

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

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

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit priloženej účtovnej závierky spoločnosti **MP Real Invest, a.s.**, Hodžovo námestie 4, 811 06 Bratislava, IČO 36 531 804 (ďalej len „Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu zostavenú k 31. decembru 2020, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód a ďalšie vysvetľujúce informácie, s vykázanou bilančnou sumou vo výške 69.778.280 EUR a výsledkom hospodárenia vo výške 1.125.188 EUR (strata).

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie spoločnosti MP Real Invest, a.s. k 31. decembru 2020 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing - ISA). Zodpovednosť audítora podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „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.

Zdôraznenie skutočnosti

Spoločnosť MP Real Invest, a.s. nesplnila požiadavku § 40 odsek 1 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka, v zmysle ktorého je povinná predložiť riadnu individuálnu účtovnú závierku na schválenie príslušnému orgánu tak, aby ju tento orgán schválil do 12-tich mesiacov odo dňa, ku ktorému sa riadna individuálna účtovná závierka zostavuje.

V súvislosti s touto skutočnosťou náš názor nie je modifikovaný.

Iná skutočnosť

Účtovnú závierku spoločnosti MP Real Invest, a.s. za rok, ktorý sa skončil 31. decembra 2019, auditoval iný audítor, ktorý vo svojej správe zo dňa 04. marca 2021 na túto účtovnú závierku vyjadril nepodmienený názor.

Spoločnosť MP Real Invest, a.s. nesplnila požiadavku § 19 odsek 2 zákona o účtovníctve, v zmysle ktorej audítora schvaľuje valné zhromaždenie. Neboli sme schválení valným zhromaždením za audítora Spoločnosti. Audit sme vykonali na základe zmluvy uzatvorenej s predsedom predstavenstva Spoločnosti dňa 17. marca 2021.

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

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 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 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 auditorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame auditorské 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 auditorské 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 auditorských 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 auditorských 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.

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. Náš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a zváženie, či tieto 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.

Zvážili sme, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru:

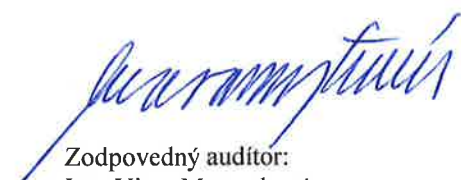
- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok končiaci sa k 31. decembru 2020 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe, ktorú sme obdržali pred dátumom vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

V Bratislave, dňa 09. júla 2021

Audítorská spoločnosť:
KREDIT AUDIT s.r.o.
Licencia SKAU č. 70




Zodpovedný audítor:
Ing. Viera Masaryková
Licencia SKAU č. 49

Úč POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 31.12.2020

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ā B Č D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo	Účtovná závierka	Účtovná jednotka	Mesiac Rok
2 0 2 0 1 5 2 0 0 2	☒ riadna	☒ malá	Za obdobie od 0 1 2 0 2 0
IČO	☐ mimoriadna	☐ veľká	do 1 2 2 0 2 0
3 6 5 3 1 8 0 4	☐ priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 0 1 2 0 1 9
SK NACE			do 1 2 2 0 1 9
6 8 . 2 0 . 0			

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

H o d ž o v o n á m e s t i e

Číslo

4

PSČ

Obec

8 1 1 0 6 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

Faxové číslo

0 2 5 9 3 0 0 4 0 0

E-mailová adresa

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

Zostavená dňa:

3 1 . 0 3 . 2 0 2 1

Schválená dňa:

. . 2 0

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

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie										Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie											
			1	Brutto - časť 1					Netto 2					Netto 3										
				Korekcia - časť 2																				
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01			9	8	3	3	0	4	9	1			6	9	7	7	8	2	8	0		
					2	8	5	5	2	2	1	1					7	1	6	8	5	2	5	2
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02			9	2	5	8	4	7	5	7			6	4	0	4	9	7	7	3		
					2	8	5	3	4	9	8	4					6	9	3	3	4	0	6	7
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03			4	7	3	8	9	5	4	4			4	4	3	7	5	5	4	5		
					3	0	1	3	9	9	9						4	6	2	7	0	5	9	7
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04																						
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05					1	3	5	0	0													
							1	3	5	0	0													
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06																						
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07			4	7	3	7	6	0	4	4			4	4	3	7	5	5	4	5		
					3	0	0	0	4	9	9						4	6	2	7	0	5	9	7
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08																						
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09																						
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10																						
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11			4	4	8	9	0	4	9	5			1	9	3	6	9	5	1	0		
					2	5	5	2	0	9	8	5					2	3	0	6	3	4	7	0
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12			4	8	2	8	3	8	7				4	8	2	8	3	8	7			
																	6	7	3	7	4	9	6	
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13			3	9	8	9	4	5	0	9			1	4	5	1	3	8	7	4		
					2	5	3	8	0	6	3	5					1	5	8	4	3	7	0	2
3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	14			1	5	1	9	4	0					2	7	2	4	9					
					1	2	4	6	9	1										4	0	0	0	2

DIČ 2 0 2 0 1 5 2 0 0 2

IČO 3 6 5 3 1 8 0 4



Ozna- čenie a		STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie										Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie						
			1	Brutto - časť 1					Netto 2					Netto 3						
				Korekcia - časť 2																
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15																		
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16																		
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17				1	5	6	5	9										
						1	5	6	5	9										
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18																		
															4	4	2	2	7	0
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19																		
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20																		
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21				3	0	4	7	1	8			3	0	4	7	1	8	
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22																		
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23																		
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24																		
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25																		
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26																		
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27				2	5	0	0	0	0			2	5	0	0	0	0	
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A,06XA) - /096A/	28																		



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie										Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie									
			1	Brutto - časť 1					Netto 2					Netto 3								
				Korekcia - časť 2																		
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29				5	4	7	1	8					5	4	7	1	8			
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30																				
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31																				
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32																				
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33				5	7	1	6	1	3	4			5	6	9	8	9	0	7	
						1	7	2	2	7					2	3	2	1	5	3	9	
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34																				
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35																				
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36																				
3.	Výrobky (123) - /194/	37																				
4.	Zvieratá (124) - /195/	38																				
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39																				
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40																				
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41				3	0	1	1	1	0				2	8	3	8	8	3		
						1	7	2	2	7												
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42				3	0	1	1	1	0				2	8	3	8	8	3		
						1	7	2	2	7												



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2		
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43				
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44				
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45		3 0 1 1 1 0	2 8 3 8 8 3	
				1 7 2 2 7		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46				
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47				
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48				
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49				
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50				
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51				
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52				
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53		3 1 6 5 5 5	3 1 6 5 5 5	5 2 5 7 1 2
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54		9 8 2 5 4	9 8 2 5 4	6 3 7 8 8
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55				
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56				



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie										Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie										
			1	Brutto - časť 1					Netto 2					Netto 3									
				Korekcia - časť 2																			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57				9	8	2	5	4				9	8	2	5	4					
																		6	3	7	8	8	
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58																					
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59																					
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľa- dávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60																					
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61																					
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62																					
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63																					
																		4	3	5	1	4	3
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64																					
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65				2	1	8	3	0	1			2	1	8	3	0	1				
																			2	6	7	8	1
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66																					
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepoje- ných účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67																					
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobé- ho finančného majetku v prepojených účtov- ných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68																					
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podieľy (252)	69																					
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70																					



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie										Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie																		
			1	Brutto - časť 1					Netto 2																						
				Korekcia - časť 2					Netto 3																						
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71				5	0	9	8	4	6	9				5	0	9	8	4	6	9									
																											1	7	9	5	8
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72					8	3	1	9							8	3	1	9											
																													9	1	0
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73				5	0	9	0	1	5	0				5	0	9	0	1	5	0									
																												1	7	8	6
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74					2	9	6	0	0						2	9	6	0	0										
																														2	9
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75																													
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76					2	9	6	0	0						2	9	6	0	0										
																														2	9
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77																													
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78																													

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			6	9	7	7	8	2	8	0				7	1	6	8	5	2	5	2
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80			1	3	8	1	2	8	0	0				1	4	9	3	7	9	8	8
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81				4	6	4	7	1	6	0					4	6	4	7	1	6	0
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82				4	6	4	7	1	6	0					4	6	4	7	1	6	0
2.	Zmena základného imania +/- 419	83																					
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-/353)	84																					
A.II.	Emisné ážio (412)	85																					
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86																					
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87						9	5	3	5	6	1					9	5	3	5	6	1
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88						9	5	3	5	6	1					9	5	3	5	6	1
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89																					



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	9 3 3 7 2 6 7	1 0 0 2 8 3 4 5
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	1 0 2 2 8 5 4 6	1 0 2 2 8 5 4 6
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99	- 8 9 1 2 7 9	- 2 0 0 2 0 1
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- bie po zdanení (+/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	- 1 1 2 5 1 8 8	- 6 9 1 0 7 8
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	5 5 9 6 1 7 2 0	5 6 7 4 4 4 3 1
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	4 8 1 9 9 5 3	3 9 2 1 6 8 4
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103	3 0 1 1 1 0	
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielo- vej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106	3 0 1 1 1 0	
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		1 5 5 3 6 9
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111	9 4 7 6 4	8 7 6 1 3
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114		
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117	4 4 2 4 0 7 9	3 6 7 8 7 0 2



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121	4 6 4 8 7 8 0 5	5 0 8 0 4 8 7 8
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	2 4 6 9 2 0	3 3 0 0 1 5
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	9 6 4 4 7	3 0 2 3 0 1
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
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		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	9 6 4 4 7	3 0 2 3 0 1
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130	6 6	6 6
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131		
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132		
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	1 5 0 4 0 7	
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		2 7 6 4 8
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	2 0 5 6 5	1 9 0 6 7
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	2 0 5 6 5	1 9 0 6 7
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	4 3 8 6 4 7 7	1 6 6 8 7 8 7
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	3 7 6 0	2 8 3 3
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	3 7 6 0	2 8 3 3



Ozna- čenie	Text	Číslo riadku	Skutočnosť																			
			bežné účtovné obdobie									bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie										
			1									2										
a	b	c																				
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01			5	0	9	0	7	0	1				5	2	4	8	0	3	6	
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02			7	5	6	9	7	8	0				5	2	5	0	6	6	1	
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03																				
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04																				
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05			5	0	9	0	7	0	1				5	2	4	8	0	3	6	
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06																				
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07																				
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08			2	4	7	7	0	4	3											
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09						2	0	3	6						2	6	2	5		
**	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			7	1	2	9	2	1	3				4	7	6	1	2	8	3	
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11																				
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12			4	4	1	9	5	3					4	6	8	9	8	2		
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13																				
D.	Služby (účtová skupina 51)	14			6	6	0	7	5	3					1	5	2	4	8	1	9	
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15															2	8	2	9	7	
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16															2	0	8	7	5	
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17																				
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18																7	3	4	9	
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19																		7	3	
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20				6	9	4	4	7							5	9	7	9	5	
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21			3	2	3	5	7	3	3				2	4	6	4	0	8	6	
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22			3	2	3	5	7	3	3				2	4	6	4	0	8	6	
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23																				
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24			2	4	3	2	6	9	4											
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25				1	7	2	2	7												
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26			2	7	1	4	0	6							2	1	5	3	0	4
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27			4	4	0	5	6	7					4	8	9	3	7	8		



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť													
			bežné účtovné obdobie							bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie						
			1							2						
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28			3	9	8	7	9	9	5			3	2	5
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29				2	3	0	3	9					2	6
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30														
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31														
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32														
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33														
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34														
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35														
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36														
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37														
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38														
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39				2	3	0	3	9					2	6
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40														
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41				2	3	0	3	9					2	6
XII.	Kurzové zisky (663)	42														
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43														
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44														2
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45			8	4	3	4	1	8				2	8	4
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46														
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47														
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48														
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49			8	3	0	7	2	2				8	1	6
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50														
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51			8	3	0	7	2	2				8	1	6
O.	Kurzové straty (563)	52														
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53														
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54			1	2	6	9	6					2	0	2



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	- 8 2 0 3 7 9	- 2 8 4 0 6 0
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	- 3 7 9 8 1 2	2 0 5 3 1 8
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	7 4 5 3 7 6	8 9 6 3 9 6
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58		
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	7 4 5 3 7 6	8 9 6 3 9 6
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	- 1 1 2 5 1 8 8	- 6 9 1 0 7 8

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.

V priebehu účtovného obdobia 2020 nastala zmena akcionárov Spoločnosti. Zmena bola zaregistrovaná v zozname akcionárov dňa 28.03.2020.

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 nehnuteľností) 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. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti 31.12. 2019 bola uložená do registra účtovných závierok dňa 02.11.2020. Správa audítora o overení účtovnej závierky bola uložená do registra účtovných závierok dňa 11.03.2021. Výročná správa bola uložená do registra účtovných závierok dňa 11.03.2021.

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.

4. 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 1.1.2020 do 31.12.2020

☒ ÁNO☐ NIE**5. Údaje o skupine**

Spoločnosť je vlastnená 2 akcionármi po 50%

- akcionár Gitone Beteiligungsverwaltungs, ktorý je vlastnený 100% spoločnosťou Holster Privatstiftung
- akcionár Kilic Holding GmbH, ktorý je vlastnený 100% spoločnosťou Afriba Privatstiftung

6. 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	0,45

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.

Na konci roku 2019 sa objavil Corona vírus, ktorý zapríčinil od prvých mesiacov roku 2020 pandémie COVID-19 a negatívne ovplyvnil mnoho krajín. Aj keď sa v čase zverejnenia tejto účtovnej závierky situácia neustále mení, zdá sa, že negatívny vplyv na svetový obchod, na firmy aj na jednotlivcov môže byť vážnejší, ako sa pôvodne očakávalo. Aktuálne nie je možné bližšie kvantifikovať do akej miery môže táto situácia negatívne ovplyvniť budúci chod spoločnosti, vedenie účtovnej jednotky sa však domnieva, že nebude ohrozený predpoklad nepretržitého trvania účtovnej jednotky v nasledujúcom účtovnom období.

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. Použitie odhadov

Zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby manažment Spoločnosti urobil úsudky, odhady a predpoklady, ktoré ovplyvňujú aplikáciu účtovných metód a účtovných zásad a hodnotu vykazovaného majetku, záväzkov, výnosov a nákladov. Odhady a súvisiace predpoklady sú založené na minulých skúsenostiach a iných rozličných faktoroch, považovaných za primerané okolnostiam, na základe ktorých sa formuje východisko pre posúdenie účtovných hodnôt majetku a záväzkov, ktoré nie sú zrejmé z iných zdrojov. Skutočné výsledky sa preto môžu líšiť od odhadov.

Odhady a súvisiace predpoklady sú neustále prehodnocované. Korekcie účtovných odhadov nie sú vykázané retrospektívne, ale sú vykázané v období, v ktorom je odhad korigovaný, ak korekcia ovplyvňuje iba toto obdobie, alebo v období korekcie a v budúcich obdobiach, ak korekcia ovplyvňuje toto aj budúce obdobia.

Spoločnosť neidentifikovala takú neistotu v odhadoch a predpokladoch, pri ktorej by existovalo signifikantné riziko, že by mohla viesť k ich významnej úprave v nasledujúcom účtovnom období.

5. 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 situáciu Spoločnosti.

6. Spôsob a určenie ocenenia jednotlivých položiek majetku a záväzkov**6.1. 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.

6.2. 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.	Oceniteľné práva			
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

6.3. 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 obstarávacia 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.

6.4. 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 obstarávacia 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.

6.5. 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.

6.6. Peňažné prostriedky a ceniny

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

6.7. Náklady budúcich období

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

6.8. 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.

6.9. 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.

6.10. 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.

6.11. 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 vyrovnať 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.

6.12. Výnosy budúcich období

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

6.13. 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.

6.14. Dotácie zo štátneho rozpočtu

O nároku na dotácie zo štátneho rozpočtu sa účtuje, ak je takmer isté, že sa splnia všetky podmienky súvisiace s dotáciou a súčasne, že sa dotácia poskytne.

Dotácia na úhradu nákladov, ktorá kompenzuje konkrétne náklady spojené s činnosťou účtovnej jednotky, sa účtuje do výnosov v účtovnom období, v ktorom sa účtuje kompenzovaný náklad.

6.15. 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.

6.16. Porovnateľné údaje

Zostatok bežného bankového úveru vykázaný na riadku 140 v účtovnej závierke k 31.12.2019 bol v účtovnej závierke k 31.12.2020 v stĺpci údaje za porovnateľné obdobie preklasifikovaný na riadok 139 pre lepšiu porovnateľnosť s údajmi uvedenými v bežnom účtovnom období. Peňažný vplyv je nula EUR.

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	395 874	242 982
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	94 764	87 613
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	301 110	155 369
Krátkodobé záväzky spolu	246 920	330 015
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	246 920	330 015
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:		
odpočítateľné	21 094 828	17 574 582
zdaniteľné	-17 227	0
	21 112 055	17 574 582
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:		
odpočítateľné	-27 788	-56 952
zdaniteľné	0	0
	-27 788	-56 952
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	0	
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty		
Sadzbá 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	4 424 078	3 678 702
Zmena odloženého daňového záväzku	745 376	896 396
Zaúčtovaná ako náklad	745 376	896 396
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 tovarov-predaj majetku		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	5 090 701	5 248 036	2 477 043	0		
Spolu	5 090 701	5 248 036	2 477 043	0	0	0

Vedenie spoločnosti MP Real Invest a.s. rozhodlo, že Spoločnosť uzatvorí dohodu s nájomcami a poskytne im 50% zľavu z nájmu v mesiacoch sťaženého užívania priestorov. V roku 2020 bola nájomcom poskytnutá štátna pomoc vo forme dotácie na nájomné celkom vo výške 12 430,56 EUR.

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:	660 753	1 524 818
Opravy a udržiavanie	140 566	403 437
Sprava	132 714	131 892
Management fees	0	513 389
Nájomné	5 612	5 714
Prepravné, kuriér	0	0
Sprava PM	53 028	47 826
Poštovné	5	7
Telefón	1 266	2 165
Poradenstvo expertov	39 221	1 500
Právne, ekonomické a iné poradenstvo	60 803	176 580
Náklady parkovisko	43 012	40 496
Cistenie, upratovanie	42 494	43 796
Strážna služba	108 402	106 800
Ostatné náklady	33 630	51 216
Spolu	660 753	1 524 818

Prehľad o osobných nákladoch:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Osobné náklady		
- Mzdové náklady	0	20 875
- Ostatné náklady na závislú činnosť	0	5 206
- Sociálne poistenie	0	0
- Zdravotné poistenie	0	2 142
- Sociálne náklady	0	73
Spolu	0	28 296

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

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	e predchádzajúce účtovné
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	6 026 507	2 739 185
- Dane a poplatky	69 447	59 795
- Odpisy DHM	1 340 681	1 356 670
- Odpisy DNM	1 895 052	1 107 416
- ZC predaného DNM	2 432 694	0
- Ostatné	288 633	215 304
Finančné náklady, z toho:	843 418	284 323
Kurzové straty, z toho:		
- kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:	843 418	284 323
- Nákladové úroky	830 722	81 670
- Ostatné finančné náklady	12 696	202 653

INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A PASÍVACH

2. 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.

G. 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.

Okrem vyššie uvedených skutočností, po 31. 12. 2020 nenastali žiadne udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

H. ZMENY VLASTNÉHO IMANIA

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2020, strate vo výške 1 125 187,76 EUR rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

- prevod na neuhradenú stratu minulých rokov 1 125 187,76 EUR.

MP Real Invest, a.s.

Výročná správa 2020



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 2020	3
Plán Spoločnosti na roky 2021 - 2022.....	3
Informácie o finančnej situácii Spoločnosti za roky 2020, 2019 a 2018.....	4
Vysporiadanie straty Spoločnosti	8
Informácie o udalostiach osobitného významu po skončení účtovného obdobia.....	8
Ostatné informácie	8
Príloha č. 1 k výročnej správe: Správa nezávislého audítora o overení účtovnej závierky zastavenej k 31. decembru 2020.	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.
- 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

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 2020

Spoločnosť v roku 2020 dosiahla obrat vo výške 5 091 tis. EUR. V porovnaní s predchádzajúcim rokom 2019 tržby z prenájmu poklesli o 3%, NOI sa medziročne zvýšil zo 44% na 51%. V roku 2020 Spoločnosť dosiahla zároveň medziročný pokles výsledku z hospodárskej činnosti o 10%, čo bolo spôsobené hlavne poklesom výnosov z prenájmu o 3% a na druhej strane nárastom odpisov 32%, daní a poplatkov 16% a ostatných nákladov na hospodársku činnosť 26%. Pokles zaznamenali osobné náklady 100%, služby 57% a spotreba materiálu 6%.

Plán Spoločnosti na roky 2021 - 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 2020, 2019 a 2018

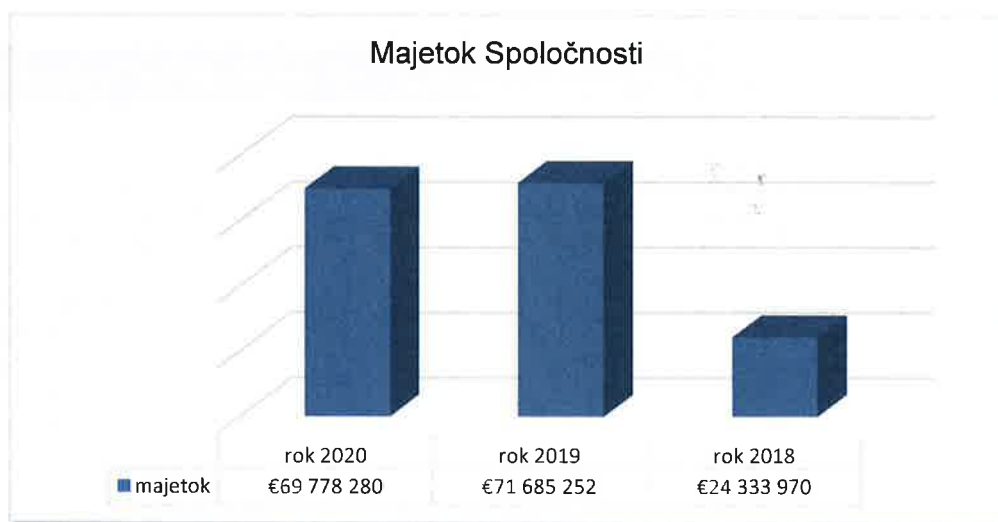
MAJETOK Spoločnosti	31.12.2020 €	zmena v %	31.12.2019 €	zmena v %	31.12.2018 €
Neobežný majetok					
Dlhodobý finančný majetok	304 718	100,00	-	-	-
Dlhodobý nehmotný majetok	44 375 545	(4,10)	46 270 597	2 349 854,14	1 969
Dlhodobý hmotný majetok	19 369 510	(16,02)	23 063 470	4,69	22 029 372
Neobežný majetok SPOLU	64 049 773	(7,62)	69 334 067	214,71	22 031 341
Obežný majetok					
Zásoby	-	-	-	-	-
Dlhodobé pohľadávky	283 883	100,00	-	-	-
Krátkodobé pohľadávky	316 555	(39,79)	525 712	142,54	216 750
Finančné účty	5 098 469	183,91	1 795 827	(13,90)	2 085 808
Obežný majetok SPOLU	5 698 907	145,48	2 321 539	0,82	2 302 558
Časové rozlíšenie	29 600	(0,16)	29 646	41 654,93	71
MAJETOK SPOLU	69 778 280	(2,66)	71 685 252	194,59	24 333 970

VLASTNÉ IMANIE A ZÁVAZKY Spoločnosti	31.12.2020 €	zmena v %	31.12.2019 €	zmena v %	31.12.2018 €
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	9 337 267	(6,89)	10 028 345	(30,33)	14 394 532
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	- 1 125 188	62,82	- 691 078	(152,10)	1 326 464
Vlastné imanie SPOLU	13 812 800	(7,53)	14 937 988	(29,94)	21 321 717
Závazky					
Dlhodobé záväzky	51 307 758	(6,25)	54 726 562	1 805,93	2 871 384
Krátkodobé záväzky	4 633 397	131,81	1 998 802	1 512,59	123 950
Krátkodobé rezervy	20 565	7,86	19 067	46,23	13 039
Závazky SPOLU	55 961 720	(1,38)	56 744 431	1 786,22	3 008 373
Časové rozlíšenie	3 760	32,72	2 833	(26,98)	3 880
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVAZKY SPOL	69 778 280	(2,66)	71 685 252	194,59	24 333 970

Vývoj majetkovej situácie

Bilančná hodnota Spoločnosti k 31. decembru 2020 dosiahla výšku 69 778 280 €. Oproti predchádzajúcemu účtovnému obdobiu sa znížila o 1 906 972 € (t.j. 3%). Hlavný pokles bilančnej hodnoty bol spôsobený odpredajom pozemkov v hodnote 1 909 109 € a odpisovaním dlhodobého majetku tj 16% a znížením krátkodobých pohľadávok o 40%. Tento pokles bol na druhej strane kompenzovaný nárastom stavu na bankových účtoch o 184%.

Graf č. 1: Vývoj majetkovej situácie Spoločnosti za obdobie rokov 2018 – 2020



Vlastné imanie

Vlastné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2020 sa oproti predchádzajúcemu účtovnému obdobiu znížilo o 1 125 188 €. Dôvody boli nasledovné:

- Dosiahnutá strata za rok 2020 vo výške -1 125 188 €

Graf č. 2: Vývoj vlastného imania Spoločnosti za obdobie rokov 2018 – 2020



Informácie o finančnej situácii Spoločnosti za roky 2020, 2019 a 2018

VÝNOSOVÁ SITUÁCIA Spoločnosti	31.12.2020 €	zmena v %	31.12.2019 €	zmena v %	31.12.2018 €
Tržby z predaja majetku	2 477 043	100,00	-	-	-
Tržby z predaja služieb	5 090 701	(3,00)	5 248 036	2,37	5 126 352
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	2 036	(22,44)	2 625	(49,66)	5 215
Výnosy z HOSPODÁRSKEJ ČINNOSTI	7 569 780	44,17	5 250 661	2,32	5 131 567
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	441 953	(5,76)	468 982	(5,54)	496 465
Služby	660 753	(56,67)	1 524 819	10,69	1 377 509
Osobné náklady	-	(100,00)	28 297	(32,95)	42 200
Dane a poplatky	69 447	16,14	59 795	62,64	36 766
Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku	3 235 733	31,32	2 464 086	81,65	1 356 529
Zostatková cena predaného majetku	2 432 694	100,00	-	-	-
Opravné položky v pohľadávkam	17 227	100,00	-	-	-
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	271 406	26,06	215 304	57,98	136 282
Náklady na HOSPODÁRSKU ČINNOSŤ	7 129 213	49,73	4 761 283	38,18	3 445 751
Výsledok hospodárenia z HOSPODÁRSKEJ ČINNOSTI	440 567	(9,97)	489 378	(70,97)	1 685 816
Výnosové úroky	23 039	8 727,20	261	100,00	-
Ostatné výnosy	-	(100,00)	2	100,00	-
Výnosy z FINANČNEJ ČINNOSTI	23 039	8 660,08	263	100,00	-
Kurzové straty	-	-	-	(100,00)	134
Nákladové úroky	830 722	917,17	81 670	100,00	-
Ostatné náklady na finančnú činnosť	12 696	(93,74)	202 653	3 074,39	6 384
Náklady na FINANČNÚ ČINNOSŤ	843 418	196,64	284 323	3 074,39	6 518
Výsledok hospodárenia z FINANČNEJ ČINNOSTI	- 820 379	188,80	- 284 060	4 258,09	- 6 518
Výsledok hospodárenia PRED DAŇOU	- 379 812	(284,99)	205 318	(87,77)	1 679 298
Daň z príjmov	745 376	(16,85)	896 396	154,06	352 834
Výsledok hospodárenia PO ZDANENÍ	- 1 125 188	62,82	- 691 078	(152,10)	1 326 464

Údaje uvedené za jednotlivé obdobia vychádzajú z údajov uvedených v účtovných výkazoch (v stĺpci bežné účtovné obdobie), ktoré boli súčasťou účtovných závierok auditovaných k 31.12.2020, 31.12.2019 a 31.12.2018.

Graf č. 3: Vývoj obratu Spoločnosti za obdobie rokov 2018 – 2020



Finančné ukazovatele

Finančný ukazovateľ	31.12.2020 zmena v %		31.12.2019 zmena v %		31.12.2018
Čistý operatívny výnos (NOI)	51%	17%	44%	7%	41%
Zisková marža	-15%	13%	-13%	-151%	26%
EBITDA (v celých €)	3 676 300	24%	2 953 464	-3%	3 042 345
Čistý pracovný kapitál (v celých €)	1 044 945	244%	303 670	-86%	2 165 569
Celková likvidita	1,23	6%	1,16	-93%	16,35
Stupeň samofinancovania	0,20	-5%	0,21	-76%	0,88
Miera zadĺženosti (leverage)	4,05	7%	3,80	2589%	0,14
Doba inkasa pohľadávok	20	-21%	26	71%	15
Doba úhrady záväzkov	170	109%	81	-34%	123
index krízy	0,247	-6%	0,263	-96%	7,087
NOI (in detail)	51%		44%		41%
Výkaz ziskov a strát	FY 2020		FY 2019		FY 2018
Výnosy z prenájmu	5 090 701		5 248 036		5 126 352
Výnosy z predaja iných služieb	2 036		2 625		5 215
Výnosy z predaja majetku	2 477 043		-		-
Výnosy spolu	7 569 780	-	5 250 661	-	5 131 567
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	441 953		468 982		496 465
Služby	660 753		1 524 819		1 377 509
Osobné náklady	-		28 297		42 200
Dane a poplatky	69 447		59 795		36 766
ZC predaného DM	2 432 694		-		-
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	271 406		215 304		136 282
Náklady spolu	3 876 253	-	2 297 197	-	2 089 222

Spoločnosť medziročne zvýšila čistý operatívny výnos zo 44% na 51%, zároveň sa jej znížila zisková marža, čo bolo spôsobené hlavne nárastom odpisov dlhodobého majetku a ostatných nákladov na hospodársku a finančnú činnosť.

V roku 2020 sa Spoločnosti znížil stupeň samofinancovania o 5% bodov.

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

V roku 2020 sa zlepšila doba inkasa pohľadávok z obchodného styku oproti minulému obdobiu o 6 dní.

Spoločnosť zaznamenala zhoršenie doby úhrady záväzkov v bežnom roku o 89 dní.

Vysporiadanie straty Spoločnosti

Spoločnosť dosiahla k 31.12.2020 stratu vo výške – 1 125 188 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 mierny 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 31.12.2020 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 2020 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 2020 zamestnancov.

Podnikateľské aktivity Spoločnosti nemajú negatívny vplyv na životné prostredie.

Príloha č. 1 k výročnej správe:

Správa nezávislého audítora o overení účtovnej závierky zastavenej k 31. decembru 2020.