

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2025

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Obchodné meno a sídlo Spoločnosti

MTS SVK Development 08, s.r.o.
Mlynské Nivy 68
821 05 Bratislava

Spoločnosť MTS SVK Development 08, s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 06. apríla 2022 a do obchodného registra bola zapísaná 23. apríla 2022 (Obchodný register Mestského súdu Bratislava III. v Bratislave, oddiel Sro, vložka č. 160372/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
- 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 hnutelných 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. 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. Ladislav Madara Ing. Robert Pátek, Ph.D. 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).

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 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 zo zmeny stavu zásob.

III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPŔŇAJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY SÚVAHY

AKTÍVA

1. Zásoby

Spoločnosť účtovala výstavbu nehnuteľnosti na predaj ako zásoby vlastnej výroby.

2. Pohľadávky

Spoločnosť nemá náplň.

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	7 500	4 377
Spolu	7 500	4 377

Účtami v bankách môže Spoločnosť voľne disponovať.

PASÍVA

1. Vlastné imanie

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

Strata za rok 2024 vo výške 1 152 EUR bola prevedená do neuhradenej straty minulých rokov.

Štatutárny orgán navrhuje stratu za rok 2025 vo výške 1 203 EUR previesť do neuhradenej straty 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	-	-
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	253 876	196 456
Krátkodobé záväzky spolu	253 876	196 456
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov		
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov		
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
Krátkodobá pôžička, z toho:				248 000	193 000
		2,0 %			
Metrostav Slovakia a.s.	EUR	Od 01.01.2025 3,0 %	31.12.2026	248 000	188 000
MTS SVK Development 01, s.r.o.	EUR	3,0%	31.01.2025	-	5 000

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

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	248 682	178 357	88 608	70 326	89 748	
Precenenie nedokončenej výroby						
Spolu	248 682	178 357	88 608	70 326	89 748	
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob vo výkaze ziskov a strát				70 326	89 748	
	x	x	x			

NÁKLADY

Prehľad nákladov Spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	65 410	87 426
Štúdie + zameranie	64 511	-
Zmluva o spolupráci Metropolitný inštitút	-	85 736
Znalecký posudok	-	1 270
Právne služby	889	420
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	42	15
Dane a poplatky	42	-
Pokuty	-	15

Finančné náklady, z toho:	5 117	2 499
Úroky	4 916	2 322
Ostatné finančné náklady	201	177

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 zdanením, z toho:	-5 117	X	10 %	-192	X	10 %
teoretická daň	X	-512		X	-19	
Daňovo neuznané náklady						
Výnosy nepodliehajúce dani						
Umorenie daňovej straty						
Vplyv nevykázanej odloženej dane						
Spolu	-5 117	-512		-192	-19	
Splatná daň z príjmov		X			X	
Minimálna daň podľa výnosov		960			960	
Celková daň z príjmov		960			960	

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 odštípenia 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:

Spoločnosť nemá náplň

VIII.OSTANTÉ INFORMÁCIE

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