

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2024

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.

Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce UO

Valné zhromaždenie schválilo dňa 25. apríla 2024 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

Zamestnanci

Spoločnosť nemá náplň.

Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2024 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 2024 do 31. decembra 2024.

B. ŠTATUTÁRNY ORGÁN A SPOLOČNÍCI

1. Štatutárny orgán Spoločnosti

	k 31.12.2024	k 31.12.2023
Konatelia:		
	Ing. Ladislav Madara Ing. Robert Pátek, Ph.D od 01.12.2023 Ing. Martina Garaiová	Ing. Ladislav Madara Ing. Robert Pátek, Ph.D Ing. Martina Garaiová

2. Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov v Spoločnosti k 31. decembru 2024:

Spoločník a	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v % d	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v % e
	Absolútne v EUR b	v % c		
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, poisťné, 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) Záväzky

Záväzky 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 zaviazala 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 z predaja vlastných výrobkov – nehnuteľností, 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	-

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

K 31.12.2024 už spoločnosť nemá zriadené záložné právo Tatra banky v zmysle úverovej zmluvy pre financovanie výstavby, nakoľko úver bol splatený.

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	243 002	6 085	249 087
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	-	-	-
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	-	-	-
Krátkodobé pohľadávky spolu	243 002	6 085	249 087

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c
Pohľadávky po lehote splatnosti		6 085
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	243 002	96 402
Krátkodobé pohľadávky spolu	249 087	96 402
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	-	-
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	-	-
Dlhodobé pohľadávky spolu	-	-

Spoločnosť nemá zriadené záložné právo na pohľadávky.

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	8 734 321	2 908 664
Spolu	8 734 321	2 908 664

Spoločnosť nemá obmedzené právo disponovať s účtami.

4. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2023
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	49	781
Poistenie zodpovednosti za škodu	49	781
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	3 843	-
Úroky z termínovaného vkladu	3 843	-
Časové rozlíšenie spolu	3 892	781

G. PASÍVA

1. Vlastné imanie

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

Účtovný zisk za rok 2023 vo výške 9 373 EUR bol rozdelený nasledovne:

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	9 373
Rozdelenie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Tvorba zákonného rezervného fondu	500
Úhrada neuhradenej straty minulých rokov	8 873
Spolu	9 373

Štatutárny orgán navrhuje zisk za rok 2024 vo výške 6 215 117 EUR rozdeliť nasledovne: zisk vo výške 161 596 EUR použiť na úhradu strát minulých rokov a zisk vo výške 6 053 521 EUR vyplatiť jedinému spoločníkovi ako podiel na zisku.

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	8 321 070	14 175 218
Krátkodobé záväzky spolu	8 321 070	14 284 043
Dlhodobé záväzky spolu	-	-

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:					
Krátkodobá pôžička, z toho:					
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

4. Rezervy

Spoločnosť tvorila v roku 2024 rezervu vo výške 376 677 na provízie za sprostredkovanie predaja bytov.

5. Bankové úvery

Prehľad bankových úverov je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v EUR k 31.12.2024	Suma istiny v EUR k 31.12.2023
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
Spolu				-	26 826 955

Úver spoločnosť čerpala na financovanie výstavby nehnuteľnosti na predaj.

6. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2023
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	730	600
Prístup do portálu	730	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	44 291 543	20 207	-	-	44 291 543	20 207
Spolu	44 291 543	20 207	-	-	44 291 543	20 207

2. 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	-	35 239 849	24 897 636	-35 239 849	10 342 213
Aktivácia do výrobkov	6 670 198			6 670 198	
Spolu	6 670 198	35 239 849	24 897 636	-28 569 651	10 342 213

Zmena stavu vnútroorganizačných zásob vo výkaze ziskov a strát

	x	x	x	-32 178 611*	
				-32 178 611*	10 342 213

*Rozdiel v zmene stavu je v pozemku z účtu 133 nehnuteľnosť na predaj vo výške 3 608 960 EUR, ktorý bol preúčtovaný do výrobkov

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:	2 642 008	9 077 738
Stavebné práce	1 650 267	8 528 007
Správa	95 933	47 849
Právne služby	13 487	4 520
Priebežná správa k úveru	9 375	20 625
Technický dozor	23 920	35 880
Služby Metrostav Slovakia	328 000	384 000
Reklamné služby	56 383	34 881
Nájom	6 597	6 597
Zamerania, znalecké posudky	34 758	-
Provízia RK	376 677	-
Ostatné služby	23 790	15 379
Pripojovací poplatok	22 821	-
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	38 283	18 068
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	21 241	16
Dane a poplatky	16 954	15 485
Pokuta	-	2 500
Ostatné	30	67
Poistenie	58	
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Finančné náklady, z toho:	1 485 328	1 259 806
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>1 485 328</i>	<i>1 259 806</i>
Úroky	1 480 204	1 232 963
Ostatné finančné náklady	5 124	26 843

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
Výsledok hospodárenia pred zda- nením, z toho:	7 967 306	x	21 %	10 641	x	15 %
teoretická daň		1 673 134			1 596	
Výsledok hospodárenia pred zda- nením, z toho:			19 %			19 %
teoretická daň						
Daňovo neuznané náklady	372 976	78 325	21 %	2 665	400	15 %
Výnosy nepodliehajúce dani						
Umorenie daňovej straty	-	-		-4 852	-728	
Vplyv nevykázanej odloženej dane						
Spolu	8 341 282	1 751 459		8 454	1 268	
Splatná daň z príjmov		1 751 459			1 268	
Zrážková daň 19%		730			x	
Celková daň z príjmov		1 752 189			1 268	

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 predchá- dzajúce účtovné obdo- bie d
Mertrostav a.s.	08	-3 100 075	-25 550
DOAS a.s.	08	-4 350 000	-

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 2024 nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2024.