

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2022

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 huteľných 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 2022 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 2022 do 31. decembra 2022.

B. ŠTATUTÁRNY ORGÁN A SPOLOČNÍCI

1. Štatutárny orgán Spoločnosti

	k 31.12.2022	k 31.12.2021
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 2022:

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.

Koncom roka 2019 boli zverejnené prvé správy ohľadom obmedzeného množstva prípadov nákazy neznámym ochorením v Číne (neskôr označeným ako COVID-19, Koronavírus), ktoré boli nahlásené Svetovej zdravotníckej organizácii. Počas prvých mesiacov roka 2020 sa vírus rozšíril celosvetovo a pandémie trvá dodnes. Začiatkom roka 2022 došlo k eskalácii politického napätia v regióne, ktoré vyústilo do vojnového konfliktu medzi Ruskou federáciou a Ukrajinou a výrazne zasiahlo celosvetové dianie a negatívne ovplyvnilo vývoj inflácie. Vojnový konflikt trvá dodnes. Dôsledky rozšírenia Koronavírusu ani vojna na Ukrajine nemali vplyv na finančnú pozíciu ani prevádzkovú činnosť spoločnosti.

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 ZÁVÄZKOV

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) 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.

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 2022 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

Nehnutelnosť 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

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

Na zásoby k 31.12.2022 bolo zriadené záložné právo Tatra bankou v zmysle úverovej zmluvy pre financovanie výstavby.

2. Pohľadávky

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

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
a	b	c	d
Dlhodobé pohľadávky			
Dlhodobé pohľadávky spolu	-	-	-
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	100 075	-	100 075
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	-	-	-
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	-	-	-
Krátkodobé pohľadávky spolu	100 075	-	100 075

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	100 075	-
Krátkodobé pohľadávky spolu		
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	-	-
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	-	-
Dlhodobé pohľadávky spolu	-	-

K pohľadávkam spoločnosti bolo zriadené záložné právo Tatra banky v zmysle podpísanej úverovej zmluvy.

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	1 742 996	346 758
Spolu	1 742 996	346 758

Spoločnosť má obmedzené právo disponovať s účtami v zmysle úverovej zmluvy s Tatra bankou.

G. PASÍVA

1. Vlastné imanie

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

Účtovná strata za rok 2021 vo výške 80 937 EUR bola rozdelená nasledovne:

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovná strata	80 937
Rozdelenie účtovnej straty	Bežné účtovné obdobie
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	80 937
Spolu	80 937

Štatutárny orgán navrhuje stratu za rok 2022 vo výške 56 784 EUR previesť do neuhradenej straty minulých rokov.

2. Záväzky

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Záväzky po lehote splatnosti	-	-
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	6 032 977	4 526 478
Krátkodobé záväzky spolu	6 032 977	4 526 478
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	6 684 205	4 903 776
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov		
Dlhodobé záväzky spolu	6 684 205	4 903 776

3. Pôžičky prijaté od spriaznených strán

Prehľad pôžičiek prijatých od spriaznených strán je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

					Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti			
a	b	c	d	e	f	
Dlhodobá pôžička, z toho:					4 350 000	4 350 000
		Od 01.09.2022				
DOAS, a.s.	EUR	1,7 %	2,5 %	31.12.2024	4 350 000	4 350 000
Krátkodobá pôžička, z toho:					1 260 000	1 550 000
Metrostav a.s.	EUR	2,0 %		31.12.2023	1 260 000	1 550 000
Spolu					5 610 000	5 900 000

4. Bankové úvery

Prehľad bankových úverov je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v EUR k 31.12.2022	Suma istiny v EUR k 31.12.2021
a	b	c	d	e	f
Dlhodobé bankové úvery, z toho:					
Splátkový úver /Tatra banka/	EUR	3M EURIBOR+1,70 %	31.10.2024	16 898 200	-
Spolu				16 898 200	-

Úver spoločnosť čerpá na financovanie výstavby nehnuteľnosti na predaj.

5. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	600	-
Prístup do portálu	600	-

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	15 860	38 801	-	-	15 860	38 801
Spolu	15 860	38 801	-	-	15 860	38 801

2. Zmena stavu zásob vlastnej výroby

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	
	Konečný zostatok	Konečný zostatok	Začiatkový stav	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d	e	f
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	24 897 636	6 265 362	89 286	18 632 274	6 176 076
Precenenie nedokončenej výroby					
Spolu	24 897 636	6 265 362	89 286	18 632 274	6 176 076
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob vo výkaze ziskov a strát					
	x	x	x	18 632 274	6 176 076

3. Čistý obrat

Informácie o čistom obrate Spoločnosti sú uvedené nižšie:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja služieb	15 860	38 801
Výnosy z predaj vlastných výrobkov		
Výnosy z predaja tovaru		
Iné výnosy súvisiace z bežnou činnosťou		
Čistý obrat celkom	15 860	38 801

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:	18 265 099	6 168 685
Stavebné práce		5 546 590
Prekládka vedení na pozemku		27 461
Právne služby		6 788
Geodetické a projektové práce		228 491
Technický dozor		23 920
Služby Metrostav Slovakia		316 200
Údržba pozemku		-
Reklamné služby		7 768
Nájom		6 596
Ostatné služby		4 871
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	14 547	48 592
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	-442	34 698
Dane a poplatky	14 989	13 894

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Finančné náklady, z toho:	425 305	78 537
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>425 305</i>	<i>78 537</i>
Úroky	287 080	78 263
Ostatné finančné náklady	138 225	274

J. 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:	-56 784	x	15 %	-80 937	x	15 %
teoretická daň		-8 518		X	-12 141	
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:			19 %	0	X	19 %
teoretická daň				x	0	
Daňovo neuznané náklady	54 621	8 193	15 %	78 264	11 740	15 %
Výnosy nepodliehajúce dani						
Umorenie daňovej straty						
Vplyv nevykázanej odloženej dane						
Spolu	-2 163	-325		-2 673	-401	
Splatná daň z príjmov		x			x	
Daňová licencia		x			x	
Celková daň z príjmov		x			x	

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

Po 31. decembri 2022 nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2022.

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	-	-	-80 937	-113 684
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-80 937	-56 784	-	80 937	-56 784
Vyplatené dividendy	-	-	-	-	-
Ostatné položky vlastného imania	-	-	-	-	-
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa	-	-	-	-	-
Vlastné imanie spolu	791 316	-56 784	-	-	734 532

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	-	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