

**Mlynárka area s.r.o.**

**Konsolidovaná účtovná zvierka  
k 31. decembru 2025**

**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

**Mlynárka area s.r.o.**

Konsolidovaná účtovná závierka spoločnosti za obdobie končiace sa 31. decembra 2025 zostavená v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné výkazníctvo platnými v Európskej únii.



Mgr. Róbert Žbodák  
konateľ



Jakub Mikulášek  
konateľ

	Pozn.	k 31-12-2025	k 31-12-2024
<b>AKTÍVA</b>			
<b>Stále aktíva</b>			
Odložená daňová pohľadávka	12		-
<b>Stále aktíva spolu</b>			-
<b>Obežný majetok</b>			
Zásoby	7	48 925	44 294
DPH		104	36
Pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky		20	7
Splatná daň z príjmov		12	-
Ostatné nefinančné aktíva		0	-
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	8	440	543
<b>Obežný majetok spolu</b>		<b>49 501</b>	<b>44 880</b>
<b>Aktíva spolu</b>		<b>49 501</b>	<b>44 880</b>
<b>VLASTNÉ IMANIE</b>			
<b>Kapitál a fondy vlastníkov podielov v materskej Spoločnosti</b>			
Základné imanie - nominálna hodnota	9	5	5
Zákonný rezervný fond a ostatné fondy	9	4011	4 011
Nevysporiadaná strata		-	-
Nevysporiadaný zisk		85	114
<b>Kapitál a fondy vlastníkov podielov v materskej Spoločnosti spolu</b>		<b>4 101</b>	<b>4 130</b>
<b>ZÁVÄZKY</b>			
<b>Dlhodobé záväzky</b>			
Úvery a prijaté pôžičky od priaznených strán	10	23 126	18 457
Bankové úvery a pôžičky		0	0
Vydané dlhopisy	11	22 083	22 083
Záväzky z obchodného styku a iné záväzky	13	-	-
Ostatné nefinančné záväzky	14	-	-
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>		<b>45 209</b>	<b>40 540</b>
<b>Krátkodobé záväzky</b>			
Záväzky z obchodného styku a iné záväzky	13	174	164
DPH		-	-
Splatná daň z príjmov		-	33
Vydané dlhopisy	11	-	-
Ostatné nefinančné záväzky	14	17	13
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>		<b>191</b>	<b>210</b>
<b>Záväzky spolu</b>		<b>45 400</b>	<b>40 750</b>
<b>Pasíva spolu</b>		<b>49 501</b>	<b>44 880</b>

	Pozn.	Rok končiaci 31-12-2025	Rok končiaci 31-12-2024
Tržby	15	322	215
Zmena stavu zásob		-	-
Spotreba základného a ostatného materiálu		-	-
Spotreba energií		-2	-2
Náklady na predaj nehnuteľností		-	-
Služby	16	-127	-65
Ostatné prevádzkové výnosy		-	-
Ostatné prevádzkové náklady	16	-217	-6
<b>Prevádzková zisk</b>		<b>-24</b>	<b>142</b>
Úrokový náklad		-	-
Ostatné finančné náklady		-1	-1
<b>Strata pred zdanením</b>		<b>-25</b>	<b>141</b>
Daň z príjmov	17	-4	-33
<b>Zisk za účtovné obdobie po zdanení pripadajúca na vlastníkov podielov v materskej spoločnosti</b>		<b>-29</b>	<b>108</b>
<b>Iný súhrnný zisk/(-) strata</b>			
<i>Položky, ktoré môžu byť následne preradené do výkazu ziskov a strát</i>			
Ostatné		-	-
<b>Iný súhrnný zisk/(-) strata spolu</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Súhrnný zisk pripadajúci na vlastníkov podielov v materskej spoločnosti</b>		<b>-29</b>	<b>108</b>

	Základné imanie	Zákonný rezervný fond	Ostatné kapitálové fondy	Nevysporiadaná strata	Spolu
<b>Stav k 1. januáru 2024</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>4 010</b>	<b>7</b>	<b>4 022</b>
Zisk za rok 2024	-	-	-	108	108
<b>Súhrnný zisk za účtovné obdobie</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>108</b>	<b>108</b>
Vklad do zákonného rezervného fondu	-	-	-	-1	-
Vklad do ostatných kapitálových fondov (Pozn. 9)	-	-	-	-	-
Použitie ostatných kapitálových fondov (Pozn. 9)	-	-	-	-	-
<b>Stav k 31. decembru 2024</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>4 011</b>	<b>115</b>	<b>4 131</b>
Zisk za rok 2024					
<b>Súhrnný zisk za účtovné obdobie</b>				<b>-29</b>	<b>-29</b>
<b>Stav k 31. decembru 2025</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>4 011</b>	<b>85</b>	<b>4 102</b>

## Výkaz peňažných tokov

	Note	Rok končiaci 31. decembra 2025	Rok končiaci 31. decembra 2024
<b>Zisk za bežné obdobie z prevádzkovej činnosti</b>		-25	141
<i>Upravená o nepeňažné položky:</i>			
Nepeňažné položky		-	-
<b>Medzisúčet</b>		<b>-25</b>	<b>141</b>
<i>Zmena stavu pracovného kapitálu</i>			
Zmena stavu zásob		-1 473	-1 226
Zmena stavu pohľadávok		-81	6 756
Zmena stavu záväzkov		14	-16 121
<b>Peňažné prostriedky z prevádzky</b>		<b>-1 565</b>	<b>-10 449</b>
Zaplatená daň z príjmov		-49	-2
<b>Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>		<b>-1 614</b>	<b>-10 451</b>
<b>Peňažné toky z finančnej činnosti</b>			
Vklad do ostatných kapitálových fondov	9	-	-
Výplata z ostatných kapitálových fondov	9	-	-
Čerpanie úverov od spriaznených strán	22	2 600	-
Splátky úverov spriazneným stranám	22	-	-3 853
Príjmy z vydaných dlhopisov		-	22 000
Vyplatené dlhopisy		-1 089	-
Čerpanie úverov od bánk	19	-	-
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
<b>Čisté peňažné toky z finančnej činnosti</b>		<b>1 511</b>	<b>10 752</b>
<b>Čistý prírastok / (-) úbytok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov</b>		<b>-103</b>	<b>301</b>
<b>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka</b>	8	<b>543</b>	<b>242</b>
<b>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka</b>	8	<b>440</b>	<b>543</b>

**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 2025 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 2025 (ako aj k 31. decembru 2024) 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%
<b>Spolu</b>	<b>5 000</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

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 2025 ani v roku 2024 nezahŕňala do žiadnej konsolidovanej účtovnej závierky.

V roku 2025 ani v roku 2024 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:

	<b>Stav k 31.12.2025</b>	<b>Stav k 31.12.2024</b>
Konatelia	Milan Murcko, MSc., MBA Jakub Mikulášek Mgr. Róbert Žbodák Lukáš Musil	Milan Murcko, MSc., MBA Jakub Mikulášek Mgr. Róbert Žbodák 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
- Status: Začiatok výstavby je naplánovaný na Q4 2026 až Q1 2027. Spoločnosť YIT bude vykonávať úlohy generálneho dodávateľa pre bloky B & C.
- Očakávané parametre po zmene územného plánu:
  - Rezidenčná GBA: 138 784 m<sup>2</sup>
  - Ostatná GBA: 20 352 m<sup>2</sup>

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 nízokoteplotného 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 fotovoltaickou 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 2025 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 2025 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 2026 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 2025.

## 2.2 Aplikovanie nových a revidovaných štandardov IFRS 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 2025. Ich prijatie nemalo významný vplyv na zverejnenia alebo sumy vykázané 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:**

### **Nedostatočná vymeniteľnosť (zmeny v IAS 21)**

Úpravy obsahujú usmernenia na určenie, kedy je mena vymeniteľná, a ako určiť výmenný kurz, v prípade, že zámena na inú menu nie je možná.

**Vydané štandardy, interpretácie a novely štandardov, ktoré sú účinné po 1. januári 2026 a ktoré Spoločnosť predčasne neaplikovala**

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

V júli 2024 IASB vydala **Ročné vylepšenia účtovných štandardov IFRS – Zväzok 11**. Zmeny sú účinné na ročné vykazovacie obdobia začínajúce 1. januára 2026. 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“ agenta
- **IAS 7:** Metóda oceňovania obstarávacou cenou

### **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.

### **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

### **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 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 nebol schválený na používanie v EÚ. Schválenie sa očakáva na začiatku roka 2026.

**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 nebol schválený na používanie v EÚ.

**Prevod do prezentačnej meny s hyperinfláciou (zmeny IAS 21)**

Zmeny objasňujú, ako by mali spoločnosti prekladať finančné výkazy z meny bez hyperinflácie do meny s hyperinfláciou. Uplatniteľné na ročné vykazovacie obdobia začínajúce 1. januára 2027. Zatiaľ nebol schválený na používanie v EÚ.

**Vplyv na finančné výkazy spoločnosti**

Spoločnosť neočakáva, že nové štandardy a interpretácie významne ovplyvnia účtovnú závierku spoločnosti. Ostatné nové štandardy, ktoré ešte nie sú účinné, boli vyhodnotené ako pre ňu nerelevantné.

**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 2025 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:

- aktíva a pasíva sú prepočítané kurzom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka;
- 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
- 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 preценenia úrokovej sadzby okrem prémie alebo diskontu dlhového nástroja, ktoré odrážajú úverové rozpätie nad pohyblivou sadzbou špecifikovanou nástrojom alebo inými premennými, ktoré nie sú preценené, 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 finančných aktív 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 2025	31. december 2024
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty (Pozn. 8), z toho:		440	543
Slovenská sporiteľňa, a.s.	A2	440	543
Pohľadávky z obchodného styku	bez ratingu	-	-
<b>Spolu</b>		<b>440</b>	<b>543</b>

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 2025 0% z celkovej hodnoty úverov a pôžičiek (k 31. decembru 2024: 0%).

V účtovných obdobiach 2025 a 2024 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
<b>K 31-12-2025</b>			
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky (Pozn. 13)	174	-	-
Úvery a pôžičky (Pozn. 10)	-	23 126	-
Vydané dlhopisy (Pozn. 11)	1 089	22 000	-
<b>Spolu</b>	<b>1 263</b>	<b>45 126</b>	<b>-</b>

	Menej ako 1 rok	Od 1 do 5 rokov	Viac ako 5 rokov
<b>K 31-12-2024</b>			
Závazky 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	-
<b>Spolu</b>	<b>1 253</b>	<b>40 457</b>	<b>-</b>

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 2025 v hodnote 4 101 tis. EUR (31. december 2024: 4 130 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 2025 úroveň dlhového pomeru vo výške 92% (k 31. decembru 2024: 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 2025 úroveň tohto ukazovateľa výšku 45% (k 31. decembru 2024: 49%).

V roku 2025 (ako aj v roku 2024) 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 % 31-12-2025	Majetkový podiel v % 31-12-2024	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 31-12-2025	K 31-12-2024
<b>Finančné aktíva podľa súvahy</b>		
Pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky	20	7
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty (Pozn. 8)	440	543
<b>Spolu</b>	<b>460</b>	<b>550</b>
	<b>K 31-12-2025</b>	<b>K 31-12-2024</b>
<b>Závazky podľa súvahy</b>		
Závazky z obchodného styku a iné záväzky (Pozn. 13)	174	164
Úvery a pôžičky (Pozn. 10)	23 126	18 457
Vydané dlhopisy (Pozn. 11)	22 083	22 083
<b>Spolu</b>	<b>45 383</b>	<b>40 704</b>

**7 Zásoby**

Štruktúra zásob je nasledovná:

	31. december 2025	31. december 2024
Nedokončená výroba – projekty vo výstavbe	7 035	4 717
Nehnutelnosti obstarávané za účelom predaja	41 890	39 577
<b>Spolu zásoby</b>	<b>48 925</b>	<b>44 294</b>

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

Prehľad úrokových a ostatných finančných nákladov aktivovaných do zásob:

	2025	2024
Úrokové náklady a poplatky – úvery od spriaznených strán	3 157	2 260
Úrokové náklady a poplatky – vydané dlhopisy	4	289
Úrokové náklady a poplatky – bankové úvery	-	175
Efekt z diskontovania	-	-
<b>Náklady aktivované do zásob spolu</b>	<b>3 161</b>	<b>2 724</b>

Prehľad aktivovaných úrokových a ostatných finančných nákladov podľa druhu zásob:

	2025	2024
Nedokončená výroba – projekty vo výstavbe	758	436
Nehnutelnosti obstarávané za účelom predaja	2 404	2 287
<b>Náklady aktivované do zásob spolu</b>	<b>3 162</b>	<b>2 723</b>

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

	31. december 2025	31. december 2024
Zásoby, na ktoré je zriadené záložné právo	42 848	42 484

K 31. decembru 2025 sú zásoby Skupiny poistené pre prípad škôd spôsobených krádežou, živelnou pohromou a ďalšie prípady do výšky 2 534 tis. EUR (k 31. decembru 2024: do výšky 2 490 tis. EUR).

**8 Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty**

	31. december 2025	31. december 2024
Peniaze na bežných účtoch	440	543
Krátkodobé bankové vklady	-	-
<b>Spolu peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty</b>	<b>440</b>	<b>543</b>

K 31. decembru 2025 a 31. decembru 2024 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 2025 a k 31. decembru 2024 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:

	2025	2024
<b>Počiatkový stav k 1.januáru</b>	<b>4 010</b>	<b>4 010</b>
Peňažný vklad	-	-
Vklad vysporiadaný zápočtom	-	-
Použitie	-	-
<b>Vklad/Použitie ostatných kapitálových fondov za rok</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Stav ostatných kapitálových fondov k 31. decembru</b>	<b>4 010</b>	<b>4 010</b>

## 10 Úvery a pôžičky

	31. december 2025	31. december 2024
<b>Krátkodobé úvery</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Dlhodobé</b>		
YIT Slovakia a.s. (rámcový, úrok 11% p.a.)	11 563	9 229
RSJ Investments SICAV a.s. (rámcový, úrok 11% p.a.)	11 563	9 229
Bankové úvery	-	-
<b>Spolu dlhodobé úvery</b>	<b>23 126</b>	<b>18 457</b>
<b>Spolu úvery</b>	<b>23 126</b>	<b>18 457</b>

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 2025	31. december 2024
1 – 5 rokov	23 126	18 457
Nad 5 rokov	-	-
<b>Spolu dlhodobé úvery od spriaznených strán</b>	<b>23 126</b>	<b>18 457</b>

Účtovná hodnota úverov Spoločnosti podľa úrokových sadzieb:

	31. december 2025	31. december 2024
<i>S fixnou úrokovou sadzbou</i>		
- 1–5 rokov (11%)	23 126	18 457
- Viac ako 5 rokov (11%)	-	-

<i>S pohyblivou úrokovou sadzbou</i>		
1M EURIBOR + 1,95%	-	-
<b>Spolu</b>	<b>23 126</b>	<b>18 457</b>

Účtovná hodnota a reálna hodnota úverov sa významne neodlišujú.

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

	<b>31. decembra 2025</b>	<b>31. decembra 2024</b>
<i>S pohyblivou úrokovou sadzbou</i>		
- k dispozícii viac ako jeden rok	-	-
<b>Spolu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 11 Vydané dlhopisy

	<b>31. december 2025</b>	<b>31. december 2024</b>
Dlhopisy Mlynárka I 2028	83	83
<b>Vydané dlhopisy – krátkodobá časť</b>	<b>83</b>	<b>83</b>
Dlhopisy Mlynárka I 2028	22 000	22 000
<b>Vydané dlhopisy – dlhodobá časť</b>	<b>22 000</b>	<b>22 000</b>
<b>Spolu vydané dlhopisy</b>	<b>22 083</b>	<b>22 083</b>

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 pohľadávkam z účtu (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:

	<b>31. december 2025</b>	<b>31. december 2024</b>
<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	-	-
<b>Spolu odložený daňový záväzok (+)/ odložená daňová pohľadávka (-)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Pohyb odloženej dane je nasledujúci:

	2025	2024
<b>Stav na začiatku roka</b>	-	-
Zmeny vykázané cez výkaz súhrnných ziskov a strát (Pozn. 17)	-	-
<b>Stav na konci roka</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

	Stav k 1. januáru 2025	Náklad/ (-) Výnos vo výkaze ziskov a strát	Stav k 31. decembru 2025
Opravné položky k nedobytným pohľadávkam	-	-	-
Ocenenie zásob	-	-	-
Rezervy	-	-	-
Neumorené daňové straty	-	-	-
Ostatné	-	-	-
<b>Spolu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	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	-	-	-
<b>Spolu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Nevyužitá daňové straty v Skupine podľa rokov expirácie:

	Kumulovaná strata k 31.12.2025	Kumulovaná strata k 31.12.2024
--	--------------------------------	--------------------------------

**Plán umorenia nasledovne:**

-	-
-	-
-	-

### 13 Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky

	31. december 2025	31. december 2024
Záväzky z obchodného styku	58	13
Záväzky z obchodného styku voči spriazneným osobám (Pozn. 22)	18	-
Nevyfaktúrované dodávky	1	8
Nevyfaktúrované dodávky voči spriazneným osobám (Pozn. 22)	97	144
Ostatné záväzky	17	45
<b>Záväzky z obchodného styku a iné záväzky – krátkodobé</b>	<b>191</b>	<b>210</b>

	31. december 2025	31. december 2024
Zádržné – spriaznené strany (Pozn. 22)	-	-
Zádržné	-	-
<b>Závazky z obchodného styku a iné záväzky – dlhodobé</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

	31. december 2025	31. december 2024
Závazky po lehote splatnosti	-	-
Z toho: voči spriazneným stranám (Pozn. 22)	-	-
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	191	210
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>191</b>	<b>210</b>

Ku dňu zostavenia tejto účtovnej závierky boli záväzky vykázané ako po lehote splatnosti k 31. decembru 2025 a 31. decembru 2024 splatené bez sankcií.

	31. december 2025	31. december 2024
Závazky s lehotou splatnosti 1 – 5 rokov	-	-
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

Závazky 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 2025	31. december 2024
Dohadné položky	15	13
Ostatné	-	-
Prijaté preddavky od zákazníkov	-	-
<b>Ostatné nefinančné záväzky - krátkodobé</b>	<b>15</b>	<b>13</b>
Prijaté preddavky od zákazníkov	-	-
<b>Ostatné nefinančné záväzky - dlhodobé</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### 15 Tržby

	2025	2024
Tržby za služby	322	215
Výnosy z predaja zásob	-	-
<b>Tržby spolu</b>	<b>322</b>	<b>215</b>

**16 Prevádzkové náklady**

Jednotlivé položky prevádzkových nákladov sú nasledovné:

	2025	2024
<i>Služby</i>		
Služby subkontraktorov	1	-
Externé služby	4	3
Konzultačné služby	1	-
Marketingové náklady	20	4
Ostatné služby	99	56
Audítorské služby	2	2
	<u>127</u>	<u>65</u>
<i>Ostatné prevádzkové náklady</i>		
Daň z nehnuteľností	212	4
Ostatné dane a poplatky	3	1
Penále	-	-
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	-	-
Poistenie	2	1
Ostatné prevádzkové náklady	-	-
	<u>217</u>	<u>6</u>

**17 Daň z príjmov**

	2025	2024
Splatná daň	4	33
Odložená daň (Pozn. 12)	-	-
<b>Daň z príjmov</b>	<u>4</u>	<u>33</u>

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

	2025	2024
Zisk/(-)Strata pred zdanením	-26	141
Daň z príjmov vypočítaná sadzbou dane 21%	-5	31
<i>Daňový efekt z:</i>		
Daňovo neuznatelné náklady	3	2
Ostatné	-2	-
<b>Daňový výnos (-)/náklad (+)</b>	<u>-4</u>	<u>33</u>

**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 2025			31. december 2024		
	Reálna hodnota úrovne 2	Reálna hodnota úrovne 3	Účtovná hodnota	Reálna hodnota úrovne 2	Reálna hodnota úrovne 3	Účtovná hodnota
<b>Aktíva</b>						
Pohľadávky z obch. styku a iné pohľadávky	20	-	20	7	-	7
Peniaze a peňažné ekvivalenty (Pozn. 8)	440	-	440	543	-	543
<b>Aktíva spolu</b>	<b>460</b>	<b>-</b>	<b>460</b>	<b>550</b>	<b>-</b>	<b>550</b>
<b>Záväzky</b>						
Záväzky z obch. styku a iné záväzky (Pozn. 13)	174	-	174	164	-	164
Úvery a pôžičky (Pozn. 10)	-	23 126	-	-	18 457	-
Vydané dlhopisy (Pozn. 11)	-	22 083	-	-	22 083	-
<b>Záväzky spolu</b>	<b>174</b>	<b>45 209</b>	<b>174</b>	<b>164</b>	<b>40 540</b>	<b>164</b>

## 19 Odsúhlasenie záväzkov vykázaných v peňažných tokoch z finančnej činnosti

Tabuľka nižšie prezentuje analýzu záväzkov vykázaných 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
<b>Záväzky vykázané v peňažných tokoch z finančnej činnosti k 1. januáru 2024</b>	<b>22 281</b>	<b>4 783</b>	<b>0</b>	<b>27 064</b>
Peňažné toky iné ako zaplatené úroky	-3 854	-4 783	22 000	<b>13 363</b>
Časové rozlíšenie úrokov	2 352	-	83	<b>2 435</b>
Zaplatené úroky	-2 147	-	-	<b>-2 147</b>
Časové rozlíšenie poplatkov	-	289	-	<b>289</b>
Zaplatené poplatky	-175	-289	-	<b>-464</b>
Iné	-	-	-	-
<b>Záväzky vykázané v peňažných tokoch z finančnej činnosti k 31. decembru 2024</b>	<b>18 457</b>	<b>-</b>	<b>22 083</b>	<b>40 540</b>
Peňažné toky iné ako zaplatené úroky	2 600	-	-	<b>2 600</b>
Časové rozlíšenie úrokov	2 069	-	1 089	<b>3 158</b>
Zaplatené úroky	-	-	-1 089	<b>-1 089</b>
Časové rozlíšenie poplatkov	-	-	-	-
Zaplatené poplatky	-	-	-	-
<b>Záväzky vykázané v peňažných tokoch z finančnej činnosti k 31. decembru 2025</b>	<b>23 126</b>	<b>-</b>	<b>22 083</b>	<b>45 209</b>

## 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 2024 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 2025, ani k 31. decembru 2024 Skupina neevidovala žiadne zmluvné záväzky súvisiace s obstaraním zásob – projektami vo výstavbe, ktoré by neboli vykázané 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 pridelovať 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 2025 sú uvedené v nasledovnej tabuľke:

	Spoločníci	Ostatné spriaznené strany	Spolu
Pohľadávky – z obchodného styku	-	-	-
<b>Spolu pohľadávky</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Záväzky – z obchodného styku a iné záväzky (Pozn. 13)	115	-	115
Úvery prijaté od spriaznených strán (Pozn. 10)	23 126	-	23 126
Záväzky z vydaných dlhopisov	-	-	-
<b>Spolu záväzky</b>	<b>23 240</b>	<b>-</b>	<b>23 240</b>

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	-	-	-
<b>Spolu pohľadávky</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
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	-	-	-
<b>Spolu záväzky</b>	<b>18 601</b>	<b>-</b>	<b>18 601</b>

Záväzky po splatnosti voči spriazneným stranám k 31. decembru 2025 a 31. decembru 2024 sú vykázané v poznámke 13.

Nákupy a predaje - transakcie so spriaznenými stranami boli v roku 2025 nasledovné:

	Spoločníci	Ostatné spriaznené strany	Spolu
Predaj služieb	64	-	64
<b>Spolu predaj</b>	<b>64</b>	<b>-</b>	<b>64</b>
Nákup služieb	466	-	466
<b>Spolu nákup</b>	<b>466</b>	<b>-</b>	<b>466</b>

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

	Spoločníci	Ostatné spriaznené strany	Spolu
Predaj služieb	87	-	87
<b>Spolu predaj</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Nákup zásob			
Nákup služieb	709	138	-
<b>Spolu nákup</b>	<b>709</b>	<b>138</b>	<b>847</b>

Prehľad pôžičiek prijatých od spriaznených strán v roku 2025 a 2024 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Pôžičky prijaté od spriaznených strán (istina+úroky)	2025	2024
Začiatkový stav	18 457	22 281
Pôžičky poskytnuté počas roka -cash		-
Pôžičky splatené počas roka – cash	2 600	3 853
Predpis úrokov (Pozn. 19)	2 069	2 176
Splátky úrokov – cash (Pozn. 19)	-	2 147
Predpis pokuty za predčasné splatenie (Pozn. 19)	-	-
Zaplatené sankčné pokuty (Pozn. 19)	-	-
<b>Konečný zostatok (Pozn. 10)</b>	<b>23 126</b>	<b>18 457</b>

#### Kompenzácie konateľov

Konatelia nepoberali v rokoch 2025 ani 2024 za výkon svojej funkcie pre Spoločnosť žiadnu odmenu.

### 23 Udalosti po súvahovom dni

Po 31. decembri 2025 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali ďalšie také udalosti, ktoré by mali významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.