fotovoltickou výrobou energie.

Okrem štandardnej vybavenosti, ako sú reštaurácie, kaviarne a obchody s potravinami, počíta projekt aj s občianskou vybavenosťou. Zóna A bude zahŕňať materskú školu v južnej časti projektu. Ostatná občianska vybavenosť ako lekáreň, posilňovňa, mládežnícky klub a ordinácia všeobecného lekára budú sústredené v severozápadnej časti projektu, v súlade s aktuálnym plánom.

Spoločnosť realizuje svoju činnosť na území Slovenskej republiky.

Sídlo a miesto podnikania Spoločnosti

Svätoplukova II. 18892/2 A

821 08 Bratislava – mestská časť Ružinov
Slovenská republika

IČO: 55 829 023
DIČ: 2122094535

2 Súhrn hlavných účtovných postupov

Nižšie sú uvedené hlavné účtovné postupy, ktoré boli použité pri zostavení tejto konsolidovanej účtovnej závierky. Boli aplikované konzistentne vo všetkých prezentovaných účtovných obdobiach, pokiaľ nie je uvedené inak.

Za účelom zabezpečenia konzistentnosti prezentácie údajov v konsolidovanom výkaze finančnej pozície a v konsolidovanom výkaze ziskov a strát a ostatného súhrnného zisku alebo strát s vykazovaním v bežnom účtovnom období sme niektoré údaje preklasifikovali. Tieto zmeny nemali vplyv na celkovú výšku aktív, celkovú výšku záväzkov, celkovú výšku vlastného imania ani výšku prevádzkovej straty ani straty za účtovné obdobie po zdanení.

2.1 Základné zásady pre zostavenie účtovnej závierky

Slovenský zákon o účtovníctve (zákon NR SR č. 431/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov) vyžaduje, aby niektoré spoločnosti zostavili konsolidovanú účtovnú závierku za obdobie končiacie sa 31. decembra 2024 podľa IFRS platných v Európskej únii („EÚ“), (ďalej ako „IFRS/EÚ“).

Táto konsolidovaná účtovná závierka Skupiny bola zostavená v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné výkazníctvo („IFRS“) platnými v Európskej únii za obdobie končiacie sa 31. decembra 2024 na základe princípu historických cien. Výnimku tvoria finančné aktíva a záväzky, ktoré sú prvotne ocenené v reálnej hodnote a následne metódou „amortised costs“ s použitím efektívnej úrokovej miery.

Konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená na základe princípu časového rozlíšenia, podľa ktorého sa transakcie a ďalšie skutočnosti vykazujú v čase ich vzniku a v konsolidovanej účtovnej závierke sa vykazujú v období, s ktorým súvisia, za predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti Skupiny.

Vedenie Skupiny posúdilo dôsledky inflácie na vývoj cien na trhu, energetickej krízy, nárastu úrokových sadzieb na trhu a situácie na Ukrajine na predpoklad nepretržitého trvania jej činnosti. Skupina má k dátumu zostavenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky dostatočne silnú finančnú pozíciu a dokáže čeliť aktuálnej situácii bez vplyvu na schopnosť pokračovať v plnej prevádzke v nasledujúcich 12 mesiacoch.

Aj keď vedenie nie je momentálne schopné plne posúdiť všetky dôsledky inflácie, energetickej krízy, nárastu úrokových sadzieb na budúcu finančnú pozíciu a prevádzkovú činnosť Skupiny, súvisiace riziká by nemali mať významný negatívny vplyv na jej finančné hospodárenie a peňažné toky v blízkej budúcnosti. V roku 2025 Skupina plánuje pokračovať vo svojich aktivitách podľa plánu.

Po zvážení všetkých predpokladov a okolností vedenie zostavilo túto konsolidovanú účtovnú závierku Skupiny za predpokladu nepretržitého trvania v činnosti Spoločnosti.

Zostavenie účtovnej závierky v súlade s IFRS platnými v EÚ vyžaduje účtovné odhady a uplatnenie úsudku vedenia pri aplikácii postupov účtovania na problematické transakcie. Oblasti, ktoré sú náročnejšie na posúdenie alebo sú zložitejšie, prípadne oblasti, v ktorých predpoklady a odhady významným spôsobom ovplyvňujú účtovnú závierku, sú uvedené v bode 4 poznámok.

Konatelia Spoločnosti môžu spoločníkom navrhnúť zmenu účtovnej závierky aj po jej schválení na valnom zhromaždení Spoločnosti. Avšak podľa § 16, odsekov 9 až 11 Zákona o účtovníctve, po zostavení a schválení účtovnej závierky nemožno otvárať uzavreté účtovné knihy. Ak sa zistí po schválení účtovnej závierky, že údaje za predchádzajúce účtovné obdobie nie sú porovnateľné, Zákon o účtovníctve povoľuje účtovnej jednotke ich opraviť v účtovnom období, keď tieto skutočnosti zistila.

Konsolidovaná účtovná závierka je zostavená v tisícoch eur („EUR“), pokiaľ nie je uvedené inak.

Skupina aplikuje všetky Medzinárodné účtovné štandardy a interpretácie vydané Výborom pre medzinárodné štandardy pre finančné výkazníctvo (International Accounting Standards Board - ďalej len „IASB“) platnými v EÚ, ktoré boli v platnosti k 31. decembru 2024.

2.2 Aplikovanie nových a novelizovaných štandardov a interpretácií

Uplatňovanie nových a revidovaných štandardov a interpretácií

Spoločnosť prijala všetky nové a revidované štandardy a interpretácie vydané Radou pre medzinárodné účtovné štandardy (IASB) a Výborom pre interpretácie medzinárodného finančného výkazníctva (IFRIC) IASB, ktoré boli schválené na používanie v Európskej únii („EÚ“), sú relevantné pre jej činnosť a sú účinné pre vykazovacie obdobia začínajúce 1. januára 2024. Ich prijatie nemalo žiadny významný vplyv na zverejnenia alebo sumy vykazané v týchto finančných výkazoch.

Nasledujúce štandardy, úpravy existujúcich štandardov a interpretácie vydané Radou pre medzinárodné účtovné štandardy a prijaté EÚ sú účinné pre aktuálne vykazovacie obdobie:

Klasifikácia záväzkov ako krátkodobých alebo dlhodobých (zmeny v IAS 1)

Úpravy majú za cieľ podporiť konzistentnosť pri uplatňovaní požiadaviek tým, že pomáhajú spoločnostiam určiť, či by v súvahe mali byť dlhy a iné záväzky s neistým dátumom vyrovnania klasifikované ako krátkodobé (splátne alebo potenciálne splátne do jedného roka) alebo dlhodobé.

Lízingový záväzok z transakcie predaja a spätného lízingu (zmeny v IFRS 16)

Úprava objasňuje, ako má predávajúci-nájomca následne oceňovať transakcie predaja a spätného lízingu, ktoré spĺňajú požiadavky IFRS 15 na účtovanie ako predaj tak, aby nevykazoval žiadny zisk ani stratu súvisiacu s užívacím právom, ktoré si ponecháva. Nové požiadavky nebránia predávajúcemu – nájomcovi vykazovať vo výkaze ziskov a strát zisk alebo stratu z čiastočného alebo úplného ukončenia lízingu.

Dlhodobé záväzky s kovenantmi (zmeny v IAS 1)

Úprava objasňuje, ako podmienky, ktoré musí účtovná jednotka splniť do dvanástich mesiacov po vykazanom období, ovplyvňujú klasifikáciu záväzku.

Dohody o platbách dodávateľom (zmeny v IAS 7 a IFRS 7)

Úpravy pridávajú požiadavky na zverejňovanie a „odkazy“ v rámci existujúcich požiadaviek na zverejňovanie, ktoré vyžadujú, aby účtovné jednotky poskytovali kvalitatívne a kvantitatívne informácie o dohodách o financovaní dodávateľov.

Štandardy a úpravy existujúcich štandardov vydané IASB a schválené EÚ, ktoré ešte nenadobudli účinnosť

K dátumu schválenia týchto finančných výkazov IASB vydal a EÚ prijala nové štandardy a tieto úpravy existujúcich štandardov, ktoré ešte nenadobudli účinnosť:

Neexistencia výmenného kurzu (zmeny v IAS 21)

Úpravy obsahujú usmernenia na určenie, kedy je mena vymeniteľná, a ako určiť výmenný kurz, ak nie je. Účinné pre ročné vykazovacie obdobia začínajúce 1. januára 2025.

Nové a revidované účtovné štandardy IFRS vydané, ale neprijaté EÚ

V súčasnosti sa IFRS účtovné štandardy prijaté EÚ významne nelíšia od IFRS prijatých Radou pre medzinárodné účtovné štandardy (IASB), s výnimkou nasledujúcich nových štandardov a úprav existujúcich štandardov, ktoré EÚ ešte neprijala:

IFRS 14 Časové rozlíšenie pri cenovej regulácii (IASB vydané 30. januára 2014). Tento štandard umožňuje účtovným jednotkám, ktoré prvýkrát prijímajú IFRS a ktoré vykazovali v súlade so svojimi predchádzajúcimi štandardmi vykazovania časové rozlíšenie pri cenovej regulácii, pokračovať v ich vykazovaní aj pri prechode na IFRS. Európska komisia sa rozhodla, že nezačne proces schvaľovania tohto predbežného štandardu a počká na jeho konečné znenie.

Zmeny v IFRS 10 Konsolidované finančné výkazy a IAS 28 Investície do pridružených podnikov a spoločných podnikov (IASB vydané 11. septembra 2014). Úpravy riešia konflikt medzi požiadavkami IAS 28 a IFRS 10 a objasňujú, že rozsah uznania zisku alebo straty závisí od toho, či aktíva predané alebo vložené predstavujú podnik. Dátum účinnosti zmeny odložila IASB na neurčito. Zatiaľ nebolo schválené na používanie v EÚ.

IFRS 18 – Prezentácia a zverejňovanie informácií v účtovnej závierke

IFRS 18 obsahuje požiadavky pre všetky účtovné jednotky uplatňujúce IFRS na prezentáciu a zverejňovanie informácií v účtovnej závierke. Uplatniteľné na ročné vykazovacie obdobia začínajúce 1. januára 2027. Zatiaľ nebolo schválené na používanie v EÚ.

IFRS 19 – Dcérske spoločnosti bez verejnej zodpovednosti: Zverejňovanie

IFRS 19 špecifikuje požiadavky na zverejňovanie informácií, ktoré môže oprávnená dcérska spoločnosť uplatniť namiesto požiadaviek na zverejňovanie v iných IFRS účtovných štandardoch. Uplatniteľné na ročné vykazovacie obdobia začínajúce 1. januára 2027. Zatiaľ nebolo schválené na používanie v EÚ.

Úpravy štandardov SASB na zvýšenie ich medzinárodnej použiteľnosti

Úpravy odstraňujú a nahrádzajú odkazy a definície špecifické pre jednotlivé jurisdikcie v štandardoch SASB, bez podstatnej zmeny odvetví, tém alebo metrík. Uplatniteľné na ročné vykazovacie obdobia začínajúce 1. januára 2025. Nebudú schválené na používanie v EÚ.

Úpravy IFRS 9 a IFRS 7 týkajúce sa klasifikácie a oceňovania finančných nástrojov

Úpravy riešia otázky identifikované počas následného preskúmania požiadaviek na klasifikáciu a oceňovanie podľa IFRS 9 Finančné nástroje. Uplatniteľné na ročné vykazovacie obdobia začínajúce 1. januára 2026. Zatiaľ nebolo schválené na používanie v EÚ.

Úpravy IFRS 9 a IFRS 7 Zmluvy o dodávke elektrickej energie závislej od obnoviteľných zdrojov

Úpravy riešia lepšie zohľadnenie zmlúv o dodávke elektrickej energie závislej od obnoviteľných zdrojov, ktorými sa zmenili a doplnili IFRS 9 Finančné nástroje a IFRS 7 Finančné nástroje: Zverejňovanie. Uplatniteľné na ročné vykazovacie obdobia začínajúce 1. januára 2026. Zatiaľ nebolo schválené na používanie v EÚ.

V júli 2024 IASB vydala Ročné zlepšenia účtovných štandardov IFRS – Zväzok 11

Táto revízia zahŕňa nasledujúce úpravy:

- **IFRS 1:** Účtovanie o zabezpečovacích nástrojoch v prípade účtovnej jednotky uplatňujúcej IFRS účtovné štandardy po prvýkrát
- **IFRS 7:** Zisk alebo strata z ukončenia vykazovania
- **IFRS 7:** Zverejnenie odloženého rozdielu medzi reálnou hodnotou a transakčnou cenou
- **IFRS 7:** Úvod a zverejňovanie informácií o úverovom riziku
- **IFRS 9:** Ukončenie vykazovania lízingových záväzkov na strane nájomcu
- **IFRS 9:** Transakčná cena
- **IFRS 10:** Určenie „de facto“ zástupcu
- **IAS 7:** Metóda oceňovania obstarávacou cenou

Uplatniteľné na ročné vykazovacie obdobia začínajúce 1. januára 2026. Zatiaľ nebolo schválené na používanie v EÚ.

Nové štandardy IFRS týkajúce sa udržateľnosti

IFRS S1 Všeobecné požiadavky na zverejňovanie finančných informácií týkajúcich sa udržateľnosti

IFRS S1 stanovuje všeobecné požiadavky na zverejňovanie finančných informácií o udržateľnosti, ktoré sú užitočné pre primárnych používateľov finančných výkazov na všeobecné účely pri rozhodovaní o poskytovaní zdrojov účtovnej jednotke. Účinné pre ročné vykazovacie obdobia začínajúce 1. januára 2024. Nebudú schválené na používanie v EÚ.

IFRS S2 Zverejňovanie informácií týkajúcich sa klímy

IFRS S2 stanovuje požiadavky na identifikáciu, meranie a zverejňovanie informácií o klimatických rizikách a príležitostiach, ktoré sú užitočné pre primárnych používateľov finančných výkazov na všeobecné účely. Účinné pre ročné vykazovacie obdobia začínajúce 1. januára 2024. Nebudú schválené na používanie v EÚ.

Vplyv na finančné výkazy spoločnosti

Spoločnosť neočakáva, že prijatie uvedených štandardov bude mať významný vplyv na finančné výkazy spoločnosti v budúcich obdobiach.

2.3 Konsolidácia

Dcérske spoločnosti

Dcéorskými spoločnosťami sú tie účtovné jednotky, vrátane štruktúrovaných subjektov, ktoré Skupina ovláda, pretože (i) má právomoc riadiť tie ich relevantné činnosti, ktoré významným spôsobom ovplyvňujú ich výnosy, (ii) má nárok, či práva, podieľať sa na variabilných výnosoch zo svojej účasti v týchto účtovných jednotkách, a (iii) má schopnosť využiť svoj vplyv v uvedených účtovných jednotkách na to, aby ovplyvnila výšku výnosov investora. Pri posudzovaní toho, či Skupina ovláda inú účtovnú jednotku, sa berie do úvahy existencia a vplyv materiálnych práv, vrátane materiálnych potenciálnych hlasovacích práv. Aby bolo právo materiálne, musí mať jeho držiteľ praktickú schopnosť uplatňovať ho vtedy, keď vznikne potreba prijať rozhodnutia o smerovaní relevantných činností ovládanej účtovnej jednotky. Skupina môže ovládať účtovnú jednotku dokonca aj vtedy, keď v nej nevlastní väčšinu hlasovacích práv. V takom prípade posudzuje Skupina výšku svojich hlasovacích práv porovnaním s veľkosťou a rozptýlením podielov ostatných držiteľov hlasovacích práv, aby zistila, či má de facto kontrolu nad daným subjektom. Ochranné práva iných investorov, napr. také, ktoré sa týkajú zásadných zmien činnosti danej účtovnej jednotky alebo ktoré sa uplatňujú iba za výnimočných okolností, nebránia Skupine, aby v tejto účtovnej jednotke uplatňovala kontrolný vplyv. Dcérske podniky sú konsolidované odo dňa, kedy je kontrolný vplyv prevedený na Skupinu (dátum akvizície) a sú vyňaté z konsolidácie odo dňa, od ktorého prestane Skupina účtovnú jednotku ovládať.

Skupina používa pri účtovaní obstaraní dcéorských spoločností akvizičnú metódu. Nadobudnutý identifikovateľný majetok a záväzky a podmienené záväzky prevzaté v rámci podnikovej kombinácie sa prvotne oceňujú ich reálnou hodnotou k dátumu akvizície, bez ohľadu na výšku podielu ostatných akcionárov dcérskej spoločnosti.

Obstarávacie náklady vzťahujúce sa k akvizícii sa účtujú do nákladov. Akékoľvek podmienené plnenia, ktoré majú byť uhradené Skupinou, sa k dátumu akvizície ocenia v reálnej hodnote.

Skupina v čase akvizície oceňuje výšku podielu ostatných podielnikov bez kontrolného vplyvu v dcérskej spoločnosti buď jeho reálnou hodnotou alebo ako podiel na reálnej hodnote majetku, záväzkoch a podmienených záväzkoch. Rozhodnutie o metóde ocenenia je uskutočnené samostatne pre každú podnikovú kombináciu.

Goodwill sa stanoví odpočítaním netto hodnoty majetku, záväzkov a podmienených záväzkov od súčtu kúpnej ceny za nadobúdaný podiel na dcérskej spoločnosti, výšky podielu ostatných podielnikov bez kontrolného vplyvu a reálnej hodnoty predchádzajúcej investície v spoločnosti pred nadobudnutím kontroly. Negatívny rozdiel sa vykazuje priamo v hospodárskom výsledku.

Vnútroskupinové transakcie, zostatky, výnosy a náklady z transakcií medzi spoločnosťami v Skupine sa eliminujú pri konsolidácii. Medzivýsledok vyplývajúci z vnútroskupinových transakcií, ktorý je súčasťou ocenenia aktív, sa pri konsolidácii eliminuje. Účtovné zásady a metódy dcéorských spoločností boli v prípade potreby pozmenené tak, aby sa zabezpečila konzistentnosť s účtovnými zásadami a metódami aplikovanými Skupinou.

2.4 Prepočet cudzích mien*(i) Funkčná mena a mena prezentácie účtovnej závierky*

Položky zahrnuté do konsolidovanej účtovnej závierky Skupiny sú ocenené v mene primárneho ekonomického prostredia, v ktorom každá konsolidovaná účtovná jednotka pôsobí („funkčná mena“). Konsolidovaná účtovná závierka za obdobie končiacie sa 31. decembra 2024 je prezentovaná v eurách (EUR), ktoré sú funkčnou menou a menou vykazovania materskej spoločnosti.

(ii) Transakcie a súvahové zostatky

Transakcie v cudzej mene sa prepočítavajú na funkčnú menu výmenným kurzom platným v deň transakcie. Kurzové zisky a straty z vyrovnania týchto transakcií a z prepočtu monetárneho majetku a záväzkov v cudzej mene výmenným kurzom ku koncu roka sa účtujú s vplyvom na hospodársky výsledok.

(iii) Spoločnosti v Skupine

Konsolidovaný výkaz ziskov a strát a ostatného súhrnného zisku alebo strát a konsolidovaný výkaz o finančnej situácii všetkých spoločností v Skupine (z ktorých žiadna nemá funkčnú menu hyperinflačnej ekonomiky),

ktorých funkčná mena nie je identická s menou, v ktorej je prezentovaná táto účtovná závierka, sú prepočítané nasledovne:

- a) aktíva a pasíva sú prepočítané kurzom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka;
- b) výnosy a náklady sú prepočítané priemerným výmenným kurzom za dané obdobie (ak však tento priemer nie je dostatočnou aproximáciou kumulatívneho efektu kurzov platných v deň jednotlivých transakcií, vtedy sú prepočítané kurzami ku dňu jednotlivých transakcií); a
- c) všetky vyplývajúce kurzové rozdiely sú vykázané ako Ostatný súhrnný zisk/strata.

Vplyv zmeny kurzov cudzích mien na reálnu hodnotu nemonetárnych finančných aktív a pasív je vykázaný ako časť zisku alebo straty z precenenia na reálnu hodnotu. Vplyv zmeny kurzov na reálnu hodnotu nemonetárnych finančných aktív a pasív klasifikovaných ako finančné nástroje oceneňované v reálnej hodnote je vykázaný cez hospodársky výsledok.

2.5 Zmluvy o nájme

Nájomné zmluvy, ak je Skupina prenajímateľom

Aktivity Skupiny ako prenajímateľa nie sú významné. Zmluvy o prenájme sa počas roka týkali operatívneho prenájmu a z tohto dôvodu sa neaplikuje IFRS16.

2.6 Zásoby

Zásoby predstavujú nedokončenú výrobu – projekty vo výstavbe a nehnuteľnosti obstarávané za účelom predaja.

Zásoby sú vykazované ako obežné aktíva z dôvodu doby trvania ich prevádzkového cyklu, avšak očakáva sa, že ich účtovná hodnota bude zrealizovaná v období neskoršom ako 12 mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje táto konsolidovaná účtovná závierka.

Zásoby sa vykazujú buď v obstarávacej cene alebo v čistej realizovateľnej hodnote, podľa toho, ktorá je nižšia. Obstarávacia cena zásob nedokončenej výroby zahŕňa cenu obstarania, náklady na výstavbu a realizáciu projektu a iné súvisiace obstarávacie náklady. Obstarávacia cena nehnuteľností určených na predaj obsahuje cenu obstarania a súvisiace obstarávacie náklady. Skupina do obstarávacej ceny zásob aktivuje aj úroky a finančné náklady (viď 2.7).

Čistá realizovateľná hodnota predstavuje odhad predajnej ceny za bežných obchodných podmienok, zníženej o náklady na dokončenie a predaj.

Ak je obstarávacia cena, resp. ak sú vlastné náklady zásob vyššie než ich čistá realizovateľná 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 realizovateľnou hodnotou.

2.7 Aktivácia finančných nákladov

Do obstarávacej ceny zásob Skupina aktivuje finančné náklady (všeobecné aj špecifické), ktoré sú priamo priraditeľné obstaraniu a výstavbe tých aktív, ktoré nie sú oceňované v reálnej hodnote a pri ktorých doba od ich obstarania do momentu, kedy sú pripravené na predaj, predstavuje dlhší čas (tzv. kvalifikované aktíva).

Momentom začiatku aktivácie je a) moment, kedy Skupina začne vynakladať prostriedky na kvalifikované aktíva, b) moment, kedy Skupine začnú vznikať náklady na financovanie a c) Skupina začne realizovať aktivity potrebné na prípravu kvalifikovaného aktíva do stavu pripraveného na predaj. Aktivácia pokračuje do momentu, kedy sú kvalifikované aktíva v zásadnej miere pripravené na predaj.

Skupina aktivuje také finančné náklady, ktoré by jej neboli vznikli, ak by nezačala obstarávať kvalifikované aktíva. Výška aktivovaných nákladov je kalkulovaná použitím priemernej úrokovej miery Skupiny (vážený aritmetický priemer úrokových sadzieb aplikovaný na náklady na obstaranie kvalifikovaných aktív) okrem prípadov, kedy je úver čerpaný za účelom obstarania konkrétneho kvalifikovaného aktíva. Ak nastane takáto situácia, je aktivovaná skutočná výška úrokových nákladov z úveru čerpaného na konkrétne kvalifikované

aktívum (resp. iných priamo priraditeľných finančných nákladov) mínus investičný výnos vygenerovaný z dočasného investovania získaných prostriedkov.

2.8 Finančné aktíva

Reálna hodnota je cena, ktorá by bola prijatá pri predaji majetku alebo zaplatená za prevod záväzku v bežnej transakcii medzi účastníkmi trhu k dátumu ocenenia. Najlepším dôkazom reálnej hodnoty je cena na aktívnom trhu. Aktívny trh je trh, v ktorom transakcie týkajúce sa aktíva alebo záväzku sa uskutočňujú dostatočne často a v takom objeme, že môžu priebežne poskytovať informácie o cenách.

Transakčné náklady sú dodatočné náklady, ktoré možno priamo pripísať akvizícii, emisii alebo vyradeniu finančného nástroja. Dodatočné náklady sú také, ktoré by nevznikli, keby sa transakcia neuskutočnila. Transakčné náklady zahŕňajú poplatky a provízie vyplácané obchodným zástupcom (vrátane zamestnancov, ktorí konajú ako predajcovia), poradcom, sprostredkovateľom a obchodníkom, odvody do regulačných agentúr

a búrz cenných papierov a dané a poplatky z prevodu. Transakčné náklady nezahŕňajú prémie alebo diskonty dlhových nástrojov, náklady na financovanie alebo interné administratívne náklady alebo náklady na údržbu.

Amortizovaná hodnota („**AH**“) je hodnota, za ktorú bol finančný nástroj vykázaný pri prvotnom vykázaní znížený o splátky istiny plus kumulované úroky a pre finančné aktíva znížené o akékoľvek opravné položky na očakávané úverové straty („**ECL**“). Časovo rozlíšený úrok zahŕňa amortizáciu transakčných nákladov časovo rozlíšených pri prvotnom vykázaní a akúkoľvek prémii alebo diskont dlhového nástroja do splatnej sumy použitím metódy efektívnej úrokovej miery. Časovo rozlíšené úrokové výnosy a časovo rozlíšené úrokové náklady vrátane časovo rozlíšeného kupónu a amortizovaného diskontu dlhového nástroja alebo prémie (vrátane prípadných časovo rozlíšených poplatkov) nie sú vykazované samostatne a sú zahrnuté do účtovných hodnôt súvisiacich položiek vo výkaze o finančnej situácii.

Metóda efektívnej úrokovej miery je metóda rozloženia úrokových výnosov alebo úrokových nákladov počas príslušného obdobia tak, aby sa dosiahla konštantná pravidelná úroková miera (efektívna úroková miera) z účtovnej hodnoty. Efektívna úroková miera je sadzba, ktorá presne diskontuje odhadované budúce platby alebo príjmy (okrem budúcich úverových strát) počas očakávanej životnosti finančného nástroja alebo kratšieho obdobia, ak je to vhodné, na brutto účtovnú hodnotu finančného nástroja. Efektívna úroková sadzba diskontuje peňažné toky nástrojov s variabilným úrokom do nasledujúceho dátumu precenenia úrokovej sadzby okrem prémie alebo diskontu dlhového nástroja, ktoré odrážajú úverové rozpätie nad pohyblivou sadzbou špecifikovanou nástrojom alebo inými premennými, ktoré nie sú precenené, tak aby zohľadňovali trhové sadzby. Takéto prémie alebo diskonty dlhových nástrojov sa amortizujú počas celej predpokladanej doby životnosti nástroja. Výpočet súčasnej hodnoty zahŕňa všetky zaplatené alebo prijaté poplatky medzi zmluvnými stranami, ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou efektívnej úrokovej miery.

Finančné nástroje – prvotné vykazovanie. Všetky finančné nástroje sa prvotne vykazujú v reálnej hodnote upravenej o transakčné náklady. Reálna hodnota pri prvotnom vykázaní sa najlepšie preukazuje transakčnou cenou. O zisku alebo strate pri prvotnom vykázaní sa účtuje iba vtedy, ak existuje rozdiel medzi reálnou hodnotou a transakčnou cenou, ktorý možno doložiť inými bežnými trhovými transakciami toho istého nástroja alebo technikou oceňovania, ktorej vstupy zahŕňajú iba údaje z pozorovateľných trhov. Po prvotnom vykázaní sa pre finančné aktíva oceňované amortizovanou hodnotou vykáže opravná položka, čo vedie k okamžitej účtovnej strate.

Finančné aktíva – klasifikácia a následné oceňovanie – kategórie oceňovania. Skupina klasifikuje finančné aktíva len v kategórii amortizovaná hodnota. Klasifikácia a následné ocenenie finančných aktív závisí od: (i) obchodného modelu Skupina na riadenie portfólia súvisiacich aktív a (ii) vlastností peňažných tokov majetku.

Finančné aktíva – klasifikácia a následné oceňovanie – obchodný model. Obchodný model odzrkadľuje, ako Skupina spravuje aktíva za účelom vytvárania peňažných tokov, t. j. či je cieľom Skupiny: (i) výlučne zinkasovať zmluvné peňažné toky z aktív (držba na účely zinkasovania zmluvných peňažných tokov), alebo (ii) zinkasovať zmluvné peňažné toky a peňažné toky vznikajúce z predaja aktív (držba na účely získavania zmluvných peňažných tokov a peňažných tokov z predaja), alebo ak nie je uplatniteľná ani jedna z položiek (i) a (ii), finančné aktíva sú klasifikované ako súčasť „iného“ obchodného modelu a ocenené pomocou reálnej hodnoty cez výkaz ziskov a strát („**FVTPL**“).

Obchodný model je určený pre skupinu aktív (na úrovni portfólia) na základe všetkých relevantných dôkazov o činnostiach, ktoré Skupina vykonáva za účelom dosiahnuť cieľ stanovený pre portfólio dostupné v deň hodnotenia. Faktory, ktoré Skupina zvažuje pri určovaní obchodného modelu, zahŕňajú účel a zloženie portfólia a predchádzajúce skúsenosti s tým, ako boli peňažné toky za príslušné aktíva inkasované. Obchodný model, ktorý Skupina používa, má za účel držať finančné aktíva do splatnosti a zinkasovať zmluvné peňažné toky.

Finančné aktíva – klasifikácia a následné ocenenie – charakteristiky peňažného toku. Ak je cieľom obchodného modelu držať aktíva na zinkasovanie zmluvných peňažných tokov alebo držať finančné aktíva za účelom zinkasovania peňažných tokov a predaja, tak Skupina posudzuje, či peňažné toky predstavujú výlučne platby istiny a úrokov („SPPI“). Finančné aktíva s vnorenými derivátmi sa berú do úvahy ako celok pri určovaní,

či sú ich peňažné toky v súlade s požiadavkou SPPI. Pri tomto posúdení Skupina posudzuje, či sú zmluvné peňažné toky v súlade so základnými úverovými dojednaniami, t. j. úroky zahŕňajú iba zohľadnenie úverového rizika, časovú hodnotu peňazí, ostatné základné úverové riziká a ziskovú maržu.

Ak zmluvné podmienky zavádzajú expozíciu voči riziku alebo volatilitu, ktorá je v rozpore so základnými úverovými dojednaniami poskytovania úverov, finančné aktívum sa klasifikuje a oceňuje na základe FVTPL.

Posúdenie SPPI sa vykonáva pri prvotnom vykázaní majetku a následne sa neprehodnocuje. Skupina vykonáva test SPPI pre svoje finančné aktíva.

Skupina má vo svojej držbe len pohľadávky z obchodného styku, zmluvné aktíva a peniaze a peňažné ekvivalenty. Charakteristika týchto finančných aktív je krátkodobá a zmluvné peňažné toky predstavujú splátku istiny a úroku, ktorý zohľadňuje časovú hodnotu peňazí a preto ich Skupina oceňuje v amortizovanej hodnote.

Finančné aktíva – reklasifikácia. Finančné nástroje sa reklasifikujú iba vtedy, keď sa zmení obchodný model na riadenie portfólia ako celku. Táto reklasifikácia má budúci účinok a prebieha od začiatku prvého obdobia vykazovania, ktoré nasleduje po zmene obchodného modelu. Skupina nemenila svoj obchodný model počas súčasného obdobia a nevykonávala žiadne reklasifikácie.

Zníženie hodnoty finančných aktív – opravná položka z očakávaných úverových strát („ECL“). Skupina aplikuje pre pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky zjednodušený prístup povolený podľa IFRS 9, ktorý vyžaduje, aby sa po prvotnom vykázaní pohľadávok vykázali očakávané celkové straty, tzv. expected lifetime losses.

Skupina zaviedla nový model na odhad očakávaných kreditných strát z obchodných a iných pohľadávok. Na uspokojenie požiadaviek IFRS 9 sa zozbierali historické údaje o neuhradených pohľadávkach a vytvorila sa schéma na tvorbu opravnej položky v závislosti od zákaznickeho segmentu a očakávanej straty pre daný segment podľa výšky neuhradených pohľadávok za 24 mesiacov. IFRS 9 takisto vyžaduje použitie odhadov týkajúcich sa budúceho vývoja pri odhade očakávaných úverových strát. Pre splnenie tejto požiadavky bol zavedený mechanizmus na úpravu matice tvorby opravných položiek k pohľadávkam.

Zníženie hodnoty obchodných pohľadávok sa vykazuje na účte opravnej položky k pohľadávkam. Tvorba a rozpustenie opravnej položky sa vykazuje vo výkaze ziskov a strát v položke „Čisté straty zo zníženia hodnoty finančných aktív“. Pohľadávky z obchodného styku, ktoré nemožno inkasovať, sa odpisujú na účtoch opravných položiek k pohľadávkam z obchodného styku a vykazujú sa vo výkaze ziskov a strát v položke „Čisté straty zo zníženia hodnoty finančných aktív“.

Pohľadávky z obchodného styku, ktoré boli odpísané a následne zaplatené dlžníkmi, sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát v položke „Čisté straty zo zníženia hodnoty finančných aktív“.

Finančné aktíva – odpis. Skupina odpíše finančné aktíva, vcelku alebo ich časť, keď Skupina vyčerpala všetky praktické možnosti spätného získania prostriedkov z týchto aktív a neexistuje žiadne rozumné očakávanie získania týchto prostriedkov späť.

Finančné aktíva – odúčtovanie. Skupina prestane vykazovať finančné aktíva, keď i) boli aktíva splatené alebo právo k peňažným tokom z týchto aktív uplynulo alebo ii) Skupina presunula práva k peňažným tokom z finančným aktíva na inú osobu.

2.9 Finančné záväzky

Finančné záväzky – klasifikácia. Skupina klasifikuje svoje finančné záväzky podľa IFRS 9 ako ostatné finančné záväzky oceňované metódou „amortised cost“.

Väčšina požiadaviek predchádzajúceho štandardu IAS 39 pre klasifikáciu a oceňovanie finančných záväzkov sa preniesla bez zmeny do nového štandardu IFRS 9.

Klasifikácia závisí od zmluvných záväzkov viazucich sa k finančnému nástroju a od úmyslov, s akými manažment uzavrel danú zmluvu. Manažment určuje klasifikáciu svojich finančných záväzkov pri počiatočnom účtovaní.

Finančné záväzky – prvotné vykazovanie. Pri prvotnom vykázaní finančného záväzku ho Skupina oceňuje reálnou hodnotou upravenou o transakčné náklady, ktorú sú priamo spojené s nadobudnutím finančného záväzku.

Finančné záväzky – následné ocenenie. V prípade finančných záväzkov klasifikovaných v kategórii „amortized cost“, Skupina ich oceňuje metódou „amortised cost“ s použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

Finančné záväzky – odúčtovanie. Finančný záväzok (alebo jeho časť) je z výkazu o finančnej situácii odstránený len v tom prípade, keď zanikne, t.j. keď sa záväzok uvedený v zmluve zruší alebo vyprší, z čoho vyplynie zisk alebo strata vo výkaze ziskov a strát.

2.10 Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty zahŕňajú vklady v bankách k dispozícii na požiadanie. Peniaze a peňažné ekvivalenty sú vedené v amortizovanej hodnote použitím metódy efektívnej úrokovej sadzby.

2.11 Základné imanie

Základné imanie Spoločnosti tvoria vklady jej dvoch spoločníkov, ktoré boli peňažne splatené v plnej výške.

2.12 Výplata dividend

Dividendy sa vykazujú ako záväzok a sú odpočítané z vlastného imania, pokiaľ sú schválené pred alebo k dátumu, ku ktorému sa zostavuje konsolidovaná účtovná závierka. Dividendy sa uvádzajú v poznámkach, ak sú navrhnuté pred dátumom, ku ktorému sa zostavuje konsolidovaná účtovná závierka, ale schválené po dátume, ku ktorému sa zostavuje konsolidovaná účtovná závierka avšak pred dátumom vydania účtovnej závierky. Dividendy sú prvotne ocenené v reálnej hodnote záväzku a následne v amortizovaných nákladoch.

2.13 Dane

(i) Splatná daň z príjmov

Daň z príjmov je pre účely konsolidovanej účtovnej závierky vypočítaná v súlade s platnou legislatívou krajín, v ktorých sídli Spoločnosť a jej dcérska spoločnosť, resp. ak sa za platnú môže považovať ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Celková daň z príjmu zahŕňa bežnú daň z príjmov a odloženú daň.

Daň z príjmov je suma, ktorá sa očakáva, že bude zaplatená alebo vrátená od daňového úradu vzhľadom na daňové zisky alebo straty za bežné a predchádzajúce obdobia. Ostatné dane, iné ako daň z príjmu a DPH, sú vykázané v prevádzkových nákladoch.

ii) Odložená daň z príjmov

Odložená daň z príjmov sa v konsolidovanej účtovnej závierke účtuje v súvahovou záväzkovou metódou, z umorovaných daňových strát a z dočasných rozdielov medzi daňovou hodnotou majetku a záväzkov a ich účtovnou hodnotou v konsolidovanej účtovnej závierke. O odloženej dani sa neúčtuje, ak sa týka prvotného účtovania o majetku alebo záväzku v súvislosti s transakciou, ktorá nie je obstaraním iného podniku, ak v čase transakcie nie je ovplyvnený účtovný ani daňový zisk alebo strata. Odložená daň sa vypočíta použitím sadzby a platných daňových zákonov, resp. zákonov ktoré sa považujú za platné k súvahovému dňu, a u ktorých sa očakáva, že budú platiť v čase realizácie dočasných rozdielov alebo umorenia daňovej straty. Odložené

daňové pohľadávky sa vykazujú v rozsahu, v akom je pravdepodobné, že bude v budúcnosti generovaný zdaniteľný zisk, voči ktorému sa budú môcť dočasné rozdiely zrealizovať.

Odložená daň z príjmov sa účtuje pri dočasných rozdieloch vyplývajúcich z investícií do dcérskych, pridružených spoločností a spoločných podnikov s výnimkou prípadov, keď je načasovanie realizácie dočasných rozdielov kontrolované Skupinou a je pravdepodobné, že dočasné rozdiely nebudú realizované v dohľadnej budúcnosti.

Odložené daňové pohľadávky a záväzky sa vzájomne započítavajú v prípade, že Skupina má zo zákona vymáhateľné právo započítať krátkodobé daňové pohľadávky voči krátkodobým daňovým záväzkom a za predpokladu, že odloženú daň z príjmov vyberá rovnaký správca dane.

2.14 Rezervy na ostatné záväzky a náklady

Rezervy na ostatné záväzky a náklady sa tvoria, ak má Skupina súčasné zmluvné alebo mimozmluvné záväzky v dôsledku minulých udalostí, je pravdepodobné, že k vyrovnaniu týchto záväzkov bude potrebné vynaloženie prostriedkov a zároveň je možné spoľahlivo odhadnúť sumu záväzkov. V prípade viacerých podobných záväzkov sa pravdepodobnosť, že bude potrebné vynaložiť prostriedky na vyrovnanie záväzku, stanoví na základe skupiny záväzkov ako celku. Rezerva sa tvorí aj v prípade, ak pravdepodobnosť vynaloženia prostriedkov na vyrovnanie jednotlivého záväzku zahrnutého v danej skupine záväzkov, je nízka.

Ak Skupina očakáva, že náklady, na ktoré je rezerva tvorená, jej budú refundované, je táto refundácia zaúčtovaná ako samostatné aktívum za predpokladu, že je fakticky istá.

Rezervy sa oceňujú v súčasnej hodnote nákladov, ktoré sa predpokladajú na vyrovnanie záväzku použitím sadzby pred zdanením, ktorá odráža trhové odhady hodnoty peňazí v danom čase a riziká, ktoré sú pre záväzok špecifické. Zvýšenie rezervy v dôsledku uplynutia času sa vykáže ako nákladový úrok.

2.15 Vykazovanie výnosov

Výnosy z predaja zásob sa vykazujú v momente prenosu kontroly a vlastníctva zásob, obvykle po odovzdaní. Skupina sa venuje developmentu a predaju projektu Mlynárka. Výnosy z predaja jednotlivých fáz projektu budú vykázané v momente prenosu kontroly nad príslušnými aktívami (v rámci danej fázy) na zákazníkov. Tieto aktíva vo všeobecnosti nemajú inú alternatívu využitia vrámci Skupiny ako je ich predaj. Zmluvne nárokovateľné právo na úhradu za predaj aktív Skupine nevznikne, pokiaľ sa vlastnícke právo neprevedie na zákazníka. Preto je výnos vykázaný v momente prevodu vlastníckeho práva k predávaným aktívam na zákazníka. Výnos je ocenený v hodnote transakčnej ceny dohodnutej v zmluve so zákazníkom. Vo väčšine prípadov je transakčná cena finálne splatná po prevod vlastníckeho práva na zákazníka. Aj keď môžu byť v niektorých prípadoch dohodnuté odložené splátky transakčnej ceny, takýto odklad nikdy nepresahuje dvanásť mesiacov. Transakčná cena preto nie je upravená o vplyv finančného komponentu. Výnosy z developmentu a predaja jednotlivých fáz projektu Mlynárka sú vykázané v *Konsolidovanom výkaze ziskov a strát a súhranných ziskov a strát* v kategórii *Tržby*.

Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté a zrealizované. Výnosy z prenájmu sa vykazujú rovnomerne počas doby prenájmu.

Výnosy sa vykazujú v reálnej hodnote prijatých úhrad alebo pohľadávok po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, diskontov a zliav.

Výnosy z dividend sa zaúčtujú v čase vzniku práva Skupiny na prijatie platby.

3 Riadenie finančného rizika

3.1 Faktory finančného rizika

V dôsledku svojich činností bola Skupina vystavená rozličným finančným rizikám vrátane úverového rizika, rizika likvidy, či rizika zmeny úrokových sadzieb.

Skupina nie je takmer vôbec vystavená kurzovému riziku, nakoľko sú všetky jej transakcie realizované v mene EUR.

Hlavné finančné nástroje, ktoré Skupina využívala na strane aktív, predstavovali peniaze a peňažné ekvivalenty a na strane záväzkov zahŕňali úvery od spriaznených strán, vydané dlhopisy a bankové úvery.

Hlavným účelom týchto finančných nástrojov bolo zabezpečenie dostatočného objemu likvidity na projektové a prevádzkové potreby Skupiny.

Riadenie rizika zastrešujú zamestnanci YIT Slovakia a.s.

(i) *Úverové/kreditné riziko*

Úverové/kreditné riziko vzniká v súvislosti s peňažnými prostriedkami a peňažnými ekvivalentmi v bankách. S týmito finančnými nástrojmi je spojené minimálne kreditné riziko. Peňažné prostriedky sú umiestnené vo finančnej inštitúcii, s ktorou je spojené v čase uloženia peňažných prostriedkov minimálne riziko nesolventnosti.

Tabuľka nižšie ilustruje kreditný rating finančných aktív k súvahovému dňu:

	Kreditný rating	31. december 2024	31. december 2023
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty (Pozn. 8), z toho:		543	242
Slovenská sporiteľňa, a.s.	A2	543	242
Pohľadávky z obchodného styku	bez ratingu	-	-
Spolu		543	242

Pre banku Slovenská sporiteľňa, a.s. Skupina využíva rating od Moody's pre materskú banku Erste Group Bank AG.

(ii) *Riziko úrokovej sadzby ovplyvňujúce reálnu hodnotu a peňažné toky*

Nákladové úroky Skupiny a peňažné toky na financovanie jej činnosti v priebehu vykazovaných období nezáviseli vo významnej miere od zmien trhových úrokových sadzieb, nakoľko sú existujúce úvery od spriaznených strán a vydané dlhopisy úročené prevažne fixnou úrokovou sadzbou. Pôžičky s pohyblivou úrokovou sadzbou (bankové úvery) vystavujúce Skupinu riziku zmeny reálnej hodnoty predstavujú k 31. decembru 2024 0% z celkovej hodnoty úverov a pôžičiek (k 31. decembru 2023: 18%).

V účtovných obdobiach 2024 a 2023 boli úvery od spriaznených strán, bankové úvery aj vydané dlhopisy denominované v eurách.

Keďže Skupina nemá okrem bankových účtov žiadne iné významné úročené aktíva, úrokové výnosy a prevádzkový cash-flow sú iba v nevýznamnej miere závislé od zmien trhových úrokových sadzieb.

(iii) *Riziko likvidity*

Opatrné riadenie rizika likvidity znamená zachovávanie dostatočného množstva peňažných prostriedkov a dostupnosť financovania prostredníctvom primeraného množstva dohodnutých úverových možností. Riadenie finančnej pozície Skupiny sa zameriava na zachovanie flexibility pri financovaní pomocou udržiavania dostupných úverových liniek.

Vedenie monitoruje na báze očakávaných peňažných tokov priebežné predpovede rezervy likvidity, ktorú predstavuje nečerpaný zostatok poskytnutých úverov (poznámka 10) a peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty (poznámka 8).

Tabuľka nižšie analyzuje podľa zostatkovej doby splatnosti finančné záväzky Skupiny. Údaje uvedené v tabuľke predstavujú zmluvné nediskontované peňažné toky.

	Menej ako 1 rok	Od 1 do 5 rokov	Viac ako 5 rokov
K 31-12-2024			
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky (Pozn. 13)	164	0	-
Úvery a pôžičky (Pozn. 10)	-	18 457	-
Vydané dlhopisy (Pozn. 11)	1 089	22 000	-
Spolu	1 253	40 457	-

	Menej ako 1 rok	Od 1 do 5 rokov	Viac ako 5 rokov
K 31-12-2023			
Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky (Pozn. 13)	16 300	-	-
Úvery a pôžičky (Pozn. 10)	-	22 281	-
Vydané dlhopisy (Pozn. 11)	-	-	-
Spolu	16 300	22 281	-

Dodatočné informácie k splatnosti úverov sú uvedené v bode 10 poznámok Úvery a pôžičky.

(iv) Komoditné riziko

Komoditné riziko zo zmien cien hlavného stavebného materiálu predstavuje hlavný zdroj prípadných rizík s vplyvom na náklady. V tejto súvislosti a tiež z dôvodu situácie so zvyšujúcimi sa cenami komodít na trhu vedenie Skupiny pravidelne sleduje aktuálny vývoj. Vedenie Skupiny sa domnieva, že by aktuálne turbulencie na trhu nemali významným spôsobom ovplyvniť plánované aktivity alebo výsledky Skupiny.

3.2 Riadenie kapitálu

Cieľom Skupiny pri riadení kapitálu je zabezpečiť schopnosť Skupiny pokračovať vo svojich činnostiach, dostatočnú návratnosť kapitálu pre vlastníkov Skupiny a udržať optimálnu štruktúru kapitálu s cieľom udržať optimálne náklady financovania.

Aby Skupina mohla udržať alebo upraviť štruktúru kapitálu, môže upraviť výšku vyplácaných dividend, vrátiť kapitál spoločníkom alebo predať majetok s cieľom znížiť dlh.

Vedenie Skupiny spravuje kapitál vlastníkov Skupiny vykázaný podľa IFRS k 31. decembru 2024 v hodnote 4 130 tis. EUR (31. december 2023: 4 022 tis. EUR).

Tak, ako iné podniky v sektore, aj Skupina monitoruje kapitál na základe dlhového pomeru. Tento pomer sa vypočíta ako pomer celkového dlhu k súčtu vlastného imania a záväzkov. Celkový dlh sa vypočíta ako suma úverov a vydaných dlhopisov. Celkový kapitál sa vypočíta ako vlastné imanie vykázané v súvahe plus celkový dlh. Skupina dosahuje k 31. decembru 2024 úroveň dlhového pomeru vo výške 87% (k 31. decembru 2023: 91%). Táto úroveň je veľmi vysoká z dôvodu významných úverov poskytnutých od spriaznených strán (viď Poznámku 10). Po úprave dlhového pomeru očistením celkového dlhu o úvery od spriaznených strán dosahuje k 31. decembru 2024 úroveň tohto ukazovateľa výšku 49% (k 31. decembru 2023: 15%).

V roku 2024 (ako aj v roku 2023) bola štruktúra kapitálu, ako aj dlhový pomer Skupiny v súlade s očakávaniami a plánom spoločníkov.

3.3 Odhad reálnej hodnoty

Reálna hodnota finančných nástrojov obchodovaných na aktívnych trhoch je založená na kótovaných trhových cenách k dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Reálna hodnota finančných nástrojov, ktoré nie sú obchodované na aktívnych trhoch, sa stanoví použitím oceňovacích metód. Skupina používa rôzne oceňovacie metódy a predpoklady, ktoré vychádzajú z trhových podmienok k jednotlivým súvahovým dátumom.

Účtovná hodnota pohľadávok z obchodného styku, znížená o opravné položky na nedobytné a sporné pohľadávky, a účtovná hodnota záväzkov z obchodného styku sa približne rovná ich reálnej hodnote. Odhad reálnej hodnoty finančných záväzkov sa uskutočňuje diskontovaním budúcich zmluvných peňažných tokov použitím aktuálnej trhovej úrokovej sadzby, pri ktorej by Skupina mohla obstaráť podobné finančné nástroje.

Zverejnenie reálnych hodnôt je uvedené v bode 18 poznámok.

4 Zásadné účtovné odhady a predpoklady

Skupina uskutočňuje odhady a používa predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované hodnoty aktív a záväzkov počas nasledujúceho účtovného obdobia. Odhady a predpoklady sa pravidelne prehodnocujú

a tvoria sa na základe skúseností vedenia a iných faktorov, vrátane očakávaných budúcich udalostí. Vedenie tiež robí určité rozhodnutia v procese aplikovania účtovných zásad. Zásadné rozhodnutia, ktoré majú významný vplyv na hodnoty vykázané vo finančných výkazoch a odhady, kde je riziko významnej úpravy účtovnej hodnoty majetku a záväzkov počas nasledujúceho účtovného obdobia, sú uvedené nižšie:

(i) *Daňová legislatíva*

Slovenská daňová, menová a colná legislatíva je predmetom rôznych interpretácií. Pozri bod 20 poznámok.

(ii) *Prvotné vykázanie transakcií so spriaznenými stranami*

Vo svojom bežnom podnikaní Skupina realizuje transakcie so spriaznenými stranami. IFRS 9 vyžaduje prvotné vykázanie finančných nástrojov v ich reálnych hodnotách. Vedenie uplatňuje odhad pri určovaní, či sú tieto transakcie oenené v trhových alebo ne-trhových úrokových sadzbách, ak neexistuje aktívny trh pre takéto transakcie. Základňou pre tento odhad je oceňovanie pri podobných typoch transakcií s tretími stranami a analýzy efektívnej úrokovej miery. Podmienky realizovaných významných transakcií so spriaznenými stranami sú zverejnené v poznámke 22.

(iii) *Posúdenie znehodnotenia zásob*

Pri posudzovaní prípadného znehodnotenia zásob Skupina vychádza z viacerých zdrojov. Pri pozemkoch etáp Mlynárka vychádzala zo znaleckých posudkov, ktoré boli vypracované v priebehu obdobia. Skupina neidentifikovala potrebu tvorby opravných položiek k zásobám.

5 Konsolidácia

Názov dcérskej spoločnosti	Krajina registrácie	Dátum registrácie	Majetkový podiel v % 31-12-2024	Majetkový podiel v % 31-12-2023	Činnosti
Mlynárka Land Development s.r.o.	Slovenská republika	20.10.2023	100%	100%	Projektová spoločnosť (development a predaj fáz projektu Mlynárka)

6 Finančné nástroje podľa kategórie

Analýza finančných nástrojov podľa kategórií ocenenia je nasledovná:

	K 31-12-2024	K 31-12-2023
Finančné aktíva podľa súvahy		
Pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky	7	10
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty (Pozn. 8)	543	242
Spolu	550	252
	K 31-12-2024	K 31-12-2023
Záväzky podľa súvahy		
Záväzky z obchodného styku a iné záväzky (Pozn. 13)	164	16 298
Úvery a pôžičky (Pozn. 10)	18 457	27 064
Vydané dlhopisy (Pozn. 11)	22 083	-
Spolu	40 704	43 362

7 Zásoby

Štruktúra zásob je nasledovná:

	31. december 2024	31. december 2023
Nedokončená výroba – projekty vo výstavbe	4 717	3 055
Nehnutelnosti obstarávané za účelom predaja	39 577	37 290
Spolu zásoby	44 294	40 345

Skupina netvorila vo vykazovaných účtovných obdobiach žiadne opravné položky k zásobám.

Prehľad úrokových a ostatných finančných nákladov aktivovaných do zásob:

	2024	2023
Úrokové náklady a poplatky – úvery od spriaznených strán	2 260	81
Úrokové náklady a poplatky – vydané dlhopisy	289	-
Úrokové náklady a poplatky – bankové úvery	175	7
Efekt z diskontovania	-	-
Náklady aktivované do zásob spolu	2 724	88

Prehľad aktivovaných úrokových a ostatných finančných nákladov podľa druhu zásob:

	2024	2023
Nedokončená výroba – projekty vo výstavbe	436	8
Nehnutelnosti obstarávané za účelom predaja	2 287	90
Náklady aktivované do zásob spolu	2 723	98

Informácie o záložnom práve na zásoby sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	31. december 2024	31. december 2023
Zásoby, na ktoré je zriadené záložné právo	42 484	-

K 31. decembru 2024 sú zásoby Skupiny poistené pre prípad škôd spôsobených krádežou, živelnou pohromou a ďalšie prípady do výšky 2 490 tis. EUR (k 31. decembru 2023: do výšky 2 490 tis. EUR).

8 Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty

	31. december 2024	31. december 2023
Peniaze na bežných účtoch	543	242
Krátkodobé bankové vklady	-	-
Spolu peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	543	242

K 31. decembru 2024 a 31. decembru 2023 mohla Skupina voľne disponovať peňažnými prostriedkami a peňažnými ekvivalentmi.

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty sú denominované v mene EUR.

9 Vlastné imanie

Základné imanie

Základné imanie k 31. decembru 2024 a k 31. decembru 2023 pozostávalo zo splatených vkladov dvoch spoločníkov Spoločnosti vo výške 2 500 EUR za každého spoločníka. Spoločníci Spoločnosti majú právo

hlasovať a dostávať dividendy pomerne v hodnote nimi vlastnených obchodných podielov k celkovej hodnote základného imania Spoločnosti. Viď v bode 1 poznámok.

Spoločnosť nemá žiadne upísané základné imanie, ktoré by nebolo zapísané v Obchodnom registri.

Zákonný rezervný fond

Podľa slovenského Obchodného zákonníka sú všetky spoločnosti povinné tvoriť zákonný rezervný fond na krytie budúcej možnej nepriaznivej finančnej situácie. Spoločnosť je povinná dopĺňať zákonný rezervný fond každý rok čiastkou najmenej 5 % zo zisku za účtovné obdobie až do výšky 10 % jej základného imania.

Ostatné kapitálové fondy

Spoločníci Spoločnosti vložili od založenia Spoločnosti aj vklady do ostatných kapitálových fondov a to nasledovne:

	2024	2023
Počiatkový stav k 1.januáru	4 010	-
Peňažný vklad	-	4 010
Vklad vysporiadaný zápočtom	-	-
Použitie	-	-
Vklad/Použitie ostatných kapitálových fondov za rok	-	4 010
Stav ostatných kapitálových fondov k 31. decembru	4 010	4 010

10 Úvery a pôžičky

	31. december 2024	31. december 2023
Krátkodobé úvery	-	-
Dlhodobé		
YIT Slovakia a.s. (rámcový, úrok 11% p.a.)	9 229	11 140
RSJ Investments SICAV a.s. (rámcový, úrok 11% p.a.)	9 229	11 140
Bankové úvery	-	4 783
Spolu dlhodobé úvery	18 457	27 064
Spolu úvery	18 457	27 064

Úvery od spriaznených strán nie sú zabezpečené. Všetky úvery od spriaznených strán sú čerpané v mene EUR.

Splatnosť dlhodobých úverov a pôžičiek je nasledovná:

	31. december 2024	31. december 2023
1 – 5 rokov	18 457	27 064
Nad 5 rokov	-	-
Spolu dlhodobé úvery od spriaznených strán	18 457	27 064

Účtovná hodnota úverov Spoločnosti podľa úrokových sadzieb:

	31. december 2024	31. december 2023
<i>S fixnou úrokovou sadzbou</i>		
- 1–5 rokov (11%)	18 457	22 281
- Viac ako 5 rokov (11%)	-	-
<i>S pohyblivou úrokovou sadzbou</i>		
1M EURIBOR + 1,95%	-	4 783
Spolu	18 457	27 064

Účtovná hodnota a reálna hodnota úverov sa významne neodlišujú.

Okrem vyššie uvedených úverov má Spoločnosť k dispozícii nasledovné nečerpané úverové linky:

	31. decembra 2024	31. decembra 2023
<i>S pohyblivou úrokovou sadzbou</i>		
- k dispozícii viac ako jeden rok	-	-
Spolu	-	-

11 Vydané dlhopisy

	31. december 2024	31. december 2023
Dlhopisy Mlynárka I 2028	83	-
Vydané dlhopisy – krátkodobá časť	83	-
Dlhopisy Mlynárka I 2028	22 000	-
Vydané dlhopisy – dlhodobá časť	22 000	-
Spolu vydané dlhopisy	22 083	-

Názov dlhopisu	ISIN	Menovitá hodnota v tis. EUR	Počet v ks	Emisný kurz	Úrok v % p.a.	splatnosť
Dlhopisy Mlynárka I 2028	SK4000026191	1 000	22 000	100%	4,95%	04.12.2028

Dlhopisy Mlynárka 2028 majú podobu zaknihovaného cenného papiera vo forme na doručiteľa evidovaného v spoločnosti Centrálny depozitár cenných papierov SR, a.s.

Všetky dlhopisy sú vydané v mene EUR.

Záložné práva v súvislosti s vydaním dlhopisov sú uvedené v nasledovnej tabuľke:

Súvisiaci záväzok	Záložný veriteľ	Zmluva a predmet zálohy
Dlhopisy Mlynárka I 2028	Slovenská sporiteľňa, a.s.	Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľným veciam (20.11.2024)
Dlhopisy Mlynárka I 2028	Slovenská sporiteľňa, a.s.	Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľným veciam (20.11.2024)

12 Odložená daň z príjmu

Odložené daňové pohľadávky a záväzky sa vzájomne započítavajú v prípade, že Skupina má zo zákona vymáhateľné právo započítať krátkodobé daňové pohľadávky voči krátkodobým daňovým záväzkom a za predpokladu, že odloženú daň z príjmov vyberá rovnaký správca dane.

Čiastky po započítaní sú nasledovné:

	31. december 2024	31. december 2023
<i>Odložené daňové pohľadávky:</i>		
Odložená daňová pohľadávka s očakávanou realizáciou do 12 mesiacov	-	-
Odložená daňová pohľadávka s očakávanou realizáciou za viac ako 12 mesiacov	-	-
<i>Odložené daňové záväzky:</i>		
Odložený daňový záväzok s očakávanou realizáciou do 12 mesiacov	-	-
Odložený daňový záväzok s očakávanou realizáciou za viac ako 12 mesiacov	-	-
Spolu odložený daňový záväzok (+)/ odložená daňová pohľadávka (-)	-	-

Pohyb odloženej dane je nasledujúci:

	2024	2023
Stav na začiatku roka	-	-
Zmeny vykázané cez výkaz súhrmných ziskov a strát (Pozn. 17)	-	-
Stav na konci roka	-	-

Zmeny odložených daňových pohľadávok a záväzkov v priebehu roka, pred kompenzáciou zostatkov v rámci tej istej daňovej jurisdikcie, sú nasledovné:

	Stav k 1. januáru 2024	Náklad/ (-) Výnos vo výkaze ziskov a strát	Stav k 31. decembru 2024
Opravné položky k nedobytným pohľadávkam	-	-	-
Ocenenie zásob	-	-	-
Rezervy	-	-	-
Neumorené daňové straty	-	-	-
Ostatné	-	-	-
Spolu	-	-	-

	Stav k 1. januáru 2023	Náklad/ (-) Výnos vo výkaze ziskov a strát	Stav k 31. decembru 2023
Opravné položky k nedobytným pohľadávkam	-	-	-
Ocenenie zásob	-	-	-
Rezervy	-	-	-
Neumorené daňové straty	-	-	-
Ostatné	-	-	-
Spolu	-	-	-

Nevyužité daňové straty v Skupine podľa rokov expirácie:

	Kumulovaná strata k 31.12.2024	Kumulovaná strata k 31.12.2023
Plán umorenia nasledovne:	-	-
	-	-
	-	-

13 Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky

	31. december 2024	31. december 2023
Závazky z obchodného styku	13	51
Závazky z obchodného styku voči spriazneným osobám (Pozn. 22)	-	16 247
Nevyfaktúrované dodávky	8	-
Nevyfaktúrované dodávky voči spriazneným osobám (Pozn. 22)	144	-

Mlynárka area s.r.o.

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke k 31. decembru 2024

(Všetky hodnoty sú uvedené v tisícoch EUR, pokiaľ nie je uvedené inak)

23

Ostatné záväzky	45	2
Záväzky z obchodného styku a iné záväzky – krátkodobé	210	16 300

	31. december 2024	31. december 2023
Zádržné – spriaznené strany (Pozn. 22)	-	-
Zádržné	-	-
Záväzky z obchodného styku a iné záväzky – dlhodobé	-	-

Štruktúra krátkodobých záväzkov z obchodného styku a iných záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcich tabuľkách:

	31. december 2024	31. december 2023
Záväzky po lehote splatnosti	-	48
Z toho: voči spriazneným stranám (Pozn. 22)	-	-
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	210	16 252
Krátkodobé záväzky spolu	210	16 300

Ku dňu zostavenia tejto účtovnej závierky boli záväzky vykázané ako po lehote splatnosti k 31. decembru 2024 a 31. decembru 2023 splatené bez sankcií.

	31. december 2024	31. december 2023
Záväzky s lehotou splatnosti 1 – 5 rokov	-	-
Dlhodobé záväzky spolu	-	-

Účtovná hodnota záväzkov z obchodného styku a iných záväzkov je denominovaná v mene EUR.

Záväzky nie sú kryté záložným právom.

Reálna hodnota záväzkov z obchodného styku a iných záväzkov nie je významne odlišná od ich účtovnej hodnoty.

14 Ostatné nefinančné záväzky

Štruktúra ostatných nefinančných záväzkov je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

	31. december 2024	31. december 2023
Dohadné položky	13	-
Ostatné	-	-
Prijaté preddavky od zákazníkov	-	-
Ostatné nefinančné záväzky - krátkodobé	13	-
Prijaté preddavky od zákazníkov	-	-
Ostatné nefinančné záväzky - dlhodobé	-	-

15 Tržby

	2024	2023
Tržby za služby	215	10
Výnosy z predaja zásob	-	-
Tržby spolu	215	10

16 Prevádzkové náklady

Jednotlivé položky prevádzkových nákladov sú nasledovné:

	2024	2023
<i>Služby</i>		
Externé služby	3	-
Marketingové náklady	4	-
Ostatné služby	56	-
Audítorské služby	2	1
	65	1
<i>Ostatné prevádzkové náklady</i>		
Daň z nehnuteľností	4	-
Ostatné dane a poplatky	1	-
Penále	-	-
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	-	-
Poistenie	1	-
Ostatné prevádzkové náklady	-	-
	6	-

17 Daň z príjmov

	2024	2023
Splatná daň	33	2
Odložená daň (Pozn. 12)	-	-
Daň z príjmov	33	2

Porovnanie vykázaných nákladov na daň z príjmov a teoretickej dane, ktorú by sme vykalkulovali aplikovaním štandardných daňových sadzieb:

	2024	2023
Zisk/(-)Strata pred zdanením	141	9
Daň z príjmov vypočítaná sadzbou dane 21%	31	2
<i>Daňový efekt z:</i>		
Daňovo neuznatelné náklady	2	-
Ostatné	-	-
Daňový výnos (-)/náklad (+)	33	2

18 Zverejnenie reálnych hodnôt

Ocenenia reálnou hodnotou sú analyzované podľa úrovne reálnych hodnôt a to nasledovne: (i) úroveň jeden predstavujú ocenenia (neupravenou) cenou kótovanou na aktívnych trhoch pre identické aktíva alebo záväzky, (ii) úroveň dva predstavujú oceňovacie techniky so všetkými podstatnými vstupnými premennými pre aktíva alebo záväzky, ktoré sú podložené trhovými údajmi buď priamo (t.j. ako ceny) alebo nepriamo (t.j. odvodené z cien) a (iii) úroveň 3 predstavujú ocenenia, ktoré nie sú založené na trhových údajov (t.j. ide o subjektívne vstupné premenné). V prípade že ocenenie reálnou hodnotou používa trhové vstupné premenné, ktoré si však vyžadujú významnú úpravu, toto ocenenie spadá do úrovne 3. Významnosť vstupnej premennej pri ocenení sa vyhodnocuje voči sume reálnej hodnoty ako celku.

Aktíva a záväzky, ktoré neboli ocenené reálnou hodnotou, a pre ktoré sa reálna hodnota zverejňuje

Reálna hodnota analyzovaná podľa hierarchie reálnych hodnôt a účtovná hodnota aktív a záväzkov, ktoré nie sú ocenené reálnou hodnotou, sú nasledovné:

	31. december 2024			31. december 2023		
	Reálna hodnota úrovne 2	Reálna hodnota úrovne 3	Účtovná hodnota	Reálna hodnota úrovne 2	Reálna hodnota úrovne 3	Účtovná hodnota
Aktíva						
Pohľadávky z obch. styku a iné pohľadávky	7	-	7	10	-	10
Peniaze a peňažné ekvivalenty (Pozn. 8)	543	-	543	242	-	242
Aktíva spolu	550	-	550	252	-	252
Záväzky						
Záväzky z obch. styku a iné záväzky (Pozn. 13)	164	-	164	16 298	-	16 298
Úvery a pôžičky (Pozn. 10)	-	18 457	-	-	27 064	27 064
Vydané dlhopisy (Pozn. 11)	-	22 083	-	-	-	-
Záväzky spolu	164	40 540	164	16 298	27 064	43 362

19 Odsúhlasenie záväzkov vykazaných v peňažných tokoch z finančnej činnosti

Tabuľka nižšie prezentuje analýzu záväzkov vykazaných vo výkaze peňažných tokov ako peňažné toky z finančnej činnosti a pohyby v týchto záväzkoch za všetky vykazované obdobia:

	Úvery od spriaznených strán (Pozn.22)	Bankové úvery (Pozn. 10)	Vydané dlhopisy (Pozn. 11)	Spolu
Záväzky vykazané v peňažných tokoch z finančnej činnosti k 1. januáru 2023	-	-	-	-
Peňažné toky iné ako zaplatené úroky	22 200	4 783	-	26 983
Časové rozlíšenie úrokov	88	-	-	-
Zaplatené úroky	-	-	-	88
Časové rozlíšenie poplatkov	10	-	-	10
Zaplatené poplatky	-17	-	-	-17
Iné	-	-	-	-
Záväzky vykazané v peňažných tokoch z finančnej činnosti k 31. decembru 2023	22 281	4 783	0	27 064
Peňažné toky iné ako zaplatené úroky	-3 854	-4 783	22 000	13 363
Časové rozlíšenie úrokov	2 352	-	83	2 435
Zaplatené úroky	-2 147	-	-	-2 147
Časové rozlíšenie poplatkov	-	289	-	289
Zaplatené poplatky	-175	-289	-	-464
Záväzky vykazané v peňažných tokoch z finančnej činnosti k 31. decembru 2024	18 457	-	22 083	40 540

20 Podmienené záväzky a podmienené aktíva

Podmienené záväzky

Daňová legislatíva

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. Daň z príjmu Skupiny za roky 2018 až 2022 ešte nebola predmetom daňovej kontroly a teda ostáva možnosť dorubenia daňovej povinnosti. Vedenie Skupiny si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol v budúcnosti významný náklad.

Podmienené investičné záväzky

Na základe Framework Asset Purchase Agreement má Skupina povinnosť zaplatiť spoločnosti YIT Slovakia, a.s. podmienený doplatok za pozemok 8 000 tis. EUR za predpokladu, že:

- Uplynul jeden rok od zmeny územného plánu; a
- Nastal dátum 30. júna 2031.

21 Záväzky súvisiace s obstaraním zásob

K 31. decembru 2024, ani k 31. decembru 2023 Skupina neevidovala žiadne zmluvné záväzky súvisiace s obstaraním zásob – projektami vo výstavbe, ktoré by neboli vykazané v tejto konsolidovanej účtovnej závierke.

22 Transakcie so spriaznenými stranami

Za spriaznené osoby sú považované spoločnosti, v ktorých má Skupina spoločnú kontrolu alebo môže uplatňovať významný vplyv pri finančnom a prevádzkovom rozhodovaní. Pod túto definíciu spadajú pridružené a spoločné podniky, fyzické osoby vlastniace priamo alebo nepriamo podiel na hlasovacích právach, ktorý im dáva možnosť uplatňovať v Skupine a jej dcérskych spoločnostiach podstatný vplyv ako aj ich blízki rodinní príslušníci, kľúčoví pracovníci s rozhodovacou právomocou a ich blízki rodinní príslušníci, ako aj spoločnosti, v ktorých majú tieto osoby rozhodujúci alebo podstatný vplyv. Kľúčoví pracovníci s rozhodovacou právomocou sú osoby v rámci Skupiny a jej dcérskych spoločností, ktorí majú právomoc prideľovať zdroje alebo ovplyvňovať finančné a prevádzkové rozhodnutia Skupiny. Blízki rodinní príslušníci sú členovia rodiny, u ktorých nezávislý pozorovateľ dokáže vnímať úzke rodinné puto. Transakcie so spriaznenými stranami sú definované ako prevod zdrojov alebo povinností medzi spriaznenými stranami bez ohľadu na to, či je za to fakturovaná nejaká cena.

Spriaznené strany, s ktorými boli uskutočnené významné transakcie, boli nasledovné:

Spoločníci Spoločnosti:

YIT Slovakia a.s., RSJ Investments SICAV a.s.

Ostatné spriaznené strany

RSJ Services, s.r.o.

Medzi významné transakcie so spriaznenými stranami patrí poskytnutie úverov od spoločníkov (Pozn. 10), nákup zásob a nákup služieb (napr. akvizícia pozemku, manažment fee, refakturácia externých služieb, iné).

Podmienky úverov poskytnutých od spoločníkov sú zverejnené v poznámke 10. Nákup zásob je realizovaný za trhové ceny, ktoré sú získavané zo znaleckých posudkov. Nákup služieb je oceňovaný podľa charakteru služieb, t.j. pri refakturáciách je použitý kľúč 1:1, pri manažment fee je použitá metóda nezávislých trhových cien (benchmarking).

Pohľadávky a záväzky vyplývajúce z transakcií so spriaznenými stranami k 31. decembru 2024 sú uvedené v nasledovnej tabuľke:

	Spoločníci	Ostatné spriaznené strany	Spolu
Pohľadávky – z obchodného styku	-	-	-
Spolu pohľadávky	-	-	-
Záväzky – z obchodného styku a iné záväzky (Pozn. 13)	144	-	144
Úvery prijaté od spriaznených strán (Pozn. 10)	18 457	-	18 457
Záväzky z vydaných dlhopisov	-	-	-
Spolu záväzky	18 601	-	18 601

Pohľadávky a záväzky vyplývajúce z transakcií so spriaznenými stranami k 31. decembru 2023 sú uvedené v nasledovnej tabuľke:

	Spoločníci	Ostatné spriaznené strany	Spolu
Pohľadávky – z obchodného styku	10	-	10
Spolu pohľadávky	10	-	10
Záväzky – z obchodného styku a iné záväzky (Pozn. 13)	16 247	-	16 247
Úvery prijaté od spriaznených strán (Pozn. 10)	22 281	-	22 281
Záväzky z vydaných dlhopisov	-	-	-
Spolu záväzky	38 528	-	38 528

Záväzky po splatnosti voči spriazneným stranám k 31. decembru 2024 a 31. decembru 2023 sú vykázané v poznámke 13.

Nákupy a predaje - transakcie so spriaznenými stranami boli v roku 2024 nasledovné:

	Spoločníci	Ostatné spriaznené strany	Spolu
Predaj služieb	87	-	87
Predaj nehnuteľností	-	-	-
Spolu predaj	87	-	87
Nákup služieb	709	138	-
Spolu nákup	709	138	847

Nákupy a predaje - transakcie so spriaznenými stranami boli v roku 2023 nasledovné:

	Spoločníci	Ostatné spriaznené strany	Spolu
Predaj služieb	10	-	10
Spolu predaj	10	-	10
Nákup zásob	37 200	-	37 200
Nákup služieb	3 009	-	3 009
Spolu nákup	40 209	-	40 209

Prehľad pôžičiek prijatých od spriaznených strán v roku 2024 a 2023 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Pôžičky prijaté od spriaznených strán (istina+úroky)	2024	2023
Začiatkový stav	22 281	-
Pôžičky poskytnuté počas roka -cash	-	22 200
Pôžičky splatené počas roka – cash	3 853	-
Predpis úrokov (Pozn. 19)	2 176	81
Splátky úrokov – cash (Pozn. 19)	2 147	-
Predpis pokuty za predčasné splatenie (Pozn. 19)	-	-
Zaplatené sankčné pokuty (Pozn. 19)	-	-
Konečný zostatok (Pozn. 10)	18 457	22 281

Kompenzácie konateľov

Konatelia nepoberali v rokoch 2024 ani 2023 za výkon svojej funkcie pre Spoločnosť žiadnu odmenu.

23 Udalosti po súvahovom dni

Po 31. decembri 2024 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali ďalšie také udalosti, ktoré by mali významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.