

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2023

A. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE

Obchodné meno a sídlo Spoločnosti

MTS SVK Development 05, s.r.o.
Mlynské Nivy 68
821 05 Bratislava

Spoločnosť MTS SVK Development 05, s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 05.februára 2020 a do obchodného registra bola zapísaná 13. marca 2020 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I. v Bratislave, oddiel Sro, vložka č. 143995/B).

Hlavné činnosti Spoločnosti podľa výpisu z obchodného registra

- 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),
- Sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby
- Administratívne služby
- Reklamné a marketingové služby
- Prieskum trhu a verejnej mienky
- Služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov
- Vydavateľská činnosť
- Vedenie účtovníctva
- Vykonávanie mimoškolskej vzdelávacej činnosti
- Organizovanie kultúrnych a iných spoločenských podujatí
- Prenájom hnutelných vecí
- Uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- Dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov

Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2023 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023.

B. ŠTATUTÁRNY ORGÁN A SPOLOČNÍCI

1. Štatutárny orgán Spoločnosti

	k 31.12.2023	k 31.12.2022
Konatelia:		
	Ing. Ladislav Madara	Ing. Ladislav Madara
do 30.11.2023	Ing. Marcel Rýchly	Ing. Marcel Rýchly
	Ing. Robert Pátek, Ph.D	Ing. Robert Pátek, Ph.D
od 01.12.2023	Ing. Martina Garaiová	

2. Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov v Spoločnosti k 31. decembru 2023:

Spoločník	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	Absolútne v EUR	v %		
a	b	c	d	e
Metrostav Slovakia, a.s. Slovenská republika	5 000	100	100	
Spolu	5 000	100	100	

C. KONSOLIDOVANÝ CELOK

Spoločnosť sa zahrňuje do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti Metrostav a.s., Koželužská 2450/4, 180 00 Praha 8, Česká republika, ktorá je súčasťou konsolidovanej účtovnej závierky skupiny Metrostav. Konsolidovanú účtovnú závierku skupiny zostavuje spoločnosť Metrostav a.s., Koželužská 2450/4, 180 00 Praha 8, Česká republika. Túto konsolidovanú účtovnú závierku je možné dostať priamo v sídle spoločnosti a bude uložená v obchodnom registri vedenom registrovaným súdom Městský soud v Prahe 7, Oddiel B, vl. č. 758.

D. ÚČTOVNÉ METÓDY A VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY

Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

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

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

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

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

E. OCEŇOVANIE MAJETKU A ZÁVÄZKOV

a) Zásoby

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

Spoločnosť účtuje výstavbu nehnuteľnosti na predaj ako zásoby vlastnej výroby: účet 121 –Nedokončená výroba, 123 – Výrobky, 611- Zmena stavu nedokončenej výroby, 613- Zmena stavu výrobkov, 601- Tržby za vlastné výrobky. Do ocenenia nedokončenej výroby sa zahrňovali priame náklady a časť nepriamych nákladov bezprostredne súvisiacich s vytvorením zásob vlastnou činnosťou (výrobná réžia).

Spoločnosť účtuje obstaranie nehnuteľnosti za účelom jej ďalšieho predaja na účte 133. Na tomto účte sa účtuje obstaranie pozemku, na ktorom sa realizuje výstavba nehnuteľnosti za účelom predaja.

b) Pohľadávky

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou .

c) Finančné účty

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

d) Závazky

Závazky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

e) Splatná daň z príjmu

Daň z príjmov sa účtuje do nákladov Spoločnosti v období vzniku daňovej povinnosti a v priloženom výkaze ziskov a strát Spoločnosti je vypočítaná zo základu vyplývajúceho z hospodárskeho výsledku pred zdanením, ktorý bol upravený o pripočítateľné a odpočítateľné položky z titulu trvalých a dočasných úprav daňového základu a umorenia straty. Daňový záväzok je uvedený po znížení o preddavky na daň z príjmov, ktoré Spoločnosť uhradila v priebehu roka. V prípade, že uhradené preddavky na daň z príjmu v priebehu roka sú vyššie ako daňová povinnosť za tento rok, Spoločnosť vykazuje výslednú daňovú pohľadávku.

f) Vykazovanie výnosov

Výnosy z predaja výrobkov a nehnuteľností na predaj sa vykazujú v momente prenosu rizika a vlastníctva výrobku a nehnuteľnosti na predaj , obvykle po dodávke tovaru resp. odovzdaní nehnuteľnosti . Ak sa Spoločnosť zaviazne dopraviť výrobky na určité miesto, výnosy sa vykazujú v momente doručenia výrobku do cieľového miesta.

Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté s ohľadom na stav rozpracovanosti danej služby. Tento je zistený na základe skutočne poskytnutých služieb ako pomernej časti k celkovému rozsahu dohodnutých služieb.

Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, zliav a zrážok (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.). Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú. Výnosy z dividend sa zaúčtujú v čase vzniku práva Spoločnosti na prijatie platby.

Spoločnosť v roku 2023 vykázala výnosy zo zmeny stavu zásob a výnosy z poskytnutých služieb.

F. AKTÍVA

1. Zásoby

Informácie k nehnuteľnostiam na predaj sú uvedené nižšie:

Bežné účtovné obdobie

Nehuteľnosť na predaj	Hodnota
Náklady na obstarávanie nehnuteľnosti na predaj za účtovné obdobie	-
Náklady na obstaranie nehnuteľnosti na predaj od začiatku obstarávania	3 608 960

Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie

Nehuteľnosť na predaj	Hodnota
Náklady na obstarávanie nehnuteľnosti na predaj za účtovné obdobie	-
Náklady na obstaranie nehnuteľnosti na predaj od začiatku obstarávania	3 608 960

Na zásoby k 31.12.2023 bolo zriadené záložné právo Tatra bankou v zmysle úverovej zmluvy pre financovanie výstavby.

2. Pohľadávky

Veková štruktúra dlhodobých a krátkodobých pohľadávok je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
a	b	c	d
Dlhodobé pohľadávky			
Dlhodobé pohľadávky spolu	-	-	-
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	96 402	-	96 402
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	-	-	-
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	-	-	-
Krátkodobé pohľadávky spolu	96 402	-	96 402

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c
Pohľadávky po lehote splatnosti	-	-
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	96 402	100 075
Krátkodobé pohľadávky spolu	96 402	100 075
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	-	-
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	-	-
Dlhodobé pohľadávky spolu	-	-

K pohľadávkam spoločnosti bolo zriadené záložné právo Tatra banky v zmysle podpísanej úverovej zmluvy.

3. Finančné účty

Informácie o finančných účtoch okrem krátkodobého finančného majetku sú uvedené nižšie:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	-	-
Bežné bankové účty	2 908 664	1 742 996
Spolu	2 908 664	1 742 996

Spoločnosť má obmedzené právo disponovať s účtami v zmysle úverovej zmluvy s Tatra bankou.

4. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	781	-
Prístup do portálu	781	-

G. PASÍVA

1. Vlastné imanie

Základné imanie Spoločnosti tvorí vklad Metrostav Slovakia, a.s. 5 000,00 EUR.

Účtovná strata za rok 2022 vo výške 56 784 EUR bola rozdelená nasledovne:

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovná strata	56 784
Rozdelenie účtovnej straty	Bežné účtovné obdobie
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	56 784
Spolu	56 784

Štatutárny orgán navrhuje zisk za rok 2023 vo výške 9 373 EUR rozdeliť nasledovne: zisk vo výške 500 EUR použiť na tvorbu zákonného rezervného fondu a zisk vo výške 8 873 EUR použiť na úhradu strát minulých rokov.

2. Závazky

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti	108 825	-
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	14 175 218	6 032 977
Krátkodobé záväzky spolu	14 284 043	6 032 977
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	-	6 684 205
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	-	-
Dlhodobé záväzky spolu	-	6 684 205

3. Pôžičky prijaté od spriaznených strán

Prehľad pôžičiek prijatých od spriaznených strán je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d	e	f
Dlhodobá pôžička, z toho:					4 350 000
			Od 01.09.2022		
DOAS, a.s.	EUR	1,7 %	2,5 %	31.12.2024	4 350 000
Krátkodobá pôžička, z toho:					5 610 000
Metrostav a.s.	EUR	2,0 %		31.12.2024	1 260 000
DOAS, a.s.	EUR	2,5 %		31.12.2024	4 350 000
Spolu				5 610 000	5 900 000

4. Bankové úvery

Prehľad bankových úverov je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v EUR k 31.12.2023	Suma istiny v EUR k 31.12.2022
a	b	c	d	e	f
Dlhodobé bankové úvery, z toho:					
Splátkový úver /Tatra banka/	EUR	3M EURIBOR+1,70 %	31.10.2024	26 826 955	16 898 200
Spolu				26 826 955	16 898 200

Úver spoločnosť čerpá na financovanie výstavby nehnuteľnosti na predaj.

5. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	600	600
Prístup do portálu	600	600

H. VÝNOSY

1. Tržby za vlastné výkony a tovar

Oblasť odbytu	Tovar a služby		Stavebné práce		Spolu	
	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d	e	f	g
Slovensko	20 207	15 860	-	-	15 860	20 207
Spolu	20 207	15 860	-	-	15 860	20 207

2. Zmena stavu zásob vlastnej výroby

Názov položky a	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	
	Konečný zostatok b	Konečný zostatok c	Začiatkový stav d	Bežné účtovné obdobie e	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie f
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	35 239 849	24 897 636	6 265 362	10 342 213	18 632 274
Precenenie nedokončenej výroby					
Spolu	35 239 849	24 897 636	6 265 362	10 342 213	18 632 274
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob vo výkaze ziskov a strát				10 342 213	18 632 274
	x	x	x		

3. Čistý obrat

Informácie o čistom obrate Spoločnosti sú uvedené nižšie:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja služieb	20 207	15 860
Výnosy z predaj vlastných výrobkov		
Výnosy z predaja tovaru		
Iné výnosy súvisiace z bežnou činnosťou		
Čistý obrat celkom	20 207	15 860

I. NÁKLADY

Prehľad nákladov Spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	9 077 738	18 265 099
Stavebné práce	8 528 007	17 804 289
Správa	47 849	24 362
Právne služby	4 520	4 331
Priebežná správa k úveru	20 625	22 975
Technický dozor	35 880	35 880
Služby Metrostav Slovakia	384 000	329 100
Reklamné služby	34 881	24 987
Nájom	6 597	6 597
Ostatné služby	15 379	12 578
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	18 068	14 547
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	16	-442
Dane a poplatky	15 485	14 989
Pokuta	2 500	-
Ostatné	67	-

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Finančné náklady, z toho:	1 259 806	425 305
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>1 259 806</i>	<i>425 305</i>
Úroky	1 232 963	287 080
Ostatné finančné náklady	26 843	138 225

J. DANE Z PRÍJMOV

Prechod od teoretickej k vykázanej dani z príjmov je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
	a	b	c	e	f	g
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	10 641	x	15 %	-56 784	x	15 %
teoretická daň		1 596			-8 518	
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:			19 %			19 %
teoretická daň						
Daňovo neuznané náklady	2 665	400	15 %	54 621	8 193	15 %
Výnosy nepodliehajúce dani						
Umorenie daňovej straty	-4 852	-728				
Vplyv nevykázanej odloženej dane						
Spolu	8 454	1 268	-2 163	-325		
Splatná daň z príjmov		1 268			x	
Daňová licencia		x			x	
Celková daň z príjmov		1 268			x	

N. EKONOMICKÉ VZŤAHY SPOLOČNOSTI A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Transakcie so spriaznenými osobami (okrem materskej spoločnosti a dcérskych spoločností) sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
		c	d
Mertrostav a.s.	08	-25 550	-6 466 056
Mertrostav Slovakia a.s.	01	-8 822 897	-18 123 477

Vysvetlivky:

Kód druhu obchodu	Druh obchodu:
01	kúpa
08	úver, pôžička

**O. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA,
DO DŇA JEJ ZOSTAVENIA**

Po 31. decembri 2023 nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2023.