

MP Real Invest, a.s.

Správa nezávislého audítora,
individuálna účtovná závierka a
výročná správa k
31. decembru 2019

Obsah

Správa nezávislého audítora k 31. decembru 2019

Individuálna účtovná závierka spoločnosti zostavená k 31. decembru 2019

Výročná správa zostavená k 31. decembru 2019



KPMG Slovensko spol. s r. o.
Dvořákovo nábrežie 10
P. O. Box 7
820 04 Bratislava 24
Slovakia

Telephone: +421 (0)2 59 98 41 11
Fax: +421 (0)2 59 98 42 22
Internet: www.kpmg.sk

Správa nezávislého audítora

Akcionárom, dozornej rade a predstavenstvu spoločnosti MP Real Invest, a.s.

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti MP Real Invest, a.s. („Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2019, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2019 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov („zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti sme nezávislí 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 („zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených správou a riadením 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 nesprávosti, 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.

Osoby poverené správou a riadením sú zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva Spoločnosti.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou 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 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 jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachováваме profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme 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 dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme 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.

S osobami poverenými správou a riadením komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas nášho auditu zistíme.

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k iným informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za iné informácie. Iné informácie pozostávajú z informácií uvedených vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve, ale nezahŕňujú účtovnú závierku a našu správu audítora k tejto účtovnej závierke. Náš názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na tieto iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s týmito inými informáciami uvedenými vo výročnej správe, ktorú sme obdržali pred dňom vydania správy audítora z auditu účtovnej závierky, a posúdenie, či tieto iné informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne. Ak na základe nami vykonanej práce prideme k záveru, že tieto iné informácie sú významne nesprávne, vyžaduje sa, aby sme tieto skutočnosti uviedli.

V súvislosti s výročnou správou zákon o účtovníctve vyžaduje, aby sme vyjadrili názor na to, či sú tieto iné informácie uvedené vo výročnej správe v súlade s účtovnou závierkou zostavenou za to isté účtovné obdobie, a či výročná správa obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru, vo všetkých významných súvislostiach:

- tieto iné informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2019 sú v súlade s účtovnou závierkou zostavenou za to isté účtovné obdobie,
- výročná správa obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Okrem toho zákon o účtovníctve vyžaduje, aby sme uviedli, či sme na základe našich poznatkov o Spoločnosti a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, zistili v týchto iných informáciách uvedených vo výročnej správe významné nesprávnosti. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

4. marec 2021

Bratislava, Slovenská republika



Audítorská spoločnosť:
KPMG Slovensko spol. s r.o.
Licencia SKAU č. 96



Zodpovedný audítor:
Ing. Petra Černáková
Licencia UDVA č. 1120

ÚČ POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve zostavená
k 31. 12. 2019

Daňové identifikačné číslo

2 0 2 0 1 5 2 0 0 2

IČO

3 6 5 3 1 8 0 4

SK NACE

6 8 . 2 0 . 0

Účtovná závierka

☒ - riadna
☐ - mimoriadna
☐ - priebežná

Účtovná jednotka

☒ - malá
☐ - veľká

Za obdobie

mesiac rok
od 0 1 2 0 1 9
do 1 2 2 0 1 9

Bezprostredne
predchádzajúce
obdobie

mesiac rok
od 0 1 2 0 1 8
do 1 2 2 0 1 8

Priložené súčasti účtovnej závierky

☒ Súvaha (ÚČ POD 1-01)
(v celých eurách)

☒ Výkaz ziskov a strát (ÚČ POD 2-01)
(v celých eurách)

☒ Poznámky (ÚČ POD 3-01)
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

M P R e a l I n v e s t , a . s .

Sídlo účtovnej jednotky, ulica a číslo

H o d ž o v o n á m e s t i e 4

PSČ

8 1 1 0 6

Obec

B r a t i s l a v a

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

O k r e s n ý s ú d B r a t i s l a v a I
O d d i e l S a , v l o ž k a č í s l o : 2 3 0 5 / B

Telefónne číslo

0 2 5 9 3 0 0 4 0 0

Faxové číslo

E-mailová adresa

o f f i c e @ s k . g t . c o m

Zostavená dňa:

30.09.2020

Schválená dňa:

Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo
člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový
záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:



DIČ: 2020152002

IČO: 36531804

Súvaha Úč POD 1-01

Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1		2	
			BruĤo-časť 1	Korekcia-časť 2	Netto	Netto
	Spolu majetok r. 02 + r. 33 + r. 74	01	97 065 832	25 380 580	71 685 252	24 333 970
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	94 714 647	25 380 580	69 334 067	22 031 341
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03	47 437 321	1 166 724	46 270 597	1 969
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04	0	0	0	0
2.	Softvér (013)-/073, 091A/	05	13 500	13 500	0	1 969
3.	Oceniteľné práva (014)-/074, 091A/	06	0	0	0	0
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07	47 376 044	1 105 447	46 270 597	0
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08	47 777	47 777	0	0
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09	0	0	0	0
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10	0	0	0	0
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11	47 277 326	24 213 856	23 063 470	22 029 372
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	6 737 496	0	6 737 496	4 828 387
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	39 894 509	24 050 807	15 843 702	17 173 530
3.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022) - /082, 092A/	14	187 392	147 390	40 002	27 455
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15	0	0	0	0
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16	0	0	0	0
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17	15 659	15 659	0	0
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	442 270	0	442 270	0
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19	0	0	0	0
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20	0	0	0	0
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21	0	0	0	0
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22	0	0	0	0
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23	0	0	0	0
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24	0	0	0	0
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25	0	0	0	0
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26	0	0	0	0
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27	0	0	0	0

DČ: 2020152002

IČO: 36531804

Súvaha Úč POD 1-01

Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	2	3	
			BruĤo-časť 1	Korekcia-časť 2	Netto	Netto
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28	0	0	0	0
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29	0	0	0	0
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30	0	0	0	0
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31	0	0	0	0
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32	0	0	0	0
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	2 321 539	0	2 321 539	2 302 558
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	0	0	0	0
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35	0	0	0	0
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36	0	0	0	0
3.	Výrobky (123) - /194/	37	0	0	0	0
4.	Zvieratá (124) - /195/	38	0	0	0	0
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39	0	0	0	0
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40	0	0	0	0
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41	0	0	0	0
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42	0	0	0	0
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43	0	0	0	0
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44	0	0	0	0
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45	0	0	0	0
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46	0	0	0	0
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47	0	0	0	0
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48	0	0	0	0
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49	0	0	0	0
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50	0	0	0	0
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51	0	0	0	0
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52	0	0	0	0
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	525 712	0	525 712	216 750

DIČ: 2020152002	IČO: 36531804	Súvaha Úč POD 1-01
-----------------	---------------	--------------------

Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1		2	3
			BruĤo-časť 1	Korekcia-časť 2	Netto	Netto
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	63 788	0	63 788	132 681
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55	0	0	0	84 295
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56	0	0	0	0
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	63 788	0	63 788	48 386
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58	0	0	0	0
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59	0	0	0	0
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60	0	0	0	0
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61	0	0	0	0
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62	0	0	0	0
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63	435 143	0	435 143	76 142
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64	0	0	0	0
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	26 781	0	26 781	7 927
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66	0	0	0	0
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67	0	0	0	0
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68	0	0	0	0
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	69	0	0	0	0
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70	0	0	0	0
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	1 795 827	0	1 795 827	2 085 808
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	9 107	0	9 107	0
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	1 786 720	0	1 786 720	2 085 808

DIČ: 2020152002

IČO: 36531804

Súvaha Úč POD 1-01

Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1		2	
			Brutto-časť 1	Korekcia-časť 2	Netto	Netto
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	29 646	0	29 646	71
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75	0	0	0	0
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	29 646	0	29 646	71
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77	0	0	0	0
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	0	0	0	0

DIČ: 2020152002		IČO: 36531804		Súvaha Úč POD 1-01	
Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5	
	Spolu vlastné imanie a záväzky r. 80 + r. 101 + r. 141	79	71 685 252	24 333 970	
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	14 937 988	21 321 717	
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	4 647 160	4 647 160	
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	4 647 160	4 647 160	
2.	Zmena základného imania +/- 419	83	0	0	
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-/353)	84	0	0	
A.II.	Emisné ážio (412)	85	0	0	
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86	0	0	
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	953 561	953 561	
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	953 561	953 561	
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely (417A, 421A)	89	0	0	
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90	0	0	
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91	0	0	
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92	0	0	
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93	0	0	
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94	0	0	
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí (+/- 415)	95	0	0	
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení (+/- 416)	96	0	0	
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	10 028 345	14 394 532	
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	10 228 546	14 394 532	
2.	Neuhrađená strata minulých rokov (/-/429)	99	-200 201	0	
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení /+/-/ r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	-691 078	1 326 464	
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	56 744 431	3 008 373	
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	3 921 684	2 871 384	
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103	0	0	
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104	0	0	
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105	0	0	

DIČ: 2020152002		IČO: 36531804		Súvaha Úč POD 1-01	
Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5	
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106	0	0	
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107	0	0	
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108	0	0	
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109	155 369	0	
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110	0	0	
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111	87 613	88 054	
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112	0	0	
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113	0	0	
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114	0	1 024	
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115	0	0	
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116	0	0	
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117	3 678 702	2 782 306	
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118	0	0	
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119	0	0	
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120	0	0	
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121	50 804 878	0	
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	330 015	123 950	
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r.124 až r. 126)	123	302 301	99 504	
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	0	0	
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125	0	0	
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	302 301	99 504	
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127	0	0	
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128	0	0	
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129	0	0	
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130	66	66	
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	0	0	

DIČ: 2020152002		IČO: 36531804		Súvaha Úč POD 1-01	
Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5	
7.	Závazky zo sociálneho poistenia (336A)	132	0	0	
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	0	24 380	
9.	Závazky z derivátových operácií (373A, 377A)	134	0	0	
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	27 648	0	
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	19 067	13 039	
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	0	549	
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	19 067	12 490	
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	0	0	
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, 475A)	140	1 668 787	0	
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	2 833	3 880	
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142	0	0	
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143	0	0	
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144	0	0	
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	2 833	3 880	

DIČ: 2020152002		IČO: 36531804	Výkaz ziskov a strát Úč POD 2-01	
Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	5 248 036	5 126 352
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	5 250 661	5 131 567
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03	0	0
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04	0	0
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	5 248 036	5 126 352
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06	0	0
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07	0	0
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08	0	0
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	2 625	5 215
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	4 761 283	3 445 751
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11	0	0
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	468 982	496 465
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13	0	0
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	1 524 819	1 377 509
E.	Osobné náklady súčet (r. 16 až r. 19)	15	28 297	42 200
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16	20 875	14 978
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17	0	16 320
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	7 349	10 821
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19	73	81
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	59 795	36 766
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	2 464 086	1 356 529
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	2 464 086	1 356 529
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23	0	0
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24	0	0

DIČ: 2020152002		IČO: 36531804	Výkaz ziskov a strát Úč POD 2-01	
Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	0	0
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	215 304	136 282
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	489 378	1 685 816
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	3 254 235	3 252 378
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	263	0
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30	0	0
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31	0	0
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32	0	0
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33	0	0
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34	0	0
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35	0	0
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36	0	0
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37	0	0
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38	0	0
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	261	0
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	0	0
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	261	0
XII.	Kurzové zisky (663)	42	0	0
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43	0	0
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44	2	0
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	284 323	6 518
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46	0	0
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47	0	0
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48	0	0
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	81 670	0
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50	0	0
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	81 670	0

DIČ: 2020152002		IČO: 36531804	Výkaz ziskov a strát ÚČ POD 2-01	
Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
O.	Kurzové straty (563)	52	0	134
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53	0	0
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	202 653	6 384
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	-284 060	-6 518
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	205 318	1 679 298
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	896 396	352 834
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	0	407 956
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	896 396	-55 122
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60	0	0
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	-691 078	1 326 464

A. INFORMÁCIE O ÚČTOVNEJ JEDNOTKE**1. Všeobecné informácie o spoločnosti**

Názov spoločnosti: MP Real Invest, a.s. (ďalej len Spoločnosť)
Sídlo spoločnosti: Hodžovo námestie 4, Bratislava 811 06

Spoločnosť bola založená 16.04.1999 a do obchodného registra bola zapísaná 04.05.1999 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka 2305/B).

Dňa 24.04.2019 na základe zmluvy o predaji podielov v spoločnosti MP Real Invest, a.s. došlo k prevodu podielov v spoločnosti MP Real Invest, a.s. na spoločnosť Esterhazy Real Estate s.r.o. Zmena bola zapísaná do ORSR dňa 08.06.2019.

V zmysle zmluvy o zlúčení došlo k zlúčeniu so spoločnosťou Esterhazy Real Estate s.r.o. Rozhodný deň zlúčenia pre účely účtovníctva a dane z príjmov právnických osôb bol stanovený na 01.06.2019. Právnym nástupcom zlúčenia je spoločnosť MP Real Invest, a.s. Právne účinky zlúčenia nastali ku dňu zápisu zlúčenia do obchodného registra dňa 23.08.2019.

Dňa 12.7.2019 na základe zmluvy o predaji podielov v spoločnosti MP Real Invest, a.s. došlo k prevodu podielov v spoločnosti MP Real Invest, a.s. na spoločnosť Gitone Beteiligungsverwaltungs GmbH. Zmena bola zapísaná do ORSR dňa 22.08.2019.

Dňa 28.11.2019 došlo k zmene predstavenstva spoločnosti. Zmena bola do ORSR zapísaná 05.02.2020.

2. Predmet činnosti Spoločnosti

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

3. Schválenie účtovnej závierky zostavenej za predchádzajúce obdobie

- Účtovná závierka bola schválená riadnym valným zhromaždením.

☒ ÁNO☐ NIE

Účtovná závierka k 31.12.2018 za predchádzajúce účtovné obdobie bola schválená uznesením valného zhromaždenia Spoločnosti dňa 08. 04. 2019.

4. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti 31.12. 2018 spolu so správou audítora o overení účtovnej závierky bola uložená do registra účtovných závierok dňa 14.03.2019. Výročná správa spolu s dodatkom správy audítora o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou bola uložená do registra účtovných závierok dňa 16.03.2019.

Účtovná závierka je určená pre používateľov, ktorí majú primerané znalosti o obchodných a ekonomických činnostiach a účtovníctve a ktorí analyzujú tieto informácie s primeranou pozornosťou. Účtovná závierka neposkytuje a ani nemôže poskytovať všetky informácie, ktoré by existujúci a potenciálni investori, poskytovatelia úverov a pôžičiek a iní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

5. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky

- Účtovná závierka Spoločnosti je zostavená k poslednému dňu účtovného obdobia ako riadna účtovná závierka podľa §17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve za obdobie od 1.1.2019 do 31.12.2019

☒ ÁNO

☐ NIE

6. Údaje o skupine

	Názov	Sídlo	Miesto uloženia konsolidovanej závierky
Koncern	HOLSTER Privatstiftung	Am Modenapark 13/9, 1030 Viedeň, Rakúsko	Am Modenapark 13/9, 1030 Viedeň, Rakúsko
Bezprostredný materský podnik	Gitone Beteiligungsverwaltung GmbH	Am Modenapark 13/9, 1030 Viedeň, Rakúsko	Am Modenapark 13/9, 1030 Viedeň, Rakúsko

Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti Gitone Beteiligungsverwaltung GmbH, ktorá je súčasťou konsolidovanej účtovnej závierky koncernu HOLSTER Privatstiftung, Am Modenapark 13/9, 1030 Viedeň, Rakúsko. Konsolidovanú účtovnú závierku koncernu zostavuje spoločnosť HOLSTER Privatstiftung, Am Modenapark 13/9, 1030 Viedeň, Rakúsko. Tieto konsolidované účtovné závierky je možné dostať v sídle Spoločnosti HOLSTER Privatstiftung, Am Modenapark 13/9, 1030 Viedeň, Rakúsko.

7. Počet zamestnancov

Údaje o priemernom prepočítanom počte zamestnancov sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	0,45	1

B. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH ÚČTOVNÝCH POSTUPOCH

1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti.

2. Účtovné zásady a účtovné metódy

Spoločnosť uplatnila účtovné zásady a účtovné metódy v súlade s platnými účtovnými predpismi.

Spoločnosť vedie účtovníctvo na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

3. Zmeny oproti predchádzajúcemu účtovnému obdobiu

Druh zmeny	Dôvod zmeny	Popis zmeny	Peňažné vyjadrenie vplyvu na hodnoty majetku, záväzkov, vlastného imania, výsledku hospodárenia
Spôsob oceňovania	bez zmeny		
Postupy účtovania	bez zmeny		
Usporiadanie položiek účtovnej závierky	bez zmeny		
Obsahové vymedzenie položiek účtovnej závierky	bez zmeny		
Spôsob odpisovania	bez zmeny		

4. Informácie o významných transakciách neuvádzaných v súvahe

V bežnom účtovnom období neboli realizované transakcie, ktoré sa neuvádzajú v súvahe a ktoré by mohli mať významný vplyv na posúdenie finančnej situácie Spoločnosti.

5. Spôsob a určenie ocenenia jednotlivých položiek majetku a záväzkov**5.1. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok**

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.).

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého hmotného majetku od 1. januára 2003 nie sú úroky z cudzích zdrojov ani realizované kurzové rozdiely, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého nehmotného majetku nie sú od 1. júla 2010 úroky z cudzích zdrojov, ktoré vznikli do momentu zaradenia dlhodobého nehmotného majetku do používania.

5.2. Spôsob zostavenia odpisového plánu (účtovné odpisy)

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba dlhodobého majetku sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Por. čís.	Druh dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	Predpokladaná doba používania	Ročná odpisová sadzba v %	Metóda odpisovania
1.	Aktivované náklady na vývoj			
2.	Software	4 roky	25,00%	lineárna
3.	Ocenenie práv			
4.	Goodwill	25 rokov	4,00%	lineárna
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok			
6.	Stavby	30 rokov	3,33%	lineárna
	z toho: finančný prenájom			
7.	Samostatné hnuťelné veci a súbory hnuťelných vecí	4 roky	25,00%	lineárna
	z toho: finančný prenájom			
8.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok	6 rokov	16,67%	lineárna

5.3. Odpisy dlhodobého nehmotného majetku vychádzajú:

- z predpokladanej doby používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia



Odpisovať sa začína:

- prvým dňom mesiaca nasledujúcim po mesiaci, kedy bol majetok uvedený do používania
- prvým dňom mesiaca, v ktorom bol majetok uvedený do používania
- inak



Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávacía cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania.

Účtovné a daňové odpisy dlhodobého nehmotného majetku sa rovnajú.

5.4. Odpisy dlhodobého hmotného majetku vychádzajú:

- z predpokladanej doby používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia
- z doby odpisovania stanovenej zákonom o dani z príjmov



Odpisovať sa začína:

- prvým dňom mesiaca nasledujúcim po mesiaci, kedy bol majetok uvedený do používania
- prvým dňom mesiaca, v ktorom bol majetok uvedený do používania
- inak



Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacía cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania. Pozemky sa neodpisujú.

Hodnota obstarávaného dlhodobého hmotného majetku, ktorý sa používa, sa zníži o opravnú položku vo výške zodpovedajúcej opotrebeniu.

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého majetku, ktorá bola zistená pri inventarizácii a je výrazne nižšia ako jeho ocenenie v účtovníctve po odpočítaní oprávok, je vytvorená opravná položka na úroveň jeho zistenej úžitkovej hodnoty.

Opravná položka sa tvorí na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že nastalo zníženie hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Predpoklad zníženia hodnoty majetku je opodstatnený, ak nastala skutočnosť, ktorá je dôvodom na odhad zníženia budúcich ekonomických úžitkov z tohto majetku. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.

Opravná položka k odpisovanému dlhodobému majetku, ktorého úžitková hodnota sa znižuje opotrebovaním, sa tvorí, ak predpokladané budúce ekonomické úžitky z tohto majetku sú nižšie ako jeho ocenenie v účtovníctve, pričom ocenením v účtovníctve sa na tieto účely rozumie ocenenie po zohľadnení oprávok a už vytvorenej opravnej položky. Opravná položka k neodpisovanému dlhodobému majetku sa tvorí, ak predpokladané budúce ekonomické úžitky z tohto majetku sú nižšie ako jeho ocenenie v účtovníctve. Ocenením neodpisovaného dlhodobého majetku v účtovníctve sa rozumie ocenenie po zohľadnení už vytvorenej opravnej položky. Ak predpokladaná predajná cena dlhodobého majetku po odpočítaní nákladov na predaj je vyššia ako predpokladaná hodnota ďalšieho využitia tohto majetku účtovnou jednotkou, pri tvorbe opravnej položky sa zohľadňuje predpokladaná predajná cena znížená o náklady na predaj.

5.5. Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou; postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním.

Toto ocenenie sa znižuje prostredníctvom tvorby opravnej položky k o pochybným a nevymožiteľným pohľadávkam.

Ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky dlhšia než jeden rok, vytvára sa opravná položka, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ako súčet súčinov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

5.6. Peňažné prostriedky a ceniny

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

5.7. Náklady budúcich období

Náklady budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

5.8. Rezervy

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou; tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ľarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebné rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

5.9. Záväzky

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

5.10. Splatná daň z príjmov

Daň z príjmov sa účtuje do nákladov Spoločnosti v období vzniku daňovej povinnosti a v priloženom výkaze ziskov a strát Spoločnosti je vypočítaná zo základu vyplývajúceho z hospodárskeho výsledku pred zdanením, ktorý bol upravený o pripočítateľné a odpočítateľné položky z titulu trvalých a dočasných úprav daňového základu a umorenia straty. Daňový záväzok je uvedený po znížení o preddavky na daň z príjmov, ktoré Spoločnosť uhradila v priebehu roka. V prípade, že uhradené preddavky na daň z príjmu v priebehu roka sú vyššie ako daňová povinnosť za tento rok, Spoločnosť vykazuje výslednú daňovú pohľadávku.

5.11. Odložené dane

Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

- a) dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- b) možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti, ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- c) možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely vyrovnáť voči budúcemu základu dane.

Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

5.12. Výnosy budúcich období

Výnosy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

5.13. Výnosy

Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté s ohľadom na stav rozpracovanosti danej služby. Tento je zistený na základe skutočne poskytnutých služieb ako pomernej časti k celkovému rozsahu dohodnutých služieb.

Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú. Výnosy z dividend sa zaúčtujú v čase vzniku práva Spoločnosti na prijatie platby.

Tržby za vlastné výkony a tovar neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.), bez ohľadu na to, či zákazník mal vopred na zľavu nárok, alebo či ide o dodatočne uznanú zľavu.

5.14. Prepočet údajov v cudzích menách na euro menu

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzích menách sú prepočítané na euro menu referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Pri uzavieraní účtovných kníh sú majetok a záväzky v cudzích menách, okrem prijatých a poskytnutých preddavkov prepočítané na euro menu referenčným výmenným kurzom k dátumu účtovnej závierky určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska. Vzniknuté kurzové rozdiely sú zúčtované v zmysle § 24 platných postupov účtovania pre podnikateľov, s vplyvom na výsledok hospodárenia.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene prostredníctvom účtu vedeného v tejto cudzej mene sa prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu. Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách sa prepočítavajú na menu euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa na menu euro už neprepočítavajú.

Na ocenenie prírastku cudzej meny nakúpenej za euro sa použije kurz, za ktorý bola táto cudzia mena nakúpená.

Na úbytok rovnakej cudzej meny v hotovosti alebo z devízového účtu sa na prepočet cudzej meny na eurá použije referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

C. INFORMÁCIE O AKTÍVACH**1. Goodwill**

Forma obstarania	Obstarávacía cena majetku	Podiel na reálnej hodnote majetku	Goodwill/Záporný goodwill
zlúčenie	67 071 110	19 695 066	47 376 044
Súčet:	67 071 110	19 695 066	47 376 044

D. INFORMÁCIE O PASÍVACH**1. Údaje o záväzkoch****1.1. Záväzky podľa lehoty splatnosti všeobecne**

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé záväzky spolu	242 982	89 078
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	87 613	88 054
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	155 369	1 024
Krátkodobé záväzky spolu	330 015	123 950
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	330 015	123 950
Záväzky po lehote splatnosti		

Súčasťou vekovej štruktúry záväzkov nie je odložený daňový záväzok (účet 481). Tieto informácie sú uvedené v inej časti poznámok k účtovnej závierke.

1.2. Popis tvorby odloženého daňového záväzku

Výpočet odloženého daňového záväzku je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:	17 574 582	13 268 665
odpočítateľné	0	-28
zdaniteľné	17 574 582	13 268 693
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	-56 952	-19 587
odpočítateľné		0
zdaniteľné	-56 952	-19 587
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	0	
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty		
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka	0	0
Uplatnená daňová pohľadávka	0	0
Zaúčtovaná ako náklad	0	
Zaúčtovaná do vlastného imania		
Odložený daňový záväzok	3 678 702	2 782 306
Zmena odloženého daňového záväzku	896 396	-22 122
Zaúčtovaná ako náklad	896 396	-55 122
Zaúčtovaná do vlastného imania		

E. INFORMÁCIE O VÝNOSOCH**1. Tržby za vlastné výrobky a tovar podľa jednotlivých typov výrobkov a služieb a hlavných oblastí odbytu**

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa jednotlivých segmentov, t. j. podľa typov výrobkov a služieb a podľa hlavných oblastí odbytu sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Oblasť odbytu	Typ služieb-prenajom		Typ výrobkov, tovarov, služieb (napríklad B)		Typ výrobkov, tovarov, služieb (napríklad C)	
	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d	e	f	g
predaj služieb	5 248 036	5 126 352				
Spolu	5 248 036	5 126 352	0	0	0	0

F. ÚDAJE O NÁKLADOCH**1. Náklady za prijaté služby, ostatné významné náklady z hospodárskej činnosti, finančné náklady a náklady, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt**

Prehľad o nákladoch na prijaté služby:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	1 524 818	1 377 509
Opravy a udržiavanie	403 437	411 743
Sprava	131 892	152 029
Management fees	513 389	477 956
Nájomné	5 714	0
Prepravné, kuriér	0	484
Sprava PM	47 826	52 920
Poštovné	7	446
Telefón	2 165	1 724
Preklady a tlmočenie	0	21 348
Právne, ekonomické a iné poradenstvo	176 580	56 468
Náklady parkovisko	40 496	46 360
Cistenie, upratovanie	43 796	30 630
Strážna služba	106 800	92 583
Ostatné náklady	52 716	32 818
Spolu	1 524 818	1 377 509

Prehľad o osobných nákladoch:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Osobné náklady		
- Mzdové náklady	20 875	14 978
- Ostatné náklady na závislú činnosť		16 320
- Sociálne poistenie	5 206	0
- Zdravotné poistenie	2 142	10 821
- Sociálne náklady	73	81
Spolu	28 296	42 200

Prehľad o ostatných nákladoch na hospodársku činnosť, finančných a nákladoch a o nákladoch, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	2 739 185	1 529 577
- Dane a poplatky	59 795	36 766
- Odpisy DHM	1 356 670	1 353 154
- Odpisy DNM	1 107 416	3 375
- Ostatné	215 304	136 282
Finančné náklady, z toho:	284 323	6 384
Kurzové straty, z toho:		
- kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	134
Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:	284 323	6 384
- Nákladové úroky	81 670	0
- Ostatné finančné náklady	202 653	6 384

G. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A PASÍVACH**1. Podmienené záväzky**

Spoločnosť má možné budúce záväzky, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú sa v súvahe: ☐ ÁNO ☒ NIE

Spoločnosť má existujúce záväzky, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú sa v súvahe, pretože nie je pravdepodobnosť úbytku peňažných prostriedkov: ☐ ÁNO ☒ NIE

Spoločnosť má existujúce záväzky, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú sa v súvahe, pretože výška tejto povinnosti sa nedá spoľahlivo oceniť: ☐ ÁNO ☒ NIE

Vzhľadom na to, že mnohé oblasti slovenského daňového práva doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až potom, keď budú k dispozícii právne precedensy, prípadne oficiálne interpretácie príslušných orgánov.

H. INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Koncom roka 2019 sa prvýkrát objavili správy z Číny o koronavíruse. V prvých mesiacoch roku 2020 sa vírus rozšíril do celého sveta a jeho negatívny vplyv nadobudol veľké rozmery. Aj keď v čase zverejnenia tejto účtovnej závierky vedenie účtovnej jednotky nezaznamenalo zreteľný/významný pokles predaja, nakoľko sa však situácia stále mení, preto nemožno predvídať budúce účinky/dopady.

Manažment bude pokračovať v monitorovaní potenciálneho dopadu a podnikne všetky možné kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na spoločnosť a jej činnosť.

I. INFORMÁCIE O PRÍJMOCH A VÝHODÁCH ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH ORGÁNOV, DOZORNÝCH ORGÁNOV A INÝCH ORGÁNOV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Všetky príjmy konateľov boli vyplatené v rámci závislej činnosti za bežné obdobie sú zohľadnené v mzdových nákladoch.

J. ZMENY VLASTNÉHO IMANIA

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2019, strate vo výške 691 077,86 EUR rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

- prevod na neuhradenú stratu minulých rokov 691 077,86 EUR.

MP Real Invest, a.s.

Výročná správa 2019



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 2019	3
Plán Spoločnosti na roky 2020 - 2022.....	3
Informácie o finančnej situácii Spoločnosti za roky 2019, 2018 a 2017.....	4
Vysporiadanie straty Spoločnosti	8
Informácie o udalostiach osobitného významu po skončení účtovného obdobia.....	8
Ostatné informácie	9

Informácie o Spoločnosti

Obchodné meno a sídlo spoločnosti:	MP Real Invest, a.s. 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. 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 2019

Spoločnosť v roku 2019 dosiahla obrat vo výške 5 248 tis. EUR. V porovnaní s predchádzajúcim rokom 2018 tržby z prenájom narástli o 2,37%, avšak medziročne sa zvýšil NOI Spoločnosti zo 41% na 44%. V roku 2019 Spoločnosť dosiahla zároveň medziročný pokles výsledku z hospodárskej činnosti o 71%, čo bolo spôsobené hlavne nárastom odpisov 82%, daní a poplatkov 63% a ostatných nákladov na hospodársku činnosť 58%. Pokles zaznamenali osobné náklady 33% a spotreba materiálu 6%.

Plán Spoločnosti na roky 2020 - 2022

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 2019, 2018 a 2017

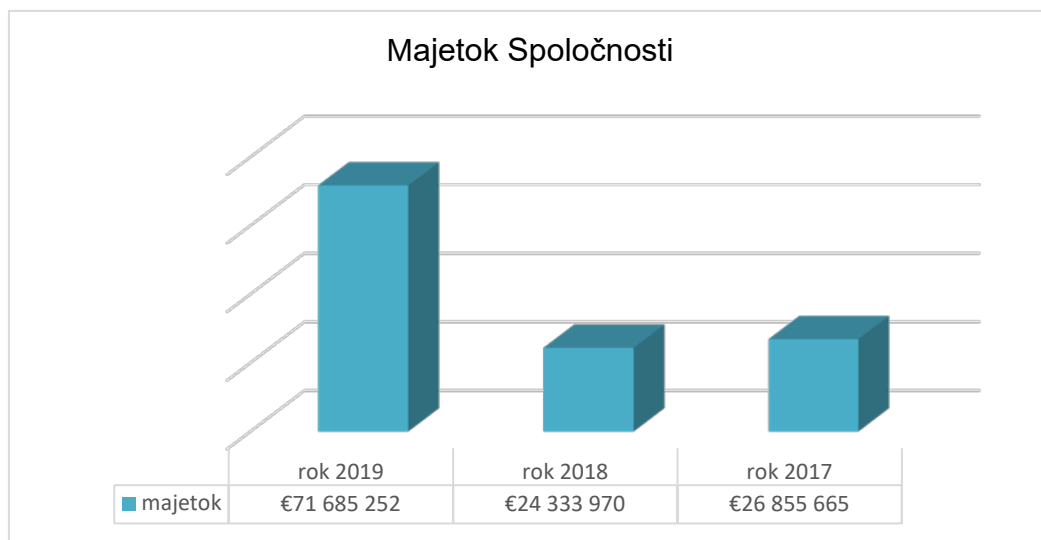
MAJETOK Spoločnosti	31.12.2019		31.12.2018		31.12.2017
	€	zmena v %	€	zmena v %	€
Neobežný majetok					
Dlhodobý nehmotný majetok	46 270 597	2 349 854,14	1 969	(63,15)	5 344
Dlhodobý hmotný majetok	23 063 470	54,69	22 029 372	(5,62)	23 340 074
Neobežný majetok SPOLU	69 334 067	214,71	22 031 341	(5,63)	23 345 418
Obežný majetok					
Zásoby	-	-	-	-	-
Krátkodobé pohľadávky	525 712	142,54	216 750	4,81	206 812
Finančné účty	1 795 827	(13,90)	2 085 808	(36,86)	3 303 302
Obežný majetok SPOLU	2 321 539	0,82	2 302 558	(34,40)	3 510 114
Časové rozlíšenie	29 646	41 654,93	71	(46,62)	133
MAJETOK SPOLU	71 685 252	194,59	24 333 970	(9,39)	26 855 665

VLASTNÉ IMANIE A ZÁVAZKY Spoločnosti	31.12.2019		31.12.2018		31.12.2017
	€	zmena v %	€	zmena v %	€
Vlastné imanie					
Základné imanie	4 647 160	-	4 647 160	-	4 647 160
Zákonné rezervné fondy	953 561	-	953 561	-	953 561
Výsledok hospodárenia minulých rokov	10 028 345	(30,33)	14 394 532	0,18	14 368 728
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	(691 078)	(152,10)	1 326 464	(13,06)	1 525 803
Vlastné imanie SPOLU	14 937 988	(29,94)	21 321 717	(0,81)	21 495 252
Závazky					
Dlhodobé záväzky	54 726 562	1 805,93	2 871 384	(1,27)	2 908 225
Krátkodobé záväzky	1 998 802	1 512,59	123 950	(94,37)	2 202 683
Krátkodobé rezervy	19 067	46,23	13 039	(85,86)	92 196
Závazky SPOLU	56 744 431	1 786,22	3 008 373	(42,18)	5 203 104
Časové rozlíšenie	2 833	(26,98)	3 880	(97,53)	157 309
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVAZKY SPOLU	71 685 252	194,59	24 333 970	(9,39)	26 855 665

Vývoj majetkovej situácie

Bilančná hodnota Spoločnosti k 31. decembru 2019 dosiahla výšku 71 685 252 €. Oproti predchádzajúcemu účtovnému obdobiu sa zvýšila o 47 351 282 € (t.j. 195%). Hlavný nárast bilančnej hodnoty bol spôsobený dlhodobým nehmotným majetkom za sledované obdobie, ktorý bol vo výške 46 270 597 €. Zároveň medzioročne poklesla hodnota finančných účtov o 289 981 € (t.j. 14%).

Graf č. 1: Vývoj majetkovej situácie Spoločnosti za obdobie rokov 2017 – 2019

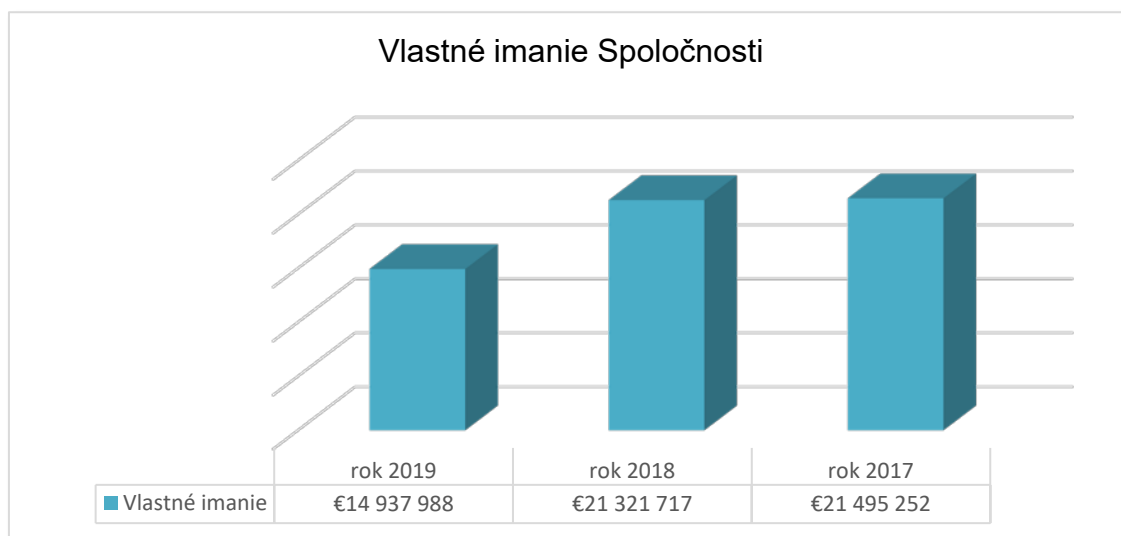


Vlastné imanie

Vlastné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2019 sa oproti predchádzajúcemu účtovnému obdobiu znížilo o netto hodnotu 6 383 729 €. Dôvody boli nasledovné:

- Dosiahnutý výsledok hospodárenia za rok 2019 vo výške -691 078 €,
- a zároveň výplata dividend akcionárovi vo výške 2 mil. €.

Graf č. 2: Vývoj vlastného imania Spoločnosti za obdobie rokov 2017 – 2019

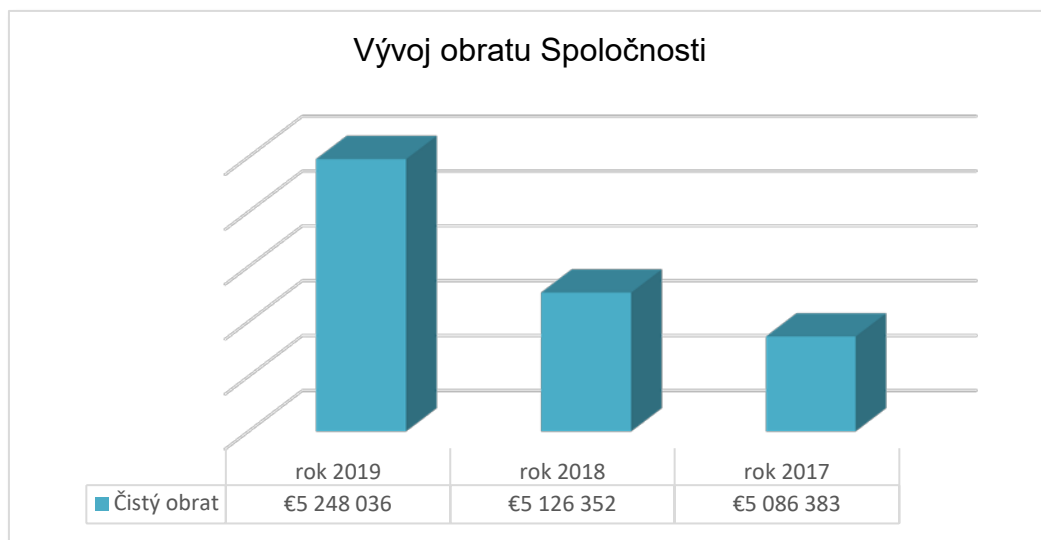


Informácie o finančnej situácii Spoločnosti za roky 2019, 2018 a 2017

VÝNOSOVÁ SITUÁCIA Spoločnosti	31.12.2019		31.12.2018		31.12.2017
	€	zmena v %	€	zmena v %	€
Tržby z predaja tovaru	-	-	-		
Tržby z predaja služieb	5 248 036	2,37	5 126 352	0,79	5 086 383
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	2 625	(49,66)	5 215	(9,02)	5 732
Výnosy z HOSPODÁRSKEJ ČINNOSTI	5 250 661	2,32	5 131 567	0,77	5 092 115
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	468 982	(5,54)	496 465	5,39	471 070
Služby	1 524 819	10,69	1 377 509	35,45	1 017 023
Osobné náklady	28 297	(32,95)	42 200	4,68	40 314
Dane a poplatky	59 795	62,64	36 766	(0,61)	36 991
Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku	2 464 086	81,65	1 356 529	0,36	1 351 728
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	215 304	57,98	136 282	(42,36)	236 452
Náklady na HOSPODÁRSKU ČINNOSŤ	4 761 283	38,18	3 445 751	9,26	3 153 578
Výsledok hospodárenia z HOSPODÁRSKEJ ČINNOSTI	489 378	(70,97)	1 685 816	(13,04)	1 938 537
Výnosové úroky	261	-	-	-	-
Ostatné výnosy	2	-	-	-	-
Výnosy z FINANČNEJ ČINNOSTI	263	-	-	-	-
Kurzové straty	-	-	134	(34,95)	206
Nákladové úroky	81 670	-	-	-	-
Ostatné náklady na finančnú činnosť	202 653	3 074,39	6 384	(4,27)	6 669
Náklady na FINANČNÚ ČINNOSŤ	284 323	4 262,12	6 518	(5,19)	6 875
Výsledok hospodárenia z FINANČNEJ ČINNOSTI	(284 060)	4 258,09	(6 518)	(5,19)	(6 875)
Výsledok hospodárenia PRED DAŇOU	205 318	(87,77)	1 679 298	(13,06)	1 931 662
Daň z príjmov	896 396	154,06	352 834	(13,06)	405 859
Výsledok hospodárenia PO ZDANENÍ	(691 078)	(152,10)	1 326 464	(13,06)	1 525 803

Údaje uvedené za jednotlivé obdobia vychádzajú z údajov uvedených v účtovných výkazoch (v stĺpci bežné účtovné obdobie), ktoré boli súčasťou účtovných závierok auditovaných k 31.12.2019, 31.12.2018 a 31.12.2017.

Graf č. 3: Vývoj obratu Spoločnosti za obdobie rokov 2017 – 2019



Finančné ukazovatele

Finančný ukazovateľ	31.12.2019		31.12.2018		31.12.2017
	zmena v %		zmena v %		
Čistý operatívny výnos (NOI)	44%	7%	41%	15%	35%
Zisková marža	-13%	-151%	26%	-14%	30%
EBITDA (v celých €)	2 953 464	-3%	3 042 345	-8%	3 290 265
Čistý pracovný kapitál (v celých €)	303 670	-86%	2 165 569	78%	1 215 235
Celková likvidita	1,16	-93%	16,35	1042%	1,43
Stupeň samofinancovania	0,21	-76%	0,88	9%	0,80
Miera zadĺženosti (leverage)	3,80	2589%	0,14	-43%	0,25
Doba inkasa pohľadávok	26	71%	15	-19%	19
Doba úhrady záväzkov	81	-34%	123	-48%	236
index krizy	0,263	-96%	7,087	72%	4,131

NOI (in detail)	44%		41%		35%
Výkaz ziskov a strát	FY 2019		FY 2018		FY 2017
Výnosy z prenájmu	5 248 036		5 126 352		5 086 383
Výnosy z predaja iných služieb	2 625		5 215		5 732
Výnosy spolu	5 250 661	-	5 131 567	-	5 092 115
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	468 982		496 465		471 070
Služby	1 524 819		1 377 509		1 017 023
Osobné náklady	28 297		42 200		40 314
Dane a poplatky	59 795		36 766		36 991
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	215 304		136 282		236 452
Náklady spolu	2 297 197	-	2 089 222	-	1 801 850

Spoločnosť medziročne zvýšila čistý operatívny výnos zo 41% na 44%, zároveň sa jej znížila zisková marža, čo bolo spôsobené hlavne nárastom ostatných služieb a ostatných nákladov na hospodársku činnosť.

V roku 2019 sa Spoločnosti znížil stupeň samofinancovania o 76% bodov.

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

V roku 2019 sa mierne zhoršila doba inkasa pohľadávok vplyvom nárastu pohľadávok z obchodného styku oproti minulému obdobiu o 11 dní.

Spoločnosť zaznamenala zlepšenie doby úhrady záväzkov v bežnom roku o 42 dní.

Vysporiadanie straty Spoločnosti

Spoločnosť dosiahla k 31.12.2019 stratu vo výške -691 078 EUR, ktorá bude krytá z nerozdelených ziskov minulých období.

Informácie o udalostiach osobitného významu po skončení účtovného obdobia

Koncom roka 2019 sa prvýkrát objavili správy z Číny o koronavíruse.

V prvých mesiacoch roku 2020 sa vírus rozšíril do celého sveta a jeho negatívny vplyv nadobudol veľké rozmery. V čase zverejnenia tejto účtovnej závierky vedenie účtovnej jednotky zaznamenalo zreteľný /významný pokles predaja. Nakoľko sa však situácia stále mení, preto nemožno predvídať budúce účinky /dopady.

Manažment bude pokračovať v monitorovaní potenciálneho dopadu a podnikne všetky možné kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na spoločnosť a jej zamestnancov.

V období od dátumu zostavenia účtovnej závierky do dátumu zostavenia výročnej správy vedenie spoločnosti zvažilo všetky potenciálne dopady COVID-19 na podnikateľské aktivity spoločnosti a dospelo k záveru, že je s podporou materskej spoločnosti a z časti s príspevkami zo strany štátu Slovenskej republiky schopná pokračovať nepretržite v činnosti a fungovať ako zdravý subjekt nasledujúcich 12 mesiacov.

Okrem vyššie uvedeného nenastali po 31.12.2019 žiadne ďalšie skutočnosti, ktoré by mali významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v priloženej účtovnej závierke alebo výročnej správe spoločnosti.

Ostatné informácie

Spoločnosť nevykonávala v roku 2019 aktivity v oblasti výskumnej a vývojovej činnosti.

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

V priebehu účtovného obdobia nastala zmena akcionárov Spoločnosti.

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

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

Spoločnosť nemala k 31. decembru 2019 zamestnancov (k 31. decembru 2018: 1 zamestnanec).

Podnikateľské aktivity Spoločnosti nemajú negatívny vplyv na životné prostredie.