

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2025

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. 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 Mestského súdu Bratislava III. v Bratislave, oddiel Sro, vložka č. 143995/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 (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 hnutel'nych vecí
- Uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- Dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov

3. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

4. Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce UO

Valné zhromaždenie schválilo dňa 26. marca 2025 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

5. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

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 v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 01. januára 2025 do 31. decembra 2025.

6. Údaje o skupine

Konsolidovanú účtovnú závierku za skupinu s názvom Metrostav, ktorej súčasťou je Spoločnosť ako dcérska účtovná jednotka, zostavuje Metrostav a.s. so sídlom Koželužská 2450/4, 180 00 Praha 8, Česká republika. Kópiu konsolidovanej účtovnej závierky je možné vyžiadať v sídle uvedenej spoločnosti.

Spoločnosť nie je materskou účtovnou jednotkou.

7. Zamestnanci

Spoločnosť nemá náplň.

8. Štatutárny orgán a spoločníci

a. Štatutárny orgán Spoločnosti

	k 31.12.2025	k 31.12.2024
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

b. Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov v Spoločnosti k 31. decembru 2025:

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	

II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

a) 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.

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).

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.

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) 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.

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 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 2025 vykázala výnosy z predaja vlastných výrobkov – nehnuteľností, poskytnutých služieb a zmluvných pokút.

III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇAJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY SÚVAHY

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

Spoločnosť nemá obmedzené právo nakladať so zásobami.

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	142 115	-	142 115
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	-	-	-
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	-	-	-
Krátkodobé pohľadávky spolu	142 115	-	142 115

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	142 115	243 002
Krátkodobé pohľadávky spolu	142 115	249 087
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	756 749	8 734 321
Spolu	756 749	8 734 321

Spoločnosť nemá obmedzené právo disponovať s účtami.

4. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	40	49
Poistenie zodpovednosti za škodu	40	49
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	-	3 843
Úroky z termínovaného vkladu	-	3 843
Časové rozlíšenie spolu	-	3 892

PASÍVA

1. Vlastné imanie

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

Účtovný zisk za rok 2024 vo výške 6 215 117 EUR bol rozdelený nasledovne:

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	6 215 117
Rozdelenie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Úhrada neuhradenej straty minulých rokov	161 596
Vyplatenie jedinému spoločníkovi ako podiel na zisku	6 053 521
Spolu	6 215 117

Štatutárny orgán navrhuje zisk za rok 2025 vo výške 369 182 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	-	-
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	765 427	8 321 070
Krátkodobé záväzky spolu	765 427	8 321 070
Dlhodobé záväzky spolu	-	-

3. Pôžičky prijaté od spriaznených strán

Spoločnosť nemá náplň.

4. Rezervy

Spoločnosť tvorila v roku 2024 rezervu vo výške 376 677 na provízie za sprostredkovanie predaja bytov, túto rezervu v roku 2025 celú použila.

5. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	-	730
Prístup do portálu	-	730

IV. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPŔŇAJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

VÝNOSY

Tržby za vlastné výkony a tovar

Oblasť odbytu a	Výrobky a služby		Stavebné práce		Spolu	
	Bežné účtovné obdobie b	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie c	Bežné účtovné obdobie d	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie e	Bežné účtovné obdobie f	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie g
Slovensko	8 703 306	44 291 543	-	-	8 703 306	44 291 543
Spolu	8 703 306	44 291 543	-	-	8 703 306	44 291 543

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	-	-35 239 849
Aktivácia do výrobkov	241 205	6 670 198		-6 428 993	6 670 198
Spolu	241 205	6 670 198	35 239 849	- 6 428 993	-28 569 651

Zmena stavu vnútroorganizačných zásob vo výkaze ziskov a strát

x	x	x	-6 428 993	-32 178 611*
			-6 428 993	-32 178 611*

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

NÁKLADY

Prehľad nákladov Spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	1 930 418		2 642 008	
Stavebné práce	400 939		1 650 267	
Správa	22 232		95 933	
Právne služby	6 440		13 487	
Priebežná správa k úveru	-		9 375	
Technický dozor	-		23 920	
Služby Metrostav Slovakia	1 399 109		328 000	
Reklamné služby	14 021		56 383	
Nájom	6 597		6 597	
Zamerania, znalecké posudky	831		34 758	
Provízia RK	63 428		376 677	
Ostatné služby	5 251		23 790	
Elektromery + pripojovací poplatok	11 570		22 821	
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	26 302		38 283	
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	-2 669		21 241	
Dane a poplatky	21 321		16 954	
Pokuta	53		-	
Ostatné	7 500		30	
Poistenie	97		58	
Názov položky	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
Finančné náklady, z toho:	1 029		1 485 328	
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>				
Úroky	-		1 485 328	
Ostatné finančné náklady	1 029		5 124	

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	d	e	f	g
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	377 724	x	21 %	7 967 306	x	21 %
teoretická daň		79 322			1 673 134	
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:						19 %
teoretická daň						
Daňovo neuznané náklady	547	115	-	372 976	78 325	21 %
Výnosy nepodliehajúce dani	-24 747	-5 197				
Umorenie daňovej straty	-	-		-	-	
Vplyv nevykázanej odloženej dane	-376 677	-79 102				

Spolu	-23 153	-4 862	8 341 282	1 751 459
Splatná daň z príjmov		3 840		1 751 459
Zrážková daň 19%		4 702		730
Celková daň z príjmov		8 542		1 752 189

V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

PODMIENENÝ MAJETOK A ZÁVÄZKY

Spoločnosť nemá náplň

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

Po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, do dňa jej zostavenia došlo k začatiu procesu zmeny spoločníka spoločnosti formou odštiepenia časti imania z aktuálneho spoločníka na spoločnosť Metrostav Estate a.s.. Ku dňu zostavenia účtovnej závierky však právne účinky premeny doposiaľ nenastali. Uvedená plánovaná zmena nebude mať výrazný ani negatívny dopad na spoločnosť.

Okrem uvedenej udalosti po 31. decembri 2025 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali ďalšie udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2025.

VII. TRANSAKcie SO SPRIAZNENÝMI OSOBAMI

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
a	b	c	d
Metrostav a.s.	08	-	-3 100 075
DOAS a.s.	08	-	-4 350 000

Vysvetlivky:

Kód druhu obchodu Druh obchodu:

01	kúpa
08	úver, pôžička

VIII. OSTATNÉ INFORMÁCIE

Spoločnosti nebolo udelené výlučné právo alebo osobitné právo poskytovať služby vo verejnom záujme.