

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2025

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Obchodné meno a sídlo Spoločnosti

MTS SVK Development 01, s.r.o.
Mlynské Nivy 68
821 05 Bratislava

Spoločnosť MTS SVK Development 01, s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 12. decembra 2016 a do obchodného registra bola zapísaná 13. januára 2017 (Obchodný register Mestského súdu Bratislava III. v Bratislave, oddiel Sro, vložka č. 116517/B).

2. Hlavné činnosti Spoločnosti podľa výpisu z obchodného registra

- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi, alebo iným prevádzkovateľom živnosti
- prípravné práce k realizácii stavby
- dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov
- prenájom hnutelných vecí
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, výroby a služieb
- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- 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
- prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov bez poskytovania iných než základných služieb spojených s prenájomom
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom

3. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

4. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

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. Počet zamestnancov

Spoločnosť nemá náplň.

8. Štatutárny orgán a spoločníci

a. Štatutárny orgán Spoločnosti

	k 31.12.2025	k 31.12.2024
Konatelia:	Ing. Robert Pátek, Ph.D. Ing. Ladislav Madara Ing. Martina Garaiová	Ing. Robert Pátek, Ph.D. Ing. Ladislav Madara 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) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

f) 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.

g) Rezervy

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

h) 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.

i) Cudzia mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem preddavkov prijatých a poskytnutých) sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu alebo v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Vzniknuté kurzové rozdiely sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

j) Vykazovanie výnosov

Výnosy z predaja výrobkov a nehnuteľností na predaj sa vykazujú v momente prenosu rizika a vlastníctva výrobku a nehnuteľností na predaj, obvykle po dodávke tovaru resp. odovzdaní nehnuteľností. 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 poskytnutých služieb, výnosy zo zmeny stavu zásob a výnosy z predaja výrobkov - bytov.

III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇAJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY SÚVAHY

AKTÍVA

1. Zásoby

Spoločnosť účtovala o nedokončenej výrobe v priamych nákladoch.

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	934 539

Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie

Nehuteľnosť na predaj	Hodnota
Náklady na obstarávanie nehnuteľnosti na predaj za účtovné obdobie	-4 885
Náklady na obstaranie nehnuteľnosti na predaj od začiatku obstarávania	934 539

Na zásoby nebolo zriadené záložné právo a Spoločnosť nemá obmedzené právo s nimi disponovať.

2. Pohľadávky

Spoločnosť v roku 2025 vymohla časť pohľadávky s opravnou položkou a preto časť opravnej položky vo výške 1 547 rozpustila.

Spoločnosť na rizikové pohľadávky tvorila v roku 2024 100 % opravnú položku k pohľadávkam vo výške 9 759 EUR.

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

Názov položky a	V lehote splatnosti b	Po lehote splatnosti c	Pohľadávky spolu d
Dlhodobé pohľadávky			
Dlhodobé pohľadávky spolu	-	-	-
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku			
Daňové pohľadávky a dotácie	83 802		83 802
Iné pohľadávky			
Krátkodobé pohľadávky spolu	83 802		83 802

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti a	Bežné účtovné obdobie b	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie c
Pohľadávky po lehote splatnosti		-
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	83 802	8 008
Krátkodobé pohľadávky spolu	83 802	8 008
Dlhodobé pohľadávky spolu		-

Spoločnosť nemala k 31.12.2025 pohľadávky, s ktorými mala obmedzené právo disponovať.

3. Pôžičky poskytnuté spriazneným stranám

Prehľad pôžičiek poskytnutých spriazneným stranám je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky a	Mena b	Úrok p. a. v % c	Dátum splatnosti d	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie e	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie f
Krátkodobá pôžička, z toho: MTS SVK Development 08, s.r.o.	EUR	3,0 %	31.01.2025	-	5 000
Spolu				-	5 000

4. 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	1 326	1 932 062
Spolu	1 326	1 932 062

Účtami v bankách môže Spoločnosť voľne disponovať.

5. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	-	-
-poistenie	-	-
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	62	88
-poistenie	62	49
- ostatné	-	39
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	-	1 842
- úrok z termínovaného vkladu	-	1 842
Spolu	62	1 930

PASÍVA

1. Vlastné imanie

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

Účtovný zisk za rok 2024 vo výške 2 940 668 EUR bol rozdelený nasledovne:

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	2 940 668
Rozdelenie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Úhrada strát minulých rokov	
Tvorba rezervného fondu	
Vyplatenie zisku jedinému spoločníkovi vo forme dividendy	2 940 668
Spolu	2 940 668

Štatutárny orgán navrhuje zisk za rok 2025 vo výške 37 952 EUR použiť na rozdelenie jedinému spoločníkovi vo forme dividendy.

2. Rezervy

Spoločnosť k 31.12.2024 tvorila rezervu na audit účtovnej závierky vo výške 4 500 EUR.

Názov položky	Stav k 31.12.2024	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2025
a	b	c	d	e	f
Dlhodobé rezervy, z toho:		-			-
Zákonné dlhodobé rezervy:	-	-	-	-	-
Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:	-				-
Krátkodobé rezervy, z toho:	4 500	-	-4 500	-	-
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:					
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	4 500	-	-4 500	-	-
audit	4 500	-	-4 500	-	-
Rezervy spolu	4 500	-	-4 500	-	-

3. 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	1 990 356	1 099 662
Krátkodobé záväzky spolu	1 990 356	1 099 662
Dlhodobé záväzky spolu	-	-

4. Pôžičky prijaté od spriaznených strán

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

Názov položky a	Mena b	Úrok p. a. v % c	Dátum splatnosti d	Suma istiny v príslušnej mene za bežné úč- tovné obdo- bie e	Suma istiny v príslušnej mene za bezpro- stredne pred- chádzajúce úč- tovné obdobie f
Krátkodobá pôžička, z toho:					
Metrostav Slovakia a.s.	EUR	3,00 %	31.12.2026	1 951 000	-
Spolu				1 951 000	-

c. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	-	350
Zrážková daň z úroku	-	350

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

VÝNOSY

1. Tržby za vlastné výkony a tovar

Oblasť odbytu a	Tovar, výrobky a služby		Stavebné práce		Spolu	
	Bežné úč- tovné ob- dobie b	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdo- bie c	Bežné úč- tovné ob- dobie d	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdo- bie e	Bežné úč- tovné ob- dobie f	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdo- bie g
Slovensko	312 162	31 020 451	-	-	312 162	31 020 451
Spolu	312 162	31 020 451	-	-	312 162	31 020 451

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	2 038 079	1 998 777	1 737 116	39 302	261 661
Výrobky vlastnej výroby	126 000	325 364	26 777 041	-199 365	-26 451 677
Precenenie nedokončenej výroby					
Spolu	2 164 079	2 324 141	28 514 157	-160 063	-26 190 016
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob vo výkaze ziskov a strát	x	x	x	-160 063	-26 190 016

3. Ostatné výnosy z hospodárskej a finančnej činnosti

Informácie o výnosoch pri aktivácii nákladov a o výnosoch z hospodárskej činnosti, finančnej činnosti a mimoriadnej činnosti sú uvedené nižšie:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti, z toho:		3 000
Výnosy z predaja dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	-	-
Energošky	-	-
Zmluvná pokuta	-	3 000
Vymožená exekúcia	-	-
Finančné výnosy, z toho:	9 263	7 337
Výnosové úroky, z toho:	9 263	7 337
Úroky voči prepojeným UJ	-	8

4. Čistý obrat

Informácie o čistom obrate Spoločnosti sú uvedené nižšie:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja služieb	104	32 046
Výnosy zo zákazky	-	-
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	-	5 510
Tržby z predaja vlastných výrobkov	312 058	30 982 895
Čistý obrat celkom	312 162	31 020 451

NÁKLADY

Prehľad nákladov Spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	69 614	791 096
Právne služby	4 993	5 543
Stavebné práce	-	15 327
Zmluva o službách Metrostav	90 000	403 505
Správa nehnuteľností	-26 563	60 400
Projektové práce	-	2 750
Reklama a marketing	431	13 214
Provízia	-	275 533
Ostatné	753	14 824
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	6 346	224 331
Náklady na obst. tovaru	-	4 885
Spotreba materiálu, energií a ost. dodávok	-	720
Dane a poplatky	7 811	208 907
Opravná položka	-1 547	9 416
Ostatné náklady	82	403
Finančné náklady, z toho:	39 643	104 508
<i>Kurzové straty:</i>	2	2
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	39 641	104 506
Úroky	37 405	103 538
Ostatné finančné náklady	2 236	968

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:	45 759		21 %	3 720 837	x	21 %
teoretická daň		9 609			781 376	
Daňovo neuznané náklady	1 548	325		9 548	2 005	
Výnosy nepodliehajúce dani						
Odpočítateľné položky	-18 511	-3 887		-21 924	-4 604	
Umorenie daňovej straty				-	-	
Vplyv nevykázanej odloženej dane						
Spolu	28 796	6 047		3 708 461	778 777	
Splatná daň z príjmov		6 047			780 169	
Zrážková daň		1 760			1 392	
Celková daň z príjmov		7 807			780 9	

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. TRANSAKČIE 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
MTS SVK Development 08, s.r.o.	08	-	5 008
Metrostav a.s.	08	-	-5 691 832
PRO TP 06, s.r.o.	08	-	-1 801

Vysvetlivky:

Kód druhu obchodu	Druh obchodu:
08	úver, pôžička

VIII. OSTATNÉ INFORMÁCIE

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