

## Poznámky k mimoriadnej účtovnej závierke zostavenej k 31. októbru 2024

### A. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE

#### 1. Obchodné meno a sídlo Spoločnosti

MTS SVK Development 09, s.r.o.  
Mlynské Nivy 68  
821 05 Bratislava

Spoločnosť MTS SVK Development 09, s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 06. apríla 2022 a do obchodného registra bola zapísaná 26. apríla 2022 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I. v Bratislave, oddiel Sro, vložka č. 160929/B).

#### 2. 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, alebo iným prevádzkovateľom živnosti
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb a výroby
- administratívne služby
- reklamné a marketingové služby
- prieskum trhu a verejnej mienky
- služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov
- vydavateľská činnosť
- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
- vedenie účtovníctva
- vykonávanie mimoškolskej vzdelávacej činnosti
- organizovanie kultúrnych a iných spoločenských podujatí
- prípravné práce k realizácii stavby
- prenájom hnutelých vecí
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov
- služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov

#### 3. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

#### 4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. októbru 2024 je zostavená ako mimoriadna 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 01. januára 2024 do 31. októbra 2024. Mimoriadna účtovná závierka je zostavená z dôvodu zlučovania s dcérskou spoločnosťou Pressburg Urban Projects ,a.s., ktorá bude právnym nástupcom.

### B. ŠTATUTÁRNY ORGÁN A SPOLOČNÍCI

#### 1. Štatutárny orgán Spoločnosti

	K 31.10.2024	K 31.12.2023
Konatelia:	Ing. Ladislav Madara Ing. Robert Pátek, Ph.D. Ing. Martina Garaiová	Ing. Ladislav Madara Ing. Robert Pátek, Ph.D. Ing. Martina Garaiová
	od 01.12.2023	

## 2. Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov v Spoločnosti k 31. októbru 2024:

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	-
<b>Spolu</b>	<b>5 000</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>-</b>

## 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.

Spoločnosť je materskou účtovnou jednotkou, ktorá je na základe § 22 ods. 8 zákona o účtovníctve oslobodená od povinnosti zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku a konsolidovanú výročnú správu, pretože je spolu s dcérskymi spoločnosťami zahrnutá do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti na vyššom stupni v skupine v rámci Európskej únie. Túto konsolidovanú účtovnú závierku zostavuje spoločnosť Metrostav a.s. so sídlom v Koželužská 2450/4, 180 00 Praha 8, Česká republika za skupinu s názvom Metrostav. Obchodné meno a sídlo dcérskych účtovných jednotiek je uvedené nižšie:

Pressburg Urban Projects a.s., Mlynské nivy 68, 821 05 Bratislava

## 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) Cenné papiere a podiely

Cenné papiere a podiely sa oceňujú pri nadobudnutí obstarávacími cenami, t.j. vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním.

### b) 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).

### **c) Pohľadávky**

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou .

### **d) Finančné účty**

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

### **e) 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.

### **f) 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.

### **g) 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 2024 vykázala výnosy zo zmeny stavu zásob.

## F. AKTÍVA

### 1. Dlhodobý finančný majetok

Prehľad pohybu dlhodobého finančného majetku za bežné účtovné obdobie je uvedený nižšie:

Dlhodobý finančný majetok	Podielové CP a podielové CP a podielové prepojenýc h ÚJ	Podielové CP a podielovo u účasťou prepojený ch ÚJ	Ostatné realizovateľ né cenné papiere	Pôžičky prepojený m ÚJ	Pôžičky v rámci podielovej účasti prepojenýc h ÚJ	Ostatné pôžičky	Dlhové CP a Ostatný DFM	Pôžičky a ostatný DFM s dobou splatnosti najviac jeden rok	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	Obstaráva ný DFM	Poskytnuté preddavky na DFM	Spolu
Prvotné ocenenie												
<b>Stav k 1.1.2024</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Prírastky	6 524 201	0	0	0	0	0	0	0	0	250 000	0	6 774 201
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2024</b>	<b>6 524 201</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 774 201</b>
Opravné položky												
<b>Stav k 1.1.2024</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2024</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Účtovná hodnota												
<b>Stav k 1.1.2024</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Stav k 31.12.2024</b>	<b>6 524 201</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 774 201</b>

Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie  
Spoločnosť nemá náplň.

## 1. Zásoby

Spoločnosť účtovala výstavbu nehnuteľnosti na predaj ako zásoby vlastnej výroby.

## 2. Pohľadávky

Spoločnosť vykázala len krátkodobé daňové pohľadávky, ktoré sú v lehote splatnosti.

## 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	15 238	4 687
<b>Spolu</b>	<b>15 238</b>	<b>4 687</b>

Účtami v bankách môže Spoločnosť voľne disponovať.

## G. PASÍVA

### 1. Vlastné imanie

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

Strata za rok 2023 vo výške 144 EUR bola prevedená do neuhradenej straty minulých rokov.

Strata za rok 2024 vo výške 236 401 EUR bude v rámci fúzie prevedená na účet neuhradená strata minulých rokov v nástupníckej spoločnosti.

### 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	-	-
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	6 947 600	37 544
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>6 947 600</b>	<b>37 544</b>
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov		
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov		
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 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
<b>Krátkodobá pôžička, z toho:</b>				<b>6 947 600</b>	<b>37 500</b>
Metrostav Slovakia a.s.	EUR	2,0 %	31.12.2024	480 700	37 500
Metrostav SVK Invest s.r.o.	EUR	2,4 % + 3M EURIBOR	31.12.2024	6 000 000	-
Metrostav a.s.	EUR	3,0 %	31.12.2024	466 900	-
<b>Spolu</b>				<b>6 947 600</b>	<b>37 500</b>

## H. VÝNOSY

### 1. Zmena stavu zásob vlastnej výroby

Názov položky	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	
	Konečný zostatok	Konečný zostatok	Začiatkový stav	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
a	b	c	d	e	f	
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	228 552	31 272	-	197 280	31 272	
Precenenie nedokončenej výroby						
<b>Spolu</b>	<b>228 552</b>	<b>31 272</b>	<b>-</b>	<b>197 280</b>	<b>31 272</b>	
<b>Zmena stavu vnútroorganizačných zásob vo výkaze ziskov a strát</b>				<b>197 280</b>	<b>31 272</b>	
	x	x	x			

## I. NÁKLADY

Prehľad nákladov Spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Náklady za poskytnuté služby, z toho:</b>	<b>197 308</b>	<b>31 228</b>
Projektová dokumentácia	122 280	31 228
Zmluva o službách Metrostav Slovakia	75 000	-
Ostatné	28	-
<b>Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:</b>	<b>-</b>	<b>33</b>
Dane a poplatky	-	33
<b>Finančné náklady, z toho:</b>	<b>236 373</b>	<b>206</b>
Úroky	236 239	44
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>134</i>	<i>162</i>
Ostatné finančné náklady	134	162
		6

## J. DANE Z PRÍJMOV

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

Názov položky a	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane b	Daň c	Daň v % d	Základ dane e	Daň f	Daň v % g
<b>Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:</b>	<b>-236 401</b>	x	15 %	<b>-195</b>	x	15 %
teoretická daň	<b>X</b>	<b>-35 460</b>		<b>X</b>	<b>-29</b>	
Daňovo neuznané náklady	236 239	35 436		44	-7	
Výnosy nepodliehajúce dani						
Umorenie daňovej straty						
Vplyv nevykázaných odložených dane						
<b>Spolu</b>	<b>-162</b>	<b>-24</b>		<b>-151</b>	<b>-22</b>	
Splatná daň z príjmov		X			X	
Daňová licencia		X			X	
<b>Celková daň z príjmov</b>		<b>X</b>			<b>X</b>	

## N. EKONOMICKÉ VZŤAHY SPOLOČNOSTI A SPRIAZNENÝCH OSÔB

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

Spriaznená osoba a	Kód druhu obchodu b	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie c	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie d
Metrostav a.s.	08	466 900	-
Metrostav SVK Invest s.r.o.	08	6 236 239	-

### Vysvetlivky:

Kód druhu obchodu	Druh obchodu:
08	úver, pôžička

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

Dňa 1. novembra 2024 je rozhodný deň zlúčenia spoločnosti MTS SVK Development 09, s.r.o. s dcérskou spoločnosťou Pressburg Urban Projects a.s., kde MTS SVK Development 09, s.r.o. je zanikajúca spoločnosť bez likvidácie. Všetky práva a povinnosti sú postúpené na nástupnícku spoločnosť.