

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 30. septembru 2019

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 30. septembru 2019 je zostavená ako mimoriadna 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 2019 do 30. septembra 2019.

B. ŠTATUTÁRNY ORGÁN A SPOLOČNÍCI

1. Štatutárny orgán Spoločnosti

	30.09.2019	31.12.2018
Konatelia:		
Od 23.06.2017	Ing. Robert Pátek, Ph.D.	Ing. Robert Pátek, Ph.D.
Od 20.06.2019	Ing. Marcel Rýchly	
Od 18.07.2017 do 19.6.2019		Ing. Vladimír Paulička

2. Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov v Spoločnosti k 30. septembru 2019:

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, poisťné, 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) 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) 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 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.

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 obstaranie nehnuteľnosti na predaj od začiatku obstarávania	-

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	511	1 467
Krátkodobé pohľadávky spolu	511	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 30. septembru 2019 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	300	798
Bežné bankové účty	371 627	242 090
Spolu	371 627	242 888

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:	4 309	3 816
-poistenie	4 309	3 816
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	11 608	2 624
-poistenie	11 608	2 624
Spolu	15 917	6 440

G. PASÍVA

1. Vlastné imanie

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

Účtovná strata za rok 2018 vo výške 23 879 EUR bola rozdelená nasledovne:

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovná strata	-23 879
Rozdelenie účtovnej straty	Bežné účtovné obdobie
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	-23 879
Spolu	-23 879

Strata za rok 2019 vo výške 12 508 EUR bude súčasťou vylúčenia v rámci vzájomných vzťahov v procese zlúčenia spoločnosti.

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:	-	19 680	-	-	19 680
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	-	-	-	-	-
Audit	-	-	-	-	-
Moderný byt s.r.o.	-	19 680	-	-	19 680
Úschovné Tatrabanka	-	-	-	-	-
Rezervy spolu	-	19 680	-	-	19 680

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:	-	-	-	-	-
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	-	-	-	-	-
Audit	-	-	-	-	-
Zmluva o službách TatraBanka 4Q 2016	-	-	-	-	-
Úschovné Tatrabanka	-	-	-	-	-
Rezervy spolu	-	-	-	-	-

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	3 796 123	3 245 717
Krátkodobé záväzky spolu	3 796 123	3 245 717
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	-	-
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	-	-
Dlhodobé záväzky spolu	-	-

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	765 000	803 000
Spolu				765 000	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	16 483	-	-	-	16 483	-
Spolu	16 483	-	-	-	16 483	-

2. Zmena stavu zásob vlastnej výroby

Názov položky a	Bežné úč- tovné obdo- bie	Bezprostredne predchá- dzajúce účtovné obdobie		Zmena stavu vnútroorgani- začných zásob	
	Konečný zostatok b	Konečný zostatok c	Začiatkový stav d	Bežné úč- tovné obdo- bie e	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdo- bie f
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	13 525 000	8 035 241	1 599 494	7 086 252	6 435 748
Precenenie nedokončenej výroby					
Spolu	13 525 000	8 035 241	1 599 494	7 086 252	6 435 748
Zmena stavu vnútroorganizač- ných zásob vo výkaze ziskov a strát				7 086 252	6 435 748
	x	x	x	7 086 252	6 435 748

3. Čistý obrat

Informácie o čistom obrate Spoločnosti sú uvedené nižšie:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja služieb	653	-
Tržby z predaja tovaru	15 830	-
Výnosy zo zákazky	-	-
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	-	-
Iné výnosy súvisiace z bežnou činnosťou	10 833	-
Čistý obrat celkom	27 316	-

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:	3 222 678	6 323 490
Stavebné práce	3 023 150	5 976 346
Právne služby	4 538	4 838
Reklamné služby	31 562	43 797
Notárske služby	349	2 163
Technický dozor	11 900	34 860
Provízie	42 867	86 501
Služby Tatra banka	-	-
Služby Metrostav Slovakia a.s.	102 654	99 000
Služby Tatra Residence	1 600	2 871
Odvod a likvidácia odpadu	-	55 942
Ostatné služby	4 058	17 172
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	27 687	27 687
Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru	23 913	-
Dane a poplatky	16 085	24 232
Poistenie	3 304	2 755
Odpis pohľadávky	-	-
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	5 538	700
Finančné náklady, z toho:	48 840	108 450
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	3	3
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	-	-
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>		
Úroky	103 325	55 965
Ostatné finančné náklady	6 517	52 482

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 zda- nením, z toho:	-12 508	x	21	- 23 878	x	21
teoretická daň	X	0	-	x	0	-
Výsledok hospodárenia pred zda- nením, z toho:		x	19		x	19
teoretická daň	X			- x		
Daňovo neuznané náklady	65 481	13 751	21	13 330	2 797	21
Výnosy nepodliehajúce dani			-			-
Umorenie daňovej straty	52 973					
Vplyv nevykázanej odloženej dane				-		
Spolu	0	0	-	-10 548	0	-
Splatná daň z príjmov	x	0	-	x	0	-
Daňová licencia	x		-	x	0	-
Celková daň z príjmov	x		-	x	0	-

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

Dňa 1.10.2019 je rozhodný deň zlúčenia spoločnosti BA Development II s materskou spoločnosťou MTS SVK Development 02, kde BA Development je zanikajúca spoločnosť bez likvidácie. Všetky práva a povinnosti sú postúpenie na nástupnícku organizáciu.