

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2017

A. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE

1. Obchodné meno a sídlo Spoločnosti

BA Development II., s.r.o.
Mlynské Nivy 68
821 05 Bratislava

Spoločnosť BA Development II., s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 24. júla 2008 a do obchodného registra bola zapísaná 14. augusta 2008 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I. v Bratislave, oddiel Sro, vložka č. 53965/B).

2. Hlavné činnosti Spoločnosti podľa výpisu z obchodného registra

- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu,
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb,
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,
- prenájom garáží alebo odstavných plôch pre motorové vozidlá slúžiacich na umiestnenie najmenej piatich vozidiel patriacich iným osobám než majiteľovi alebo nájomcovi nehnuteľnosti,
- obstarávateľská činnosť spojená s prenájomom nehnuteľností,
- reklamné a marketingové služby,
- prieskum trhu a verejnej mienky,
- leasingová činnosť v rozsahu voľnej živnosti.
- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod), alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod),
- prípravné práce k realizácii stavby,
- dokončovacie práce pri realizácii exteriérov a interiérov,
- prenájom hnutel'nych vecí,,
- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov,
- administratívne služby,
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien,
- demolačné práce (odstránenie pôvodných stavieb a ich častí bez použitia trhavín),
- montáž a demontáž lešenia a pracovných plošín
- úprava terénu pre stavby a v okolí stavby, odobratie ornice s uložením na určené skládky.

3. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2017 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 2017 do 31. decembra 2017.

B. ŠTATUTÁRNY ORGÁN A SPOLOČNÍCI

1. Štatutárny orgán Spoločnosti

	31.12.2017	31.12.2016
Konatelia:		
Od 06.02.2014 do 22.06.2017	Mgr. Ing. Miroslav Hladký	Mgr. Ing. Miroslav Hladký
Od 06.02.2014 do 22.06.2017	Ing. Ľubica Jurkovičová	Ing. Ľubica Jurkovičová
Od 06.02.2014 do 22.06.2017	Ing. Marta Rejholcová	Ing. Marta Rejholcová
Od 03.11.2016 do 17.07.2017	Ing. Miloslav Mlynár	Ing. Miloslav Mlynár
Od 23.06.2017	Ing. Robert Pátek, Ph.D.	
Od 18.07.2017	Ing. Vladimír Paulička	

2. Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov v Spoločnosti k 31. decembru 2017:

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		
MTS SVK Development 02, s.r.o. Bratislava, Slovenská republika	6 639	100	100	
Spolu	6 639	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.

V júni 2017 100 % spoločník Tatra Residence, a.s. predala 100 % podiel v spoločnosti BA Development II, s.r.o. spoločnosti MTS SVK Development 02, s.r.o..

E. OCEŇOVANIE MAJETKU A ZÁVAZKOV

a) 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.

Spoločnosť v roku 2017 predala časť pozemku o výmere 2 846 m² spoločnosti BA Development, s.r.o..

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) 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.

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) Opravné položky

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.

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.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ľarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebné rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

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) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sú vykazané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

j) Cudzí 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.

k) 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 2017 vykázala výnosy z predaja pozemku.

F. AKTÍVA

1. Opravná položka

Vývoj opravnej položky v priebehu účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Zásoby	Stav k 1.1.2017	Tvorba OP	Zrušenie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Použitie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2017
a	b	c	d	e	f
Materiál	-	-	-	-	-
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	-	-	-	-	-
Výrobky	-	-	-	-	-
Zvieratá	-	-	-	-	-
Tovar	-	-	-	-	-
Nehuteľnosť na predaj	1 288 149	-	1 288 149	-	-
Poskytnuté preddavky na zásoby	-	-	-	-	-
Zásoby spolu	1 288 149	-	1 288 149	-	-

Zvýšenie čistej realizačnej hodnoty zásob bolo zohľadnené zrušením opravnej položky.

2. Zásoby

Informácie k nehnuteľnostiam na predaj sú uvedené nižšie:

Nehnuteľnosť na predaj	Hodnota
Náklady na obstarávanie nehnuteľnosti na predaj za účtovné obdobie	-
Náklady na obstaranie nehnuteľnosti na predaj od začiatku obstarávania	1 802 499

3. Pohľadávky

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

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c
Pohľadávky po lehote splatnosti	-	-
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	-	2 491
Krátkodobé pohľadávky spolu	-	2 491
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov		
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov		
Dlhodobé pohľadávky spolu	-	-

Spoločnosť nemala k 31. decembru 2017 pohľadávky, s ktorými má obmedzené právo disponovať.

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	54	-
Bežné bankové účty	108 063	11 656
Spolu	108 117	11 656

S 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:	6 359	-
-poistenie	6 359	-
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	2 544	-
-poistenie	2 544	-
Spolu	8 903	-

G. PASÍVA

1. Vlastné imanie

Základné imanie Spoločnosti tvorí vklad MTS SVK Development 02, s.r.o. 6 639 EUR.

Účtovná strata za rok 2016 vo výške 38 186 EUR bola rozdelená nasledovne:

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovná strata	- 38 186
Rozdelenie účtovnej straty	Bežné účtovné obdobie
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	- 38 186
Spolu	- 38 188

Štatutárny orgán navrhuje stratu za rok 2017 vo výške 282 164 EUR previesť do neuhradenej straty minulých rokov.

2. Rezervy

Prehľad rezerv je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				Stav na konci účtovného obdobia
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	
a	b	c	d	e	f
Krátkodobé rezervy, z toho:	1 451	-	1 451	-	-
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>1 451</i>	-	<i>1 451</i>	-	-
Audit	1 000	-	1 000	-	-
Zmluva o službách TatraBanka 4Q 2016	450		450		-
Úschovné Tatrabanka	1		1		-
Rezervy spolu	1 451	-	1 451	-	-

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				Stav na konci účtovného obdobia
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	
a	b	c	d	e	f
Krátkodobé rezervy, z toho:	1 000	1 451	1 000	-	1 451
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>1 000</i>	<i>1 451</i>	<i>1 000</i>	-	<i>1 451</i>
Audit	1 000	1 000	1 000	-	1 000
Zmluva o službách TatraBanka 4Q 2016	-	450	-	-	450
Úschovné Tatrabanka	-	1	-	-	1
Rezervy spolu	1 000	1 451	1 000	-	1 451

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	452 347	50 768
Krátkodobé záväzky spolu	452 347	50 768
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	846 798	-
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	43 798	-
Dlhodobé záväzky spolu	890 596	-

4. 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
Pôžička, z toho:					
MTS SVK Development 02, s.r.o.	EUR	2,8 % 1 M Euribor	30.11.2019	803 000	-
Tatra Residence, a.s.	EUR	+ 0,5 %	31.12.2016	-	18 890
Spolu				803 000	18 890

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	51 000	-	-	-	51 000	-
Spolu	51 000	-	-	-	51 000	-

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	1 599 494	390 519	272 423	1 208 975	118 096
Precenenie nedokončenej výroby					
Spolu	1 599 494	390 519	272 423	1 208 975	118 096
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob vo výkaze ziskov a strát				1 208 975	118 096
	x	x	x	1 208 975	118 096

3. Čistý obrat

Informácie o čistom obrate Spoločnosti sú uvedené nižšie:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja služieb		
Výnosy zo zákazky		
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	51 000	-
Iné výnosy súvisiace z bežnou činnosťou	-	118096
Čistý obrat celkom	51 000	118 096

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:	1 207 487	146 638
Stavebné práce	875 962	118 096
Právne služby	9 675	-
Reklamné služby	38 897	5 285
Notárske služby	222	-
Technický dozor	7 140	-
Provízie	23 253	2 538
Služby Tatra banka	58	1 440
Služby Metrostav Slovakia a.s.	239 463	-
Služby Tatra Residence	2 895	16 640
Ostatné služby	9 922	2 639
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	328 296	1 452
Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru	303 287	-
Dane a poplatky	24 295	1 449
Poistenie	714	-
Odpis pohľadávky	-	-4 779
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	-	4 782
Finančné náklady, z toho:	5 396	7 232
<i>Kurzové straty, z toho:</i>		
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka		
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>		
Úroky	5 123	7 147
Ostatné finančné náklady	273	85

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 zdanením, z toho:	- 281204	x	21	-37 226	x	22
teoretická daň	x	0	-	x	0	-
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:		x	19	0	x	19
teoretická daň	x		-	x	0	-
Daňovo neuznané náklady	5 123	1 076	21	8 598	1 892	-
Výnosy nepodliehajúce dani			-	1 001	-	-
Umorenie daňovej straty						
Vplyv nevykázanej odloženej dane	-211			0	0	-
Spolu	-276 292	0	-	-29 629	0	-
Splatná daň z príjmov	x	0	-	x	-	-
Daňová licencia	x	960	-	x	960	-
Celková daň z príjmov	x	960	-	x	960	-

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

Po 31. decembri 2017 nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2017.