

MP Real Invest, a.s.

Výročná správa 2021



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 2021	3
Plán Spoločnosti na roky 2022 - 2023.....	3
Informácie o finančnej situácii Spoločnosti za roky 2021, 2020 a 2019.....	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 2021.	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.

Spätňý pohľad na rok 2021

Spoločnosť v roku 2021 dosiahla obrát vo výške 5 175 tis. EUR. V porovnaní s predchádzajúcim rokom 2021 tržby z prenájomu narástli o 1,66%, NOI sa medziročne znížil z 51% na 27%. V roku 2021 Spoločnosť dosiahla zároveň medziročný nárast výsledku z hospodárskej činnosti o 19%, čo bolo spôsobené nárastom výnosov z prenájomu o 1,66% a na druhej strane poklesom daní a poplatkov 19% a ostatných nákladov na hospodársku činnosť 36%. Nárast zaznamenali služby 11% a spotreba materiálu 3%.

Plán Spoločnosti na roky 2022 - 2023

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 2021, 2020 a 2019

MAJETOK Spoločnosti	31.12.2021 €	zmena v %	31.12.2020 €	zmena v %	31.12.2019 €
Neobežný majetok					
Dlhodobý finančný majetok	306 000	0,42	304 718	100,00	-
Dlhodobý nehmotný majetok	42 480 493	(4,27)	44 375 545	(4,10)	46 270 597
Dlhodobý hmotný majetok	18 309 248	(5,47)	19 369 510	(16,02)	23 053 470
Neobežný majetok SPOLU	61 095 741	(4,61)	64 049 773	(7,62)	69 334 067
Obežný majetok					
Zásoby	-	-	-	-	-
Dlhodobé pohľadávky	191 875	(32,41)	283 883	100,00	-
Krátkodobé pohľadávky	273 644	(13,56)	316 555	(39,79)	525 712
Finančné účty	3 270 673	(35,85)	5 098 469	183,91	1 795 827
Obežný majetok SPOLU	3 736 192	(34,44)	5 698 907	145,48	2 321 539
Časové rozlíšenie	29 732	0,45	29 600	(0,16)	29 646
MAJETOK SPOLU	64 861 665	(7,05)	69 778 280	(2,66)	71 685 252

VLASTNÉ IMANIE A ZÁVAZKY Spoločnosti	31.12.2021 €	zmena v %	31.12.2020 €	zmena v %	31.12.2019 €
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	8 212 079	(12,05)	9 337 267	(6,89)	10 028 345
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	995 483	(11,53)	1 125 188	62,82	691 078
Vlastné imanie SPOLU	12 817 317	(7,21)	13 812 800	(7,53)	14 937 988
Závazky					
Dlhodobé záväzky	50 449 875	(1,67)	51 307 758	(6,25)	54 726 562
Krátkodobé záväzky	1 571 616	(66,08)	4 633 397	131,81	1 998 802
Krátkodobé rezervy	21 780	5,91	20 565	7,86	19 067
Závazky SPOLU	52 043 271	(7,00)	55 961 720	(1,38)	56 744 431
Časové rozlíšenie	1 077	(71,36)	3 760	32,72	2 833
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVAZKY SPOLU	64 861 665	(7,05)	69 778 280	(2,66)	71 685 252

Vývoj majetkovej situácie

Bilančná hodnota Spoločnosti k 31. decembru 2021 dosiahla výšku 64 861 665 €. Oproti predchádzajúcemu účtovnému obdobiu sa znížila o 4 916 615 € (t.j. 7%). Hlavný pokles bilančnej hodnoty bol spôsobený znížením dlhodobých záväzkov o 2% a krátkodobých záväzkov o 66% a na druhej strane poklesom dlhodobých pohľadávok o 32% a krátkodobých pohľadávok o 14%. Finančné účty poklesli o 36 %.

Graf č. 1: Vývoj majetkovej situácie Spoločnosti za obdobie rokov 2019 – 2021



Vlastné imanie

Vlastné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2021 sa oproti predchádzajúcemu účtovnému obdobiu znížilo o 995 483 €. Dôvody boli nasledovné:

- Dosiahnutá strata za rok 2021 vo výške -995 483 €

Graf č. 2: Vývoj vlastného imania Spoločnosti za obdobie rokov 2019 – 2021



Informácie o finančnej situácii Spoločnosti za roky 2021, 2020 a 2019

VÝNOSOVÁ SITUÁCIA Spoločnosti	31.12.2021 €	zmena v %	31.12.2020 €	zmena v %	31.12.2019 €
Tržby z predaja majetku	-	(100,00)	2 477 043	100,00	-
Tržby z predaja služieb	5 175 169	1,86	5 090 701	(3,00)	5 248 036
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	-	(100,00)	2 036	(22,44)	2 625
Výnosy z HOSPODÁRSKEJ ČINNOSTI	5 175 169	(31,63)	7 569 780	44,17	5 250 661
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	453 525	2,62	441 953	(5,76)	468 982
Služby	734 376	11,14	660 753	(56,67)	1 524 819
Osobné náklady	-	-	-	(100,00)	28 297
Dane a poplatky	56 455	(18,71)	69 447	16,14	59 795
Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku	3 237 857	0,07	3 235 733	31,32	2 464 086
Zostatková cena predaného majetku	-	(100,00)	2 432 694	100,00	-
Opravné položky v pohrádkam	5 678	(132,96)	17 227	100,00	-
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	173 121	(36,21)	271 406	26,06	215 304
Náklady na HOSPODÁRSKU ČINNOSŤ	4 649 656	(34,78)	7 129 213	49,73	4 761 283
Výsledok hospodárenia z HOSPODÁRSKEJ ČINNOSTI	525 513	19,28	440 567	(9,97)	489 378
Výnosové úroky	40 213	74,54	23 039	8 727,20	261
Ostatné výnosy	-	-	-	(100,00)	2
Výnosy z FINANČNEJ ČINNOSTI	40 213	74,54	23 039	8 660,08	263
Kurzové straty	-	-	-	-	-
Nákladové úroky	805 310	(3,06)	830 722	917,17	81 670
Ostatné náklady na finančnú činnosť	13 098	3,17	12 696	(93,74)	202 653
Náklady na FINANČNÚ ČINNOSŤ	818 408	(2,97)	843 418	196,64	284 323
Výsledok hospodárenia z FINANČNEJ ČINNOSTI	778 195	(5,14)	820 379	188,80	284 060
Výsledok hospodárenia PRED DAŇOU	252 682	(33,47)	379 812	(284,99)	205 318
Daň z príjmov	742 801	(0,35)	745 376	(16,85)	896 396
Výsledok hospodárenia PO ZDANENÍ	995 483	(11,53)	1 125 188	62,82	691 078

Údaje uvedené za jednotlivé obdobia vychádzajú z údajov uvedených v účtovných výkazoch (v stĺpci bežné účtovné obdobie), ktoré boli súčasťou účtovných závierok auditovaných k 31.12.2021, 31.12.2020 a 31.12.2019.

Graf č. 3: Vývoj obratu Spoločnosti za obdobie rokov 2019 – 2021



Finančné ukazovatele

Finančný ukazovateľ	31.12.2021 zmena v %	31.12.2020 zmena v %	31.12.2019
Čistý operatívny výnos (NOI)	27%	51%	17%
Zisková marža	-19%	-15%	13%
EBITDA (v celých €)	3 763 370	3 676 300	2 953 464
Čistý pracovný kapitál (v celých €)	2 142 796	1 044 945	303 670
Celková likvidita	2,36	1,23	1,16
Stupeň samofinancovania	0,20	0,20	0,21
Miera zadĺženosti (leverage)	4,06	4,05	3,80
Doba inkasa pohľadávok	21	20	26
Doba úhrady záväzkov	244	170	81
index krízy	0,246	0,247	0,263

NOI (in detail)	27%	51%	44%
Výkaz ziskov a strát	FY 2021	FY 2020	FY 2019
Výnosy z prenájmu	5 175 169	5 090 701	5 248 036
Výnosy z predaja iných služieb	-	2 036	2 625
Výnosy z predaja majetku	-	2 477 043	-
Výnosy spolu	5 175 169	7 569 780	5 250 661
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	453 525	441 953	468 982
Služby	734 376	660 753	1 524 819
Osobné náklady	-	-	28 297
Dane a poplatky	56 455	69 447	59 795
ZC predaného DM	-	2 432 694	-
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	173 121	271 406	215 304
Náklady spolu	1 417 477	3 876 253	2 297 197

Čistý operatívny výnos medzioročne poklesol z 51% na 27%. zároveň sa jej znížila zisková marža, čo bolo spôsobené hlavne poklesom celkových výnosov, nárastom odpisov dlhodobého majetku, ako aj nárastom nákladov na nákup služieb a spotrebu materiálu a energie.

V roku 2021 stupeň samofinancovania Spoločnosti nezaznamenal zmenu.

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

V roku 2021 sa mierne zlepšila doba inkasa pohľadávok z obchodného styku oproti minulému obdobiu o 1 deň.

Spoločnosť zaznamenala zhoršenie doby úhrady záväzkov v bežnom roku o 74 dní.

Vysporiadanie straty Spoločnosti

Spoločnosť dosiahla k 31.12.2021 stratu vo výške – 995 483 EUR, ktorá bude krytá z nerozdelených ziskov minulých období.

Informácie o udalostiach osobitného významu po skončení účtovného obdobia

V nadväznosti na inváziu ruských ozbrojených síl na Ukrajinu 24.2.2022 a následné zavedenie sankčných opatrení voči Ruskej federácii, vedenie účtovnej jednotky v spolupráci s ostatnými osobami poverenými riadením a správou Spoločnosti vyhodnotili vplyv súčasnej situácie na činnosť účtovnej jednotky po zohľadnení informácií, ktoré boli k dispozícii ku dňu zostavenia účtovnej závierky. Vzhľadom na skutočnosť, že súčasná situácia sa neustále mení, nie je aktuálne možné odhadnúť vplyv na účtovnú jednotku, lokálny trh, ako aj na globálne obchodné vzťahy, ktoré môžu významne ovplyvniť finančnú a ekonomickú situáciu účtovnej jednotky a mať vplyv na jej budúce fungovanie. Vedenie účtovnej jednotky v tejto súvislosti doposiaľ neidentifikovalo nutnosť prijať žiadne opatrenia na zmiernenie potenciálnych dopadov. Vedenie účtovnej jednotky bude zároveň pokračovať v monitorovaní potenciálneho dopadu a podnikne všetky možné kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na spoločnosť a jej činnosť.

Mimoriadne valné zhromaždenie Spoločnosti schválilo zmenu právnej formy Spoločnosti zo súčasnej akciovej spoločnosti na spoločnosť s ručením obmedzeným s navrhovanou účinnosťou ku dňu 01.05.2022 v zmysle návrhu na zmenu právnej formy spracovaného k 31.12.2021. Valné zhromaždenie Spoločnosti schválilo návrh Spoločenskej zmluvy Spoločnosti po zmene právnej formy a zároveň určí osoby, ktoré budú konateľmi Spoločnosti po zmene právnej formy.

Okrem vyššie uvedených skutočností, po 31. 12. 2021 nenastali žiadne udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

Ostatné informácie

Spoločnosť nevykonávala v roku 2021 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 právny nástupcom v dôsledku zlúčenia, z čoho vznikol Spoločnosti nehmotný majetok goodwill.

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

Spoločnosť nemala k 31. decembru 2021 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 2021.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'P. Lukáč', is centered on the page. The signature is fluid and cursive, with a small blue mark above it.

