MI Estate s.r.o., Štefánikova 18/25, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO 08294208
vedená MS v Praze, sp. zn. C 316484

Výroční zpráva

MI Estate s.r.o.

2025

Obsah

1. Úvod
2. Základní údaje o společnosti
3. Údaje o činnosti společnosti v roce 2025
4. Údaje o hospodaření společnosti
5. Údaje o důležitých skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni
6. Údaje o předpokládaném vývoji činnosti
7. Údaje o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje
8. Údaje o nabytí vlastních podílů
9. Údaje o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích
10. Údaje o tom, zda účetní jednotka má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí
11. Informace o rizicích a finančních nástrojích
12. Informace o nehmotných zdrojích a udržitelnosti
13. Přílohy výroční zprávy

1. Úvod

Tato výroční zpráva společnosti MI Estate s.r.o. (dále jen „Společnost") za účetní období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 byla zpracována v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném a účinném znění, a s dalšími právními předpisy upravujícími obsah výroční zprávy obchodní korporace.

Účelem výroční zprávy je uceleně, vyváženě a komplexně informovat o vývoji výkonnosti, činnosti a hospodářském postavení Společnosti. Výroční zpráva obsahuje finanční a nefinanční informace významné pro posouzení vývoje Společnosti, jejího hospodaření, rizik a předpokládaného dalšího vývoje.

Součástí této výroční zprávy jsou účetní závěrka Společnosti sestavená k 31. 12. 2025 a zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za účetní období roku 2025. Tato výroční zpráva bude předložena auditorovi Společnosti k ověření v rámci auditu účetní závěrky za účetní období roku 2025.

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	Štefánikova 18/25, Smíchov, 150 00 Praha 5
Identifikační číslo	08294208
Právní forma	společnost s ručením omezeným
Základní kapitál	500 000 Kč
Předmět podnikání	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, zejména zprostředkování obchodu a služeb, velkoobchod a maloobchod, nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí, pronájem a půjčování věcí movitých, poradenská a konzultační činnost, služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy; realitní zprostředkování.

Statutární orgán v roce 2025
Jednatel: Ing. Josef Ondrišek.
Jednatel: Mgr. Jiří Purket.
Způsob jednání: každý z jednatelů zastupuje Společnost samostatně.

Společníci

Společník	Identifikace	Podíl
Money Invest CZ s.r.o.	IČO 29242941	vklad 255 000 Kč, splaceno 100 %, obchodní podíl 51 %, základní podíl č. 2, kmenový list č. 2
MaximP s.r.o.	IČO 06862861	vklad 245 000 Kč, splaceno 100 %, obchodní podíl 49 %, základní podíl č. 1, kmenový list č. 1

3. Údaje o činnosti společnosti v roce 2025

Hlavním předmětem činnosti Společnosti je obchodování s nemovitostmi a spoluvlastnickými podíly na nemovitostech, držba, správa a postupné zpeněžování vlastního portfolia nemovitostí a vyhledávání nových investičních příležitostí s důrazem na ekonomickou návratnost a přiměřené riziko.

Rok 2025 byl pro Společnost obdobím stabilizace, restrukturalizace a postupného napravování negativních důsledků zjištěných po změně statutárního orgánu v roce 2024. Vedení Společnosti se zaměřilo zejména na stabilizaci financování, snížení úrokového zatížení, revizi portfolia nemovitostí, prověření vykazovaných pohledávek, vymáhání zjištěných nároků a nastavení kontrolních mechanismů v oblasti účetnictví, evidence majetku a schvalování významných obchodních transakcí.

Společnost v roce 2025 pokračovala v procesu redukce nadměrného a v části případů obtížně obchodovatelného portfolia nemovitostí. U menších nebo problematických nemovitostí a spoluvlastnických podílů Společnost využívala transparentní formy prodeje, včetně dobrovolných dražeb nebo individuálních prodejů, s cílem dosáhnout tržně obhajitelné ceny a minimalizovat riziko dalších nákladů spojených s držbou majetku.

U nemovitostí vyšší hodnoty nebo s předpokládaným ziskovým potenciálem Společnost postupovala individuálně, a to s ohledem na ekonomickou výhodnost konkrétního prodeje, stav vlastnických vztahů, možnost dohody se spoluvlastníky a náklady další držby. V případech, kdy to bylo hospodárné, Společnost usilovala o vypořádání spoluvlastnictví nebo o společný prodej se spoluvlastníky.

Společnost dále zásadně omezila administrativní a provozní náklady. V průběhu roku 2025 byla věnována zvýšená pozornost přezkumu pohledávek, závazků, smluvních

vztahů a hospodářské odůvodněnosti jednotlivých nákladů. Vedení Společnosti současně ukončilo nebo omezilo postupy, které nebyly vyhodnoceny jako vhodné z hlediska etických standardů podnikání nebo ekonomické efektivity.

Významnou oblastí činnosti v roce 2025 bylo uplatňování nároků vůči bývalým jednatelům a dalším osobám, u nichž Společnost dovozuje odpovědnost za vznik škody, bezdůvodného obohacení nebo ušlého zisku. Tyto nároky jsou uplatňovány právními prostředky s ohledem na jejich výši, pravděpodobnost úspěchu a očekávanou dobytnost.

Společnost rovněž byla nucena čelit žalobám společnosti MaximP s.r.o., která je 49% společníkem Společnosti. Tyto žaloby směřovaly zejména na napadení platnosti rozhodnutí přijatých nejvyšším orgánem Společnosti; některé žaloby směřovaly proti jednatelům Společnosti.

4. Údaje o hospodaření společnosti

Účetní závěrka v rozsahu rozvahy, výkazu zisku a ztráty a přílohy v účetní závěrce za účetní období roku 2025 je přílohou této výroční zprávy. Údaje v této části výroční zprávy vycházejí z účetnictví Společnosti a budou ověřeny auditorem společně s účetní závěrkou sestavenou k 31. 12. 2025. Tato účetní závěrka byla sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání Společnosti. O schválení účetní závěrky a vypořádání výsledku hospodaření rozhodne nejvyšší orgán Společnosti.

Společnost v roce 2025 významně snížila své úvěrové zatížení vůči většinovému společníkovi Money Invest CZ s.r.o. Část jistiny úvěru byla v roce 2025 splacena ve výši 326 000 000 Kč a stav jistiny k 31. 12. 2025 činil 133 000 000 Kč. Snížení jistiny úvěru vedlo ke snížení budoucího úrokového zatížení Společnosti.

Úroková sazba z úvěru poskytnutého společností Money Invest CZ s.r.o. činila v období od 1. 1. 2025 do 31. 5. 2025 6 % p.a. a od 1. 6. 2025 5,5 % p.a. ze skutečné částky jistiny. Úroky za rok 2025 činily podle dostupných podkladů 18 376 617 Kč a byly uhrazeny v roce 2026.

Společnost SIKELIA, a.s. v roce 2025 splatila Společnosti dříve poskytnutý úvěr ve výši 9 789 675 Kč, vrátila Společnosti dobrovolný peněžitý příplatek mimo základní kapitál ve výši 4 697 533 Kč a vyplatila Společnosti zálohu na dividendu ve výši 46 488 027,42 Kč. Společnost SIKELIA, a.s. současně poskytla Společnosti bezúročnou zápůjčku ve výši 17 000 000 Kč, jejíž stav k 31. 12. 2025 činil 16 213 091,65 Kč.

Ukazatel (v tis. Kč)	2021	2022	2023	2024	2025
Vlastní kapitál	43 012[1)]	232 084[1)]	132 703	45 601	186 296
Čistý obrat	98 252	270 945	280 623	385 109	363 525
Výsledek hospodaření	12 597[1)]	10 072[1)]	-55 323	-79 792	92 624
Aktiva celkem	592 676	803 502	707 342	532 528	423 228
Cizí zdroje	534 184	525 719	574 639	487 009	236 933

1) údaje jsou uvedeny v částce odpovídající skutečnému stavu na základě oprav účetnictví minulých let, provedených v roce 2023

Jednatelé Společnosti budou navrhovat nejvyššímu orgánu použít zisk za rok 2025 k úhradě části neuhrazených ztrát minulých období. Návrh je podrobně uveden v příloze v účetní závěrce sestavené k 31. 12. 2025.

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

Po rozvahovém dni Společnost pokračovala v činnostech směřujících ke stabilizaci, správě a postupnému zpeněžování portfolia nemovitostí, snižování nákladů a vymáhání pohledávek a nároků zjištěných v souvislosti s činností bývalého vedení Společnosti.

V roce 2026 Společnost přihlásila do insolvenčního řízení společnosti MaximP s.r.o., vedeného u Městského soudu v Praze pod sp. zn. MSPH 79 INS 23044/2025, pohledávky z titulu vrácení neoprávněně vyplacených podílů na zisku za roky 2021 a 2022 v celkové výši 29 890 000 Kč s příslušenstvím a pohledávku z titulu náhrady ušlého zisku ve výši 23 226 065 Kč s příslušenstvím a následně přistoupila k insolvenčnímu návrhu.

Společnost dále pokračovala v soudním a mimosoudním vymáhání nároků vůči bývalým jednatelům a dalším osobám, zejména ve věcech týkajících se manka peněžních prostředků v hotovosti, sporných odměn, mezd či jiných plnění, škod vzniklých při nakládání s nemovitostmi a dalších nároků popsaných v účetních a korporátních dokumentech Společnosti.

Společnost bude i po rozvahovém dni vyhodnocovat dopady probíhajících soudních a insolvenčních řízení na ocenění pohledávek, tvorbu opravných položek a rezerv a na celkové hospodářské postavení Společnosti.

6. Údaje o předpokládaném vývoji činnosti

V následujícím období bude Společnost pokračovat v nastavené strategii hospodářské stabilizace, postupné redukce portfolia nemovitostí, snižování nákladů, řízení úvěrového

zatížení a vyhledávání nových investičních příležitostí s důrazem na přiměřené riziko a reálný ziskový potenciál.

Společnost bude dále pokračovat ve vymáhání pohledávek a nároků vůči bývalým jednatelům a osobám s nimi spojeným, a to v rozsahu, v němž bude vymáhání ekonomicky odůvodněné a právně opodstatněné. Vedení Společnosti bude současně průběžně vyhodnocovat dobytnost pohledávek a odpovídající účetní zachycení rizik.

Financování Společnosti je zajišťováno zejména prostřednictvím úvěrového financování od společnosti Money Invest CZ s.r.o. a z provozního cash-flow. Společnost předpokládá, že v případě potřeby bude schopna využít sjednaný rámec financování, případně odložit splátky úvěru za podmínek sjednaných s většinovým společníkem.

V oblasti nových obchodních případů bude Společnost postupovat selektivně. Nebude usilovat o plošné rozšiřování portfolia, ale o investice, u nichž bude předem posouzena právní a ekonomická proveditelnost, očekávaná marže, likvidita a související rizika.

7. Údaje o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost v roce 2025 nevyvíjela žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

8. Údaje o nabytí vlastních podílů

Společnost v roce 2025 nenabyla vlastní podíl ani s vlastním podílem jinak nenakládala.

9. Údaje o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích

Společnost nevykonává činnost, která by měla významný přímý dopad na životní prostředí. Při správě a zpeněžování nemovitostí Společnost zohledňuje povinnosti vyplývající z právních předpisů, včetně povinností souvisejících s technickým stavem nemovitostí, odpady a odstraňováním staveb, pokud se takové povinnosti v konkrétních případech vyskytnou.

V oblasti pracovněprávních vztahů Společnost v roce 2025 pokračovala v optimalizaci administrativního a provozního zajištění své činnosti. Část agendy byla zajišťována zaměstnanci a část prostřednictvím externích spolupracovníků. Společnost v návaznosti na restrukturalizaci a snížení provozních nákladů průběžně vyhodnocovala rozsah pracovních úvazků a externích služeb.

Společnost má 6 zaměstnanců (průměrný přepočtený počet zaměstnanců); činnost pro Společnost vykonávají v souladu se svou funkcí oba jednatelé.

10. Údaje o tom, zda účetní jednotka má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí

Společnost neměla v roce 2025 pobočku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

11. Informace o rizicích a finančních nástrojích

Společnost nepoužívá zajišťovací deriváty ani jiné složité investiční nástroje. Hlavními finančními riziky, která mohou mít význam pro posouzení majetku, závazků, finanční situace a výsledku hospodaření Společnosti, jsou zejména úvěrové riziko, likviditní riziko, riziko ocenění nemovitostí a riziko dobytnosti pohledávek.

Úvěrové a likviditní riziko: Společnost je financována zejména úvěrem od většinového společníka Money Invest CZ s.r.o. V roce 2025 došlo k významnému snížení jistiny úvěru. Společnost průběžně vyhodnocuje schopnost hradit své splatné závazky a plánuje cash-flow s ohledem na očekávané prodeje nemovitostí a splátky úvěru.

Riziko ocenění nemovitostí: Společnost drží portfolio nemovitostí a spoluvlastnických podílů, jejichž tržní hodnota se může lišit od účetní hodnoty. Společnost vytvořila opravné položky k zásobám jako položku snižující hodnotu zásob v účetnictví. Společnost volí transparentní způsoby prodeje nebo individuální postupy směřující k maximalizaci výtěžku.

Riziko dobytnosti pohledávek: Společnost eviduje a uplatňuje významné pohledávky a nároky vůči bývalým jednatelům, společnosti MaximP s.r.o. a dalším osobám. Dobytnost těchto nároků je ovlivněna průběhem soudních a insolvenčních řízení a majetkovou situací dlužníků. Společnost vytvořila opravné položky k vybraným pohledávkám.

Právní a procesní riziko: Významná část nároků Společnosti je předmětem soudního nebo insolvenčního řízení. Výsledek těchto řízení nelze předem zaručit a Společnost podle toho vytvořila rezervy na právní a procesní rizika.

12. Informace o nehmotných zdrojích a udržitelnosti

Společnost není subjektem veřejného zájmu a nesplňuje podmínky, při jejichž naplnění by byla povinna uvádět zvláštní informace o nehmotných zdrojích podle § 21 odst. 3 zákona o účetnictví nebo vyhotovovat zprávu o udržitelnosti. Přesto lze za významné

nehmotné zdroje Společnosti považovat zejména obchodní know-how v oblasti nemovitostních transakcí, databáze a evidence nemovitostí, obchodní kontakty, zkušenost s oceňováním a realizací transakcí a systém interních kontrol zavedený po změně vedení Společnosti.

Tyto nehmotné zdroje jsou významné pro obchodní model Společnosti, protože umožňují efektivně vyhledávat, posuzovat, spravovat a prodávat nemovitosti a spoluvlastnické podíly, vyhodnocovat rizika jednotlivých transakcí a chránit majetkovou hodnotu Společnosti.

13. Přílohy výroční zprávy

Součástí výroční zprávy jsou nebo budou připojeny tyto dokumenty:
- účetní závěrka Společnosti sestavená k 31. 12. 2025 v zákonem stanoveném rozsahu, vč. přílohy v účetní závěrce
- zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za účetní období roku 2025;

Tato výroční zpráva bude ověřena auditorem v rozsahu stanoveném právními předpisy současně s účetní závěrkou sestavenou k 31. 12. 2025.

V Praze dne 30. června 2026

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

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

VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT V DRUHOVÉM ČLENĚNÍ

v plném rozsahu k
31.12.2025

Účetní období
2025

Název, sídlo a IČ účetní jednotky
MI Estate s.r.o.
Štefánikova 18/25
15000 Praha 5, Smíchov

08294208

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

Označ. a	TEXT b		číslo řádku c	Skutečnost v účetním období sledovaném 1	Skutečnost v účetním období minulém 2
I.	**Tržby z prodeje výrobků a služeb**		01	4 464 668,72	4 248 050,64
II.	**Tržby za prodej zboží**		02	209 525 502,86	380 861 027,97
A.	**Výkonová spotřeba**	(ř. 04 až 06)	03	231 588 301,31	313 305 083,72
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží		04	198 645 952,46	243 258 837,20
A.2.	Spotřeba materiálu a energie		05	974 619,19	3 803 557,84
A.3.	Služby		06	31 967 729,66	66 242 688,68
B.	**Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)**		07	0,00	0,00
C.	**Aktivace (-)**		08	0,00	0,00
D.	**Osobní náklady**	(ř. 10 až 11)	09	3 989 507,00	25 144 701,10
D.1.	Mzdové náklady		10	3 030 116,00	19 197 470,00
D.2.	**Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady**	(ř. 12 až 13)	11	959 391,00	5 947 231,10
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění		12	959 391,00	5 769 072,00
D.2.2.	Ostatní náklady		13	0,00	178 159,10
E.	**Úprava a hodnot v provozní oblasti**	(ř. 15+18+19)	14	-89 310 165,46	121 901 248,32
E.1.	**Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku**	(ř. 16 až 17)	15	1 175 907,00	2 748 042,00
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé		16	1 175 907,00	2 748 042,00
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné		17	0,00	0,00
E.2.	Úpravy hodnot zásob		18	-52 139 558,10	0,00
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek		19	-38 346 514,36	119 153 206,32
III.	**Ostatní provozní výnosy**	(ř. 21 až 23)	20	100 442 661,64	124 391 759,00
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku		21	35 925 428,57	43 138 931,52
III.2.	Tržby z prodaného materiálu		22	0,00	0,00
III.3.	Jiné provozní výnosy		23	64 517 233,07	81 252 827,48
F.	**Ostatní provozní náklady**	(ř. 25 až 29)	24	105 764 734,22	98 924 034,68
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku		25	46 483 953,71	37 202 098,32
F.2.	Prodaný materiál		26	0,00	0,00
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti		27	1 149 565,00	1 047 975,00
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období		28	53 419 730,34	13 368 844,72
F.5.	Jiné provozní náklady		29	4 711 485,17	47 305 116,64
*	**Provozní výsledek hospodaření**	(ř. 01+02-03-07-08-09-14+20-24)	30	62 400 456,15	-49 774 230,21
IV.	**Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly**	(ř. 32 až 33)	31	0,00	0,00
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba		32	0,00	0,00
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů		33	0,00	0,00
G.	**Náklady vynaložené na prodané podíly**		34	0,00	0,00
V.	**Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku**	(ř. 36 až 37)	35	46 488 027,42	0,00
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba		36	46 488 027,42	0,00
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		37	0,00	0,00
H.	**Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem**		38	0,00	0,00
VI.	**Výnosové úroky a podobné výnosy**	(ř. 40 až 41)	39	1 772 664,55	1 408 017,91
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba		40	0,00	0,00
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy		41	1 772 664,55	1 408 017,91
I.	**Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti**		42	0,00	5 000,00
J.	**Nákladové úroky a podobné náklady**	(ř. 44 až 45)	43	18 419 507,30	28 929 084,33
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba		44	18 376 617,00	27 458 440,00
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady		45	42 890,30	1 470 644,33
VII.	**Ostatní finanční výnosy**		46	830 600,00	153 575,86
K.	**Ostatní finanční náklady**		47	4 376 539,98	477 510,99
*	**Finanční výsledek hospodaření (+/-)**	(ř. 31-34+35-38+39-42-43+46-47)	48	26 295 244,69	-27 850 001,55
**	**Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)**	(ř. 30+48)	49	88 695 700,84	-77 624 231,76
L.	**Daň z příjmů**	(ř. 51 až 52)	50	-3 927 990,00	2 168 250,00
L.1.	Daň z příjmů splatná		51	-3 927 990,00	2 168 250,00
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)		52	0,00	0,00
**	**Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)**	(ř. 49-50)	53	92 623 690,84	-79 792 481,76
M.	**Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)**		54	0,00	0,00
***	**Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)**	(ř. 53-54)	55	92 623 690,84	-79 792 481,76
*	**Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.**	(ř. 01+02+20+31+35+39+46)	56	363 524 125,19	511 062 431,38

Sestaveno dne: 12.10.2026
Právní forma účetní jednotky:
Předmět podnikání účetní jednotky:
Podpisový záznam:

ING. VIKTOR VOREL KA ČR AUDITOR Č. DEK. 1519

ROZVAHA

v plném rozsahu k
31.12.2025

Účetní období
2025

Název, sídlo a IČ účetní jednotky
MI Estate s.r.o.
Štefánikova 18/25
15000 Praha 5, Smíchov

08294208

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

označ. a	AKTIVA b	řád. č. c	Běžné účetní období Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Minulé úč.období Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř. 02+03+37+78)	001	469 927 482,66	46 700 430,83	423 227 051,83	532 527 760,91
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	0,00	0,00	0,00	0,00
B.	**Stálá aktiva** (ř. 04+14+27)	003	44 130 367,09	1 816 870,00	42 313 497,09	107 178 579,08
B.I.	**Dlouhodobý nehmotný majetek** (ř. 05+06+09+10+11)	004	204 490,00	0,00	204 490,00	204 490,00
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	005	0,00	0,00	0,00	0,00
B.I.2.	**Ocenitelná práva** (ř. 07+08)	006	0,00	0,00	0,00	0,00
B.I.2.1.	Software	007	0,00	0,00	0,00	0,00
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelné práva	008	0,00	0,00	0,00	0,00
B.I.3.	Goodwill	009	0,00	0,00	0,00	0,00
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	0,00	0,00	0,00	0,00
B.I.5.	**Poskytnuté zálohy na dl. nehm. maj. a nedokončený dl. nehm. maj.** (ř. 12+13)	011	204 490,00	0,00	204 490,00	204 490,00
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dl. nehmotný majetek	012	0,00	0,00	0,00	0,00
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	204 490,00	0,00	204 490,00	204 490,00
B.II.	**Dlouhodobý hmotný majetek** (ř. 15+18+19+20+24)	014	41 925 876,09	1 816 870,00	40 109 006,09	87 915 748,08
B.II.1.	**Pozemky a stavby** (ř. 16+17)	015	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00	34 432 703,33
B.II.1.1.	Pozemky	016	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00	11 803 936,30
B.II.1.2.	Stavby	017	0,00	0,00	0,00	22 628 767,03
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	2 021 074,00	1 816 870,00	204 204,00	2 953 436,00
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019	0,00	0,00	0,00	0,00
B.II.4.	**Ostatní dlouhodobý hmotný majetek** (ř. 21 až 23)	020	0,00	0,00	0,00	0,00
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	021	0,00	0,00	0,00	0,00
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022	0,00	0,00	0,00	0,00
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	0,00	0,00	0,00	0,00
B.II.5.	**Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek a nedokončený dl. hm. maj.** (ř. 25+26)	024	36 904 802,09	0,00	36 904 802,09	50 529 608,75
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek	025	0,00	0,00	0,00	0,00
B.II.5.2.	Nedokončený dl. hmotný majetek	026	36 904 802,09	0,00	36 904 802,09	50 529 608,75
B.III.	**Dlouhodobý finanční majetek** (ř. 28 až 34)	027	2 000 001,00	0,00	2 000 001,00	19 058 341,00
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00	19 058 341,00
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029	0,00	0,00	0,00	0,00
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	030	1,00	0,00	1,00	0,00
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031	0,00	0,00	0,00	0,00
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	0,00	0,00	0,00	0,00
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033	0,00	0,00	0,00	0,00
B.III.7.	**Ostatní dlouhodobý finanční majetek** (ř. 35 až 36)	034	0,00	0,00	0,00	0,00
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035	0,00	0,00	0,00	0,00
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036	0,00	0,00	0,00	0,00
C.	**Oběžná aktiva** (ř. 38+46+72+75)	037	425 473 607,93	44883560,83	380 590 047,10	424 011 087,50
C.I.	**Zásoby** (ř. 39+40+41+44+45)	038	205 612 400,57	33 936 228,48	171 676 172,09	316 834 686,95
C.I.1.	Materiál	039	0,00	0,00	0,00	0,00
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	0,00	0,00	0,00	0,00
C.I.3.	**Výrobky a zboží** (ř. 42 až 43)	041	205 612 400,57	33 936 228,48	171 676 172,09	316 834 686,95
C.I.3.1.	Výrobky	042	0,00	0,00	0,00	0,00
C.I.3.2.	Zboží	043	205 612 400,57	33 936 228,48	171 676 172,09	316 834 686,95
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044	0,00	0,00	0,00	0,00
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045	0,00	0,00	0,00	0,00
C.II.	**Pohledávky** (ř. 47+57+68)	046	215 595 136,18	10 947 332,35	204 647 803,83	96 721 543,13
C.II.1.	**Dlouhodobé pohledávky** (ř. 48 až 52)	047	105 910 268,75	0,00	105 910 268,75	24 739 814,55
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048	0,00	0,00	0,00	0,00
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	0,00	0,00	0,00	0,00
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	050	0,00	0,00	0,00	0,00
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	051	0,00	0,00	0,00	0,00
C.II.1.5.	**Pohledávky - ostatní** (ř. 53 až 56)	052	105 910 268,75	0,00	105 910 268,75	24 739 814,55
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	053	53 116 065,00	0,00	53 116 065,00	0,00
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054	3 563 210,00	0,00	3 563 210,00	1 120 474,67
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	055	0,00	0,00	0,00	0,00
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	056	49 230 993,75	0,00	49 230 993,75	23 619 339,88
C.II.2.	**Krátkodobé pohledávky** (ř. 58 až 61)	057	109 684 867,43	10 947 332,35	98 737 535,08	71 981 728,58
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	37 384 754,62	10 947 332,35	26 437 422,27	25 946 490,13
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	0,00	0,00	0,00	0,00
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	060	0,00	0,00	0,00	0,00
C.II.2.4.	**Pohledávky - ostatní** (ř. 62 až 67)	061	72 300 112,81	0,00	72 300 112,81	46 035 238,45
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	062	0,00	0,00	0,00	0,00
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063	0,00	0,00	0,00	0,00
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	064	955 590,00	0,00	955 590,00	5 547 087,24
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	1 309 697,33	0,00	1 309 697,33	3 635 279,23
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066	0,00	0,00	0,00	0,00
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	70 034 825,48	0,00	70 034 825,48	36 852 871,98
C.II.3.	**Časové rozlišení aktiv** (ř. 69 až 71)	068	0,00	0,00	0,00	0,00
C.II.3.1.	Náklady příštích období	069	0,00	0,00	0,00	0,00
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštích období	070	0,00	0,00	0,00	0,00
C.II.3.3.	Příjmy příštích období	071	0,00	0,00	0,00	0,00
C.III.	**Krátkodobý finanční majetek** (ř. 73+74)	072	0,00	0,00	0,00	0,00
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073	0,00	0,00	0,00	0,00
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074	0,00	0,00	0,00	0,00
C.IV.	**Peněžní prostředky** (ř. 76+77)	075	4 266 071,18	0,00	4 266 071,18	10 454 857,42
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	13 392,00	0,00	13 392,00	51 727,00
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	4 252 679,18	0,00	4 252 679,18	10 403 130,42
D.	**Časové rozlišení aktiv** (ř. 79 až 81)	078	323 507,64	0,00	323 507,64	1 338 094,33
D.1.	Náklady příštích období	079	323 507,64	0,00	323 507,64	1 338 094,33
D.2.	Komplexní náklady příštích období	080	0,00	0,00	0,00	0,00
D.3.	Příjmy příštích období	081	0,00	0,00	0,00	0,00

Označ. a	PASIVA b	řád. č. c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
	PASIVA CELKEM (ř. 83+104+147)	082	423 227 051,83	532 527 760,91
A.	**Vlastní kapitál** (ř. 84+88+96+99+102+103)	083	186 295 145,49	45 601 113,57
A.I.	**Základní kapitál** (ř. 85 až 87)	084	500 000,00	500 000,00
A.I.1.	Základní kapitál	085	500 000,00	500 000,00
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	086	0,00	0,00
A.I.3.	Změny základního kapitálu	087	0,00	0,00
A.II.	**Ážio a kapitálové fondy** (ř. 89 až 90)	088	222 634 193,08	235 000 000,00
A.II.1.	Ážio	089	0,00	0,00
A.II.2.	**Kapitálové fondy** (ř. 91 až 95)	090	222 634 193,08	235 000 000,00
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	091	235 000 000,00	235 000 000,00
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	092	-12 365 806,92	0,00
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	093	0,00	0,00
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	094	0,00	0,00
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	095	0,00	0,00
A.III.	**Fondy ze zisku** (ř. 97 až 98)	096	0,00	0,00
A.III.1.	Ostatní rezervní fond	097	0,00	0,00
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	098	0,00	0,00
A.IV.	**Výsledek hospodaření minulých let (+/-)** (ř. 100 až 101)	099	-129 462 738,43	-110 106 404,67
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100	-71 832 172,32	-53 039 690,56
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	101	-57 630 566,11	-57 066 714,11
A.V.	**Výsledek hospodaření běžného účetního období (+-)**	102	92 623 690,84	-79 792 481,76
A.VI.	**Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku (-)**	103	0,00	0,00
B. + C.	**Cizí zdroje** (ř. 105+110)	104	236 931 906,34	487 008 591,34
B.	**Rezervy** (ř. 106 až 109)	105	66 788 575,06	13 368 844,72
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	106	4 415 691,80	0,00
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	107	36 077 035,00	0,00
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	108	0,00	0,00
B.4.	Ostatní rezervy	109	26 295 848,26	13 368 844,72
C.	**Závazky** (ř. 111+126+144)	110	170 143 331,28	473 639 746,62
C.I.	**Dlouhodobé závazky** (ř. 115 až 122 včetně 112)	111	149 687 531,23	462 497 096,00
C.I.1.	**Vydané dluhopisy** (ř. 110+111)	112	0,00	0,00
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	113	0,00	0,00
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	114	0,00	0,00
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	115	0,00	0,00
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	0,00	0,00
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	117	0,00	0,00
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	118	0,00	0,00
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	119	0,00	0,00
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	120	0,00	0,00
C.I.8.	Odložený daňový závazek	121	0,00	0,00
C.I.9.	**Závazky - ostatní** (ř. 123 až 125)	122	149 687 531,23	462 497 096,00
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	123	133 000 000,00	459 000 000,00
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	124	0,00	0,00
C.I.9.3.	Jiné závazky	125	16 687 531,23	3 497 096,00
C.II.	**Krátkodobé závazky** (ř. 130 až 136 včetně 127)	126	20 455 800,05	11 142 650,62
C.II.1.	**Vydané dluhopisy** (ř. 128 až 129)	127	0,00	0,00
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	128	0,00	0,00
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	129	0,00	0,00
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	130	0,00	0,00
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131	50 810,00	1 723 819,01
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	132	19 121 516,54	6 208 608,66
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	133	0,00	0,00
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134	0,00	0,00
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	135	0,00	0,00
C.II.8.	**Závazky - ostatní** (ř. 137 až 143)	136	1 283 473,51	3 210 222,95
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	137	0,00	0,00
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	138	0,00	0,00
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	139	254 361,00	1 684 363,00
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	141 158,00	345 827,00
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	141	701 909,76	548 236,00
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	142	186 044,75	631 796,95
C.II.8.7.	Jiné závazky	143	0,00	0,00
C.III.	**Časové rozlišení pasiv** (ř. 145 až 146)	144	0,00	0,00
C.III.1.	Výdaje příštích období	145	0,00	0,00
C.III.2.	Výnosy příštích období	146	0,00	0,00
D.	**Časové rozlišení pasiv** (ř. 148 až 149)	147	0,00	-81 944,00
D.1.	Výdaje příštích období	148	0,00	0,00
D.2.	Výnosy příštích období	149	0,00	-81 944,00

Sestaveno dne: 12.10.2026
Právní forma účetní jednotky
Předmět podnikání účetní jednotky
Podpisový záznam:

ING. VIKTOR VOREL KA ČR AUDITOR Č. DEK. 1519

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

otisk podacího razítka

k 31.12.2025

Od 1.1.2025 Do 31.12.2025

v tisících Kč

IČ 08294208

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

MI Estate s.r.o.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Štefánikova 18/25

15000 Praha 5, Smíchov

Označ.	PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
A. Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku (účty 411, 491)				
A.1.	Počáteční zůstatek (účty 411, 491)	001	500	500
A.2.	Zvýšení	002		
A.3.	Snížení	003		
A.4.	Konečný zůstatek	004	500	500
B. Základní kapitál nezapsaný (účet 419)				
B.1.	Počáteční stav (účet 419)	005		
B.2.	Zvýšení	006		
B.3.	Snížení	007		
B.4.	Konečný zůstatek	008		
C. Základní kapitál A. +/- B. se zohledněním účtu (-)252				
C.1.	Počáteční zůstatek A. +/- B. (A.1. + B.1.)	009	500	500
C.2.	Počáteční zůstatek vlastních akcií a vlastních obchodních podílů (-252)	010		
C.3.	Zvýšení stavu účtu (-252)	011		
C.4.	Snížení stavu účtu (-252)	012		
C.5.	Konečný zůstatek účtu (-252)	013		
C.6.	Konečný zůstatek A. +/- B. se zohledněním účtu (-)252 (C.1. + C.5.)	014	500	500
D. Ážio (účet 412)				
D.1.	Počáteční zůstatek (účet 412)	015		
D.2.	Zvýšení	016		
D.3.	Snížení	017		
D.4.	Konečný zůstatek	018		
E. Kapitálové fondy (účet 413)				
E.1.	Počáteční zůstatek (účet 413)	019	235 000	235 000
E.2.	Zvýšení	020		
E.3.	Snížení	021		
E.4.	Konečný zůstatek	022	235 000	235 000
F. Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření (účty 414, 416, 417 a 418)				
F.1.	Počáteční zůstatek (účty 414, 416, 417 a 418)	023	0	0
F.2.	Zvýšení	024		
F.3.	Snížení	025	12 366	
F.4.	Konečný zůstatek	026	-12 366	0
G. Rezervní fondy (účet 421, 422)				
G.1.	Počáteční zůstatek (účty 421, 422)	027		
G.2.	Zvýšení	028		
G.3.	Snížení	029		
G.4.	Konečný zůstatek	030		
H. Ostatní fondy ze zisku (účet 423, 427)				
H.1.	Počáteční zůstatek (účty 423, 427)	031		
H.2.	Zvýšení	032		
H.3.	Snížení	033		
H.4.	Konečný zůstatek	034		

Označ.	PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I. Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)				
I.1.	Počáteční zůstatek (účty 428, 431)	035	3 052	3 052
I.2.	Zvýšení	036	61 000	
I.3.	Snížení	037		
I.4.	Konečný zůstatek	038	64 052	3 052
J. Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)				
J.1.	Počáteční zůstatek (účty 429, 431)	039	-135 884	-56 092
J.2.	Zvýšení	040		
J.3.	Snížení	041		
J.4.	Konečný zůstatek	042	-135 884	-56 092
K. Jiný výsledek minulých období (účet 426)				
K.1.	Počáteční zůstatek (účet 426)	043	-57 067	-49 757
K.2.	Zvýšení	044		1 765
K.3.	Snížení	045	564	9 075
K.4.	Konečný zůstatek	046	-57 631	-57 067
L. Zisk / ztráta za účetní období po zdanění				
L.1.	Počáteční zůstatek	047		
L.2.	Zvýšení	048	92 624	0
L.3.	Snížení	049	0	79 792
L.4.	Konečný zůstatek	050	92 624	-79 792
M. Zálohy na podíl na zisku (účet 432)				
M.1.	Počáteční zůstatek (účet 432)	051		
M.2.	Zvýšení	052		
M.3.	Snížení	053		
M.4.	Konečný zůstatek	054		
Vlastní kapitál celkem				
X.1.	Počáteční zůstatek (C.1. + C.2. + D.1. + E.1. + F.1. + G.1. + H.1. + I.1. + J.1. + K.1. + L.1. + M.1.)	055	45 601	132 703
X.2.	Zvýšení (A.2. + B.2. + C.3. + D.2. + E.2. + F.2. + G.2. + H.2. + I.2. + J.2. + K.2. + L.2. + M.2.)	056	153 624	1 765
X.3.	Snížení (A.3. + B.3. + C.4. + D.3. + E.3. + F.3. + G.3. + H.3. + I.3. + J.3. + K.3. + L.3. + K.3.)	057	12 930	88 867
X.4.	Konečný zůstatek (X.1. + X.2. - X.3.)	058	186 295	45 601

Sestaveno dne: **12.10.2026**	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámk
Právní forma účetní jednotky: **společnost s ručením omezeným**	Ing. Josef Ondrišek
Předmět podnikání: **Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí**	
Pozn.:	

ING. VIKTOR VOREL KA ČR AUDITOR Č. DEK. 1519

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

otisk podacího razítka

k 31.12.2025

Od: 1.1.2025 Do: 31.12.2025

v tisících Kč

IČ 0 8 2 9 4 2 0 8

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

MI Estate s.r.o.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Štefánikova 18/25
15000 Praha 5, Smíchov

Označ.	PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH-FLOW)	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku úč. období	001	10 455	22 021
	Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	002	88 696	-77 624
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace A.1.1.+...+A.1.6.	003	-55 172	149 584
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv Umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	004	1 176	2 782
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, změna stavu rezerv	005	-37 066	132 528
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+)	006	10 559	-5 937
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-) (s výjimkou investičních spol. a fondů)	007	-46 488	0
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku) (+) Vyúčtované výnosové úroky (-)	008	16 647	27 521
A.1.6.	Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace	009	0	-7 310
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu (Z + A.1.) Z + A.1.	010	33 524	71 960
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu A.2.1.+...+A.2.4.	011	145 101	-9 572
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	012	-42 851	-82 326
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	013	-9 346	-24 578
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	014	197 298	97 332
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespadajícího do peněžních prostředků a ekvivalentů	015		
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním (A*+ A.2.) A*+ A.2.	016	178 625	62 388
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku(-)	017	-43	-28 929
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou investičních spol. a fondů) (+)	018	2 511	670
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulá období (-)	019	7 392	2 786
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)	021	46 488	0
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti (A**+ A.3.+ A.4.+ A.5.+ A.7.) A**+ A.3.+ A.4.+ A.5.+ A.7.	022	234 973	36 915
	Peněžní toky z investiční činnosti			
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	023	-86	-15 117
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	024	40 623	43 139
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	025		

Označ.	PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH-FLOW)	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1.+ B.2.+ B.3) B.1 + B.2 + B.3	026	40 537	28 022
	Peněžní toky z finančních činností			
C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry) na peněžní prostředky a ekvivalenty	027	-312 809	-76 503
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty C.2.1.-C.2.6.	028	31 110	0
C.2.1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, emisního ážia, ev. rezervních fondů včetně složených záloh na toto zvýšení (+)	029		
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)	030		
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	031		
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky (+)	032		
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	033		
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společníky v. o. s. a komplementáři u k. s. (-)	034	31 110	0
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1.+ C.2.) C.1.+ C.2.	035	-281 699	-76 503
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+ B***+ C***) A***+ B***+ C***	036	-6 189	-11 566
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F) P+F	037	4 266	10 455

ING. VIKTOR VOREL KA ČR AUDITOR Č. DEK. 1519

Sestaveno dne: **12.10.2026**	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámk
Právní forma účetní jednotky: **společnost s ručením omezeným**	Ing. Josef Ondrišek
Předmět podnikání: ***Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí***	
Pozn.:	

Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2025

Účetní jednotka: **MI Estate s.r.o.**
Štefánikova 18/25
150 00 Praha 5
IČO: 08294208

POPIS SPOLEČNOSTI

MI Estate s.r.o. (dále jen „společnost") je společnost s ručením omezeným, která sídlí v Praze 5, Štefánikova 18/25, 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 01.01.2025
Statutární orgán:	
Jednatel:	Ing. JOSEF ONDRIŠEK , dat. nar. 1. února 1964 Poděbradova 767, Žichlínské Předměstí, 563 01 Lanškroun Den vzniku funkce: 14. srpna 2025
Jednatel:	Mgr. JIŘÍ PURKET , dat. nar. 23. února 1964 Pekařská 397/3, Staré Brno, 602 00 Brno Den vzniku funkce: 14. srpna 2025

Počet členů:	2
Způsob jednání:	Každý z jednatelů zastupuje společnost samostatně.
Společníci:	
Společník:	Money Invest CZ s.r.o., IČ: 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., IČ: 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

Přiložená účetní závěrka (nekonsolidovaná) byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů 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.

OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY

Způsoby oceňování, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2025, 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 podnikání společnosti 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 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. Společnost dále vykazuje dobrovolný peněžitý příplatek společníka Money Invest CZ s.r.o. mimo základní kapitál, a to v částce 235 mil. Kč, splacený v minulém účetním období.

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 31. 12. 2025 a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k 31. 12. 2025.

2. DLOUHODOBÝ MAJETEK

Přehled je uveden na následující straně.

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	11 804		8 804		3 000
Software	0		0		0
Stavby	24 554		24 554		0
Movité věci	5 845		3 824		2 021
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	50 530	86	13 711		36 905
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	204				204
Celkem 2025	92 937	86	50 893		42 130

Oprávky k hmotným movitým věcem činily k 31. 12. 2025 částku 1 817 tis. Kč. Netto hodnota dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku činila 40 313 tis. Kč.

Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Přecenění	Konečný zůstatek
Podíly:					
ovládaná osoba	19 058	0	4 697	12 361	2 000
podstatný vliv	5	0	0	5	0

Společnost je jediným akcionářem společnosti SIKELIA, a.s., IČO 27713121, Štefánikova 18/25, Smíchov, 150 00 Praha 5.
Společnost byla k 31. 12. 2025 společníkem s 50% podílem společnosti Podíly jak bydlet lépe s.r.o., IČO 10870792, Smržová 112/1, Pitkovice, 104 00 Praha 10; v roce 2026 byl podíl převeden.

ZÁSOBY

K 31. 12. 2025 činila brutto hodnota zásob společnosti celkem 205 612 tis. Kč. V této částce jsou zahrnuty vedlejší náklady k zásobám 9 210 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.
K 31. 12. 2025 byla v návaznosti na prodej zásob zúčtována opravná položka k zásobám, vytvořená v minulém účetním období ve výši 52 139 tis. Kč. Opravná položka k zásobám k 31. 12. 2025 v částce 33 936 tis. Kč zohledňuje snížení ocenění zásob na jejich očekávanou čistou realizovatelnou hodnotu na základě interního propočtu společnosti.

Hodnota zásob bez vedlejších nákladů k zásobám a opravné položky k zásobám činí 196 402 tis. Kč
Netto hodnota zásob vč. vedlejších nákladů k zásobám činí 171 676 tis. Kč.

POHLEDÁVKY

Pohledávky z obchodního styku činily k 31. 12. 2025 částku 37 385 tis. Kč (31.12. 2024 41 299 tis. Kč). Společnost vymáhá pohledávky po lhůtě splatnosti. K obchodním pohledávkám, u kterých je ohroženo jejich zaplacení tvoří společnost opravné položky jak podle zákona o rezervách, tak podle zákona o účetnictví. Celková částka opravných položek k pohledávkám z obchodního styku činila k 31. 12. 2025 částku 10 280 tis. Kč a opravných položek k ostatním pohledávkám činila 667 tis. Kč, jak je uvedeno níže.

Společnost zahájila, po změně jednatelů v roce 2024, vymáhání škod, které jí vznikly působením odvolaných jednatelů. Vymáhány jsou škody po odvolaných jednatelích i společnostech s nimi spojených, zejména z důvodu manka na pokladní hotovosti v částce 67 874 tis. Kč a převádění zisku společnosti ve prospěch spojených osob. Celková částka těchto pohledávek byla k 31. 12. 2025 společností vyčíslena na 172 393 tis. Kč. K těmto pohledávkám byly s ohledem na odhad jejich vymahatelnosti vytvořeny opravné položky ve výši 667 tis. Kč. Dále společnost vytvořila rezervu na rizika plynoucí z vymáhání těchto pohledávek v celkové částce 66 788 tis. Kč.

KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK A PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

K 31. 12. 2025 činila částka peněžních prostředků v hotovosti v hodnotě 13 tis. Kč a částka peněžních prostředků na bankovním účtu u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s. v hodnotě 4 253 tis. Kč.

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 zúčtovala v minulém zdaňovacím období časově rozlišené náklady a k 31. 12. 2025 eviduje pouze náklady příštích období v částce 324 tis. Kč.

VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál společnosti 500 tis. Kč je plně splacený. Ostatní kapitálové fondy, tvořené peněžitými dobrovolnými příplatky společníka mimo základní kapitál činí 235 000 tis. Kč.

Vedení společnosti vyhodnotilo účetní hodnotu podílu ve společnosti SIKELIA a.s. a provedlo trvalé snížení jeho ocenění o 12 361 tis. Kč (v částce 4 697 tis. Kč došlo ke snížení investice v důsledku vrácení dobrovolného peněžitého příplatku akcionáře, jak shora uvedeno). Vedení společnosti dále vyhodnotilo účetní hodnotu podílu ve společnosti Podíly jak bydlet lépe s.r.o. a provedlo trvalé snížení jeho ocenění o 5 tis. Kč. Dopad tohoto snížení je vykázán ve vlastním kapitálu v položce oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků.

Společnost vykazuje jiný výsledek hospodaření v částce 57 631 tis. Kč v důsledku oprav účetnictví minulých let provedených dle zákona o účetnictví. V roce 2025 byly provedeny minoritní opravy ve výši 563 tis. Kč. Jiný výsledek hospodaření bude zúčtován v roce 2026 na základě rozhodnutí nejvyššího orgánu společnosti.

DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

K 31. 12. 2025 činila hodnota dlouhodobých závazků celkem 133 000 tis. Kč. Jednalo se o závazek z titulu úvěru, poskytnutého společníkem Money Invest CZ s.r.o. Úroková sazba nezajištěného úvěru do 31. 5. 2025 činila 6 % p.a. ze skutečné částky jistiny úvěru (směnečný úrok z uplatněné směnky) a od 1. června 2025 činí proková sazby 5,5 % p.a. ze skutečné částky jistiny úvěru, splatnost byla sjednána do 31. května 2031. Společnost předpokládá splacení úvěru do 5 let. Společnost má právo na zvýšení úvěru v případě, že společnost získá obchodní příležitost, kterou nebude schopna financovat z vlastních zdrojů. Dohodou o narovnání byl rovněž sjednán finanční bonus v částce 30 mil. Kč ve prospěch společnosti pro případ, že společnost splatí úvěr před splatností. Splácení úvěru významně snižuje úrokové náklady společnosti, aniž by omezovalo její obchodní aktivity.

KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost hradí své závazky řádně a včas a nemá závazky po lhůtě splatnosti. Oproti stavu závazků z obchodního styku k 31. 12. 2024, který činil 6 209 tis. Kč došlo ke zvýšení k 31. 12. 2025 na částku 19 121 tis. Kč. Tento rozdíl je způsoben tím, že úroky z úvěru byly v roce 2024 splaceny před 31. 12. 2024, zatímco úroky z úvěru za rok 2025 ve výši 18 376 tis. Kč byly zaplaceny v souladu s dohodou o narovnání až v roce 2026 a proto je tato položka meziročně významně zvýšena. Výše závazků z obchodního styku po odečtu závazku k úhradě úroků tak k 31. 12. 2025 činila 746 tis. Kč. Rovněž veškeré tyto závazky byly před zpracováním této přílohy uhrazeny.

Daňové povinnosti společnost plní řádně a včas. Zákonné pojistné na důchodové zabezpečení a zdravotní pojištění zaměstnanců je placeno řádně a včas. Společnost neeviduje žádné nedoplatky ve vztahu k orgánům finanční správy, správě sociálního

zabezpečení ani zdravotním pojišťovnám (s výjimkou povinností splatných v roce 2026, které byly před zpracováním této přílohy uhrazeny).

Společnost k 31. 12. 2025 vykazuje závazek vůči dceřiné společnosti SIKELIA a.s. v částce 16 687 tis. Kč, zejména z důvodu poskytnuté zápůjčky.

Na společnost byl v roce 2025 podán insolvenční návrh, který byl před zpracováním této přílohy soudem pravomocně zamítnut. V insolvenčním řízení byly vůči společnosti uplatněny pohledávky v částce převyšující 100 mil. Kč. Oprávněné pohledávky společnost uhradila, protože k prodlení se splacením došlo v důsledku toho, že odvolaní jednatelé nepředali v roce 2024 nově zvoleným jednatelům doklady společnosti, jejichž vydání se společnost dosud marně domáhá žalobou. Pohledávky, které společnost považuje za fiktivní či nedoložené, společnost hradit nehodlá a ani o takových pohledávkách neúčtuje. Po pečlivém vyhodnocení společnost neshledala žádná rizika z možného uplatnění těchto pohledávek vůči společnosti, proto ani netvoří rezervu na rizika z jejich možného uplatnění.

Společnost neposkytla žádné zajištění svých závazků.

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 vytvořila dohadnou položku pasivní na nevyúčtované náklady roku 2025 v částce 186 tis. Kč.

DAŇ Z PŘÍJMU

Za zdaňovací období roku 2025 činí splatná daň z příjmů právnických osob 130 tis. Kč. Částka vykázaná ve výkazu zisku a ztráty zahrnuje vedle splatné daně za rok 2025 také zúčtování opravy daně z příjmů minulých účetních období, a proto je ve výkazu zisku a ztráty vykázán celkový dopad daně z příjmů ve výši -3 928 tis. Kč.

Společnost neúčtuje o odložené dani, vzhledem k minoritním dopadům rozdíl daňové a účetní zůstatkové ceny a vytvořeným daňovým opravným položkám na budoucí daňovou povinnost. Významná částka rezerv byla tvořena jako daňově neúčinný náklad.

VÝNOSY

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

	2024	2025
Prodej zboží a drobného majetku	380 861	209 526
Prodej služeb	4 248	4 465
Prodej dlouhodobého hmotného majetku	43 139	35 925

Společnost měla významné finanční výnosy inkasované od dceřiné společnosti SIKELIA a.s. v celkové částce 46 488 tis. Kč z výplaty dividendy.

Jako výnos vykázala společnost uplatněné nároky vůči odvolaným jednatelům a společnostem s nimi spojeným v celkové částce 70 442 tis. Kč. Tento výnos je korigován tvorbou rezerv a opravných položek, jak je shora uvedeno.

Společnost dále zúčtovala do výnosů promlčený závazek vůči dodavatelské společnosti, která nedoložila jeho oprávněnost, v celkové částce 5 720 tis. Kč. Společnost dále zúčtovala opravné položky a rezervy, vytvořené v minulém účetním období.

OSOBNÍ NÁKLADY

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč) k rozvahovému dni:

	2024		2025	
	Celkový počet zaměstnanců	Členové řídících, kontrolních a správních orgánů	Celkový počet zaměstnanců	Členové řídících, kontrolních a správních orgánů
Počet zaměstnanců	2	2	6	2
Mzdy	16 701	2 496	2 580	450
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	4 925	844	807	152
Ostatní	178			
Osobní náklady celkem	21 804	3 340	3 387	602

Pozn.:
Stav zaměstnanců je vykazován k 31. prosinci.
V roce 2024 byly vypláceny mzdy odvolaným jednatelům (nově zvoleným jednatelům žádné odměny vyplaceny nebyly) a pouze za období srpen až říjen 2024; mzdy byly odvolaným jednatelům vypláceny na základě pracovních smluv, které byly dle společnosti uzavřeny na činnost zahrnutou do obchodního vedení a bez souhlasu nejvyššího orgánu společnosti
V roce 2025 byla odměna jednatele na základě smlouvy o výkonu funkce vyplácena od schválení této smlouvy nejvyšším orgánem společnosti, tj. za období duben až prosinec 2025.

Průměrný počet zaměstnanců v průběhu roku 2025 činil 6 osob.

Společnost vyplácí jednateli odměnu za výkon funkce ve výši 50 tis. Kč měsíčně, druhému jednateli (který je rovněž jednatelem společníka Money Invest CZ s.r.o.) odměna za výkon funkce vyplácena není. Kromě odměny za výkon funkce a náhrady vynaložených výdajů neobdrželi jednatelé od společnosti jiné plnění.

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 a významnému snížení nákladů).
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):

	2025	2024
Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	46 488	0
Výnosové úroky	1 773	1 408
Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	0	5
Ostatní finanční výnosy	831	154
Nákladové úroky	18 420	28 929
Ostatní finanční náklady	4 377	478
Finanční výsledek hospodaření	26 295	-27 850

VÝZNAMNÉ POLOŽKY Z PŘEHLEDU O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Významnou položkou, která dosud nebyla komentována je částka 31 110 tis. Kč uvedená v Přehledu o peněžních tocích na ř. C.2.
Společnost vůči svým společníkům uplatnila v roce 2025 nárok na vrácení neoprávněně vyplacených podílů na zisku za roky 2021 a 2022, a to:

a) vůči společnosti Money Invest CZ s.r.o. v celkové výši 31 110 000 Kč, z toho 10 710 000 Kč za rok 2021 Kč a 20 400 000 Kč za rok 2022 s příslušenstvím; společnost Money Invest CZ s.r.o. neoprávněně vyplacené podíly na zisku v částce 31 110 000 Kč vrátila bezodkladně po doručení výzvy již v roce 2025
b) vůči společnosti MaximP s.r.o. v celkové výši 29 890 000 Kč, z toho 10 290 000 Kč za rok 2021 a 19 600 000 Kč za rok 2022, s příslušenstvím. Společnost MaximP s.r.o. vrácení podílů na zisku odmítla.

Částka 31 110 tis. Kč tedy představuje hodnotu podílu na zisku za roky 2021 a 2022, vyplaceného společníkovi Money Invest CZ s.r.o., který byl vrácen.

VÝZNAMNÉ POLOŽKY PŘEHLEDU O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

Významnou položkou, která dosud nebyla komentována je částka 61 000 tis. Kč uvedená v Přehledu o změnách vlastního kapitálu na ř. I.2.

Jak je uvedeno shora, jedná se o souhrnnou částku nároku Společnosti na vrácení neoprávněně vyplacených podílů na zisku, uspokojeného pouze zčásti, jak je shora uvedeno.

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.

Přehled o peněžních tocích je samostatnou přílohou účetní závěrky.

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

Přehled o změnách vlastního kapitálu je samostatnou přílohou účetní závěrky.

TRANSAKCE SE SPOJENÝMI OSOBAMI

Společnost měla v roce 2025 vztahy se spojenými osobami, zejména:

- Money Invest CZ s.r.o., přijatý úvěr dle stavu k 31. 12. 2025 v částce 133 mil. Kč, úroky za rok 2025 činily 18 377 tis. Kč; společnost eviduje dobrovolný peněžitý příplatek mimo základní kapitál v částce 235 mil. Kč
- SIKELIA a.s., přijatá vratka poskytnutého peněžitého příplatku mimo základní kapitál ve výši 4 697 tis. Kč, vyplacená dividenda ve výši 46 488 tis. Kč a závazek zejména z poskytnuté peněžité zápůjčky v částce 16 687 tis. Kč.
- One bydlení s.r.o., IČO 28345053, Osvobození 387/11, 664 49 Ostopovice, kupní smlouvy o převodu nemovitostí; veškeré pohledávky na zaplacení kupní ceny byly společnosti uhrazeny ve splatnosti, k 31. 12. 2025 společnost vzájemné pohledávky ani závazky neeviduje.

Veškeré vztahy mezi společností a spojenými osobami probíhají za podmínek obvyklých na trhu mezi osobami nespojenými.

NÁVRH NA VYPOŘÁDÁNÍ VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ

Vedení společnosti bude navrhovat nejvyššímu orgánu společnosti vypořádání výsledku hospodaření tak, že by ze zisku roku 2025 byla uhrazena ztráta z minulých období a část jiného výsledku hospodaření a zbývající část jiného výsledku hospodaření by byla uhrazena na vrub kapitálového fondu.

Návrh na vypořádání výsledku hospodaření je uveden na následující straně.

Stav k 31.12.2025	
Základní kapitál	500
Kapitálové fondy	235 000
Oceňovací rozdíly	-12 366
Neuhrazená ztráta minulých období	-71 832
Jiný výsledek hospodaření min. období	-57 631
Zisk roku 2025	92 624
Celkem	**186 295**

Návrh vypořádání výsledku hospodaření	
- úhrada ztráty min. období ze zisku	71 832
- úhrada jiného výsl. hosp. min. období ze zisku	20 792
- úhrada jiného výsl. hosp. min. období z kapitálového fondu	36 839

Stav po vypořádání výsledku hospodaření	
Základní kapitál	500
Kapitálové fondy	198 161
Oceňovací rozdíly	-12 366
Neuhrazená ztráta minulých období	0
Jiný výsledek hospodaření min. období	0
Zisk roku 2025	0
Celkem	**186 295**

OSTATNÍ VÝZNAMNÉ SKUTEČNOSTI, KTERÉ NASTALY OD 31. 12. 2025 DO ZPRACOVÁNÍ TÉTO PŘÍLOHY

Proti společnosti zahájeno insolvenční řízení vyhláškou Městského soudu v Praze č.j. MSPH 59 INS 6526/2025-A-3 ze dne 2. 4. 2025. Rozhodnutím Vrchního soudu v Praze, č.j. MSPH 59 INS 6526/2025, 1 VSPH 586/2026-1-177 ze dne 25. 6. 2026 byl insolvenční návrh pravomocně zamítnut.

Sestaveno dne: 12. října 2026

Statutární orgán společnosti: Ing. Josef Ondrišek – jednatel

ING. VIKTOR VOREL KA ČR AUDITOR Č. DEK. 1519

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

ZPRÁVA

NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření řádné účetní závěrky za rok 2025

účetní jednotky

MI ESTATE

Společnost s ručením omezeným

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

Ing. Viktor
auditor, osvě

---

1. Příjemce zprávy	vedení společnosti
2. Název účetní jednotky	MI ESTATE s r.o. Štefánikova 18/25, Smíchov 150 00 Praha 5
IČO:	082 94 208
Hlavní předmět činnosti:	- realitní zprostředkování - nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí
Datum vzniku:	26. 6. 2019
3. Ověřované období	1.1. - 31.12. 2025
4. Předmět a účel ověření	Předmětem ověření je řádná účetní závěrka společnosti s ručením omezeným MI ESTATE k 31.12.2025, účelem ověření je vyjádření názoru nezávislého auditora na účetní závěrku, a to na základě: a) zákona 93/2009 Sb., o auditorech b) mezinárodních auditorských standardů c) aplikačních doložek KAČR d) zákona 563/1991 Sb, o účetnictví, v platném znění e) vyhlášky č.500/2002 Sb., k provedení zákona o účetnictví f) zákona 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění g) zákona 90/2012 Sb., zákona o obchodních korporacích
5. Jméno auditora, číslo osvědčení	Ing. Viktor Vorel, auditor KAČR, osvědčení č.1519
6. Datum vyhotovení	14.10.2026

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

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 31.12.2025, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2025 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 31.12.2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2025 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.

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 jednatelem 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 dojdu 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 14.10. 2026



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

podpis a razítko

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

Přílohy

Účetní závěrka k 31.12. 2025, tj.

Rozvaha v plném rozsahu
Výkaz zisků a ztrát v druhovém členění v plném rozsahu
Příloha k účetní závěrce
Výroční zpráva za rok 2025

V Praze 14.10. 2026

předal: .....

Ing. Viktor Vorel
auditor KAČR 1519

převzal: .....

Ing. Josef Ondrišek
jednatel společnosti

Zpráva auditora o ověření účetní závěrky společnosti s ručením omezeným MI ESTATE za rok 2025 byla projednána se společníky.

.....
podpisy společníků

MI Estate s.r.o., Štefánikova 18/25, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO 08294208
vedená MS v Praze, sp. zn. C 316484

Zpráva o vztazích

Zpracovatelem zprávy je:

MI Estate s.r.o.
Štefánikova 18/25, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO 08294208

Zpráva o vztazích, zpracovaná statutárním orgánem společnosti MI Estate s.r.o. (dále rovněž jen „Společnost") ve smyslu § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon 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 za účetní období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025.

Zpráva byla zpracována v rozsahu informací, které měli jednatelé Společnosti k dispozici. Tam, kde nebyly ke dni zpracování zprávy k dispozici úplné podklady, je tato skutečnost ve zprávě výslovně uvedena.

I. Struktura vztahů mezi propojenými osobami

Ovládanou osobou je společnost MI Estate s.r.o., Štefánikova 18/25, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO 08294208.

Osoby ovládající společnost MI Estate s.r.o.

1. Money Invest CZ s.r.o., IČO 29242941 - přímá ovládající osoba, 51% podíl v MI Estate s.r.o.
2. Ing. Josef Ondrišek, dat. nar. 1. 2. 1964, Poděbradova 767, Žichlínské Předměstí, 563 01 Lanškroun - nepřímá ovládající osoba prostřednictvím Money Invest CZ s.r.o. (jednatel a jediný společník), jednatel MI Estate s.r.o.

Osoby ovládané Společností

1. SIKELIA, a.s., Štefánikova 18/25, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO 27713121 - přímo ovládaná osoba, MI Estate s.r.o. je jediným akcionářem.

Osoby ovládané společností Money Invest CZ s.r.o.:

1. společnost AGIS CZ a.s., Na Výsluní 1028, Žichlínské Předměstí, 563 01 Lanškroun, IČO 25924273, jejímž jediným akcionářem je Money Invest CZ s.r.o.;
2. společnost PR Development a.s., Hlavná 1400, 014 01 Bytča, Slovenská republika, IČO 46021485, jejímž jediným akcionářem je Money Invest CZ s.r.o.; společnost 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;

3. společnost JS Investment, a.s., Hlavná 1400, 014 01 Bytča, Slovenská republika, IČO 46021566, jejímž jediným akcionářem je Money Invest CZ s.r.o.; společnost 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;
4. společnosti SPV ĽADOVO 10, s.r.o., IČO 45628955, TATRA SPC18, s.r.o., IČO 45363617, TATRA SPC19, s.r.o., IČO 45363692, TATRA SPC25, s.r.o., IČO 45365415, FVE Bystrička 1, s.r.o., IČO 46136185, a FVE Bystrička 2 s.r.o., IČO 46136177, vše se sídlem Hlavná 1400, 014 01 Bytča, Slovenská republika, v nichž má Money Invest CZ s.r.o. podíl ve výši 85 %; druhým společníkem uvedených společností je společnost Money Invest SK, a.s., Hlavná 1400, 014 01 Bytča, Slovenská republika, IČO 45557403, s podílem ve výši 15 %;
5. společnost Komplex obal Praha s.r.o., Budovcova 188/1, Praha, PSČ 130 00, IČO 28252373, v níž má Money Invest CZ s.r.o. podíl ve výši 50 %; druhým společníkem s podílem ve výši 50 % je Marcela Kubátová, dat. nar. 17. března 1976, Na Výsluní 1120, Žichlínské Předměstí, 563 01 Lanškroun.

S výjimkou společnosti Komplex obal Praha s.r.o. jsou výše uvedené společnosti ovládané společností Money Invest CZ s.r.o., která ovládá MI Estate s.r.o. a jde o osoby ovládané stejnou ovládající osobou jako MI Estate s.r.o., tedy osoby relevantní pro zprávu o vztazích. Se žádnou ze shora uvedených společností ovládaných společností Money Invest CZ s.r.o. neměla Společnost v roce 2025 žádné vztahy.

Společnost Komplex obal Praha s.r.o. je v této části zprávy uváděna pouze pro úplnost. Společnosti nejsou známy skutečnosti, z nichž by vyplývalo, že by Money Invest CZ s.r.o. v této společnosti uplatňovala rozhodující vliv.

Společnost MaximP s.r.o. je druhým společníkem Společnosti s podílem 49 %. Společnost MaximP s.r.o. nebyla v účetním období roku 2025 osobou ovládající Společnost ve smyslu § 74 a násl. ZOK, neboť ve Společnosti neuplatňovala rozhodující vliv. Společnosti ovládané společností MaximP s.r.o. nebo Maximem Ponomarenkem proto nejsou ve zprávě uváděny jako osoby ovládané stejnou ovládající osobou ve smyslu § 82 ZOK. MI Estate s.r.o. nemá možnost přímo ani nepřímo ovlivnit jednání společností podrobených vlivu společnosti MaximP s.r.o. či Maxima Ponomarenka a na jejich rozhodování nemá žádný vliv.

S ohledem na významnost vztahů, sporných nároků a probíhajících řízení však Společnost uvádí vybrané informace o vztazích se společností MaximP s.r.o., Maximem Ponomarenkem a osobami s nimi spojenými samostatně, a to nad rámec zákonného vymezení zprávy o vztazích.

Další osoby ve struktuře, které nejsou považovány za ovládající/ovládané:

1. Podíly jak bydlet lépe s.r.o., Smržová 112/1, Pitkovice, 104 00 Praha 10, IČO 10870792, ve které MI Estate s.r.o. drží 50% podíl, druhý společník: MMGFG, a.s., Fryčovická 458, Letňany, 199 00 Praha 9, IČO 04054571, s jediným akcionářem Mgr. Michalem Moučkou, dat. nar. 4. října 1987, Podbabská 865/14, Bubeneč, 160 00 Praha 6; MI Estate s.r.o. nemá rozhodující vliv
2. MaximP s.r.o., IČO 06862861 - 49% společník MI Estate, bez rozhodujícího vlivu na MI Estate s.r.o.
3. Maxim Ponomarenko, dat. nar. 7. 7. 1985 - společník a jednatel MaximP s.r.o. bez rozhodujícího vlivu na MI Estate s.r.o.
4. MMGFG, a.s. a Mgr. Michal Moučka - společník Podíly jak bydlet lépe s.r.o. bez vlivu na MI Estate s.r.o.

V roce 2025 ve vztahu ke Společnosti a osobám podrobeným vlivu společnosti Money Invest CZ s.r.o., Ing. Josefa Ondriška, společnosti MaximP s.r.o. ani Maxima Ponomarenka nebylo uveřejněno oznámení o existenci koncernu podle § 79 ZOK, které by vedlo ke zproštění povinnosti k náhradě případné újmy podle § 72 ZOK.

Řídicí vliv na Společnost byl v účetním období roku 2025 vykonáván primárně ovládající osobou Money Invest CZ s.r.o. Ovládající osoba vykonávala vliv prostřednictvím výkonu hlasovacích práv při rozhodování nejvyššího orgánu Společnosti a prostřednictvím působení svého jednatele ve funkci jednatele Společnosti.

Jednatelé Společnosti v roce 2025: Ing. Josef Ondrišek, Mgr. Jiří Purket.

Nad rámec zákonných požadavků na zpracování zprávy o vztazích a s ohledem na vzájemné obchodní vztahy Společnost uvádí, že společnost One bydlení s.r.o. podle informací dostupných Společnosti nebyla v účetním období roku 2025 osobou ovládající Společnost, osobou Společností ovládanou ani osobou ovládanou stejnou ovládající osobou ve smyslu § 82 ZOK. Společnost uvádí, že jediným společníkem One bydlení s.r.o. je společnost Základy bydlení s.r.o., jejíž jedinou společnicí je osoba blízká Ing. Josefu Ondriškovi. Společnost neeviduje skutečnosti, z nichž by vyplývalo, že Ing. Josef Ondrišek, Money Invest CZ s.r.o. nebo Společnost mohli ve společnosti One bydlení s.r.o. přímo či nepřímo uplatňovat rozhodující vliv. Obchodní vztahy mezi Společností a One bydlení s.r.o. proto nejsou v této zprávě uváděny jako vztahy mezi propojenými osobami podle § 82 ZOK.

II. Postavení a úloha ovládající osoby a ovládaných osob

Společnost působila v roce 2025 na trhu zejména v oblasti nemovitostních projektů, držby, správy, převodů nemovitostí a souvisejících ekonomických činností. Ovládající osoba Money Invest CZ s.r.o. plnila ve vztahu ke Společnosti úlohu majoritního společníka a osoby poskytující finanční zázemí zejména formou úvěrového financování.

Ovládající osoba a jí ovládané osoby působily na trhu nezávisle na Společnosti a jí ovládaných osobách. S ohledem na zapsaný předmět podnikání a reálně vykonávanou obchodní činnost se nenacházely vůči Společnosti v přímém konkurenčním postavení.

Osoby podrobené vlivu druhého společníka MaximP s.r.o. či Maxima Ponomarenka se podle zjištění Společnosti nacházely nebo mohly nacházet v konkurenčním postavení vůči Společnosti. Společnost nemá o jejich podnikatelské činnosti úplné informace a jejich vztah ke Společnosti je zatížen zejména spory a uplatňovanými nároky Společnosti vůči MaximP s.r.o., Maximovi Ponomarenkovi, Miloslavu Nermuťovi a dalším osobám.

III. Způsob a prostředky ovládání

Ovládající osoba vykonávala svůj vliv na Společnost zejména výkonem hlasovacích práv na valných hromadách Společnosti, přijímáním rozhodnutí v postavení majoritního společníka a prostřednictvím působení svého jednatele ve funkci jednatele Společnosti.

V roce 2025 nebylo podle dostupných informací zavedeno jednotné řízení Společnosti a společností podrobených vlivu společnosti Money Invest CZ s.r.o., Ing. Josefa Ondriška, společnosti MaximP s.r.o. či Maxima Ponomarenka za účelem dlouhodobého prosazování společných zájmů. Společnost a ovládající osoba neměly možnost ovlivňovat rozhodování společnosti MaximP s.r.o. ani společností jí nebo Maximem Ponomarenkem ovládaných.

IV. Přehled jednání učiněných ovládanou osobou v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby, pokud se takové jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle účetní závěrky za účetní období bezprostředně předcházející účetnímu období, za něž se zpracovává tato zpráva

Podle podkladů dostupných ke dni zpracování této zprávy byla v roce 2025 identifikována níže uvedená jednání, která mohou vzhledem ke své hodnotě spadat do rozsahu § 82 odst. 2 písm. d) ZOK. Jiná jednání učiněná Společností na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo osob ovládaných stejnou ovládající osobou, která by se týkala majetku Společnosti přesahujícího 10 % vlastního kapitálu Společnosti zjištěného podle účetní závěrky za účetní období bezprostředně předcházející účetnímu období, za něž se zpracovává tato zpráva, nebyla podle dostupných podkladů zjištěna.

V roce 2025:

- Společnost splatila část jistiny úvěru poskytnutého společností Money Invest CZ s.r.o. ve výši 326 000 000 Kč; stav jistiny k 31. 12. 2025 činil 133 000 000 Kč
- společnost SIKELIA, a.s. splatila Společnosti poskytnutý úvěr ve výši 9 789 675 Kč; úroky z úvěru byly vypořádány způsobem uvedeným níže

- společnost SIKELIA, a.s. vrátila Společnosti dobrovolný peněžitý příplatek mimo základní kapitál v částce 4 697 533 Kč
- společnost SIKELIA, a.s. vyplatila Společnosti zálohu na dividendu v částce 46 488 027,42 Kč
- společnost SIKELIA, a.s. poskytla Společnosti bezúročnou zápůjčku ve výši 17 000 000 Kč; stav zápůjčky k 31. 12. 2025 činil 16 213 091,65 Kč.

Společnost neshledala, že by v důsledku uvedených jednání vznikla Společnosti újma.

V. Přehled vzájemných smluv a vztahů mezi propojenými osobami

1. Money Invest CZ s.r.o. - MI Estate s.r.o.

Mezi společností Money Invest CZ s.r.o. a Společností byla uzavřena smlouva o úvěru, podle které společnost Money Invest CZ s.r.o. poskytla Společnosti peněžní prostředky. Stav jistiny k 31. 12. 2025 činil 133 000 000 Kč. Úroková míra byla sjednána ve výši odpovídající obvyklé sazbě úroků, tj. ve výši 6 % p.a. v období od 1. 1. 2025 do 31. 5. 2025 a od 1. 6. 2025 ve výši 5,5 % p.a. ze skutečné částky jistiny. Úroky za rok 2025 činily 18 376 617 Kč (úroky byly uhrazeny v roce 2026); v roce 2025 Společnost úroky za rok 2024 nehradila, neboť byly uhrazeny v roce 2024.
V roce 2025 byl úvěr splacen ve výši 326 000 000 Kč.
V případě splacení úvěru Společností ve lhůtě splatnosti, tj. do 1. 5. 2031, náleží Společnosti finanční bonus ve výši 30 000 000 Kč.
Společnost je v případě potřeby financování obchodní činnosti oprávněna kdykoli navýšit částku úvěru (poskytnutím financování či odložením splátek úvěru).
Společnost Money Invest CZ s.r.o. poskytla Společnosti v předchozích obdobích dobrovolný peněžitý příplatek společníka mimo základní kapitál v částce 235 000 000 Kč.

2. MI Estate s.r.o. - SIKELIA, a.s.

Mezi Společností a společností SIKELIA, a.s. byla v předchozích obdobích uzavřena smlouva o úvěru, podle které Společnost poskytla společnosti SIKELIA, a.s. peněžní prostředky v částce 9 789 675 Kč (k 31. 12. 2024). Tento úvěr byl společností SIKELIA, a.s. v roce 2025 v plné výši splacen. Úroková míra byla sjednána ve výši odpovídající obvyklé sazbě úroků, tj. ve výši 10 % p.a. (smlouva o úvěru byla uzavřena předchozími jednateli), úroky v částce 738 479,10 Kč za rok 2024 byly zaplaceny v roce 2025. Úroky za rok 2025 činily 635 658,35 Kč a byly zaplaceny v roce 2025.

Společnost SIKELIA, a.s. poskytla Společnosti v roce 2025 bezúročnou zápůjčku v částce 17 000 000 Kč, která byla v částce 786 908,35 Kč v roce 2025 splacena. Stav zápůjčky k 31. 12. 2025 tak činil 16 213 091,65 Kč.

Dopady tohoto vztahu na společnost SIKELIA, a.s. budou posouzeny v rámci jejích vlastních korporátních a účetních dokumentů, bude-li to relevantní.

3. Vztahy se společností MaximP s.r.o. a osobami podrobenými vlivu Maxima Ponomarenka

Společnost MaximP s.r.o. je druhým společníkem Společnosti s 49% podílem. V roce 2025 a ke dni zpracování této zprávy existovaly mezi Společností a společností MaximP s.r.o., případně osobami s ní spojenými, zejména sporné vztahy a uplatňované nároky.

Společnost vůči společnosti MaximP s.r.o. uplatnila nárok na vrácení neoprávněně vyplacených podílů na zisku za roky 2021 a 2022 v celkové výši 29 890 000 Kč, z toho 10 290 000 Kč za rok 2021 a 19 600 000 Kč za rok 2022, s příslušenstvím. Společnost MaximP s.r.o. vrácení podílů na zisku odmítla. Společnost Money Invest CZ s.r.o. neoprávněně vyplacené podíly na zisku v částce 31 110 000 Kč vrátila bezodkladně po doručení výzvy již v roce 2024.

Společnost vůči společnosti MaximP s.r.o. uplatnila nárok na náhradu ušlého zisku ve výši 23 226 065 Kč s příslušenstvím, a to v souvislosti s obchodními případy v oblasti nemovitostí. Řízení je vedeno u Obvodního soudu pro Prahu 4 pod sp. zn. 40 C 97/2026.

Dne 8. 12. 2025 bylo zahájeno insolvenční řízení vůči společnosti MaximP s.r.o. u Městského soudu v Praze, sp. zn. MSPH 79 INS 23044/2025. Obě shora uvedené pohledávky byly v roce 2026 přihlášeny do insolvenčního řízení společnosti MaximP s.r.o.

4. Nároky vůči bývalým jednatelům a jimi ovládaným nebo s nimi spojeným osobám

V návaznosti na skutečnosti zjištěné v roce 2024 a 2025 Společnost uplatňuje nebo připravuje uplatnění nároků na náhradu škody, vydání bezdůvodného obohacení a dalších nároků vůči bývalým jednatelům a osobám spojeným s bývalým vedením Společnosti, zejména vůči Maximovi Ponomarenkovi, Miloslavu Nermuťovi a případně dalším s nimi spojeným osobám. Tyto nároky souvisejí zejména s mankem peněžních prostředků v hotovosti, spornými mzdovými a odměnovými plněními, plněními osobám blízkým nebo propojeným a dalšími zjištěními z účetnictví a dokladů Společnosti.

Ke dni zpracování zprávy jsou vymáhány tyto nároky (kromě nároků uvedených shora):

- Maxim Ponomarenko a Miloslav Nermuť: řízení vedené u Městského soudu v Praze pod sp. zn. 72 Cm 19/2025, týkající se manka peněžních prostředků v hotovosti ve výši 67 787 332 Kč
- Maxim Ponomarenko a Miloslav Nermuť: řízení vedené u Městského soudu v Praze, sp. zn. 64 Cm 5/2025, ve věci nároku ve výši 7 949 723 Kč z titulu sporných odměn, mezd či jiných plnění

- Flipking circle s.r.o. (původně Sutoris invest s.r.o.): řízení vedené Obvodním soudem pro Prahu 1, sp. zn. 26 C 191/2025, ve věci škody ve výši 6 362 125 Kč
- JKMP Trade s.r.o.: exekuční řízení dle pověření Obvodního soudu pro Prahu 1, sp. zn. 48 EXE 1929/2025, k vymožení pohledávky ve výši 1 264 229,88 Kč
- KASLA Invest s.r.o.: řízení vedené Okresním soudem v Ústí nad Orlicí, sp. zn. 12 C 337/2025, ve věci škody ve výši 4 402 000 Kč
- MI Estate penzijní s.r.o.: řízení vedené Obvodním soudem pro Prahu 4, sp. zn. 18 C 89/2026, ve věci škody ve výši 4 527 000 Kč
- Jana Nermuťová, manželka Miloslava Nermutě: řízení vedené u Okresního soudu v Ústí nad Orlicí, sp. zn. 10 C 96/2025 ve věci nároku na vrácení poskytnutého plnění ve výši 3 990 000 Kč
- Realitní procházka s.r.o.: řízení vedené Obvodním soudem pro Prahu 1, sp. zn. 27 C 237/2025, ve věci škody ve výši 3 280 000 Kč
- Prague RE Capital s.r.o.: řízení vedené Obvodním soudem pro Prahu 10, sp. zn. 23 C 100/2025 ve věci škody ve výši 798 000 Kč
- Prexima nemovitosti s.r.o.: řízení vedené Obvodním soudem pro Prahu 4, sp. zn. 51 C 71/2026 ve věci škody ve výši 7 709 110 Kč
- RTM Management a.s.: řízení vedené Obvodním soudem pro Prahu 4, sp. zn. 19 C 80/2026, ve věci škody ve výši 12 436 334 Kč
- Velarion Capital a.s.: řízení vedené Obvodním soudem pro Prahu 8, sp. zn. 36 C 17/2026, ve věci škody ve výši 3 690 000 Kč

5. Ostatní vztahy a plnění

Jiné smlouvy mezi ovládající osobou, osobami ovládanými ovládající osobou, Společností a osobami ovládanými Společností nebyly v roce 2025 uzavřeny a nebyla poskytnuta jiná vzájemná plnění, která by bylo třeba ve zprávě uvést, s výjimkou vztahů uvedených výše.

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

Ze vztahů mezi Společností a ovládající osobou Money Invest CZ s.r.o., jakož i ze vztahů mezi Společností a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou, nevznikla podle názoru Společnosti v roce 2025 žádná újma. Společnost Money Invest CZ s.r.o. poskytla Společnosti dobrovolný peněžitý příplatek společníka mimo základní kapitál v částce 235 000 000 Kč, v důsledku čehož se významně zvýšil vlastní kapitál Společnosti, takže nebylo nutno čerpat úvěrové zdroje a s nižila se úroková zátěž Společnosti. Úvěrové financování poskytnuté Společnosti společností Money Invest CZ s.r.o. byly realizovány za podmínek, které Společnost považuje za ekonomicky odůvodněné, pro Společnost přiměřené a odpovídající jejím obchodním potřebám. Splácením úvěru Společnost významně snižuje své úrokové zatížení, aniž by byla omezena obchodní činnost

Společnosti, neboť v případě potřeby finančních prostředků je sjednáno poskytnutí potřebného financování ať již odkladem splátek úvěru či přímým poskytnutím finančních prostředků. Podmínky úvěrování jsou uvedeny shora.

Podle názoru Společnosti vznikla Společnosti újma v důsledku jednání bývalých jednatelů a dále společností z okruhu Maxima Ponomarenka, bývalého jednatele, a to v obdobích předcházejících roku 2025. Náhrada této újmy je uplatňována samostatně, nad rámec vztahů podle § 82 ZOK. Tyto nároky jsou popsány výše, s ohledem na jejich významnost pro Společnost. Ke dni zpracování této zprávy nebyly tyto nároky plně uspokojeny a Společnost je uplatňuje příslušnými právními prostředky.

Konkrétní účetní zachycení škod, opravných položek, rezerv a pohledávek je uvedeno v účetní závěrce sestavené k 31. 12. 2025 a popsáno v příloze v této účetní závěrce.

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

Zapojení Společnosti do skupiny ovládané společností Money Invest CZ s.r.o. přináší Společnosti zejména výhodu finanční stability, dostupnosti úvěrového financování a možnosti realizovat nemovitostní projekty s podporou finančně silného společníka.

Společnost působila na trhu samostatně a v souladu se svými ekonomickými zájmy.

Za nevýhody a rizika plynoucí z širších vztahů mezi propojenými osobami Společnost považuje zejména existenci sporných vztahů se společností MaximP s.r.o., bývalými jednateli Společnosti a dalšími osobami, včetně rizika ztíženého vymáhání nároků, nákladů soudních a insolvenčních řízení, rizika důkazní nejistoty, rizika znehodnocení majetku či pohledávek a rizika vyplývajícího z konkurenčního působení osob podrobených vlivu společnosti MaximP s.r.o. nebo Maxima Ponomarenka.

Společnost neshledala, že by jí ze vztahů s ovládající osobou Money Invest CZ s.r.o. nebo s osobami ovládanými stejnou ovládající osobou vznikla v roce 2025 újma, která by nebyla vyrovnána nebo jejíž vyrovnání by nebylo zajištěno.

Vztahy se společností MaximP s.r.o. a s osobami s ní spojenými jsou hodnoceny samostatně jako sporné a Společnost v jejich rámci uplatňuje nároky na ochranu svého majetku a náhradu vzniklé újmy.

VIII. Závěr

Zprávu o vztazích zpracovali jednatelé ovládané osoby v souladu s § 82 a násl. ZOK s péčí řádného hospodáře na základě dostupných informací.

Zpráva o vztazích bude připojena k výroční zprávě Společnosti za rok 2025 a bude předložena auditorovi Společnosti. Následně bude uložena do sbírky listin veřejného rejstříku spolu se zprávou auditora o ověření účetní závěrky sestavené k 31. 12. 2025, účetní závěrkou za účetní období roku 2025 a výroční zprávou Společnosti za rok 2025.

Zpráva o vztazích bude neprodleně po ověření účetní závěrky sestavené k 31. 12. 2025 auditorem předložena k projednání příslušnému orgánu Společnosti.

Praha, dne 29. března 2026

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

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