

**Výroční správa MH Invest, s.r.o.
za rok 2019**

Výročná správa MH Invest, s.r.o. za rok 2019

Obsah

I. Prehľad o spoločnosti.....	2
II. Zhodnotenie činnosti a predpokladaný budúci vývoj spoločnosti.....	3
Zhodnotenie činnosti za rok 2019.....	3
Charakteristika vývoja spoločnosti do budúcnosti	4
Vplyv činnosti spoločnosti na životné prostredie	5
Aktivity a činnosti realizovanej spolupráce s domácimi inštitúciami a zahraničnými spoločnosťami ..	5
Významné riziká	5
III. Organizačná štruktúra spoločnosti a zamestnanosť.....	6
IV. Ekonomické údaje.....	7
Vývoj činnosti 2017 až 2019	7
Štruktúra aktív a pasív k 31.12.2019	9
Štruktúra výnosov a nákladov za rok 2019.....	10
V. Návrh na rozdelenie výsledku hospodárenia spoločnosti za rok 2019	11
VI. Pohyb finančných prostriedkov.....	11
VII. Iné.....	12
VIII. Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa	12
IX. Správa nezávislého audítora a Účtovná závierka k 31.12.2019	13

Výročná správa MH Invest, s.r.o. za rok 2019

I. Prehľad o spoločnosti

Spoločnosť bola založená zakladateľskou listinou zo dňa 21.12.2006 v súlade s ust. §57 ods. 3, §105-§153 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník a dňa 12.1.2007 bola zapísaná do Obchodného registra u Okresného súdu Bratislava I, odd. Sro, vložka č. 44056/B.

Obchodné meno:	MH Invest, s.r.o.
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným
Sídlo spoločnosti:	od 7.4.2016 Mlynské Nivy 44/A, 821 09 Bratislava

Hlavné činnosti spoločnosti:

- inžinierska činnosť,
- poradenská činnosť v oblasti projektov,
- technicko-organizačné zabezpečenie pri realizácii projektov,
- prenájom nehnuteľností a poskytovanie služieb spojených s prenájomom,
- sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť),
- obstarávatelské služby spojené so správou nehnuteľností.

Od roku 2015 sa spoločnosť zamiera na vybudovanie Strategického parku Nitre s hlavným dopadom na katastrálne územia Dražovce, Mlynárce, Zobor, Lužianky, Zbehy, Čakajovce.

Uznesením vlády SR č.401 z 8. júla 2015, č. 413 z 21. júla 2015 a č. 95/2017 zo dňa 22. februára 2017 bol schválený návrh spoločnosti MH Invest, s.r.o. na vydanie osvedčenia resp. jeho doplnenia; spoločnosť MH Invest získala osvedčenie o významnej investícii č.20801/2015-1000-33509 doplnené č.20801/2015-1000-35613 a doplnené č. 08806/2017-4220-10455 na realizáciu stavby „Vybudovanie strategického parku“, ktorej uskutočnenie je vo verejnom záujme. Predmetom zabezpečenia stavby je príprava územia na pozemkoch o celkovej výmere 7 041 614 m² v súlade s § 1 ods. 12 zákona č.175/1999 Z.z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov.

Štatutárny orgán spoločnosti od 6.8.2015 Ing. Roman Sabo, konateľ konajúci samostatne za spoločnosť.

Členovia dozornej rady spoločnosti:

- JUDr. Peter Hajduček – člen od 8.8.2018, predseda Dozornej rady od 1.1.2019
- Ing. Albín Kotian – člen od 13.11.2015
- Ing. Martin Darma, PhD – člen od 1.1.2019

Štruktúra a charakter spoločníkov :

Jediným spoločníkom je od 24.3.2018 Ministerstvo hospodárstva SR.

Obchodný podiel na základnom imaní jediného spoločníka: 100%.

Základné imanie zapísané v ORSR : 108 117 028 Eur splatené v plnom rozsahu MHSR (100%). Na základe rozhodnutia jediného spoločníka č. 1/RS-2016 zo dňa 22.3.2016 bolo základné imanie zvýšené o 369 mil. Eur so splatnosťou do 31.12.2020 na celkovú výšku základného imania 477 117 028 Eur. K 31.12.2019 bolo zvýšenie základného imania splatené vo výške 248 935 914 Eur.

Výročná správa MH Invest, s.r.o. za rok 2019

II. Zhodnotenie činnosti a predpokladaný budúci vývoj spoločnosti

Zhodnotenie činnosti za rok 2019

V zmysle plánovaných cieľov spoločnosti došlo k odovzdaniu podstatnej časti infraštruktúry priemyselného parku - Strategický park Nitra do užívania. Ďalej v zmysle zmluvy o spolupráci (v znení jej dodatku) pri realizácii „Strategického parku Nitra“ medzi Slovenskou republikou, konajúcou prostredníctvom Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky, mestom Nitra a MH Invest bolo realizované:

- správa dokončených finálnych inžinierskych sietí - plynovod, vodovod, dátové prípojky a splašková kanalizácia. Tieto sú aj právoplatne skolaudované a prevádzkované príslušnými správcami verejnej infraštruktúry;
- prevádzkovanie systému regulácie hladiny spodnej vody, prevádzkovanie systému dažďovej kanalizácie;
- prevádzkovanie centrálného parkoviska nákladných vozidiel;
- prevádzkovanie centrálného parkoviska osobných vozidiel;
- realizácia verejného obstarania za účelom výberu zabezpečenia riadnej prevádzky infraštruktúry a správy priemyselného parku;
- príprava prevádzkového poriadku strategického parku;
- správa majetku vybudovaného Slovenskou správou ciest prevzatá do Správy spoločnosti MH Invest v hodnote 82 665 tis. Eur k 31.12.2019.
- do užívania odovzdaný posledný úsek obchvatu Dražoviec v spolupráci so Slovenskou správou ciest vrátane súvisiacej infraštruktúry;
- odovzdanie Strediska integrovaných služieb – stanica Hasičského a záchranného zboru a polície SR do trvalého užívania Ministerstvu vnútra SR;
- predaj pozemkov prislúchajúcich k Stredisku integrovaných služieb SIS do majetku Slovenskej republiky a správy Ministerstva vnútra Slovenskej republiky;
- predaj pozemkov pod časťou cestnej infraštruktúry do majetku Slovenskej republiky a správy Slovenskej správy ciest;
- majetko-právne vysporiadanie pozemkov v k.ú.Zobor, ktoré sú určené na finálnu dostavbu cestného napojenia miestnych komunikácií vyššieho a nižšieho rádu v rámci stavby: „Príprava strategického parku Nitra“. Vybudovanie mimoúrovňovej križovatky v miestnej časti Šindolka je potrebné z hľadiska dopravného napojenia celého územia a táto varianta vyšla z dopravného prieskumu ako jediná možná, dokumentácia bola konzultovaná so všetkými zúčastnenými orgánmi, organizáciami, rovnako ako aj s bývalými vlastníkami pozemkov;
- inžinierska činnosť smerujúca k zabezpečeniu stavebného povolenia na vybudovanie mimoúrovňovej križovatky v miestnej časti Šindolka v rámci stavby: „Príprava strategického parku Nitra“;
- majetkovo-právne vysporiadanie pozemkov v rámci ktorého spoločnosť MH Invest rieši viacero súdnych sporov, kde spoločnosť využíva zastupovanie externou právnou kanceláriou;
- zánik zmluvy so súkromným investorom na komplexnú realizáciu a dlhodobé prevádzkovanie People centra;
- plnenie úloh v zmysle uznesenia vlády SR č. 511 zo 14. októbra 2019 k návrhu na zabezpečenie zariadenia sídla Európskeho orgánu práce v Bratislave a to, že spoločnosť MH Invest bude účastníkom nájomnej zmluvy, ktorej predmetom bude nájom nebytových priestorov, v ktorých bude zriadené sídlo ELA, pričom MH Invest bude vystupovať na strane nájomcu.

Výročná správa MH Invest, s.r.o. za rok 2019

Charakteristika vývoja spoločnosti do budúcnosti

Spoločnosť MH Invest bude dohliadať na proces dokončenia výstavby infraštruktúry strategického parku a následne odovzdávania cestnej a technickej infraštruktúry v majetku SSC a MH Invest na miestne samosprávy, UNSK, mesto Nitra a Železnice Slovenskej republiky. Zároveň sa naďalej očakáva podpora právnych procesov pri kolaudačných konaniach verejnej infraštruktúry ako aj právna podpora pri možných súdnych sporoch pre zmluvných partnerov spoločnosti MH Invest.

V priebehu roka 2020 plánujeme spolu s odovzdaním infraštruktúry taktiež presun pozemkov pod infraštruktúrou strategického parku v zmysle právnej analýzy v spolupráci so Slovenskou správou ciest. V tejto súvislosti budú ucelené časti pozemkov vo vlastníctve MH Invest odpredané Slovenskej správe ciest, resp. inému príslušnému správcovi infraštruktúry Strategického parku Nitra (obec, samosprávny kraj a i.) v nadväznosti na ich kolaudáciu a následné zatriedenie do kategórií na základe Rozhodnutia o usporiadaní cestnej siete (MDVSR).

Spoločnosť MH Invest predpokladá odpredaj časti technickej infraštruktúry (vodovody, kanalizácie, plynovody, energetické rozvody a transformačné stanice) jednotlivým správcovi verejnej infraštruktúry. Správu objektov dažďovej kanalizácie a objektov systému znižovania hladiny spodnej vody, parkovísk osobných a nákladných vozidiel a niektorých prístupových komunikácií bude naďalej prevádzkovo zabezpečovať MH Invest prostredníctvom oprávnených osôb získaných cez proces verejného obstarávania.

Budeme pokračovať v inžinierskej činnosti na zabezpečenie stavebného povolenia na vybudovanie mimoúrovňovej križovatky v miestnej časti Šindolka v rámci stavby: „Príprava strategického parku Nitra“.

V roku 2020 spoločnosť bude pokračovať v obstarávaní pozemkov alebo získaní iného práva k zatiaľ nevysporiadaných pozemkov potrebných na realizáciu významnej investície a nachádzajúcich sa v katastrálnych územiach Zobor, Dražovce a Mlynárce. Ďalej plánuje majetkovoprávne vysporiadať územie v zmysle uzavretých zmluvných záväzkov s partnermi: Mesto Nitra, Jaguar Land Rover Slovakia s.r.o. Západoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., Železnice Slovenskej republiky, Slovenský vodohospodársky podnik, v zmysle zmlúv o vecných bremenách, o preložkách a majetkovoprávne usporiadať právne vzťahy k pozemkom dotknutým súdnymi spormi.

Vzhľadom na skutočnosť, že zanikla kúpno-predajná zmluva projekt People centra sa vracia do svojej prípravnej fázy. V nadchádzajúcom období bude nutné, aby prebehla diskusia o pretrvávajúcej potrebe People centra a jeho významu pre ľudí pracujúcich v strategickom parku a okolí. Podľa výsledku tejto diskusie bude spoločnosť buď ďalej pokračovať v hľadaní investora na realizáciu tohto projektu, alebo pristúpi k prehodnoteniu funkcie daného územia. Zriadenie a prevádzka tzv. People centra vyplýva z podmienok Zmluvy o spolupráci medzi MH Invest, vládou SR zastúpenou Ministerstvom hospodárstva a mestom Nitra zo dňa 9.12.2015. People centrum vytvorí priestor pre umiestnenie prevádzok a služieb občianskej vybavenosti, ako napríklad potraviny, banka, pošta, reštaurácia, zdravotné služby a pod.

Výročná správa MH Invest, s.r.o. za rok 2019

Vplyv činnosti spoločnosti na životné prostredie

Spoločnosť MH Invest chce rázne vykročiť do 21. storočia podporou moderných prvkov hromadnej a individuálnej ekologickej dopravy. V zmysle dodatku č.1 k Zmluve spoločnosť MH Invest aktívne pristupuje k požiadavkám samospráv na podporu budovania cyklotrás recykláciou ekologicky potvrdených frézingových častí pri opravách poškodenej cestnej infraštruktúry. Spoločnosť podporuje elektromobilitu v súlade s plánmi mesta Nitra a miestnej samosprávy.

Spoločnosť MH Invest zabezpečila vybudovanie nabíjacích staníc pre elektromobily – 6 miest na parkovisku osobných vozidiel pri JLR a pripravila časť infraštruktúry pre možnosť výstavby ďalších nabíjacích staníc pre 50 vozidiel.

Spoločnosť MH Invest zabezpečila osvetlenie kritického koridoru Lužianky - Zbehy - Čakajovce, kvôli bezpečnosti chodcov v intraviláne predmetných obcí.

Spoločnosť MH Invest vrámci projektovej podpory zabezpečila 190 tis. Eur z rezervy stavby Infraštruktúra Nitra, ktorú realizuje Slovenská správa ciest na podporu cyklo-dopravy - spevnenie hrádze Čakajovce-Zbehy-Lužianky-mesto Nitra, kde predpokladáme ukončenie a odovzdanie do užívania príslušným samosprávam do augusta 2020.

Aktivity a činnosti realizovanej spolupráce s domácimi inštitúciami a zahraničnými spoločnosťami

V spolupráci s mestom Nitra pripravujeme Komisiu na znižovanie negatívnych dopadov príchodu investora. Jej pracovná náplň je momentálne predmetom rokovania so zodpovednými pracovníkmi mesta Nitra.

Plánujeme organizovať tzv. *Occupier's council*, ktorej cieľom sú pravidelné stretnutia užívateľov Strategického parku Nitra za účelom riadenia údržby, prevádzky a potrieb priemyselného parku.

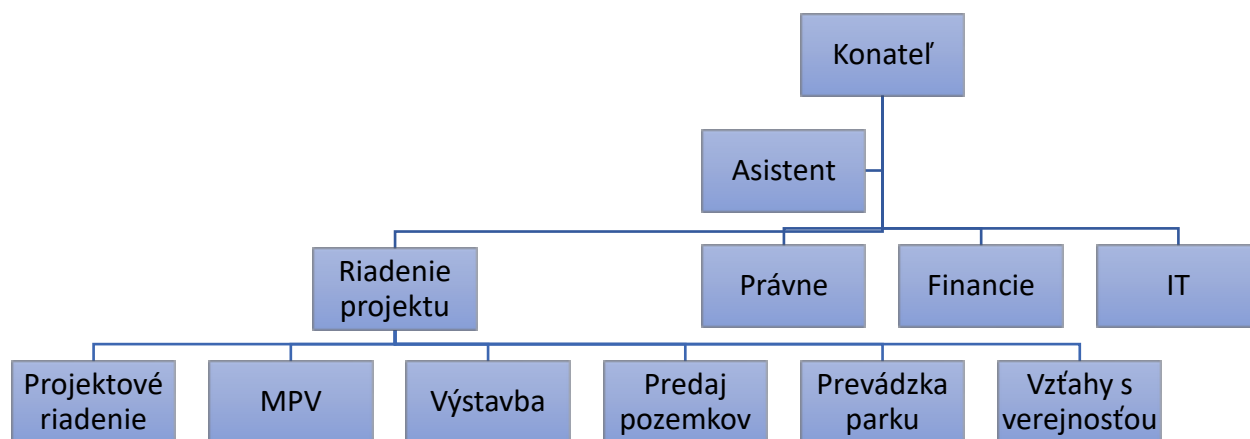
Významné riziká

V súvislosti s majetkoprávnym vysporiadaním pozemkov v strategickom parku a samotnou výstavbou strategického parku je MH Invest účastníkom rôznych súdnych sporov vyplývajúcich z podaných správnych a civilných žalôb ako aj kolaudačných rozhodnutí.

Prebiehajúce súdne spory, opätovné vyvlastňovacie procesy (v prípade prehratých súdnych sporov týkajúcich sa vyvlastnenia) a povoľovacie, stavebné a kolaudačné konania významne ovplyvňujú možnosti odpredaja pozemkov investorom v strategickom parku, tempo výstavby cestnej a súvisiacej infraštruktúry nevyhnutnej pre potreby strategického parku ako aj jeho následné prevádzkovanie.

Výročná správa MH Invest, s.r.o. za rok 2019

III. Organizačná štruktúra spoločnosti a zamestnanosť

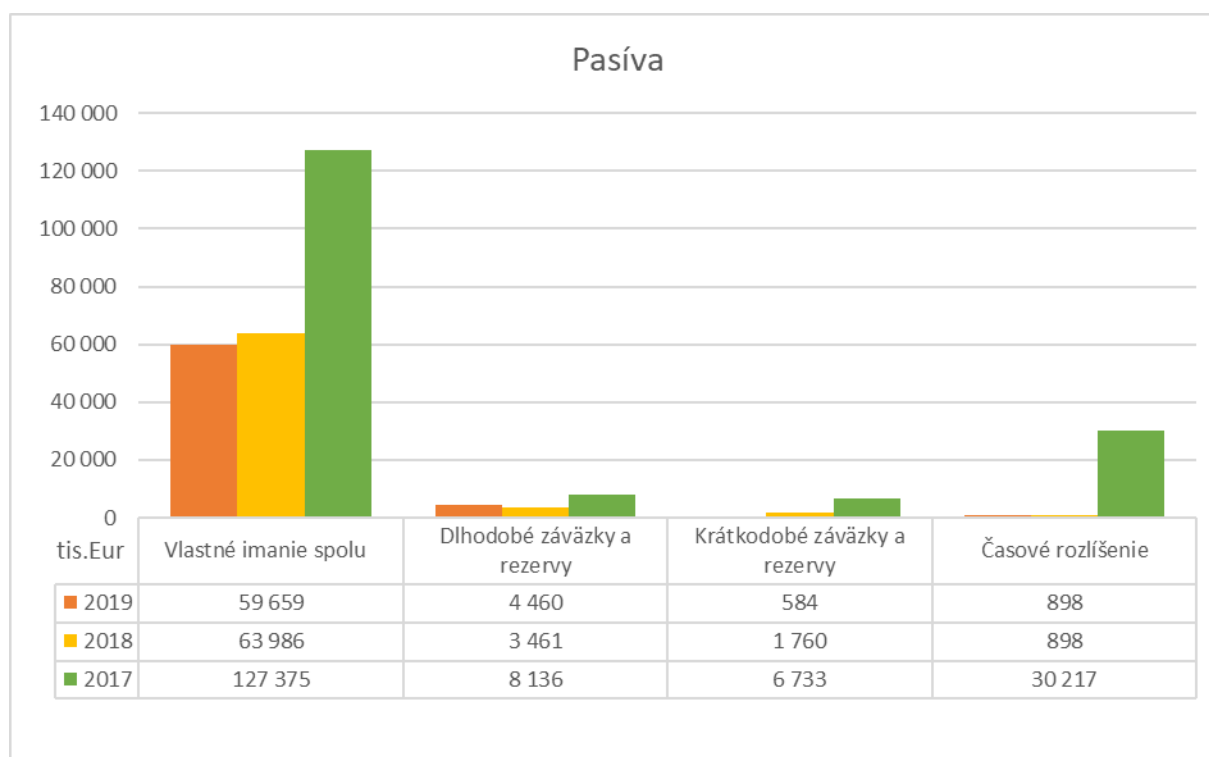
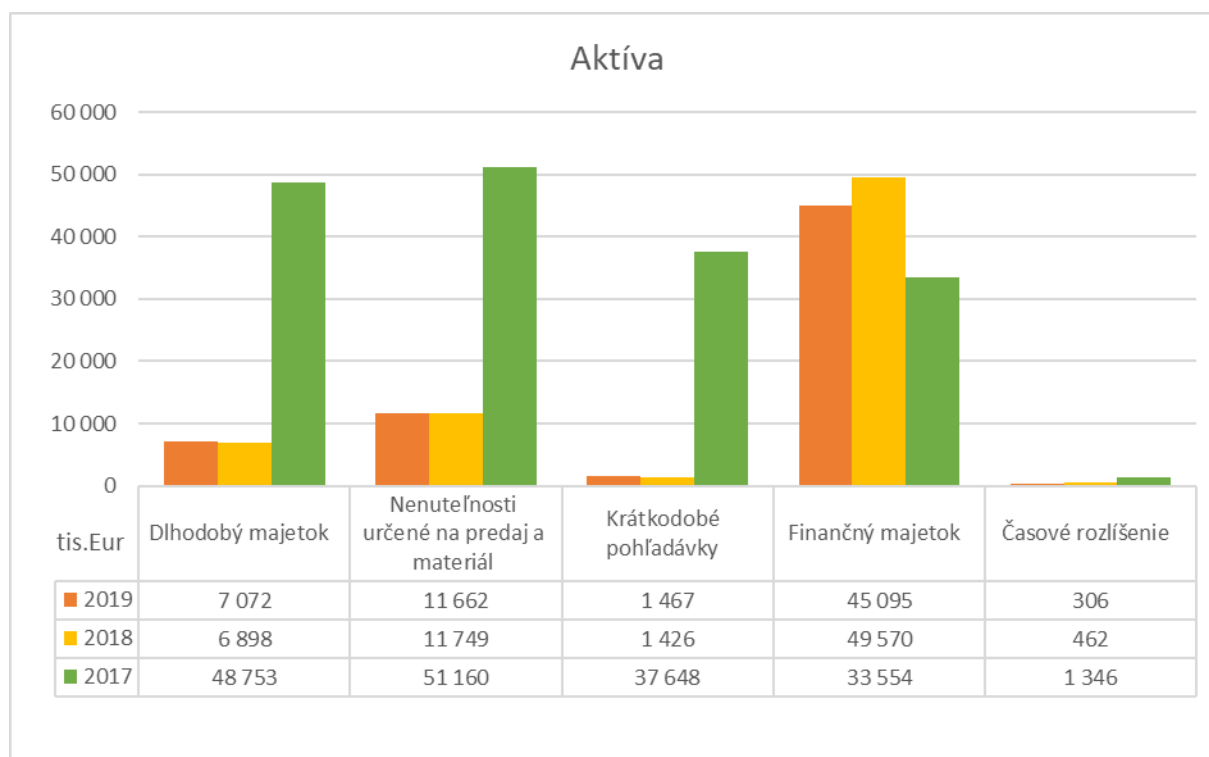


	2019	2018	2017
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	17	18	20
Fyzický stav zamestnancov k 31.12.	19	19	20
z toho vedúci pracovníci	1	1	1

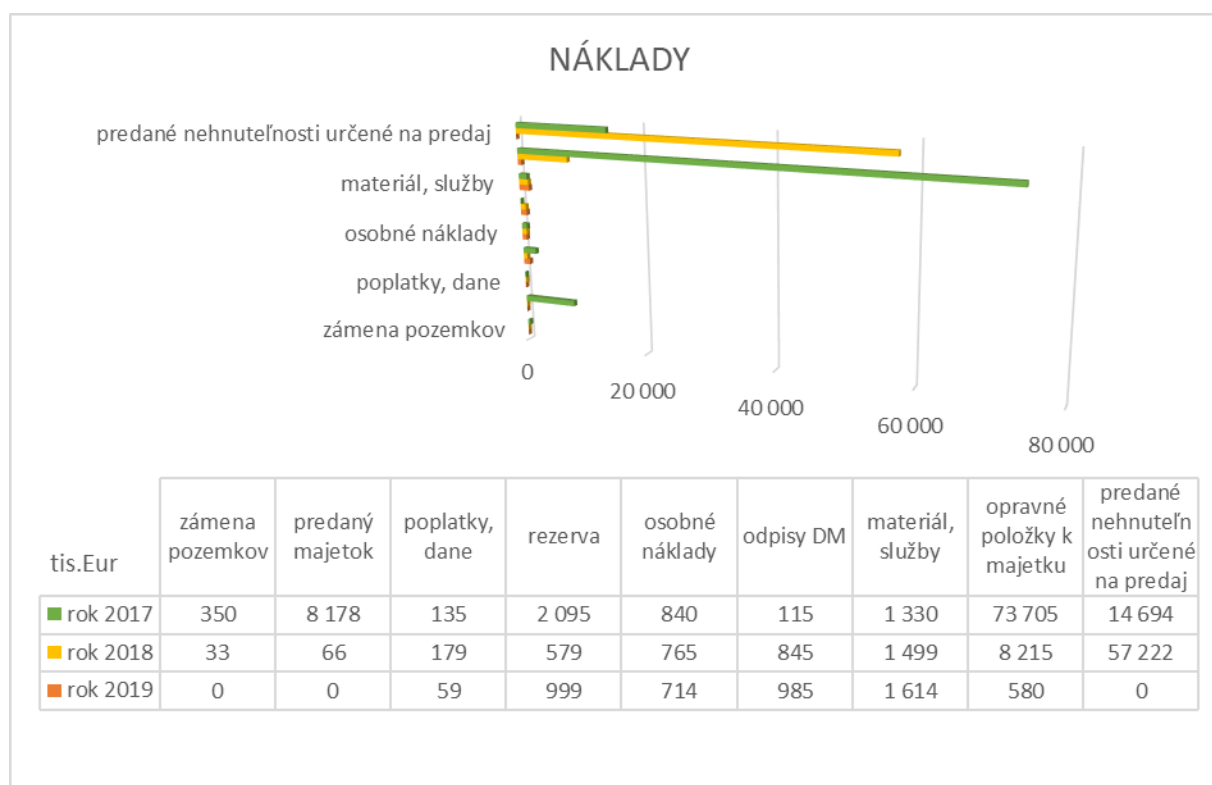
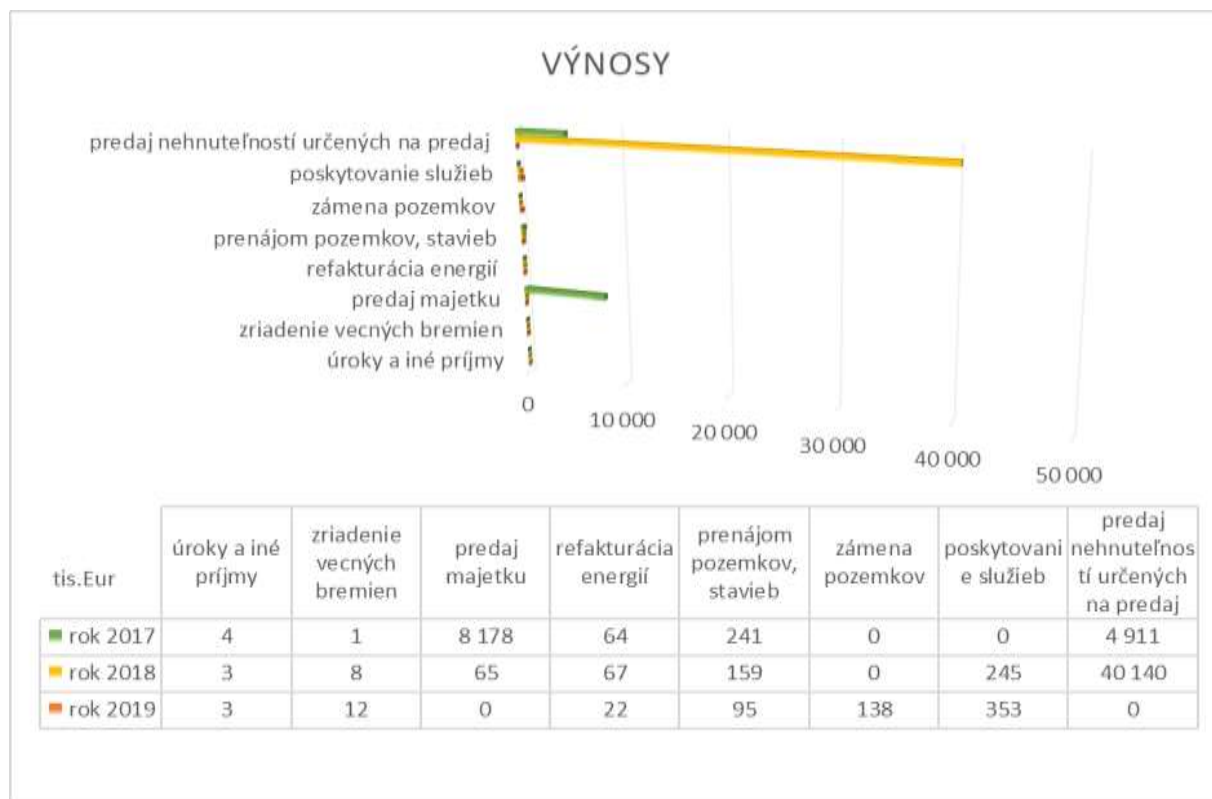
Výročná správa MH Invest, s.r.o. za rok 2019

IV. Ekonomické údaje

Vývoj činnosti 2017 až 2019



Výročná správa MH Invest, s.r.o. za rok 2019



Výročná správa MH Invest, s.r.o. za rok 2019

Štruktúra aktív a pasív k 31.12.2019



Spoločnosť MH Invest pokračovala v obstarávaní pozemkov aj v roku 2019. Obstarané pozemky sú členené na pozemky, ktoré zabezpečujú technické zázemie a fungovanie strategického parku v účtovnej hodnote k 31.12.2019 vo výške 1 442 tis.Eur a pozemky určené na predaj pre

ďalších investorov v účtovnej hodnote k 31.12.2019 vo výške 11 661 tis.Eur.

m2 podľa k.ú.	Čakajovce	Dražovce	Lužianky	Mlynárce	Zbehy	Zobor	Spolu
technické pozemky a pozemky určené na predaj spolu	568 843	679 388	823 102	126 816	270 998	117 592	2 586 739

Na zabezpečenie prevádzky strategického parku spoločnosť MH Invest vybudovala a dala do užívania infaštruktúru, ktorá je súčasťou dlhodobého majetku spoločnosti: plynovody, kanalizácia odpadových vôd, dažďová kanalizácia, verejný vodovod a zásobovací vodovod, dátové rozvody, prepojenie vodojemu, prístupové komunikácie, trafostanice, systém znižovania hladiny podzemnej vody v celkovej obstarávacej hodnote k 31.12.2019 vo výške 18 859 tis.Eur a účtovnej hodnote k 31.12.2019 vo výške 5 263 tis.Eur.

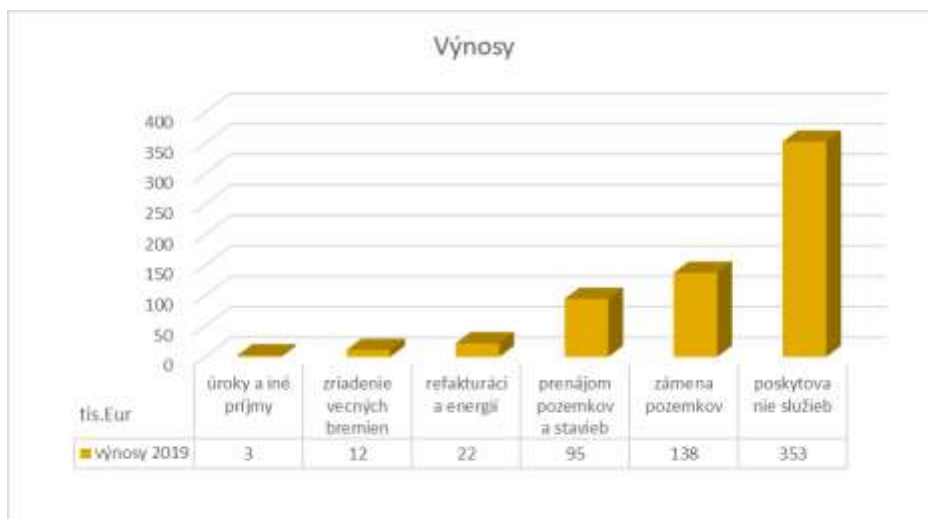


Výstavba strategického parku sa postupne ukončuje a z tohto dôvodu nie sú žiadne investičné záväzky zo stavebnej činnosti k 31.12.2019. Zádržné bolo nahradené bankovými zárukami v prospech MH Invest na vady a reklamácie počas záručnej doby jednotlivých stavieb spolu vo výške 13 012 tis.Eur.

Výročná správa MH Invest, s.r.o. za rok 2019

Spoločnosť je významne financovaná z verejných finančných prostriedkov podľa investičných a prevádzkových potrieb prostredníctvom jediného spoločníka. Z tohto dôvodu sú všetky výdavky realizované v súlade so zákonom o verejnom obstarávaní, v zmysle zakladateľskej listiny a zároveň pokynmi vydanými jediným spoločníkom.

Štruktúra výnosov a nákladov za rok 2019



V súvislosti s výstavbou strategického parku spoločnosť MH Invest realizovala výnosy z poskytnutých služieb prevažne účastníkom v strategickom parku Nitra: výnosy za technologické služby, výnosy z prenájmu pozemkov a technologickéj infraštruktúry, výnosy zo zriadenia vecných

bremien, refakturácia energií. Na zabezpečenie prevádzky strategického parku MH Invest poskytuje služby investorom - zabezpečenie odvádzania dažďovej vody v závislosti od priebežného ukončenia stavebnej činnosti investorov.



Významnú časť nákladov 2019 na služby predstavuje údržba a prevádzka infraštruktúry vo výške 612 tis.€ a právne poradenstvo a zastupovanie v súdnych sporoch vo výške 435 tis.€. Spoločnosť MH Invest zabezpečuje správu a údržbu pre jednotlivé objekty vrátane spotreby energií. Správa a údržba je realizovaná

externými dodávateľmi s potrebnou kvalifikáciou a spôsobilosťou. Majetko-právne vysporiadanie pozemkov tvorí nevyhnutnú súčasť pri výstavbe strategického parku. Na riešenie právnych sporov v súvislosti s majetko-právnym vysporiadaním pozemkov, ktoré majú dlhodobý charakter spoločnosť MH Invest využíva externé právnické kancelárie.

Výročná správa MH Invest, s.r.o. za rok 2019

Vybudovaná infraštruktúra spoločnosťou MH Invest je určená na komerčný účel ako aj verejný účel s obmedzeným ekonomickým využitím. Z tohto dôvodu bola v roku 2019 znížená hodnota dlhodobého majetku formou opravnej položky pre pozemky a infraštruktúru.

V. Návrh na rozdelenie výsledku hospodárenia spoločnosti za rok 2019

Spoločnosť MH Invest, s.r.o. vykázala výsledok hospodárenia za účtovné obdobie 2019: stratu vo výške 4 327 501 Eur.

Spoločnosť MH Invest, s.r.o. navrhuje previesť stratu za účtovné obdobie 2019 vo výške 4 327 501 Eur do nasledujúceho obdobia na účte 429 – neuhradená strata minulých rokov.

VI. Pohyb finančných prostriedkov

v tis. Eur bez DPH	2019	2018	2017
Počiatkový stav finančných prostriedkov	49 570	33 553	21 788
Splatenie základného imania	-	-	118 936
Peňažné príjmy	392	42 173	15 783
Prevádzkové výdavky	(2 326)	(-3 355)	(4 259)
Investičné výdavky	<u>(2 541)</u>	<u>(29 511)</u>	<u>(118 695)</u>
Zostatok finančných prostriedkov k 31.12.	45 095	49 570	33 553

Hlavné príjmy spoločnosti MH Invest v roku 2019 sú z predaja služieb pri výstavbe strategického parku a služieb poskytovaných užívateľom strategického parku vo výške 374 tis.Eur (2018: 163 tis.Eur, 2017: 8.4 mil. Eur) a v predchádzajúcom období za predaj pozemkov roku 2018: 40.4 mil. Eur, 2017: 6.9 mil. Eur.

Výdavky spoločnosti prevádzkového charakteru obsahujú aj vysporiadanie DPH s daňovým úradom ako aj uplatnená DPH na vstupe a výstupe je súčasťou prevádzkových výdavkov. V roku 2018 bola prijatá suma DPH vo výške 5.8 mil. Eur od odberateľa, ktorá bola odvedená daňovému úradu v predchádzajúcom období.

Investičné výdavky v roku 2019 boli vynaložené na obstaranie pozemkov v strategickom parku Nitra a ich technické zhodnotenie vo výške 2.5 mil. Eur (2018: 25.6 mil. Eur, 2017: 107.3 mil.Eur) a v predchádzajúcom období na výstavbu infraštruktúry v parku v roku 2018: 3.7 mil. Eur, 2017: 10.9 mil. Eur.

Výročná správa MH Invest, s.r.o. za rok 2019

VII. Iné

Spoločnosť MH Invest, s.r.o. neeviduje náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja.

Spoločnosť MH Invest, s.r.o. nie je povinná zverejňovať údaje požadované podľa osobitných predpisov.

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

Spoločnosť MH Invest, s.r.o. neúčtovala o nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov alebo o obchodných podieloch materskej účtovnej jednotky.

VIII. Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa

V decembri 2019 sa prvýkrát objavili správy z Číny o rozšírení ochorenia COVID-19. V prvých mesiacoch roku 2020 sa vírus rozšíril do celého sveta vrátane Európskej únie a Slovenskej republiky a jeho negatívny vplyv nadobúda veľké rozmery. V čase zverejnenia tejto účtovnej závierky vedenie spoločnosti MH Invest nezaznamenalo vplyv na aktivity spoločnosti. Nakoľko sa však situácia stále mení, preto nemožno predvídať budúce účinky/dopady. Manažment pokračuje v monitorovaní potenciálneho dopadu a podnikne všetky možné kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na spoločnosť a jej zamestnancov.

Po 31. decembri 2019 a do dňa zostavenia výročnej správy nenastali žiadne iné udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva, pasíva alebo výsledky hospodárenia spoločnosti, okrem tých, ktoré sú uvedené v účtovnej závierke k 31.12.2019 a ktoré sú výsledkom bežnej činnosti.

Výročná správa MH Invest, s.r.o. za rok 2019

IX. Správa nezávislého audítora a Účtovná závierka k 31.12.2019