

**Zpráva nezávislého auditora**  
**o auditu účetní závěrky sestavené k 31.12.2023 ve společnosti**  
**MI Estate s.r.o., IČO: 082 94 208,**  
**se sídlem Na Pankráci 310/60, Nusle, 140 00 Praha 4**  
**určená pro společníky společnosti**

### **Výrok auditora**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti MI Estate s.r.o. (dále jen „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2023, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2023 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnost MI Estate s.r.o. k 31.12.2023 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2023 v souladu s českými účetními předpisy.

### **Základ pro výrok**

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### **Zdůraznění skutečností**

Upozorňujeme na skutečnost uvedenou v Příloze v účetní závěrce na str. 2. Dne 31.10.2024 došlo ke změně jednatelů. Odvolán byl jednatel Maxim Ponomarenko a Miloslav Nermuť a nově byli jmenováni jednatele Ing. Josef Ondříšek a Mgr. Jiří Purket.

Dále upozorňujeme na skutečnost uvedenou v Příloze v účetní závěrce na str. 6. V průběhu roku 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.

Společnost v roce 2023 účtovala na účet Jiný výsledek hospodaření minulých let, který je uveden v rozvaze v pasivech na řádku A.IV.2. v celkové výši 49 757 tis. Kč.

Jednotlivé transakce zaúčtované na Jiný výsledek hospodaření minulých let jsou uvedeny v Příloze v účetní závěrce na str. 9.

Upozorňujeme také na skutečnost, uvedenou v Příloze v účetní závěrce na str. 10. 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.

Náš výrok není v souvislosti s těmito záležitostmi modifikován.

### **Ostatní informace k výroční zprávě**

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy.

Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

### **Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku**

Jednatel jako statutární orgán společnosti MI Estate s.r.o. odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy plánuje statutární orgán Společnosti zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

## **Odpovědnost auditora**

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jeho vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem Společnosti a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat statutární orgán Společnosti mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Verifikace SUEd, a. s.  
Sukova třída 1556  
530 02 Pardubice  
číslo oprávnění 571



Ing. Ivana Hubáčková  
statutární auditor  
číslo oprávnění 2099



V Pardubicích dne 28.1.2025



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

# **Výroční zpráva**

**MI Estate s.r.o.**

**2023**

---

## 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. 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: <ul style="list-style-type: none"><li>- zprostředkování obchodu a služeb</li><li>- velkoobchod a maloobchod</li><li>- nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí</li><li>- pronájem a půjčování věcí movitých</li><li>- poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků</li><li>- služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy</li></ul> Realitní zprostředkování |
| Statutární orgán:      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Jednatel:              | Miloslav Nermuť, dat. nar. 3. června 1975<br>Mánesova 1844, 56501 Choceň                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Jednatel:              | Maxim Ponomarenko, dat. nar. 7. července 1985<br>náměstí Naděje 771, Litomyšlské Předměstí, 56601 Vysoké Mýto<br>do 31. října 2024<br>Ing. Josef Ondříšek, dat. nar. 23. února 1964<br>Poděbradova 767, Žichlínské Předměstí, 56301 Lanškroun<br>Mgr. Jiří Purket, dat. nar. 23. února 1964<br>Pekařská 397/3, 60200 Brno<br>od 1. listopadu 2024                                                                                                                                                                                |
| Počet členů:           | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Způsob jednání:        | Každý z jednatelů zastupuje společnost samostatně.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

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 činnosti

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, získanému původně poskytnutím úvěru v částce přesahující 700 mil. Kč ze strany společníka Money Invest CZ s.r.o., který v roce 2022 poskytnul společnosti dobrovolný peněžitý příspěvek společníka mimo základní kapitál až do celkové výše 235 mil. Kč, se společnost postupně stala vlastníkem nebo spoluvlastníkem rozsáhlého portfolia nemovitostí.

V průběhu roku 2023 však již bylo zřejmé, že společnost nevykazuje výnosy, dostačující k pokrytí svých nákladů a společnosti hrozí za rok 2023 vznik ztráty. I přesto, že v jednotlivých případech se dařilo dosahovat při prodejkách procentuálně vysoké ziskové marže, mnohdy se v absolutních částkách jednalo o nízké částky a vysoké náklady společnosti se tak nepodařilo pokrýt. Náklady společnosti byly navíc dále zvyšovány



nadměrnými náklady na reprezentaci a sníženým důrazem na hospodárnost a efektivitu činnosti společnosti.

Společnost nebyla důsledná v realizaci plánovaných podnikatelských aktivit a průběžně měnila své podnikatelské zacílení tam, kde bylo možno předpokládat dosažení zisku, který však byl v mnoha případech dosahován mimo společnost. 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. Vymáhání nároků z nájemného za užívání nemovitostí vlastněných /spoluvlastněných společností či bezdůvodného obohacení v důsledku užívání nemovitostí vlastněných /spoluvlastněných společností, se ukázalo jako extrémně nákladné, právně neefektivní a administrativně náročné, přičemž společnost nebyla schopna těmto nárokům dostát.

#### **4. 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. Účetní závěrka byla sestavena až v roce 2025, neboť odvolaní jednatelé společnosti nesplnili svou zákonnou povinnost a nesestavili zprávu o vztazích za rok 2023 ani nesvolali valnou hromadu společnosti k určení auditora účetní závěrky za rok 2023. V tom důsledku nedošlo k ověření účetní závěrky auditorem a nebyla ani svolána valná hromada ke schválení účetní závěrky sestavené k 31. 12. 2023.

To však umožnilo nově zvoleným jednatelům provést revizi účetnictví a v účetní závěrce sestavené k 31. 12. 2023 provést opravy účetnictví minulých období.

Hospodářsky nejvýznamnější položkou byla oprava úrokové sazby ze strany společníka, Money Invest CZ a.s. Při účtování úroků z úvěru, přijatého společností, došlo k chybě při stanovení úrokové sazby, když úroková sazba sama o sobě sice odpovídala tržním podmínkám, neboť byla 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“. Věřitel, společnost Money Invest CZ a.s., s ohledem na toto zjištění, provedla opravu výpočtu úroků a vystavila daňovému subjektu opravný doklad k již vystaveným dokladům. Tímto došlo ke snížení úrokových nákladů o celkovou částku 25 350 190,68 Kč, přičemž oprava účtování byla provedena v roce 2023. Toto snížení úroků již bylo v roce 2023 v plné výši vypořádáno.

Dále došlo ke změně ve výpočtu vedlejších pořizovacích výdajů k zásobám, a to v souladu s Vyhl. 500/2002 Sb., přičemž i tato oprava účetnictví byla provedena v roce 2023.

Hospodářský vývoj ve společnosti nepříznivě ovlivnil i stav vlastního kapitálu:

Vývoj výše vlastního kapitálu (v tis. Kč):

| Rok             | 2019  | 2020   | 2021   | 2022    | 2023    |
|-----------------|-------|--------|--------|---------|---------|
| Vlastní kapitál | 9 732 | 36 534 | 58 492 | 277 783 | 132 703 |

Přitom je nutno uvést, že součástí vlastního kapitálu je rovněž dobrovolný peněžitý příspěvek společníka Money Invest CZ a.s. ve výši 235 000 tis. Kč. Z uvedeného je zřejmé, že bez poskytnutí tohoto příspěvku by společnost již vykázala záporný vlastní kapitál v částce 102 297 tis. Kč.

Vývoj čistého obrátu (v tis. Kč):

| Rok         | 2019 | 2020  | 2021   | 2022    | 2023    |
|-------------|------|-------|--------|---------|---------|
| Čistý obrát | 0    | 9 894 | 98 252 | 270 945 | 280 623 |

Vývoj výsledku hospodaření (v tis. Kč):

| Rok                  | 2019 | 2020  | 2021   | 2022   | 2023    |
|----------------------|------|-------|--------|--------|---------|
| Hospodářský výsledek | -768 | 1 802 | 21 971 | 40 291 | -55 323 |

## 5. Údaje o důležitých skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni

S ohledem na spor ve věci splacení úvěru většinovému společníkovi a naplnění podmínek zesplatnění úvěru došlo ze strany společníka, společnosti Money Invest CZ s.r.o., k podání žaloby Městskému soudu v Praze o splacení úvěru v částce 459 mil. Kč. Ke dni 31. října 2024 došlo k odvolání jednatelů a volbě nových jednatelů společnosti. Vzhledem k tomu, že jednatelem společnosti se stal současně i jednatel a jediný společník společnosti Money Invest CZ s.r.o., jsou vedena jednání směřující ke smírnému a oboustranně výhodnému vyřešení tohoto sporu. Současně je tak zajištěno, že finanční stabilita společnosti nebude ohrožena, stejně jako princip nepřetržitého trvání společnosti, jako účetní jednotky. Společnost aktuálně prochází stabilizací, došlo k přerušení výkupů nemovitostí, a to i s ohledem na skutečnost, že v důsledku jednání předchozího managementu společnosti by podle aktuálního propočtu, provedeného externí společností, bylo nutno na obnovení výkupů vynaložit částku ve výši kolem 30 mil. Kč.

## **6. Údaje o předpokládaném vývoji činnosti**

Společnost je kapitálově dostatečně zajištěná, financování získává výhradně od mateřské společnosti Money Invest CZ s.r.o. 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.

## **7. Údaje o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje**

Společnost nevyvíjela v roce 2023 žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

## **8. Údaje o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích**

Společnost nemá aktivity ve vztahu k životnímu prostředí.

V průběhu roku 2023 nedošlo k žádným výrazným úbytkům ani přírůstkům počtu zaměstnanců a ani nedošlo k jiným významným aktivitám v oblasti pracovněprávních vztahů. V souvislosti se změnou jednatelů došlo k uzavření dohod o rozvázání pracovního poměru případně ukončení pracovního poměru prakticky všech zaměstnanců. Postupně dochází k opětovnému zvyšování počtu zaměstnanců, když část agendy byla za pro společnost výhodných podmínek outsourcována.

## **9. Údaje o tom, zda má účetní jednotka organizační složku podniku v zahraničí**

Účetní jednotka nemá žádnou organizační složku v zahraničí.

V Praze dne 28. ledna 2025



MI Estate s.r.o.  
Mgr. Jiří Purket  
jednatel



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

## **Zpráva o vztazích**

Zpracovatelem zprávy je:

**MI Estate s.r.o.**  
Na Pankráci 310/60, 140 00 Praha  
IČO 08294208

Zpráva o vztazích, zpracovaná statutárním orgánem společnosti MI Estate s.r.o, (dále rovněž Společnost) ve smyslu § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, v platném a účinném znění (dále jen „ZOK“), popisuje vztahy mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen propojené osoby) za účetní období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023.

Vzhledem k tomu, že tato zpráva nebyla vypracována statutárním orgánem v zákonné lhůtě, přistoupili k jejímu zpracování jednatelé Společnosti, zvolení ke dni 31. října 2024.

Zpráva byla zpracována bez zbytečného prodlení po převzetí Společnosti v rozsahu informací, které měli jednatelé k dispozici, přičemž její zpracování bylo komplikováno skutečností, že odvolaní jednatelé nepředali nově zvoleným jednatelům informace ani doklady Společnosti.

### **I. Struktura vztahů mezi propojenými osobami**

**Ovládající osobou** je Ing. Josef Ondříšek, dat. nar. 1. února 1964, Poděbradova 767, Žichlínské Předměstí, 563 01 Lanškroun, který je jediným společníkem společnosti Money Invest CZ s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 130 00 Praha 3, IČO 29242941, která je společníkem Společnosti s 51% podílem a vykonává či reálně může vykonávat nepřímo rozhodující vliv ve Společnosti. Druhým společníkem Společnosti, se 49% podílem je společnost MaximP s.r.o., Pivovarské náměstí 557, Ostrovské Předměstí, 563 01 Lanškroun, IČO 06862861, jejímž jediným společníkem a jednatelem je Maxim Ponomarenko, dat. nar. 7. července 1985, náměstí Naděje 771, Litomyšlské Předměstí, 566 01 Vysoké Mýto.

**Money Invest CZ s.r.o.** je mateřskou společností a jediným akcionářem společnosti **AGIS CZ a.s.**, Na Výsluní 1028, Žichlínské Předměstí, 563 01 Lanškroun, IČO 25924273.

**Money Invest CZ s.r.o.** je dále mateřskou společností a jediným společníkem společností:

- PR Development a.s., Hlavná 1400, 01401, Bytča, SR, IČO 46021485, která je mateřskou společností a jediným akcionářem společnosti PROVOLTA, a.s., Hlavná 1400, Bytča 01401, Slovenská republika, IČO 45 358 702
- JS Investment, a.s., Hlavná 1400, 01401, Bytča, SR, IČO 46021566, která je mateřskou společností a jediným akcionářem společnosti H&T-COMMUNICATION, a.s., Hlavná 1400, Bytča 01401, Slovenská republika, IČO 43842798.

**Money Invest CZ s.r.o.** je dále mateřskou společností a společníkem s 85% podílem na společnostech:

- SPV LADOVO 10, s.r.o., Hlavná 1400, 014 01, Bytča, SR, IČO 45628955
- TATRA SPC18, s.r.o., Hlavná 1400, 014 01, Bytča, SR, IČO 45363617
- TATRA SPC19, s.r.o., Hlavná 1400, 014 01, Bytča, SR, IČO 45363692
- TATRA SPC25, s.r.o., Hlavná 1400, 014 01, Bytča, SR, IČO 45365415
- FVE Bystrička 1, s.r.o., Hlavná 1400, 014 01, Bytča, SR, IČO 46136185
- FVE Bystrička 2 s.r.o., Hlavná 1400, 014 01, Bytča, SR, IČO 46136177,

jejichž druhým společníkem je společnost Money Invest SK, a.s., 01401 Bytča, Hlavná 1400, Slovenská republika, IČO 45557403, jejichž akcionáři jsou s podílem 96,3 % Bc. Ján Katrušík SNP 1417/39, 01401 Bytča, Slovenská republika a s podílem 3,7 % Anna Katrušíková, Nám. Slovenskej republiky 10/10D, 01401 Bytča, Slovenská republika.

MI Estate s.r.o., je mateřskou společností a jediným akcionářem společnosti SIKELIA, a.s., Lidická 718/77, Veveří, 602 00 Brno, IČO 27713121. Společnosti nebyly bývalými jednatelem předány žádné doklady, týkající se této společnosti.

MI Estate s.r.o., je mateřskou společností a společníkem společnosti, Podily jak bydlet lépe s.r.o., Smržová 112/1, Pitkovice, 104 00 Praha 10, IČO 10870792, a drží 50% podíl na společnosti; druhým společníkem je MMGFG, a.s., Fryčovická 458, Letňany, 199 00 Praha 9, IČO 04054571, jejímž jediným akcionářem je Mgr. Michal Moučka, dat. nar. 4. října 1987, Podbabská 865/14, Bubeneč, 160 00 Praha 6. Společnost nemá dosud žádné informace, týkající se této společnosti.

Společnost MaximP s.r.o., jako společník Společnosti se 49% podílem, je dále společníkem dále uvedených společností

- KASLA INVEST s.r.o., IČO 06883664, Mánesova 1844, 565 01 Choceň, s 50% podílem
- PREXIMA nemovitosti s.r.o., IČO 06987401, Na Pankráci 310/60, Nusle, 140 00 Praha 4, se 100% podílem
- 1. lanškrounská realitní s.r.o., IČO 08027510, Pivovarské náměstí 557, Ostrovní Předměstí, 563 01 Lanškroun, s 50% podílem
- Prexima Secunda s.r.o., IČO 08600872, Korunní 2569/108, Vinohrady, 101 00 Praha 10, se 100% podílem
- Portál podílů s.r.o., IČO 10876324, Smržová 112/1, Pitkovice, 104 00 Praha 10
- Realitní Podíl R&M, s.r.o., IČO 21445117, Nad Kajetánkou 1445/29, Břevnov, 169 00 Praha 6, s 20% podílem
- Prague RE Capital s.r.o., IČO 18010695, Korunní 2569/108, Vinohrady, 101 00 Praha 10, se 100% podílem.

Odvolaný jednatel Společnosti, Miloslav Nermuť, Mánesova 1844, 565 01 Choceň, dále působí jako statutární orgán nebo člen statutárního orgánu jednatel ve společnostech:

- SLON spol. s r.o., IČO 62025350
- PEMA estate s.r.o., IČO 02224607
- KASLA INVEST s.r.o., IČO 06883664
- PREXIMA nemovitosti s.r.o., IČO 06987401
- Prexima Secunda s.r.o., IČO 08600872
- Kasla Invest development s.r.o., IČO 10771531.

Odvolaný jednatel Společnosti, Maxim Ponomarenko, náměstí Naděje 771, Litomyšlské Předměstí, 566 01 Vysoké Mýto, dále působí jako statutární orgán nebo člen statutárního orgánu jednatel ve společnostech:

- SLON spol. s r.o., IČO 62025350
- PEMA estate s.r.o., IČO 02224607
- RTM Management a.s., IČO 26199521
- PSV FINANCE s.r.o. v likvidaci, IČO 27559980
- KASLA INVEST s.r.o., IČO 06883664
- PREXIMA nemovitosti s.r.o., IČO 06987401
- 1. lanškrounská realitní s.r.o., IČO 08027510
- Pema estate pomáhá, z. s., IČO 08658293
- MI Estate pomáhá, z.s., IČO 09303201
- Realitní procházka s.r.o., IČO 19972318
- Velarion Capital a.s., IČO 21537496
- Prague RE Capital s.r.o., IČO 18010695
- Sutoris Invest s.r.o., IČO 19262353

Shora uvedené společnosti jsou, či mohou být společníky či akcionáři dalších společností, stejně tak jako odvolaní jednatelé Společnost jsou, či mohou být akcionáři jiných společností.

Vzhledem k tomu, že řídicí vliv na Společnost je vykonáván primárně Ovládající osobou, prostřednictvím společnosti Money Invest CZ s.r.o., a neexistuje jednotné řízení Společnosti a společností, podrobených řízení či vlivu druhého společníka MaximP s.r.o. a odvolaných jednatelů, za účelem dlouhodobého prosazování společných zájmů, společnost Money Invest CZ s.r.o. a ani Společnost nemůže přímo či nepřímo ovlivnit jednání společností, na jejich rozhodování nemá žádný vliv. Spojení Společnosti a uvedených společností nebylo nikdy zveřejněno na příslušných internetových stránkách a nedošlo tudíž ke zproštění povinnosti hradit případnou újmu podle § 72 zákona o obchodních korporacích, jsou společnosti, podrobené řízení druhého společníka MaximP s.r.o. a odvolaných jednatelů, považovány za společnosti konkurenční, a za ovládané společnosti jsou pro účely této zprávy považovány Společnost a společnosti, ovládané ovládanou osobou, prostřednictvím společnosti Money Invest CZ s.r.o.

Ovládající osoba není podnikatelem a svůj vliv na Společnost a další ovládané společnosti vykonává prostřednictvím společnosti Money Invest CZ s.r.o.

Společnost je v postavení ovládané osoby.

## **II. Postavení a úloha ovládající osoby a ovládaných osob**

Ovládající osoba je od 1. listopadu 2024 jednatelem Společnosti. Do té doby se nezapojovala do obchodního vedení Společnosti. Společnost Money Invest CZ s.r.o. působí na trhu nezávisle na Společnosti a s ohledem na předmět podnikání ji nelze ve vztahu ke Společnosti považovat za konkurenční. Stejně tak i ve vztahu k ostatním osobám, ovládaným ovládanou osobou a společností SIKELIA a.s., ovládané Společností, s ohledem na předmět podnikání nelze tyto společnosti ve vztahu ke Společnosti považovat za konkurenční.

## **III. Způsob a prostředky ovládání**

Ovládající osoba Společnost ovládala výlučně prostřednictvím rozhodování valné hromady.



**IV. Přehled jednání učiněných ovládanou osobou v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky**

V roce 2023 nebylo na popud nebo v zájmu ovládající osoby ani společnosti Money Invest s.r.o. ani ostatních ovládaných společností učiněno Společností žádné jednání týkající se majetku a přesahující 10 % vlastního kapitálu Společnosti, ani takové jednání nebylo učiněno ovládající osobou, společností Money Invest s.r.o., ani dalšími ovládanými osobami v zájmu Společnosti.

**V. Přehled vzájemných smluv a vztahů mezi spojenými osobami**

Mezi společnostmi Money Invest CZ s.r.o. a Společností byla uzavřena smlouva o úvěru, podle které poskytla společnost Money Invest CZ s.r.o. Společnosti peněžní prostředky, dle stavu k 31. 12. 2023 v částce 519 mil. Kč. Úroková míra byla sjednána ve výši odpovídající obvyklé sazbě úroků.

Mezi Společností a společností SIKELIA a.s. byla uzavřena smlouva o úvěru, podle které poskytla Společnost společnosti SIKELIA a.s. peněžní prostředky, dle stavu k 31. 12. 2023 v částce 5,4 mil. Kč. Úroková míra byla sjednána ve výši odpovídající obvyklé sazbě úroků.

Jiné smlouvy mezi ovládající osobou, společností Money Invest CZ s.r.o., společnostmi ovládanými ovládající osobou, Společností ani společnostmi ovládanými Společností nebyly uzavřeny, nebyla uskutečněna ani žádná jiná právní jednání a nebyla poskytnuta žádná vzájemná plnění.

**VI. Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma, a posouzení jejího vyrovnání podle §71 a §72**

Ze vztahů uzavřených mezi ovládající osobou, společností Money Invest CZ s.r.o., společnostmi ovládanými ovládající osobou ani společnostmi ovládanými Společností nevznikla Společnosti žádná újma.

## **VII. Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami a uvedení výhod, nevýhod a rizik pro ovládanou osobu 2**

Společnost působí na trhu a obchoduje bez zásahů ze strany ovládané osoby ani jí ovládaných osobami. Zapojení ve finančně silné skupině přináší ovládané osobě obvyklé, z toho plynoucí výhody bez toho, že by z tohoto spojení vznikala ovládané osobě speciální rizika, nevýhody nebo újma.

## **VIII. Závěr**

Zprávu o vztazích zpracoval jednatel ovládané osoby v souladu s § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb. s péčí řádného hospodáře na základě dostupných informací.

Zpráva o vztazích se připojuje k listinám ukládaným do sbírky listin veřejných rejstříků.

Zprávu o vztazích schvaluje jediný společník ovládané osoby ve stejné lhůtě a za stejných podmínek jako s účetní závěrkou v souladu s § 84 odst. 1 ZOK.

Praha, 28. ledna 2025



Mgr. Jiří Purket  
jednatel  
MI Estate s.r.o.

ROZVAHA (v tisících)  
v plném rozsahu k  
31.12.2023

Učební období:  
2023

Název, sídlo a IČ účetní jednotky  
Mí Estáto s r.o.  
Na Pankráci 31C/60  
14000 Praha 4

08294239

zpracováno v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb.

| Oznac      | A | B                                                                         | C | D | Účinné období  |               |                |                             |
|------------|---|---------------------------------------------------------------------------|---|---|----------------|---------------|----------------|-----------------------------|
|            |   |                                                                           |   |   | Brutto<br>1    | Korekce<br>2  | Netto<br>3     | Minulé období<br>Netto<br>4 |
|            |   | <b>AKTIVA</b>                                                             |   |   |                |               |                |                             |
|            |   | <b>AKTIVA CELKEM</b>                                                      |   |   | <b>729 872</b> | <b>21 330</b> | <b>707 342</b> | <b>803 802</b>              |
| A          |   | Pohledávky za upravený základní kapitál                                   |   |   | 0              | 0             | 0              | 0                           |
| B          |   | <b>Stálá aktiva</b>                                                       |   |   | <b>137 170</b> | <b>5 119</b>  | <b>132 051</b> | <b>121 227</b>              |
| B.I.       |   | <b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>                                        |   |   | <b>448</b>     | <b>0</b>      | <b>448</b>     | <b>0</b>                    |
| B.I.1      |   | Nehmotné výsledky vývoje                                                  |   |   | 0              | 0             | 0              | 0                           |
| B.I.2      |   | <b>Ocenitelná práva</b>                                                   |   |   | <b>241</b>     | <b>0</b>      | <b>241</b>     | <b>0</b>                    |
| B.I.2.1    |   | Software                                                                  |   |   | 241            | 0             | 241            | 0                           |
| B.I.2.2    |   | Ostatní ocenitelná práva                                                  |   |   | 0              | 0             | 0              | 0                           |
| B.I.3      |   | Goodwill                                                                  |   |   | 0              | 0             | 0              | 0                           |
| B.I.4      |   | Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek                                       |   |   | 0              | 0             | 0              | 0                           |
| B.I.6      |   | <b>Poskytnuté zálohy na dl. nehm. maj. a nedokončený dl. nehm. maj.</b>   |   |   | <b>204</b>     | <b>0</b>      | <b>204</b>     | <b>0</b>                    |
| B.I.6.1    |   | Poskytnuté zálohy na dl. nehmotný majetek                                 |   |   | 0              | 0             | 0              | 0                           |
| B.I.6.2    |   | Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek                                   |   |   | 204            | 0             | 204            | 0                           |
| B.II.      |   | <b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>                                          |   |   | <b>117 682</b> | <b>5 119</b>  | <b>112 563</b> | <b>102 184</b>              |
| B.II.1     |   | <b>Pozemky a stavby</b>                                                   |   |   | <b>68 384</b>  | <b>2 821</b>  | <b>65 563</b>  | <b>69 495</b>               |
| B.II.1.1   |   | Pozemky                                                                   |   |   | 15 754         | 0             | 15 754         | 15 697                      |
| B.II.1.2   |   | Stavby                                                                    |   |   | 49 630         | 2 821         | 46 809         | 53 798                      |
| B.II.2     |   | Hmotné movité věci a jejich soubory                                       |   |   | 5 388          | 2 298         | 3 088          | 4 588                       |
| B.II.3     |   | Oceňovací rozdíly k nabytému majetku                                      |   |   | 0              | 0             | 0              | 0                           |
| B.II.4     |   | <b>Ostatní dlouhodobý hmotný majetek</b>                                  |   |   | <b>0</b>       | <b>0</b>      | <b>0</b>       | <b>0</b>                    |
| B.II.4.1   |   | Příslovecké celky trvalých prostředků                                     |   |   | 0              | 0             | 0              | 0                           |
| B.II.4.2   |   | Dospělá zvířata a jejich skupiny                                          |   |   | 0              | 0             | 0              | 0                           |
| B.II.4.3   |   | Jiné dlouhodobý hmotný majetek                                            |   |   | 0              | 0             | 0              | 0                           |
| B.II.5     |   | <b>Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek a nedokončený dl. hm. maj.</b> |   |   | <b>48 892</b>  | <b>0</b>      | <b>48 892</b>  | <b>28 081</b>               |
| B.II.5.1   |   | Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek                                   |   |   | 0              | 0             | 0              | 0                           |
| B.II.5.2   |   | Nedokončený dl. hmotný majetek                                            |   |   | 48 892         | 0             | 48 892         | 28 081                      |
| B.III.     |   | <b>Dlouhodobý finanční majetek</b>                                        |   |   | <b>19 063</b>  | <b>0</b>      | <b>19 063</b>  | <b>19 063</b>               |
| B.III.1    |   | Podíly - ovládaná nebo ovládaná osoba                                     |   |   | 19 063         | 0             | 19 063         | 19 063                      |
| B.III.2    |   | Zápučky a úvěry - ovládaná nebo ovládaná osoba                            |   |   | 0              | 0             | 0              | 0                           |
| B.III.3    |   | Podíly - podstatný vliv                                                   |   |   | 0              | 0             | 0              | 0                           |
| B.III.4    |   | Zápučky a úvěry - podstatný vliv                                          |   |   | 0              | 0             | 0              | 0                           |
| B.III.5    |   | Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly                                  |   |   | 0              | 0             | 0              | 0                           |
| B.III.6    |   | Zápučky a úvěry - ostatní                                                 |   |   | 0              | 0             | 0              | 0                           |
| B.III.7    |   | <b>Ostatní dlouhodobý finanční majetek</b>                                |   |   | <b>0</b>       | <b>0</b>      | <b>0</b>       | <b>0</b>                    |
| B.III.7.1  |   | Jiné dlouhodobý finanční majetek                                          |   |   | 0              | 0             | 0              | 0                           |
| B.III.7.2  |   | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek                          |   |   | 0              | 0             | 0              | 0                           |
| C          |   | <b>Oběžná aktiva</b>                                                      |   |   | <b>500 078</b> | <b>16 211</b> | <b>573 864</b> | <b>669 783</b>              |
| C.I.       |   | <b>Zásoby</b>                                                             |   |   | <b>500 242</b> | <b>0</b>      | <b>500 242</b> | <b>588 614</b>              |
| C.I.1      |   | Materiál                                                                  |   |   | 0              | 0             | 0              | 0                           |
| C.I.2      |   | Nedokončená výroba a poskytování                                          |   |   | 0              | 0             | 0              | 0                           |
| C.I.3      |   | <b>Výrobky a zboží</b>                                                    |   |   | <b>500 242</b> | <b>0</b>      | <b>500 242</b> | <b>588 614</b>              |
| C.I.3.1    |   | Výrobky                                                                   |   |   | 0              | 0             | 0              | 0                           |
| C.I.3.2    |   | Zboží                                                                     |   |   | 500 242        | 0             | 500 242        | 588 614                     |
| C.I.4      |   | Miscé a ostatní zvířata a jejich skupiny                                  |   |   | 0              | 0             | 0              | 0                           |
| C.I.5      |   | Poskytnuté zálohy na zásoby                                               |   |   | 0              | 0             | 0              | 0                           |
| C.II.      |   | <b>Pohledávky</b>                                                         |   |   | <b>67 812</b>  | <b>16 211</b> | <b>51 601</b>  | <b>61 298</b>               |
| C.II.1     |   | <b>Dlouhodobé pohledávky</b>                                              |   |   | <b>5 398</b>   | <b>0</b>      | <b>5 398</b>   | <b>2 775</b>                |
| C.II.1.1   |   | Pohledávky z obchodních vztahů                                            |   |   | 0              | 0             | 0              | 0                           |
| C.II.1.2   |   | Pohledávky - ovládaná nebo ovládaná osoba                                 |   |   | 0              | 0             | 0              | 0                           |
| C.II.1.3   |   | Pohledávky - podstatný vliv                                               |   |   | 0              | 0             | 0              | 0                           |
| C.II.1.4   |   | Odloučená daňová pohledávka                                               |   |   | 0              | 0             | 0              | 0                           |
| C.II.1.5   |   | <b>Pohledávky - ostatní</b>                                               |   |   | <b>5 398</b>   | <b>0</b>      | <b>5 398</b>   | <b>2 775</b>                |
| C.II.1.5.1 |   | Pohledávky za společníky                                                  |   |   | 0              | 0             | 0              | 0                           |
| C.II.1.5.2 |   | Dlouhodobé poskytnuté zálohy                                              |   |   | 0              | 0             | 0              | 0                           |
| C.II.1.5.3 |   | Dohadné účty aktivní                                                      |   |   | 0              | 0             | 0              | 0                           |
| C.II.1.5.4 |   | Jiné pohledávky                                                           |   |   | 5 398          | 0             | 5 398          | 2 775                       |
| C.II.2     |   | <b>Krátkodobé pohledávky</b>                                              |   |   | <b>62 414</b>  | <b>16 211</b> | <b>46 203</b>  | <b>58 523</b>               |
| C.II.2.1   |   | Pohledávky z obchodních vztahů                                            |   |   | 46 568         | 16 211        | 30 357         | 40 368                      |
| C.II.2.2   |   | Pohledávky - ovládaná nebo ovládaná osoba                                 |   |   | 0              | 0             | 0              | 0                           |
| C.II.2.3   |   | Pohledávky - podstatný vliv                                               |   |   | 0              | 0             | 0              | 0                           |
| C.II.2.4   |   | <b>Pohledávky - ostatní</b>                                               |   |   | <b>15 846</b>  | <b>0</b>      | <b>15 846</b>  | <b>18 154</b>               |
| C.II.2.4.1 |   | Pohledávky za společníky                                                  |   |   | 0              | 0             | 0              | 0                           |
| C.II.2.4.2 |   | Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění                                |   |   | 0              | 0             | 0              | 0                           |
| C.II.2.4.3 |   | Stát - daňové pohledávky                                                  |   |   | 10 172         | 0             | 10 172         | 2 148                       |
| C.II.2.4.4 |   | Krátkodobé poskytnuté zálohy                                              |   |   | 3 876          | 0             | 3 876          | 3 506                       |
| C.II.2.4.5 |   | Dohadné účty aktivní                                                      |   |   | 0              | 0             | 0              | 0                           |
| C.II.2.4.6 |   | Jiné pohledávky                                                           |   |   | 1 801          | 0             | 1 801          | 0                           |
| C.II.3     |   | <b>Časové rozlišení aktiv</b>                                             |   |   | <b>0</b>       | <b>0</b>      | <b>0</b>       | <b>0</b>                    |
| C.II.3.1   |   | Náklady přátých období                                                    |   |   | 0              | 0             | 0              | 0                           |
| C.II.3.2   |   | Kompexní náklady přátých období                                           |   |   | 0              | 0             | 0              | 0                           |
| C.II.3.3   |   | Přijmy přátých období                                                     |   |   | 0              | 0             | 0              | 0                           |
| C.III.     |   | <b>Krátkodobý finanční majetek</b>                                        |   |   | <b>0</b>       | <b>0</b>      | <b>0</b>       | <b>0</b>                    |
| C.III.1    |   | Podíly - ovládaná nebo ovládaná osoba                                     |   |   | 0              | 0             | 0              | 0                           |
| C.III.2    |   | Ostatní krátkodobý finanční majetek                                       |   |   | 0              | 0             | 0              | 0                           |
| C.IV.      |   | <b>Peněžní prostředky</b>                                                 |   |   | <b>22 021</b>  | <b>0</b>      | <b>22 021</b>  | <b>19 871</b>               |
| C.IV.1     |   | Peněžní prostředky v pokladně                                             |   |   | 0              | 0             | 0              | 7 024                       |
| C.IV.2     |   | Peněžní prostředky na účtech                                              |   |   | 22 021         | 0             | 22 021         | 12 847                      |
| D          |   | <b>Časové rozlišení aktiv</b>                                             |   |   | <b>1 427</b>   | <b>0</b>      | <b>1 427</b>   | <b>12 492</b>               |
| D.1        |   | Náklady přátých období                                                    |   |   | 0              | 0             | 0              | 2 355                       |
| D.2        |   | Kompexní náklady přátých období                                           |   |   | 0              | 0             | 0              | 0                           |
| D.3        |   | Přijmy přátých období                                                     |   |   | 0              | 0             | 0              | 10 136                      |



| Označ    | a | PASIVA                                                                 | b                       | řad<br>č | Stav v běžném<br>účet období<br>5 | Stav v minulém<br>účet období<br>6 |         |
|----------|---|------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------|-----------------------------------|------------------------------------|---------|
|          |   | <b>PASIVA CELKEM</b>                                                   | ( 89+104+147 )          | 1        | 082                               | 707 342                            | 803 502 |
| A.       |   | <b>Vlastní kapitál</b>                                                 | ( 84+95+96+98+102+103 ) | 2        | 083                               | 132 703                            | 277 783 |
| A.I.     |   | <b>Základní kapitál</b>                                                | ( 84+95+96 )            | 3        | 084                               | 500                                | 500     |
| A.I.1    |   | Základní kapitál                                                       |                         | 4        | 085                               | 500                                | 500     |
| A.I.2    |   | Vlastní podíly (-)                                                     |                         | 5        | 086                               | 0                                  | 0       |
| A.I.3    |   | Změny základního kapitálu                                              |                         | 6        | 087                               | 0                                  | 0       |
| A.II.    |   | <b>Akcie a kapitálové fondy</b>                                        | ( 104+105 )             | 7        | 088                               | 235 000                            | 235 000 |
| A.II.1   |   | Akcie                                                                  |                         | 8        | 089                               | 0                                  | 0       |
| A.II.2.  |   | <b>Kapitálové fondy</b>                                                | ( 105+106 )             | 9        | 090                               | 235 000                            | 235 000 |
| A.II.2.1 |   | Ostatní kapitálové fondy                                               |                         | 10       | 091                               | 235 000                            | 235 000 |
| A.II.2.2 |   | Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)                  |                         | 11       | 092                               | 0                                  | 0       |
| A.II.2.3 |   | Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-) |                         | 12       | 093                               | 0                                  | 0       |
| A.II.2.4 |   | Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)                            |                         | 13       | 094                               | 0                                  | 0       |
| A.II.2.5 |   | Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)             |                         | 14       | 095                               | 0                                  | 0       |
| A.III.   |   | <b>Fondy ze zisku</b>                                                  | ( 106+107 )             | 15       | 096                               | 0                                  | 0       |
| A.III.1  |   | Ostatní rezervní fond                                                  |                         | 16       | 097                               | 0                                  | 0       |
| A.III.2  |   | Statutární a ostatní fondy                                             |                         | 17       | 098                               | 0                                  | 0       |
| A.IV.    |   | <b>Výsledek hospodaření minulých let (+/-)</b>                         | ( 107+108 )             | 18       | 099                               | 1 992                              | 1 992   |
| A.IV.1   |   | Uzavřený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)                |                         | 19       | 100                               | 1 992                              | 1 992   |
| A.IV.2   |   | Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)                           |                         | 20       | 101                               | 0                                  | 0       |
| A.V.     |   | <b>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</b>              | ( 108+109 )             | 21       | 102                               | 40 291                             | 40 291  |
| A.VI.    |   | <b>Rozhodnuto o ziskovém na výplatu podílu na zisku (-)</b>            | ( 109+110 )             | 22       | 103                               | 0                                  | 0       |
| B. + C.  |   | <b>Cizí zdroje</b>                                                     | ( 110+111 )             | 23       | 104                               | 574 639                            | 525 719 |
| B.       |   | <b>Rezervy</b>                                                         | ( 110+111 )             | 24       | 105                               | 0                                  | 0       |
| B.1      |   | Rezerva na důchody a podobné závazky                                   |                         | 25       | 106                               | 0                                  | 0       |
| B.2      |   | Rezerva na daň z příjmů                                                |                         | 26       | 107                               | 0                                  | 0       |
| B.3      |   | Rezerva podle zvláštních právních předpisů                             |                         | 27       | 108                               | 0                                  | 0       |
| B.4      |   | Ostatní rezervy                                                        |                         | 28       | 109                               | 0                                  | 0       |
| C.       |   | <b>Závazky</b>                                                         | ( 111+120+148 )         | 29       | 110                               | 574 639                            | 525 719 |
| C.I.     |   | <b>Dlouhodobé závazky</b>                                              | ( 111+120+148 )         | 30       | 111                               | 539 000                            | 0       |
| C.I.1.   |   | <b>Vydané dluhopisy</b>                                                | ( 111+120+148 )         | 31       | 112                               | 0                                  | 0       |
| C.I.1.1  |   | Vyměnitelné dluhopisy                                                  |                         | 32       | 113                               | 0                                  | 0       |
| C.I.1.2  |   | Ostatní dluhopisy                                                      |                         | 33       | 114                               | 0                                  | 0       |
| C.I.2    |   | Závazky k úvěrovým institucím                                          |                         | 34       | 115                               | 0                                  | 0       |
| C.I.3    |   | Dlouhodobé přijaté zálohy                                              |                         | 35       | 116                               | 0                                  | 0       |
| C.I.4    |   | Závazky z obchodních vztahů                                            |                         | 36       | 117                               | 0                                  | 0       |
| C.I.5    |   | Dlouhodobé smlouvy k uhradě                                            |                         | 37       | 118                               | 0                                  | 0       |
| C.I.6    |   | Závazky - ovládaná nebo ovládaná osoba                                 |                         | 38       | 119                               | 0                                  | 0       |
| C.I.7    |   | Závazky - podstatný vliv                                               |                         | 39       | 120                               | 0                                  | 0       |
| C.I.8    |   | Odloučené daňové závazky                                               |                         | 40       | 121                               | 0                                  | 0       |
| C.I.8.   |   | <b>Závazky - ostatní</b>                                               | ( 121+122 )             | 41       | 122                               | 539 000                            | 0       |
| C.I.8.1  |   | Závazky ke společníkům                                                 |                         | 42       | 123                               | 539 000                            | 0       |
| C.I.8.2  |   | Dohadné účty pasivní                                                   |                         | 43       | 124                               | 0                                  | 0       |
| C.I.8.3  |   | Jiné závazky                                                           |                         | 44       | 125                               | 0                                  | 0       |
| C.II.    |   | <b>Krátkodobé závazky</b>                                              | ( 112+123+149 )         | 45       | 126                               | 20 000                             | 0       |
| C.II.1.  |   | <b>Vydané dluhopisy</b>                                                | ( 112+123+149 )         | 46       | 127                               | 35 639                             | 525 719 |
| C.II.1.1 |   | Vyměnitelné dluhopisy                                                  |                         | 47       | 128                               | 0                                  | 0       |
| C.II.1.2 |   | Ostatní dluhopisy                                                      |                         | 48       | 129                               | 0                                  | 0       |
| C.II.2   |   | Závazky k úvěrovým institucím                                          |                         | 49       | 130                               | 0                                  | 0       |
| C.II.3   |   | Krátkodobé přijaté zálohy                                              |                         | 50       | 131                               | 0                                  | 0       |
| C.II.4   |   | Závazky z obchodních vztahů                                            |                         | 51       | 132                               | 0                                  | 0       |
| C.II.5   |   | Krátkodobé smlouvy k uhradě                                            |                         | 52       | 133                               | 0                                  | 0       |
| C.II.6   |   | Závazky - ovládaná nebo ovládaná osoba                                 |                         | 53       | 134                               | 0                                  | 0       |
| C.II.7   |   | Závazky - podstatný vliv                                               |                         | 54       | 135                               | 0                                  | 0       |
| C.II.8.  |   | <b>Závazky - ostatní</b>                                               | ( 123+124 )             | 55       | 136                               | 0                                  | 0       |
| C.II.8.1 |   | Závazky ke společníkům                                                 |                         | 56       | 137                               | 0                                  | 0       |
| C.II.8.2 |   | Krátkodobé finanční výpomoci                                           |                         | 57       | 138                               | 0                                  | 0       |
| C.II.8.3 |   | Závazky k zaměstnancům                                                 |                         | 58       | 139                               | 0                                  | 0       |
| C.II.8.4 |   | Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění              |                         | 59       | 140                               | 0                                  | 0       |
| C.II.8.5 |   | Stát - daňové závazky a dotace                                         |                         | 60       | 141                               | 0                                  | 0       |
| C.II.8.6 |   | Dohadné účty pasivní                                                   |                         | 61       | 142                               | 0                                  | 0       |
| C.II.8.7 |   | Jiné závazky                                                           |                         | 62       | 143                               | 0                                  | 0       |
| C.III.   |   | <b>Časové rozlišení pasiv</b>                                          | ( 149+150 )             | 63       | 144                               | 0                                  | 0       |
| C.III.1  |   | Výdaje příštích období                                                 |                         | 64       | 145                               | 0                                  | 0       |
| C.III.2  |   | Výnosy příštích období                                                 |                         | 65       | 146                               | 0                                  | 0       |
| D.       |   | <b>Časové rozlišení pasiv</b>                                          | ( 149+150 )             | 66       | 147                               | 0                                  | 0       |
| D.1      |   | Výdaje příštích období                                                 |                         | 67       | 148                               | 0                                  | 0       |
| D.2      |   | Výnosy příštích období                                                 |                         | 68       | 149                               | 0                                  | 0       |

Sestaveno dne  
Právní forma účetní jednotky  
Přednět poskytnutí účetní jednotky  
Podpisový záznam

MI Estate s.r.o.  
Na Pankráci 310/60  
Nusle 149 00 Praha 4  
IČO: 08990208, DIČ: CZ08990208

28.1.2025

28 -01- 2025



**VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT V DRUHOVÉM ČLENĚNÍ (v tisících)**  
v plném rozsahu k  
31.12.2023.

Název, sídlo a IČ účetní jednotky  
MI Estate s r o  
Na Pankráci 310/60  
14000 Praha 4  
08294208

Účetní období  
2023

zpracováno v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb.

| Označ<br>a | TEXT<br>b                                                                                        | číslo řádku<br>c | Skutečnost v účetním období |              |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------|--------------|
|            |                                                                                                  |                  | sledovaném<br>1             | minulém<br>2 |
| I.         | Tržby z prodeje výrobků a služeb                                                                 | 01               | 20 512                      | 31 433       |
| II.        | Tržby za prodej zboží                                                                            | 02               | 249 689                     | 230 653      |
| A.         | Výkonová spotřeba (ř. 04 až 06)                                                                  | 03               | 225 785                     | 180 871      |
| A.1        | Náklady vynaložené na prodané zboží                                                              | 04               | 170 318                     | 132 744      |
| A.2        | Spotřeba materiálu a energie                                                                     | 05               | 3 135                       | 4 592        |
| A.3        | Služby                                                                                           | 06               | 52 332                      | 43 535       |
| B.         | Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)                                                         | 07               | 0                           | 0            |
| C.         | Aktivace (-)                                                                                     | 08               | 0                           | 0            |
| D.         | Osobní náklady (ř. 10 až 11)                                                                     | 09               | 18 713                      | 15 976       |
| D.1        | Mzdové náklady                                                                                   | 10               | 12 306                      | 11 753       |
| D.2.       | Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř. 12 až 13)             | 11               | 4 347                       | 4 223        |
| D.2.1      | Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění                                            | 12               | 4 089                       | 3 970        |
| D.2.2      | Ostatní náklady                                                                                  | 13               | 279                         | 253          |
| E.         | Úprava a hodnot v provozní oblasti (ř. 15+16+17)                                                 | 14               | 19 240                      | 2 124        |
| E.1.       | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř. 16 až 17)                           | 15               | 3 034                       | 2 124        |
| E.1.1      | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvale                                | 16               | 3 034                       | 2 124        |
| E.1.2      | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasně                               | 17               | 0                           | 0            |
| E.2        | Úpravy hodnot zásob                                                                              | 18               | 0                           | 0            |
| E.3        | Úpravy hodnot pohledávek                                                                         | 19               | 16 211                      | 0            |
| III.       | Ostatní provozní výnosy (ř. 21 až 23)                                                            | 20               | 9 275                       | 8 781        |
| III.1.     | Tržby z prodaného dlouhodobého majetku                                                           | 21               | 8 950                       | 7 900        |
| III.2      | Tržby z prodaného materiálu                                                                      | 22               | 0                           | 0            |
| III.3      | Jiné provozní výnosy                                                                             | 23               | 325                         | 881          |
| F.         | Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)                                                           | 24               | 14 103                      | 8 072        |
| F.1        | Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku                                                   | 25               | 9 360                       | 5 137        |
| F.2        | Prodávající materiál                                                                             | 26               | 0                           | 0            |
| F.3        | Daně a poplatky v provozní oblasti                                                               | 27               | 626                         | 551          |
| F.4        | Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období                                   | 28               | 0                           | 0            |
| F.5        | Jiné provozní náklady                                                                            | 29               | 4 127                       | 2 384        |
| *          | Provozní výsledek hospodaření (ř. 01+02-03-07-08-09-14+20-24)                                    | 30               | 3 630                       | 63 824       |
| IV.        | Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (ř. 32 až 33)                                  | 31               | 0                           | 0            |
| IV.1       | Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba                                                 | 32               | 0                           | 0            |
| IV.2       | Ostatní výnosy z podílů                                                                          | 33               | 0                           | 0            |
| G.         | Náklady vynaložené na prodané podíly                                                             | 34               | 0                           | 0            |
| V.         | Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (ř. 35 až 37)                                 | 35               | 0                           | 0            |
| V.1.       | Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba              | 36               | 0                           | 0            |
| V.2        | Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku                                       | 37               | 0                           | 0            |
| H.         | Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem                                    | 38               | 0                           | 0            |
| VI.        | Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 40 až 41)                                                    | 39               | 503                         | 78           |
| VI.1       | Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba                                 | 40               | 0                           | 0            |
| VI.2       | Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy                                                          | 41               | 503                         | 78           |
| I.         | Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti                                                      | 42               | 0                           | 0            |
| J.         | Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44 až 45)                                                  | 43               | 34 577                      | 9 330        |
| J.1        | Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba                               | 44               | 0                           | 0            |
| J.2        | Ostatní nákladové úroky a podobné náklady                                                        | 45               | 34 577                      | 9 330        |
| VII.       | Ostatní finanční výnosy                                                                          | 46               | 644                         | 0            |
| K.         | Ostatní finanční náklady                                                                         | 47               | 26 523                      | 1 103        |
| *          | Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř. 31-34+35-38+39-42-43+46-47)                              | 48               | 58 553                      | 53 450       |
| **         | Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30+48)                                              | 49               | 58 553                      | 53 450       |
| L.         | Dañ z příjmů (ř. 51 až 52)                                                                       | 50               | 0                           | 13 178       |
| L.1        | Dañ z příjmů splatná                                                                             | 51               | 0                           | 13 178       |
| L.2        | Dañ z příjmů odložená (+/-)                                                                      | 52               | 0                           | 0            |
| **         | Výsledek hospodaření po zdaněním (+/-) (ř. 49-50)                                                | 53               | 58 553                      | 40 291       |
| M.         | Převod podílů na výsledek hospodaření společníkům (+/-)                                          | 54               | 0                           | 0            |
| ***        | Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53-54)                                           | 55               | 58 553                      | 40 291       |
| *          | Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII. (ř. 01+02+20+31+35+39+46) | 56               | 280 623                     | 270 945      |

Seřazeno dno

28.1.2025

Právní forma účetní jednotky

Předmět podnikání účetní jednotky.

Podpisový záznam

MI Estate s.r.o.  
Na Pankráci 310/60  
Nusle, 140 00 Praha 4  
IČO: 08294208, DIČ: CZ08294208



**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<br>zůstatek | Přírůstky | Vyřazení | Převody | Konečný<br>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<br>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<br>k 31. 12. 2022 | Přírůstky | Úbytky | Přecenění | Zůstatek<br>k 31. 12.<br>2023 |
|----------------------------|----------------------------|-----------|--------|-----------|-------------------------------|
| Podíly –<br>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 příspěvky 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<br>počet<br>zaměstnanců | Členové<br>řídících,<br>kontrolních<br>a správních<br>orgánů |
|                                               | Celkový<br>počet<br>zaměstnanců | Členové<br>řídících,<br>kontrolních<br>a správních<br>orgánů |
| Průměrný počet<br>zaměstnanců                 | 30                              | 30                                                           |
| Mzdy                                          | 12 366                          | 11 753                                                       |
| Sociální zabezpečení<br>a zdravotní pojištění | 4 068                           | 3 970                                                        |
| Ostatní                                       |                                 |                                                              |
| Osobní náklady<br>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.<br>2023 | 31. 12.<br>2022 |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Peníze v hotovosti a ceniny                                         | 24 200          | 7 024           |
| Účty v bankách <sup>2</sup>                                         | 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

