

MP Real Invest, a.s.

Výročná správa 2018



Hodžovo námestie 4, 811 06 Bratislava, Slovenská republika
Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka 2305/B

O B S A H

Informácie o Spoločnosti.....	3
Zhodnotenie činnosti a predpokladaný vývoj Spoločnosti	3
Spätný pohľad na rok 2018.....	3
Plán Spoločnosti na roky 2019 - 2021	3
Informácie o finančnej situácii Spoločnosti za roky 2018, 2017 a 2016	4
Rozdelenie zisku Spoločnosti	8
Ostatné informácie	8
Príloha č. 1 k výročnej správe.....	9
(Správa nezávislého audítora o overení účtovnej závierky zastavenej k 31. decembru 2018)	

Informácie o Spoločnosti

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

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- prenájom nehnuteľností s poskytovaním doplnkových služieb,
- sprostredkovateľská činnosť a reklamná činnosť.

Zhodnotenie činnosti a predpokladaný vývoj Spoločnosti

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

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

Spoločnosť je vystavená bežným podnikateľským rizikám.

Spätný pohľad na rok 2018

Spoločnosť v roku 2018 dosiahla obrat vo výške 5 126 tis. EUR. V porovnaní s predchádzajúcim rokom 2017 tržby z prenájmu narástli iba mierne a to o 0,79%, avšak medziročne sa zvýšil NOI Spoločnosti z 35% na 41%. V roku 2018 Spoločnosť dosiahla zároveň medziročný pokles výsledku z hospodárskej činnosti o 13%, čo bolo spôsobené hlavne nárastom ostatných služieb o 35%. Veľmi mierne rástli taktiež osobné náklady a spotreba materiálu.

Plán Spoločnosti na roky 2019 - 2021

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

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

Informácie o finančnej situácii Spoločnosti za roky 2018, 2017 a 2016¹

MAJETOK Spoločnosti	31.12.2018		31.12.2017		31.12.2016
	€	zmena v %	€	zmena v %	€
Neobežný majetok					
Dlhodobý nehmotný majetok	1 969	(63,15)	5 344	(38,71)	8 719
Dlhodobý hmotný majetok	22 029 372	(5,62)	23 340 074	(5,12)	24 598 818
Neobežný majetok SPOLU	22 031 341	(5,63)	23 345 418	(5,13)	24 607 537
Obežný majetok					
Zásoby	-	-	-	(100,00)	516
Krátkodobé pohľadávky	216 750	4,81	206 812	667,42	26 949
Finančné účty	2 085 808	(36,86)	3 303 302	80,83	1 826 757
Obežný majetok SPOLU	2 302 558	(34,40)	3 510 114	89,30	1 854 222
Časové rozlíšenie	71	(46,62)	133	87,32	71
MAJETOK SPOLU	24 333 970	(9,39)	26 855 665	1,49	26 461 830

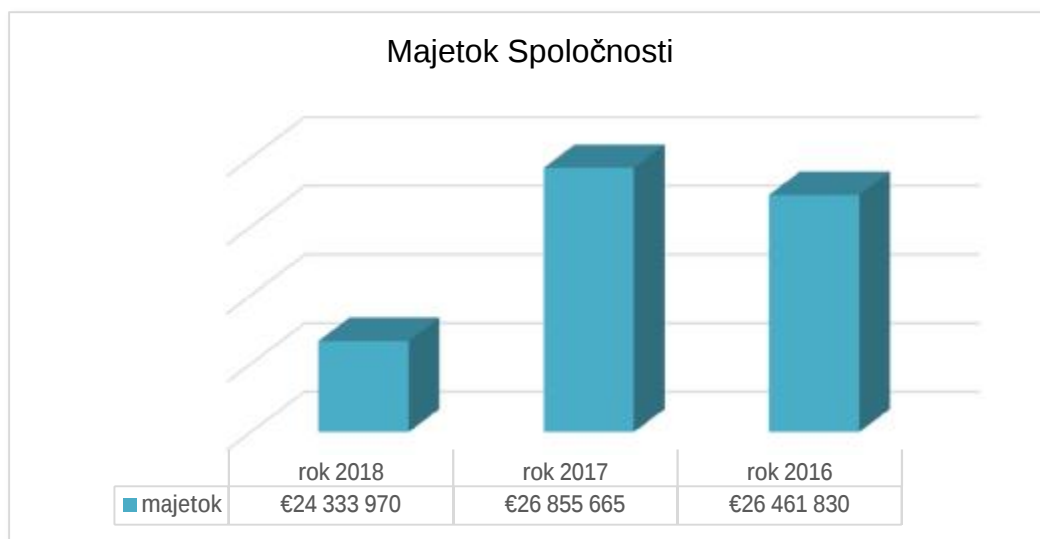
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVAZKY Spoločnosti	31.12.2018		31.12.2017		31.12.2016
	€	zmena v %	€	zmena v %	€
Vlastné imanie					
Základné imanie	4 647 160	-	4 647 160	-	4 647 160
Zákonné rezervné fondy	953 561	-	953 561	-	953 561
rokov	14 394 532	0,18	14 368 728	0,48	14 300 382
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	1 326 464	(13,06)	1 525 803	(2,71)	1 568 346
Vlastné imanie SPOLU	21 321 717	(0,81)	21 495 252	0,12	21 469 449
Závazky					
Dlhodobé záväzky	2 871 384	(1,27)	2 908 225	(2,20)	2 973 754
Krátkodobé záväzky	123 950	(94,37)	2 202 683	21,45	1 813 702
Krátkodobé rezervy	13 039	(85,86)	92 196	89,28	48 709
Závazky SPOLU	3 008 373	(42,18)	5 203 104	7,59	4 836 165
Časové rozlíšenie	3 880	(97,53)	157 309	0,70	156 216
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVAZKY SPOLU	24 333 970	(9,39)	26 855 665	1,49	26 461 830

Vývoj majetkovej situácie

Bilančná hodnota Spoločnosti k 31. decembru 2018 dosiahla výšku 24 333 970 €. Oproti predchádzajúcemu účtovnému obdobiu sa znížila o 2 521 695 € (t.j. 9%). Hlavný pokles bilančnej hodnoty bol spôsobený odpismi za sledované obdobie, ktoré boli vo výške 1 356 529 €. Zároveň medziročne poklesla aj hodnota finančných účtov o 1 217 494 € (t.j. 37%).

¹ Údaje uvedené za jednotlivé obdobia vychádzajú z údajov uvedených v účtovných výkazoch (v stĺpci bežné účtovné obdobie), ktoré boli súčasťou účtovných závierok auditovaných k 31.12.2018, 31.12.2017 a 31.12.2016.

Graf č. 1: Vývoj majetkovej situácie Spoločnosti za obdobie rokov 2016 – 2018

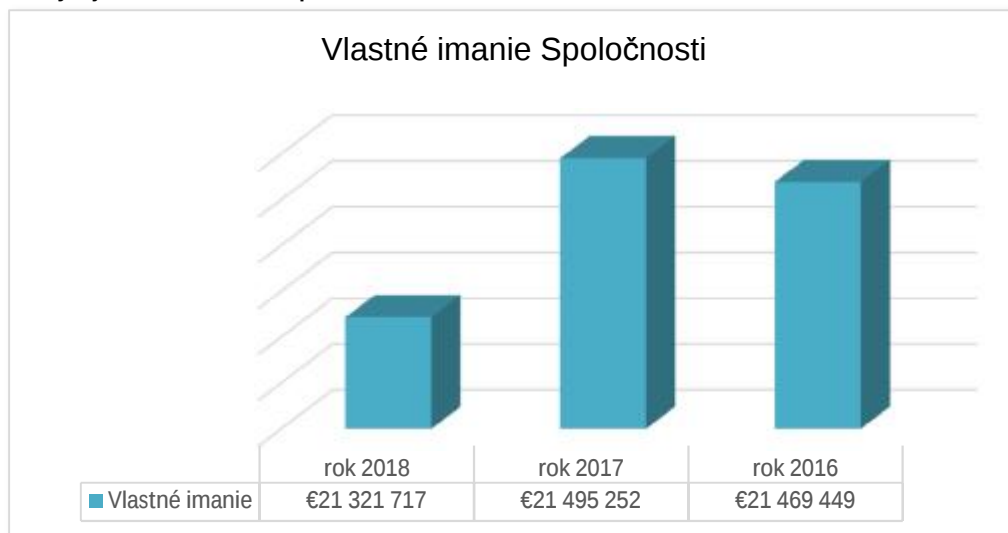


Vlastné imanie

Vlastné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2018 sa oproti predchádzajúcemu účtovnému obdobiu znížilo o netto hodnotu 173 535 €. Dôvody boli nasledovné:

- Dosiahnutý výsledok hospodárenia za rok 2018 vo výške 1 326 464 €,
- a zároveň výplata dividend akcionárovi vo výške 1 500 000 €.

Graf č. 2: Vývoj vlastného imania Spoločnosti za obdobie rokov 2016 - 2018

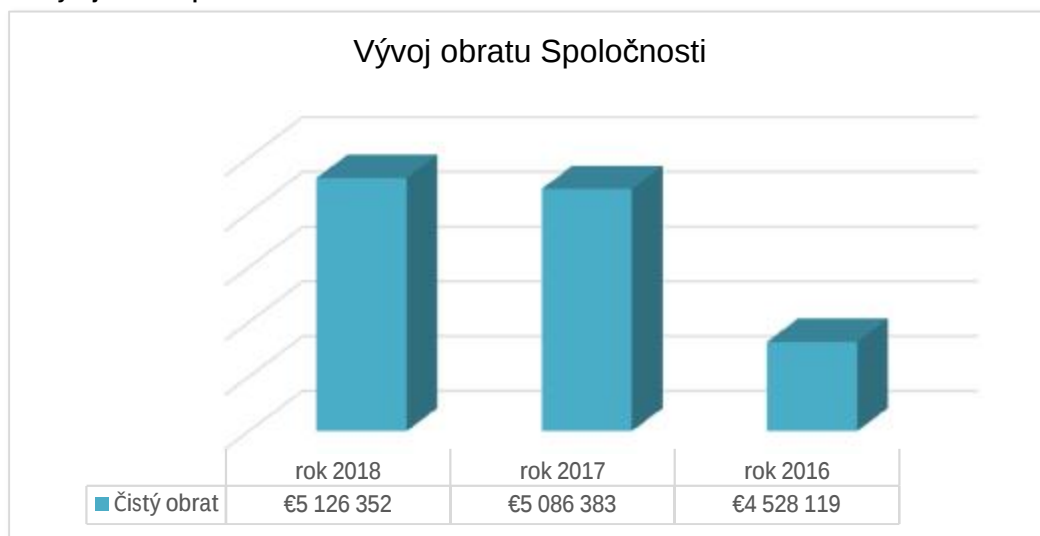


Informácie o finančnej situácii Spoločnosti za roky 2018, 2017 a 2016¹

VÝNOSOVÁ SITUÁCIA Spoločnosti	31.12.2018		31.12.2017		31.12.2016
	€	zmena v %	€	zmena v %	€
Tržby z predaja tovaru	-	-	-	(100,00)	629
Tržby z predaja služieb	5 126 352	0,79	5 086 383	12,33	4 528 119
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	5 215	(9,02)	5 732	116,14	2 652
Výnosy z HOSPODÁRSKEJ ČINNOSTI	5 131 567	0,77	5 092 115	12,41	4 530 142
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	496 465	5,39	471 070	(1,38)	477 662
Služby	1 377 509	35,45	1 017 023	38,65	733 526
Osobné náklady	42 200	4,68	40 314	135,63	17 109
Dane a poplatky	36 766	(0,61)	36 991	(0,16)	37 049
Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku	1 356 529	0,36	1 351 728	0,01	1 351 653
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	136 282	(42,36)	236 452	212,77	75 600
Náklady na HOSPODÁRSKU ČINNOSŤ	3 445 751	9,26	3 153 578	17,12	2 692 599
Výsledok hospodárenia z HOSPODÁRSKEJ ČINNOSTI	1 685 816	(13,04)	1 938 537	5,50	1 837 543
Výnosy z FINANČNEJ ČINNOSTI	-	-	-	-	-
Kurzové straty	134	(34,95)	206	303,92	51
Ostatné náklady na finančnú činnosť	6 384	(4,27)	6 669	85,56	3 594
Náklady na FINANČNÚ ČINNOSŤ	6 518	(5,19)	6 875	88,61	3 645
Výsledok hospodárenia z FINANČNEJ ČINNOSTI	-	(5,19)	-	88,61	-
Výsledok hospodárenia PRED DAŇOU	1 679 298	(13,06)	1 931 662	5,33	1 833 898
Daň z príjmov	352 834	(13,06)	405 859	53,51	264 383
Výsledok hospodárenia PO ZDANENÍ	1 326 464	(13,06)	1 525 803	(2,79)	1 569 515

¹ Údaje uvedené za jednotlivé obdobia vychádzajú z údajov uvedených v účtovných výkazoch (v stĺpci bežné účtovné obdobie), ktoré boli súčasťou účtovných závierok auditovaných k 31.12.2018, 31.12.2017 a 31.12.2016.

Graf č. 3: Vývoj obratu Spoločnosti za obdobie rokov 2016 - 2018



Finančné ukazovatele

Finančný ukazovateľ	31.12.2018 zmena v %		31.12.2017 zmena v %		31.12.2016
Čistý operatívny výnos (NOI)	41%	15%	35%	20%	30%
Zisková marža	26%	-14%	30%	-13%	35%
EBITDA (v celých €)	3 042 345	-8%	3 290 265	3%	3 189 196
Čistý pracovný kapitál (v celých €)	2 165 569	78%	1 215 235	-14940%	(8 189)
Celková likvidita	16,35	1042%	1,43	56%	0,92
Stupeň samofinancovania	0,88	9%	0,80	-1%	0,81
Miera zadĺženosti (leverage)	0,14	-43%	0,25	7%	0,23
Doba inkasa pohľadávok	15	80%	8	464%	1
Doba úhrady záväzkov	123	-47%	232	-1394%	(18)
index krízy	7,087	72%	4,131	-7%	4,439

Spoločnosť medziročne zvýšila čistý operatívny výnos z 35% na 41%, zároveň a jej znížila zisková marža, čo bolo spôsobené hlavne nárastom ostatných služieb.

V roku 2018 sa Spoločnosti mierne zvýšil stupeň samofinancovania o 9% bodov.

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

V roku 2018 sa mierne zhoršila doba inkasa pohľadávok vplyvom nárastu pohľadávok z obchodného styku oproti minulému obdobiu o 7 dní.

Spoločnosť zaznamenala zlepšenie doby úhrady záväzkov v bežnom roku o 109 dní.

Gewinnausschüttung der Gesellschaft

Die Hauptversammlung der Gesellschaft hat am 8. April 2019 den ordnungsgemäßen individuellen Jahresabschluss genehmigt, der mit einem Gewinn im Betrag von 1 326 464 € endete. Der vollständige Gewinn wurde in die Gewinnrücklagen der Vorjahre übertragen. Anschließend hat die Hauptversammlung der Gesellschaft außer anderem den Beschluss zur Auszahlung der Dividenden an den Alleinaktionär im Betrag von 2 000 000 € beschlossen.

Andere Informationen

Die Gesellschaft führte 2018 keine Aktivitäten im Bereich der Forschungs- und Entwicklungstätigkeit durch.

Die Gesellschaft hat in dem Zeitraum, für den dieser Jahresbericht erstellt ist, weder eigene Aktien, Zwischenscheine oder Geschäftsanteile noch Aktien, Zwischenscheine oder Geschäftsanteile des Mutterunternehmens erworben.

Die Gesellschaft hat keine Organisationseinheit im Ausland.

Die Gesellschaft hatte zum 31. Dezember 2018 1 Arbeitnehmer (zum 31. Dezember 2017: 1

Arbeitnehmer).

Die unternehmerischen Aktivitäten der Gesellschaft haben keinen negativen Einfluss auf die Umwelt.

Date: 25.10.2019



Mag. Michael Hunstorfer
Vorstandsvorsitzender



Mag. Thomas Happ
Vorstandsmitglied