

Výroční správa

MM Invest Košice, s.r.o.

2018

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>29</i>
	<i>Správa nezávislého audítora</i>	<i>30</i>
	<i>Záver</i>	<i>32</i>

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

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

II. Predmet podnikania

Naša spoločnosť MM Invest Košice, s. r. o. sa venuje developerskej činnosti 14 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.

Projekt PANORÁMA V

V roku 2018 spoločnosť začala predaj 132 nových 1–4 izbových bytov v projekte Panoráma V. v dvoch obytných domoch. Na prízemí obytných domov budú umiestnené garážové parkovacie miesta, pivnice a obchodné priestory so samostatným vstupom. Súčasťou bytových domov bude 1,2 ha uzavretý areál plný zelene, kvetov, oddychových zón, lavičiek, altánkov s ohniskom a komunitnou záhradou. Prinášame nové technológie, aby sme znížili režijné náklady na minimum. Na výstavbu budú použité kvalitné stavebné materiály, vykurovanie cez nízkotlakovú kondenzačnú kotolňu, podlahové kúrenie a SMART technológie.

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 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 spoločnosť 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 2018 k zmene obchodného mena spoločníka spoločnosti. Novým obchodným menom spoločníka spoločnosti MM Invest Košice, s. r. o. je **MM Asset Management, 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 2018 účtovný zisk vo výške 956 421,77 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

$$\begin{aligned} \text{Likvidita 1. stupňa} &= \frac{\text{krátkodobé záväzky} + \text{bežné bankové úvery} + \text{krátkodobé fin. výpomoci} + \text{časové rozlíšenie pasív}}{\text{Finančný majetok}} \\ &= \frac{831.794^1}{1.780.491^2 + 49.886^3} = 0,45 \text{ eur} \end{aligned}$$

Likvidita 1. stupňa sa nazýva pohotovú likviditu, pri ktorej ide o najlikvidnejšie prostriedky ako napríklad peniaze v pokladnici, alebo na bežnom účte. Spoločnosť v roku 2018 bola schopná uhradiť 1 eur krátkodobých záväzkov 0,45 eurami najlikvidnejších finančných prostriedkov.

Pozn.:

1 Súvaha k 31.12.2018 riadok č. 71 netto Finančné účty

2 Súvaha k 31.12.2018 riadok č. 122 Krátkodobé záväzky

3 Súvaha k 31.12.2018 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.

$$\begin{aligned} \text{Likvidita 2. stupňa} &= \frac{\text{Finančný majetok} + \text{krátkodobé pohľadávky}}{\text{Krátkodobé záväzky} + \text{bežné bankové úvery} + \text{krátkodobé fin. výpomoci} + \text{časové rozlíšenie pasív}} \\ &= \frac{831.794^1 + 196.696^4}{1.780.491^2 + 49.886} = 0,56 \text{ eur} \end{aligned}$$

Podľa vyššie uvedených výpočtov má spoločnosť MM Invest Košice, s.r.o. k dispozícii 0,56 € 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.

$$\begin{aligned} \text{Celková likvidita} &= \frac{\text{Finančné účty} + \text{krátkodobé pohľadávky} + \text{zásoby} + \text{čas. rozlíšenie aktív}}{\text{Krátkodobé záväzky} + \text{bežné bankové úvery} + \text{krátkodobé fin. výpomoci} + \text{časové rozlíšenie pasív}} = \\ &= \frac{831.794^1 + 196.696^4 + 1.602.354^5 + 25.667^6}{1.780.491^2 + 49.886} = \mathbf{1,45 \text{ eur}} \end{aligned}$$

Z výsledku celkovej likvidity vyplýva, že spoločnosť bola v roku 2018 plne platobne schopná úhrady svojich krátkodobých záväzkov. Teda na 1 euro záväzkov pripadá 1,45 eur likvidných aktív.

Pozn.:

4 Súvaha k 31.12.2018 riadok č. 53 netto Krátkodobé pohľadávky

5 Súvaha k 31.12.2018 riadok č. 34 netto Zásoby

6 Súvaha k 31.12.2018 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:

$$\text{Doba obratu zásob} = \frac{\text{zásoby} \times 365}{\text{tržby}} = \frac{1.602.354^5 \times 365}{6.392.692^7} = \mathbf{91 \text{ dní}}$$

Priemerná doba obrátky zásob, t. j. od nákupu materiálu po predaj výrobku je v spoločnosti MM Invest Košice, s.r.o. v priemere 91 dní.

$$\text{Doba obratu (inkasa) pohľadávok} = \frac{\text{pohľadávky} \times 365}{\text{tržby}} = \frac{195.886^8 \times 365}{6.392.692^7} = \mathbf{11 \text{ dní}}$$

Priemerná doba inkasa pohľadávok je cca 11 dní.

$$\text{Doba splácania záväzkov} = \frac{\text{záväzky} \times 365}{\text{tržby}} = \frac{565.406^9 \times 365}{6.392.692^7} = 32,28 \text{ dní}$$

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

$$\text{Doba obratu majetku} = \frac{\text{tržby}}{\text{majetok}} = \frac{6.392.692^7}{3.962.576^{10}} = 1,61 \text{ x}$$

Tento ukazovateľ vyjadruje účinnosť využitia majetku spoločnosti. Majetok spoločnosti MM Invest Košice, s.r.o. sa v priemere za rok obráti 1,61 krát, čo prihliadnuc 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 31.12.2018 riadok č.01 Čistý obrat

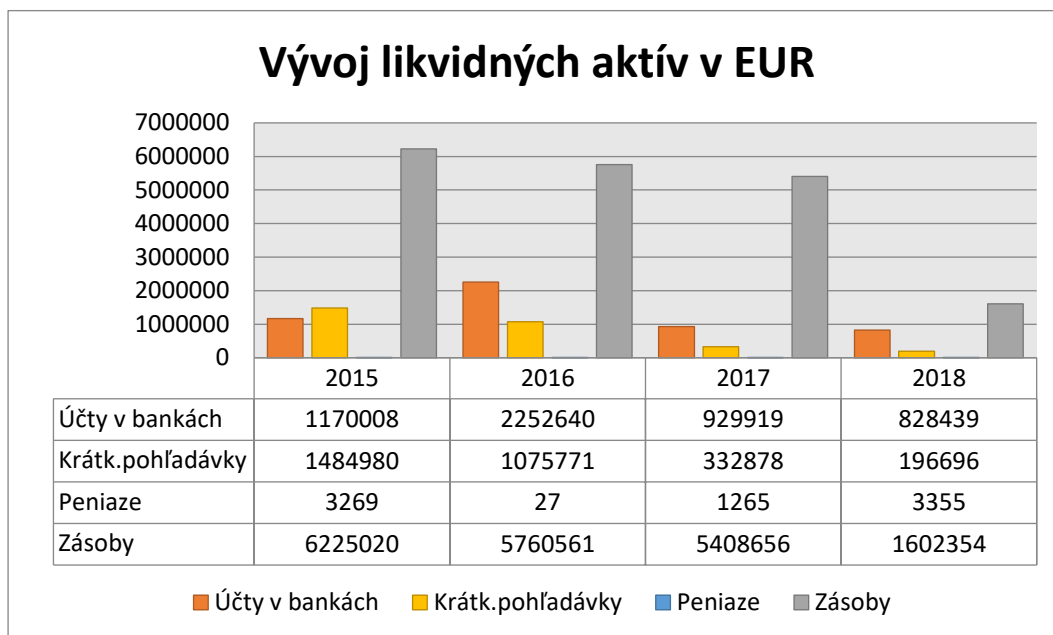
8 Súvaha k 31.12.2018 riadok č. 54 netto Pohľadávky z obchodného styku

9 Súvaha k 31.12.2018 riadok č. 123 Záväzky z obchodného styku (len účet 321)

10 Súvaha k 31.12.2018 riadok č.01 netto Spolu majetok

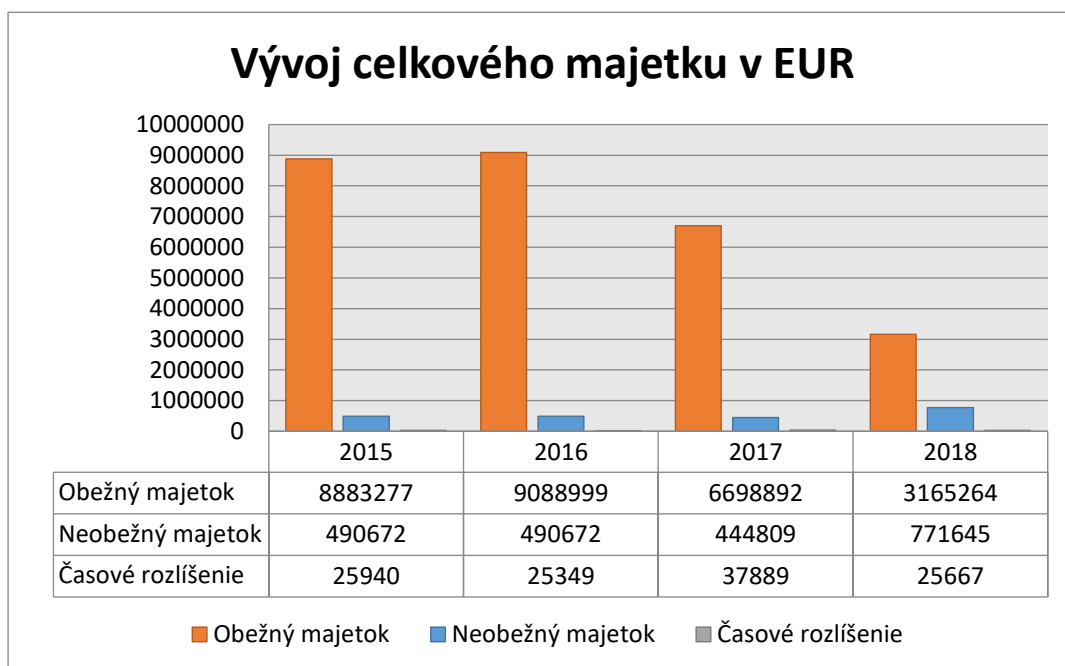
V. Ekonomické grafy

Graf č.1 Vývoj likvidných aktív v EUR



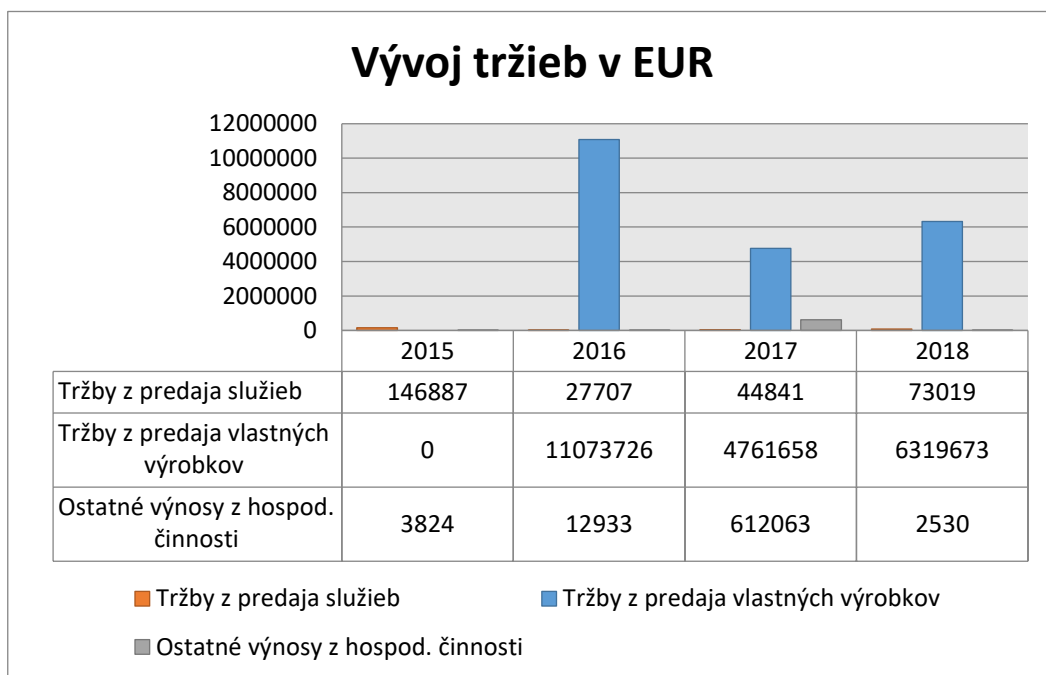
Spoločnosť MM Invest Košice, s.r.o. v roku 2018 mala v držbe najviac likvidných aktív vo forme zásob a na účtoch v bankách, menej vo forme peňazí v hotovosti a v krátkodobých pohľadávkach.

Graf č.2 Vývoj celkového majetku v EUR



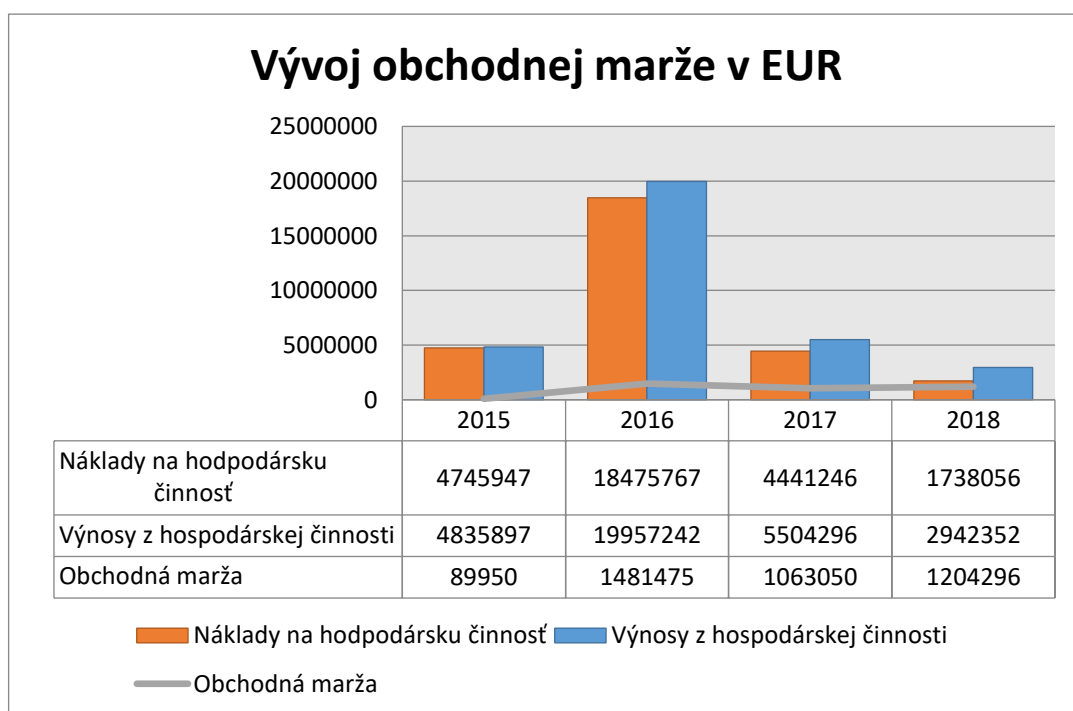
Spoločnosť MM Invest Košice, s.r.o. v roku 2018 zaznamenáva pokles celkového majetku oproti ostatným rokom, čo je zapríčiné dokončením rozpracovaných projektov z roku 2017 a ich následným predajom.

Graf č.3 Vývoj tržieb v EUR

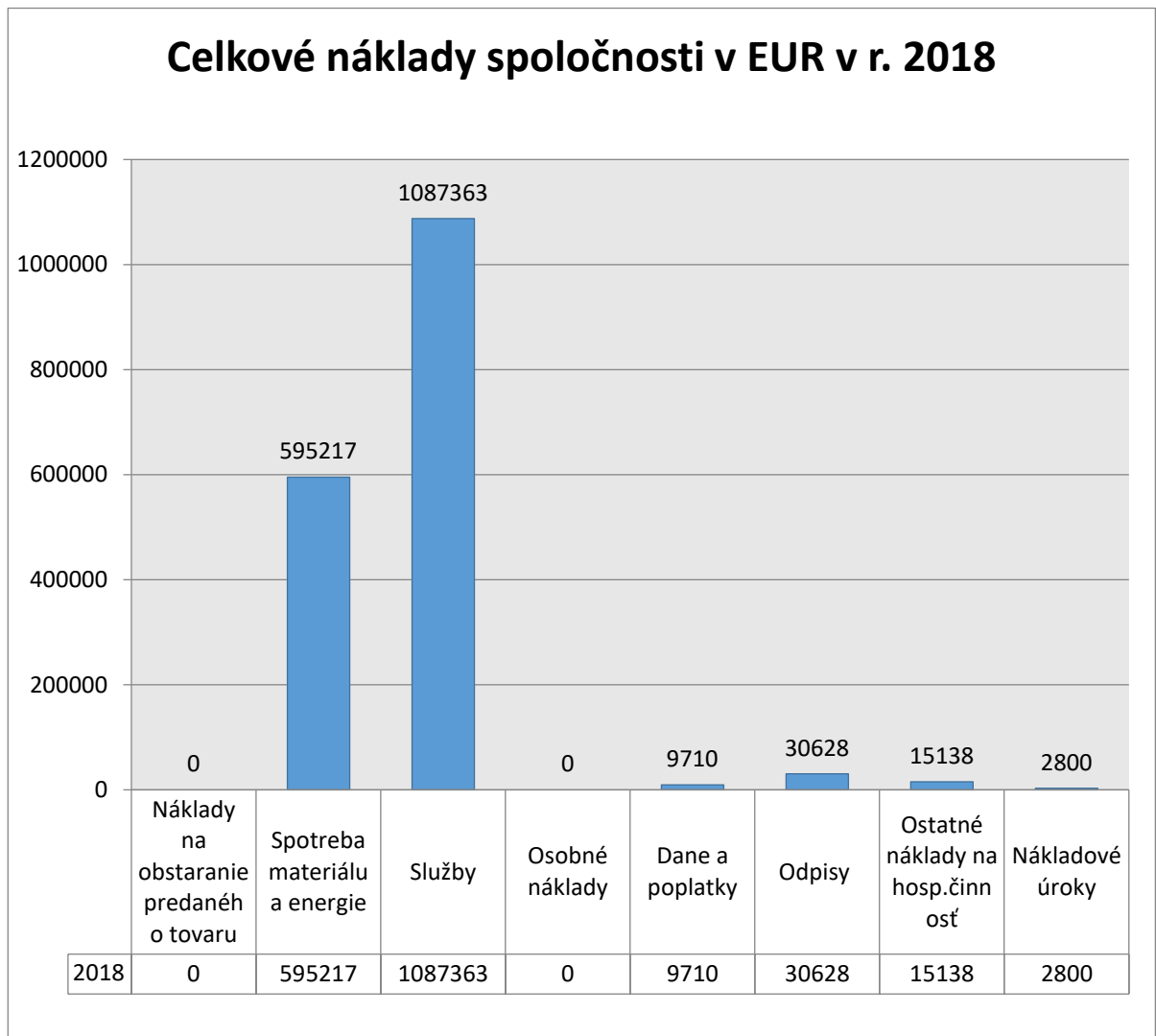


Hlavnou hospodárskou činnosťou spoločnosti je predaj predaj vlastných výrobkov, o čom svedčí aj graf č.3 Vývoj tržieb v EUR a graf č.4 Vývoj obchodnej marže v EUR. Spoločnosť v roku 2018 zaznamenáva nárast celkových tržieb oproti minulému roku, čo súvisí s predajom rozpracovaných projektov z roku 2017. Obchodná marža ostáva približne rovnaká.

Graf č.4 Vývoj obchodnej marže v EUR



Graf č.5 Celkové náklady spoločnosti v EUR v r. 2018



Najväčší podiel na celkových nákladoch spoločnosti vzhľadom k jej hospodárskej činnosti predstavujú náklady na služby a náklady na spotrebu materiálu a energie.

Graf č.6 Vývoj hospodárskeho výsledku po zdanení



Spoločnosť MM Invest Košice, s.r.o. dosiahla v roku 2018 nárast hospodárskeho výsledku v porovnaní s predošlým rokom, čo priamo súvisí s dokončením a predajom rozpracovaných projektov z roku 2017.

I. Účtovná zázvierka

Súvaha

Strana aktív

	ROK			ROK
	2018			2017
	BRUTTO	KOREKCIA	NETTO	
01 Spolu majetok	4009662	47086	3962576	7181590
A.02 Neobežný majetok	818416	46771	771645	444809
A.I.03 Dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0
A.II.11 Dlhodobý hmotný majetok	818416	46771	771645	444809
A.II.1.12 Pozemky	11953	0	119503	75732
2.13 Stavby	609908	10677	599231	296579
3.14 Samostatné hnutelné veci a súbory HV	89005	36094	52911	72498
A.III.21 Dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0
B.33 Obežný majetok	3165579	315	3165264	6698892
B.I.34 Zásoby	1602354	0	1602354	5408656
B.I.1.35 Materiál	90	0	90	177
Nedokončená výroba a polotovary				
B.I.2.36 a polotovary vlastnej výroby	1602264	0	1602264	5408479
5.39 Tovar	0	0	0	0
B.II.41 Dlhodobé pohľadávky	534420	0	534420	26174
7.51 Iné pohľadávky	521520	0	521520	0
8.52 Odložená daňová pohľadávka	12900	0	12900	26174
B.III.53 Krátkodobé pohľadávky	197011	315	196696	332878
B.III.1.54 Pohľadávky z obch. styku	196201	315	195886	170125
1.c.57 Ostatné pohľadávky z obchodného styku	196201	315	195886	170125
7.63 Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0	152149
9.65 Iné pohľadávky	810	0	810	10604
B.IV.66 Krátkodobý finančný majetok	0	0	0	0
B.V.71 Finančné účty	831794	0	831794	931184
B.VI.72 Peniaze	3355	0	3355	1265
V.2.73 Účty v bankách	828439	0	828439	929919
C.74 Časové rozlíšenie	25667	0	25667	37889
C.1.75 Náklady budúcich období dlhodobé	24931	0	24931	24613
Náklady budúcich období				
2.76 krátkodobé	0	0	0	0
3.77 Príjmy budúcich období dlhodobé	736	0	736	104
4.78 Príjmy budúcich období krátkodobé	0	0	0	13172

79 Spolu vlastné imanie a záväzky	3962576	7181590
A.80 Vlastné imanie	1840995	882697
A.I.81 Základné imanie súčet	6640	6640
A.I.1.82 Základné imanie	6640	6640
A.II.85 Emisné ážio	0	0
A.III.86 Ostatné kapitálové fondy	0	0
A.IV.87 Zákonné rezervné fondy	6640	6640
A.IV.1.88 Zákonný rezervný fond	6640	6640
A.V.90 Ostatné fondy zo zisku	0	0
A.VI.93 Oceňovacie rozdiely z precenenia	0	0
A.VII.97 Výsledok hospodárenia minulých rokov	871294	0
A.VII.1.98 Nerozdelený zisk minulých rokov	871294	0
2.99 Neuhradená strata minulých rokov	0	0
A.VIII.100 Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	956421	869417
B.101 Záväzky	2071695	6249643
B.I.102 Dlhodobé záväzky	232273	101473
B.I.1.103 Dlhodobé záväzky z obchodného styku	128000	0
1.c.106 Ostatné záväzky z obchodného styku	128000	
5.110 Ostatné dlhodobé záväzky	104273	101473
9.114 Záväzky zo sociálneho fondu	0	0
12.117 Odložený daňový záväzok	0	0
B.II.118 Dlhodobé rezervy	0	0
B.III.121 Dlhodobé bankové úvery	0	0
B.IV.122 Krátkodobé záväzky	1780491	6025870
B.IV.1.123 Záväzky z obchodného styku	1510157	5964949
1.c.126 Ostatné záväzky z obchodného styku	1510157	5964949
5.130 Záväzky voči spoločníkom a združeniu	200000	0
6.131 Záväzky voči zamestnancom	0	0
7.132 Záväzky zo sociálneho poistenia	0	0
8.133 Daňové záväzky a dotácie	41803	90
10.135 Iné záväzky	28531	60831
B.V.136 Krátkodobé rezervy	58931	122300
B.V.1.137 Zákonné rezervy	0	0
2.138 Ostatné rezervy	58931	122300
B.VI.139 Bežné bankové úvery	0	0
B.VII.140 Krátkodobé finančné výpomoci	0	0
C.141 Časové rozlíšenie	49886	49250
C.1.142 Výdavky budúcich období dlhodobé	0	0
C.2.143 Výdavky budúcich období krátkodobé	2304	316
3.144 Výnosy budúcich období dlhodobé	47582	45109
4.145 Výnosy budúcich období krátkodobé	0	3825

Výkaz ziskov a strát	2018	2017
01 Čistý obrat	6392692	4806500
02 Výnosy z hospodárskej činnosti	2942352	5504296
I.03 Tržby z predaja tovaru	0	0
II.04 Tržby z predaja vlastných výrobkov	6319673	4761658
III.05 Tržby z predaja služieb	73019	44841
IV.06 Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob	-3452870	85734
VII.09 Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	2530	612063
10 Náklady na hospodársku činnosť	1738056	4441246
A.11 Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru	0	0
Spotreba materiálu, energie a ostatných		
B.12 neskladovateľných dodávok	595217	27931
D.14 Služby	1087363	3798029
E.15 Osobné náklady	0	-112
E.1.16 Mzdové náklady	0	0
E.2.18 Náklady na sociálne poistenie	0	-112
E.4.19 Sociálne náklady	0	0
F.20 Dane a poplatky	9710	18796
G.21 Odpisy a opravné položky k dlhodobému NM a HM	30628	18020
G.1.22 Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku	30628	18020
H.24 Zostatková cena predaného DHM	0	0
I.25 Opravné položky k pohľadávkam	0	315
J.26 Ostatné náklady na hospodársku činnosť	15138	578267
27 Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	1204296	1063050
28 Pridaná hodnota	1257242	1066273
29 Výnosy z finančnej činnosti	11425	184

XI.39 Výnosové úroky	11425	184
XI.1.40 Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek	11425	184
42 Kurzové zisky	0	0
45 Náklady na finančnú činnosť	3245	3312
L.47 Náklady na krátkodobý finančný majetok	0	0
N.49 Nákladové úroky	2800	1473
N.1.50 Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky	0	1473
N.1.51 Ostatné nákladové úroky	2800	0
O.52 Kurzové straty	0	0
Q.54 Ostatné náklady na finančnú činnosť	445	1839
55 Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	8180	-3128
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	1212476	1059922
56		
R.57 Daň z príjmov	256055	190505
R.1.58 Daň z príjmov splatná	242781	216679
2.59 Daň z príjmov odložená	13274	-26174
61 Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	956421	869417

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 2018

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:	MM Invest Košice, s. r. o.
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 2018

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Áno/Nie
Netto aktíva celkom	3 962 576	7 155 416	
Čistý obrát celkom	6 392 692	4 806 500	
Počet zamestnancov	0	0	

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: 10.12.2018

3) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky: Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2018 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 2018 do 31. decembra 2018

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	0

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
Štatutárny orgán		
- druh príjmu (výhody):		
Dozorný orgán		
- druh príjmu (výhody):		
Iný orgán účtovnej jednotky		
- 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.	Závazky, 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 UJ odborným odhadom bonity príslušného majetku.
- Opravnú položku k dlhodobej pohľadávke a opravnú položku k dlhodobej pôžičke UJ stanovila metódu odúčtovania na súčasnú hodnotu (§ 18/8 PU; § 21/6 PU): nebola stanovená
- Rezervy ocenila UJ kalkulačnou metódou kvalifikovaného odhadu ich menovitej hodnoty na pokrytie budúcich záväzkov.
- UJ 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:

Dlhodobý hmotný a nehmotný odpisovaný majetok	číslo účtu	doba odpisovania (počet rokov)	odpisová sadzba (%)
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 rovnomé 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 UJ písomne ohlásila obsah a sumu vykonanej opravy chýb minulých účtovných období (§ 38/5 ZoU).

Článok IV – INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPLŇAJÚ 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	104 273	101 473

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): nenastala žiadna zmena

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 31.12.2018 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

a) Zmena spoločníkov účtovnej jednotky: nenastala zmena spoločníkov

b) Prijaté rozhodnutia o predaji účtovnej jednotky alebo jej časti: nenastala žiadna zmena

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	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)	+1226206	
A. 1.	Nepeňažné operácie ovplyvňujúce výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-), (súčet A. 1. 1. až A. 1. 13.)	-47642	
A. 1. 1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (+)	+30628	
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 (+/-)	-63869	
A. 1. 5.	Zmena stavu opravných položiek (+/-)		
A. 1. 6.	Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov (+/-)	+12858	
A. 1. 7.	Dividendy a iné podiely na zisku účtované do výnosov (-)		
A. 1. 8.	Úroky účtované do nákladov (+)	+2800	
A. 1. 9.	Úroky účtované do výnosov (-)	-11425	
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 (+/-)	-18634	
A. 2.	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.)	-855238	
A. 2. 1.	Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti (-/+)	-537487	
A. 2. 2.	Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti (+/-)	-4124053	
A. 2. 3.	Zmena stavu zásob (-/+)	+3806302	
A. 2. 4.	Zmena stavu krátkodobého finančného majetku, s výnimkou majetku, ktorý je súčasťou peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov (-/+)		
	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.)	+323326	
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 (-)		
	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti (+/-), (súčet Z/S + A. 1. až A. 6.)		
A. 7.	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičných činností alebo finančných činností (-/+)	-66681	

A. 8.	Príjmy výnimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na prevádzkovú činnosť (+)		
A. 9.	Výdavky výnimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na prevádzkovú činnosť (-)		
A.	Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti (+/-), (súčet Z/S + A. 1. až A. 9.)	+256645	
	Peňažné toky z investičnej činnosti		
B. 1.	Výdavky na obstaranie dlhodobého nehmotného majetku (-)		
B. 2.	Výdavky na obstaranie dlhodobého hmotného majetku (-)	-356035	
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.	Čisté peňažné toky z investičnej činnosti (súčet B. 1. až B. 19.)	-356035	
	Peňažné toky z finančnej činnosti		
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 (-)		
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 (-)		
C.	Čisté peňažné toky z finančnej činnosti (súčet C. 1. až C. 9.)		
D.	Čisté zvýšenie alebo čisté zníženie peňažných prostriedkov (+/-), (súčet A + B + C)	-99390	
E.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia (+/-)	+931184	
F.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia pred zohľadnením kurzových rozdielov vyčíslených ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	+831794	
G.	Kurzové rozdiely vyčíslené k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)		
H.	Zostatok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia upravený o kurzové rozdiely vyčíslené ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	+831794	

Riadne valné zhromaždenie spoločnosti

- **schvaľuje** riadnu účtovnú závierku a výročnú správu spoločnosti MM Invest Košice, s.r.o. za rok 2018
- **rozhodlo**, že zisk za účtovné obdobie 2018 sa prevedie na účet nerozdelený zisk
- **schvaľuje** podľa § 19 ods.2 Zákona o účtovníctve audítora spoločnosti na rok 2019 Ing. Zuzanu Dučayovú , bytom Bleskova 1, Košice 040 01, licencia SKAU č600.

Správa nezávislého audítora

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

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnila som audit účtovnej závierky spoločnosti MM Invest Košice spol. s r.o. so sídlom Kováčska č. 19, Košice 040 01, ktorá obsahuje súvahu zostavenú k 31.12.2018, 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 závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie spoločnosti MM Invest Košice spol. s r.o. k 31.12.2018 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 auditorských štandardov /International Standards on Auditing, ISA/. Moja zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. 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 závierky a splnila som aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Som presvedčená, že auditorské dôkazy, ktoré som získala, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre môj názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

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

Pri zostavovaní účtovnej závierky 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 závierky

Mojou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka 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 auditorských 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 jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných auditorských 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 spochybniť schopnosť spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejem 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 2018 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 informácie vo výročnej správe na základe mojich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré som získala počas auditu účtovnej závierky.

Košice, 07.05.2019

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.