

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2021

A. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE

1. Obchodné meno a sídlo Spoločnosti

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

Spoločnosť MTS SVK Development 05, s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 05.februára 2020 a do obchodného registra bola zapísaná 13. marca 2020 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I. v Bratislave, oddiel Sro, vložka č. 143995/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 (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod),
- Sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby
- Administratívne služby
- Reklamné a marketingové služby
- Prieskum trhu a verejnej mienky
- Služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov
- Vydavateľská činnosť
- Vedenie účtovníctva
- Vykonávanie mimoškolskej vzdelávacej činnosti
- Organizovanie kultúrnych a iných spoločenských podujatí
- Prenájom hnutel'ných vecí
- Uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- Dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov

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 2021 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 2021 do 31. decembra 2021.

B. ŠTATUTÁRNY ORGÁN A SPOLOČNÍCI

1. Štatutárny orgán Spoločnosti

| | k 31.12.2021 | k 31.12.2020 |
|------------|---|---|
| Konatelia: | Ing. Ladislav Madara Ing. Marcel Rýchly Ing. Robert Pátek, Ph.D | Ing. Ladislav Madara Ing. Marcel Rýchly Ing. Robert Pátek, Ph.D |

2. Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov v Spoločnosti k 31. decembru 2021:

| 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 | |

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.

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) 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.

e) 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.

f) 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 2021 vykázala výnosy zo zmeny stavu zásob a výnosy z poskytnutých služieb.

F. AKTÍVA

1. Zásoby

Informácie k nehnuteľnostiam na predaj sú uvedené nižšie:

Bežné účtovné obdobie

| Nehuteľnosť na predaj | Hodnota |
|--|----------------|
| Náklady na obstarávanie nehnuteľnosti na predaj za účtovné obdobie | - |
| Náklady na obstaranie nehnuteľnosti na predaj od začiatku obstarávania | 3 608 960 |

Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie

| Nehuteľnosť na predaj | Hodnota |
|--|----------------|
| Náklady na obstarávanie nehnuteľnosti na predaj za účtovné obdobie | 3 608 960 |
| Náklady na obstaranie nehnuteľnosti na predaj od začiatku obstarávania | 3 608 960 |

Na zásoby k 31.12.2021 nebolo zriadené záložné právo.

2. Pohľadávky

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

| Názov položky a | V lehote splatnosti b | Po lehote splatnosti c | Pohľadávky spolu d |
|--|--------------------------|---------------------------|-----------------------|
| Dlhodobé pohľadávky | | | |
| Dlhodobé pohľadávky spolu | - | - | - |
| Krátkodobé pohľadávky | | | |
| Pohľadávky z obchodného styku | - | - | - |
| Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke | - | - | - |
| Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku | - | - | - |
| Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu | - | - | - |
| Sociálne poistenie | - | - | - |
| Daňové pohľadávky a dotácie | - | - | - |
| Iné pohľadávky | - | - | - |
| Krátkodobé pohľadávky spolu | - | - | - |

| Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti a | Bežné účtovné obdobie b | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie c |
|---|----------------------------|---|
| Pohľadávky po lehote splatnosti | | |
| Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka | | 27 175 |
| Krátkodobé pohľadávky spolu | | 27 175 |
| 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 2021 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 | - | - |
| Bežné bankové účty | 346 758 | 647 940 |
| Spolu | 346 758 | 647 940 |

Účtami v bankách mohla Spoločnosť k 31.12.2021 voľne disponovať.

G. PASÍVA

1. Vlastné imanie

Základné imanie Spoločnosti tvorí vklad Metrostav Slovakia, a.s. 5 000,00 EUR.

Účtovná strata za rok 2020 vo výške 32 747 EUR bola rozdelená nasledovne:

| Názov položky | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---|--|
| Účtovná strata | 32 747 |
| Rozdelenie účtovnej straty | Bežné účtovné obdobie |
| Prevod do neuhradenej straty minulých rokov | 32 747 |
| Spolu | 32 747 |

Štatutárny orgán navrhuje stratu za rok 2021 vo výške 80 937 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 | 4 526 478 | 51 108 |
| Krátkodobé záväzky spolu | 4 526 478 | 51 108 |
| Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov | 4 903 776 | 4 350 000 |
| Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov | | |
| Dlhodobé záväzky spolu | 4 903 776 | 4 350 000 |

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 prí- slušnej mene za bežné účtovné obdobie | Suma istiny v prí- slušnej mene za bezprostredne predchádzajúce úč- tovné obdobie |
|------------------------------------|------|-------------------|---------------------|---|---|
| a | b | c | d | e | f |
| Dlhodobá pôžička, z toho: | | | | | |
| DOAS, a.s. | EUR | 1,7 % | 31.12.2024 | 4 350 000 | 4 350 000 |
| Krátkodobá pôžička, z toho: | | | | | |
| Metrostav a.s. | EUR | 2,0 % | 31.12.2022 | 1 550 000 | |
| Spolu | | | | 5 900 000 | 4 350 000 |

H. VÝNOSY

1. Tržby za vlastné výkony a tovar

| Oblasť odbytu | Tovar a služby | | Stavebné práce | | Spolu | |
|---------------|---------------------------------|---|---------------------------------|---|---------------------------------|---|
| | Bežné úč- tovné ob- dobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdo- bie | Bežné úč- tovné ob- dobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdo- bie | Bežné úč- tovné ob- dobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdo- bie |
| a | b | c | d | e | f | g |
| Slovensko | 38 801 | 9 409 | - | - | 38 801 | 9 409 |
| Spolu | 38 801 | 9 409 | - | - | 38 801 | 9 409 |

2. Zmena stavu zásob vlastnej výroby

| Názov položky | Bežné úč- tovné obdo- bie | Bezprostredne predchá- dzajúce účtovné obdobie | | Zmena stavu vnútroorgani- začných zásob | | |
|---|---------------------------------|---|--------------------|--|---|---------------|
| | Konečný zostatok | Konečný zostatok | Začiatkový stav | Bežné úč- tovné obdo- bie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdo- bie | |
| a | b | c | d | e | f | |
| Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby | 6 265 362 | 89 286 | - | 6 176 076 | 89 286 | |
| Precenenie nedokončenej výroby | | | | | | |
| Spolu | 6 265 362 | 89 286 | - | 6 176 076 | 89 286 | |
| Zmena stavu vnútroorganizač- ných zásob vo výkaze ziskov a strát | | x | x | x | 6 176 076 | 89 286 |

3. Čistý obrat

Informácie o čistom obrate Spoločnosti sú uvedené nižšie:

| Názov položky | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---|-----------------------|--|
| Tržby z predaja služieb | 38 801 | 9 409 |
| Výnosy z predaj vlastných výrobkov | | |
| Výnosy z predaja tovaru | | |
| Iné výnosy súvisiace z bežnou činnosťou | | |
| Čistý obrat celkom | 38 801 | 9 409 |

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: | 6 168 685 | 89 207 |
| Stavebné práce | 5 546 590 | - |
| Prekládka vedení na pozemku | 27 461 | - |
| Právne služby | 6 788 | 25 256 |
| Geodetické a projektové práce | 228 491 | 3 000 |
| Technický dozor | 23 920 | - |
| Služby Metrostav Slovakia | 316 200 | 51 373 |
| Údržba pozemku | - | 7 000 |
| Reklamné služby | 7 768 | - |
| Nájom | 6 596 | - |
| Ostatné služby | 4 871 | 2 578 |
| Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho: | 48 592 | 9 409 |
| Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok | 34 698 | 9 409 |
| Dane a poplatky | 13 894 | - |

| Názov položky | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|--|-----------------------|--|
| Finančné náklady, z toho: | 78 537 | 32 826 |
| <i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i> | <i>78 537</i> | <i>32 826</i> |
| Úroky | 78 263 | 32 732 |
| Ostatné finančné náklady | 274 | 94 |

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: | -80 937 | x | 15 % | -32 747 | x | 15 % |
| teoretická daň | X | -12 141 | | X | -4 912 | |
| Výsledok hospodárenia pred zda- nením, z toho: | 0 | X | 19 % | 0 | X | 19 % |
| teoretická daň | x | 0 | | x | 0 | |
| Daňovo neuznané náklady | 78 264 | 11 740 | 15 % | 32 732 | 4 910 | 15 % |
| Výnosy nepodliehajúce dani | | | | | | |
| Umorenie daňovej straty | | | | | | |
| Vplyv nevykázanej odloženej dane | | | | | | |
| Spolu | -2 673 | -401 | -15 | -2 | -2 | |
| Splatná daň z príjmov | | - | | | - | |
| Daňová licencia | | - | | | - | |
| Celková daň z príjmov | | - | | | - | |

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

Po 31. decembri 2021 nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2021.

P. PREHĽAD ZMIEN VLASTNÉHO IMANIA

Prehľad pohybu vlastného imania v priebehu bežného a predchádzajúceho účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcich tabuľkách:

Bežné účtovné obdobie

| Položka vlastného imania | Stav na začiatku účtovného obdobia | Prírastky | Úbytky | Presuny | Stav na konci účtovného obdobia |
|--|------------------------------------|----------------|----------|----------|---------------------------------|
| a | b | c | d | e | f |
| Základné imanie | 5 000 | - | - | - | 5 000 |
| Emisné ážio | - | - | - | - | - |
| Zákonné rezervné fondy | - | - | - | - | - |
| Ostatné kapitálové fondy | - | 900 000 | - | - | 900 000 |
| Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov | - | - | - | - | - |
| Ostatné fondy | - | - | - | - | - |
| Nerozdelený zisk minulých rokov | - | - | - | - | - |
| Neuhradená strata minulých rokov | - | - | - | -32 747 | -32 747 |
| Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia | -32 747 | -80 937 | - | 32 747 | -80 937 |
| Vyplatené dividendy | - | - | - | - | - |
| Ostatné položky vlastného imania | - | - | - | - | - |
| Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa | - | - | - | - | - |
| Vlastné imanie spolu | -27 747 | 819 063 | - | - | 791 316 |

Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie

| Položka vlastného imania | Stav na začiatku účtovného obdobia | Prírastky | Úbytky | Presuny | Stav na konci účtovného obdobia |
|--|------------------------------------|----------------|----------|----------|---------------------------------|
| a | b | c | d | e | f |
| Základné imanie | 5 000 | - | - | - | 5 000 |
| Emisné ážio | - | - | - | - | - |
| Zákonné rezervné fondy | - | - | - | - | - |
| Ostatné kapitálové fondy | - | - | - | - | - |
| Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov | - | - | - | - | - |
| Ostatné fondy | - | - | - | - | - |
| Nerozdelený zisk minulých rokov | - | - | - | - | - |
| Neuhradená strata minulých rokov | - | - | - | - | - |
| Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia | - | -32 747 | - | - | -32 747 |
| Vyplatené dividendy | - | - | - | - | - |
| Ostatné položky vlastného imania | - | - | - | - | - |
| Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa | - | - | - | - | - |
| Vlastné imanie spolu | 5 000 | -32 747 | - | - | -27 747 |