



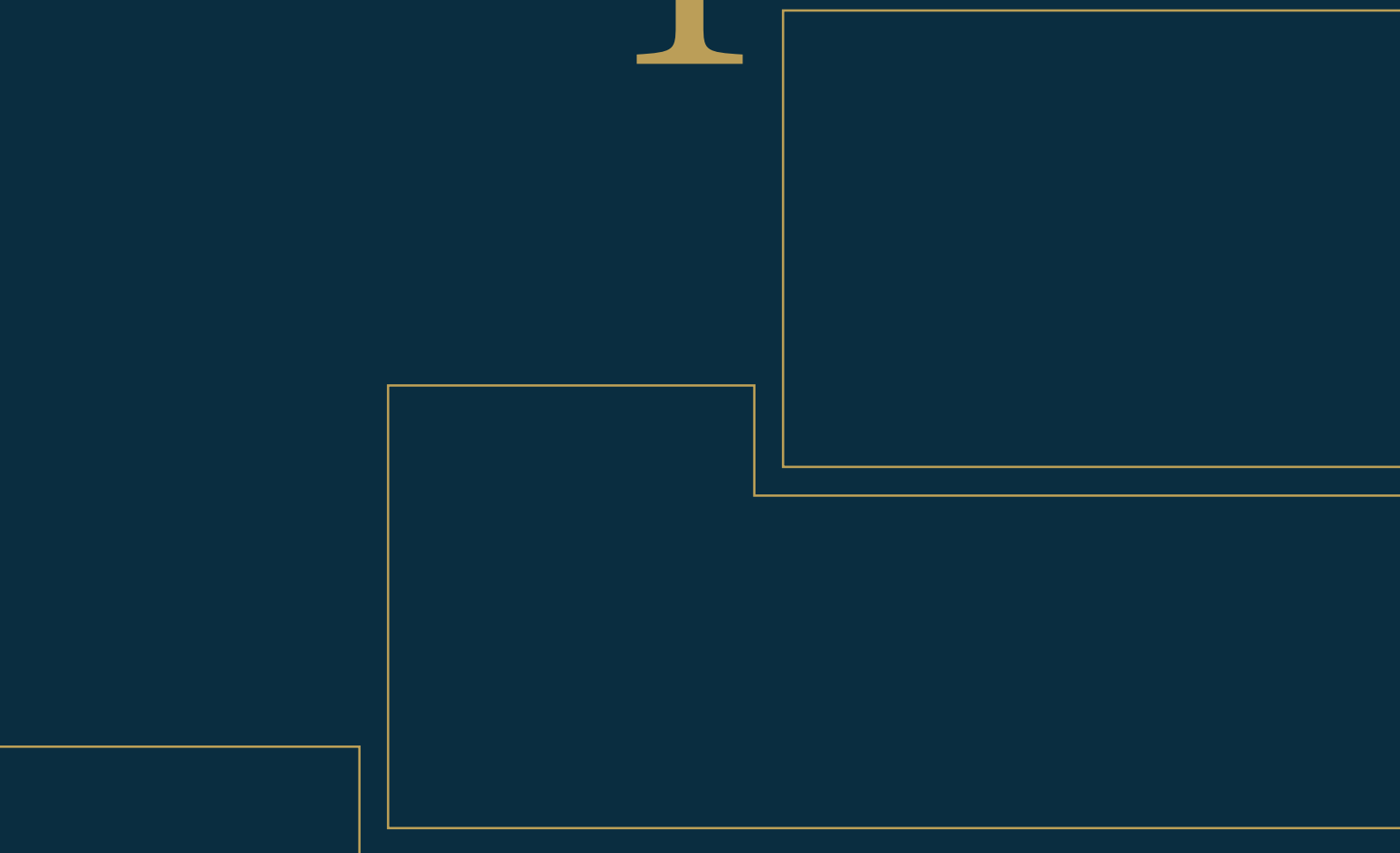
2022

VÝROČNÍ ZPRÁVA

OBSAH

1. Úvod
2. Základní údaje o společnosti
3. Údaje o činnosti
4. Údaje o důležitých skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni
5. Údaje o předpokládaném vývoji činnosti
6. Údaje o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje
7. Údaje o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích
8. Údaje o tom, zda účetní jednotka má organizační složku v zahraničí
9. Příloha k výroční zprávě obsahuje:
 - Účetní závěrku v plném rozsahu
 - Zprávu o vztazích mezi propojenými osobami
 - Zprávu auditora

1

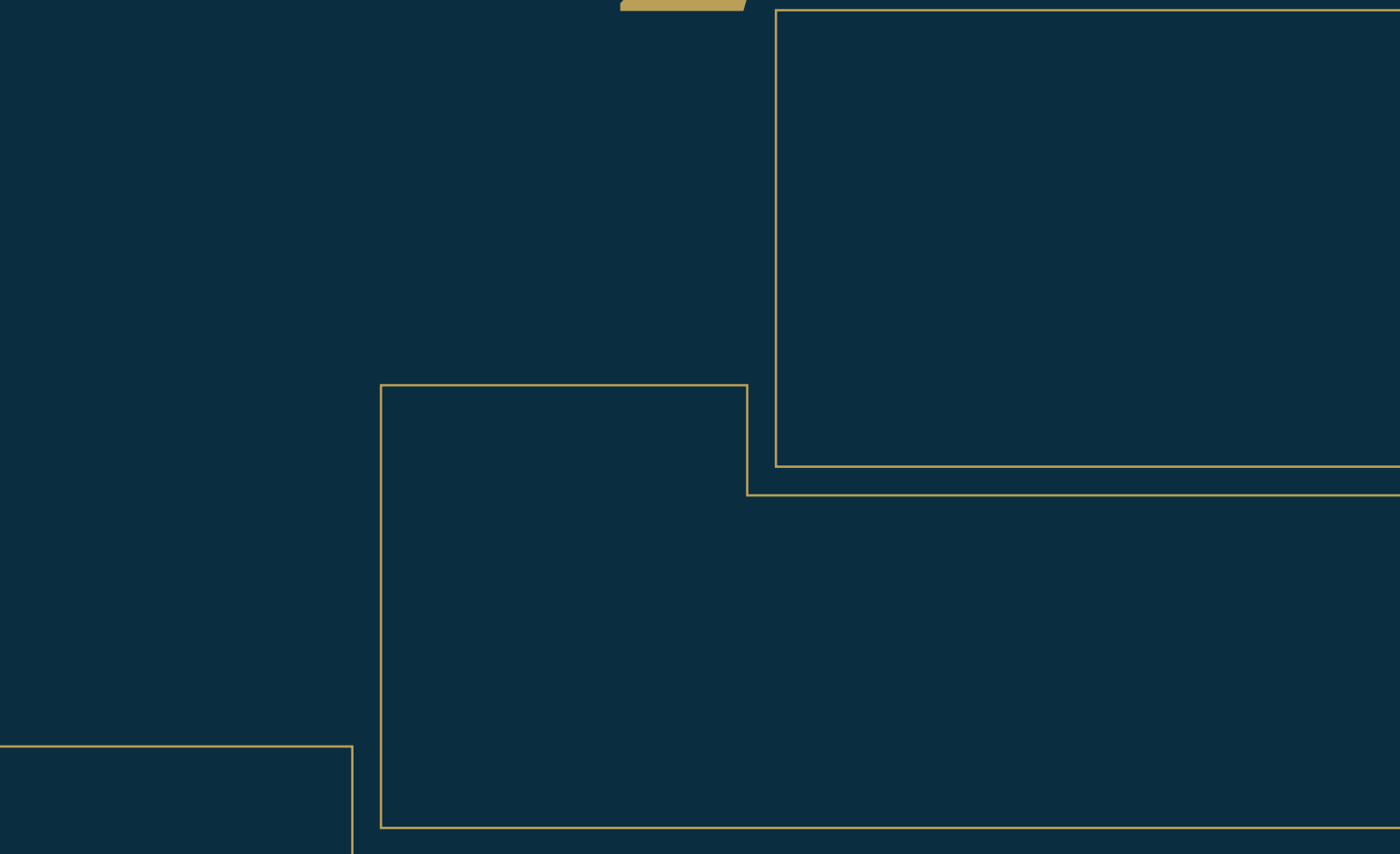


1

ÚVOD

Výroční zpráva byla zpracována v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a bude uložena do Sbírky listin obchodního rejstříku vedené Městským soudem v Praze.

2





ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

Datum vzniku a zápisu:	26. června 2019
Spisová značka:	C 316484 vedená u Městského soudu v Praze
Obchodní firma:	MI Estate s.r.o.
Sídlo:	Na Pankráci 310/60, Nusle, 140 00 Praha 4
Identifikační číslo:	08294208
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona s těmito obory činnosti: - zprostředkování obchodu a služeb - velkoobchod a maloobchod - nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí - pronájem a půjčování věcí movitých - poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků - služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy Realitní zprostředkování
Statutární orgán:	
Jednatel:	Miloslav Nermuť, dat. nar. 3. června 1975 Mánesova 1844, 565 01 Choceň
Jednatel:	Maxim Ponomarenko, dat. nar. 7. července 1985 náměstí Naděje 771, Litomyšlské Předměstí, 566 01 Vysoké Mýto
Počet členů:	2
Způsob jednání:	Každý z jednatelů zastupuje společnost samostatně.

A portrait of a man with short brown hair and a beard, smiling. He is wearing a dark blue blazer over a black shirt. The background is a light-colored, textured surface, possibly a wall or pavement. A gold-colored rectangular box is overlaid on the right side of the image, containing the name "Maxim Ponomarenko".

Maxim Ponomarenko

SPOLEČNÍCI

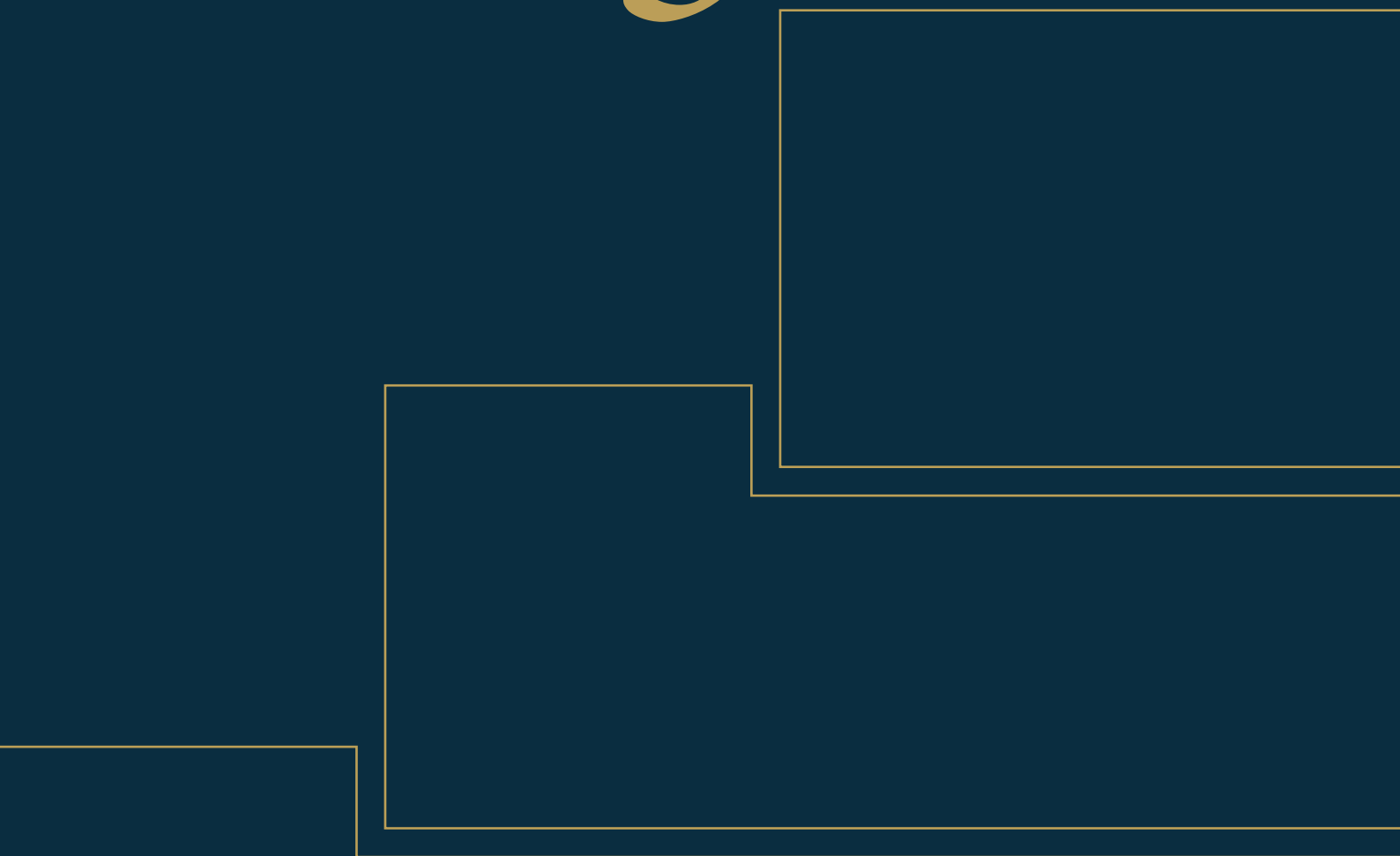
Společník: Money Invest CZ s.r.o.
IČO 29242941
Roháčova 188/37, Žižkov, 130 00 Praha 3

Podíl:
Vklad: 255 000,- Kč
Splaceno: 100 %
Obchodní podíl: 51 %
Druh podílu: základní podíl č. 2
Kmenový list: kmenový list č. 2

Společník: MaximP s.r.o.
IČO 06862861
Pivovarské náměstí 557, Ostrovské Předměstí,
563 01 Lanškroun
Podíl:
Vklad: 245 000,- Kč
Splaceno: 100 %
Obchodní podíl: 49 %
Druh podílu: základní podíl č. 1
Kmenový list: kmenový list č. 1

Základní kapitál: 500 000,- Kč

3





ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

Hlavním předmětem činnosti společnosti je obchodování s nemovitostmi.

Společnost byla založena v roce 2019 a v následujících dvou letech se zaměřila především na nákupy nemovitostí a získání významného portfolia nemovitostí v majetku. Vzhledem k silnému finančnímu zázemí se společnost postupně stala vlastníkem nebo spoluvlastníkem nemovitostí v tržní ceně blížící se 3 ml. Kč (v účetní netto nabývací hodnotě v částce necelé 1 mld. Kč), s cílem přesáhnout tuto hranici v horizontu následujících nejvýše 18 měsíců. Aktuální tržní hodnota nabytého majetku je dle odhadů společnosti několikanásobně vyšší.

Společnost zaznamenala od svého vzniku dynamický růst a stala se významnou společností na trhu s nemovitostmi a leaderem v oblasti obchodování s nemovitostmi a podíly na nemovitostech. Počet zaměstnanců se průběžně pohybuje kolem 40 osob v hlavním pracovním poměru a společnost při své činnosti spolupracuje s řadou externích odborníků, zejména advokátů a realitních makléřů.



MI Estate s.r.o. – Výroční zpráva 2022

V roce 2022 společnost zahájila aktivity související s prodejem nemovitostí a spoluvlastnických podílů a zahájila rovněž vymáhání svých nároků z titulu spoluvlastnického práva k nemovitostem. Vymáhány jsou zejména nároky:

- a. z nájemného za užívání nemovitostí vlastněných /spoluvlastněných společností
- b. bezdůvodného obohacení v důsledku užívání nemovitostí vlastněných /spoluvlastněných společností.

Údaje o hospodaření společnosti

Účetní závěrka v rozsahu rozvahy, výkazu zisku a ztráty a příloha k účetní závěrce za poslední účetní období je uvedena v příloze výroční zprávy.

Dynamika hospodářského rozvoje společnosti je zřejmá z následujících výsledků. Přitom je nutno uvést, že společnost zahájila svůj rozvoj v době krize, vyvolané zejména důsledky opatření přijatých v souvislosti s pandemií Covid-19 a zejména rok 2022 byl poznamenán dopadem vysokých úrokových sazeb a s tím spojeným hlubokým poklesem cen nemovitostí zejména domů. I přesto je z dále uvedeného vývoje zřejmé, že společnost i v této krizové době udržela dynamiku vývoje ekonomických výsledků.

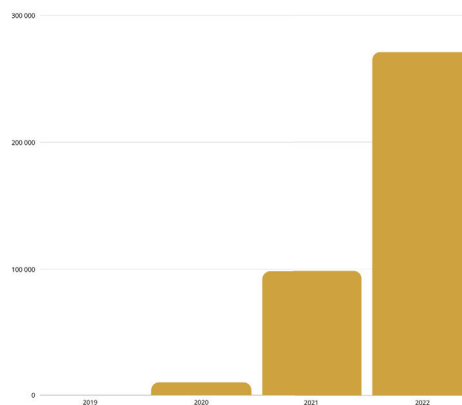
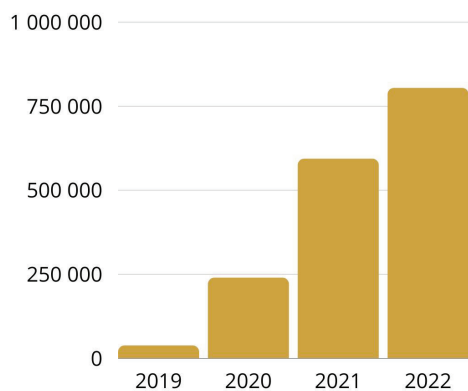
Teprve v průběhu roku 2022 společnost postupně zahájila vymáhání svých vlastnických/spoluvlastnických nároků, v důsledku čehož dosáhla tržeb ze služeb částce 31 433 tis. Kč.

Vývoj aktiv celkem (netto) (v tis. Kč):

Rok	2019	2020	2021	2022
Aktiva celkem (netto)	36 606	238 405	592 678	803 502

Vývoj výše vlastního kapitálu (v tis. Kč):

Rok	2019	2020	2021	2022
Vlastní kapitál	9 732	36 534	58 492	277 783

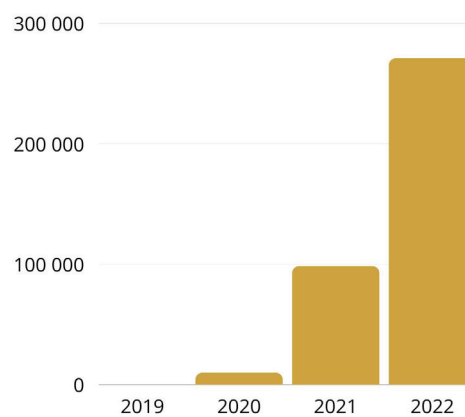
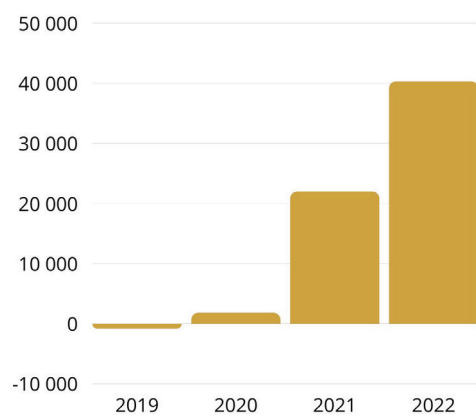


Vývoj čistého obratu (v tis. Kč):

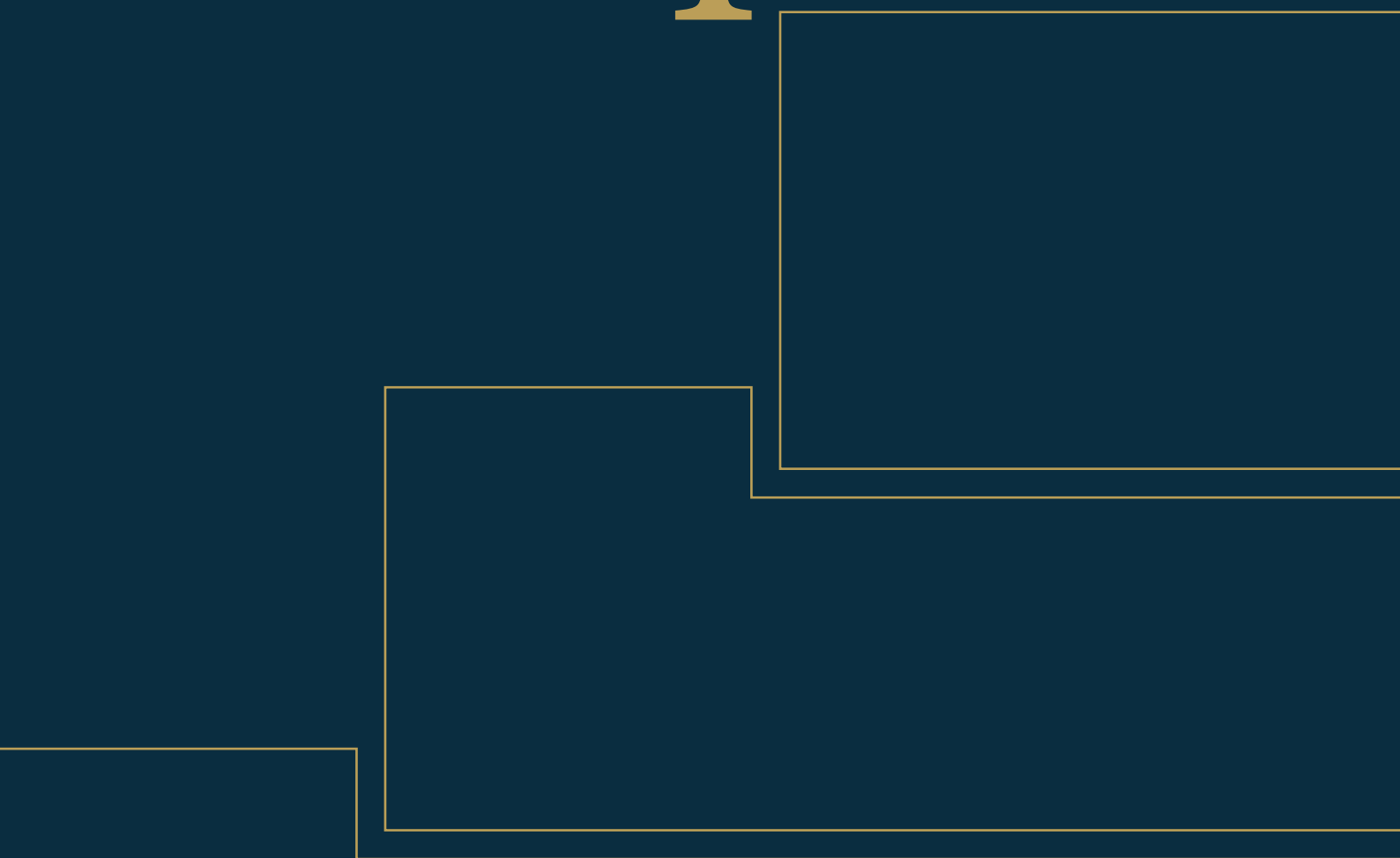
Rok	2019	2020	2021	2022
Čistý obrat	0	9 894	98 252	270 945

Vývoj výsledku hospodaření (v tis. Kč):

Rok	2019	2020	2021	2022
Hospodářský výsledek	-768	1 802	21 971	40 291



4

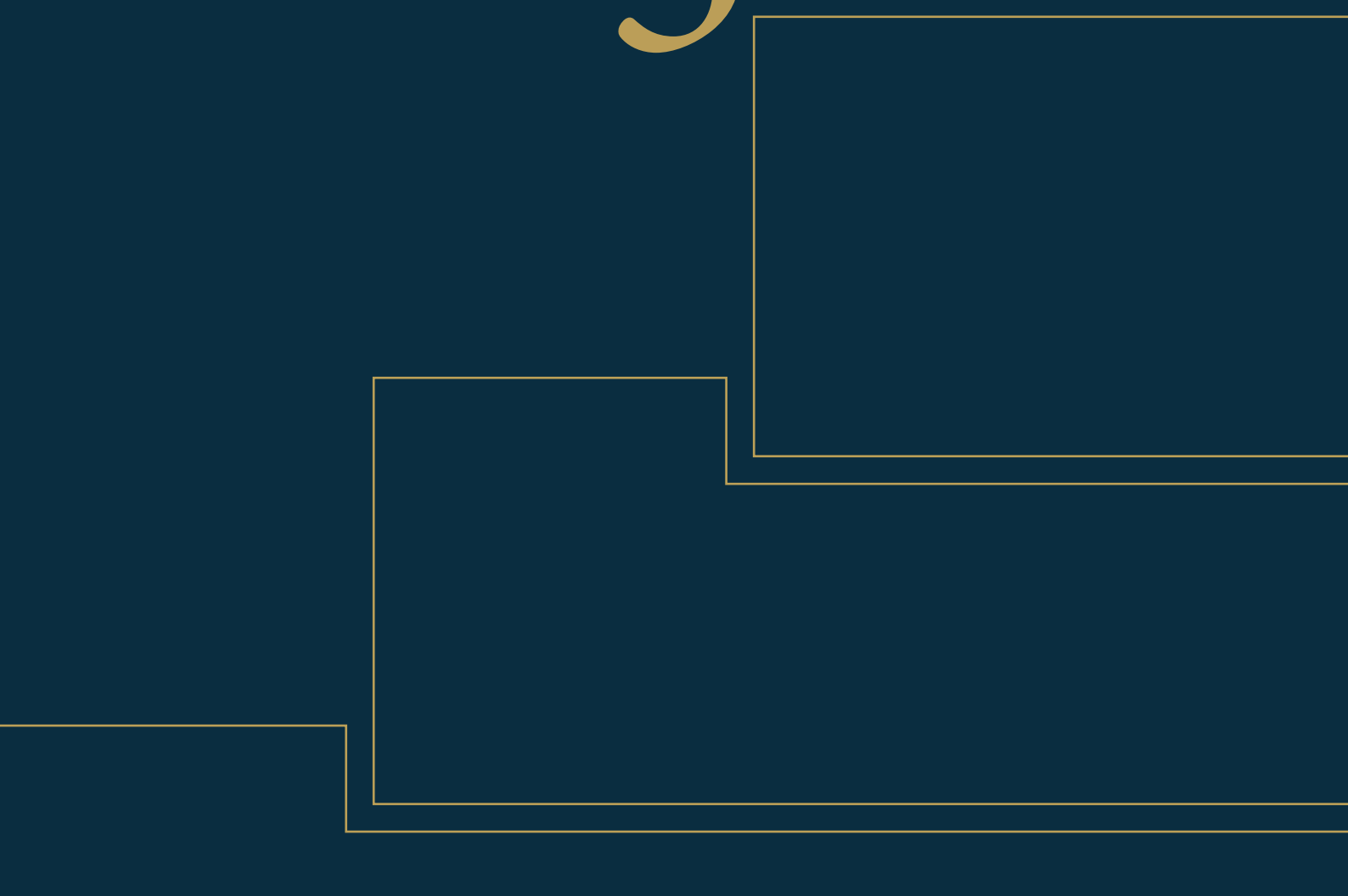


4

ÚDAJE O DŮLEŽITÝCH SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Účetní jednotce nejsou známy žádné důležité skutečnosti, které by nastaly po rozvahovém dni.

5

The image features a dark blue background. In the bottom right corner, there are three nested, stepped rectangular outlines in a light gold color. The largest rectangle is on the right, with a smaller one nested inside it to the left, and an even smaller one nested inside that to the left. These lines create a staircase-like effect.



ÚDAJE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI

V roce 2023 společnost dále rozvíjí spolupráci s řadou obchodních partnerů, kteří opakovaně investují bezpečným způsobem do nabízených podílů na nemovitostech. Investoři se stávají přímými vlastníky těchto nemovitostních podílů a společnost jim následně dle dohody poskytuje související služby se správou podílů a vymáhání nároků z nich, a umožňuje tak ve středně a zejména dlouhodobém horizontu dosahovat nadstandardních výnosů.

Vzhledem k propracovanému marketingu má společnost aktuálně přebytek investičních příležitostí a nabídek od vlastníků podílů na nemovitostech na prodej jejich spoluvlastnických podílů, zejména s ohledem na renomé společnosti a její schopnost okamžité úhrady ceny podílů.

Lze tak předpokládat další růst dynamiky ekonomického vývoje společnosti a dosahování významných zisků z držení podílů. Společnost je kapitálově dostatečně zajištěná, financování získává výhradně od mateřské společnosti, a to jak formou dluhového financování, tak i významnými kapitálovými vklady. Ačkoliv hodnota základního kapitálu činí pouze 0,5 mil. Kč, kapitálový vklad společníka mimo základní kapitál dosáhl k 31. prosinci 2022 částky 235 mil. Kč a hodnota vlastního kapitálu převyšuje 277 mil. Kč.

Právě kapitálová síla společnosti v kombinaci s naprosto unikátním know-how a rozvinutým marketingem je tedy základním hnacím motorem ekonomického rozvoje společnosti, který vytváří významnou výhodu před konkurenčními společnostmi.

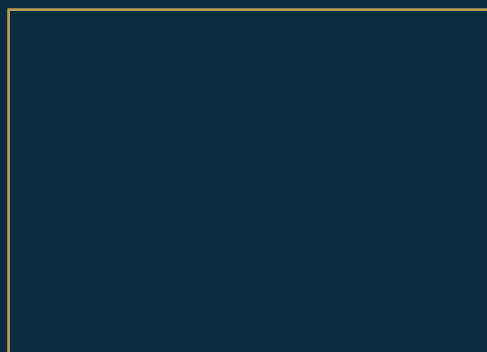
VÝVOJ V NÁSLEDUJÍCÍM ROCE

Společnost bude dále pokračovat ve svých developerských projektech. V obci Skořenice připravuje výstavbu 23 bytových jednotek a již zahájila výstavbu 3 rodinných domů.

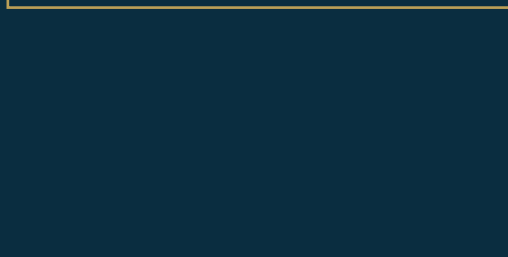
V roce 2023 předpokládá společnost zahájení předprodejů. Nabytím akcií dceřiné společnosti SIKELIA a.s., IČO 27713121, společnost získala 35 000 m² stavebních pozemků v obci Dříteč, zapsaných na LV 444, na kterých jsou aktuálně budovány inženýrské sítě. Na těchto pozemcích je připravována výstavba zejména rodinných domů a již došlo i k samostatnému prodeji části těchto stavebních pozemků. Veškeré prodeje budou realizovány prostřednictvím společnosti, která tak rozvíjí i své developerské aktivity.



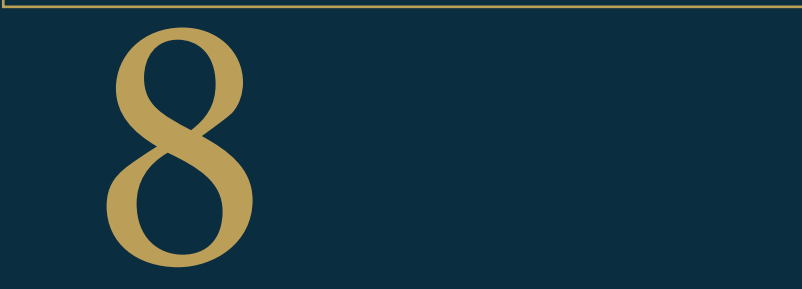
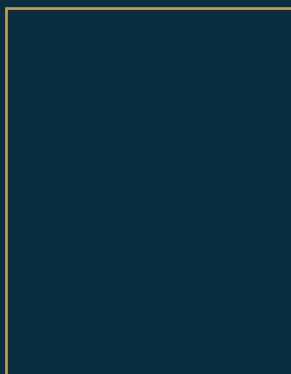
6



7



8





ÚDAJE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Společnost nevyvíjela v roce 2022 žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.



ÚDAJE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAZÍCH

K problematice životního prostředí lze konstatovat, že společnost svou činností nenarušuje životní prostředí. V průběhu roku 2022 nedošlo k žádným výrazným úbytkům ani přírůstkům počtu zaměstnanců a ani nedošlo k jiným významným aktivitám v oblasti pracovněprávních vztahů.



ÚDAJE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI

Účetní jednotka nemá žádnou organizační složku v zahraničí.

V Praze dne 31. března 2023

MI Estate s.r.o.
Maxim Ponomarenko
jednatel

