



Mlynárka area 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. Štruktúra spoločníkov Spoločnosti	... 3
4. Zoznam členov štatutárneho orgánu Spoločnosti	... 3
5. Správa o podnikateľskej činnosti a o stave jej majetku a záväzkov	... 4
6. Udalosti, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia	... 9
7. Informácie o očakávanej hospodárskej a finančnej situácii na rok 2025	... 9
8. Informácia o návrhu na vyrovnanie straty	... 9
9. Vyhlásenie o správe a riadení	... 9

Prílohy:

Individuálna účtovná závierka Spoločnosti za rok končiaci 31. decembra 2025

Konsolidovaná účtovná závierka Spoločnosti za rok končiaci 31. decembra 2025

Správa nezávislého audítora ku konsolidovanej účtovnej závierke 2025

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

Obchodné meno: Mlynárka area s.r.o. (ďalej ako „Spoločnosť“)

Sídlo Spoločnosti: Svätoplukova II. 18892/2 A
Bratislava - mestská časť Ružinov 821 08

IČO: 55 829 023

Deň zápisu: 19.10.2023

Právna forma: Spoločnosť s ručením obmedzeným

Základné imanie: 5 000,- EUR

Zápis v OR: vedenom Mestským súdom Bratislava III, oddiel: Sro, vložka: 173177/B

Spoločnosť nemala v roku 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.

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

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

2. HISTÓRIA SPOLOČNOSTI A SKUPINY

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

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

Názov dcérskej spoločnosti	Dátum registrácie	Krajina registrácie	Majetkový podiel k 31.12.2025
Mlynárka Land Development, s.r.o.	20.10.2023	SR	100%

Predmetom činnosti Spoločnosti je:

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

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

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



Iné informácie o Spoločnosti

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

Spoločnosť nerealizovala v roku 2025 (ani v roku 2024) žiadne výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja a neplánuje ani v roku 2024 investovať do tejto oblasti.

Spoločnosť v roku 2025 (ani v roku 2024) neobstarala žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely ovládajúcej osoby.

3. ŠTRUKTÚRA SPOLOČNÍKOV SPOLOČNOSTI

Vlastnícka štruktúra k 31.12.2025 a k 31.12.2024 bola nasledovná:

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

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

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

4. ZOZNAM ČLENOV ŠTATUTÁRNEHO ORGÁNU SPOLOČNOSTI

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

K 31. decembru 2025 (aj k 31. decembru 2024) mal štatutárny orgán Spoločnosti doleuvedených členov, volených a odvolávaných valným zhromaždením Spoločnosti. Funkčné obdobie konateľa nie je zo zákona obmedzené.

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

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

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

V priebehu účtovného obdobia 2025 pokračovala Spoločnosť vo svojich aktivitách a dosiahla podľa individuálnej účtovnej závierky stratu -6 694 EUR (2024: -5 333 EUR) pri celkových dosiahnutých výnosoch 0 EUR (2024: 0 EUR) a nákladoch 6 694 EUR (2024: 5 333 EUR). Pridaná hodnota poklesla v roku 2025 o 1 378 EUR (2024: -4 558 EUR), čo v medziročnom porovnaní predstavuje pokles o 30%.

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 area s.r.o. vo svojich aktivitách súvisiacich s Projektom Mlynárka.

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

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

Projekt bude využívať ekologické riešenia na zvýšenie environmentálnej udržateľnosti. Tepelné čerpadlá a voda zo studní budú primárnymi zdrojmi vysokoteplotného chladenia a 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 fotovoltickou výrobou energie.

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

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

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

Prostriedky získané z Dlhopisov Spoločnosť použila na splatenie obstaraných nehnuteľností.

Spoločnosť je prevádzkovo závislá na svojich spoločníkoch.

Hlavné ekonomické ukazovatele Spoločnosti podľa individuálnej účtovnej závierky

	V TIS. EUR	
	2025	2024
Aktíva		
Neobežný majetok	4 005	4 005
Obežný majetok	1	7
Časové rozlíšenie	-	-
Aktíva celkom	4 006	4 012
Pasíva		
Základné imanie	5	5
Kapitálové fondy	4 010	4 010
Fondy zo zisku	-	-
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-5	-
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	-7	-5
Vlastné imanie	4 003	4 010
Dlhodobé záväzky	-	-
Krátkodobé záväzky	1	-
Krátkodobé rezervy	2	2
Krátkodobé finančné výpomoci	-	-
Časové rozlíšenie	-	-
Záväzky celkom	3	2
Pasíva celkom	4 006	4 012

	V TIS. EUR	
	2025	2024
Výnosy z hospodárskej činnosti	0	0
Tržby z predaja tovaru	-	-
Tržby z predaja služieb	-	-
Hodnota predanej nedokončenej výroby	-	-
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	-	-
Náklady na hospodársku činnosť	-6	-5
Náklady na predaný tovar	-	-
Spotreba materiálu a energie	-	-
Služby	-6	-5
Dane a poplatky	-	-
Opravné položky k pohľadávkam	-	-
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	-	-
Výnosy z finančnej činnosti	0	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	-	-
Výnosové úroky	-	-
Náklady na finančnú činnosť	0	0
Nákladové úroky	-	-
Ostatné náklady na finančnú činnosť	-	-
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-6	-5
Splatná daň	-1	-
Odložená daň	-	-
Výsledok hospodárenia po zdanení	-7	-5

Ukazovatele finančnej situácie podľa individuálnej účtovnej závierky Spoločnosti

	2025	2024
Celková zadlženosť	0,069%	0,065%
Dlhodobá zadlženosť	0%	0%
Okamžitá likvidita	0,51	19,51
Bežná likvidita	0,51	21
Celková likvidita	0,51	21

Celková zadlženosť = záväzky / spolu majetok

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

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

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

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

Ukazovatele efektívnosti hospodárenia podľa individuálnej účtovnej závierky Spoločnosti

	2025	2024
Rentabilita celkového kapitálu ROA	-0,16%	-0,12%
Rentabilita tržieb	-	-
Rentabilita základného imania	-133,88%	-106,66%
Rentabilita vlastného kapitálu ROE	-0,17%	-0,13%

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

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

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

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

Hlavné ekonomické ukazovatele Spoločnosti podľa konsolidovanej účtovnej závierky Spoločnosti

	V TIS. EUR	
	2025	2024
Aktíva		
Neobežný majetok	-	-
Obežný majetok	49 501	44 880
Celkové aktíva	49 501	44 880
Pasíva		
Základné imanie	5	5
Kapitálové fondy	4 011	4 011
Výsledok hospodárenia minulých rokov	85	114
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	-	-
Vlastné imanie	4 101	4 130
Dlhodobé záväzky	45 209	40 540
Krátkodobé záväzky	191	210
Záväzky	45 400	40 750
Celkové pasíva	49 501	44 880

	2025	2024
Tržby z predaja služieb	322	215
Zmena stavu zásob nedokončenej výroby	-	-
Spotreba materiálu a energií	-2	-2
Náklady na predaj nehnuteľností	-	-
Služby	-127	-65
Ostatné prevádzkové výnosy	-	-
Ostatné prevádzkové náklady	-217	-6
Prevádzkový zisk	-24	142
Úrokový výnos	-	-
Ostatné finančné náklady	-1	-1
Zisk pred zdanením	-25	141
Splatná daň	-4	-33
Odložená daň	-	-
Zisk po zdanení	-29	108

Ukazovatele finančnej situácie podľa konsolidovanej účtovnej závierky Spoločnosti

	2025	2024
Celková zadlženosť	91,72%	90,80%
Dlhodobá zadlženosť	91,33%	90,33%
Okamžitá likvidita	2,304	2,586
Bežná likvidita	2,953	2,790
Celková likvidita	259,168	213,714

Celková zadlženosť = záväzky / spolu majetok

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

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

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

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

Ukazovatele efektívnosti hospodárenia podľa konsolidovanej účtovnej závierky Spoločnosti

	2025	2024
Rentabilita celkového kapitálu ROA	-0,06%	0,24%
Rentabilita tržieb	-9,01%	50,23%
Rentabilita základného imania	-580,00%	2 160%
Rentabilita vlastného kapitálu ROE	-0,707%	2,615%

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

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

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

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

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

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

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

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

8. NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU

V roku 2025 vykázala Spoločnosť podľa individuálnej účtovnej závierky výsledok hospodárenia stratu v celkovej výške -6 694 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 - Nerozdelená strata minulých období.

9. VYHLÁSENIE O SPRÁVE A RIADENÍ

Kódex správy a riadenia

Spoločnosť Mlynárka Land Development s.r.o. dodržiava princípy dobrej správy a riadenia Spoločnosti v zmysle Kódexu správy a riadenia Spoločnosti, ktorý tvorí súčasť Burzových pravidiel a je prístupný na stránke www.bsse.sk. Spoločnosť neeviduje 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 kontrolingu a finančného oddelenia monitoruje prevádzkové riziká.

Priame procesové kontroly vo vzťahu k účtovnej závierke:

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

- Všetky úhrady z bankových účtov podliehajú schváleniu. Zadáva ich oddelenie účtovníctva YIT Slovakia a.s., schvaľuje RSJ Services s.r.o.

Nepriame procesové kontroly vo vzťahu k účtovnej závierke:

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

Mimoprosesové kontroly vo vzťahu k účtovnej závierke:

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

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

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

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

Do výlučnej pôsobnosti valného zhromaždenia patrí:

- a) schválenie konaní urobených osobami konajúcimi v mene spoločnosti pred vznikom spoločnosti;
- b) schvaľovanie spoločenskej zmluvy (zakladateľskej listiny) a jej zmien;
- c) rozhodovanie o zvýšení iných vlastných zdrojov spoločnosti príspevkom spoločníkov (vrátane príspevku do ostatných kapitálových fondov) a schválenie zmluvy o poskytnutí tohto príspevku;
- d) vylúčenie spoločníka podľa § 113 a § 121 Obchodného zákonníka a rozhodovanie o podaní návrhu podľa § 149 Obchodného zákonníka;
- e) rozhodovanie o schválení zmluvy o predaji podniku alebo zmluvy o predaji časti podniku;
- f) ďalšie otázky, ktoré do pôsobnosti valného zhromaždenia zveruje zákon alebo táto spoločenská zmluva;
- g) udelenie predchádzajúceho súhlasu k 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 a ktoré boli písomne schválené v mene spoločnosti konateľmi);

- h) rozhodovanie o akýchkoľvek zmenách podnikateľského plánu Projektu dohodnutom spoločníkmi v Zmluve spoločníkov (ďalej len „**Podnikateľský plán**“), ktorých celková hodnota presiahne 2.000.000,- EUR;
- i) udelenie predchádzajúceho súhlasu k akémukoľvek úkonu, dohode, zmluve alebo transakcii, alebo aj sérii takýchto úkonov, v súvislosti s Projektom, pokiaľ hodnota takéhoto úkonu, dohody, zmluvy alebo transakcie, alebo ich série, presahuje celkovú hodnotu 10.000.000,- EUR; a to aj v prípade, ak takýto úkon, dohoda, zmluva alebo transakcia, alebo ich séria, je výslovne predpokladaná v Podnikateľskom pláne;
- j) udelenie predchádzajúceho súhlasu k uzavretiu akejkoľvek dohody alebo zmluvy s treťou stranou, v zmysle ktorej by spoločnosť:
 - I. predala, prenajala, zamenila, darovala alebo akokoľvek inak previedla na tretiu osobu celý Projekt alebo akúkoľvek jeho časť,
 - II. použila Projekt alebo akúkoľvek jeho časť ako vklad do základného imania inej právnickej osoby, alebo ako vklad do aktív osoby, ktorá nie je právnickou osobou,
 - III. vykonávala akékoľvek iné dispozičné úkony s Projektom alebo akoukoľvek jeho časťou,
 - IV. disponovala s bytmi a/alebo nebytovými priestormi prípadne inými obdobnými objektmi v rámci Projektu inak, ako vo forme ich predaja alebo prenájmania na základe riadne uzavretých zmlúv s tretími osobami v súlade s bežným obchodným stykom,
 - V. zriadila akékoľvek iné ťarchy na majetok spoločnosti, ako tie, ktoré súvisia s financovaním Projektu a ktoré sú výslovne povolené v Zmluve spoločníkov,
 - VI. prijala akýkoľvek záväzok do budúcnosti na vykonanie úkonov podľa bodov I. až V. vyššie;
- k) udelenie predchádzajúceho súhlasu k poskytnutiu akýchkoľvek pôžičiek, úverov, zábezpek alebo sľubov odškodnenia zo strany spoločnosti tretím osobám alebo v prospech tretích osôb;
- l) udelenie predchádzajúceho súhlasu k uzavretiu akejkoľvek zmluvy, dohody alebo transakcie s osobou prepojenou s ktorýmkoľvek spoločníkom spoločnosti; to neplatí pre zmluvy, ktorých uzavretie je výslovne predpokladané v Zmluve spoločníkov ako tzv. Project Service Agreements (ďalej len „**Servisné zmluvy**“);
- m) N/A;
- n) vymenovanie, odvolanie a odmeňovanie konateľov;
- o) schvaľovanie riadnej individuálnej účtovnej závierky a mimoriadnej individuálnej účtovnej závierky, rozhodovanie o rozdelení zisku alebo úhrade strát a rozhodovanie o rozdelení iných vlastných zdrojov spoločnosti (vrátane ostatných kapitálových fondov);
- p) zmena predmetu podnikania spoločnosti alebo začatie vykonávania nového predmetu podnikania;
- q) udelenie predchádzajúceho súhlasu k zmene alebo predčasnom ukončení Servisných zmlúv s výnimkou prípadov, kedy k ukončeniu dôjde z dôvodu podstatného porušenia povinností dodávateľa podľa príslušnej Servisnej zmluvy;
- r) schvaľovanie akýchkoľvek zmlúv o výkone funkcie konateľov, vrátane ich zmien alebo ukončenia;
- s) udelenie predchádzajúceho súhlasu k uzatváraniu akýchkoľvek akvizícií tretích osôb, o investovaní do tretích osôb alebo o uzatváraní strategických partnerstiev s tretími osobami;
- t) rozhodovanie o zmene spoločenskej zmluvy;
- u) rozhodovanie o pripustení nového spoločníka spoločnosti a udelenie predchádzajúceho súhlasu k prevodu obchodného podielu na tretiu osobu;
- v) udelenie predchádzajúceho súhlasu k zriadeniu akejkoľvek dcérskej spoločnosti;
- w) udelenie predchádzajúceho súhlasu k predaju akejkoľvek zriadenej dcérskej spoločnosti alebo jej podniku,
- x) rozhodovanie o zlúčení, splynutí, rozdelení alebo inej korporáčnej reštrukturalizácii spoločnosti (vrátane zmeny právnej formy) spoločnosti;
- y) udelenie predchádzajúceho súhlasu k prevzatíu záväzku zo zmluvy o úvere, pôžičke alebo výpožičke, alebo inému právnomu úkonu, z ktorého vyplýva alebo môže vyplývať akákoľvek zadlženosť spoločnosti;
- z) rozhodovanie o zvýšení alebo znížení základného imania a rozhodovanie o nepeňažnom vklade;

- aa) rozhodovanie o zrušení spoločnosti;
- bb) udelenie predchádzajúceho súhlasu k začatiu akéhokoľvek súdneho, správneho alebo iného konania;
- cc) udelenie predchádzajúceho súhlasu k zamestnaniu akýchkoľvek zamestnancov v spoločnosti.

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

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

- 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. Každý z konateľov je povinný so Spoločnosťou uzavrieť zmluvu a vykonať funkcie.

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

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

Do pôsobnosti každého z konateľov patrí najmä:

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

Výbor pre audit

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

- a) sledovanie procesu zostavovania účtovnej závierky, dodržiavanie osobitných predpisov a predkladanie odporúčaní a návrhov na zabezpečenie integrity tohto procesu,
- b) sledovanie efektivity vnútornej kontroly, interného auditu a systémov riadenia rizík v spoločnosti, ak ovplyvňujú zostavovanie účtovnej závierky,
- c) sledovanie priebehu a výsledkov štatutárneho auditu individuálnej účtovnej závierky a štatutárneho auditu konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti a zohľadňovanie zistení a záverov Úradu pre dohľad nad výkonom auditu,
- d) preverovanie a sledovanie nezávislosti štatutárneho audítora alebo auditorskej spoločnosti podľa § 21, § 24 a § 25 Zákona o štatutárnom audite, predovšetkým preverovanie vhodnosti poskytovania neauditorských služieb v súlade s osobitnými právnymi predpismi a služieb

poskytovaných štatutárnym audítorom alebo audítorskou spoločnosťou podľa § 33 ods. 1 Zákona o štatutárnom audite,

e) predkladanie návrhov na vymenovanie štatutárneho audítora alebo audítorskej spoločnosti v súlade so 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 každého spoločníka je 2 500 EUR. Základné imanie je splatené v plnom rozsahu.

Iné

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

V Bratislave dňa 22.04.2026



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



Jakub Mikulášek
Konateľ
Mlynárka area s.r.o.

