

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

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

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Ukutočnila som 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 2021, 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 64.861.665 EUR a výsledkom hospodárenia vo výške 995.483 EUR (strata).

Podľa môjho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie spoločnosti MP Real Invest, a.s. k 31. decembru 2021 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 som vykonala 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 som nezávislá 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 môj audit účtovnej závierky a splnila som aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Som presvedčená, že audítorské dôkazy, ktoré som získala, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre môj názor.

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

Mojou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

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

- Identifikujem a posudzujem riziká významnej nesprávnej účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujem a uskutočňujem audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavam audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre môj názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnej 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.
- Oboznamujem sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby som mohla navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotím vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robím záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybníť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejem k záveru, že významná neistota existuje, som povinná upozorniť v správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať svoj názor. Moje závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotím 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. Môj vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je mojou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a zváženie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo mojimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Zvážila som, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

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

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok končiaci sa k 31. decembru 2021 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe mojich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré som získala počas auditu účtovnej závierky, som povinná uviesť, či som zistila významné nesprávnosti vo výročnej správe, ktorú som obdržala pred dátumom vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by som mala uviesť.

V Bratislave, dňa 18.05.2022


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



Úč POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 1

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 Ć 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 | x riadna | x malá | od 0 1 | 2 0 2 1 |
| IČO | | | Za obdobie | |
| 3 6 5 3 1 8 0 4 | mimoriadna | veľká | do 1 2 | 2 0 2 1 |
| SK NACE | priebežná | (vyznači sa x) | Bezprostredne predchádzajúce obdobie | od 0 1 2 0 2 0 |
| 6 8 . 2 0 . 0 | | | do 1 2 | 2 0 2 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:

1 8 . 0 2 . 2 0 2 2

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 6 6 4 6 0 5 5 | 6 4 8 6 1 6 6 5 | | |
| | | | | 3 1 7 8 4 3 9 0 | | 6 9 7 7 8 2 8 0 | |
| A. | Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21 | 02 | | 9 2 8 6 8 5 8 2 | 6 1 0 9 5 7 4 1 | | |
| | | | | 3 1 7 7 2 8 4 1 | | 6 4 0 4 9 7 7 3 | |
| A.I. | Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10) | 03 | | 4 7 3 8 9 5 4 4 | 4 2 4 8 0 4 9 3 | | |
| | | | | 4 9 0 9 0 5 1 | | 4 4 3 7 5 5 4 5 | |
| 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 2 4 8 0 4 9 3 | | |
| | | | | 4 8 9 5 5 5 1 | | 4 4 3 7 5 5 4 5 | |
| 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 5 1 7 3 0 3 8 | 1 8 3 0 9 2 4 8 | | |
| | | | | 2 6 8 6 3 7 9 0 | | 1 9 3 6 9 5 1 0 | |
| A.II.1. | Pozemky (031) - /092A/ | 12 | | 4 8 2 8 3 8 7 | 4 8 2 8 3 8 7 | | |
| | | | | | | 4 8 2 8 3 8 7 | |
| 2. | Stavby (021) - /081, 092A/ | 13 | | 4 0 1 3 9 5 5 9 | 1 3 4 2 6 7 0 7 | | |
| | | | | 2 6 7 1 2 8 5 2 | | 1 4 5 1 3 8 7 4 | |
| 3. | Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/ | 14 | | 1 5 1 9 4 0 | 1 6 6 6 1 | | |
| | | | | 1 3 5 2 7 9 | | 2 7 2 4 9 | |



| 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 ľahné 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 | 3 7 4 9 3 | 3 7 4 9 3 | | | |
| 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 6 0 0 0 | 3 0 6 0 0 0 | | | |
| | | | | | 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 | 1 5 0 0 0 0 | 1 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 | | | | | |

Súvaha
Úč POD 1 - 01

DIČ 2 0 2 0 1 5 2 0 0 2

IČO 3 6 5 3 1 8 0 4



| Označenie a | STRANA AKTÍV b | Číslo riadku c | Bežné účtovné obdobie | | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie | |
|----------------|---|-------------------|--------------------------------------|----------------------|--|---|
| | | | 1 | 2 | | 3 |
| | | | Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2 | Netto | | |
| 8. | Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/ | 29 | 1 5 6 0 0 0 | 1 5 6 0 0 0 | 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 preddávky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/ | 32 | | | | |
| B. | Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71 | 33 | 3 7 4 7 7 4 1 1 1 5 4 9 | 3 7 3 6 1 9 2 | 5 6 9 8 9 0 7 | |
| 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 preddávky na zásoby (314A) - /391A/ | 40 | | | | |
| B.II. | Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52) | 41 | 2 0 2 6 8 5 1 0 8 1 0 | 1 9 1 8 7 5 | 2 8 3 8 8 3 | |
| B.II.1. | Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45) | 42 | 2 0 2 6 8 5 1 0 8 1 0 | 1 9 1 8 7 5 | 2 8 3 8 8 3 | |



| Označenie a | STRANA AKTÍV b | Číslo riadku c | Bežné účtovné obdobie | | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|-------------|---|----------------|--------------------------------------|-------------|--|
| | | | 1 | 2 | |
| | | | Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2 | Netto | |
| | | | Netto 3 | | |
| 1.a. | Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/ | 43 | | | |
| 1.b. | Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielevej 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 | 2 0 2 6 8 5 1 0 8 1 0 | 1 9 1 8 7 5 | 2 8 3 8 8 3 |
| 2. | Čistá hodnota zákazky (316A) | 46 | | | |
| 3. | Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/ | 47 | | | |
| 4. | Ostatné pohľadávky v rámci podielevej 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 | 2 7 4 3 8 3 7 3 9 | 2 7 3 6 4 4 | 3 1 6 5 5 5 |
| B.III.1. | Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57) | 54 | 2 2 3 5 8 9 7 3 9 | 2 2 2 8 5 0 | 9 8 2 5 4 |
| 1.a. | Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/ | 55 | | | |
| 1.b. | Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielevej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/ | 56 | | | |

Súvaha
Úč POD 1 - 01

DIČ 2 0 2 0 1 5 2 0 0 2

IČO 3 6 5 3 1 8 0 4



| 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 | | | |
| 1.c. | Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/ | 57 | 2 2 3 5 8 9 | 2 2 2 8 5 0 | | | |
| | | | 7 3 9 | | 9 8 2 5 4 | | |
| 2. | Čistá hodnota zákazky (316A) | 58 | | | | | |
| 3. | Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/ | 59 | | | | | |
| 4. | Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok 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 | | | | | |
| 8. | Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A) | 64 | | | | | |
| 9. | Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/ | 65 | 5 0 7 9 4 | 5 0 7 9 4 | | | |
| | | | | | 2 1 8 3 0 1 | | |
| B.IV. | Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70) | 66 | | | | | |
| B.IV.1. | Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/ | 67 | | | | | |
| 2. | Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/ | 68 | | | | | |
| 3. | Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (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 | 2 | 3 |
| | | | Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2 | Netto | Netto |
| B.V. | Finančné účty r. 72 + r. 73 | 71 | 3 2 7 0 6 7 3 | 3 2 7 0 6 7 3 | 5 0 9 8 4 6 9 |
| B.V.1. | Peniaze (211, 213, 21X) | 72 | 7 4 2 5 | 7 4 2 5 | 8 3 1 9 |
| 2. | Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261) | 73 | 3 2 6 3 2 4 8 | 3 2 6 3 2 4 8 | 5 0 9 0 1 5 0 |
| C. | Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78) | 74 | 2 9 7 3 2 | 2 9 7 3 2 | 2 9 6 0 0 |
| C.1. | Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A) | 75 | | | |
| 2. | Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A) | 76 | 2 9 7 3 2 | 2 9 7 3 2 | 2 9 6 0 0 |
| 3. | Príjmy budúcich období dlhodobé (385A) | 77 | | | |
| 4. | Príjmy budúcich období krátkodobé (385A) | 78 | | | |

| Označenie a | STRANA PASÍV b | Číslo riadku c | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|-------------|---|----------------|-----------------------|--|
| | | | 4 | 5 |
| | SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141 | 79 | 6 4 8 6 1 6 6 5 | 6 9 7 7 8 2 8 0 |
| A. | Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100 | 80 | 1 2 8 1 7 3 1 7 | 1 3 8 1 2 8 0 0 |
| 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 podiely (417A, 421A) | 89 | | |



| Označenie a | STRANA PASÍV b | Číslo radku 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, splnutí a rozdelení (+/- 416) | 96 | | |
| A.VII. | Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99 | 97 | 8 2 1 2 0 7 9 | 9 3 3 7 2 6 7 |
| A.VII.1. | Nerozdelený zisk minulých rokov (428) | 98 | 9 1 0 3 3 5 8 | 1 0 2 2 8 5 4 6 |
| | 2. Neuhradená strata minulých rokov (-/429) | 99 | - 8 9 1 2 7 9 | - 8 9 1 2 7 9 |
| 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 | - 9 9 5 4 8 3 | - 1 1 2 5 1 8 8 |
| B. | Závazky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140 | 101 | 5 2 0 4 3 2 7 1 | 5 5 9 6 1 7 2 0 |
| B.I. | Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117) | 102 | 5 5 1 6 9 0 0 | 4 8 1 9 9 5 3 |
| B.I.1. | Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106) | 103 | 3 0 1 1 1 0 | 3 0 1 1 1 0 |
| | 1.a. Závazky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A) | 104 | | |
| | 1.b. Závazky 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 | 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 | | |
| | 5. Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA) | 110 | | |
| | 6. Dlhodobé prijaté preddavky (475A) | 111 | 4 8 9 1 1 | 9 4 7 6 4 |
| | 7. Dlhodobé zmenky na úhradu (478A) | 112 | | |
| | 8. Vydané dlhopisy (473A/-/255A) | 113 | | |
| | 9. Závazky 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 | 5 1 6 6 8 7 9 | 4 4 2 4 0 7 9 |



| 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 4 9 3 2 9 7 5 | 4 6 4 8 7 8 0 5 |
| B.IV. | Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135) | 122 | 2 5 7 3 4 8 | 2 4 6 9 2 0 |
| B.IV.1. | Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126) | 123 | 2 3 3 1 9 4 | 9 6 4 4 7 |
| 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 | 2 3 3 1 9 4 | 9 6 4 4 7 |
| 2. | Čistá hodnota zákazky (316A) | 127 | | |
| 3. | Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA) | 128 | 6 0 3 | |
| 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 | 2 3 4 8 5 | 1 5 0 4 0 7 |
| 9. | Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A) | 134 | | |
| 10. | Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA) | 135 | | |
| B.V. | Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138 | 136 | 2 1 7 8 0 | 2 0 5 6 5 |
| B.V.1. | Zákonné rezervy (323A, 451A) | 137 | | |
| 2. | Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA) | 138 | 2 1 7 8 0 | 2 0 5 6 5 |
| B.VI. | Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA) | 139 | 1 3 1 4 2 6 8 | 4 3 8 6 4 7 7 |
| B.VII. | Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, I-255A) | 140 | | |
| C. | Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145) | 141 | 1 0 7 7 | 3 7 6 0 |
| 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 | 1 0 7 7 | 3 7 6 0 |



| Ozna- čenie a | Text b | Číslo radku c | Skutočnosť | |
|---------------------|--|---------------------|-----------------------|---|
| | | | bežné účtovné obdobie | bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
| | | | 1 | 2 |
| * | Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona) | 01 | 5 1 7 5 1 6 9 | 5 0 9 0 7 0 1 |
| ** | Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09) | 02 | 5 1 7 5 1 6 9 | 7 5 6 9 7 8 0 |
| 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 1 7 5 1 6 9 | 5 0 9 0 7 0 1 |
| 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 |
| ** | Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26 | 10 | 4 6 4 9 6 5 6 | 7 1 2 9 2 1 3 |
| A. | Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507) | 11 | | |
| B. | Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503) | 12 | 4 5 3 5 2 5 | 4 4 1 9 5 3 |
| C. | Opravné položky k zásobám (+/-) (505) | 13 | | |
| D. | Služby (účtová skupina 51) | 14 | 7 3 4 3 7 6 | 6 6 0 7 5 3 |
| E. | Osobné náklady (r. 16 až r. 19) | 15 | | |
| E.1. | Mzdové náklady (521, 522) | 16 | | |
| 2. | Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523) | 17 | | |
| 3. | Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526) | 18 | | |
| 4. | Sociálne náklady (527, 528) | 19 | | |
| F. | Dane a poplatky (účtová skupina 53) | 20 | 5 6 4 5 5 | 6 9 4 4 7 |
| G. | Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23) | 21 | 3 2 3 7 8 5 7 | 3 2 3 5 7 3 3 |
| G.1. | Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551) | 22 | 3 2 3 7 8 5 7 | 3 2 3 5 7 3 3 |
| 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 | - 5 6 7 8 | 1 7 2 2 7 |
| J. | Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557) | 26 | 1 7 3 1 2 1 | 2 7 1 4 0 6 |
| *** | Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10) | 27 | 5 2 5 5 1 3 | 4 4 0 5 6 7 |



| Ozna- čenie a | Text b | Číslo riadku c | Skutočnosť | |
|---------------------|---|----------------------|----------------------------|--|
| | | | bežné účtovné obdobie 1 | bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 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 2 6 8 | 3 9 8 7 9 9 5 |
| ** | Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44 | 29 | 4 0 2 1 3 | 2 3 0 3 9 |
| 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 | 4 0 2 1 3 | 2 3 0 3 9 |
| XI.1. | Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A) | 40 | 1 9 7 7 5 | |
| 2. | Ostatné výnosové úroky (662A) | 41 | 2 0 4 3 8 | 2 3 0 3 9 |
| 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 | | |
| ** | Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54 | 45 | 8 1 8 4 0 8 | 8 4 3 4 1 8 |
| 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 0 5 3 1 0 | 8 3 0 7 2 2 |
| N.1. | Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A) | 50 | | |
| 2. | Ostatné nákladové úroky (562A) | 51 | 8 0 5 3 1 0 | 8 3 0 7 2 2 |
| 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 3 0 9 8 | 1 2 6 9 6 |



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

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 nehnuteľnosti) a prevádzkovanie parkovacích automatov
- správa nehnuteľností na základe honoráru alebo kontraktu
- obstarávanie služieb spojených so správou bytového a nebytového fondu
- prevádzkovanie autoumývarne
- činnosti v oblasti nehnuteľností na základe honoráru alebo kontraktu
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod v rozsahu voľných živností)
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod v rozsahu voľných živností)
- sprostredkovateľská činnosť
- reklamná činnosť
- vydavateľská činnosť
- prieskum trhu
- výroba tepla
- podnikanie v oblasti nakladania s iným ako nebezpečným odpadom

3. Schválenie účtovnej závierky zostavenej za predchádzajúce obdobie

- Účtovná závierka bola schválená riadnym valným zhromaždením.

 ÁNO NIE

Účtovná závierka k 31.12.2020, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená uznesením valného zhromaždenia Spoločnosti dňa 23. 09. 2021.

4. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti 31.12. 2020 bola uložená do registra účtovných závierok dňa 24.06.2021. Správa audítora o overení účtovnej závierky bola uložená do registra účtovných závierok dňa 22.09.2021. Výročná správa bola uložená do registra účtovných závierok dňa 22.09.2021.

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.

5. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky

- Účtovná závierka Spoločnosti je zostavená k poslednému dňu účtovného obdobia ako riadna účtovná závierka podľa §17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve za obdobie od 1.1.2021 do 31.12.2021

 ÁNO NIE**6. 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

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.

V súvislosti s inváziou ruských ozbrojených síl na Ukrajinu 24.2.2022 a následným zavedením sankčných opatrení voči Ruskej federácii, vedenie účtovnej jednotky v spolupráci s ostatnými osobami poverenými riadením a správou na základe informácií, ktoré boli k dispozícii ku dňu zostavenia účtovnej závierky, posúdili vplyv aktuálneho vývoja na finančnú a ekonomickú situáciu účtovnej jednotky. Hoci aktuálne nie je možné bližšie kvantifikovať, do akej miery môže táto situácia negatívne ovplyvniť budúci chod spoločnosti, vedenie účtovnej jednotky sa domnieva, že nie je v tejto súvislosti spochybnený predpoklad nepretržitého trvania účtovnej jednotky, to jest účtovná jednotka bude schopná pokračovať vo svojej činnosti i v blízkej budúcnosti.

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 zrejme 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. | Ocenené 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 hnuiteľné veci a súbory hnuiteľných 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 nevyhoviteľným 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 nepotrebných rezerv 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:

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

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

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

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

Niektoré údaje za predošlé účtovné obdobie boli pozmenené pre ich lepšiu porovnateľnosť s údajmi uvedenými v bežnom účtovnom období. Zmena v prezentácii porovnateľných údajov nemala dopad na celkovú výšku aktív, vlastného imania a výsledku hospodárenia v predchádzajúcom období.

C. INFORMÁCIE O AKTÍVACH

1. Goodwill

| Forma obstarania | Obstarávacia 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 | 350 021 | 395 874 |
| Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov | 48 911 | 94 764 |
| Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov | 301 110 | 301 110 |
| Krátkodobé záväzky spolu | 257 348 | 246 920 |
| Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane | 257 348 | 246 920 |
| 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: | 24 630 655 | 21 094 828 |
| odpočítateľné | -11 550 | -17 227 |
| zdaniteľné | 24 642 205 | 21 112 055 |
| Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho: | -26 469 | -27 788 |
| odpočítateľné | | 0 |
| zdaniteľné | -26 469 | -27 788 |
| Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti | 0 | |
| Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty | | |
| Sadzba dane z príjmov (v %) | 21% | 21% |
| Odložená daňová pohľadávka | 0 | 0 |
| Uplatnená daňová pohľadávka | 0 | 0 |
| Zaučtovaná ako náklad | 0 | |
| Zaučtovaná do vlastného imania | | |
| Odložený daňový záväzok | 5 166 879 | 4 424 078 |
| Zmena odloženého daňového záväzku | 742 801 | 745 376 |
| Zaučtovaná ako náklad | 742 801 | 745 376 |
| Zaučtovaná 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 | |
|----------------|-----------------------|--|----------------------------|--|
| | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
| a | b | c | d | e |
| predaj služieb | 5 175 169 | 5 090 701 | 0 | 2 477 043 |
| Spolu | 5 175 169 | 5 090 701 | 0 | 2 477 043 |

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 a roku 2021 vo výške 19 722,44 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: | 734 376 | 660 753 |
| Opravy a udržiavanie | 178 493 | 140 566 |
| Sprava | 133 644 | 132 714 |
| Management fees | 0 | 0 |
| Nájomné | 0 | 5 612 |
| Prepravné, kuriér | 0 | 0 |
| Sprava PM | 53 028 | 53 028 |
| Poštovné | 0 | 5 |
| Telefón | 893 | 1 266 |
| Poradenstvo expertov | 70 096 | 39 221 |
| Právne, ekonomické a iné poradenstvo | 76 232 | 60 803 |
| Náklady parkovisko | 39 219 | 43 012 |
| Cistenie, upratovanie | 40 287 | 42 494 |
| Strážna služba | 109 161 | 108 402 |
| Ostatné náklady | 33 323 | 33 630 |
| Spolu | 734 376 | 660 753 |

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

| Názov položky | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---|-----------------------|--|
| Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho: | 3 461 755 | 6 026 507 |
| - Dane a poplatky | 56 455 | 69 447 |
| - Odpisy DHM | 1 342 805 | 1 340 681 |
| - Odpisy DNM | 1 895 052 | 1 895 052 |
| - ZC predaného DNM | 0 | 2 432 694 |
| - Ostatné | 167 443 | 288 633 |
| Finančné náklady, z toho: | 818 408 | 843 418 |
| Kurzové straty, z toho: | | |
| - kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka | 0 | 0 |
| Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho: | 818 408 | 843 418 |
| - Nákladové úroky | 805 310 | 830 722 |
| - Ostatné finančné náklady | 13 098 | 12 696 |

G. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A PASÍVACH

1. Podmienené záväzky

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

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

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

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

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

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 schváli 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 schváli 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.

I. ZMENY VLASTNÉHO IMANIA

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2021, strate vo výške 995 482,87 EUR rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

- prevod na neuhradenú stratu minulých rokov 995 482,87 EUR.

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.

Spätný pohľad na rok 2021

Spoločnosť v roku 2021 dosiahla obrat vo výške 5 175 tis. EUR. V porovnaní s predchádzajúcim rokom 2021 tržby z prenájom 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 prenájom 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

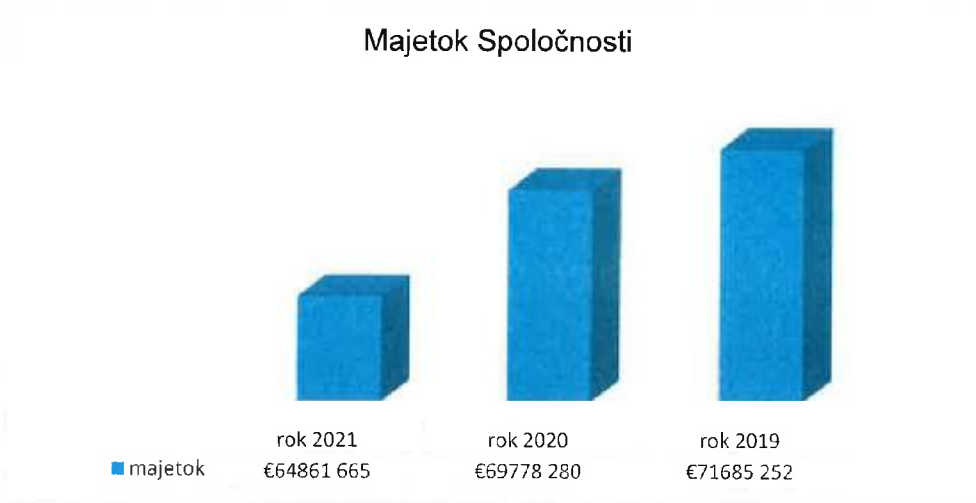
| MAJETOK Spoločnosti | 31.12.2021 | | 31.12.2020 | | 31.12.2019 |
|-------------------------------|-------------------|----------------|-------------------|---------------|-------------------|
| | € | zmena v % | € | zmena v % | € |
| Neobežný majetok | | | | | |
| Dlhodobý finančný majetok | 306 000 | 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) | 23 063 470 |
| 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 | | 31.12.2020 | | 31.12.2019 |
|---|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|
| | € | zmena v % | € | zmena v % | € |
| Vlastné imanie | | | | | |
| Základné imanie | 4 647 160 | - | 4 647 160 | - | 4 647 160 |
| Zákonné rezervné fondy | 953 561 | - | 953 561 | - | 953 561 |
| Výsledok hospodárenia minulých rokov | 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 | 12 811 317 | (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:

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

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

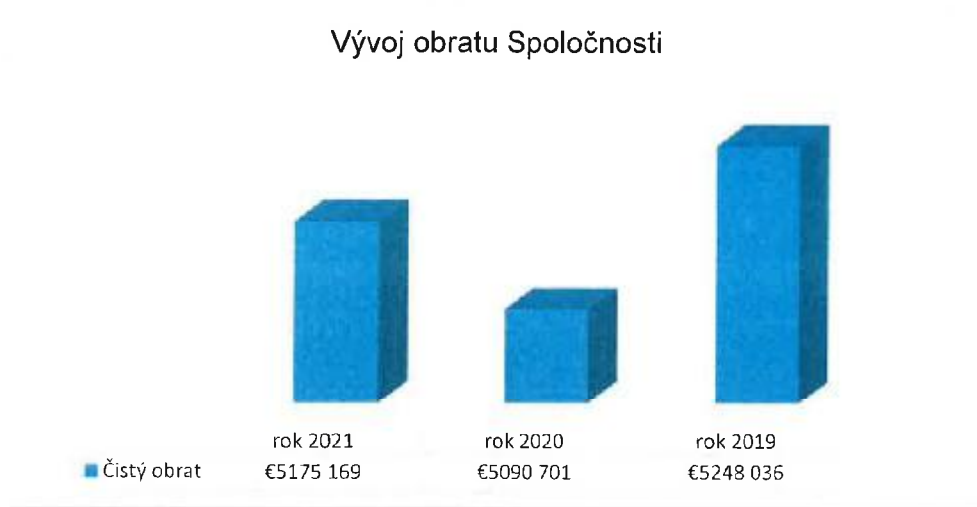


Informácie o finančnej situácii Spoločnosti za roky 2021, 2020 a 2019

| VÝNOSOVÁ SITUÁCIA Spoločnosti | 31.12.2021 | | 31.12.2020 | | 31.12.2019 |
|--|------------------|----------------|------------------|-----------------|------------------|
| | € | zmena v % | € | zmena v % | € |
| Tržby z predaja majetku | - | (100,00) | 2 477 043 | 100,00 | |
| Tržby z predaja služieb | 5 175 169 | 1,66 | 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 pohľadávkam | 5 678 | (132,96) | 17 227 | 100,00 | |
| Ostatné náklady na hospodársku činnosť | 173 121 | (36,21) | 271 406 | 26,05 | 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 | | 31.12.2020 | | 31.12.2019 |
|---|------------------|-----------|------------------|-----------|------------------|
| | | zmena v % | | zmena v % | |
| Čistý operatívny výnos (NOI) | 27% | -47% | 51% | 17% | 44% |
| Zisková marža | -19% | 29% | -15% | 13% | -13% |
| EBITDA (v celých €) | 3 763 370 | 2% | 3 676 300 | 24% | 2 953 464 |
| Čistý pracovný kapitál (v celých €) | 2 142 796 | 105% | 1 044 945 | 244% | 303 670 |
| Celková likvidita | 2,36 | 92% | 1,23 | 6% | 1,16 |
| Stupeň samofinancovania | 0,20 | 0% | 0,20 | -5% | 0,21 |
| Miera zadĺženosti (leverage) | 4,06 | 0% | 4,05 | 7% | 3,80 |
| Doba inkasa pohľadávok | 21 | 2% | 20 | -21% | 26 |
| Doba úhrady záväzkov | 244 | 43% | 170 | 109% | 81 |
| index krízy | 0,246 | 0% | 0,247 | -6% | 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 medziročne 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 právnym 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. K. S.', is located in the center-right of the page. The signature is fluid and cursive.

