

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2018

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 hnutelných 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 2018 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 2018 do 31. decembra 2018.

B. ŠTATUTÁRNY ORGÁN A SPOLOČNÍCI

1. Štatutárny orgán Spoločnosti

| | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|-----------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Konatelia: | | |
| Od 06.02.2014 do 22.06.2017 | | Mgr. Ing. Miroslav Hladký |
| Od 06.02.2014 do 22.06.2017 | | Ing. Ľubica Jurkovičová |
| Od 06.02.2014 do 22.06.2017 | | Ing. Marta Rejholcová |
| Od 03.11.2016 do 17.07.2017 | | Ing. Miloslav Mlynár |
| Od 23.06.2017 | Ing. Robert Pátek, Ph.D. | Ing. Robert Pátek, Ph.D. |
| Od 18.07.2017 | Ing. Vladimír Paulička | Ing. Vladimír Paulička |

2. Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov v Spoločnosti k 31. decembru 2018:

| 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.

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 nepotrebných rezerv 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 vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

j) 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.

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.

F. AKTÍVA

1. Zásoby

Informácie k nehnuteľnostiam na predaj sú uvedené nižšie:

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

2. 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 | 1 467 | - |
| Krátkodobé pohľadávky spolu | 1 467 | - |
| 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 2018 pohľadávky, s ktorými má obmedzené právo disponovať.

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 | 798 | 54 |
| Bežné bankové účty | 242 090 | 108 063 |
| Spolu | 242 888 | 108 117 |

Spoločnosť má v zmysle úverovej zmluvy obmedzené právo disponovať s účtom v Tatra banke.

4. 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: | 3 816 | 6 359 |
| -poistenie | 3 816 | 6 359 |
| Náklady budúcich období krátkodobé, z toho: | 2 624 | 2 544 |
| -poistenie | 2 624 | 2 544 |
| Spolu | 6 440 | 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 2017 vo výške 282 164 EUR bola rozdelená nasledovne:

| Názov položky | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---|--|
| Účtovná strata | - 282 164 |
| Rozdelenie účtovnej straty | Bežné účtovné obdobie |
| Prevod do neuhradenej straty minulých rokov | - 282 164 |
| Spolu | - 282 164 |

Štatutárny orgán navrhuje stratu za rok 2018 vo výške 23 879 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: | - | - | - | - | - |
| <i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i> | - | - | - | - | - |
| Audit | - | - | - | - | - |
| Zmluva o službách TatraBanka | - | - | - | - | - |
| Úschovné Tatrabanka | - | - | - | - | - |
| Rezervy spolu | - | - | - | - | - |

| 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: | 1 451 | - | 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 | - | - |

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 | 3 245 717 | 452 347 |
| Krátkodobé záväzky spolu | 3 245 717 | 452 347 |
| 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 % | 30.11.2019 | 803 000 | 803 000 |
| Spolu | | | | 803 000 | 803 000 |

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 | 8 035 241 | 1 599 494 | 390 519 | 6 435 748 | 1 208 975 | |
| Precenenie nedokončenej výroby | | | | | | |
| Spolu | 8 035 241 | 1 599 494 | 390 519 | 6 435 748 | 1 208 975 | |
| Zmena stavu vnútroorganizačných zásob vo výkaze ziskov a strát | | | | 6 435 748 | 1 208 975 | |
| | x | x | x | 6 435 748 | 1 208 975 | |

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 | - | - |
| Čistý obrat celkom | - | 51 000 |

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: | 6 323 490 | 1 207 487 |
| Stavebné práce | 5 976 346 | 875 962 |
| Právne služby | 4 838 | 9 675 |
| Reklamné služby | 43 797 | 38 897 |
| Notárske služby | 2 163 | 222 |
| Technický dozor | 34 860 | 7 140 |
| Provízie | 86 501 | 23 253 |
| Služby Tatra banka | - | 58 |
| Služby Metrostav Slovakia a.s. | 99 000 | 239 463 |
| Služby Tatra Residence | 2 871 | 2 895 |
| Odvod a likvidácia odpadu | 55 942 | - |
| Ostatné služby | 17 172 | 9 922 |
| Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho: | 27 687 | 328 296 |
| Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru | - | 303 287 |
| Dane a poplatky | 24 232 | 24 295 |
| Poistenie | 2 755 | 714 |
| Odpis pohľadávky | - | - |
| Ostatné náklady na hospodársku činnosť | 700 | - |
| Finančné náklady, z toho: | 108 450 | 5 396 |
| <i>Kurzové straty, z toho:</i> | 3 | - |
| kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka | - | - |
| <i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i> | | |
| Úroky | 55 965 | 5 123 |
| Ostatné finančné náklady | 52 482 | 273 |

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: | -23 878 | x | 21 | - 281204 | x | 21 |
| teoretická daň | X | 0 | - | x | 0 | - |
| Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho: | | x | 19 | | x | 19 |
| teoretická daň | X | | - | x | | - |
| Daňovo neuznané náklady | 13 330 | 2 797 | 21 | 5 123 | 1 076 | 21 |
| Výnosy nepodliehajúce dani | | | - | | | - |
| Umorenie daňovej straty | | | | | | |
| Vplyv nevykázanej odloženej dane | | | | -211 | | |
| Spolu | -10 548 | 0 | - | -276 292 | 0 | - |
| Splatná daň z príjmov | x | 0 | - | x | 0 | - |
| Daňová licencia | x | | - | x | 960 | - |
| Celková daň z príjmov | x | | - | x | 960 | - |

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

Po 31. decembri 2018 nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2018.