

**ZPRÁVA
NEZÁVISLÉHO AUDITORA**

o ověření řádné účetní závěrky za rok 2024

účetní jednotky

MI ESTATE

Společnost s ručením omezeným



- | | |
|---|--|
| 1. <u>Příjemce zprávy</u> | vedení společnosti |
| 2. <u>Název účetní jednotky</u> | MI ESTATE s r.o.
Štefánikova 18/25, Smíchov
150 00 Praha 5 |
| <u>IČO:</u> | 082 94 208 |
| <u>Hlavní předmět činnosti:</u> | - realitní zprostředkování
- nákup, prodej, správa a údržba
nemovitostí |
| <u>Datum vzniku:</u> | 26. 6. 2019 |
| 3. <u>Ověřované období</u> | 1.1. - 31.12. 2024 |
| 4. <u>Předmět a účel ověření</u> | <p>Předmětem ověření je řádná účetní závěrka společnosti s ručením omezeným MI ESTATE k 31.12.2024, účelem ověření je vyjádření názoru nezávislého auditora na účetní závěrku, a to na základě:</p> <ul style="list-style-type: none">a) zákona 93/2009 Sb., o auditorechb) mezinárodních auditorských standardůc) aplikačních doložek KAČRd) zákona 563/1991 Sb, o účetnictví, v platném zněníe) vyhlášky č.500/2002 Sb., k provedení zákona o účetnictvíf) zákona 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném zněníg) zákona 90/2012 Sb., zákona o obchodních korporacích |
| 5. <u>Jméno auditora, číslo osvědčení</u> | Ing. Viktor Vorel, auditor KAČR, osvědčení č.1519 |
| 6. <u>Datum vyhotovení</u> | 20.2.2026 |



Zpráva auditora určená společníkům účetní jednotky MI ESTATE s. r.o.

Výrok auditora

Provedl jsem audit přiložené účetní závěrky společnosti MI ESTATE s.r.o. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2024, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2024 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v čl.1 přílohy této účetní závěrky.

Podle mého názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti MI ESTATE s.r.o. k 31.12.2024 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2024 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsem provedl 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. Moje 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 jsem na Společnosti nezávislý a splnil jsem i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domnívám se, že důkazní informace, které jsem shromáždil, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření mého výroku.

Zdůraznění skutečností

Bez ohledu na výrok auditora upozorňuji na skutečnost prezentovanou v Příloze k účetní závěrce na stránce 1, dne 31.10.2024 došlo k výměně jednatelů společnosti, kdy byl odvolán jednatel Maxim Ponomarenko a Miloslav Nermut a nově byli jmenováni jednatelé Ing. Josef Ondříšek a Mgr. Jiří Purket.

Dále upozorňuji na skutečnost uvedenou v Příloze k účetní závěrce na stránce 5 v oddílu „krátkodobý finanční majetek a peněžní prostředky“ kdy po převzetí společnosti novými jednateli nebyly předány peněžní prostředky vedené v hotovosti ve výši 43.674 tis. Kč, tato částka byla odepsána jako manka a škody a spolu s částkou 24.200 tis. Kč, která byla odepsána již do účetního období roku 2023 je tato celková hodnota ve výši 67.874 tis. Kč vymáhána po minulých jednatelích, a to jak v trestněprávním, tak v občanskoprávním řízení a je řádně proúčtována v účetnictví společnosti

Upozorňuji také na skutečnost uvedenou v Příloze k účetní závěrce na stránce 9 v oddílu „ostatní skutečnosti, které nastaly po datu účetní závěrky“ kdy na základě návrhu ze strany společnosti ovládaných bývalými jednateli bylo proti společnosti zahájeno insolvenční řízení na základě vyhlášky Městského soudu v Praze č.j. MSPH 59 INS 6526/2025-A-3 ze dne 2.dubna 2025. Společnost tento návrh považuje za nedůvodný a šikanózní a tato skutečnost je potvrzena zatím nepravomocným usnesením soudu č.j. MSPH 59 INS 6526/2025-A-140 ze dne 21.1.2026 o zamítnutí insolvenčního návrhu



Ostatní informace uvedené ve 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 jednatel Společnosti.

Můj výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí mých 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 mými znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzuji, 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 dokáži posoudit, uvádím, 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 jsem povinen uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsem dospěl při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsem v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistil.

Odpovědnost jednatele za účetní závěrku

Jednatel Společnosti 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 jednatel 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 jednatel plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Mým cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující můj 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 mojí povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je mojí 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, abych na jejich základě mohl vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalím 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, abych mohl navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abych mohl vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti jednatel Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky jednatelům 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 dojdou k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je mojí povinností upozornit v mé zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Mé závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsem získal do data mé 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.

Mojí povinností je informovat jednatele a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsem v jeho průběhu učinil, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Vyhotoveno dne 20.2. 2026

AUDITOR:

Ing. Viktor Vorel
osvědčení KAČR č.1519
Šumvald 266, 783 85 Šumvald



podpis a razítko

Výroční zpráva

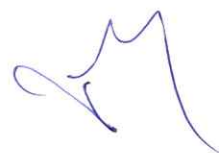
MI Estate s.r.o.

2024



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: - zprostředkování obchodu a služeb - velkoobchod a maloobchod - nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí - pronájem a půjčování věcí movitých - poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků - služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy Realitní zprostředkování
Statutární orgán:	
Jednatel:	Miloslav Nermuť, dat. nar. 3. června 1975 Mánesova 1844, 56501 Choceň den zániku funkce 31. října 2024
Jednatel:	Maxim Ponomarenko, dat. nar. 7. července 1985 náměstí Naděje 771, Litomyšlské Předměstí, 56601 Vysoké Mýto den zániku funkce 31. října 2024
Jednatel:	Ing. Josef Ondříšek, dat. nar. 23. února 1964 Poděbradova 767, Žichlínské Předměstí, 56301 Lanškroun den vzniku funkce 31. října 2024
Jednatel:	Mgr. Jiří Purket, dat. nar. 23. února 1964 Pekařská 397/3, 60200 Brno den vzniku funkce 31. října 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 MI Estate s.r.o. (dále jen Společnost) je obchodování s nemovitostmi a podíly na nemovitostech. Společnost byla založena v roce 2019 a v následujících dvou letech se zaměřila především na nákupy nemovitostí a získání významného portfolia nemovitostí do majetku.

Vzhledem k silnému finančnímu zázemí Společnosti, získanému původně poskytnutím úvěru v částce přesahující 700 mil. Kč ze strany společníka Money Invest CZ s.r.o., který byl v roce 2022 částečně "kapitalizován" poskytnutím dobrovolného peněžitého příplatku společníka Money Invest CZ s.r.o. 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 držební nadměrného portfolia nemovitostí Společnost nadměrně zatěžuje a Společnost nevykazuje výnosy, dostačující k pokrytí svých provozních nákladů a za účetní období roku 2023 jí hrozí vznik ztráty. Přestože v jednotlivých případech bylo při prodeji dosaženo vysoké procentuální ziskové marže, absolutní výše celkových výnosů z prodeje již nepokryla celkové náklady Společnosti. Hospodářský výsledek Společnosti negativně ovlivnily náklady spojené s držbou podílů na nemovitostech, které se z hlediska tržního zhodnocení jeví jako neprodejné, případně prodejné pouze obtížně a za ceny nižší, než pořizovací. Jedná se zejména o malé podíly na komunikaci či vodním toku, zdevastovaných stavebách na cizích pozemcích bez

zajištěného přístupu. Nákupy veškerých nemovitostí, stejně jako platby úroků i výplaty podílů na zisku, ale i vysoké zůstatky peněžních prostředků hotovosti, vykazované na pokladně Společnosti, které se následně ukázaly jako fiktivní, byly navíc financovány z úvěrových zdrojů, Společnost byla tedy zcela ne hospodárně zatěžována úrokovými náklady. Náklady Společnosti byly dále zvyšovány nadměrnými náklady na reprezentaci a sníženým důrazem na hospodárnost a efektivitu činnosti společnosti. Do nákladů se rovněž negativně promítla nutná korekce výše pohledávek (zejména z titulu bezdůvodného obohacení), vykazovaných v nadhodnocených částkách mnohdy bez dostatečného prokázání jejich vlastní existence a správné výše, pouze na základě zkrácených odhadů, s předpokladem jejich budoucího vymožení v důsledku procesní pasivity údajných dlužníků (rozsudky pro zmeškání).

V roce 2024 se pak již zcela zásadním způsobem začaly projevovat negativní důsledky působení odvolaných jednatelů Společnosti. V průběhu jejich působení ve funkci docházelo k bezúplatnému využívání kancelářských prostor, zaměstnanců, externích spolupracovníků, výpočetní techniky, know-how, interních databází, obchodních kontaktů i zavedených procesů apod. Společnosti ve prospěch odvolaných jednatelů přímo či prostřednictvím okruhu s nimi personálně a majetkově spojených osob. Ekonomická pozice Společnosti tak byla dlouhodobě oslabována a její majetková hodnota byla přenášena do společností spojených s odvolanými jednatelem, které realizovaly finální ekonomický přínos (zisk). Tyto společnosti, spojené s odvolanými jednatelem, na Společnosti parazitovaly zejména tím, že:

1. nabídky lukrativních nemovitostí, získané Společností, byly využitím administrativního a organizačního zázemí Společnosti uskutečňovány společnostmi, spojenými s odvolanými jednatelem, přičemž jediný faktický "vklad" těchto společností do obchodních případů spočíval pouze v podpisech kupních smluv při nabytí či prodeji nemovitostí, neboť veškeré činnosti související s koupí a prodejem nemovitostí zajišťovala Společnost; tímto způsobem společnosti spojené s odvolanými jednatelem a v některých případech i sami jednatelem, nabývali zisk, který by za obvyklých podmínek náležel Společnosti
2. odvolaní jednatelem zajišťovali převody nemovitostí, u kterých došlo úsilím Společnosti ke scelení spoluvlastnických podílů, ve prospěch s nimi spojených společností za podhodnocené ceny, přičemž tyto nemovitosti byly, opět s využitím administrativního a organizačního zázemí Společnosti, následně prodávány dalším osobám za výhodných tržních podmínek, přičemž jediným faktickým "vkladem" společností spojených s odvolanými jednatelem byl opět pouze podpis kupních smluv; takto společnosti spojené s odvolanými jednatelem nabývaly zisk, který by za obvyklých podmínek náležel Společnosti.

Odvolaný jednatel Maxim Ponomarenko společnosti v době svého působení ve funkci jednatele Společnosti zahájil prostřednictvím společnosti s ním spojené podnikatelskou činnost spočívající v organizaci kurzů "flipování" nemovitostí, přičemž úplaty za poskytování těchto kurzů inkasoval ve svůj prospěch. Následně umožňoval absolventům těchto kurzů (resp. jejich společností, ve kterých držel prostřednictvím s ním spojené společnosti obchodní podíl) prodej lukrativních nemovitostí z portfolia Společnosti za

nižší než tržní ceny. Následným prodejem nemovitostí společnosti "mentorovaných" nabývaly zisk, který by za obvyklých podmínek náležel Společnosti.

Společnosti se tak v důsledku takového obchodování významně sice počátkem roku 2024 jednorázově zvýšil obrát, ovšem bez toho, že by tomuto zvýšení obrátu odpovídal i nárůst zisku. Tento jednorázový skok v růstu obrátu byl pouze časově omezený a už v polovině roku 2024 se ukázalo, že není udržitelný. Boom na trhu s podíly na nemovitostech pominul, postupně došlo k jeho útlumu a poklesu transakcí realizovaných na tomto segmentu trhu a postupně poklesl i zájem "mentorovaných" o nabývání nemovitostí Společnosti, protože portfolio skutečně kvalitních nemovitostí se zřetelným ziskovým potenciálem, držených Společností, bylo omezené.

Společnost v roce 2024, zejména od jeho poloviny, výrazně omezila vlastní obchodní činnost a se podřídila fakticky záměrům odvolaných jednatelů při jednání v jejich prospěch, resp. ve prospěch s nimi spojených osob.

Odvolaní jednatelé Společnosti dále zejména:

1. nepředali při ukončení výkonu své funkce Společnosti peněžní prostředky v hotovosti v celkové částce 67,8 mil. Kč vykazovaných na pokladně Společnosti
2. vyváděli ze Společnosti vysoké částky peněžních prostředků na základě pracovních smluv uzavřených s jednateli, které nebyly schváleny nejvyšším orgánem Společnosti a jejichž předmět plnění se kryl s výkonem funkce jednatele
3. vyváděli ze Společnosti vysoké částky peněžních prostředků na základě faktur za fiktivní plnění ve prospěch osob jim blízkých nebo osob s odvolanými jednatelemi spojených
4. nezpracovali zprávu o vztazích za účetní období roku 2023 ani výroční zprávu za účetní období roku 2023
5. nezajistili určení auditora k ověření účetní závěrky, sestavené k 31. prosinci 2022 ani účetní závěrky sestavené k 31. prosinci 2023 nejvyšším orgánem Společnosti
6. nepředali Společnosti účetní doklady ani další dokumentaci nezbytnou pro řádné vedení účetnictví, plnění zákonných povinností a výkon běžné obchodní činnosti Společnosti.

Nově zvolení jednatelé Společnosti proto okamžitě po převzetí funkce zahájili již v roce 2024 důsledné vyčíslování vzniklých škod a v roce 2025 přistoupili k jejich vymáhání. V důsledku prodlení odvolaných jednatelů s určením auditora, provedením auditu účetní závěrky Společnosti, sestavené k 31. prosinci 2023, a schválením této účetní závěrky nejvyšším orgánem Společnosti vznikl prostor, aby Společnost na základě zjištěných skutečností provedla opravy účtování již v účetní závěrce sestavené k 31. prosinci 2023. V této účetní závěrce byly dále zaúčtovány i opravy účetnictví předchozích období.

Na základě účetní závěrky sestavené k 31. prosinci 2023 a provedených prav účetnictví předchozích období bylo zjištěno, že při výplatě podílů na zisku v předchozích obdobích došlo k porušení zákonných podmínek pro jejich výplatu a oba společníci byli vyzváni k vrácení vyplacených podílů na zisku. Společník Money Invest CZ s.r.o. vyplacené podíly na výzvu bezodkladně vrátil, společník MaximP s.r.o. jejich vrácení odmítl.

Na základě provedených oprav účetnictví předchozích období podala Společnost dodatečná přiznání k dani z příjmů za účelem řádného plnění svých daňových povinností.

4. Údaje o hospodaření společnosti

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

Účetní závěrka k 31. prosinci 2024 byla sestavena až koncem srpna 2025, neboť Společnost byla nucena dodatečně zajistit získání podkladů pro její zpracování, které jí nebyly odvolanými jednatelem při skončení jejich funkce předány. Vzhledem k poškozenému dobrému jménu Společnosti a útokům odvolaných jednatelem na Společnost, vedených jak mediální kampaní na sociálních sítích, tak i řadou žalob, včetně nedůvodného a šikanózního insolvenčního návrhu, se Společnost potýkala se zásadními problémy při hledání auditora k ověření účetní závěrky, navzdory tomu, že oslovila řadu auditorů a auditorských společností a zveřejnila rovněž inzerát ve spolupráci s Komorou auditorů České republiky. Ke sjednání smlouvy s auditorem proto došlo až v závěru roku 2025. Auditor k ověření účetní závěrky sestavené k 31. prosinci 2025 byl řádně určen nejvyšším orgánem společnosti - rozhodnutím společníků přijatým per rollam.

Hospodářský vývoj Společnosti nepříznivě ovlivnil i stav vlastního kapitálu, do vlastního kapitálu je zahrnut i dobrovolný peněžitý příspěvek společníka mimo základní kapitál v částce 235 mil. Kč (v důsledku čehož došlo ke skokovému zvýšení vlastního kapitálu v roce 2022). Z uvedeného je zřejmé, že bez poskytnutí tohoto příspěvku by společnost již v roce 2022 vykazovala záporný vlastní kapitál, jehož výše byla následnými ztrátami z hospodaření až do roku 2024 dále snižována. Níže jsou uvedeny údaje vyplývající z účetnictví po provedení oprav účetnictví minulých období:

Vývoj výše vlastního kapitálu (v tis. Kč):

Rok	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Vlastní kapitál	9 781	30 428	43 012	232 084	132 703	45 601

Vývoj čistého obrátu (v tis. Kč):

Rok	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Čistý obrát	0	9 894	98 252	270 945	280 623	385 109

Vývoj výsledku hospodaření (v tis. Kč):

Rok	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Hospodářský výsledek	-719	-4 353	12 597	10 072	-55 323	-79 792

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

Na počátku roku 2025 byl smírem ukončen směnečný spor ve věci týkající se splácení úvěru poskytnutého Společnosti jejím většinovým společníkem. Dohodou o narovnání byly nově sjednány podmínky splácení úvěru s dobou splatnosti delší než v původní úvěrové smlouvě, za podmínek odpovídajících aktuálním (obvyklým) tržním podmínkám, včetně sjednání významného finančního bonusu při řádném splacení úvěru. Součástí dohody je i poskytnutí nového úvěrového rámce Společnosti, který má podpořit další rozvoj Společnosti.

Vedení Společnosti se přednostně zaměřilo na ekonomickou stabilizaci Společnosti. Držení nadměrného portfolia nemovitostí Společnost představovalo pro Společnost významnou administrativní i nákladovou zátěž, a to zejména s ohledem na jejich správu, pojištění, daně i úrokové náklady. Značná část podílů na nemovitostech byla navíc pořízena za nadhodnocené ceny a jejich prodej se jeví jako problematický či do budoucna ztrátový. V dané situaci nelze pouze spoléhat na automatický růst cen nemovitostí, jak proto, že se neprojevuje shodně u všech typů nemovitostí, tak s ohledem na skutečnost, že některé nemovitosti ve vlastnictví Společnosti jsou ve špatném technickém stavu a Společnost již byla nucena na základě pravomocného demoličního výměru odstranit na své náklady stavbu nacházející se na cizím pozemku, v důsledku čehož ji vznikla významná škoda.

Společnost proto zahájila systematický proces redukce portfolia vlastněných nemovitostí. Menší či problematické nemovitosti, případně nemovitosti, u kterých nebylo možné jednoznačně určit reálnou tržní cenu, vzhledem k nadhodnocené ceně při jejich pořízení, jsou prodávány prostřednictvím dobrovolných dražeb, které představují zákonný a transparentní nástroj pro dosažení nejvyšší aktuální tržní ceny. Nemovitosti vyšší hodnoty, případně se ziskovým potenciálem, Společnost nabízí a prodává jednotlivě. V případech, kdy je to možné, Společnost hledá dohodu o společném prodeji nemovitostí se spoluvlastníky, případně iniciuje řízení o vypořádání spoluvlastnictví.

Cílem této strategie je snížení nadměrného portfolia vlastněných nemovitostí, snížení nákladové zátěže plynoucí z držení nadměrného portfolia nemovitostí, a maximalizace zisku z prodeje nemovitostí. Společnost významně snížila administrativní náklady, ať již v důsledku ukončení smlouvy o nájmu, snížení počtu zaměstnanců či omezení odměn jednatelů, přičemž jeden z jednatelů vykonává svou funkci bez nároku na odměnu, hradí své splatné závazky, a proto mohla přistoupit i k razantnímu splácení úvěru s cílem minimalizovat své úrokové zatížení.

Společnost přezkoumala skutečnou existenci vykazovaných pohledávek a v případech, kdy bylo potvrzeno, že pohledávky existují v deklarované výši, zahájila jejich důsledné vymáhání v souladu se zásadou ekonomičnosti a efektivity procesu. Společnost dále vyčísluje své pohledávky z důvodu náhrady škody a ušlého zisku vůči odvolaným jednatelům a s nimi spojeným osobám, které se ke dni zpracování této zprávy pohybují v celkové výši přibližně 200 mil. Kč. Společnost již zahájila postupné uplatňování a vymáhání těchto nároků. V účetních výkazech Společnost vykazuje k těmto



pohledávkám přiměřené rezervy, resp. opravné položky k pohledávkám, v závislosti na předpokládané dobytnosti a rizika plynoucí z jejich vymáhání.

Společnost byla na počátku roku významně poškozena podáním nedůvodného a šikanózního insolvenčního návrhu ze strany společnosti ovládané odvolaným jednatelem Společnosti. Do insolvenčního řízení byly následně přihlášeny pohledávky zejména ze strany Maxima Ponomarenka, odvolaného jednatele Společnosti, které Společnost považuje minimálně za sporné, ve své většině však vykazují znaky fiktivních nároků. Přestože se společností spojeným s odvolanými jednatelem nepodařilo zablokovat obchodní činnost Společnosti, probíhající insolvenční řízení má negativní dopad na výkon její obchodní činnosti. Řada zájemců o nemovitosti s ohledem na probíhající insolvenční řízení od koupě odstoupila, případně zájemcům bankovní instituce odmítly poskytnout hypoteční financování. Společnost tak byla nucena přijmout opatření k minimalizaci těchto škod a zajištění stabilního výkonu své běžné obchodní činnosti. Aktuálně Společnost, na základě jednání Městského soudu v Praze, předpokládá, předpokládá ukončení insolvenčního řízení zamítnutím insolvenčního návrhu. Společnost i nadále čelí řadě nedůvodných žalob, podaných odvolanými jednatelem a osobami s nimi spojenými.

Společnost ukončila plošné rozesílání nevyžádaných obchodních nabídek, které současné vedení hodnotí jako postup minimálně na hranici etických standardů podnikání. Společnost se soustředí na vyhledávání nových investičních příležitostí, a pečlivě vyhodnocuje nabídky na koupi nemovitostí nebo spoluvlastnických podílů, které vykupuje výhradně na základě důvodného předpokladu jejich ziskového potenciálu.

Výsledkem přijatých restrukturalizačních a optimalizačních opatření je předpokládaný zisk Společnosti za účetní období roku 2025 v částce kolem 90 mil. Kč a splacení významné části úvěrového financování z provozního cash-flow.

6. Údaje o předpokládaném vývoji činnosti

Společnost je kapitálově dostatečně zajištěna, financování je Společnosti poskytuje za podmínek obvyklých na trhu společnost Money Invest CZ s.r.o., která je jejím většinovým společníkem. Společnost Money Invest CZ s.r.o. je součástí silné skupiny společností, která patří k nejvýznamnějším výrobcům elektrické energie z obnovitelných zdrojů na Slovensku, v důsledku čehož je schopna poskytnout Společnosti významné finanční zázemí, o čemž svědčí i poskytnutí dobrovolného příplatku společníka mimo základní kapitál v částce 235 mil. Kč. Společnost úspěšně ukončila restrukturalizaci zaměřenou na zefektivnění své činnosti, zavedla systém řízení, umožňující ekonomicky hospodárnou a efektivní správu nemovitostí až do jejich prodeje. Společnost průběžně vyhodnocuje vývoj na trhu s nemovitostmi a v návaznosti na tržní podmínky upravuje svůj obchodní koncept.



7. Údaje o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost nevyvíjela v roce 2024 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.

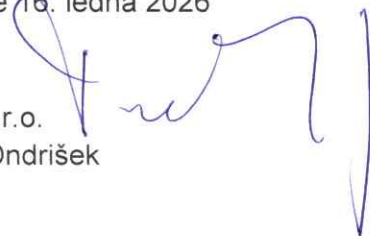
V průběhu roku 2024 nedošlo k žádným výrazným výkyvům v počtu zaměstnanců, ani nedošlo k jiným významným událostem v oblasti pracovněprávních vztahů, část agendy je zajišťována ve spolupráci s externími spolupracovníky za podmínek pro společnost výhodných.

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

Účetní jednotka nemá žádnou organizační složku v zahraničí.

V Praze dne 16. ledna 2026

MI Estate s.r.o.
Ing. Josef Ondříšek
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. 2024 do 31. 12. 2024.

Zpráva byla zpracována v rozsahu informací, které měli jednatelé k dispozici.

I. Struktura vztahů mezi propojenými osobami

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

MI Estate s.r.o., je

- jediným akcionářem společnosti SIKELIA, a.s., Štefánikova 18/25, Smíchov, 150 00 Praha, IČO 27713121,
- společníkem společnosti, Podíly jak bydlet lépe s.r.o., Smržová 112/1, Pitkovice, 104 00 Praha 10, IČO 10870792, ve které drží 50% podíl; 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.

Ovládající osobou je společnost Money Invest CZ s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 130 00 Praha 3, IČO 29242941, která je společníkem Společnosti s 51% podílem. Jediným společníkem a jednatelem ovládající osoby je Ing. Josef Ondříšek, dat. nar. 1. února 1964, Poděbradova 767, Žichlínské Předměstí, 563 01 Lanškroun. Ing. Josef Ondříšek je rovněž jednatelem 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 je Maxim Ponomarenko, dat. nar. 7. července 1985,

náměstí Naděje 771, Litomyšlské Předměstí, 566 01 Vysoké Mýto, který je také jejím jednatelem.

Money Invest CZ s.r.o. je dále

- jediným akcionářem společnosti AGIS CZ a.s., Na Výsluní 1028, Žichlínské Předměstí, 563 01 Lanškroun, IČO 25924273
- jediným společníkem společností:
 - PR Development a.s., Hlavná 1400, 01401, Bytča, SR, IČO 46021485
 - PR Development a.s., je mateřskou společností a jediným akcionářem společnosti PROVOLTA, a.s., Hlavná 1400, Bytča 014 01, Slovenská republika, IČO 45 358 702
 - JS Investment, a.s., Hlavná 1400, 01401, Bytča, SR, IČO 46021566
 - JS Investment, a. s., je mateřskou společností a jediným akcionářem společnosti H&T-COMMUNICATION, a.s., Hlavná 1400, Bytča 014 01, Slovenská republika, IČO 43842798
- společníkem s 85% podílem ve 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 Bystřička 1, s.r.o., Hlavná 1400, 014 01, Bytča, SR, IČO 46136185
 - FVE Bystřička 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
- společníkem s 50% podílem ve společnosti Komplex obal Praha s.r.o., Praha, Roháčova 188/37, PSČ 130 00, IČO 28252373, jejímž druhým společníkem je Marcela Kubátová, dat. nar. 17. března 1976, Na Výsluní 1120, Žichlínské Předměstí, 563 01 Lanškroun.

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

- PREXIMA nemovitosti s.r.o., IČO 06987401, Na Pankráci 310/60, Nusle, 140 00 Praha 4, se 100% podílem
- KASLA INVEST s.r.o., IČO 06883664, Mánesova 1844, 565 01 Choceň, s 50% podílem
- Prexima Reality s.r.o., IČO 08600872, Korunní 2569/108, Vinohrady, 101 00 Praha 10, se 100% podílem
- 1. lanškrounská realitní s.r.o., IČO 08027510, Pivovarské náměstí 557, Ostrovské Předměstí, 563 01 Lanškroun, s 50% podílem
- Portál podílů s.r.o., IČO 10876324, Smržová 112/1, Pitkovice, 104 00 Praha 10, s 50% podílem
- 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.



Shora uvedené společnosti jsou, či případně mohou být, společníky či akcionáři dalších společností, stejně tak jako jednatel společnosti MaximP s.r.o., je, či případně může být, společníkem nebo akcionářem jiných společností, o kterých Společnost nemá informace. Takové společnosti se dle zjištění Společnosti nacházejí v přímém konkurenčním vztahu ke Společnosti, aniž by mezi nimi existovaly jakékoliv obchodní vztahy (s výjimkou případných nároků na náhradu škody, vznášených Společností vůči Maximovi Ponomarenkovi a s ním spojeným osobám).

Řídící vliv na Společnost je vykonáván primárně Ovládající osobou. Neexistuje jednotné řízení Společnosti a společností, podrobených řízení či vlivu druhého společníka MaximP s.r.o. či Maxima Ponomarenka, za účelem dlouhodobého prosazování společných zájmů.

Ovládaná ani Ovládající osoba nemají možnost přímo ani nepřímo ovlivnit jednání společností, podrobených vlivu společnosti MaximP s.r.o. či Maxima Ponomarenka a na jejich rozhodování nemají žádný vliv. Spojení Společnosti a společností podrobených vlivu společnosti MaximP s.r.o. či Maxima Ponomarenka nebylo nikdy zveřejněno na příslušných internetových stránkách a nedošlo tudíž ke zproštění povinnosti k náhradě případné újmy podle § 72 zákona o obchodních korporacích.

Společnosti podrobené vlivu společnosti MaximP s.r.o. a Maxima Ponomarenka jsou považovány za společnosti přímo konkurenční a Společnost nemá o jejich činnosti podrobnější informace. Za ovládané společnosti jsou pro účely této zprávy považovány výlučně Společnost a společnosti ovládané Ovládanou osobou.

Ovládající osoba vykonává svůj vliv na Společnost a další ovládané společnosti prostřednictvím výkonu hlasovacího práva na valných hromadách Společnosti dále prostřednictvím působení svého jednatele ve funkci jednatele Společnosti. Jednatel Společnosti, který je současně jednatelem Ovládající osoby vykonává svou funkci v souladu se společnými zejména ekonomickými zájmy Ovládající a Ovládané osoby, a to při plném respektování zákonných svých povinností vykonávat funkci jednatele s péčí řádného hospodáře, a to jak ve vztahu k Ovládající, tak i Ovládané osobě společně a každé z nich i samostatně.

II. Postavení a úloha ovládající osoby a ovládaných osob

Ovládající osoba ani její jednatel se do 1. listopadu 2024 nepodíleli na obchodním vedení Společnosti ani jí ovládaných společností. Ovládající osoba a jí ovládané společnosti působí na trhu nezávisle na Společnosti a jí ovládaných společnostech osobách a s ohledem na zapsaný předmět podnikání i reálně vykonávanou obchodní činnost nenacházejí se ve vztahu ke Společnosti v konkurenčním postavení.



III. Způsob a prostředky ovládání

Ovládající osoba vykonávala svůj vliv na Společnost prostřednictvím rozhodování valné hromady a prostřednictvím působení svého jednatele ve funkci jednatele Společnosti.

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

V roce 2024 nebylo na popud nebo v zájmu Ovládající osoby ani ostatních ovládaných společností učiněno Společností žádné jednání týkající se majetku a přesahující 10 % vlastního kapitálu Společnosti, ani takové jednání nebylo učiněno Ovládající osobou, 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. 2024 v částce 459 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 9,8 mil. Kč. Úroková míra byla sjednána ve výši odpovídající obvyklé sazbě úroků.

Jiné smlouvy mezi Ovládající osobou, 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, 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 nezávisle a v souladu se svými ekonomickými zájmy a bez zásahů ze strany osob ovládaných Ovládající osobou. 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.

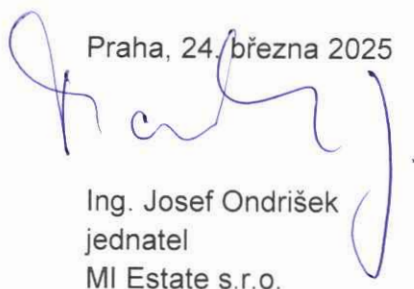
VIII. Závěr

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, 24. března 2025

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Ondříšek', is written over the printed name and title.

Ing. Josef Ondříšek
jednatel
MI Estate s.r.o.

Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2024

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 společností 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.

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: Štefánikova 18/25, Smíchov, 150 00 Praha 5
Identifikační číslo: 08294208
Právní forma: Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání: *Živnostenské oprávnění č. 1*
Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Obory činnosti:
- Zprostředkování obchodu a služeb
- Velkoobchod a maloobchod
- Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí
- Pronájem a půjčování věcí movitých
- Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků
- Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy
Živnostenské oprávnění č. 2
Realitní zprostředkování
Odpovědný zástupce:
Radovan Ordelt, ustanoven dne 1. ledna 2025

Statutární orgán:
Jednatel: Miloslav Nermut, dat. nar. 3. června 1975
Mánesova 1844, 56501 Choceň
den zániku funkce 31. října 2024

Jednatel: Maxim Ponomarenko, dat. nar. 7. července 1985
náměstí Naděje 771, Litomyšlské Předměstí, 56601 Vysoké Mýto
den zániku funkce 31. října 2024



Jednatel: Ing. Josef Ondříšek, dat. nar. 23. února 1964
Poděbradova 767, Žichlínské Předměstí, 56301 Lanškroun
den vzniku funkce 31. října 2024

Jednatel: Mgr. Jiří Purket, dat. nar. 23. února 1964
Pekařská 397/3, 60200 Brno
den vzniku funkce 31. října 2024

Počet členů: 2

Způsob jednání: Každý z jednatelů zastupuje společnost samostatně.

Společníci:

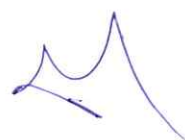
Společník: Money Invest CZ s.r.o., IČO 292 42 941
Roháčova 188/37, Žižkov, 130 00 Praha 3
Podíl:
- Vklad: 255 000,- Kč
- Splaceno: 100%
- Obchodní podíl: 51%
- Druh podílu: základní podíl č. 2
- Kmenový list: kmenový list č. 2

Společník: MaximP s.r.o., IČO 068 62 861
Na Pankráci 310/60, Nusle, 140 00 Praha 4
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

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 „zákona 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, účinném pro rok 2024.



OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY

Způsoby oceňování, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2024 jsou následující:

a) 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

b) 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.

c) Peněžní prostředky

Peněžní prostředky tvoří peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

d) 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, přičemž tyto zásoby jsou primárně určeny k obchodování.

e) Pohledávky

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou. Ocenění pochybných a sporných 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.

f) 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 jako vlastní zdroj dobrovolný peněžitý příspěvek společníka Money Invest CZ s.r.o. mimo základní kapitál, a to v částce 235 mil. Kč, splacený v roce 2022.

g) 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.

h) 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.

i) Účtování výnosů a nákladů

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

j) 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.

k) Následné události

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

2. DLOUHODOBÝ MAJETEK

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek (v tis. Kč) – POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	15 754		3950		11 804
Software	0				
Stavby, movité věci	55 017	1 600	26 218		30 399
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	47 097	13 618	9 981		50 734
Celkem 2022	117 868	15 218	40 149		92 937

Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

	Zůstatek k 31. 12. 2022	Přírůstky	Úbytky	Přecenění	Zůstatek k 31. 12. 2024
Podíly:					
ovládaná osoba	19 058	0	0	0	19 058
podstatný vliv	5 000	0	0	-5 000	0

ZÁSOBY

K 31. 12. 2024 činila hodnota zásob společnosti 402 910 tis. Kč

K 31. 12. 2024 z této částky činily vedlejší náklady k zásobám 18 199 tis. Kč. Náklady účtované jako vedlejší náklady k zásobám jsou zahrnovány do nákladů v souladu se zásadou časové a věcné souvislosti a vyhláškou č. 500/2002 Sb.

POHLEDÁVKY

Pohledávky z obchodního styku činily k 31. 12. 2024 částku 41 299 tis. Kč (31.12. 2023 46 565 tis. Kč). Společnost vymáhá pohledávky po lhůtě splatnosti. K obchodním pohledávkám u kterých je ohroženo jejich zaplacení tvoří společnost opravné položky. Celková částky opravných položek činila k 31. 12. 2024 částku 15 352 tis. Kč.

KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK A PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

K 31. 12. 2024 činila částka peněžních prostředků v hotovosti 52 tis. Kč a částka peněžních prostředků na bankovním účtu u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s. 10 403 tis. Kč. S ohledem na skutečnost, že po převzetí společnosti novými jednatelem nebyly žádné peněžní prostředky předány a existovalo důvodné podezření, že takto vysoká hodnota peněžních prostředků držených společností v hotovosti neodpovídá skutečnému stavu, byla k 31. 12. 2024 ve výši těchto peněžních prostředků vytvořena rezerva na rizika z tohoto titulu vzniklá. V roce 2025 zahájila společnost vymáhání vzniklého manka na pokladně, v celkové částce 67 874 tis. Kč po odvolaných

jednatelích a zaúčtovala pohledávku za odvolanými jednatelemi v této částce. Současně byla zúčtována vytvořená rezerva a opravná položka.

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
- SW licence
- 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 dobrovolnými peněžitými příplatky společníka Money Invest CZ s.r.o. mimo základní kapitál činí 235 000 tis. Kč. Podíly na zisku nebyly v roce 2024 společníkům vyplaceny. Společnost vyhodnotila výplaty podílů na zisku za minulé období jako sporné a vyzvala společníky k jejich vrácení. Společník Money Invest CZ s.r.o. inkasované podíly v celkové částce 31 110 tis. Kč společnosti vrátil, společník MaximP s.r.o. uplatnil proti výzvě k vrácení podílů na zisku výhrady a dosud inkasované podíly v celkové částce 29 890 tis. Kč společnosti vrátit odmítl.

DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

k 31. 12. 2024 činila hodnota dlouhodobých závazků celkem 459 000 tis. Kč. Jednalo se o závazek z titulu úvěru, poskytnutého společníkem Money Invest CZ s.r.o.

KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

K 31. 12. 2024 a 31. 12. 2022 měla společnost následující krátkodobé závazky, společnost neeviduje závazky po lhůtě splatnosti déle než 30 měsíců.

Závazek	2023	2024
Závazky z obchodního styku	52 884	6 209



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 2024. Na tomto účtu klient účtuje pouze o pohledávkách, jejichž hodnota je známa.

DAŇ Z PŘÍJMU

Výpočet efektivní daňové sazby za rok 2024 a 2023 (v tis. Kč):

	2024	2023
Zisk/ztráta před zdaněním	-79 792	-55 323
Daň z příjmů splatná	2 168	0

bude doplněno a upraveno podle přiznání

VÝNOSY

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

	2024	2023
Prodej zboží	380 860	249 689
Prodej služeb	43 139	20 512

Společnost v roce 2024 zahájila vyčíslování škod, které jí byly způsobeny předchozími jednatelem a jimi ovládanými společnostmi a v roce 2025 zahájila jejich vymáhání. K 31. 12. 2024 tak společnost eviduje pohledávky za odvolanými jednatelem a jimi ovládanými společnostmi v celkové částce 81 239 tis. Kč.

V roce 2025 se razantně změnila obchodní strategie společnosti. Společnost snižuje nadměrné zásoby zboží, držené na skladě a zatěžující společnost úrokovými náklady. V této souvislosti společnost splácí úvěr, čímž se snižuje její nákladové zatížení. Společnost razantně snížila náklady na svůj běžný provoz, prodala zbytný majetek a změnila své sídlo. Takto v roce 2025 naprosto zásadním způsobem kleslo nákladové zatížení administrativními a správními náklady, v roce 2024 tyto náklady činily 43 306 tis. Kč oproti 49 316 tis. Kč za rok 2023.

OSOBNÍ NÁKLADY

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

	2024		2022	
	Celkový počet zaměstnanců	Členové řídících, kontrolních a správních orgánů	Celkový počet zaměstnanců	Členové řídících, kontrolních a správních orgánů
Průměrný počet zaměstnanců	2	2	30	2
Mzdy	19 197		12 366	
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	5 767		4 068	
Ostatní	178		279	
Osobní náklady celkem	25 142	2	16 713	2

Průměrný počet zaměstnanců v průběhu roku 2024 činil 30 osob.

VÝZNAMNÉ POLOŽKY Z VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Položka služby představuje právní služby a nájemné (což vedlo ke změně sídla a stěhování společnosti do menších prostor v roce 2025).

Ostatní provozní náklady tvoří pojištění nemovitostí.

Ostatní finanční výnosy tvoří finanční úroky.

Ostatní finanční náklady tvoří soudní, správní poplatky (zejm. za vklad vlastnictví do katastru nemovitostí a jiné poplatky).

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

	2023	2024
Výnosové úroky	503	1 408
Nákladové úroky	34 577	28 929
Kurzové zisky/ztráty	1	0
Zisky/ztráty z derivátů	-	-
Ostatní finanční náklady	1323	478
Celkem	36 404	30 815

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Přehled o peněžních tocích byl zpracován nepřímou metodou.

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



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

	31. 12. 2023	31. 12. 2024
Peníze v hotovosti a ceniny	0	51
Účty v bankách ²	22 021	10 403
Debetní zůstatek běžného účtu zahrnutý v běžných bankovních úvěrech		
Peněžní ekvivalenty zahrnuté v krátkodobém finančním majetku		
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	22 021	10 454

OPRAVA ÚČETNICTVÍ MINULÝCH OBDOBÍ

Společnost provedla opravy účetnictví roku 2023. V roce 2024 byly jako opravy účetnictví minulých období účtovány oprava vedlejších pořizovacích nákladů k zásobám a oprava účtů časového rozlišení. Provedené opravy byly zohledněny v dodatečném přiznání k dani z příjmů právnických osob za zdaňovací období roku 2023.

OSTATNÍ SKUTEČNOSTI, KTERÉ NASTALY OD ROZVAHOVÉHO DNE DO ZPRACOVÁNÍ TÉTO PŘÍLOHY

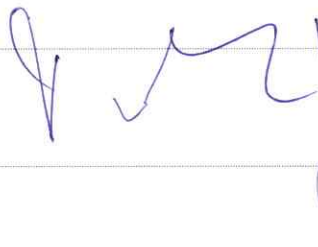
Na základě návrhu bylo proti společnosti zahájeno insolvenční řízení na základě vyhlášky Městského soudu v Praze č.j. MSPH 59 INS 6526/2025-A-3 ze dne 2. dubna 2025. Účinky zahájení insolvenčního řízení nastaly dne 2.4.2025 v 11:16 hodin.

Podle společnosti jde o návrh nedůvodný a šikanózní a společnost není v úpadku. Společnost předpokládá, že insolvenční soud návrh zamítne.

Sestaveno dne: 31. srpna 2025

Statutární orgán
společnosti:

Ing. Josef Ondříšek, jednatel



31 12 2024

2024

Štefánikova 18/25
15000 Praha 5, Smíchov

08294208

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

označ.	a	AKTIVA	řád.	č. c	Běžné účetní období			
					Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Minulé úč.období Netto 4
		AKTIVA CELKEM (ř. 02+03+78)	1	001	672 715	140 187	532 528	707 342
A.		Pohledávky za upsaný základní kapitál	2	002	0	0	0	0
B.		Stálá aktiva (ř. 04+14+27)	3	003	112 002	4 822	107 180	132 052
B.I.		Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05+06+09+10+11)	4	004	206	0	206	446
B.I.1.		Nehmotné výsledky vývoje	5	005	0	0	0	0
B.I.2.		Ocenitelná práva (ř. 07+08)	6	006	0	0	0	241
B.I.2.1.		Software	7	007	0	0	0	241
B.I.2.2.		Ostatní ocenitelná práva	8	008	0	0	0	0
B.I.3.		Goodwill	9	009	2	0	2	1
B.I.4.		Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10	010	0	0	0	0
B.I.5.		Poskytnuté zálohy na dl. nehm. maj. a nedokončený dl. nehm. maj. (ř. 12+13)	11	011	204	0	204	204
B.I.5.1.		Poskytnuté zálohy na dl. nehmotný majetek	12	012	0	0	0	0
B.I.5.2.		Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13	013	204	0	204	204
B.II.		Dlouhodobý hmotný majetek (ř. 15+16+19+20+24)	14	014	92 733	4 817	87 916	112 543
B.II.1.		Pozemky a stavby (ř. 16+17)	15	015	36 358	1 925	34 433	62 963
B.II.1.1.		Pozemky	16	016	11 804	0	11 804	15 754
B.II.1.2.		Stavby	17	017	24 554	1 925	22 629	46 809
B.II.2.		Hmotné movité věci a jejich soubory	18	018	5 845	2 892	2 953	3 085
B.II.3.		Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	19	019	0	0	0	0
B.II.4.		Ostatní dlouhodobý hmotný majetek (ř. 21 až 23)	20	020	0	0	0	0
B.II.4.1.		Pěstitelské celky trvalých porostů	21	021	0	0	0	0
B.II.4.2.		Dospělá zvířata a jejich skupiny	22	022	0	0	0	0
B.II.4.3.		Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23	023	0	0	0	0
B.II.5.		Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek a nedokončený dl. hm. maj. (ř. 25+26)	24	024	50 530	0	50 530	46 892
B.II.5.1.		Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek	25	025	0	0	0	0
B.II.5.2.		Nedokončený dl. hmotný majetek	26	026	50 530	0	50 530	46 892
B.III.		Dlouhodobý finanční majetek (ř. 28 až 34)	27	027	19 063	5	19 058	19 063
B.III.1.		Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	28	028	19 058	0	19 058	19 058
B.III.2.		Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	29	029	0	0	0	0
B.III.3.		Podíly - podstatný vliv	30	030	5	5	0	5
B.III.4.		Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	31	031	0	0	0	0
B.III.5.		Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	32	032	0	0	0	0
B.III.6.		Zápůjčky a úvěry - ostatní	33	033	0	0	0	0
B.III.7.		Ostatní dlouhodobý finanční majetek (ř. 35 až 36)	34	034	0	0	0	0
B.III.7.1.		Jiný dlouhodobý finanční majetek	35	035	0	0	0	0
B.III.7.2.		Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	36	036	0	0	0	0
C.		Oběžná aktiva (ř. 38+46+72+75)	37	037	559 375	135 365	424 010	573 863
C.I.		Zásoby (ř. 39+40+41+44+45)	38	038	402 910	86 076	316 834	500 242
C.I.1.		Materiál	39	039	0	0	0	0
C.I.2.		Nedokončená výroba a polotovary	40	040	0	0	0	0
C.I.3.		Výrobky a zboží (ř. 42 až 43)	41	041	402 910	86 076	316 834	500 242
C.I.3.1.		Výrobky	42	042	0	0	0	0
C.I.3.2.		Zboží	43	043	402 910	86 076	316 834	500 242
C.I.4.		Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	44	044	0	0	0	0
C.I.5.		Poskytnuté zálohy na zásoby	45	045	0	0	0	0
C.II.		Pohledávky (ř. 47+57+68)	46	046	146 010	49 289	96 721	51 600
C.II.1.		Dlouhodobé pohledávky (ř. 48 až 52)	47	047	24 739	0	24 739	5 398
C.II.1.1.		Pohledávky z obchodních vztahů	48	048	0	0	0	0
C.II.1.2.		Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	49	049	0	0	0	0
C.II.1.3.		Pohledávky - podstatný vliv	50	050	0	0	0	0
C.II.1.4.		Odložená daňová pohledávka	51	051	0	0	0	0
C.II.1.5.		Pohledávky - ostatní (ř. 53 až 56)	52	052	24 739	0	24 739	5 398
C.II.1.5.1.		Pohledávky za společníky	53	053	0	0	0	0
C.II.1.5.2.		Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54	054	1 120	0	1 120	0
C.II.1.5.3.		Dohadné účty aktivní	55	055	0	0	0	0
C.II.1.5.4.		Jiné pohledávky	56	056	23 619	0	23 619	5 398
C.II.2.		Krátkodobé pohledávky (ř. 58 až 61)	57	057	121 271	49 289	71 982	46 202
C.II.2.1.		Pohledávky z obchodních vztahů	58	058	41 299	15 352	25 947	30 353
C.II.2.2.		Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	59	059	0	0	0	0
C.II.2.3.		Pohledávky - podstatný vliv	60	060	0	0	0	0
C.II.2.4.		Pohledávky - ostatní (ř. 62 až 67)	61	061	79 972	33 937	46 035	15 849
C.II.2.4.1.		Pohledávky za společníky	62	062	0	0	0	0
C.II.2.4.2.		Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63	063	0	0	0	0
C.II.2.4.3.		Stát – daňové pohledávky	64	064	5 547	0	5 547	10 172
C.II.2.4.4.		Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	065	3 635	0	3 635	3 876
C.II.2.4.5.		Dohadné účty aktivní	66	066	0	0	0	0
C.II.2.4.6.		Jiné pohledávky	67	067	70 790	33 937	36 853	1 801
C.II.3.		Časové rozlišení aktiv (ř. 69 až 71)	76	068	0	0	0	0
C.II.3.1.		Náklady příštích období	79	069	0	0	0	0
C.II.3.2.		Komplexní náklady příštích období	80	070	0	0	0	0
C.II.3.3.		Příjmy příštích období	81	071	0	0	0	0
C.III.		Krátkodobý finanční majetek (ř. 73+74)	68	072	0	0	0	0
C.III.1.		Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	69	073	0	0	0	0
C.III.2.		Ostatní krátkodobý finanční majetek	70	074	0	0	0	0
C.IV.		Peněžní prostředky (ř. 76+77)	71	075	10 455	0	10 455	22 021
C.IV.1.		Peněžní prostředky v pokladně	72	076	52	0	52	0
C.IV.2.		Peněžní prostředky na účtech	73	077	10 403	0	10 403	22 021
D.		Časové rozlišení aktiv (ř. 79 až 81)	74	078	1 338	0	1 338	1 421
D.1.		Náklady příštích období	75	079	1 338	0	1 338	1 421
D.2.		Komplexní náklady příštích období	76	080	0	0	0	0
D.3.		Příjmy příštích období	77	081	0	0	0	0



Označ.	a	PASIVA	b	řad.	c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
		PASIVA CELKEM	(ř. 83+104+147)	1	082	532 528	707 342
A.		Vlastní kapitál	(84+88+96+99+102+103)	2	083	456 01	132 703
A.I.		Základní kapitál	(ř. 85 až 87)	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.		Ážio a kapitálové fondy	(ř. 88 až 90)	7	088	235 000	235 000
A.II.1.		Ážio		8	089	0	0
A.II.2.		Kapitálové fondy	(ř. 91 až 95)	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.		Fondy ze zisku	(ř. 97 až 98)	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.		Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	(ř. 100 až 101)	18	099	-110 107	-47 474
A.IV.1.		Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)		19	100	-53 040	2 283
A.IV.2		Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		21	101	-57 067	-49 757
A.V.		Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)		22	102	-70 782	-55 323
A.VI.		Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku (-)		23	103	0	0
B. + C.		Cizí zdroje	(ř. 105+110)	24	104	487 009	574 639
B.		Rezervy	(ř. 106 až 109)	25	105	13 369	0
B.1.		Rezerva na důchody a podobné závazky		26	106	0	0
B.2		Rezerva na daň z příjmů		27	107	0	0
B.3.		Rezervy podle zvláštních právních předpisů		28	108	0	0
B.4		Ostatní rezervy		29	109	13 369	0
C.		Závazky	(ř. 111+126+144)	30	110	473 640	574 639
C.I.		Dlouhodobé závazky	(ř. 115 až 122 včetně 112)	31	111	462 497	539 000
C.I.1.		Vydané dluhopisy	(ř. 110+111)	32	112	0	0
C.I.1.1.		Vyměnitelné dluhopisy		33	113	0	0
C.I.1.2		Ostatní dluhopisy		34	114	0	0
C.I.2		Závazky k úvěrovým institucím		35	115	0	0
C.I.3		Dlouhodobé přijaté zálohy		36	116	0	0
C.I.4.		Závazky z obchodních vztahů		37	117	0	0
C.I.5		Dlouhodobé směnky k úhradě		38	118	0	0
C.I.6		Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		39	119	0	0
C.I.7		Závazky - podstatný vliv		40	120	0	0
C.I.8		Odložený daňový závazek		41	121	0	0
C.I.9.		Závazky - ostatní	(ř. 123 až 125)	42	122	462 497	539 000
C.I.9.1		Závazky ke společníkům		43	123	459 000	519 000
C.I.9.2		Dohadné účty pasivní		44	124	0	0
C.I.9.3		Jiné závazky		45	125	3 497	20 000
C.II.		Krátkodobé závazky	(ř. 130 až 136 včetně 127)	46	126	11 143	356 39
C.II.1.		Vydané dluhopisy	(ř. 128 až 129)	47	127	0	0
C.II.1.1.		Vyměnitelné dluhopisy		48	128	0	0
C.II.1.2		Ostatní dluhopisy		49	129	0	0
C.II.2		Závazky k úvěrovým institucím		50	130	0	0
C.II.3		Krátkodobé přijaté zálohy		51	131	1 724	576
C.II.4		Závazky z obchodních vztahů		52	132	6 209	52 884
C.II.5.		Krátkodobé směnky k úhradě		53	133	0	0
C.II.6		Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		54	134	0	0
C.II.7		Závazky - podstatný vliv		55	135	0	0
C.II.8.		Závazky - ostatní	(ř. 137 až 143)	56	136	3 210	-17 821
C.II.8.1		Závazky ke společníkům		57	137	0	0
C.II.8.2		Krátkodobé finanční výpomoci		58	138	0	0
C.II.8.3		Závazky k zaměstnancům		59	139	1 684	743
C.II.8.4		Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		60	140	346	740
C.II.8.5		Stát - daňové závazky a dotace		61	141	548	79
C.II.8.6		Dohadné účty pasivní		62	142	632	-19 383
C.II.8.7		Jiné závazky		63	143	0	0
C.III.		Časové rozlišení pasiv	(ř. 145 až 146)	67	144	0	0
C.III.1.		Výdaje příštích období		68	145	0	0
C.III.3		Výnosy příštích období		69	146	0	0
D.		Časové rozlišení pasiv	(ř. 148 až 149)	64	147	-82	0
D.1		Výdaje příštích období		65	148	0	0
D.2		Výnosy příštích období		66	149	-82	0

Sestaveno dne:

Právní forma účetní jednotky:

Předmět podnikání účetní jednotky:

Podpisový záznam:

28 01 2026

VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT V DRUHOVÉM ČLENĚNÍ (v tisících)

v plném rozsahu k

31.12.2024

Název, sídlo a IČ účetní jednotky

MI Estate s.r.o.

Štefánikova 18/25

15000 Praha 5. Smíchov

Účetní období

2024

08294208

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

Označ. a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	4 248	20 512
II.	Tržby za prodej zboží	02	380 861	249 689
A.	Výkonová spotřeba (ř. 04 až 06)	03	313 306	225 785
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	243 259	170 318
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	05	3 804	3 135
A.3.	Služby	06	66 243	52 332
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	0	0
C.	Aktivace (-)	08	0	0
D.	Osobní náklady (ř. 10 až 11)	09	25 144	16 713
D.1.	Mzdové náklady	10	19 197	12 366
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř. 12 až 13)	11	5 947	4 347
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	5 769	4 068
D.2.2.	Ostatní náklady	13	178	279
E.	Úprava a hodnot v provozní oblasti (ř. 15+18+19)	14	121 901	19 245
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř. 16 až 17)	15	2 748	3 034
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	2 748	3 034
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17	0	0
E.2.	Úpravy hodnot zásob	18	0	0
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	119 153	16 211
III.	Ostatní provozní výnosy (ř. 21 až 23)	20	124 392	9 275
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	43 139	8 950
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22	0	0
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	81 253	325
F.	Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)	24	98 924	14 103
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	37 202	9 350
F.2.	Prodaný materiál	26	0	0
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	27	1 048	626
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	13 369	0
F.5.	Jiné provozní náklady	29	47 305	4 127
*	Provozní výsledek hospodaření (ř. 01+02-03-07-08-09-14+20-24)	30	-49 774	3 630
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. 36 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	1 408	503
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	0	0
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	1 408	503
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	5	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44 až 45)	43	28 929	34 577
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	0	0
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	28 929	34 577
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	154	644
K.	Ostatní finanční náklady	47	478	25 523
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř. 31-34+35-38+39-42-43+46-47)	48	-27 850	-58 953
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30+48)	49	-77 624	-55 323
L.	Daň z příjmů (ř. 51 až 52)	50	2 168	0
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	2 168	0
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	0	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř. 49-50)	53	-79 792	-55 323
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53-54)	55	-79 792	-55 323
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII. (ř. 01+02+20+31+35+39+46)	56	511 063	280 623

Sestaveno dne:

28.01.2026

Právní forma účetní jednotky:

Předmět podnikání účetní jednotky:

Podpisový záznam: