

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 prenájom 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 prenájom 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

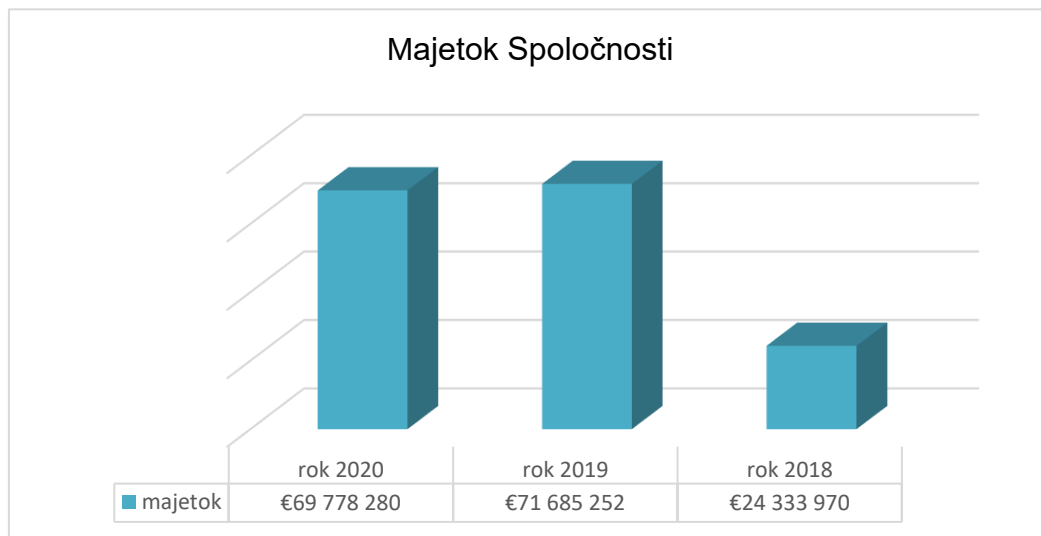
MAJETOK Spoločnosti	31.12.2020 €	zmena v %	31.12.2019 €	zmena v %	31.12.2018 €
Neobežný majetok					
Dlhodobý finančný majetok	304 718	100,00	-	-	-
Dlhodobý nehmotný majetok	44 375 545	(4,10)	46 270 597	2 349 854,14	1 969
Dlhodobý hmotný majetok	19 369 510	(16,02)	23 063 470	4,69	22 029 372
Neobežný 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

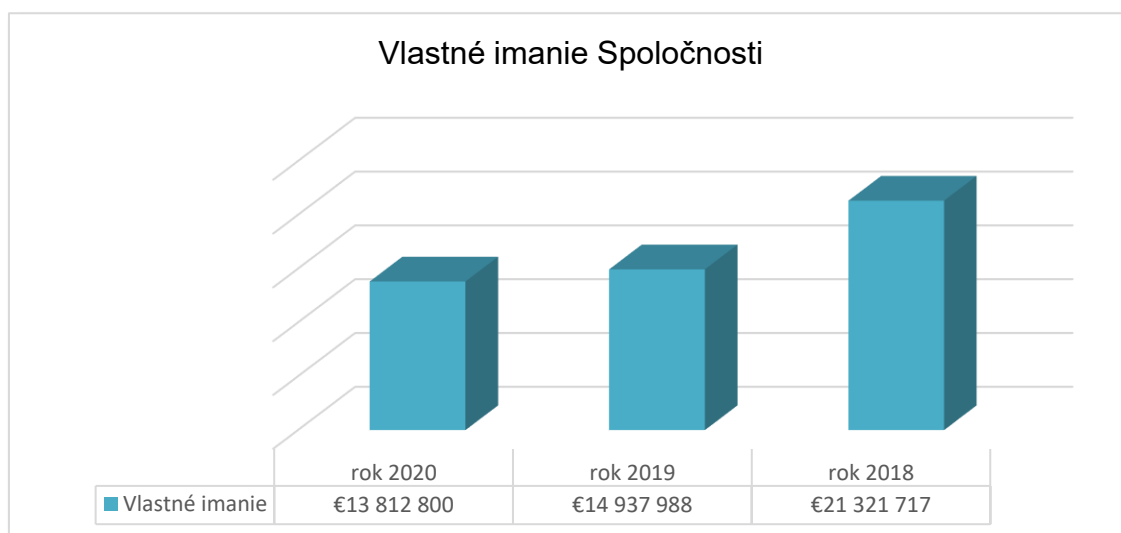


Vlastné imanie

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

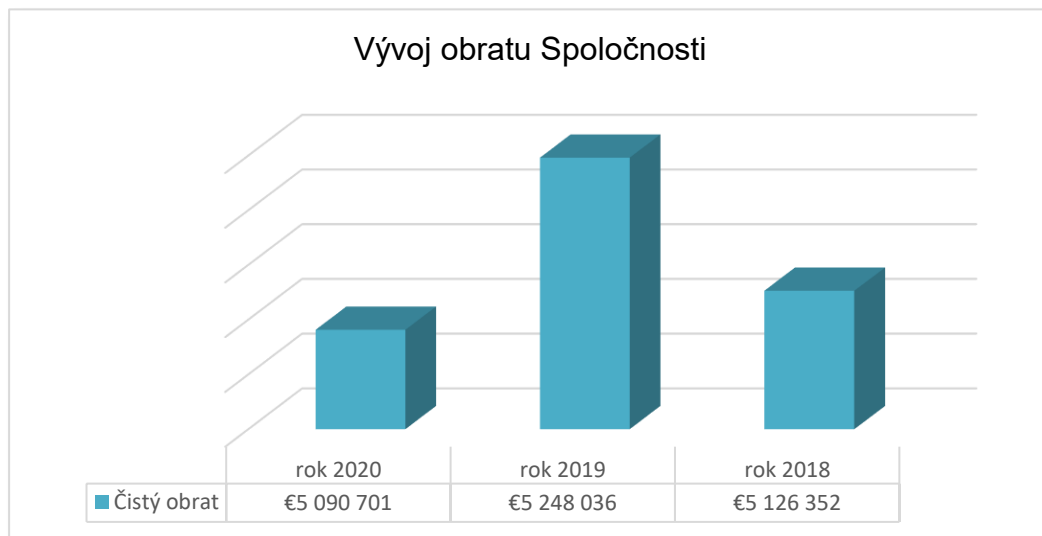


Informácie o finančnej situácii Spoločnosti za roky 2020, 2019 a 2018

VÝNOSOVÁ SITUÁCIA Spoločnosti	31.12.2020		31.12.2019		31.12.2018
	€	zmena v %	€	zmena v %	€
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 zadlženosti (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.