

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2025

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

Obchodné meno a sídlo Spoločnosti

Metrostav SVK Invest, s.r.o.
Mlynské Nivy 68
821 05 Bratislava

Spoločnosť Metrostav SVK Invest, s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 14. júla 2022 a do obchodného registra bola zapísaná 17. augusta 2022 (Obchodný register Mestského súdu Bratislava III. v Bratislave, oddiel Sro, vložka č. 163089/B).

Hlavné činnosti Spoločnosti podľa výpisu z obchodného registra

- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi, alebo iným prevádzkovateľom živnosti
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb a výroby
- administratívne služby
- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
- vedenie účtovníctva
- vykonávanie mimoškolskej vzdelávacej činnosti
- finančný lízing
- poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt
- sprostredkovanie poskytovania úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt

Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

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

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 1. januára 2025 do 31. decembra 2025.

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.

Počet zamestnancov

Spoločnosť nemá náplň.

Štatutárny orgán a spoločníci

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

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) Cenné papiere a podiely

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

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 výnos z úrokov z poskytnutých pôžičiek.

III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇAJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY SÚVAHY

AKTÍVA

1. Dlhodobý finančný majetok

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

Dlhodobý finančný majetok	Podielové CP a podielovo u účast'ou prepojený h ÚJ	Podielové CP a podielovo u účast'ou okrem prepojený ch ÚJ	Ostatné realizovateľ né cenné papiere	Pôžičky prepojený m ÚJ	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojený 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												
Stav k 1.1.2024	0	0	0	6 000 000	0	0	0	0	0	0	0	6 000 000
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	-6 000 000	0	0	0	0	0	0	0	-6 000 000
Stav k 31.12.2024	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravné položky												
Stav k 1.1.2024	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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
Stav k 31.12.2024	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účtovná hodnota												
Stav k 1.1.2024	0	0	0	6 000 000	0	0	0	0	0	0	0	6 000 000
Stav k 31.12.2024	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Prehľad pohybu dlhodobého finančného majetku za predchádzajúce účtovné obdobie:

Dlhodobý finančný majetok	Podielové CP a podielové prepojený 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 prepojený 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												
Stav k 1.1.2024	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	6 000 000	0	0	0	0	0	0	0	6 000 000
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
Stav k 31.12.2024	0	0	0	6 000 000	0	0	0	0	0	0	0	6 000 000
Opravné položky												
Stav k 1.1.2024	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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
Stav k 31.12.2024	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účtovná hodnota												
Stav k 1.1.2024	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2024	0	0	0	6 000 000	0	0	0	0	0	0	0	6 000 000

2. Pohľadávky

Pohľadávky Spoločnosti k 31.12.2025 sú vykázané z titulu úveru a sú v lehote splatnosti.

Názov položky a	V lehote splatnosti b	Po lehote splatnosti c	Pohľadávky spolu d
Dlhodobé pohľadávky			
Dlhodobé pohľadávky spolu	-	-	-
Krátkodobé pohľadávky			
hľadávky z obchodného styku	-	-	-
Pohľadávky voči prepojeným UJ	12 000 000	-	12 000 000
Daňové pohľadávky	-	-	-
Krátkodobé pohľadávky spolu	12 000 000	-	12 000 000

Spoločnosť má úver v Tatra banke na základe ktorého má Tatra banka záložné právo na všetky pohľadávky Spoločnosti.

3. Poskytnuté pôžičky

Prehľad poskytnutých pôžičiek prepojeným účtovným jednotkám je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2025	k 31.12.2024	k 31.12.2025	k 31.12.2024
Dlhodobé pôžičky, z toho:						-	6 000 000
MTS SVK Development 06, s.r.o.	EUR	3M Euribor + 2,4%	15.12.2026	-	6 000 000	-	6 000 000
Krátkodobé pôžičky, z toho:						12 000 000	6 000 000
MTS SVK Development 06, s.r.o.	EUR	3M Euribor + 2,4%	15.12.2026	6 000 000	-	6 000 000	-
Pressburg Urban Projects, a.s.	EUR	3M Euribor + 2,4%	31.12.2026	6 000 000	6 000 000	6 000 000	6 000 000
Spolu						12 000 000	12 000 000

Krátkodobá ani dlhodobá pôžička nie je zabezpečená žiadnym záložným právom ani inou formou zabezpečenia.

4. Finančné účty

Informácie o finančných účtoch okrem krátkodobého finančného majetku sú uvedené nižšie:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce úč- tovné obdobie
Pokladnica, ceniny	-	-
Bežné bankové účty	19 458	12 811
Spolu	19 458	12 811

Spoločnosť môže s účtami v banke voľne disponovať.

PASÍVA

1. Vlastné imanie

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

Účtovná zisk spoločnosti za rok 2024 vo výške 853 EUR bola rozdelená nasledovne:

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	853
Rozdelenie zisku	Bežné účtovné obdobie
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	853
Spolu	853

Štatutárny orgán navrhuje zisk za rok 2025 vo výške 6 634 EUR previesť do zisku minulých rokov.

2. Závazky

Spoločnosť vykázala len daňové záväzky (okrem bankových úverov), ktoré sú v lehote splatnosti.

3. Bankové úvery a vydané dlhopisy

Prehľad bankových úverov k je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2025	k 31.12.2024	k 31.12.2025	k 31.12.2024
Bankový úver, z toho:						12 000 000	12 000 000
Splátkový úver (Tatra banka)	EUR	3MEURIBOR + 2,3%	31.12.2026	12 000 000	12 000 000	12 000 000	12 000 000
Spolu						12 000 000	12 000 000

Bankový úver je zabezpečený záložným právom na nehnuteľný majetok sesterských spoločností, ktorým je úver ďalej poskytnutý a tiež záložným právom na všetky pohľadávky spoločnosti.

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

VÝNOSY

4. Výnosy z finančnej činnosti

Názov položky	2025	2024
Finančné výnosy, z toho:	565 978	745 010
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	282 989	372 620
Výnosové úroky	282 989	372 390
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	-	-

NÁKLADY

Prehľad nákladov Spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	93	67
Registrácia LEI	-	-
Potvrdenie pre audit	93	-
Ostatné	-	67
Ostatné náklady z hospodárskej činnosti, z toho:	86	-
Dane a poplatky	86	-
Finančné náklady, z toho:	555 325	740 250
Nákladové úroky	553 812	738 747
Poplatok za poskytnutie úveru	-	-
Ostatné finančné náklady	1 513	1 503

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:	10 474	X	21 %	4 693	X	21 %
teoretická daň	X	.2 200		X	986	
Daňovo neuznané náklady						
Výnosy nepodliehajúce dani						
Umorenie daňovej straty	-			-		
Vplyv nevykázanej odloženej dane						
Spolu	10 474	2 200		4 693	986	
Splatná daň z príjmov		2 200			986	
Minimálna daň podľa výnosov		1 640			2 854	
					3	
Celková daň z príjmov		3 840				

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 06, s.r.o.	08	-282 989	-372 620
Pressburg Urban Projects a.s..	08	-	6 000 000
Pressburg Urban Projects a.s..	08	-282 989	-372 390

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.