



VÝROČNÁ SPRÁVA

Mint Metropolis a.s.

za rok 2021

OBSAH

1. Informácie o spoločnosti	3
2. Správa o podnikateľskej činnosti spoločnosti	3
3. Vývoj činnosti, finančná situácia spoločnosti a doplňujúce informácie o uplynulom vývoji podnikania.....	4
4. Informácie emitenta cp podľa §20 ods.5, 6 a 7 Zákona o účtovníctve.....	5
5. Významné skutočnosti, ktoré nastali až po súvahovom dni.....	7
6. Výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja	8
7. Aktivity v oblasti ochrany životného prostredia a pracovne právnych vzťahov	8
8. Organizačné zložky spoločnosti v zahraničí	8
7. Prílohy.....	9

1. INFORMACE O SPOLOČNOSTI

Obchodné meno:	Mint Metropolis a. s.
Sídlo:	Zámocká 7074/32, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 01
IČO:	54 112 630
Deň zápisu do OR:	09.10.2021
Právna forma:	akciová spoločnosť
Registrace v obch. registru:	Okresný súd Bratislava I, Oddiel: Sa, Vložka číslo: 7312/B
Predmet činnosti:	kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod); sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby; reklamné a marketingové služby, prieskum trhu a verejnej mienky; počítačové služby a služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov; správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností; prenájom hnutelných vecí; administratívne služby; vydavateľská činnosť, polygrafická výroba a knižárske práce; poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt sprostredkovanie poskytovania úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt.

Štatutárny orgán k 31.12.2021:

- Predseda predstavenstva: Sébastien Marie Olivier Dejanovski
- Člen predstavenstva: Vojtěch Kraus

Dozorná rada k 31.12.2021:

- Člen dozorné rady: Katarína Lindbergh
- Člen dozorné rady: Radim Bajgar
- Člen dozorné rady: Lukáš Schirl

Základné imanie: 30 000 EUR v plnom rozsahu splatené

Akcionár:

Mint Group B.V.

Valkenburgerweg 67, Heerlen 6419AP, Holandské kráľovstvo

2. SPRÁVA O PODNIKATEĽSKEJ ČINNOSTI SPOLOČNOSTI

Hlavnou činnosťou spoločnosti je získanie finančných prostriedkov prostredníctvom emisie dlhopisov a ich poskytnutie spoločnostiam v skupine vo forme úveru alebo pôžičky.

Výsledok hospodárenia roku 2021 sa prevádza do ďalšieho obdobia a o jeho použití rozhodne valné zhromaždenie.

Inú ako vyššie uvedenú činnosť spoločnosť neprevádzkuje a v nasledujúcom období ani prevádzkovať neplánuje.

3. VÝVOJ ČINNOSTI, FINANČNÁ SITUÁCIA SPOLOČNOSTI A DOPLŇUJÚCE INFORMÁCIE O UPLYNULOM VÝVOJI PODNIKANIA

Mint Metropolis a. s. (ďalej len "Spoločnosť") bola založená dňa 20.09.2021 a 09.10.2021 zapísaná do obchodného registra Slovenskej Republiky a pôsobí ako emitent na trhu cenných papierov.

Základné imanie spoločnosti bolo dňa 09.10.2021 zapísané do obchodného registra v sume 30 000 EUR. K 31.12.2021 pozostáva upísané a splatené základné imanie z 10 000 kmeňových akcií v nominálnej hodnote 3 EUR za akciu, akcia znie na meno a má podobu listinného cenného papiera. Držitelia kmeňových akcií disponujú hlasovacím právom vo výške jedného hlasu na kmeňovú akciu. S kmeňovými akciami nie sú spojené žiadne osobitné práva kontroly ani obmedzenia hlasovacích práv. Práva a povinnosti spojené s kmeňovými akciami sú bližšie definované v Stanovách Spoločnosti.

V decembri 2021 Spoločnosť emitovala dlhopisy pod názvom Dlhopis Mint Metropolis 4,75/2024, ISIN: SK4000020053, objem emisie: 12 000 000 EUR v počte 12 000 kusov, v menovitej hodnote jedného dlhopisu 1 000 EUR a úrokovým výnosom 4,75 % p.a. vyplácaný za každý polrok späť (ďalej len „Dlhopisy“). V decembri 2021 bolo upísaných a vydaných všetkých 12 000 kusov Dlhopisov. Prvá platba úrokových výnosov bude vykonaná k 09.06.2022. Pokiaľ nedôjde k predčasnému splateniu Dlhopisov alebo k ich odkúpeniu Spoločnosť, budú Dlhopisy splatné jednorazovo 09.12.2024. Získané prostriedky z emisie Spoločnosť použila na poskytnutie úveru spoločnosti Mint Group B.V., s ktorou uzavrela Zmluvu o úvere dňa 09.12.2021 so splatnosťou 06.12.2024.

V priebehu účtovného obdobia od 09.10.2021 do 31.12.2021 Spoločnosť pôsobila ako emitent na trhu cenných papierov. Výhradnú časť výnosov tvorili finančné výnosy, a to úrokové výnosy vo výške 16 tis. EUR. Ku koncu roka 2021 Spoločnosť vykázala výsledok hospodárenia stratu v celkovej výške 517 tis. EUR a záporné vlastné imanie 484 tis. EUR.

Hlavné ekonomické ukazovatele

v tis. EUR	2021
Aktíva celkom	11 942
Neobežný majetok	7 318
Obežný majetok	4 611
Časové rozlíšenie	13
Pasíva celkom	11 942
Vlastné imanie	-484
Závazky	12 389
Časové rozlíšenie	37

Ukazovatele finančnej situácie

	2021
Celková zadlženosť	103,74%
Dlhodobá zadlženosť	100,49%
Okamžitá likvidita	12,21
Bežná likvidita	12,21
Celková likvidita	12,21
Ukazovateľ pomeru výšky vlastného imanie a záväzkov	-

Celková zadlženosť = záväzky / spolu majetok

Dlhodobá zadlženosť = (dlhodobé záväzky + bankové úvery dlhodobé) / spolu majetok

Okamžitá likvidita = finančné účty / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

Bežná likvidita = (finančné účty + krátkodobé pohľadávky) / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

Celková likvidita = (finančné účty + krátkodobé pohľadávky + zásoby) / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

4. INFORMÁCIE EMITENTA CP PODĽA §20 ODS.5, 6 A 7 ZÁKONA O ÚČTOVNÍCTVE

Ciele a metódy riadenia rizík v Spoločnosti

V rámci svojej činnosti je Spoločnosť vystavená rôznym trhovým rizikám uvedeným nižšie. Riziká ovplyvňujúce schopnosť Spoločnosti splatiť záväzky z Dlhopisov sa týkajú jednak samotnej Spoločnosti, ale tiež úspechu výstavby a predaja bytov v Polyfunkčnom objekte – Rezidencia Bottova, Bratislava (ďalej len „Projekt Metropolis“) patriaci spoločnosti Development 5, s.r.o. (ďalej len „Projektová spoločnosť“), ktorá je súčasťou Skupiny.

Na zníženie finančných rizík sa Skupina Mint (ďalej ako „Skupina“) snaží udržiavať silnú kapitálovú štruktúru a vhodným spôsobom riadiť svoje cashflow.

Rizikové faktory vzťahujúce sa k Spoločnosti zahŕňajú najmä nasledujúce potenciálne skutočnosti:

- 1. Riziko Spoločnosti ako účelovo založenej spoločnosti bez podnikateľskej histórie*
Spoločnosť je novozaložená spoločnosť bez podnikateľskej histórie. Účelom jej existencie je získanie finančných prostriedkov prostredníctvom emisie dlhopisov a ich poskytnutie spoločnosti Mint Group B.V. vo forme úveru alebo pôžičky. Spoločnosť nebude vykonávať inú podnikateľskú činnosť a nemôže preto z vlastných podnikateľských aktivít vytvoriť zdroje na splatenie záväzkov z Dlhopisov, ak by zdroj splatenia Dlhopisov, ktorým je získanie peňažných prostriedkov z predaja bytov v projekte Metropolis, nebol dostatočný na ich úplné splatenie.
- 2. Kreditné riziko Projektu Metropolis*
Spoločnosť má v úmysle použiť celý výťažok z emisie Dlhopisov na poskytnutie financovania spoločnosti Mint Group B.V. vo forme úveru alebo pôžičky. Hlavným zdrojom príjmov Spoločnosti, z ktorých plánuje splatiť svoje záväzky z Dlhopisov bude splatenie tohto úveru alebo pôžičky, pričom Mint Group B.V. na splatenie použije príjem z predaja bytov v projekte Metropolis, ktorý jej bude vyplatený formou dividendy zo strany spoločnosti Development 5, s.r.o. alebo poskytnutý iným spôsobom. Spoločnosť je teda vystavená kreditnému riziku spoločnosti Mint Group B.V. a kreditnému riziku Projektovej spoločnosti.
- 3. Riziko plynúce z nadradeného bankového financovania Projektovej spoločnosti*
Projektová spoločnosť je dlžníkom nadradeného bankového financovania od spoločnosti Tatra banka, a.s., z ktorého sa primárne financuje resp. bude financovať výstavba Projektu Metropolis. Všetky významné aktíva Projektu Metropolis sú založené v prospech Tatra banky, a.s. Emitent ani majitelia Dlhopisov nebudú mať nárok na prednostné uspokojenie z výťažku z predaja žiadneho majetku Projektovej spoločnosti. Existencia nadradeného bankového úveru výrazne zvyšuje kreditné riziko Spoločnosti, keďže výnosy z predaja bytov v projekte Metropolis sa použijú v prvom rade na splatenie nadradeného bankového úveru a až následne, na poskytnutie peňažných prostriedkov spoločnosti Mint Group B.V., z ktorých sa splatia záväzky spoločnosti Mint Group B.V. voči Spoločnosti a záväzky z Dlhopisov.

4. *Riziko likvidity*

Ak Spoločnosť nezabezpečí dostatok zdrojov na splácanie svojich záväzkov z Dlhopisov, bude vystavený riziku likvidity. Toto riziko sa môže materializovať najmä, ak by Spoločnosť oneskorene obdržala platby istiny a úrokov z poskytnutého úveru alebo pôžičky spoločnosti Mint Group B.V. Ak by sa platby Spoločnosti významne oneskorili, prípadne neboli uskutočnené vôbec, mohlo by to viesť k jej insolvencii.

5. *Riziko prevádzkovej závislosti na Skupine Mint*

Prevádzka Spoločnosti je závislá od zdieľania administratívnej, správnej, účtovnej a IT infraštruktúry spoločností zo Skupiny Mint. Spoločnosť nemá a nepredpokladá sa, že bude mať vlastných zamestnancov. Možné zlyhanie niektorých prvkov či celej infraštruktúry môže mať negatívny vplyv na výstavbu a predaj bytov v Projekte Metropolis a sekundárne na schopnosť Spoločnosti plniť záväzky z Dlhopisov.

Úplný popis rizík je súčasťou prospektu Dlhopisov.

Vyhlásenie o správe a riadení Spoločnosti (emitenta cenných papierov)

Spoločnosť neprijala a neuplatňuje Kódex o riadení spoločnosti, pretože je v súčasnosti iba odporúčaním a nejedná sa o všeobecne záväzné pravidlá, ktorých dodržiavanie by bolo v Slovenskej republike povinné. Spoločnosť dodržiava všetky požiadavky na správu a riadenie spoločnosti, ktoré stanovujú všeobecne záväzné právne predpisy Slovenskej republiky. Riadi sa Prospektom v zmysle zákona o cenných papieroch, ktorý obsahuje všetky údaje o Emitentovi cenných papierov, ručiteľovi a dlhopisoch. Prospekt, ako aj všetky dokumenty v ňom uvedené sú prístupné v elektronickej podobe na internetovej stránke <https://www.mintgroup.cz/bonds>.

Základné informácie o správe a metódach riadenia sú obsiahnuté v Zakladateľskej listine spoločnosti a Stanov spoločnosti. Spoločnosť sa v súčasnej dobe riadi a dodržiava všetky požiadavky na správu a riadenie spoločnosti, ktoré stanovujú všeobecne záväzné právne predpisy Slovenskej republiky.

Systém vnútornej kontroly a riadenia rizík – Systém spracovania účtovníctva sa riadi príslušnými ustanoveniami zákonov a vyhlášok platných v Slovenskej republike. Spoločnosť vedie podvojnú účtovníctvo podľa slovenských účtovných štandardov. Zmeny môže vykonávať iba určené pracovisko. Pri závierkach sa vykonáva kontrola zostatkov všetkých účtov. Spoločnosť je riadená takisto za pomoci nástrojov controllingu. Tieto nástroje sú zamerané na vyhodnocovanie kľúčových finančných aj nefinančných ukazovateľov výkonnosti s cieľom dosiahnutia hospodárskych plánov Spoločnosti. Dozor nad účtovníctvom vykonáva aj Výbor pre audit. Ďalšie informácie o riadení rizík sú uvedené v účtovnej závierke.

Právomoci štatutárneho orgánu - Predstavenstvo je oprávnené konať v mene Spoločnosti vo všetkých veciach a zastupuje Spoločnosť voči tretím osobám, v konaní pred súdom a pred inými orgánmi. Predstavenstvo riadi činnosť spoločnosti a rozhoduje o všetkých záležitostiach spoločnosti, pokiaľ nie sú právnymi predpismi alebo stanovami vyhradené do pôsobnosti iných orgánov spoločnosti. Predstavenstvo vykonáva obchodné vedenie spoločnosti a zabezpečuje všetky jej prevádzkové a organizačné záležitosti. Predstavenstvo je povinné zabezpečiť riadne vedenie predpísaného účtovníctva a inej evidencie, obchodných kníh a ostatných dokladov spoločnosti, okrem iného predkladá valnému zhromaždeniu na schválenie riadnu individuálnu účtovnú závierku a mimoriadnu individuálnu účtovnú závierku, návrh na rozdelenie vytvoreného zisku, vrátane určenia výšky, spôsobu a miesta vyplatenia dividend a tantiém a návrh na úhradu strát. Predstavenstvo tiež zvoláva valné zhromaždenie Spoločnosti. Predstavenstvo má 2 členov, z ktorých jeden je zároveň aj predsedom predstavenstva. Členom predstavenstva môže byť len fyzická osoba. Členov predstavenstva volí a odvoláva valné zhromaždenie. Funkčné obdobie člena predstavenstva je 5 rokov. Každý člen predstavenstva je oprávnený konať a podpísať za Spoločnosť vo všetkých záležitostiach samostatne.

Právomoci kontrolného orgánu - V zmysle Obchodného zákonníka a stanov Spoločnosti dozorná rada dohliada na činnosť predstavenstva a uskutočňovanie podnikateľskej činnosti Spoločnosti. Dozorná rada zvoláva mimoriadne valné zhromaždenie, ak si to vyžaduje záujem Spoločnosti, vrátane prípadov, ak dozorná rada odhalí závažné porušenie povinností členov predstavenstva alebo podstatné nedostatky v činnostiach Spoločnosti. Dozorná rada je oprávnená overovať, či Spoločnosť vykonáva svoje podnikanie v súlade s platnými právnymi predpismi, stanovami Spoločnosti a pokynmi valného zhromaždenia. Dozorná rada preskúmava účtovné závierky Spoločnosti ako aj návrh na rozdelenie zisku a úhradu strát a predkladá svoje stanovisko k týmto záležitostiam valnému zhromaždeniu (ak sa podľa platných právnych predpisov vyžaduje). Dozorná rada tiež udeľuje predchádzajúce schválenie v prípadoch ustanovených v Obchodnom zákonníku a stanovách Spoločnosti. Dozorná rada má 3 členov, z ktorých jeden je zároveň aj predsedom dozornej rady. Členom dozornej rady môže byť len fyzická osoba. Členov dozornej rady volí a odvoláva valné zhromaždenie. Predsedu dozornej rady menuje valné zhromaždenie. Funkčné obdobie členov dozornej rady je 5 rokov, ibaže by sa člen dozornej rady funkcie vzdal alebo by sa výkon jeho funkcie skončil inak.

Právomoci valného zhromaždenia - Valné zhromaždenie je najvyšším orgánom Spoločnosti a môže si vyhradiť rozhodovanie o veciach, ktoré inak patria do pôsobnosti iných orgánov Spoločnosti. Skladá sa zo všetkých na ňom prítomných akcionárov. Právo zúčastniť sa na rokovaní valného zhromaždenia majú aj všetci členovia predstavenstva, dozornej rady a v prípade potreby sa na ňom zúčastňujú aj audítori, právni poradcovia Spoločnosti a akcionárov, a pokiaľ to vyžaduje právny predpis, aj notár. Akcionár môže vykonávať svoje práva na valnom zhromaždení aj prostredníctvom splnomocnenca. Valné zhromaždenie zvoláva predstavenstvo, ak právny predpis neustanovuje inak. Predstavenstvo je povinné zvolať riadne valné zhromaždenie najmenej raz za kalendárny rok. Valné zhromaždenie rozhoduje hlasovaním na výzvu predsedu valného zhromaždenia. Rozhodnutie o zmene stanov, zvýšení alebo znížení základného imania, vydaní prioritných dlhopisov alebo vymeniteľných dlhopisov, zrušení Spoločnosti alebo zmene právnej formy vyžaduje dvojtretinovú väčšinu hlasov prítomných akcionárov a musí sa o ňom vyhotoviť notárska zápisnica. V ostatných záležitostiach rozhoduje valné zhromaždenie jednoduchou väčšinou hlasov prítomných akcionárov, ak zákon neustanovuje inak. Valné zhromaždenie volí a odvoláva členov predstavenstva a dozorné rady.

Spoločnosť vyhlasuje, že ku dňu zostavenia výročnej správy nemá uzatvorené významné dohody, ktorých platnosť by končila v dôsledku zmeny jej kontrolných pomerov a tiež nemá uzatvorené dohody s členmi jej orgánov alebo zamestnancami, na ktorých základe sa im má poskytnúť náhrada z dôvodu skončenia pracovného pomeru.

Ku dňu zostavenia výročnej správy Spoločnosť nemá vo vlastníctve a nevydala iné cenné papiere prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu v žiadnom členskom štáte alebo štáte Európskeho hospodárskeho priestoru.

Spoločnosť vyhlasuje, že výkon hlasovacích práv akcionárov nie je v Stanovách Spoločnosti obmedzený.

Spoločnosť nemá žiadne vedomie o dohodách medzi majiteľmi cenných papierov, ktoré by mohli viesť k obmedzeniu prevoditeľnosti cenných papierov. Majitelia dlhopisov nezískavajú ich kúpou žiadne hlasovacie práva v Spoločnosti ani práva kontroly.

5. VÝZNAMNÉ SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI AŽ PO SÚVAHOVOM DNÍ

V roku 2022 sa ďalej šíri po celom svete vírus COVID-19 a negatívne ovplyvňuje ekonomiky mnohých krajín. Vedenie spoločnosti situáciu monitoruje a pravidelne vyhodnocuje. Vedenie spoločnosti zvažilo potenciálny vplyv COVID-19 na svoje aktivity a podnikanie a je presvedčené, že situácia nemá významný vplyv na predpoklad nepretržitého trvania podniku.

Po dátume zostavenia účtovnej závierky vznikol vojnový konflikt medzi Ruskom a Ukrajinou. Na základe aktuálne dostupných informácií a našej vykonanej analýzy nepredpokladáme priamy významný negatívny dopad konfliktu na Spoločnosť, jej činnosť, finančnú situáciu a prevádzkový výsledok. Dlhodobejšie účinky konfliktu je ťažké určiť a Spoločnosť pozorne sleduje situáciu a bude reagovať, aby prípadný možný dopad zmiernila.

Tieto udalosti nemajú vplyv na účtovnú závierku k 31.12.2021.

6. VÝDAVKY NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA

Spoločnosť nevykladá žiadne prostriedky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja.

7. AKTIVITY V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA A PRACOVNE PRÁVNÝCH VZŤAHOV

Spoločnosť nevyvíja žiadne aktivity v oblasti ochrany životného prostredia a nemá žiadnych zamestnancov.

8. ORGANIZAČNÉ ZLOŽKY SPOLOČNOSTI V ZAHRANIČÍ

Spoločnosť nemá žiadnu organizačnú zložku v zahraničí.

V Bratislave dňa 27.04.2022

Vojtěch Kraus
Člen predstavenstva

7. PRÍLOHY

1. Správa nezávislého audítora k 31.12.2021
2. Účtovná závierka 31.12.2021