

MI Estate s.r.o., Na Pankráci 310/60, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO 08294208
vedená MS v Praze, sp. zn. C 316484

Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2023

Účetní jednotka: **MI Estate s.r.o.**
Na Pankráci 310/60
140 00 Praha 4
IČO: 08294208

POPIS SPOLEČNOSTI

MI Estate s.r.o. (dále jen „společnost“) je společnost s ručením omezeným, která sídlí v Praze 4, Na Pankráci 310/60, Česká republika, identifikační číslo 08294208. Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku Městského soudu v Praze pod spisovou značkou oddíl C vložka 316484,

Hlavním předmětem její činnosti je

- 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, datum narození 3. června 1975

Mánesova 1844, 565 01 Choceň

Den vzniku funkce: 26. března 2021

Den zániku funkce: 31. října 2024

Jednatel

Maxim Ponomarenko, datum narození 7. července 1985

Náměstí Naděje 771, Litomyšlské Předměstí, 566 01 Vysoké Mýto

Den vzniku funkce: 31. ledna 2022, den zániku funkce: 29. září 2023, opětovný den vzniku funkce: 5. února 2024

Den zániku funkce: 31. října 2024

Shora uvedení jednatelé byli odvolání a se vznikem funkce ke dni 31. října 2024 byli novými jednatelem zvoleni:

Ing. Josef Ondříšek, dat. nar. 1. února 1964

Poděbradova 767, Žichlínské Předměstí, 563 01 Lanškroun

Mgr. Jiří Purket, dat. nar. 23. února 1964

Pekařská 397/3, Staré Brno, 602 00 Brno

Společníky uvedenými v obchodním rejstříku jsou:

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

MaximP s.r.o. IČO 06862861, Pivovarské náměstí 557, Ostrovské Předměstí, 563 01 Lanškroun

Skuteční majitelé společnosti jsou zapsáni v Evidenci skutečných majitelů.

V následujících účetních jednotkách je společnost společníkem či akcionářem:

- SIKELIA a.s. Roháčova 188/37, Žižkov 130 00 Praha 3, IČO 27713121, 100% podíl
- Podíly jak bydlet lépe s.r.o. Smržová 112/1, Pitkovice, 104 00 Praha 10, IČO 10770792, 50% podíl.

1. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená individuální účetní závěrka (nekonsolidovaná) byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o účetnictví“) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2023 a 2022 (dále jen „prováděcí vyhláška k zákonu o účetnictví“). Pro účely vykazování, oceňování a zveřejňování informací o derivátech v příloze v účetní závěrce a o operacích s nimi byla použita ustanovení vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou

OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY

Způsoby oceňování, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2023 jsou následující:

Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení, dále náklady na dopravu a další náklady s pořízením a uvedením do provozu související. Dlouhodobý hmotný majetek se odpisuje do nákladů po dobu ekonomické životnosti. Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Opravy a údržba, jako náklady vynaložené na uvedení dlouhodobého hmotného majetku do původního stavu, se účtují do nákladů.

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého hmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti a předpokládané zbytkové hodnoty majetku. Společnost nepoužívá metodu komponentního odpisování.

Předpokládaná životnost dlouhodobého majetku je stanovena takto:

	Počet let
Stavby	20 let
Hmotné movité věci a jejich soubory	5 let

Finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek tvoří hotovost v pokladnách, které jsou členěny dle analytických účtů a finanční prostředky na bankovních účtech (viz peněžní prostředky). Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména zápůjčky a úvěry s dobou splatnosti delší než jeden rok. Podíly a cenné papíry se oceňují pořizovacími cenami, které zahrnují cenu pořízení a přímé náklady s pořízením související, např. poplatky a provize makléřům a burzám. U dluhových cenných papírů se účtuje o úrokovém výnosu ve věcné a časové souvislosti a takto rozlišený úrokový výnos je součástí ocenění příslušného cenného papíru. Společnost s cennými papíry neobchoduje.

Peněžní prostředky

Peněžní prostředky tvoří peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

Zásoby

Nakupované zásoby jsou oceněny pořizovacími cenami. Vedle zásob je účtováno o vedlejších nákladech k zásobám. S ohledem na konkrétní předmět klientova podnikání jde o zásoby, tvořené zejména nemovitostmi, resp. majetkovými podíly na nemovitostech. Společnost v roce 2023 změnila způsob oceňování zásob. Tato změna je promítnuta v rozvaze a je uvedena na ř. č. A.IV.2. Jiný výsledek hospodaření minulých let.

Pohledávky

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou. Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na jejich realizační hodnotu, a to na základě individuálního posouzení jednotlivých dlužníků a věkové struktury pohledávek. Společnost tvoří účetní opravné položky k rizikovým pohledávkám, nedobytné pohledávky jsou odpisovány.

Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku v Praze pod spisovou značkou C vložka 316484. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změny základního kapitálu. Společnost dále vykazuje

dobrovolný peněžitý příspěvek společníka Money Invest CZ s.r.o. mimo základní kapitál, a to v částce 235 mil. Kč, splacený v minulém účetním období.

Cizí zdroje

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách. Dlouhodobé i krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se vykazují ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se považuje i část dlouhodobých závazků k úvěrovým institucím, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne. Krátkodobé závazky jsou závazky z obchodního styku, dlouhodobé závazky jsou zápůjčky dle smlouvy. Dohadné účty pasivní jsou oceňovány na základě odborných odhadů a propočtů.

Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

Účetní operace v cizích měnách prováděné během roku jsou účtovány kurzem České národní banky platným ke dni uskutečnění účetního případu. K datu účetní závěrky společnost provádí přepočet dle kurzu České národní banky k rozvahovému dni.

Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

Účtování výnosů a nákladů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

Daň z příjmů

Náklad na splatnou daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady.

Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni. V účetní závěrce jsou rovněž zachyceny opravy účetnictví minulých období, jak je podrobněji uvedeno níže.

2. DLOUHODOBÝ MAJETEK

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek (v tis. Kč) – pořizovací cena

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	15 697	200	143	0	15 754
Software	0	241	0		241
Stavby	61 114	3 753	9 850	0	55 017
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	28 081	23 410	4 394	0	47 097
Celkem 2022	104 892	27 604	14 387	0	118 109

Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

	Zůstatek k 31. 12. 2022	Přírůstky	Úbytky	Přecenění	Zůstatek k 31. 12. 2023
Podíly – ovládaná osoba	19 058	0	0	0	19 058

Zásoby

K 31. 12. 2023 činila hodnota zásob společnosti v hodnotě 500 242 tis. Kč. V roce 2023 je o zásobách účtováno v souladu se zákonem o účetnictví č. 563/91 Sb. a v souladu s prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb. Ocenění zásob je v souladu s § 49, prováděcí vyhlášky.

Pohledávky

Pohledávky z obchodního styku činily k 31. 12. 2023 částku 46 565 tis. Kč (31.12. 2022 58 523 tis. Kč). Společnost vymáhá pohledávky po lhůtě splatnosti, ke kterým tvoří opravné položky. Celková částky opravných položek činila k 31. 12. 2023 částku 16 211 tis. Kč.

Opravné položky k pohledávkám

PS	MD	DAL	KS
0	0	16 211	16 211

Krátkodobý finanční majetek a peněžní prostředky

K 31. 12. 2023 činila částka peněžních prostředků v hotovosti v hodnotě 0 tis. Kč (k 31. 12. 2022 činila hodnota peněžních prostředků v hotovosti částku 7 024 tis. Kč) a částka peněžních prostředků na bankovním účtu u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s. v hodnotě 22 021 tis Kč (k 31.12.2022 12 847 tis Kč).

K 31. 12. 2023 činila částka peněžních prostředků v hotovosti 24 200 tis. Kč. Nebylo nijak prokázáno, že by tato částka byla skutečně držena v pokladně společnosti. S ohledem na tuto skutečnost byla odepsána na účet manka a škody.

Časové rozlišení aktiv

Společnost zachycuje výdaje běžného účetního období, které se v budoucnu stanou náklady, tedy existující předplacené plnění. Výdaje, týkající se několika následujících účetních období a částečně i období běžného společnost provádí přesně podle počtu měsíců, po které bude výdaj v jednotlivých účetních obdobích nákladem příštího období. Společnosti nevznikla nutnost časově rozlišovat předměty dlouhodobé spotřeby, které nesplňují hodnotový limit pro zařazení do dlouhodobého majetku, o kterých neúčtuje v rámci dlouhodobého hmotného majetku (drobný majetek), jejichž jednorázovým výdejem do spotřeby by došlo neúměrnému zatížení nákladů běžného období. Společnost časově rozlišuje i položky nižších hodnot s ohledem na zachování jednotnosti účtování a časového rozlišování typově stejných transakcí. Společnost časově rozlišuje zejména tyto náklady:

- pojistné (nejvyšší položka)
- doménu a web hosting
- licence
- dálniční známky
- reklamu
- parkovné
- nájemné.

Společnost dále zúčtovala v minulém zdaňovacím období časově rozlišené náklady, které se staly nákladem zdaňovacího období.

Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti 500 tis. Kč je plně splacený. Ostatní kapitálové fondy, tvořené peněžitými dobrovolnými příplatky společníka mimo základní kapitál činí 235 000 tis. Kč. Podíly na zisku za rok 2022 byly v roce 2023 společníkům vyplaceny 40 000 tis. Kč v poměru dle jejich podílů.

Dlouhodobé závazky

k 31. 12. 2023 činila hodnota dlouhodobých závazků celkem 539 000 tis. Kč. Jedná se ve výši 519 000 tis. Kč o závazek z titulu úvěru, poskytnutého společníkem Money Invest CZ s.r.o. závazky ovládaná osoba a v částce 20 mil. Kč o dlouhodobý úvěr, který byl před zpracováním účetní závěrky k 31. 12. 2023 v plné výši splacen.

Krátkodobé závazky

K 31. 12. 2023 a 31. 12. 2022 měla společnost následující krátkodobé závazky, společnost neeviduje závazky po lhůtě splatnosti déle než 30 měsíců.

Závazek	2023	2022
Závazky z obchodního styku	52 884	55 113

Časové rozlišení pasiv

Výdaje příštích období zahrnují především časové rozlišení pojištění nemovitostí a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Společnost tyto položky neviduje.

Na účtu Příjmy příštích období společnost zachycuje výnosy zdaňovacího období, které však do konce zdaňovacího období neinkasovala. Společnost na tomto účtu zachycuje výnosy z přeúčtování energií za zdaňovací období, vyúčtované až v roce 2024, náhradu od pojišťovny, placenou v roce 2023. Na tomto účtu klient účtuje pouze o pohledávkách, jejichž hodnota je známa.

Daň z příjmu

Výpočet efektivní daňové sazby za rok 2023 a 2022 (v tis. Kč):

	2023	2022
Zisk/ztráta před zdaněním	-55 323	69 356
Daň z příjmů splatná	0	13 178

Pokles ziskovosti společnosti je způsobem změnou obchodní strategie, zaměřením na prodej podílů na nemovitostech ve spolupráci s kupujícími, získanými na základě tzv. „mentoringu“.

Výnosy

Rozpis tržeb společnosti z prodeje zboží, výrobků a služeb z běžné činnosti (v tis. Kč):

	2023	2022
Prodej zboží	249 689	230 653
Prodej služeb	20 512	31 433

V roce 2023 se razantně změnila obchodní strategie společnosti a společnost zahájila prodej nemovitostí kupujícím, získanými prostřednictvím mentoringů. Tato změna obchodní strategie se projevila dopadem finančních nákladů na pořízení portfolia nabízených nemovitostí, zvýšených marketingových nákladů, a zvýhodněním kupních cen, za účelem dosažení stabilních odbytových struktur, což ve svém důsledku vedlo ke zvýšení nákladů společnosti a snížení tržeb. Do výsledku hospodaření se rovněž promítly zvýšené úrokové náklady z financování poskytnutého mateřskou společností, které jsou stanoveny na základě průměrných úrokových sazeb z úvěrů nefinančním podnikům, vyhlášených ČNB (za účelem splnění podmínek § 23 odst. 7 zákona o daních z příjmů a dosažení tržní úrovně úrokových sazeb mezi spojenými osobami). Současně došlo k pozastavení vymáhání bezdůvodného obohacení z bezdůvodného, resp. bezplatného, užívání nemovitostí, jejichž je společnost spoluvlastníkem. Důsledkem změny obchodní strategie je hospodářská ztráta, aniž by se v následujícím období projevila jako mimořádný výkyv v hospodaření. Takový postup má dále za důsledek výprodej lukrativních nemovitostí z portfolia společnosti, ve kterém však zůstávají nemovitosti s nižším tržním potenciálem, čímž dochází ke znehodnocování

tohoto portfolia. Společnost pokračovala v realizaci developerských projektů, přičemž aktuální vývoj cen nemovitostí je rovněž příslibem jejich vyšší ziskovosti.

Osobní náklady

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

	2023	2022		
	Celkový počet zaměstnanců	Členové řídících, kontrolních a správních orgánů	Celkový počet zaměstnanců	Členové řídících, kontrolních a správních orgánů
Průměrný počet zaměstnanců	30		30	
Mzdy	12 366		11 753	
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	4 068		3 970	
Ostatní				
Osobní náklady celkem	16 434		15 723	

Průměrný počet zaměstnanců v průběhu roku 2023 činil 30 osob.

Významné položky z výkazu zisku a ztráty

Položka služby představuje právní služby, vyklízení nemovitostí, nájemné, reklamní služby

Ostatní provozní náklady tvoří pojištění nemovitostí.

Ostatní finanční výnosy tvoří finanční úroky.

Ostatní finanční náklady tvoří soudní, poplatky KN a jiné poplatky.

Rezerv a na riziko v souvislosti s vykazovanou vysokou částkou hotovosti na pokladně společnosti.

Finanční výnosy a finanční náklady (v tis. Kč):

	2023	2022
Výnosové úroky	503	78
Nákladové úroky	34577	9330
Kurzové zisky/ztráty	1	-
Zisky/ztráty z derivátů	-	-
Ostatní finanční náklady	1323	1102
Celkem	36 404	10 510

Přehled o peněžních tocích

Přehled o peněžních tocích byl zpracován nepřímou metodou.

Peněžní ekvivalenty představují krátkodobý likvidní majetek, který lze snadno a pohotově převést na předem známou částku v hotovosti.

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty lze analyzovat takto (v tis. Kč):

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Peníze v hotovosti a ceniny	24 200	7 024
Účty v bankách ²	22 021	12 847
Debetní zůstatek běžného účtu zahrnutý v běžných bankovních úvěrech	-	-
Peněžní ekvivalenty zahrnuté v krátkodobém finančním majetku	-	-
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	46 221	19 871

Jiný výsledek hospodaření minulých let

Společnost v roce 2023 zrušila aktivní dohadnou položku v částce 11 479 tis. Kč. Jednalo se o dohad na výnosy z užívání nemovitostí ve vlastnictví/spoluvlastnictví účetní jednotky z titulu bezdůvodného obohacení či nájemného, které měly být vymáhány právní cestou, avšak úspěšnost v případě těchto sporů byla nízká, případně k vymáhání nedošlo vůbec. Společnost vyhodnotila tuto dohadnou položku jako neoprávněnou a zrušení této dohadné položky zaúčtovala proti jinému výsledku hospodaření minulých let.

Změna metodiky zásob byla vyčíslena ve výši 46 315 tis. Kč. Tato částka byla v roce 2023 zaúčtována na vrub účtu jiný výsledek hospodaření

Dále bylo zjištěno, že při účtování úroků z úvěru, přijatého účetní jednotkou, došlo k chybě při stanovení úrokové sazby, když úroková sazba sama o sobě sice odpovídá tržním podmínkám, neboť je přejímána ze statistiky ČNB (sestava 1180 – úrokové sazby MFI – úvěry nefinančním podnikům), avšak namísto sazby pro dlouhodobé úvěry „nad 5 let“ byla poskytovatelem úvěru omylem použita úroková sazba „nad 1 rok do 5 let“. Poskytovatel úvěru s ohledem na toto zjištění provedl opravu výpočtu úroků a vystavil daňovému subjektu opravný doklad k již vystaveným dokladům. Tímto došlo ke snížení úrokových nákladů, a to v celkové částce 13 758 tis. Kč.

Dále Společnost zaúčtovala na vrub účtu jiný výsledek hospodaření fakturu za poskytnuté softwarové služby v roce 2022, která nebyla v účetním období roku 2022 zaúčtována. Celková částka ceny fakturovaných služeb činí 5 721 tis. Kč.

Následné události

Dne 1.11.2024 byl vymazán z obchodního rejstříku jednatel Miloslav Nermuť a Maxim Ponomarenko a nově byli zapsáni jednatelé Ing. Josef Ondříšek a Mgr. Jiří Purket.

Zároveň společnost prochází restrukturalizací s cílem zefektivnit její činnost, zavést takový systém řízení, který umožní ekonomicky hospodárnou správu nemovitostí až do jejich prodeje. V této věci jsou vedena jednání se spoluvlastníky nemovitostí, za účelem narovnání vzájemných vztahů, v případě soudních sporů nalezení smírného a oboustranně ekonomicky výhodného řešení. S obchodními partnery je projednávána možnost opětovného zahájení výkupů nemovitostí, případně další, oboustranně výhodná spolupráce. Současně se společnost důrazně soustředí na vymáhání svých pohledávek.

Sestaveno dne: 28. ledna 2025

Statutární orgán
společnosti:

Mgr. Jiří Purket, jednatel

