

MP Real Invest, s. r. o.

Výročná správa 2023



Hodžovo námestie 4, 811 06 Bratislava, Slovenská republika
Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka 161334/B

OBSAH

Informácie o Spoločnosti	3
Zhodnotenie činnosti a predpokladaný vývoj Spoločnosti	3
Spätný pohľad na rok 2023	3
Plán Spoločnosti na roky 2024 - 2025	4
Informácie o finančnej situácii Spoločnosti za roky 2023, 2022 a 2021	4
Vysporiadanie straty Spoločnosti	8
Informácie o udalostiach osobitného významu po skončení účtovného obdobia	8
Ostatné informácie	8
Príloha č. 1 k výročnej správe: Správa nezávislého audítora o overení účtovnej závierky zastavenej k 31. decembru 2023.	8

Informácie o Spoločnosti

Obchodné meno a sídlo spoločnosti:	MP Real Invest, s.r.o. Hodžovo námestie 4, 811 06 Bratislava (ďalej iba „Spoločnosť“)
IČO:	36 531 804
DIČ:	20 20 152 002
Dátum založenia Spoločnosti:	16. apríla 1999
Dátum vzniku Spoločnosti:	4. mája 1999

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod v rozsahu voľných živností)
- kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živností (veľkoobchod v rozsahu voľných živností)
- sprostredkovateľská činnosť
- reklamná činnosť
- vydavateľská činnosť
- prieskum trhu
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním doplnkových služieb
- činnosti v oblasti nehnuteľností na základe honoráru alebo kontraktu
- správa nehnuteľností na základe honoráru alebo kontraktu
- obstarávanie služieb spojených so správou bytového a nebytového fondu
- prevádzkovanie verejných garáží a odstavných plôch pre motorové vozidlá (za podmienky, že budú slúžiť na umiestnenie najmenej piatich vozidiel patriacich iným osobám než majiteľovi alebo nájomcovi nehnuteľnosti) a prevádzkovanie parkovacích automatov
- prevádzkovanie autoumývarne
- výroba tepla
- podnikanie v oblasti nakladania s iným ako nebezpečným odpadom

Zhodnotenie činnosti a predpokladaný vývoj Spoločnosti

Spoločnosť MP Real Invest, a.s. bola založená v roku 1999 v Bratislave. Tak ako aj v minulosti, tak aj v tomto roku sa Spoločnosť venovala prenájmu obchodných priestorov v nehnuteľnosti Tatracentrum Bratislava, ktorej je vlastníkom. Tatracentrum je situované v úzkom centre Bratislavy, oproti prezidentskému palácu. Budova má výbornú viditeľnosť a nachádza sa v lokalite, ktorá má jednoduché napojenie na diaľnicu D1 (cca 1 km), ako aj je perfektne pokrytá službami mestskej hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka).

Spoločnosť ponúka vo svojej budove na prenájom 2 500 m² kancelárskych plôch (flexibilné rozdelenie priestorov). Ostatné priestory sú dlhodobé obsadené TATRA bankou a predstavujú jej centrálu v SR. Celková hrubá prenajímateľná plocha kancelárií tak predstavuje 15 654 m² na 7 nadzemných podlažiach s parkovacím pomerom 1:50.

Spoločnosť je vystavená bežným podnikateľským rizikám.

Spätný pohľad na rok 2023

Spoločnosť v roku 2023 dosiahla obrat vo výške 5 931 tis. EUR. V porovnaní s predchádzajúcim rokom 2022 tržby z prenájmu narástli o 5,90% ale NOI sa medziročne znížil z 30% na 25%. Táto klesajúca tendencia čistého operatívneho výnosu bola spôsobená prudkým medziročným nárastom nákladových úrokov o 147,62% v absolútnej hodnote o 1 272 tis. EUR. V roku 2023 Spoločnosť

dosiahla nárast výsledku z hospodárskej činnosti o 83,44% v porovnaní s predchádzajúcim rokom, čo bolo spôsobené nárastom výnosov z prenájmu o 5,90%. Táto stúpajúca tendencia bola spôsobená taktiež poklesom nákladov na hospodársku činnosť medzi dvoma sledovanými obdobiami o 4,32%.

Plán Spoločnosti na roky 2024 - 2025

Spoločnosť predstavuje vysokú funkčnosť a spoľahlivosť pri poskytovaní svojich real estate služieb so silným zameraním na koncového zákazníka.

V nasledujúcich obdobiach sa chce Spoločnosť orientovať predovšetkým na stredne až dlhodobé ciele, ktorými je hlavne stabilizácia objemu tržieb, prostredníctvom čo najefektívnejšieho využitia obsadenosti prenájaných kapacít.

Informácie o finančnej situácii Spoločnosti za roky 2023, 2022 a 2021

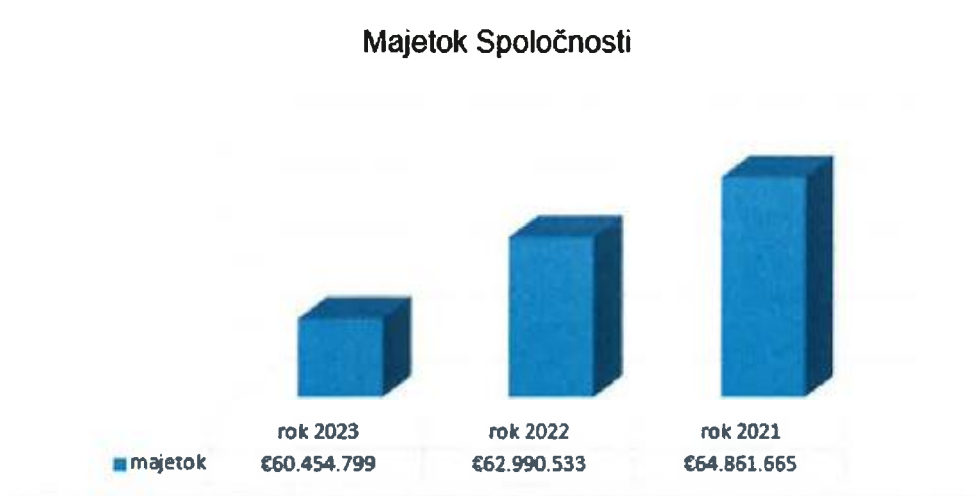
MAJETOK Spoločnosti	31.12.2023		31.12.2022		31.12.2021
	€	zmena v %	€	zmena v %	€
Neobežný majetok					
Dlhodobý finančný majetok	70.470	(60,18)	176.988	(42,16)	306.000
Dlhodobý nehmotný majetok	38.690.389	(4,67)	40.585.441	(4,46)	42.480.493
Dlhodobý hmotný majetok	16.058.315	(7,63)	17.382.745	(5,06)	18.309.248
Neobežný majetok SPOLU	54.817.174	(5,72)	58.145.174	(4,83)	61.096.741
Obežný majetok					
Zásoby	-	-	-	-	-
Dlhodobé pohľadávky	-	(100,00)	185.312	(3,42)	191.875
Krátkodobé pohľadávky	5.542.824	21,39	4.586.242	1.588,68	273.644
Finančné účty	65.088	1,38	64.205	(98,04)	3.270.673
Obežný majetok SPOLU	5.607.912	16,45	4.815.759	28,89	3.736.192
Časové rozlíšenie	29.713	0,38	29.600	(0,44)	29.732
MAJETOK SPOLU	60.454.799	(4,03)	62.990.533	(2,88)	64.861.665

VLASTNÉ IMANIE A ZÁVAZKY Spoločnosti	31.12.2023		31.12.2022		31.12.2021
	€	zmena v %	€	zmena v %	€
Vlastné imanie					
Základné imanie	4.647.160	-	4.647.160	-	4.647.160
Zákonné rezervné fondy	953.561	-	953.561	-	953.561
Výsledok hospodárenia minulých rokov	6.271.199	(13,10)	7.216.597	(12,12)	8.212.079
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	- 1.553.751	(86,11)	- 834.835	(16,14)	- 995.483
Vlastné imanie SPOLU	10.318.169	(13,89)	11.982.483	(6,51)	12.817.317
Závazky					
Dlhodobé záväzky	48.573.473	(1,52)	49.325.177	(2,23)	50.449.875
Krátkodobé záväzky	1.522.990	(7,14)	1.640.092	4,36	1.571.616
Krátkodobé rezervy	18.461	(4,31)	19.293	(11,42)	21.780
Závazky SPOLU	50.114.924	(1,71)	50.984.562	(2,03)	52.043.271
Časové rozlíšenie	21.706	(7,59)	23.488	2.080,87	1.077
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVAZKY SPOLU	60.454.799	(4,03)	62.990.533	(2,88)	64.861.665

Vývoj majetkovej situácie

Bilančná hodnota Spoločnosti k 31. decembru 2023 dosiahla výšku 60 454 799 €. Oproti predchádzajúcemu účtovnému obdobiu sa znížila o 2 535 734 € (t.j. 4,03%). Hlavný pokles bilančnej hodnoty bol spôsobený znížením dlhodobých záväzkov o 1,52%, krátkodobých záväzkov o 7,14% a výškou medziročného opotrebenia dlhodobého majetku vo forme odpisov.

Graf č. 1: Vývoj majetkovej situácie Spoločnosti za obdobie rokov 2021 – 2023



Vlastné imanie

Vlastné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2023 sa oproti predchádzajúcemu účtovnému obdobiu znížilo o 1 664 314 €. Dôvody boli nasledovné:

- Dosiahnutá strata za rok 2023 vo výške -1 553 751 €
- Oprava chýb minulých účtovných období

Graf č. 2: Vývoj vlastného imania Spoločnosti za obdobie rokov 2021 – 2023



Informácie o finančnej situácii Spoločnosti za roky 2023, 2022 a 2021

VÝNOSOVÁ SITUÁCIA Spoločnosti	31.12.2023		31.12.2022		31.12.2021
	€	zmena v %	€	zmena v %	€
Tržby z predaja majetku	-	-	-	-	-
Tržby z predaja služieb	5 931 243	5,90	5 601 022	8,23	5 175 169
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	2 967	(83,87)	18 396	100,00	-
Výnosy z HOSPODÁRSKEJ ČINNOSTI	5 934 210	5,60	5 619 418	8,58	5 175 169
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	601 651	(16,77)	722 841	59,38	453 525
Služby	718 369	(2,08)	733 633	(0,10)	734 376
Osobné náklady	-	-	-	0	-
Dane a poplatky	51 758	(6,92)	55 603	(1,51)	56 455
Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku	3 281 633	0,35	3 270 277	1,00	3 237 857
Zostatková cena predaného majetku	-	-	-	-	-
Opravné položky v pohľadávkam	- 13 578	(333,14)	5 824	(202,57) -	5 678
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	128 530	(34,32)	195 705	13,05	173 121
Náklady na HOSPODÁRSKU ČINNOSŤ	4 768 363	(4,32)	4 983 883	7,19	4 649 656
Výsledok hospodárenia z HOSPODÁRSKEJ ČINNOSTI	1 165 847	83,44	635 535	20,94	525 513
Výnosové úroky	168 521	25,39	134 401	234,22	40 213
Ostatné výnosy	1	-	-	0	-
Výnosy z FINANČNEJ ČINNOSTI	168 522	25,39	134 401	234,22	40 213
Kurzové straty	-	-	-	-	-
Nákladové úroky	2 133 492	147,62	861 594	6,99	805 310
Ostatné náklady na finančnú činnosť	12 811	14,17	11 221	(14,33)	13 098
Náklady na FINANČNÚ ČINNOSŤ	2 146 303	145,91	872 815	6,65	818 408
Výsledok hospodárenia z FINANČNEJ ČINNOSTI	- 1 977 781	167,84 -	- 738 414	(5,11) -	- 778 195
Výsledok hospodárenia PRED DAŇOU	- 811 934	689,21 -	- 102 879	(59,29) -	- 252 682
Daň z príjmov	741 817	1,35	731 956	(1,46)	742 801
Výsledok hospodárenia PO ZDANENÍ	- 1 553 751	86,11 -	- 834 835	(16,14) -	- 995 483

Údaje uvedené za jednotlivé obdobia vychádzajú z údajov uvedených v účtovných výkazoch (v stĺpci bežné účtovné obdobie), ktoré boli súčasťou účtovných závierok auditovaných k 31.12.2023, 31.12.2022 a 31.12.2021.

Graf č. 3: Vývoj obratu Spoločnosti za obdobie rokov 2021 – 2023



Finančné ukazovatele

Finančný ukazovateľ	31.12.2023		31.12.2022		31.12.2021
		zmena v %		zmena v %	
Čistý operatívny výnos (NOI)	25%	-17%	30%	11%	27%
Zisková marža	-26%	76%	-15%	-23%	-19%
EBITDA (v celých €)	4 447 480	14%	3 905 812	4%	3 763 370
Čistý pracovný kapitál (v celých €)	4 066 461	29%	3 156 374	47%	2 142 796
Celková likvidita	3,61	25%	2,88	22%	2,36
Stupeň samofinancovania	0,17	-10%	0,19	-4%	0,20
Miera zadĺženosti (leverage)	4,86	14%	4,26	5%	4,06
Doba inkasa pohľadávok	311	97%	158	658%	21
Doba úhrady záväzkov	121	3%	118	-52%	244
index krízy	0,206	-12%	0,235	-5%	0,246
NOI (in detail)	25%		30%		27%
Výkaz ziskov a strát	FY 2023		FY 2022		31.12.2021
Výnosy z prenájmu	5 931 243		5 601 022		5 175 169
Výnosy z predaja iných služieb	2 967		18 396		-
Výnosy z predaja majetku	-		-		-
Výnosy spolu	5 934 210		5 619 418		5 175 169
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	601 651		722 841		453 525
Služby	718 369		733 633		734 376
Osobné náklady	-		-		-
Dane a poplatky	51 758		55 603		56 455
ZC predaného DM	-		-		-
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	128 530		195 705		173 121
Náklady spolu	1 500 308		1 707 782		1 417 477

Čistý operatívny výnos medziročne poklesol z 30% na 25%. Spoločnosti sa zároveň znížila zisková marža, čo bolo spôsobené hlavne rastom nákladových úrokov o 147,62% aj napriek rastúcemu vývoju výnosov z predaja služieb.

V roku 2023 sa stupeň samofinancovania znížil o 10% v dôsledku vykázanej straty za účtovné obdobie.

Ukazovatele likvidity (L1, NWC) sú dlhodobo na veľmi dobrej úrovni.

V roku 2023 sa výrazne zhoršila doba inkasa pohľadávok z obchodného styku oproti minulému obdobiu o 153 dní.

Spoločnosť zaznamenala zhoršenie doby úhrady záväzkov v bežnom roku o 3 dni.

Vysporiadanie straty Spoločnosti

Spoločnosť dosiahla k 31.12.2023 stratu vo výške – 1 553 751 EUR, ktorá bude krytá z nerozdelených ziskov minulých období.

Informácie o udalostiach osobitného významu po skončení účtovného obdobia

Po 31. 12. 2023 nenastali žiadne udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

Ostatné informácie

Spoločnosť nevykonávala v roku 2023 aktivity v oblasti výskumnej a vývojovej činnosti.

Spoločnosť v období, za ktoré sa zostavuje táto výročná správa, neobstarávala žiadne vlastné akcie, dočasné listy alebo obchodné podiely, ani akcie, dočasné listy alebo obchodné podiely materskej účtovnej jednotky.

V priebehu účtovného obdobia nastala zmena akcionárov Spoločnosti.

Spoločnosť je právnym nástupcom v dôsledku zlúčenia, z čoho vznikol Spoločnosti nehmotný majetok goodwill.


Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

Spoločnosť nemala k 31. decembru 2023 zamestnancov.

Podnikateľské aktivity Spoločnosti nemajú negatívny vplyv na životné prostredie.

Príloha č. 1 k výročnej správe:

Správa nezávislého audítora o overení účtovnej závierky zastavenej k 31. decembru 2023.


MP Real Invest, s.r.o.
M. Mag. Johannes Böck