



**Mlynárka Land Development
s.r.o.**

**VÝROČNÁ SPRÁVA
2025**

OBSAH VÝROČNEJ SPRÁVY

	<u>strana</u>
1. Základné údaje o Spoločnosti	... 1
2. História Spoločnosti a Skupiny	... 1
3. Údaje o predmete činnosti	... 1
4. Štruktúra spoločníkov spoločnosti	... 2
5. Zoznam členov štatutárneho orgánu spoločnosti	... 3
6. Správa o podnikateľskej činnosti a o stave jej majetku a záväzkov	... 3
7. Udalosti, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia	... 6
8. Informácie o očakávanej hospodárskej a finančnej situácii na rok 202	... 6
9. Informácia o návrhu na vyrovnanie straty	... 6
10. Vyhlásenie o správe a riadení	... 6
11. Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky	... 6
12. Organizačná zložka v zahraničí	... 6
13. Vyhlásenie o správe a riadení	... 6

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

Obchodné meno:	Mlynárka Land Development s.r.o. (ďalej ako „Spoločnosť“)
Sídlo Spoločnosti:	Svätoplukova II. 18892/2 A Bratislava - mestská časť Ružinov 821 08
IČO:	55 834 736
Deň zápisu:	20.10.2023
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným
Základné imanie:	5 000,- EUR
Zápis v OR:	vedenom Mestským súdom Bratislava III, oddiel: Sro, vložka: 173228/B

Spoločnosť nemala v roku 2025 žiadnych zamestnancov. Činnosť Spoločnosti je zabezpečovaná prostredníctvom ľudských zdrojov jej spoločníkov.

Individuálna účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2025 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 2025 do 31. decembra 2025.

2. HISTÓRIA SPOLOČNOSTI A SKUPINY

Spoločnosť Mlynárka Land Development s.r.o. bola založená 28. septembra 2023 a do obchodného registra bola zapísaná 20. októbra 2023. Spoločnosť je účelová projektová spoločnosť založená výlučne za účelom developmentu a predaja projektu MLYNÁRKA. Ide o plánovanú revitalizáciu bývalého priemyselného areálu na Mlynských Nivách v Bratislave s cieľom vytvoriť modernú mestskú štvrť s kombináciou rezidenčných, administratívnych a obchodných priestorov, ako aj kvalitných verejných priestranstiev. Projekt kladie dôraz na udržateľnosť a adaptáciu na klimatické zmeny, pričom plánuje vytvoriť centrálny park s bohatou zeleňou na podporu biodiverzity a zlepšenie mikroklimy. Aktuálne prebieha posudzovanie vplyvov na životné prostredie (EIA), pričom s realizáciou prvej etapy projektu sa počíta koncom roka 2026.

Spoločnosť Mlynárka area s. r. o. je jediným spoločníkom spoločnosti Mlynárka Land Development s.r.o.

3. ÚDAJE O PREDMETE ČINNOSTI

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 hnuteľných vecí;
- Poskytovanie obslužných služieb pri kultúrnych a iných spoločenských podujatiach;
- Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom;
- Poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt;
- Sprostredkovanie poskytovania úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt.



4. ŠTRUKTÚRA SPOLOČNÍKOV SPOLOČNOSTI

Vlastnícka štruktúra k 31.12.2025 a k 31.12.2024 bola nasledovná:

Spoločník	Podiel na ZI		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
Mlynárka area s.r.o.	5 000	100	100
Spolu	5 000	100	100

Spoločnosť má jediného spoločníka a to spoločnosť Mlynárka area s.r.o., so sídlom Svätoplukova II. 18892/2 A, Bratislava 821 08, Slovenská republika, IČO: 55 829 023, zapísaná v obchodnom registri vedenom Mestským súdom Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 173177/B.

5. 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 2025 mal štatutárny orgán Spoločnosti dole uvedených 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 Líščie 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: 19.10.2023	Lukáš Musil Trativody 590 Šestajovice 250 92 Česká republika Vznik funkcie: 19.10.2023

K 31. decembru 2024 mal štatutárny orgán Spoločnosti dole uvedených členov, volených a odvolávaných valným zhromaždením Spoločnosti.

<u>Konatelia:</u>	Milan Murcko , MSc., MBA Andreja Sládkoviča 1693/43 Senec 903 01 Vznik funkcie: 19.10.2023	Mgr. Róbert Žbodák Líščie 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: 19.10.2023	Lukáš Musil Trativody 590 Šestajovice 250 92 Česká republika Vznik funkcie: 19.10.2023

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

Spoločnosť Mlynárka Land Development s.r.o. je účelová projektová spoločnosť a bola založená výlučne za účelom developmentu a predaja projektu MLYNÁRKA.

V priebehu účtovného obdobia 2025 pokračovala Spoločnosť vo svojich aktivitách a dosiahla podľa individuálnej účtovnej závierky stratu -21 996 EUR (2024: 112 971 EUR) pri celkových dosiahnutých výnosoch 4 953 590 EUR (2024: 4 164 057 EUR) a nákladoch 4 975 586 EUR (2024: 4 051 086 EUR). Oproti roku 2024 došlo k nárastu výnosov o 789 533 EUR, čo je medziročne nárast o 19%. Pridaná hodnota vzrástla v roku 2025 o 486 514 EUR, čo v medziročnom porovnaní predstavuje nárast o 17%.

O spôsobe vysporiadania hospodárskeho výsledku za účtovné obdobie 2025 rozhodne valné zhromaždenie na svojom zasadnutí v priebehu roka 2026.

V priebehu účtovného obdobia 2025 pokračovala Spoločnosť Mlynárka Land Development s.r.o. vo svojich aktivitách súvisiacich s projektom Mlynárka.

Spoločnosť v roku 2023 obstarala pozemky v katastrálnom území Nivy, obec: Bratislava – Mestská časť Ružinov, za účelom ich využitia na prípravu a realizáciu developerských zámerov, zahŕňajúcich

procesy povoľovania s následným odpredajom subjektom, ktoré budú realizovať jednotlivé etapy rezidenčnej výstavby Projektu Mlynárka. Prostriedky na kúpu nehnuteľností získala na základe emisie dlhopisov určených na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu Burzy cenných papierov v Bratislave.

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.

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 Mlynarka I 2028 (ISIN: SK4000026191) v nominálnej hodnote 22 mil. EUR, úrokovou mierou 4,95% p.a. a splatnosťou 4. decembra 2028.

Spoločnosť je prevádzkovo závislá na spoločníkoch Mlynárky area s.r.o. .

Hlavné ekonomické ukazovatele Spoločnosti podľa individuálnej účtovnej závierky

	V TIS. EUR	
	2025	2024
Aktíva		
Neobežný majetok	-	-
Obežný majetok	49 500	44 873
Časové rozlíšenie	-	-
Aktíva celkom	49 500	44 873
Pasíva		
Základné imanie	5	5
Kapitálové fondy	4 000	4 000
Fondy zo zisku	-	1
Výsledok hospodárenia minulých rokov	120	7
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	-22	113
Vlastné imanie	4 103	4 126
Dlhodobé záväzky	45 211	22 083
Krátkodobé záväzky	173	18 654
Krátkodobé rezervy	13	10
Bežné bankové úvery	-	-
Krátkodobé finančné výpomoci	-	-
Časové rozlíšenie	-	-
Záväzky celkom	45 397	40 747
Pasíva celkom	49 500	44 873

	V TIS. EUR	
	2025	2024
Výnosy z hospodárskej činnosti	4 953	4 164
Tržby z predaja tovaru	-	-
Tržby z predaja služieb	322	215
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	4 631	3 949
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	-	-

Náklady na hospodársku činnosť	-1 810	-1 295
Náklady na predaný tovar	-	-
Spotreba materiálu a energie	-3	-2
Služby	-1 588	-1 286
Dane a poplatky	-217	-6
Opravné položky k pohľadávkam	-	-
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	-2	-1
Výnosy z finančnej činnosti	-	-
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	-	-
Výnosové úroky	-	-
Náklady na finančnú činnosť	-3 161	-2 724
Nákladové úroky	-3 157	-2 435
Ostatné náklady na finančnú činnosť	-4	-289
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-18	146
Splatná daň	-4	-33
Odložená daň	-	-
Výsledok hospodárenia po zdanení	-22	113

Ukazovatele finančnej situácie podľa individuálnej účtovnej závierky Spoločnosti

	2025	2024
Celková zadlženosť	91,71%	90,81%
Dlhodobá zadlženosť	91,33%	49,21%
Okamžitá likvidita	2,54	0,03
Bežná likvidita	3,33	0,03
Celková likvidita	286,51	2,41

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

	2025	2024
Rentabilita celkového kapitálu ROA	-6%	6%
Rentabilita tržieb	-7%	53%
Rentabilita základného imania	-440%	2 259%
Rentabilita vlastného kapitálu ROE	-1%	3%

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

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

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

8. INFORMÁCIA O OČAKÁVANEJ HOSPODÁRSKEJ A FINANČNEJ SITUÁCII ZA ROK 2026

V roku 2026 plánuje Spoločnosť aj naďalej pokračovať vo svojich aktivitách súvisiacich s projektom Mlynárka.

9. NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU

V roku 2025 vykázala Spoločnosť podľa individuálnej účtovnej závierky výsledok hospodárenia stratu v celkovej výške -21 996 EUR. O spôsobe vysporiadania hospodárskeho výsledku rozhodne valné zhromaždenie Spoločnosti na svojom zasadnutí v priebehu roka 2026. Návrh štatutárneho orgánu je preúčtovanie na účet 429 - Neuhradená strata minulých období.

10. NÁKLADY NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA

Spoločnosť nerealizovala v roku 2025 žiadne výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja a neplánuje ani v roku 2026 investovať do tejto oblasti.

11. NADOBÚDANIE VLASTNÝCH AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV, OBCHODNÝCH PODIELOV A AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV A OBCHODNÝCH PODIELOV MATERSKEJ ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Spoločnosť v roku 2025 neobstarala žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely ovládajúcej osoby.

12. ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRANIČÍ

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

13. 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 neveduje 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 kontroingu a finančného oddelenia monitoruje prevádzkové riziká.

Priame procesové kontroly vo vzťahu k účtovnej závierke:

- Všetky objednávky na služby a tovar sú schvaľované Projektovým manažérom. Objednávky nad limit 10.000,- EUR musia byť schválené aj zo strany Projektového manažéra RSJ Services s.r.o.
- 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 riaditeľom. Finančný riaditeľ 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 riaditeľ na kvartálnej báze detailne kontroluje náklady projektu a sleduje čerpanie rozpočtu.

Mimoprocесové kontroly vo vzťahu k účtovnej závierke:

Výbor pre audit sa skladá z 3 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 systému 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,
- g) informuje konateľov a spoločníkov Spoločnosti o výsledku štatutárneho auditu.

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

Valné zhromaždenie spoločníkov spoločnosti je najvyšším orgánom spoločnosti. 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. udelenie predchádzajúceho súhlasu k poskytnutiu akýchkoľvek pôžičiek, úverov, zábezpek alebo sľubov odškodnenia zo strany spoločnosti tretím osobám alebo v prospech tretích osôb
- g. udelenie predchádzajúceho súhlasu k prevzatíu 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 akoré boli písomne schválené v mene spoločnosti konateľmi);
- h. udelenie predchádzajúceho súhlasu k akémukoľvek úkonu, dohode, zmluve alebo transakcii, alebo aj sérii takýchto úkonov, vsúvislosti 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 Projektu dohodnutom v Zmluve spoločníkov (ďalej len „**Podnikateľský plán**“);
- i. udelenie predchádzajúceho súhlasu k uzavretiu akejkoľvek dohody alebo zmluvy streťou 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 prenájmania na základe riadne uzavretých zmlúv s tretími osobami v súlade s bežným obchodným stykom,
 - V. zriadila akékoľvek iné farchy 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;
- j. udelenie predchádzajúceho súhlasu k uzavretiu akejkoľvek zmluvy, dohody alebo transakcie so osobou prepojenou s ktoroukoľvek stranou Zmluvy spoločníkov; to neplatí pre zmluvy, ktorých uzavretie je výslovne predpokladané v Zmluve spoločníkov ako tzv. Project Service Agreements (ďalej len „**Servisné zmluvy**“);
- k. udelenie predchádzajúceho súhlasu k zmene alebo predčasnom ukončení Servisných zmlúv uzatvorených so spoločnosťou s výnimkou prípadov, kedy ukončeniu dôjde z dôvodu podstatného porušenia povinností dodávateľa podľa príslušnej Servisnej zmluvy;
- l. vymenovanie, odvolanie a odmeňovanie konateľov;
- m. 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);
- n. zmena predmetu podnikania spoločnosti alebo začatie vykonávania nového predmetu podnikania;
- o. schvaľovanie akýchkoľvek zmlúv o výkone funkcie konateľov, vrátane ich zmien alebo ukončenia;
- p. udelenie predchádzajúceho súhlasu k uzatváraniu akýchkoľvek akvizícií tretích osôb, o investovaní do tretích osôb alebo o uzatváraní strategických partnerstiev s tretími osobami
- q. udelenie predchádzajúceho súhlasu k zriadeniu akejkoľvek dcérskej spoločnosti;
- r. udelenie predchádzajúceho súhlasu k predaju akejkoľvek zriadenej dcérskej spoločnosti alebo jej podniku;

- s. rozhodovanie o pripustení nového spoločníka spoločnosti a udelenie predchádzajúceho súhlasu k prevodu obchodného podielu na tretiu osobu;
- t. rozhodovanie o zlúčení, splynutí, rozdelení alebo inej korporáčnej reštrukturalizácii spoločnosti (vrátane zmeny právnej formy) spoločnosti;
- u. udelenie predchádzajúceho súhlasu k prevzatíu záväzku zo zmluvy o úvere, pôžičke výpožičke, alebo inému právnomu úkonu, z ktorého vyplýva alebo môže vyplývať akákoľvek zadlženosť spoločnosti;
- v. rozhodovanie o zvýšení alebo znížení základného imania a rozhodovanie o nepeňažnom vklade;
- w. rozhodovanie o zrušení spoločnosti;
- x. udelenie predchádzajúceho súhlasu k začatiu akéhokoľvek súdneho, správneho alebo iného konania;
- y. udelenie predchádzajúceho súhlasu k zamestnaniu akýchkoľvek zamestnancov v spoločnosti;
- z. ďalšie otázky, ktoré do pôsobnosti valného zhromaždenia zveruje zákon alebo táto zakladateľská listina.

V priebehu roka 2025 sa konali tieto zasadania valného zhromaždenia Spoločnosti:

Riadne valné zhromaždenie dňa 29.05.2025

- Schválenie účtovnej závierky za rok 2024
- Rozdelenie zisku za rok 2024 (preúčtovanie zisku 112 971,45 EUR na účet 428 – nerozdelený zisk minulých rokov)

Konatelia

Štatutárnym orgánom Spoločnosti sú štyria konatelia. Konateľom Spoločnosti môže byť len fyzická osoba.

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 Mikuláškom 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.

Opätovné vymenovanie za konateľa je možné. Obmedziť konateľské oprávnenia môže iba zakladateľská listina alebo valné zhromaždenie, avšak také obmedzenie je voči tretím osobám neúčinné.

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 z 3 členov, ktorých volí a odvoláva valné zhromaždenie. Do výlučnej pôsobnosti výboru pre audit patrí:

- a) sledovanie procesu zostavovania účtovnej závierky a 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 neaudítorských 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 Zákonom 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 spoločníka je 5 000 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 21. 04. 2026



Mgr. Róbert Žbodák
Konateľ
Mlynárka Land Development s.r.o.



Jakub Mikulášek
Konateľ
Mlynárka Land Development s.r.o.