

# Výročná správa

MM Invest Košice, s.r.o.

2017

## **OBSAH:**

<i>I.</i>	<i>Základné údaje o spoločnosti MM Invest Košice, s.r.o.</i> .....	<i>3</i>
<i>II.</i>	<i>Predmet podnikania</i> .....	<i>4</i>
<i>III.</i>	<i>Vývoj spoločnosti a jej poslanie</i> .....	<i>5</i>
<i>IV.</i>	<i>Finančná analýza</i> .....	<i>7</i>
<i>V.</i>	<i>Ekonomické grafy</i> .....	<i>10</i>
<i>VI.</i>	<i>Účtovná závierka</i> .....	<i>14</i>
	<i>Riadne valné zhromaždenie spoločnosti</i> .....	<i>30</i>
	<i>Správa nezávislého audítora</i> .....	<i>31</i>
	<i>Záver</i> .....	<i>33</i>

# I. *Základné údaje o spoločnosti MM Invest Košice, S.r.o.*

---

<b>Obchodné meno:</b>	MM Invest Košice, s.r.o.
<b>Sídlo:</b>	Kováčska 19 040 01 Košice
<b>IČO:</b>	36 582 239
<b>Deň zápisu:</b>	17.07.2004
<b>Právna forma:</b>	Spoločnosť s ručením obmedzeným
<b>Spoločníci:</b>	Rezidencia Panoráma, s. r. o. Kováčska 19, 040 01 Košice
<b>Základné imanie:</b>	6 640 €
<b>Výška vkladu každého spoločníka:</b>	Rezidencia Panoráma, s. r. o. Splatené: 6 640 €
<b>Štatutárny orgán:</b>	konatelia Ing. Ján Marušin Ing. Martin Makara

## *II. Predmet podnikania*

---

Naša spoločnosť MM Invest Košice, s. r. o. sa developerskej činnosti venuje 13 rokov. V našom portfóliu sa nachádzajú kancelárske a komerčné priestory v polyfunkčných objektoch, rodinné a bytové domy. Projekty realizujeme komplexne; od výberu lokality, architektonického návrhu, predaja cez hypotekárne poradenstvo, výstavu, až po odovzdanie nehnuteľností budúcim majiteľom.

### *Projekt Park ANIČKA*

Projekt je situovaný do lokality rekreačnej zóny Anička v mestskej časti Košice Sever. Komplex tvoria 4 bytové domy, polyfunkčný objekt a parkovacie miesta. V rámci Košíc ide o výnimočný uzavretý areál plný zelene, s fontánou, športovým ihriskom, ihriskami pre deti a relaxačnými priestorom len pre jeho obyvateľov. Projekt ponúka všetko pre praktický a pohodlný život, predstavuje ideálnu kombináciu moderného bývania, dostupnosti služieb, vzdialenosti do centra, prírody a súkromia.

### *Projekt Park ANIČKA – POLYFUNKCIA*

Polyfunkčný objekt Park ANIČKA sa nachádza v lokalite Košice Sever, pozdĺž Hlinkovej ulice, jednej z hlavných dopravných tepien v Košiciach. Trojpodlažné administratívno – obchodné centrum ponúka klientom kancelárske a obchodné priestory vysokého štandardu. Súčasťou objektu je supermarket nachádzajúci sa na prízemí a na dvoch horných podlažiach sú situované kancelárske priestory so samostatnými vstupmi.

### *Projekt PANORÁMA IV*

Skvelá dostupnosť do mesta a priamy dotyk s prírodou stoja za úspechom projektu PANORÁMA IV. V roku 2017 sa ukončila výstavba polyfunkčného objektu so 74 bytmi a s obchodnými priestormi na prízemí.

### III. Vývoj spoločnosti a jej poslanie

---

#### a) Informácie o vývoji účtovnej jednotky

Spoločnosť MM Invest Košice, s.r.o. vznikla v roku 2004 pod vedením p. Marušina a p. Makaru, ako jediných spoločníkov a zároveň konateľov firmy. Spoločnosť začala svoju činnosť v silnom konkurenčnom prostredí, čo si vyžadovalo zo strany vedenia zvoliť správnu konkurenčnú stratégiu, aby na trhu prežila. Ako najkonkurenčnejší prvok firma zvolila hlavne čestný prístup k svojim dodávateľom a odberateľom, kvalitný pracovný tím a demokratické riadenia spoločnosti. Tieto prvky riadenia sa stali aj cieľom spoločnosti a dodnes sú osvedčeným prostriedkom pri dosahovaní úspechu vo svojej oblasti.

Počas svojej 14 ročnej existencie na trhu si stále udržiava silné konkurenčné miesto, má dobré dodávateľsko-odberateľské vzťahy a patrí medzi stabilné spoločnosti. Vývoj na trhu však prináša zvýšenú konkurenciu a požiadavky, ktorým sa musí neustále prispôbovať.

Poslaním spoločnosti tak aj naďalej ostáva dodržiavanie dobrých klientskych vzťahov, podpora tvorivého pracovného tímu a riadenie prístupné nápadom.

Spoločnosť MM Invest Košice, s.r.o. neidentifikovala žiadne špecifické významné riziká a neistoty, okrem všeobecne známych rizík podnikania alebo prípadných udalostí vyššej moci. Prognóza pre ďalšie obdobie je stabilná, resp. dajú sa očakávať výkyvy v odbyte z dôvodu cyklických výkyvov na trhu a v kúpyschopnosti obyvateľstva.

Spoločnosť svojou podnikateľskou činnosťou nemá významný vplyv na životné prostredie, nevypúšťa exhaláty do vzduchu ani nevytvára znečistenie vody, či nebezpečné odpady. Spoločnosť MM Invest Košice, s.r.o. cíti zodpovednosť voči spoločnosti a životnému prostrediu, a z tohto dôvodu sa snaží minimalizovať negatívny dopad jej činnosti.

V spoločnosti MM Invest Košice, s. r. o. došlo v roku 2017 k dvom zmenám a to konkrétne: predala sa časť podniku v hodnote 568 492,-- Eur a zmenili sa spoločníci. Novým spoločníkom spoločnosti MM Invest Košice, s. r. o. je Rezidencia Panoráma, s. r. o..

#### b) Informácie o udalostiach osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia.

Spoločnosť MM Invest Košice, s.r.o. neidentifikovala žiadne významné následné udalosti (do dňa podpísania výkazov účtovnej závierky), ktoré by boli hodné zreteľa a ktoré by bolo potrebné uviesť vo výročnej správe.

#### c) Informácie o predpokladanom budúcom vývoji účtovnej jednotky.

Budúci vývoj spoločnosti bude ovplyvnený požiadavkami trhu, na ktoré musí primerane pružne reagovať. Spoločnosť MM Invest Košice, s.r.o. plánuje v budúcnosti pokračovať vo svojej podnikateľskej činnosti a nepredpokladá žiadnu výraznú zmenu, ktorá by mala zapríčiniť zmenu charakteristiky spoločnosti.

#### d) Informácie o nákladoch na činnosť v oblasti výskumu a vývoja – bez náplne.

#### e) Informácie o nadobúdaní vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky – bez náplne

#### f) Informácie o návrhu na rozdelenie zisku alebo vyrovnanie straty.

Spoločnosť MM Invest Košice, s.r.o. vytvorila za rok 2017 účtovný zisk vo výške 1 059 922,-- Eur. Rezervný fond je už vytvorený v maximálnej výške podľa Stanov spoločnosti, preto na valné zhromaždenie bude predložený návrh na nasledovné použitie zisku – preúčtovanie na účet 428-Nerozdelený zisk minulých rokov.

g) Informácie o údajoch požadovaných podľa osobitných predpisov – bez náplne.

h) Informácie o tom, či účtovná jednotka má organizačnú zložku v zahraničí.

Spoločnosť MM Invest Košice, s.r.o. nemá organizačnú zložku v zahraničí.

i) Informácie o ročnej správe o platbách orgánom verejnej moci (§ 20 ods. 2 zákona o účtovníctve) – bez náplne.

j) Finančné nástroje (§ 20 ods. 5 zákona o účtovníctve)

Spoločnosť MM Invest Košice, s.r.o. nepoužíva finančné nástroje (napr. prevoditeľné cenné papiere, finančné rozdielové zmluvy, deriváty) podľa zákona č.566/2001 Z.z. o cenných papieroch v znení neskorších predpisov – preto nemá povinnosť uviesť špecifické informácie o cieľoch a metódach riadenia rizík.

k) Cenné papiere obchodované na regulovanom trhu (§ 20 ods. 6 a 7 zákona o účtovníctve).

Spoločnosť MM Invest Košice, s.r.o. neemitovala cenné papiere (akcie), ktoré by boli prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu . Preto spoločnosť nemá povinnosť vo výročnej správe uvádzať štruktúrované informácie podľa § 20 ods. 6 a 7 zákona o účtovníctve, napríklad – vyhlásenie o správe a riadení.

l) Subjekt verejného záujmu (§ 20 ods. 9 až 14 zákona o účtovníctve).

Spoločnosť MM Invest Košice, s.r.o. nie je subjektom verejného záujmu tak, ako ho definuje § 2 ods. 14 zákona o účtovníctve (napr. emitent cenných papierov na regulovanom trhu, banka, poisťovňa, obchodník s cennými papiermi, subjekt kolektívneho investovania).

## IV. Finančná analýza

---

Finančný majetok

$$\text{Likvidita 1. stupňa} = \frac{\text{krátkodobé záväzky} + \text{bežné bankové úvery} + \text{krátkodobé fin. výpomoci} + \text{časové rozlíšenie pasív}}{931.184^1} = \frac{0,15 \text{ eur}}{6.025.870^2 + 49.250^3}$$

Likvidita 1. stupňa sa nazýva pohotová likvidita, pri ktorej ide o najlikvidnejšie prostriedky ako napríklad peniaze v pokladnici, alebo na bežnom účte. Spoločnosť v roku 2017 bola schopná uhradiť 1 eur krátkodobých záväzkov 0,15 eurami najlikvidnejších finančných prostriedkov.

**Pozn.:**

1 Súvaha k 31.12.2017 riadok č.71 netto Finančné účty

2 Súvaha k 31.12.2017 riadok č.122 Krátkodobé záväzky

3 Súvaha k 31.12.2017 riadok č. 141 Časové rozlíšenie pasív

### Likvidita 2. stupňa

Ukazovateľ likvidity 2. stupňa vyjadruje schopnosť podniku hrať svoje záväzky v prípade, ak všetky tieto záväzky sú okamžite uhradené zo všetkých peňažných prostriedkov a uhradených pohľadávok od odberateľov.

Finančný majetok + krátkodobé pohľadávky

$$\text{Likvidita 2. stupňa} = \frac{\text{Krátkodobé záväzky} + \text{bežné bankové úvery} + \text{krátkodobé fin. výpomoci} + \text{časové rozlíšenie pasív}}{931.184 + 332.878^4} = \frac{0,21 \text{ eur}}{6.025.870 + 49.250}$$

Podľa vyššie uvedených výpočtov má spoločnosť MM Invest Košice, s.r.o. k dispozícii 0,21 € finančných prostriedkov na krytie 1€ záväzkov.

### Celková likvidita

Celková likvidita predstavuje schopnosť úhrady záväzkov spoločnosti využitím najlikvidnejších aktív, krátkodobých pohľadávok, zásob a tiež časového rozlíšenia aktív.

$$\begin{aligned}
 & \text{Finančné účty+ krátkodobé pohľadávky+ zásoby+ čas. rozlíšenie aktív} \\
 \text{Celková likvidita} &= \frac{\quad}{\text{Krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé fin. výpomoci+} \\
 & \quad \text{časové rozlíšenie pasív}} \\
 &= \frac{931.184 + 332.878 + 5.408.656^5 + 37.889^6}{6.025.870 + 49.250} = \mathbf{1,10 \text{ eur}}
 \end{aligned}$$

Z výsledku celkovej likvidity vyplýva, že spoločnosť bola v roku 2017 plne platobne schopná úhrady svojich krátkodobých záväzkov. Teda na 1 euro záväzkov pripadá 1,10 eur likvidných aktív.

**Pozn.:**

4 Súvaha k 31.12.2017 riadok č. 53 netto Krátkodobé pohľadávky

5 Súvaha k 31.12.2017 riadok č. 34 netto Zásoby

6 Súvaha k 31.12.2017 riadok č. 74 Časové rozlíšenie aktív

## Ukazovatele aktivity

Ukazovatele aktivity vyjadrujú, ako efektívne podnik hospodári so svojím majetkom. Vyjadrujú, koľkokrát sa obráti určitý druh majetku za stanovený časový interval – počet obrátok, alebo merajú dobu obratu, počas ktorej je majetok viazaný v určitej forme.

*Medzi ukazovatele aktivity patria:*

$$\text{Doba obratu zásob} = \frac{\text{zásoby} \times 365}{\text{tržby}} = \frac{5.408.656^5 \times 365}{4.806.500^7} = \mathbf{411 \text{ dní}}$$

Priemerná doba obrátky zásob, t. j. od nákupu materiálu po predaj výrobku je v spoločnosti MM Invest Košice, s.r.o. v priemere 411 dní.

$$\text{Doba obratu (inkasa) pohľadávok} = \frac{\text{pohľadávky} \times 365}{\text{tržby}} = \frac{170.125^8 \times 365}{4.806.500} = \mathbf{13 \text{ dní}}$$

Priemerná doba inkasa pohľadávok je cca 13 dní.

$$\text{Doba splácania záväzkov} = \frac{\text{záväzky} \times 365}{\text{tržby}} = \frac{218.958^9 \times 365}{4.806.500} = \mathbf{17 \text{ dní}}$$

Spoločnosť MM Invest Košice, s.r.o. spláca svoje záväzky voči dodávateľom v lehote splatnosti od ich vzniku.

$$\text{Doba obratu majetku} = \frac{\text{tržby}}{\text{majetok}} = \frac{4.806.500}{7.181.590^{10}} = \mathbf{0,67x}$$

Tento ukazovateľ vyjadruje účinnosť využitia majetku spoločnosti. Majetok spoločnosti MM Invest Košice, s.r.o. sa v priemere za rok obráti 0,67 krát, čo prihladnuc na výšku majetku je dostatočná hodnota. Samozrejme je dôležité si ustrážiť, aby hodnota tohto ukazovateľa sa neznižovala, ale aby naopak stále rástla čo by malo priaznivý vplyv na rentabilitu spoločnosti.

**Pozn.:**

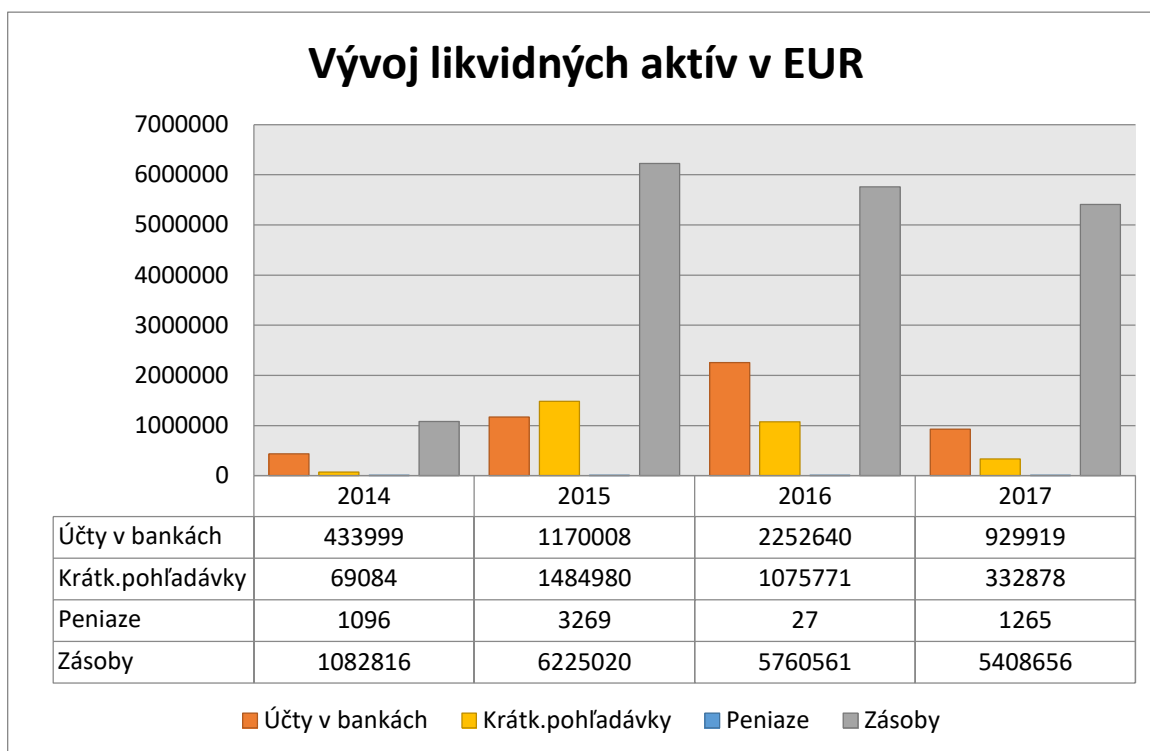
7 Výkaz Ziskov a Strát k 31.12.2017 riadok č.01 Čistý obrat

8 Súvaha k 31.12.2017 riadok č. 54 netto Pohľadávky z obchodného styku

9 Súvaha k 31.12.2017 riadok č. 123 Záväzky z obchodného styku (len účet 321)

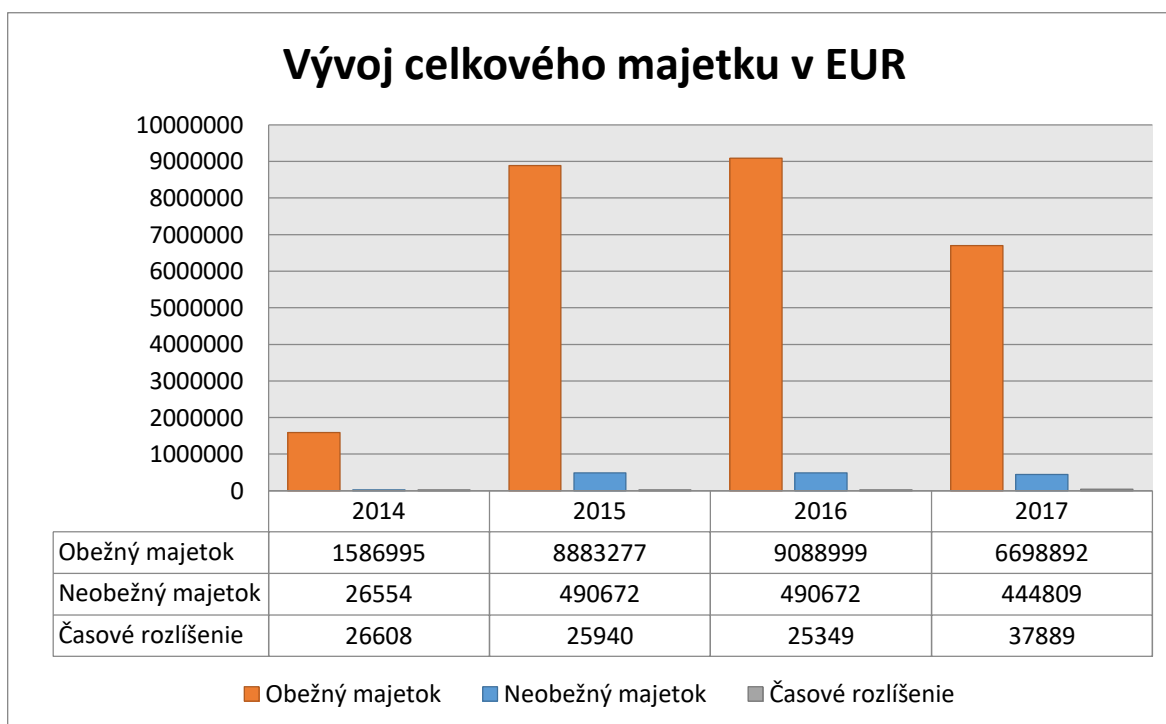
10 Súvaha k 31.12.2017 riadok č.01 netto Spolu majetok

## V. Ekonomické grafy



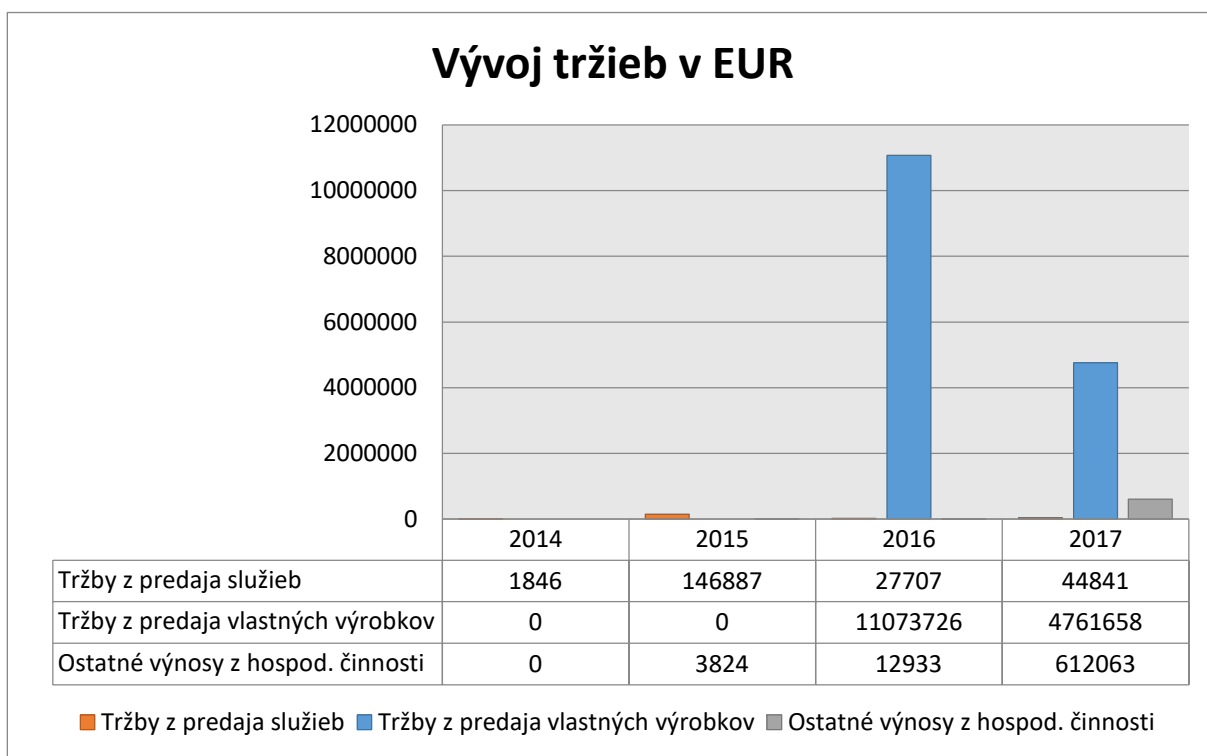
Graf č.1 Vývoj likvidných aktív v EUR

Spoločnosť MM Invest Košice, s.r.o. v roku 2017 mala v držbe najviac likvidných aktív vo forme zásob a na účtoch v bankách, menej vo forme peňazí v hotovosti a v krátkodobých pohľadávkach.



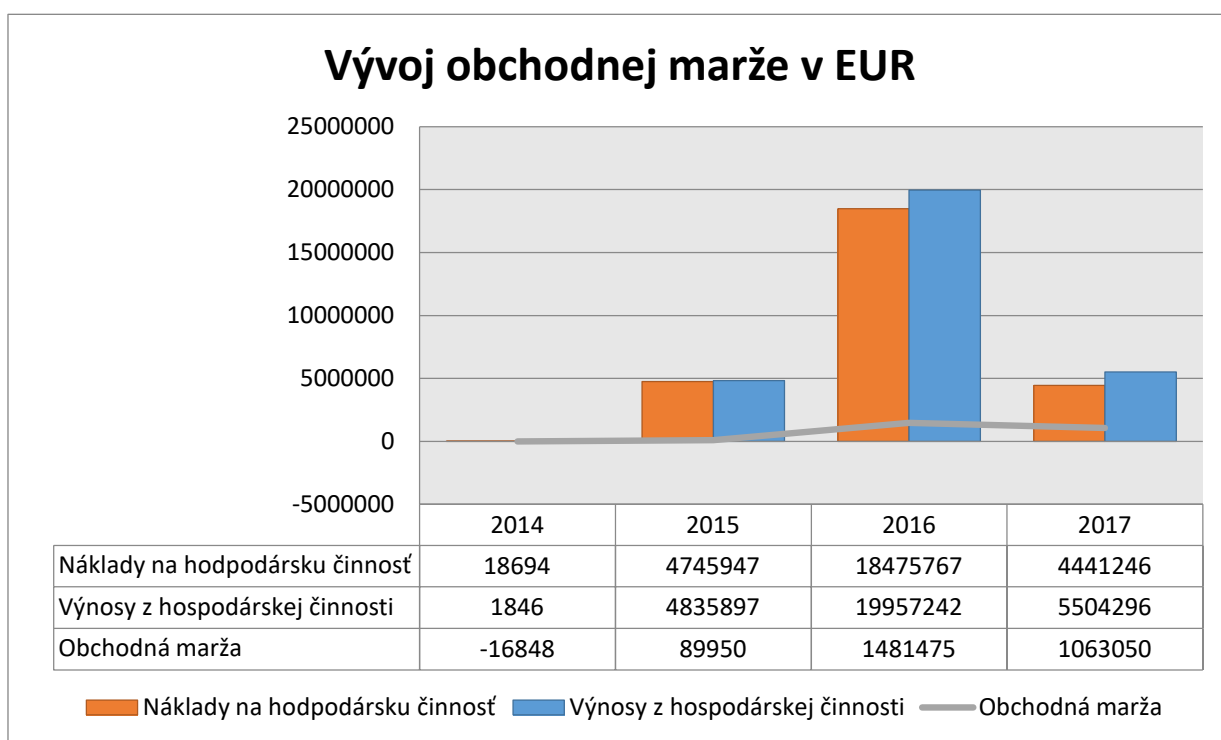
Graf č.2 Vývoj celkového majetku v EUR

Spoločnosť MM Invest Košice, s.r.o. v roku 2017 zaznamenáva pokles celkového majetku oproti ostatným rokom, čo je zapríčinené predajom dlhodobého majetku a poklesom zásob.



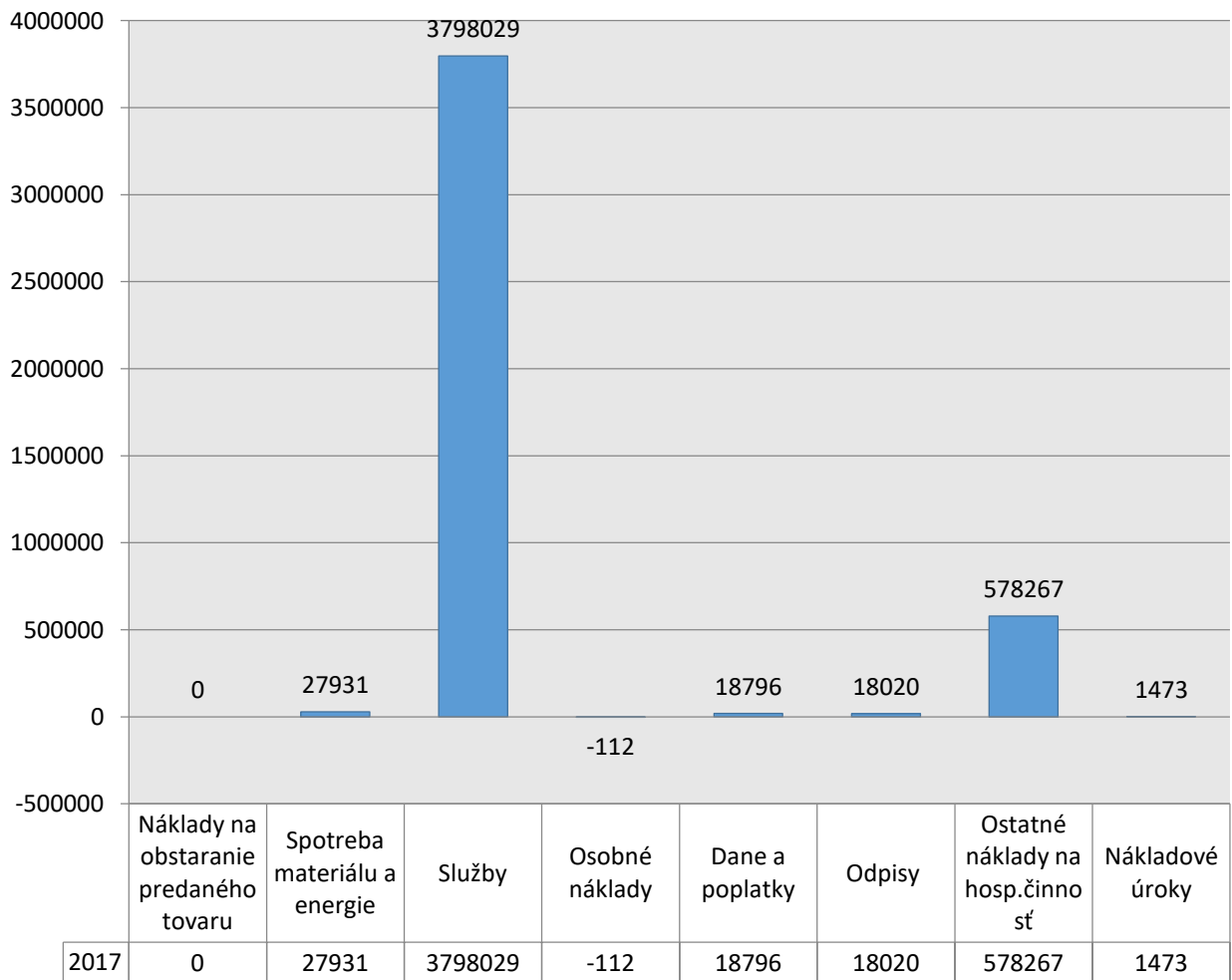
**Graf č.3 Vývoj tržieb v EUR**

Hlavnou hospodárskou činnosťou spoločnosti je predaj predaj vlastných výrobkov, o čom svedčí aj graf č.3 Vývoj tržieb v EUR a graf č.4 Vývoj obchodnej marže v EUR. Spoločnosť v roku 2017 síce zaznamenáva pokles celkových tržieb oproti minulým rokom, ale obchodná marža ostáva približne rovnaká.



**Graf č.4 Vývoj obchodnej marže v EUR**

## Celkové náklady spoločnosti v EUR v r. 2017



**Graf č. 5 Celkové náklady spoločnosti v EUR**

Najväčší podiel na celkových nákladoch spoločnosti vzhľadom k jej hospodárskej činnosti predstavujú náklady na služby.



Graf č. 6 Vývoj hospodárskeho výsledku po zdanení

Spoločnosť MM Invest Košice , s.r.o. dosiahla v roku 2017 pokles hospodárskeho výsledku v porovnaní s predošlým rokom, čo priamo súvisí s poklesom celkových výnosov z hospodárskej činnosti

## VI. Účtovná zavierka

### Súvaha

Strana aktív	ROK			ROK
	2017		NETTO	2016
	BRUTTO	KOREKCIA	NETTO	
<b>01 Spolu majetok</b>	<b>7199925</b>	<b>18335</b>	<b>7181590</b>	<b>9605020</b>
<b>A.02 Neobežný majetok</b>	<b>462829</b>	<b>18020</b>	<b>444809</b>	<b>490672</b>
<b>A.I.03 Dlhodobý nehmotný majetok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>A.II.11 Dlhodobý hmotný majetok</b>	<b>462829</b>	<b>18020</b>	<b>444809</b>	<b>490672</b>
A.II.1.12 Pozemky	75732	0	75732	490672
2.13 Stavby	300334	3755	296579	0
Samostatné hnutelné veci				
3.14 a súbory HV	86763	14265	72498	0
<b>A.III.21 Dlhodobý finančný majetok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B.33 Obežný majetok</b>	<b>6699207</b>	<b>315</b>	<b>6698892</b>	<b>9088999</b>
<b>B.I.34 Zásoby</b>	<b>5408656</b>	<b>0</b>	<b>5408656</b>	<b>5760561</b>
B.I.1.35 Materiál	177	0	177	0
B.I.2.36 Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	5408479	0	5408479	5760561
5.39 Tovar	0	0	0	0
<b>B.II.41 Dlhodobé pohľadávky</b>	<b>26174</b>	<b>0</b>	<b>26174</b>	<b>0</b>
8.52 Odložená daňová pohľadávka	26174	0	26174	0
<b>B.III.53 Krátkodobé pohľadávky</b>	<b>333193</b>	<b>315</b>	<b>332878</b>	<b>1075771</b>
B.III.1.54 Pohľadávky z obch. styku	170440	315	170125	1050771
Ostatné pohľadávky				
1.c.57 z obchodného styku	170440	315	170125	1050771
7.63 Daňové pohľadávky a dotácie	152149	0	152149	0
9.65 Iné pohľadávky	10604	0	10604	25000
<b>B.IV.66 Krátkodobý finančný majetok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
B.V.71 Finančné účty	931184	0	931184	2252667
B.VI.72 Peniaze	1265	0	1265	27
V.2.73 Účty v bankách	929919	0	929919	2252640
<b>C.74 Časové rozlíšenie</b>	<b>37889</b>	<b>0</b>	<b>37889</b>	<b>25349</b>
Náklady budúcich období				
C.1.75 dlhodobé	24613	0	24613	25277
Náklady budúcich období				
2.76 krátkodobé	104	0	104	0
3.77 Príjmy budúcich období dlhodobé	0	0	0	72
Príjmy budúcich období				
4.78 krátkodobé	13172	0	13172	0
Strana pasív				
<b>79 Spolu vlastné imanie a záväzky</b>			<b>7181590</b>	<b>9605020</b>
<b>A.80 Vlastné imanie</b>			<b>882697</b>	<b>1212394</b>
<b>A.I.81 Základné imanie súčet</b>			<b>6640</b>	<b>6640</b>
A.I.1.82 Základné imanie			6640	6640
<b>A.II.85 Emisné ážio</b>			<b>0</b>	<b>0</b>
<b>A.III.86 Ostatné kapitálové fondy</b>			<b>0</b>	<b>91262</b>
<b>A.IV.87 Zákonné rezervné fondy</b>			<b>6640</b>	<b>3386</b>
A.IV.1.88 Zákonný rezervný fond			6640	3386
<b>A.V.90 Ostatné fondy zo zisku</b>			<b>0</b>	<b>0</b>
<b>A.VI.93 Oceňovacie rozdiely z precenenia</b>			<b>0</b>	<b>0</b>
<b>A.VII.97 Výsledok hospodárenia minulých rokov</b>			<b>0</b>	<b>3604</b>
A.VII.1.98 Nerozdelený zisk minulých rokov			0	64730
2.99 Neuhradená strata minulých rokov			0	-61126

**Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po**

<b>A.VIII.100 zdanení</b>	<b>869417</b>	<b>1107502</b>
<b>B.101 Závazky</b>	<b>6249643</b>	<b>8345426</b>
<b>B.I.102 Dlhodobé záväzky</b>	<b>101473</b>	<b>0</b>
<b>B.I.1.103 Dlhodobé záväzky z obchodného styku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
5.110 Ostatné dlhodobé záväzky	101473	0
9.114 Záväzky zo sociálneho fondu	0	0
12.117 Odložený daňový záväzok	0	0
<b>B.II.118 Dlhodobé rezervy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B.III.121 Dlhodobé bankové úvery</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B.IV.122 Krátkodobé záväzky</b>	<b>6025870</b>	<b>8194626</b>
<b>B.IV.1.123 Záväzky z obchodného styku</b>	<b>5964949</b>	<b>3891293</b>
1.c.126 Ostatné záväzky z obchodného styku	5964949	3891293
5.130 Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	2334326
6.131 Záväzky voči zamestnancom	0	0
7.132 Záväzky zo sociálneho poistenia	0	0
8.133 Daňové záväzky a dotácie	90	419463
10.135 Iné záväzky	60831	1549544
<b>B.V.136 Krátkodobé rezervy</b>	<b>122300</b>	<b>150800</b>
B.V.1.137 Zákonné rezervy	0	150800
2.138 Ostatné rezervy	122300	0
<b>B.VI.139 Bežné bankové úvery</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B.VII.140 Krátkodobé finančné výpomoci</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>C.141 Časové rozlíšenie</b>	<b>49250</b>	<b>47200</b>
C.1.142 Výdavky budúcich období dlhodobé	0	1094
C.2.143 Výdavky budúcich období krátkodobé	316	0
3.144 Výnosy budúcich období dlhodobé	45109	46106
4.145 Výnosy budúcich období krátkodobé	3825	0

Výkaz ziskov a strát	2017	2016
<b>01 Čistý obrat</b>	<b>4806500</b>	<b>11101709</b>
<b>02 Výnosy z hospodárskej činnosti</b>	<b>5504296</b>	<b>19957242</b>
I.03 Tržby z predaja tovaru	0	275
II.04 Tržby z predaja vlastných výrobkov	4761658	11073726
III.05 Tržby z predaja služieb	44841	27707
IV.06 Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob	85734	8842601
VII.09 Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	612063	12933
<b>10 Náklady na hospodársku činnosť</b>	<b>4441246</b>	<b>18475767</b>
A.11 Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru	0	0
Spotreba materiálu, energie a ostatných		
B.12 neskladovateľných dodávok	27931	52061
D.14 Služby	3798029	18398086
E.15 Osobné náklady	-112	6000
E.1.16 Mzdové náklady	0	4208
E.2.18 Náklady na sociálne poistenie	-112	1481
E.4.19 Sociálne náklady	0	311
F.20 Dane a poplatky	18796	18022
G.21 Odpisy a opravné položky k dlhodobému NM a HM	18020	0
G.1.22 Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku	18020	0
H.24 Zostatková cena predaného DHM	0	0
I.25 Opravné položky k pohľadávkam	315	0
J.26 Ostatné náklady na hospodársku činnosť	578267	1598
<b>27 Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti</b>	<b>1063050</b>	<b>1481475</b>
<b>28 Pridaná hodnota</b>	<b>1066273</b>	<b>1494162</b>
<b>29 Výnosy z finančnej činnosti</b>	<b>184</b>	<b>89</b>

XI.39	Výnosové úroky	184	89
XI.1.40	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek	184	89
42	Kurzové zisky	0	0
<b>45</b>	<b>Náklady na finančnú činnosť</b>	<b>3312</b>	<b>22359</b>
L.47	Náklady na krátkodobý finančný majetok	0	17142
N.49	Nákladové úroky	1473	2401
N.1.50	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky	1473	2401
O.52	Kurzové straty	0	0
Q.54	Ostatné náklady na finančnú činnosť	1839	2816
55	<b>Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti</b>	<b>-3128</b>	<b>-22270</b>
56	<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením</b>	<b>1059922</b>	<b>1459205</b>
R.57	<b>Daň z príjmov</b>	<b>190505</b>	<b>351703</b>
R.1.58	Daň z príjmov splatná	216679	351703
2.59	Daň z príjmov odložená	-26174	0
61	<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení</b>	<b>869417</b>	<b>1107502</b>

## POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 2017

zostavené podľa Opatrenia č.MF/23378/2014-74 (FS č.12/2014), ktorým sa ustanovujú podrobnosti o individuálnej účtovnej závierke a rozsahu údajov určených z individuálnej účtovnej závierky na zverejnenie

### pre malé účtovné jednotky

## Článok I – VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

### 1) Základné informácie o účtovnej jednotke:

Obchodné meno:	<b>MM Invest Košice, s. r. o.</b>
Sídlo:	Kováčska 19, 040 01 Košice
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným
Dátum vzniku: 06.12.1999	Zápis do obchodného registra: 17.07.2004
Hlavný predmet podnikania:	Uskutočňovanie stavieb a ich zmien
Subjekt verejného záujmu:	Spoločnosť MM Invest Košice, s.r.o. nie je subjektom verejného záujmu (§ 2/14 ZoU).
Účtovné obdobie:	Kalendárny rok 2017

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Áno/Nie
Netto aktíva celkom	<b>7155416</b>	<b>9605020</b>	
Čistý obrat celkom	<b>4806500</b>	<b>11101709</b>	
Počet zamestnancov	<b>0</b>	<b>2</b>	

Komentár: UJ spĺňa veľkostné podmienky na zatriedenie do veľkostnej skupiny – **malá účtovná jednotka**, preto zostavuje účtovnú závierku podľa metodiky pre túto veľkostnú skupinu (Opatrenie č.MF/23378/2014-74).

2) **Dátum schválenia účtovnej závierky** za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie príslušným orgánom účtovnej jednotky: 21.06.2017

3) **Právny dôvod** na zostavenie účtovnej závierky: Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2017 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve za účtovné obdobie od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017

4) Údaje o skupine účtovných jednotiek v súvislosti s konsolidáciou:

Spoločnosť nie je súčasťou konsolidovaného celku.

5) Priemerný prepočítaný počet zamestnancov účtovnej jednotky:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov počas účtovného obdobia	0	2

## Článok II – INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

### Informácie o orgánoch účtovnej jednotky

Štatutárny orgán: konatelia

Ing. Ján Marušin  
Na Horke 46/386  
Košice 040 01  
Vznik funkcie: 17.07.2004

Ing. Martin Makara  
Na Horke 44  
Košice 040 01  
Vznik funkcie: 17.08.2007

**Informácie o orgánoch účtovnej jednotky** – štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu účtovnej jednotky, pričom sa uvádzajú najmä informácie – o podmienkach a výške jednotlivých druhov záruk alebo iných zabezpečení, o pôžičkách a ich podmienkach (výška úrokov, celková suma pôžičky, suma splatenej pôžičky, suma odpustenej pôžičky), o použití majetku účtovnej jednotky na súkromné účely; v členení na jednotlivé orgány (informácie sa neuvádzajú vtedy, ak by umožnili identifikáciu finančnej situácie konkrétnej fyzickej osoby):

Orgány účtovnej jednotky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Štatutárny orgán</b>		
- druh príjmu (výhody):		
<b>Dozorný orgán</b>		
- druh príjmu (výhody):		
<b>Iný orgán účtovnej jednotky</b>		
- druh príjmu (výhody):		

### Článok III – INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

1) Účtovná závierka je zostavená za splnenia predpokladu nepretržitého trvania svojej činnosti minimálne 12 mesiacov po závierkovom dni v zmysle § 7 ods. 4 zákona o účtovníctve.

2) Účtovné metódy a zásady boli aplikované v rámci platného zákona o účtovníctve.

3) **Spôsob a určenie oceňovania** majetku a záväzkov (vrátane rozhodujúcich odhadov):

a) Spôsob oceňovania majetku a záväzkov (§ 25 ZoU):

Č.	Názov položky	Spôsob oceňovania
1.	Dlhodobý nehmotný majetok externe kúpený:	Obstarávacia cena
2.	Dlhodobý nehmotný majetok interne vytvorený:	Vlastné náklady
3.	Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný inak (darom):	Reálna hodnota
4.	Dlhodobý hmotný majetok externe kúpený:	Obstarávacia cena
5.	Dlhodobý hmotný majetok interne vytvorený:	Vlastné náklady
6.	Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný inak (darom):	Reálna hodnota
7.	Dlhodobý finančný majetok:	Obstarávacia cena
8.	Zásoby obstarané kúpou:	Obstarávacia cena
9.	Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou:	Vlastné náklady
10.	Zásoby obstarané inak (darom):	Reálna hodnota
11.	ZV a zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj:	Menovitá hodnota
12.1.	Vlastné pohľadávky:	Menovitá hodnota
12.2.	Kúpené pohľadávky:	Obstarávacia cena
13.	Krátkodobý finančný majetok:	Obstarávacia cena
14.	Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy:	Menovitá hodnota
15.	Záväzky, vrátane rezerv, dlhopisov, pôžičiek a úverov:	Menovitá hodnota
16.	Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy:	Menovitá hodnota
17.	Deriváty:	Menovitá hodnota
18.	Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi:	Menovitá hodnota
19.	Prenajatý majetok a majetok obstaraný na základe zmluvy o kúpe prenajatej veci:	Obstarávacia cena
20.	Splatná daň z príjmov a odložená daň z príjmov:	Menovitá hodnota

b) Trvalé zníženie hodnoty majetku nebolo účtované. Prechodné zníženie hodnoty majetku je zaúčtované formou opravnej položky stanovené odborným odhadom bonity klienta.

c) Závazky účtovná jednotka ocenila menovitou hodnotou záväzkov. Rezervy účtovná jednotka ocenila odborným odhadom budúcej menovitej hodnoty potrebnej na ich úhradu.

#### Komentár k oceňovaniu majetku a záväzkov:

- Finančné nástroje definuje § 5 zákona č.566/2001 Z.z. o cenných papieroch v znení neskorších predpisov – sú to napr. cenné papiere (akcie, dlhopisy, dočasné listy), deriváty (opcie, futures, swapy, forwardy), nástroje peňažného trhu (pokladničné poukážky, vkladové listy): účtovná jednotka neúčtovala
  - Opravné položky k majetku, okrem dlhodobej pohľadávky a dlhodobej pôžičky, stanovila ÚJ odborným odhadom bonity príslušného majetku.
  - Opravnú položku k dlhodobej pohľadávke a opravnú položku k dlhodobej pôžičke ÚJ stanovila metódu odúčtovania na súčasnú hodnotu (§ 18/8 PU; § 21/6 PU): nebola stanovená
  - Rezervy ocenila ÚJ kalkulačnou metódou kvalifikovaného odhadu ich menovitej hodnoty na pokrytie budúcich záväzkov.
  - ÚJ počas účtovného obdobia (§ 25 ZoU), ani k závierkovému dňu (§ 27 ZoU) nepoužila ocenenie reálnou hodnotou – lebo nemala k tomu vecnú náplň.
  - ÚJ používa pri oceňovaní úbytku rovnakého druhu zásob a cenných papierov – vážený aritmetický priemer (§ 25/5 ZoU; § 22/1 PU).
  - ÚJ používa pri oceňovaní prírastku cudzej meny v hotovosti alebo na bankový účet – zmenárenský kurz konkrétnej banky (§ 24/3 ZoU).
  - ÚJ používa pri oceňovaní úbytku cudzej meny v hotovosti alebo z bankového účtu – základné pravidlo (D-1), teda kurz zo dňa predchádzajúceho dňu účtovného prípadu (§ 24/2/a; § 24/6 ZoU).
- f) Účtovná jednotka nepoužila dobrovoľné oceňovanie obchodných podielov metódou vlastného imania (§ 27/9 ZoU).

g) Tvorba odpisového plánu pre dlhodobý majetok, pričom sa uvádza doba odpisovania, sadzby odpisov a odpisové metódy pre účtovné odpisy:

<b>Dlhodobý hmotný a nehmotný odpisovaný majetok</b>	<b>číslo účtu</b>	<b>doba odpisovania (počet rokov)</b>	<b>odpisová sadzba (%)</b>
Stavby	021	20	4
Dopravné prostriedky	022	4	25
Ostatné stroje	022.A	6	14,3

#### Komentár k odpisovému plánu:

- Majetok sa začína odpisovať v mesiaci, kedy bol zaradený do užívania. Účtovné odpisy vychádzajú z predpokladanej doby používania majetku. Spoločnosť nevlastní dlhodobý nehmotný majetok.
- ÚJ používa rovnorné odpisovanie dlhodobého hmotného majetku.
- ÚJ nepoužila jednorazový odpis dlhodobého majetku z dôvodu jednorazového trvalého zníženia hodnoty majetku (§ 21/5 PU).
- ÚJ nepoužíva kategóriu drobného dlhodobého nehmotného majetku - položky pod 2 400 eur jednotkovej ceny so životnosťou nad jeden rok (§ 13/2 PU).
- ÚJ nepoužíva kategóriu drobného dlhodobého hmotného majetku - položky pod 1 700 eur jednotkovej ceny so životnosťou nad jeden rok (§ 13/6 PU).
- ÚJ nepoužíva dobrovoľné účtovanie podlimitného technického zhodnotenia do odpisovaného dlhodobého majetku – technické zhodnotenie pod 1 700 eur za účtovné obdobie (§ 21/3 PU; § 29/2 ZDP).

- ÚJ nepoužíva dobrovoľnú kapitalizáciu úrokov do obstarávacej ceny odpisovaného dlhodobého hmotného majetku alebo dlhodobého nehmotného majetku (§ 34/1 PU; § 35/2/h PU).

h) Informácia o poskytnutých dotáciách a pri dotáciách na obstaranie majetku sa uvedú zložky majetku a ich ocenenie: spoločnosti neboli poskytnuté dotácie na obstaranie majetku.

5) Informácie o oprave významných chýb minulých účtovných období účtovaných v bežnom účtovnom období s uvedením sumy vplyvu na nerozdelený zisk minulých rokov alebo na neuhradenú stratu minulých rokov. Účtovná jednotka môže uviesť aj informácie o oprave nevýznamných chýb minulých účtovných období účtovaných v bežnom účtovnom období s uvedením sumy vplyvu na výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia: neúčtovala sa oprava významných chýb.

Opis účtovného prípadu	Suma	MD/DAL	Vplyv na výsledok	Vplyv na vlastné imanie

Vysvetlivky k oprave chýb minulých účtovných období:

- Po schválení účtovnej závierky na valnom zhromaždení už nemožno otvárať účtovné knihy minulých účtovných období a prípadné opravy sa vykonávajú v bežnom účtovnom období (§ 16/10,11 ZoU).
- Opravy nevýznamných nákladov a nevýznamných výnosov minulých účtovných období sa účtujú ako výsledkové účtovné prípady bežného účtovného obdobia (§ 5/1 PU).
- Významné opravy chýb minulých účtovných období sa účtujú (§ 59/13 PU) - voči minulým výsledkom hospodárenia (voči vlastnému imaniu na účet 428 alebo 429): nebolo účtovanie významných opráv chýb minulých účtovných období.
- Hranicu významnosti si ÚJ stanoví individuálne v internej účtovnej smernici (napr. 1 tisícina z brutto aktív).
- Pri ukladaní pokuty za nesprávnosti v účtovníctve prihládne daňový úrad aj na to, či ÚJ písomne ohlásila obsah a sumu vykonanej opravy chýb minulých účtovných období (§ 38/5 ZoU).

**Článok IV – INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT**

a) Dlhodobý nehmotný majetok, ktorým je goodwill alebo záporný goodwill - dôvod jeho vzniku, spôsob výpočtu a prehodnotenie opodstatnenosti jeho výšky a odpisu jeho hodnoty: spoločnosť nevlastní DNHM, ktorým je goodwill

2) Informácie o významných položkách derivátov, majetku a záväzkoch zabezpečených derivátmi (§ 16 PU): spoločnosť nemá majetok a záväzky zabezpečený derivátmi.

3) Celková suma záväzkov so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad 5 rokov	101 473	0

4) Informácie o vlastných akciách: spoločnosť nevlastní vlastné akcie

5) Informácie o sume a dôvodoch vzniku jednotlivých položiek **nákladov alebo výnosov**, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt (napr. výnosy z predaja podniku alebo jeho časti, náklady z dôvodu predaja podniku alebo jeho časti, škody z dôvodu živelných pohrôm): v roku 2017 došlo k predaju časti podniku v hodnote 568 492,-- EUR.

## Článok V – INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1a) **Podmienený majetok** – opis a hodnota pravdepodobného majetku, ktorým sa rozumie možný majetok, ktorý vznikol v dôsledku minulých udalostí a ktorého existencia alebo vlastníctvo závisí od toho, či nastane alebo nenastane jeden alebo viac neistých udalostí v budúcnosti, ktorých vznik nezávisí od účtovnej jednotky; týmto majetkom sú – napr. práva zo servisných zmlúv, poisťných zmlúv, koncesionárskych zmlúv, licenčných zmlúv: spoločnosť neúčtuje o podmienenom majetku.

1b) **Podmienené záväzky** – opis a hodnota podmienených záväzkov vyplývajúcich napr. zo súdnych rozhodnutí, z poskytnutých záruk, zo všeobecne záväzných právnych predpisov, z ručenia podľa jednotlivých druhov ručenia; takými podmienenými záväzkami sú: spoločnosť neúčtuje o podmienených záväzkoch.

2) **Ostatné finančné povinnosti**, ktoré sa nevykazujú v účtovných výkazoch - napríklad zákonná povinnosť alebo zmluvná povinnosť odobrať určité množstvo produktu, uskutočniť investície a veľké opravy: ----

## Článok VI – UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO ZÁVIERKOVOM DNI

### (Následné udalosti)

Po 31.12.2017 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočnosti, ktoré sú predmetom účtovníctva.

a) Zmena spoločníkov účtovnej jednotky: nenastala zmena spoločníkov

b) Prijaté rozhodnutia o predaji účtovnej jednotky alebo jej časti: v roku 2017 došlo k predaju časti podniku v hodnote 568 492,-- EUR

c) Zmeny významných položiek dlhodobého finančného majetku: spoločnosť nemá dlhodobý finančný majetok

d) Začatie alebo ukončenie činnosti časti účtovnej jednotky, napríklad odštepného závodu, organizačnej zložky, prevádzkarne: nenastali zmeny

e) Získanie alebo odobratie licencií alebo iných povolení významných pre činnosť účtovnej jednotky: spoločnosť má všetky potrebné dokumenty pre svoju činnosť.

Prehľad peňažných tokov pri použití nepriamej metódy

Označenie položky	Obsah položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Z/S	<b>Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)</b>	<b>+1059921</b>	
A. 1.	<b>Nepeňažné operácie ovplyvňujúce výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-), (súčet A. 1. 1. až A. 1. 13.)</b>	<b>+1636</b>	
A. 1. 1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (+)	+18020	
A. 1. 2.	Zostatková hodnota dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku účtovaná pri vyradení tohto majetku do nákladov na bežnú činnosť, s výnimkou jeho predaja (+)		
A. 1. 3.	Odpis opravnej položky k nadobudnutému majetku (+/-)		
A. 1. 4.	Zmena stavu dlhodobých rezerv (+/-)		
A. 1. 5.	Zmena stavu opravných položiek (+/-)	+315	
A. 1. 6.	Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov (+/-)	-10491	
A. 1. 7.	Dividendy a iné podiely na zisku účtované do výnosov (-)		
A. 1. 8.	Úroky účtované do nákladov (+)	+1473	
A. 1. 9.	Úroky účtované do výnosov (-)	-184	
A. 1. 10.	Kurzový zisk vyčíslený k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (-)		
A. 1. 11.	Kurzová strata vyčíslená k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+)		
A. 1. 12.	Výsledok z predaja dlhodobého majetku, s výnimkou majetku, ktorý sa považuje za peňažný ekvivalent (+/-)		

A. 1. 13.	Ostatné položky nepeňažného charakteru, ktoré ovplyvňujú výsledok hospodárenia z bežnej činnosti, s výnimkou tých, ktoré sa uvádzajú osobitne v iných častiach prehľadu peňažných tokov (+/-)	-7497	
A. 2.	<b>Vplyv zmien stavu pracovného kapitálu, ktorým sa na účely tohto opatrenia rozumie rozdiel medzi obežným majetkom a krátkodobými záväzkami s výnimkou položiek obežného majetku, ktoré sú súčasťou peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov, na výsledok hospodárenia z bežnej činnosti (súčet A. 2. 1. až A. 2. 4.)</b>	<b>-972819</b>	
A. 2. 1.	Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti (-/+)	+323096	
A. 2. 2.	Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti (+/-)	-1647820	
A. 2. 3.	Zmena stavu zásob (-/+)	+351905	
A. 2. 4.	Zmena stavu krátkodobého finančného majetku, s výnimkou majetku, ktorý je súčasťou peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov (-/+)		
	<b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti s výnimkou príjmov a výdavkov, ktoré sa uvádzajú osobitne v iných častiach prehľadu peňažných tokov (+/-), (súčet Z/S + A. 1. + A. 2.)</b>	<b>+88738</b>	
A. 3.	Prijaté úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičných činností (+)		
A. 4.	Výdavky na zaplatené úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do finančných činností (-)		
A. 5.	Príjmy z dividend a iných podielov na zisku, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičných činností (+)		
A. 6.	Výdavky na vyplatené dividendy a iné podiely na zisku, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do finančných činností (-)	-1107801	
	<b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti (+/-), (súčet Z/S + A. 1. až A. 6.)</b>	<b>-1019063</b>	
A. 7.	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičných činností alebo finančných činností (-/+)	-675588	
A. 8.	Príjmy výnimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na prevádzkovú činnosť (+)	+568492	

A. 9.	Výdavky výnimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na prevádzkovú činnosť (-)		
<b>A.</b>	<b>Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti (+/-), (súčet Z/S + A. 1. až A. 9.)</b>	<b>-1126159</b>	
	Peňažné toky z investičnej činnosti		
B. 1.	Výdavky na obstaranie dlhodobého nehmotného majetku (-)		
B. 2.	Výdavky na obstaranie dlhodobého hmotného majetku (-)	-104062	
B. 3.	Výdavky na obstaranie dlhodobých cenných papierov a podielov v iných účtovných jednotkách, s výnimkou cenných papierov, ktoré sa považujú za peňažné ekvivalenty a cenných papierov určených na predaj alebo na obchodovanie (-)		
B. 4.	Príjmy z predaja dlhodobého nehmotného majetku (+)		
B. 5.	Príjmy z predaja dlhodobého hmotného majetku (+)		
B. 6.	Príjmy z predaja dlhodobých cenných papierov a podielov v iných účtovných jednotkách, s výnimkou cenných papierov, ktoré sa považujú za peňažné ekvivalenty a cenných papierov určených na predaj alebo na obchodovanie (+)		
B. 7.	Výdavky na dlhodobé pôžičky poskytnuté účtovnou jednotkou inej účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (-)		
B. 8.	Príjmy zo splácania dlhodobých pôžičiek poskytnutých účtovnou jednotkou inej účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (+)		
B. 9.	Výdavky na dlhodobé pôžičky poskytnuté účtovnou jednotkou tretím osobám s výnimkou dlhodobých pôžičiek poskytnutých účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (-)		
B. 10.	Príjmy zo splácania pôžičiek poskytnutých účtovnou jednotkou tretím osobám, s výnimkou pôžičiek poskytnutých účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (+)		
B. 11.	Prijaté úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prevádzkových činností (+)		

B. 12.	Príjmy z dividend a iných podielov na zisku, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prevádzkových činností (+)		
B. 13.	Výdavky súvisiace s derivátmi s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie, alebo ak sa tieto výdavky považujú za peňažné toky z finančnej činnosti (-)		
B. 14.	Príjmy súvisiace s derivátmi s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie, alebo ak sa tieto výdavky považujú za peňažné toky z finančnej činnosti (+)		
B. 15.	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky, ak je ju možné začleniť do investičných činností (-)		
B. 16.	Príjmy výnimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na investičnú činnosť (+)		
B. 17.	Výdavky výnimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na investičnú činnosť (-)		
B. 18.	Ostatné príjmy vzťahujúce sa na investičnú činnosť (+)		
B. 19.	Ostatné výdavky vzťahujúce sa na investičnú činnosť (-)		
<b>B.</b>	<b>Čisté peňažné toky z investičnej činnosti (súčet B. 1. až B. 19.)</b>	<b>-104062</b>	
	Peňažné toky z finančnej činnosti	<b>-91262</b>	
C. 1.	Peňažné toky vo vlastnom imaní (súčet C. 1. 1. až C. 1. 8.)		
C. 1. 1.	Príjmy z upísaných akcií a obchodných podielov (+)		
C. 1. 2.	Príjmy z ďalších vkladov do vlastného imania spoločníkmi alebo fyzickou osobou, ktorá je účtovnou jednotkou (+)		
C. 1. 3.	Prijaté peňažné dary (+)		
C. 1. 4.	Príjmy z úhrady straty spoločníkmi (+)		
C. 1. 5.	Výdavky na obstaranie alebo spätné odkúpenie vlastných akcií a vlastných obchodných podielov (-)		
C. 1. 6.	Výdavky spojené so znížením fondov vytvorených účtovnou jednotkou (-)		
C. 1. 7.	Výdavky na vyplatenie podielu na vlastnom imaní spoločníkmi účtovnej jednotky a fyzickou osobou, ktorá je účtovnou jednotkou (-)	<b>-91262</b>	

C. 1. 8.	Výdavky z iných dôvodov, ktoré súvisia so znížením vlastného imania (-)		
C. 2.	Peňažné toky vznikajúce z dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov z finančnej činnosti, (súčet C. 2. 1. až C. 2. 9.)		
C. 2. 1.	Príjmy z emisie dlhových cenných papierov (+)		
C. 2. 2.	Výdavky na úhradu záväzkov z dlhových CP (-)		
C. 2. 3.	Príjmy z úverov, ktoré účtovnej jednotke poskytla banka alebo pobočka zahraničnej banky, s výnimkou úverov, ktoré boli poskytnuté na zabezpečenie hlavného predmetu činnosti (+)		
C. 2. 4.	Výdavky na splácanie úverov, ktoré účtovnej jednotke poskytla banka alebo pobočka zahraničnej banky, s výnimkou úverov, ktoré boli poskytnuté na zabezpečenie hlavného predmetu činnosti (-)		
C. 2. 5.	Príjmy z prijatých pôžičiek (+)		
C. 2. 6.	Výdavky na splácanie pôžičiek (-)		
C. 2. 7.	Výdavky na úhradu záväzkov z používania majetku, ktorý je predmetom zmluvy o kúpe prenajatej veci (-)		
C. 2. 8.	Príjmy z ostatných dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov vyplývajúcich z finančnej činnosti účtovnej jednotky, s výnimkou tých, ktoré sa uvádzajú osobitne v inej časti prehľadu peňažných tokov (+)		
C. 2. 9.	Výdavky na splácanie ostatných dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov vyplývajúcich z finančnej činnosti účtovnej jednotky, s výnimkou tých, ktoré sa uvádzajú osobitne v inej časti prehľadu peňažných tokov (-)		
C. 3.	Výdavky na zaplatené úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prevádzkových činností (-)		
C. 4.	Výdavky na vyplatené dividendy a iné podiely na zisku, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prevádzkových činností (-)		
C. 5.	Výdavky súvisiace s derivátmi, s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie, alebo ak sa považujú za peňažné toky z investičnej činnosti (-)		

C. 6.	Príjmy súvisiace s derivátmi, s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie, alebo ak sa považujú za peňažné toky z investičnej činnosti (+)		
C. 7.	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky, ak ich možno začleniť do finančných činností (-)		
C. 8.	Príjmy výnimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na finančnú činnosť (+)		
C. 9.	Výdavky výnimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na finančnú činnosť (-)		
<b>C.</b>	<b>Čisté peňažné toky z finančnej činnosti (súčet C. 1. až C. 9.)</b>	<b>-91262</b>	
<b>D.</b>	<b>Čisté zvýšenie alebo čisté zníženie peňažných prostriedkov (+/-), (súčet A + B + C)</b>	<b>-1321483</b>	
<b>E.</b>	<b>Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia (+/-)</b>	<b>+2252667</b>	
<b>F.</b>	<b>Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia pred zohľadnením kurzových rozdielov vyčíslených ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)</b>	<b>+931184</b>	
<b>G.</b>	<b>Kurzové rozdiely vyčíslené k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)</b>		
<b>H.</b>	<b>Zostatok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia upravený o kurzové rozdiely vyčíslené ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)</b>	<b>+931184</b>	

## Riadne valné zhromaždenie spoločnosti

---

- **schvaľuje** riadnu účtovnú závierku a výročnú správu spoločnosti MM Invest Košice, s.r.o. za rok 2017
- **rozhodlo**, že zisk za účtovné obdobie 2017 sa prevedie na účet nerozdelený zisk
- **schvaľuje** podľa § 19 ods.2 Zákona o účtovníctve audítora spoločnosti na rok 2018 Ing. Zuzanu Dučayovú , bytom Bleskova 1, Košice 040 01, licencia SKAU č600.

# Správa nezávislého audítora

---

## **SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA PRE SPOLOČNÍKOV SPOLOČNOSTI MM Invest Košice spol. s r. o. so sídlom Kováčska č. 19, Košice 040 01**

### **Správa z auditu účtovnej zavierky**

#### Názor

Uskutočnila som audit účtovnej zavierky spoločnosti MM Invest Košice spol. s r.o. so sídlom Kováčska č. 19, Košice 040 01, ktorá obsahuje súvahu zostavenú k 31.12.2017, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa môjho názoru priložená účtovná zvierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie spoločnosti MM Invest Košice spol. s r.o. k 31.12.2017 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.

#### Základ pre názor

Audit som vykonala podľa medzinárodných audítorských štandardov /International Standards on Auditing, ISA/. Moja zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej zavierky. Od spoločnosti som nezávislá podľa ustanovení zákona č. 423/2015 Z.z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov týkajúcich sa etiky vrátane Etického kódexu audítora relevantných pre môj audit účtovnej zavierky a splnila som aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Som presvedčená, že audítorské dôkazy, ktoré som získala, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre môj názor.

#### Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú zvierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej zavierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej zavierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej zavierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

#### Zodpovednosť audítora za audit účtovnej zavierky

Mojou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná zvierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby a vydať správu audítora vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivu alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov uskutočnené na základe tejto účtovnej zavierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov počas

celého auditu uplatňujem odborný úsudok a zachovávam profesionálny skepticizmus.

Okrem toho

- identifikujem a posudzujem riziká významnej nesprávnej účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujem a uskutočňujem audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavam audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre môj názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnej účtovnej závierky je vyššie ako riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- oboznamujem sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby som mohla navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol spoločnosti.
- hodnotím vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií uskutočnené štatutárnym orgánom.
- robím záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybníť schopnosť spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospem k záveru, že významná neistota existuje, som povinná upozorniť v správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať môj názor. Moje názory vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- hodnotím celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

### **Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov**

#### Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Môj vyššie uvedený názor sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je mojou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdenie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo mojimi poznatkami, ktoré som získala počas auditu účtovnej závierky alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Výročnú správu som ku dňu vydania správy audítora z auditu účtovnej závierky nemala k dispozícii.

Keď získam výročnú správu, posúdim, či výročná správa spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve a na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky vyjadrím názor, či:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2017 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho uvediem, či som zistila významné nesprávne vo výročnej správe na základe mojich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré som získala počas auditu účtovnej závierky.

Košice, 20.07.2018  
Ing. Zuzana Dučayová  
Blesková č. 1, 040 01 Košice  
Licencia SKAU č. 600



## *Záver*

---

Spoločnosť MM Invest Košice, s.r.o. patrí medzi významných developerov na východe Slovenska.

Po dlhodobom pôsobení na trhu s nehnuteľnosťami disponuje pevnou pozíciou a vernou klientelou ako zo strany odberateľov tak aj dodávateľov.

Spoločnosť je dostatočne likvidná splácať svoje krátkodobé záväzky, má včasné úhrady svojich pohľadávok a všetky projekty, ktoré realizovala boli odovzdané v dohodnutých termínoch.