

**Zpráva nezávislého auditora**

**MS - INVEST, a.s.**

- konsolidace

k 31. 12. 2020

**Přílohy:** Rozvaha  
Výkaz zisků a ztrát  
Příloha a ostatní přílohy  
Výroční zpráva a zpráva o vztazích mezi propoj. osobami  
Výpis z obchodního rejstříku

Aкционářům společnosti **MS - INVEST, a.s.**

### **1. Výrok auditora**

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti **MS-INVEST, a.s.** (dále jen Společnost) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2020, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2020 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitych podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje společnosti jsou uvedeny v příloze této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti k 31.12.2020 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2020 v souladu s českými účetními předpisy.

Celkovým posouzením prověřované konsolidované účetní závěrky společnosti k 31. 12. 2020 dospěli ověřovatelé k závěru a dávají

**výrok bez výhrad**

### **2. Základ pro výrok**

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### **3. Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě**

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

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

### **4. Odpovědnost představenstva Společnosti za konsolidovanou účetní závěrku**

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení konsolidované 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 konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno 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 konsolidované účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

## **5. Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky**

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

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

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

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

Dále je naši povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali jednatele ty, které jsou z hlediska auditu konsolidované účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

## **6. Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy**

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

### *Určení auditora a délka provádění auditu*

Auditorem Společnosti nás určila valná hromada Společnosti.

### *Poskytování neauditorských služeb*

Prohlašujeme, že jsme Společnosti neposkytli žádné služby uvedené v čl. 5 odst. 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a nepovolené dle čl. 5 odst. 3 tohoto nařízení. Zároveň jsme Společnosti ani jí ovládaným obchodním společnostem neposkytli žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedeny v příloze konsolidované účetní závěrky Společnosti.

## **7. Datum vyhotovení zprávy:**

25. 6. 2021

**8. Ověření provedl**



A-AUDIT s.r.o., Brno, Hrnčířská 8  
č. osvědčení KAČR č. 326, jednatel



auditor:  
Ing. Lubomír Holeček, č.osvědčení 1354

**9. Se zprávou byl seznámen a zprávu převzal**

Ing. Vladimír Meister, člen představenstva

Ing. Lubomír Malík, člen představenstva

**10. Datum převzetí zprávy**



## KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31.PROSINCI 2020

Název společnosti: MS-INVEST a.s.  
Sídlo: Koliště 1912, PSČ 602 00, Brno  
Právní forma: akciová společnost  
IČO: 255 44 756

Součástí konsolidované účetní závěrky jsou:

Konsolidovaná rozvaha  
Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty  
Konsolidovaný přehled o peněžních tocích  
Konsolidovaný přehled o změnách vlastního kapitálu  
Konsolidovaná příloha

Konsolidovaná účetní závěrka byla schválena dne: 23.6.2021

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
Ing. Lubomír Malík	
Ing. Vladimír Meister	

## Konsolidovaná rozvaha

Sestaven k 31.12.2020 (v tisících Kč,h na 0 des. míst)

Název a sídlo konsolidační účetní jednotka: MS-INVEST a. s. (IČ 25544756)

Koliště 1912 602 00 Brno, Česká republika

Označ.	Text	ř.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>001</b>	<b>3 470 217</b>	<b>2 315 893</b>
A.	<b>Pohledávky za upsaný základní kapitál</b>	<b>002</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
B.	<b>Stálá aktiva</b>	<b>003</b>	<b>2 277 227</b>	<b>1 588 562</b>
B.I.	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>	<b>004</b>	<b>504</b>	<b>0</b>
B.I. 1.	Nehmotné výsledky vývoje	005	0	0
2.	Ocenitelná práva	006	504	0
2.1	Software	007	504	0
2.2	Ostatní ocenitelná práva	008	0	0
3.	Goodwill (+/-)	009	0	0
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	0	0
5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012	0	0
5.2	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	0	0
B.II.	<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>014</b>	<b>2 159 875</b>	<b>1 500 419</b>
B.II. 1.	Pozemky a stavby	015	558 588	438 865
1.1	Pozemky	016	479 114	436 685
1.2	Stavby	017	79 474	2 180
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	5 729	6 977
3.	Oceňovací rozdíl k nabýtému majetku	019	501 306	381 719
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020	0	0
4.1	Pěstitelské celky trvalých porostů	021	0	0
4.2	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022	0	0
4.3	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	1 094 252	672 858
5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	1 075	1 075
5.2	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	1 093 177	671 783
B.III.	<b>Dlouhodobý finanční majetek</b>	<b>027</b>	<b>43 313</b>	<b>40 534</b>
B.III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	25	40 430
2.	Zájmy a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv	029	0	0
3.	Podíly - podstatný vliv	030	51	51
4.	Zájmy a úvěry - podstatný vliv	031	0	0
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	103	53
6.	Zájmy a úvěry - ostatní	033	0	0
7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034	43 134	0
7.1	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035	0	0
7.2	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036	43 134	0
B.IV.	<b>Kladná konsolidační rozdíl</b>		<b>79 374</b>	<b>47 648</b>

<b>B.V.</b>	<b>Záporný konsolidační rozdíl</b>		-5 839	-39
<b>C.</b>	<b>Oběžná aktiva</b>	<b>037</b>	1 192 115	726 692
<b>C.I.</b>	<b>Zásoby</b>	<b>038</b>	104 481	46 391
<b>C.I. 1.</b>	Materiál	039	0	0
2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	104 481	46 391
3.	Výrobky a zboží	041	0	0
3.1	Výrobky	042	0	0
3.2	Zboží	043	0	0
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045	0	0
<b>C.II.</b>	<b>Pohledávky</b>	<b>046</b>	796 914	579 900
<b>C.II. 1.</b>	<b>Dlouhodobé pohledávky</b>	<b>047</b>	401 436	335 445
1.1	Pohledávky z obchodních vztahů	048	0	0
1.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	0	0
1.3	Pohledávky - podstatný vliv	050	0	0
1.4	Odložená daňová pohledávka	051	213	8 622
1.5	Pohledávky - ostatní	052	401 224	326 823
1.5.1	Pohledávky za společníky	053	0	0
1.5.2	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054	3	0
1.5.3	Dohadné účty aktivní	055	0	0
1.5.4	Jiné pohledávky	056	401 220	326 823
<b>C.II. 2.</b>	<b>Krátkodobé pohledávky</b>	<b>057</b>	395 478	244 455
2.1	Pohledávky z obchodních vztahů	058	185 522	154 576
2.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	0	0
2.3	Pohledávky - podstatný vliv	060	0	0
2.4	Pohledávky - ostatní	061	209 956	89 880
2.4.1	Pohledávky za společníky	062	29 940	29 940
2.4.2	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063	0	0
2.4.3	Stát-daňové pohledávky	064	6 227	7 649
2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	95 638	7 273
2.4.5	Dohadné účty aktivní	066	4 648	4 018
2.4.6	Jiné pohledávky	067	73 503	41 000
<b>C.II. 3.</b>	<b>Časové rozlišení aktiv</b>	<b>068</b>	0	0
3.1	Náklady příštích období	069	0	0
3.2	Komplexní náklady příštích období	070	0	0
3.3	Příjmy příštích období	071	0	0
<b>C.III.</b>	<b>Krátkodobý finanční majetek</b>	<b>072</b>	0	0
<b>C.III. 1.</b>	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073	0	0
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074	0	0
<b>C.IV.</b>	<b>Peněžní prostředky</b>	<b>075</b>	290 720	100 401
<b>C.IV. 1.</b>	Peněžní prostředky v pokladně	076	7 786	5 923
2.	Peněžní prostředky na účtech	077	282 934	94 478
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení aktiv</b>	<b>078</b>	876	639
<b>D. 1.</b>	Náklady příštích období	079	817	572
2.	Komplexní náklady příštích období	080	0	0
3.	Příjmy příštích období	081	59	67

Označ.	Text	ř.	Běžné účetní období	Běžné účetní období
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>82</b>	<b>3 470 217</b>	<b>2 315 893</b>
A.	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>83</b>	<b>575 942</b>	<b>471 617</b>
A.I.	<b>Základní kapitál</b>	<b>84</b>	<b>1 860</b>	<b>1 460</b>
A.I. 1.	Základní kapitál	85	1 860	1 460
2.	Vlastní podíly (-)	86	0	0
3.	Změny základního kapitálu	87	0	0
A.II.	<b>Ážio a kapitálové fondy</b>	<b>88</b>	<b>610 127</b>	<b>499 237</b>
A.II. 1.	Ážio	89	0	0
2.	Kapitálové fondy	90	610 127	499 237
2.1	Ostatní kapitálové fondy	91	272 932	272 712
2.2	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	92	0	0
2.3	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací	93	337 195	226 525
2.4	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	94	0	0
2.5	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	95	0	0
A.III.	<b>Fondy ze zisku</b>	<b>96</b>	<b>999</b>	<b>998</b>
A.III. 1.	Ostatní rezervní fondy	97	999	998
2.	Statutární a ostatní fondy	98	0	0
A.IV.	<b>Konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let (+/-)</b>	<b>99</b>	<b>-32 175</b>	<b>-96 382</b>
A.V.	<b>Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období (+/-)</b>	<b>102</b>	<b>-4 869</b>	<b>66 303</b>
A.V.1.	Konsolidovaný výsledek hospodaření za úč.obd. bez menšin.podílů		-4 869	66 303
A.V.2.	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci		0	0
A.VI	<b>Konsolidační rezervní fond</b>		0	0
B.+C.	<b>Cizí zdroje</b>	<b>104</b>	<b>2 831 257</b>	<b>1 796 258</b>
B.	<b>Rezervy</b>	<b>105</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
B. 1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	106	0	0
2.	Rezerva na daň z příjmů	107	0	0
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	108	0	0
4.	Ostatní rezervy	109	0	0
C.	<b>Závazky</b>	<b>110</b>	<b>2 831 257</b>	<b>1 796 258</b>
C.I.	<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>111</b>	<b>1 800 358</b>	<b>1 526 835</b>
1.	Vydané dluhopisy	112	250 000	495 000
1.1	Vyměnitelné dluhopisy	113	0	495 000
1.2	Ostatní dluhopisy	114	250 000	0
2.	Závazky k úvěrovým institucím	115	954 845	461 596
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	116 400	77 339
4.	Závazky z obchodních vztahů	117	176 522	154 532
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	118	0	0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	119	0	0
7.	Závazky - podstatný vliv	120	0	0
8.	Odložený daňový závazek	121	58 112	61 041
9.	Závazky - ostatní	122	244 480	277 327
9.1	Závazky ke společníkům	123	31 712	0
9.2	Dohadné účty pasivní	124	0	0
9.3	Jiné závazky	125	212 768	277 327
C.II.	<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>126</b>	<b>1 030 899</b>	<b>269 424</b>

1.	Vydané dluhopisy	127	245 000	0
1.1	Vyměnitelné dluhopisy	128	0	0
1.2	Ostatní dluhopisy	129	245 000	0
2.	Závazky k úvěrovým institucím	130	398 074	0
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131	50 084	21 703
4.	Závazky z obchodních vztahů	132	283 922	212 549
5.	Krátkodobé směnky k úhradě	133	0	0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134	0	0
7.	Závazky - podstatný vliv	135	0	0
8.	Závazky ostatní	136	53 819	35 172
8.1	Závazky ke společníkům	137	522	522
8.2	Krátkodobé finanční výpomoci	138	31 019	18 442
8.3	Závazky k zaměstnancům	139	2 409	2 498
8.4	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	729	750
8.5	Stát - daňové závazky a dotace	141	16 244	8 884
8.6	Dohadné účty pasivní	142	1 280	2 801
8.7	Jiné závazky	143	1 617	1 275
C.III.	<b>Časové rozlišení pasiv</b>	144	0	0
1.	Výdaje příštích období	145	0	0
2.	Výnosy příštích období	146	0	0
D.	<b>Časové rozlišení pasiv</b>	147	63 018	48 018
1.	Výdaje příštích období	148	63 018	48 018
2.	Výnosy příštích období	149	0	0
E.	<b>Menšinový vlastní kapitál</b>		0	0
E.I.	<b>Menšinový základní kapitál</b>		0	0
E.II.	<b>Menšinové kapitálové fondy</b>		0	0
	<b>Menšinové fondy ze zisku včetně nerozdeleného zisku a neuhrané ztráty minulých let</b>			
E.III.			0	0
E.IV.	<b>Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období</b>		0	0

Sestaveno dne 18.6.2021

Podpisový záznam statutárního orgánu konsolidující účetní jednotky:

# Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty

Sestaven od 1.1.2020 do 31.12.2020 (v tisících Kč, na 0 des. míst)

Název a sídlo konsolidační účetní jednotky:

**MS-INVEST a. s. (IČ 25544756)**

Koliště 1912 602 00 Brno, Česká republika

Označ.	Text	ř.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	339 237	242 774
II.	Tržby za prodej zboží	2	0	0
<b>A.</b>	<b>Výkonová spotřeba</b>	<b>3</b>	<b>501 444</b>	<b>139 801</b>
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4	0	0
2.	Spotřeba materiálu a energie	5	4 737	4 486
3.	Služby	6	496 707	135 316
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7	-58 090	8 750
C.	Aktivace (-)	8	0	0
<b>D.</b>	<b>Osobní náklady</b>	<b>9</b>	<b>9 585</b>	<b>14 710</b>
1.	Mzdové náklady	10	7 788	5 863
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	1 797	8 847
2.1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	885	7 708
2.2	Ostatní náklady	13	912	1 139
<b>E.</b>	<b>Úpravy hodnot v provozní oblasti</b>	<b>14</b>	<b>45 863</b>	<b>13 786</b>
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	41 770	10 687
1.1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	41 770	10 687
1.2	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17	0	0
2.	Úpravy hodnot zásob	18	0	0
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	-443	328
4.	Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu		4 843	2 773
5.	Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu		-307	-2
<b>III.</b>	<b>Ostatní provozní výnosy</b>	<b>20</b>	<b>267 639</b>	<b>38 614</b>
1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	21	265 593	12 044
2.	Tržby z prodeje materiálu	22	0	0
3.	Ostatní provozní výnosy	23	2 046	26 570
<b>F.</b>	<b>Ostatní provozní náklady</b>	<b>24</b>	<b>111 375</b>	<b>38 002</b>
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	107 714	6 394
2.	Prodaný materiál	26	0	0
3.	Daně a poplatky	27	707	1 853
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	0	0
5.	Ostatní provozní náklady	29	2 955	29 755
*	<b>Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření</b>	<b>30</b>	<b>-3 301</b>	<b>66 338</b>
<b>IV.</b>	<b>Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly</b>	<b>31</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	0	0
2.	Ostatní výnosy z podílů	33	0	0
<b>G.</b>	<b>Náklady vynaložené na prodané podíly</b>	<b>34</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>V.</b>	<b>Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku</b>	<b>35</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36	0	0
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	0	0
<b>H.</b>	<b>Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem</b>	<b>38</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VI.</b>	<b>Výnosové úroky a podobné výnosy</b>	<b>39</b>	<b>22 938</b>	<b>16 899</b>
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	0	0
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	22 938	16 899

I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	0	0
J.	<b>Nákladové úroky a podobné náklady</b>	<b>43</b>	19 935	21 700
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	3 221	0
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	16 714	21 700
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	0	3
K.	Ostatní finanční náklady	47	2 388	334
*	<b>Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>48</b>	617	-5 131
**	<b>Konsolidovaný výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)</b>	<b>49</b>	-2 685	61 208
L.	<b>Daň z příjmů za běžnou činnost</b>	<b>50</b>	2 184	-5 096
1.	Daň z příjmů splatná	51	5 326	8 054
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	-3 142	-13 150
**	<b>Konsolidovaný výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</b>	<b>53</b>	-4 869	66 303
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
***	<b>Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období (+/-)</b>	<b>55</b>	-4 869	66 303
*	<b>Konsolidovaný čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.</b>	<b>56</b>	629 815	298 291

Sestaveno dne 18.6.2021

Podpisový záznam statutárního orgánu konsolidující účetní jednotky:

0
21 700
0
21 700
3
334
-5 131
61 208
-5 096
8 054
-13 150
66 303
0
66 303
298 291



**Příloha ke konsolidované  
účetní závěrce k 31.12.2020**

**společnosti MS-INVEST a.s.**

## **Obsah**

1	Vymezení konsolidačního celku .....	2
2	Obecné údaje konsolidačního celku.....	2
2.1	Popis konsolidační účetní jednotky .....	2
2.1.1	Historie a vývoj mateřské společnosti.....	3
2.1.2	Základní kapitál společnosti MSI .....	4
2.2	Popis dceřiných společností .....	4
2.2.1	Dceřiná společnost M.S. Karlínská, s.r.o.....	4
2.2.2	Dceřiná společnost MAMEST, s.r.o. ....	4
2.2.3	Dceřiná společnost MS Michelská, s.r.o.....	5
2.2.4	Dceřiná společnost MS Trnitá 1, a.s. ....	6
2.2.5	Dceřiná společnost MS Hostivická, s.r.o.....	6
2.2.6	Dceřiná společnost MS Satalická, s.r.o.....	7
3	Účetní metody.....	8
3.1	Dlouhodobý nehmotný majetek .....	8
3.2	Dlouhodobý hmotný majetek .....	8
3.2.1	Odpisy.....	9
3.3	Finanční majetek .....	9
3.4	Peněžní prostředky.....	9
3.5	Zásoby.....	9
3.6	Pohledávky .....	10
3.7	Vlastní kapitál .....	10
3.8	Cizí zdroje .....	10
3.9	Přepočet cizích měn na českou měnu .....	11
3.10	Leasing.....	11
3.11	Účtování výnosů a nákladů.....	11
3.12	Daň z příjmů .....	11
3.13	Metody konsolidace .....	11
3.13.1	Systém konsolidace .....	12
3.13.2	Konsolidační pravidla.....	12
3.13.3	Konsolidační rozdíl.....	13
3.14	Přehled o peněžních tocích .....	13
4	Doplňující údaje.....	13
4.1	Dlouhodobý majetek .....	13
4.1.1	Konsolidační rozdíly.....	14

4.1.2	Rozpis hmotného majetku zatížený zástavním právem.....	14
4.1.3	Hmotný investiční majetek pořízený formou operativního pronájmu .....	14
4.2	Zásoby.....	14
4.3	Dlouhodobé pohledávky .....	14
4.4	Krátkodobé pohledávky .....	14
4.5	Závazky .....	15
4.6	Údaje o pohledávkách a závazcích z titulu uplatnění zástavního a zajišťovacího práva .....	16
4.7	Závazky nesledované v účetnictví a neuvedené v rozvaze.....	16
4.8	Rezervy .....	16
4.9	Vlastní kapitál .....	16
4.10	Tržby z běžné činnosti .....	16
4.11	Zaměstnanci společnosti, osobní náklady.....	16
4.12	Významné položky výkazu zisku a ztráty.....	17

## 1 Vymezení konsolidačního celku

Dle §74 odstavce 1 zákona o obchodních korporacích je ovládající osobou osoba, která může v obchodní korporaci přímo či nepřímo uplatňovat rozhodující vliv. Ovládanou osobou potom je obchodní korporace ovládaná ovládající osobou. Dle odstavce 2 uvedeného paragrafu a zákona je-li ovládající osobou obchodní korporace, je dceřinou obchodní korporací.

Dle §22 zákona o účetnictví tvoří konsolidační celek ovládající osoba, která má povinnost sestavit konsolidovanou účetní závěrku, a ovládaná osoba, která má povinnost podrobit se sestavení konsolidované účetní závěrky.

Konsolidační celek (dále též „skupina MSI“) je z pohledu účetní jednotky MS-INVEST a.s. tvořen následujícími účetními jednotkami.

- Mateřskou obchodní korporací je MS-INVEST, a.s. se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, identifikační číslo 255 44 756 (dále též „mateřská společnost“ nebo též „společnost MSI“)
- Dceřinou obchodní korporací jsou:
  - G) M.S. Karlínská, s.r.o. (dále také „společnost MSK“), se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, identifikační číslo: 242 75 999,
  - H) MAMEST, s.r.o. (dále také „společnost MAMEST“) se sídlem Brno, Koliště č.p. 1912/13, PSČ 60200, identifikační číslo 262 80 825,
  - I) MS Michelská, s.r.o. (dále také „společnost MSM“), se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, IČO: 276 69 335,
  - J) MS Trnitá 1, a.s. (dále také „společnost MST“), se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, identifikační číslo: 27758583,
  - K) MS Hostivická, s.r.o. (dále také „společnost MSH“), se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, identifikační číslo: 06533370
  - L) MS Satalická, s.r.o. (dále také „společnost MSS“), se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, identifikační číslo: 09408550

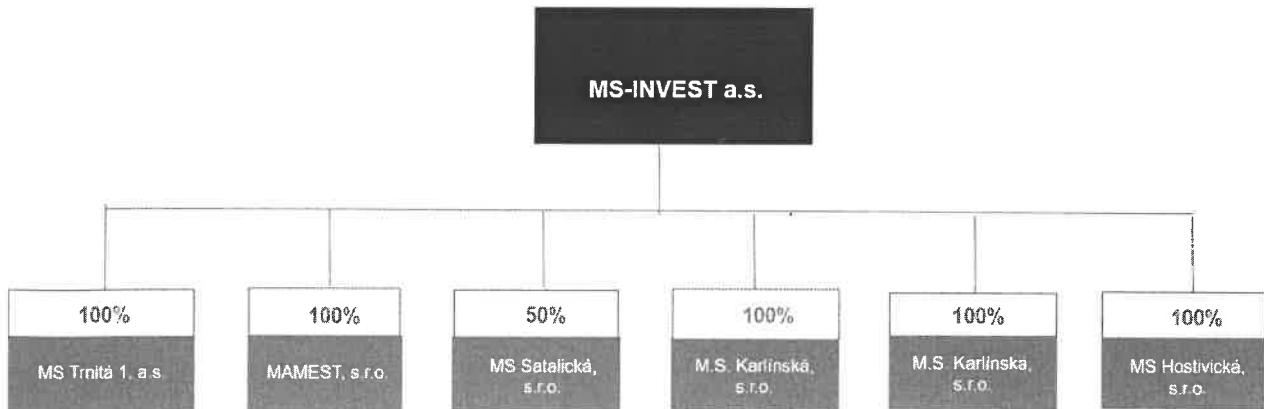
(společně též „dceřiné společnosti“).

Konsolidovaná účetní závěrka a konsolidovaná výroční zpráva jsou sestaveny na úrovni společnosti MS-INVEST a.s.

Společnost	Přímý podíl	Druh vlivu	Úroveň	Metoda konsolidace
M.S. Karlínská, s.r.o.	100%	rozhodující	dcera	plná
MAMEST, s.r.o.	100%	rozhodující	dcera	plná
MS Michelská, s.r.o.	100%	rozhodující	dcera	plná
MS Trnitá 1, a.s.	100%	rozhodující	dcera	plná
MS Hostivická, s.r.o.	100%	rozhodující	dcera	plná
MS Satalická, s.r.o.	50%	společný	společná	poměrná

Společnosti MSI, MSK, MAMEST, MSM, MST, MSH a MSS jsou jedinými obchodními společnostmi, které patří do konsolidačního celku.

Organizační schéma konsolidované skupiny MSI



## 2 Obecné údaje konsolidačního celku

### 2.1 Popis konsolidační účetní jednotky

**Název:** MS-INVEST a.s.

**Sídlo:** Brno, Koliště 1912, PSČ 602 00

**Právní forma:** akciová společnost

**Identifikační číslo:** 255 44 756

**Předmět podnikání:** koupě zboží za účelem dalšího prodeje, provádění staveb vč. jejich změn, inženýrská a realitní činnost, zprostředkovatelská činnost v oblasti obchodu.

**Rozhodující předmět činnosti:** inženýrská činnost a realizace výstavby RD.

**Datum vzniku společnosti:** 18.11.1998

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31.12.2019

Funkce	Příjmení	Jméno	Bydliště
Předseda představenstva	Strnad	Pavel	Hoštice
Člen představenstva	Meister	Vladimír	Praha
Člen představenstva	Malík	Lubomír	Uherské Hradiště
Člen dozorčí rady	Kocourek	Michal	Kuřim

Společnost MS-INVEST a.s. buduje již po více než 20 let bytové a rodinné domy v oblastech Brna a Prahy. Strategií společnosti je realizace projektů v lokalitách s výbornou dostupností a cílem zaujmout trvalou pozici klíčového hráče mezi developery v Praze a Brně na poli středně velkých projektů.

Při zajišťování primárních lidských potřeb – bydlení se společnost snaží na základě svých zkušeností poskytnout svým klientům ekologicky a energeticky šetrné stavby, které budou splňovat standardy moderního bydlení a zároveň budou splňovat konkrétní potřeby klientů.

#### 2.1.1 Historie a vývoj mateřské společnosti

Mateřská společnost, tj. společnost MS-INVEST a.s., byla založena na dobu neurčitou podle práva České republiky jako akciová společnost dne 14. 10. 1998. Ke vzniku společnosti MSI došlo dne 18. 11. 1998 zápisem do obchodního rejstříku. Společnost MSI byla založena za účelem podnikání, jak mimo jiné vyplývá z článku 1 odst. 1.4 stanov společnosti MSI; předmětem podnikání společnosti MSI je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona a provádění staveb, jejich změn a odstraňování.

Na společnost MSI, coby společnost nástupnickou, přešlo veškeré jmění obchodní společnosti Nad Nivami, s.r.o., IČO: 276 68 380, se sídlem Brno, Koliště 1912, PSČ 60200, coby společnosti zanikající, a obchodní společnosti M.S. Šemberka, s.r.o., IČO: 277 19 693, se sídlem Brno, Koliště 1912/13, PSČ 60200, coby společnosti zanikající, a to na základě vnitrostátní fúze sloučením, s rozhodným dnem k 1. 1. 2014, přičemž tato fúze nabyla účinnosti zápisem do obchodního rejstříku dne 10. 11. 2014.

Na společnost MSI, coby společnost nástupnickou, dále přešlo veškeré jmění obchodní společnosti BENOT, spol. s.r.o., IČO: 602 03 650, se sídlem Brno, Koliště 1912/13, PSČ 60200, coby společnosti zanikající, a obchodní společnosti M.S. Cholupická, s.r.o., IČO: 269 77 605, se sídlem Brno, Koliště 1912/13, PSČ 60200, coby společnosti zanikající, a to na základě vnitrostátní fúze sloučením, s rozhodným dnem k 1. 1. 2016, přičemž tato fúze nabyla účinnosti zápisem do obchodního rejstříku dne 7. 9. 2016.

Na společnost MS-INVEST a.s., jako na společnost nástupnickou, přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením jmění zanikající společnosti Moravská stavební, a.s., se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00, IČ: 634 88 914, a to podle Projektu fúze sloučením ze dne 11.09.2018. Rozhodný den: 01.01.2018.

Na společnost MS-INVEST a.s., a.s., jako na společnost nástupnickou, přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením jmění zanikající společnosti M.S. Panorama, s.r.o., se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ: 283 01 056, a to podle Projektu fúze sloučením ze dne 19. 11. 2019. Rozhodný den: 01. 01. 2019.

Na společnost MS-INVEST a.s., jako na společnost nástupnickou, přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením jmění zanikající společnosti Cholupice 3. fáze, s.r.o., se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ: 243 07 432, a to podle Projektu fúze sloučením ze dne 20.10.2020. Rozhodný den: 01.01.2020.

## 2.1.2 Základní kapitál společnosti MSI

Základní kapitál společnosti MSI činí 1 2600 000 Kč a byl splacen v plné výši. Je rozdělen do 21 ks kmenových akcií, každá o jmenovité hodnotě 60 000 Kč. Všechny akcie jsou vydány jako cenné papíry a znějí na jméno. V minulém účetním období došlo ke zvýšení základního kapitálu o 210 tis. Kč.

Společnost MSI nevydala žádné prioritní nebo zaměstnanecké akcie, ani vyměnitelné nebo prioritní dluhopisy.

## 2.2 Popis dceřiných společností

### 2.2.1 Dceřiná společnost M.S. Karlínská, s.r.o.

**Název účetní jednotky:** M.S. Karlínská, s.r.o. (dále také „MSK“)

**Sídlo:** třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno

**Právní forma:** společnost s ručením omezeným

**Identifikační číslo:** 242 75 999

**Předmět činnosti:** pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Společnost vznikla 26. září 2012 zapsáním do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 80468.

d  
a  
x  
-  
Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31.12.2020

Statutární orgán	Jméno	Bydliště
Jednatel	Ing. Vladimír Meister	Praha
Jednatel	Ing. Lubomír Malík	Uherské Hradiště
Jednatel	Ing. Pavel Strnad	Hoštice

Společnost má základní kapitál ve výši 2 200 000,- Kč, splaceno 100 %.

Zástavní právo k podílu společnosti MS- INVEST, a.s., IČO: 255 44 756, se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. B 2788, ve prospěch zástavního věřitele, společnosti Česká spořitelna, a.s., IČO: 45244782, k zajištění veškerých peněžitých existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných dluhů vzniklých na základě jakékoli zajištěné smlouvy specifikované v článku I smlouvy o zastavení podílu ve společnosti s ručením omezeným č. ZO/239/18/LCD nebo v souvislosti s takovou zajištěnou smlouvou, kteréžto dluhy buď existovaly ke dni uzavření shora specifikované smlouvy o zastavení podílu ve společnosti s ručením omezeným nebo budou vznikat v období ode dne jejího uzavření do 30.6.2026, a to (i) dluhy na splacení jistiny úvěru, na zaplacení částeckého, které společnost Česká spořitelna, a.s. vyplatila na základě bankovní záruky či akreditivu, na zaplacení dlužných částeckých z titulu vypořádání obchodů na finančních trzích a na vydání bezdůvodného obohacení, to vše až do nejvyšší výše jistiny těchto dluhů 341.000.000,- Kč (slovy: tři sta čtyřicet jeden milion korun českých) a jejich příslušenství, a (ii) další dluhy vymezené v článku I shora specifikované smlouvy o zastavení podílu ve společnosti s ručením omezeným, to vše až do nejvyšší výše jistiny těchto dluhů 341.000.000,- Kč (slovy: tři sta čtyřicet jeden milion korun českých), a jejich příslušenství.

MSK v současné době v Praze realizuje projekt Karolina Plaza 2, jenž navazuje na projekt Karolina Plaza a s nímž tvoří funkční celek. Projekt Karolína Plaza 2 byl zkolaudován na podzim roku 2020. Devítipatrový komplex disponuje cca 54 bytovými jednotkami o dispozici 1+kk až 4+kk. Projekt dále zahrnuje kancelářské a obchodní prostory. Výstavba byla zahájena na přelomu Q2 a Q3 2018.

Projekt Karolina Plaza 2 je zasazen přímo do historické části Karlína v bezprostřední blízkosti metra B, stanice Křížíkova. Komplex bude v přízemí propojen obchodní pasáží s dalším projektem, který aktuálně v realizaci mateřské společnosti MSI – projektem Karolina Plaza. Obchodní pasáž bude zároveň spojovacím prvkem mezi ulicemi Sokolovská a Křížíkova. Díky umístění projektu v centru Prahy je občanská vybavenost komplexně zajištěna. Karlín, coby část Prahy 8, je výborně dostupná jak městskou hromadnou dopravou, tak individuálně autem. V těsné blízkosti projektu se nachází tramvajová zastávka i stanice metra B. K datu sestavení účetní závěrky je téměř vyprodán

## 2.2.2 Dceřiná společnost MAMEST, s.r.o.

**Název účetní jednotky:** MAMEST, s.r.o. (dále také „MAMEST“)

**Sídlo:** Brno, Koliště č.p. 1912, PSČ 60200

**Právní forma:** společnost s ručením omezeným

**Identifikační číslo:** 262 80 825

**Rozhodující předmět podnikání:** provádění staveb, jejich změn a odstraňování

Společnost vznikla 14. března 2002 zapsáním v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 41660.

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31.12.2020

Statutární orgán	Jméno	Bydliště
Jednatel	Ing. Vladimír Meister	Praha
Jednatel	Ing. Lubomír Malík	Uherské Hradiště
Jednatel	Ing. Pavel Strnad	Hoštice

Společnost MAMEST má základní kapitál ve výši 200 000,- Kč, splaceno 100 %.  
K zajištění pohledávky Waldviertler Sparkasse Bank AG se sídlem Zwettl, Sparkassenplatz 3, Rakousko ve výši Kč 224.700.000,00 s příslušenstvím vyplývající ze smlouvy o úvěru č. 063609-001 ze dne 04.12.2018.ve znění pozdějších dodatků uzavřené mezi Waldviertler Sparkasse Bank AG jako věřitelem a MAMEST, s.r.o., IČO: 26280825 jako dlužníkem. Zřízen zákaz zcizení a zatížení. Společník není oprávněn zastavený podíl bez souhlasu Waldviertler Sparkasse Bank AG zcizit ani zatížit. Datum vzniku zástavního práva: 2. ledna 2019.

MAMEST je nositelem projektu Jundrov IV. Developerský projekt Jundrov IV navazuje na úspěšnou realizaci projektů Jundrov I - III. V rámci těchto projektů vzniklo v Brně – Jundrově 39 rodinných domů a bytové domy se 107 byty. Projekt Jundrov IV vyrůstá také v lokalitě Brno – Jundrov a je napojen na novou ulici Prašnice, v klidném prostředí obklopeném lesy a řekou Svratkou. K datu účetní závěrky byly domy postupně dokončovány a kolaudovány.

Výstavba byla zahájena koncem roku 2018, dokončení celého projektu se předpokládá v Q3 2021.

## 2.2.3 Dceřiná společnost MS Michelská, s.r.o.

**Název účetní jednotky:** MS Michelská, s.r.o.. (dále také „MSM“)

**Sídlo:** Brno, Koliště č.p. 1912, PSČ 60200

**Právní forma:** společnost s ručením omezeným

**Identifikační číslo:** 27669335

**Předmět podnikání:** výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Společnost vznikla 14. prosince 2005 zapsáním do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 50456.

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31.12.2020

Statutární orgán	Jméno	Bydliště
Jednatel	Ing. Vladimír Meister	Praha
Jednatel	Ing. Lubomír Malík	Uherské Hradiště

Společnost má základní kapitál ve výši 410 000, - Kč, splaceno 100 %.

Na společnost MS Michelská, s.r.o. (s původní firmou M.S. Nehvizdská, s.r.o.), jako na společnost nástupnickou, přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením jméně zanikající společnosti MEMAX, s.r.o., se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ: 277 18 867, a to podle Projektu fúze sloučením ze dne 02.11.2020. Rozhodný den: 01.01.2020.

Pozemky společnosti MS Michelská, s.r.o. zapsané v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu na listu vlastnictví č. 1897 v k.ú. Michle jsou zatíženy zástavním právem k pohledávce Banky CREDITAS, a.s. ve výši Kč 300.000.000,00 s příslušenstvím vyplývající ze zástavní smlouvy č. ZN 109705202017-02 ze dne 11.3.2020.

MS Michelská, s.r.o. v současné době v Praze 4 - Michli připravuje projekt Rezidence Michle. Celý projekt bude rozdělen do několika budov osazených ve svahu uprostřed krásné zeleně, přesto nedaleko centra města. Dle územního plánu se předpokládá výstavba o celkové ploše 7 000 m<sup>2</sup>. Zahájení výstavby se předpokládá v roce 2021 a dokončení celého projektu se plánuje v roce 2023.

#### 2.2.4 Dceřiná společnost MS Trnitá 1, a.s.

**Název účetní jednotky:** MS Trnitá 1, a.s. (dále také „MST“)

**Sídlo:** Brno, Koliště č.p. 1912, PSČ 60200

**Právní forma:** akciová společnost

**Identifikační číslo:** 27758583

**Předmět podnikání:** Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Společnost vznikla 7. prosince 2007 zapsáním do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 5251.

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31.12.2020

Statutární orgán	Jméno	Bydliště
Člen představenstva	Ing. Vladimír Meister	Praha
Předseda představenstva	Ing. Lubomír Malík	Uherské Hradiště
Člen dozorčí rady	Ing. Michal Kocourek	Kuřim

Společnost má základní kapitál ve výši 2 200 000,- Kč, splaceno 100 %.

K zajištění pohledávky Česká spořitelna, a.s. se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62 až do výše 1 118 000 000,00 Kč s příslušenstvím vyplývající ze smlouvy o úvěru č. 296/19/LCD ze dne 19.09.2019 ve znění pozdějších dodatků uzavřené mezi Českou spořitelnou jako věřitelem a Palác Trnitá Brno a.s., IČO: 26280825 jako dlužníkem. Zřízen zákaz zcizení a zatížení. Společník není oprávněn zastavený podíl bez souhlasu České spořitelny, a.s. zcizit ani zatížit. Datum vzniku zástavního práva: 19. září 2019.

Na nástupnickou společnost MS Trnitá 1, a.s. (s původní firmou Nová dominikánská, a.s.) přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením jméně zanikající společnosti Palác Trnitá Brno a.s., se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ: 292 56 861, a to podle Projektu fúze sloučením ze dne 11.11.2019. Rozhodný den: 01.01.2019.

MST v roce 2019 zahájila stavbu projektu Palác Trnitá. Tento několikapatrový komplex se nachází v Brně na ulici Trnitá, v samém centru města, v blízkosti moderního nákupního centra Galerie Vaňkovka, s kompletní občanskou vybaveností. Tento projekt bude rozdělen do 2 etap. První etapa bude zahájena v roce 2018 a její dokončení se plánuje v roce 2021. Disponovat bude cca 192 byty o užitné ploše 10 963 m<sup>2</sup>, podzemními parkovacími stáními o kapacitě 373 míst, obchodními plochami v přízemí o užitné ploše 1 590 m<sup>2</sup> a kancelářskými plochami o výměře cca 6 495 m<sup>2</sup>. První etapa zahrnuje i výstavbu 1.podzemního podlaží pro druhou etapu. Druhá etapa bude navazovat na první etapu a její dokončení se plánuje v roce 2022. Bude zahrnovat podzemní parkovací stání o kapacitě 122 míst, obchodní plochy v přízemí o užitné ploše 530 m<sup>2</sup> a kancelářské plochy o výměře 6 150 m<sup>2</sup>.

#### 2.2.5 Dceřiná společnost MS Hostivická, s.r.o.

**Název účetní jednotky:** MS Hostivická, s.r.o. (dále také „MSH“)

**Sídlo:** třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno

**Právní forma:** společnost s ručením omezeným

**Identifikační číslo:** 06533370

**Předmět podnikání:** pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor  
Společnost vznikla 18. října 2017 zapsáním do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 105221.

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31.12.2020

Statutární orgán	Jméno	Bydliště
Jednatel	Ing. Vladimír Meister	Praha
Jednatel	Ing. Lubomír Malík	Uherské Hradiště

Společnost má základní kapitál ve výši 420 000,- Kč, splaceno 100 %.

a společnost M Smetanka, s.r.o., jako na společnost nástupnickou, přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením jmění zanikající společnosti M Dorado, s.r.o., se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ: 275 71 840, a to podle Projektu fúze sloučením ze dne 08.06.2018. Rozhodný den: 01.01.2018.

Na společnost MS Hostivická, s.r.o. (s původní firmou M Smetanka, s.r.o.), jako na společnost nástupnickou, přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením jmění zanikající společnosti MS Hostivice, a.s., se sídlem Čsl. armády 16, 253 01 Hostivice, IČ: 067 43 633, a to podle Projektu fúze sloučením ze dne 10.08.2020. Rozhodný den: 01.01.2020.

Pozemky společnosti MS Hostivická, s.r.o. zapsané v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj na listu vlastnictví č. 1434 v k.ú. Hostivice obec Hostivice a okres Praha-západ jsou zatíženy zástavním právem k pohledávce Banky CREDITAS, a.s. ve výši Kč 300.000.000,00 s příslušenstvím vyplývající ze zástavní smlouvy č. ZN 109705202017-04 ze dne 11.3.2020.

MS Hostivická, s.r.o. v současné době v Hostivicích připravuje developerský projekt. Celý projekt bude rozdělen do pěti budov ve dvou etapách, osazených uprostřed obce Hostivice. Dle územního plánu se předpokládá výstavba o celkové ploše 6 000 m<sup>2</sup>. Zahájení výstavby se předpokládá v roce 2022 a dokončení celého projektu se plánuje v roce 2024.

## 2.2.6 Dceřiná společnost MS Satalická, s.r.o.

**Název účetní jednotky:** MS Satalická, s.r.o. (dále také „MSS“)

**Sídlo:** třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno

**Právní forma:** společnost s ručením omezeným

**Identifikační číslo:** 09408550

**Předmět podnikání:** pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Společnost vznikla 12. srpna 2020 zapsáním do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 118900.

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31.12.2020

Statutární orgán	Jméno	Bydliště
Jednatel	Ing. Vladimír Meister	Praha
Jednatel	Petr Šebecák	Praha

Společnost má základní kapitál ve výši 20 000,- Kč, splaceno 100 %.

MS Satalická, s.r.o. v současné době v Praze-Satalicích připravuje developerský projekt – výstavbu 60 rodinných domů.

### 3 Účetní metody

Účetnictví společnosti je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví v platném znění, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, v platném znění a Českými účetními standardy pro podnikatele v platném znění.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu o oceňování majetku historickými cenami (není-li dále uvedeno jinak), zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena k rozvahovému dni 31.12.2020 za kalendářní rok 2020. Finanční údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korun českých (Kč), není-li uvedeno jinak.

Způsoby oceňování, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2020 a 2019 jsou následující:

#### 3.1 Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související. Úroky a další finanční výdaje související s pořízením se zahrnují do jeho ocenění.

Dlouhodobý nehmotný majetek vyrobený ve společnosti se oceňuje vlastními náklady, které zahrnují přímé materiálové a mzdové náklady a výrobní režijní náklady. Úroky a další finanční výdaje související s pořízením se zahrnují do jeho ocenění.

Dlouhodobý nehmotný majetek v pořizovací ceně od 20 tis. Kč do 60 tis. Kč v roce 2020 a 2019 se účtuje na účet 019 – Drobný nehmotný majetek a je při zařazení do používání odepsán 50 % a ve druhém roce dalších 50 %.

#### 3.2 Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení, náklady na dopravu, clo a další náklady s pořízením související. Úroky a další finanční výdaje související s pořízením se zahrnují do jeho ocenění.

Dlouhodobý hmotný majetek vyrobený ve společnosti se oceňuje vlastními náklady, které zahrnují přímé materiálové a mzdové náklady a výrobní režijní náklady (případně část správních nákladů). Úroky a další finanční výdaje související s pořízením se zahrnují do jeho ocenění.

Dlouhodobý hmotný majetek v pořizovací ceně od 20 tis. Kč do 40 tis. Kč je vykazován v rozvaze a je odepsován po dobu dvou let.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Opravy a údržba se účtují do nákladů.

Oceňovací rozdíl k nabytému majetku představuje rozdíl mezi oceněním obchodního závodu (nebo jeho části) nabytého zejména převodem nebo přechodem za úplatu či vkladem nebo oceněním majetku a závazků v rámci přeměn obchodní korporace, s výjimkou změny právní formy, a souhrnem ocenění jednotlivých složek majetku v účetnictví prodávající, vkládající, zanikající nebo rozdělované odštěpením sníženým o převzaté dluhy.

### 3.2.1 Odpisy

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let ( <i>od-do</i> )
Stavby	20 – 45 let
Hmotné movité věci a jejich soubory	6 – 15 let
Drobný hmotný majetek	2 roky
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	15 let
Konsolidační rozdíl	20 let

### 3.3 Finanční majetek

Finanční majetek s dobou splatnosti nebo se záměrem držby nad jeden rok se vykazuje jako dlouhodobý, finanční majetek s dobou splatnosti nebo se záměrem držby do jednoho roku jako krátkodobý.

Podíly a cenné papíry jsou oceňovány při pořízení pořizovací cenou.

K datu pořízení cenných papírů a majetkových účastí je tento dlouhodobý finanční majetek společností klasifikován dle povahy jako podíly – ovládaná osoba a podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem nebo dlužné cenné papíry držené do splatnosti nebo realizovatelné cenné papíry a podíly.

Podíly ve společnostech, jejichž finanční toky a provozní procesy může společnost řídit s cílem získat přínosy z jejich činnosti, jsou klasifikovány jako podíly – ovládaná osoba.

Podíly ve společnostech, jejichž finanční toky a provozní procesy může společnost významně ovlivňovat s cílem získat přínosy z jejich činnosti, jsou klasifikovány jako Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem.

Majetkové podíly představující účast s rozhodujícím nebo podstatným vlivem se oceňují pořizovací cenou sníženou o opravné položky.

### 3.4 Peněžní prostředky

Peněžní prostředky tvoří ceniny, peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

V rámci skupiny MSI byl zaveden systém využívání volných peněžních prostředků jednotlivých společností skupiny v rámci tzv. „Cash pool“. Prostředky vložené do tohoto systému nebo využívané z tohoto systému k datu účetní závěrky jsou v rozvaze vykázány v položkách „Krátkodobé pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba“, případně „Krátkodobé závazky – ovládaná nebo ovládající osoba“ a změna stavu těchto prostředků je vykázána v přehledu o peněžních tocích v položce „Poskytnuté zápůjčky a úvěry“.

### 3.5 Zásoby

Společnost účtuje o developerské činnosti v oblasti oběžných aktiv prostřednictvím účtu nedokončené výroby v průběhu výroby.

Jako součást nedokončené výroby se v průběhu výstavby vykazují náklady na provedenou developerskou činnost. Nedokončená výroba představuje nemovitosti ve výstavbě, které zahrnují cenu práce, propořní část nákladů na developerskou činnost podle stavu rozpracovanosti a další výdaje související s jejich pořízením.

Nedokončená výroba představuje byty ve výstavbě, které jsou oceňovány v cenách, které zahrnují cenu materiálu, práce, propořní část nákladů na developerskou činnost podle stavu rozpracovanosti a úroků a další finanční výdaje související s jejich pořízením.

### 3.6 Pohledávky

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou. Nakoupené pohledávky nebo pořízené vkladem se oceňují pořizovací cenou. 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.

Dohadné účty aktivní se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů.

Pohledávky i dohadné účty aktivní se rozdělují na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců), s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

### 3.7 Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku krajského soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změny základního kapitálu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako ostatní kapitálové fondy a jsou tvořeny peněžitými či nepeněžitými vklady nad hodnotu základního kapitálu.

Podle obchodního zákoníku společnost vytváří rezervní fond ze zisku nebo z příplatek společníků nad hodnotu vkladů.

Společnost s ručením omezeným vytvoří rezervní fond v době a ve výši určené ve společenské smlouvě. Není-li rezervní fond vytvořen již při vzniku společnosti, je společnost povinna vytvořit jej z čistého zisku vykázaného v řádné účetní závěrce za rok, v němž poprvé čistý zisk vytvoří, a to ve výši nejméně 10 % z čistého zisku, avšak ne více než 5 % z hodnoty základního kapitálu. Tento fond se ročně doplňuje o částku určenou ve společenské smlouvě nebo ve stanovách, nejméně však 5 % z čistého zisku, až do dosažení výše rezervního fondu určené ve společenské smlouvě nebo ve stanovách, nejméně však do výše 10 % základního kapitálu. Rezervní fond do výše 10 % základního kapitálu lze použít pouze k úhradě ztráty společnosti. O dalším použití rezervního fondu rozhodují jednatelé.

Akciová společnost je povinna vytvořit rezervní fond z čistého zisku vykázaného v řádné účetní závěrce za rok, v němž poprvé čistý zisk vytvoří, a to ve výši nejméně 20 % z čistého zisku, avšak ne více než 10 % z hodnoty základního kapitálu. Tento fond se ročně doplňuje o částku určenou stanovami, nejméně však 5 % z čistého zisku, až do dosažení výše rezervního fondu určené ve stanovách, nejméně však do výše 20 % základního kapitálu. To neplatí, jestliže rezervní fond již vytvořila příplatek nad emisní kurs akcií. Tako vytvořený rezervní fond do výše 20 % základního kapitálu lze použít pouze k úhradě ztráty. O použití rezervního fondu rozhoduje představenstvo, neurčují-li stanovy jinak.

### 3.8 Cizí zdroje

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách.

Dlouhodobé i krátkodobé úvěry se vykazují ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobý úvěr se považuje i část dlouhodobých úvěrů, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne. Změny splatnosti úvěru po datu účetní závěrky, pokud jsou známy do data jejího sestavení, jsou zohledněny při sestavení účetní závěrky a splatnost úvěru je vykazována v aktualizovaném termínu.

Úroky z úvěrů a ostatních finančních výpomocí, pokud se jejich splatnost nepředpokládá do 12 měsíců od data rozvahy, jsou vykazovány jako dlouhodobé závazky.

Dohadné účty pasivní jsou oceňovány na základě odborných odhadů a propočtů.

### 3.9 Přepočet cizích měn na českou měnu

Při přepočtu cizích měn na českou měnu používá společnost aktuální denní kurz vyhlášený ČNB.

### 3.10 Leasing

Společnost účtuje o najatém majetku tak, že zahrnuje leasingové splátky do nákladů a aktivuje v případě finančního leasingu příslušnou hodnotu najatého majetku v době, kdy smlouva o nájmu končí a uplatňuje se možnost nákupu. Splátky nájemného hrazené předem se časově rozlišují.

### 3.11 Účtování výnosů a nákladů

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

O zisku vyplývajícím z dlouhodobých smluv se účtuje až v okamžiku dokončení a vyfakturování zakázky, případně způsobem stanoveným v uzavřené smlouvě, tzv. fázovou fakturací.

### 3.12 Daň z příjmů

Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta) a slevy na dani z příjmů.

Odložená daňová povinnost odráží daňový dopad přechodných rozdílů mezi zůstatkovými hodnotami aktiv a pasiv z hlediska účetnictví a stanovení základu daně z příjmu s přihlédnutím k období realizace.

Rozdíly, které vznikly z důvodu prvého roku účtování o odložené dani ze všech přechodných rozdílů, jsou zaúčtovány do vlastního kapitálu.

### 3.13 Metody konsolidace

Konsolidovaná účetní závěrka Skupiny MSI obsahuje účetní výkazy Skupiny MSI s aktivy, závazky, vlastním kapitálem, výnosy a náklady a cash flow mateřské společnosti a jejích dceřiných společností a je sestavená ke konci stejněho účetního období jako individuální účetní závěrka mateřské společnosti za použití jednotných účetních postupů ve vztahu k obdobným transakcím a ostatním událostem za podobných okolností. Dceřiné společnosti jsou konsolidovány přímou metodou konsolidace a společně činnosti metodou pro související aktiva, závazky, tržby a náklady. Pro konsolidaci společností byla použita plná metoda konsolidace, protože se jedná o rozhodující vliv na všechny společnosti z konsolidačního celku. Plnou metodou konsolidace se rozumí.

- začlenění jednotlivých složek rozvahy a výkazů zisku a ztráty ovládaných a řízených osob v plné výši po případném přetřídění a úpravách do rozvahy a výkazu zisku a ztráty konsolidující účetní jednotky,
- vyloučení účetních případů mezi účetními jednotkami konsolidovaného celku, které vyjadřují vzájemné vztahy,
- vykázání případného konsolidačního rozdílu a jeho odpis,

- rozdelení vlastního kapitálu ovládaných a řízených osob a jejich výsledku hospodaření na podíl připadající ovládající a řídící osobě a podíl menšinových držitelů podílových cenných papírů a podílů emitovaných konsolidovanými podniky,
- vyloučení podílových cenných papírů a podílů, jejichž emitentem je ovládaná a řízená osoba a vlastního kapitálu této osoby, který se váže k vyloučovaným podílovým cenným papírům a podílům,
- vypořádání podílů se zpětnou vazbou.

### 3.13.1 Systém konsolidace

Pro konsolidaci společností byl použit přímý systém konsolidace.

### 3.13.2 Konsolidační pravidla

Účetní závěrky mateřské společnosti a dceřiných společností se konsolidují plnou metodou. Všechny společnosti v holdingu účtují podle platné účetní osnovy v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví a na základě opatření Ministerstva financí ČR, kterou se stanoví obsah účetní závěrky pro podnikatele, jak vyplývá ze změn a doplnění. Hodnotové údaje jsou vykázány v celých tisících Kč, pokud není uvedeno jinak. Skupina MSI není povinna konsolidovat dle IFRS – nejedná se o veřejně obchodované společnosti. Do konsolidované účetní závěrky jsou zahrnuty pouze takové položky, které mají významný dopad do celkového pohledu na skupinu MSI – položky, které přinesou významné změny na konsolidované účetní závěrce oproti účetní závěrce mateřské společnosti. Hladina významnosti byla stanovena na úrovni 10 % ze zisku, případně 10 % z celkových aktiv konsolidované skupiny MSI.

#### 3.13.2.1 Stanovení významností pro jednotlivé oblasti a fáze zpracování

Významnost pro jednotlivé oblasti se stanovuje v procentní výši ze základen určených dále všech účetních jednotek ve skupině. V případě spoluovládaných účetních jednotek se základna zahrnuje v příslušné poměrné části. Výslednou významností pro jednotlivou oblast je menší ze zjištěných částelek.

- významnost pro zahrnutí nevýznamných účetních jednotek do konsolidace

	1. základna	%	2.základna	%
ovládané a spoluovládané	aktiva celkem	0,1	čistý obrat	0,1
přidružené	vlastní kapitál	0,1	výsledek hosp. běžného obd.	0,1

Konkrétně bude při výpočtu hladiny významnosti postupováno takto:

- základny „aktiva celkem“ a „čistý obrat“ celkem se zjistí ze součtu brutto hodnot (neupravených o vyloučení vzájemných vztahů) za mateřský podnik a všechny ovládané účetní jednotky, které nejsou vyloučeny z konsolidace podle §22a, odst. 2 zákona o účetnictví plus účetní jednotky pod společným vlivem (zde zahrnutý v poměrné části). Do konsolidace nemusí být zahrnuty s odkazem na nevýznamnost ty ovládané a spoluovládané účetní jednotky, které v součtu nepřekračují stanovenou hranici ani u jediné základny,
- základny „vlastní kapitál“ a „výsledek hospodaření běžného období“ se zjistí ze součtu brutto hodnot (neupravených o vyloučení vzájemných vztahů) mateřského podniku, ovládaných a spoluovládaných účetních jednotek po vyloučení účetních jednotek podle §22a, odst. 2 a případném vyloučení nevýznamných účetních jednotek podle předchozího bodu. Do konsolidace nemusí být zahrnuty ty přidružené účetní jednotky, které v součtu nepřekračují stanovenou hranici ani u jediné základny.

- významnost pro vyloučování vzájemných vztahů
- není stanovena. Vylučují se všechny vzájemné vztahy
- významnost pro dohledávání rozdílů při vyloučování vzájemných vztahů

	<b>1. základna</b>	<b>%</b>	<b>2.základna</b>	<b>%</b>
součet zjištěných rozdílů	aktiva celkem	0,1	čistý obrat	0,1

Tato významnost se může použít tak, že v případě dohledávání zjištěných rozdílů při vykázání vzájemných vztahů se s dohledáváním může skončit v okamžiku, kdy součet těchto rozdílů poklesne pod danou hladinu významnosti. V případech nedořešených rozdílů se subjektivně posoudí, která rozdílná hodnota v příslušné položce bude vyloučena. Pokud je to možné, vychází se ze zásady, že pravdu má spíše dodavatel.

Stanovené hladiny významnosti (%) jsou orientační, v každém případě by měly být projednány a akceptovány auditorem, který bude ověřovat konsolidovanou účetní závěrku. Je nutno si uvědomit, že auditor si stanoví vlastní hladiny významnosti, které budou odvozeny od konsolidovaných údajů konsolidované účetní závěrky. To znamená, že námi stanovené hladiny odvozené od nekonsolidovaných hodnot musí ve své výsledné hodnotě být pod hladinou významnosti, které si stanoví auditor.

### 3.13.3 Konsolidační rozdíl

Konsolidační rozdíl je podle ČÚS 020 rozdíl mezi pořizovací cenou podílu konsolidované účetní jednotky a jeho oceněním podle podílové účasti konsolidující účetní jednotky na výši vlastního kapitálu vyjádřeného reálnou hodnotou. Reálná hodnota vlastního kapitálu je dána rozdílem mezi reálnou hodnotou aktiv a cizího kapitálu ke dni akvizice nebo ke dni dalšího zvýšení účasti (dalšího pořízení cenných papírů nebo podílů)

Přecenění vlastního kapitálu na reálnou hodnotu k datu akvizice (v souvislosti se stanovením konsolidačního rozdílu) se provede pouze v případě, že se účetní hodnoty aktiv a závazků ke dni akvizice nebo ke dni zvýšení účasti na základním kapitálu významně liší od účetních hodnot.

Konsolidační rozdíl se odepisuje po dobu 20 let rovnoměrným odpisem. Konsolidační rozdíl se zúčtovává do položky zúčtování aktivního konsolidačního rozdílu nebo zúčtování záporného konsolidačního rozdílu na vrub nákladů, respektive ve prospěch výnosů z běžné činnosti.

### 3.14 Přehled o peněžních tocích

Přehled o peněžních tocích byl sestaven nepřímou metodou. Peněžní toky z provozních, investičních nebo finančních činností jsou uvedeny v přehledu o peněžních tocích nekompenzovaně.

## 4 Doplňující údaje

Veškeré hodnoty jsou uvedeny v tis. Kč, pokud není uvedeno jinak

### 4.1 Dlouhodobý majetek

Dlouhodobý majetek konsolidačního celku má následující strukturu:

<b>Hodnoty v tis. Kč.</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Dlouhodobý nehmotný majetek celkem</b>	<b>504</b>	<b>0</b>
<b>Dlouhodobý hmotný majetek celkem</b>	<b>2 159 875</b>	<b>1 500 419</b>
Z toho: Pozemky	479 114	436 685
Stavby	79 474	2 180

Hmotné movité věci	5 729	6 977
Oceňovací rozdíl k nabýtému majetku	501 306	381 719
Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek	1 075	1 075
Nedokončený dl. hmotný majetek	1 093 177	671 783
<b>Dlouhodobý finanční majetek celkem</b>	<b>43 313</b>	<b>40 534</b>

Majetkové cenné papíry vykázané v dlouhodobém finančním majetku nejsou součástí konsolidačního celku. Stavby vykazované 31.12.2020 nebyly zařazeny do odepisování – jedná se o jednotky, které se nepoužívají, jsou určené k prodeji.

#### 4.1.1 Konsolidační rozdíly

<b>Hodnoty v tis. Kč.</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Kladný konsolidační rozdíl brutto</b>	<b>96 859</b>	<b>51 719</b>
Odpisy a oprávky	-17 485	-4 071
<b>Kladný konsolidační rozdíl netto</b>	<b>79 374</b>	<b>47 648</b>
<b>Záporný konsolidační rozdíl brutto</b>	<b>-6146</b>	<b>-42</b>
Odpisy a oprávky	307	3
<b>Záporný konsolidační rozdíl netto</b>	<b>-5 839</b>	<b>-39</b>

#### 4.1.2 Rozpis hmotného majetku zatížený zástavním právem

Zástavní právo bylo poskytnuto u pozemků k.ú. Ivanovice (Brno) bance Fio banka, a.s., pozemky MS Hostivická, s.r.o., MS Michelská, s.r.o. Bance CREDITAS a.s. a pozemky společnosti MAMEST, s.r.o. bance Waldviertler Sparkasse Bank AG, pozemky MS Trnitá 1, a.s. bance Česká spořitelna a.s.

#### 4.1.3 Hmotný investiční majetek pořízený formou operativního pronájmu

Konsolidovaná skupina MSI ma najatý dlouhodobý majetek, o kterém se neúčtuje na rozvahových účtech. Celková částka nákladů na operativní nájem osobního automobilu za rok 2020 dosáhl výše 1116 tis. Kč. Celková částka na nájem kopírovacích skenovacích zařízení za rok 2020 činí 71 tis. Kč.

#### 4.2 Zásoby

<b>Hodnoty v tis. Kč.</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Nedokončená výroba a polotovary	104 481	46 391

#### 4.3 Dlouhodobé pohledávky

<b>Hodnoty v tis. Kč.</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Dlouhodobé pohledávky</b>	<b>401 436</b>	<b>315 337</b>
Z toho: Odložená daňová pohledávka	213	8 622
Ostatní pohledávky	401 224	326 823

#### 4.4 Krátkodobé pohledávky

<b>Hodnoty v tis. Kč.</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Krátkodobé pohledávky</b>	<b>395 478</b>	<b>244 455</b>
Z toho: Pohledávky z obchodních vztahů	185 522	154 576
Pohledávky za společníky	29 940	29 940
Stát – daňové pohledávky	6 227	7 649
Krátkodobé poskytnuté zálohy	95 638	7 273

Dohadné účty aktivní	4 648	4 018
Jiné pohledávky	73 503	41 000

#### Celkové pohledávky po lhůtě splatnosti

	31.12.2020		31.12.2019	
	Z obchodního styku	Ostatní	Z obchodního styku	Ostatní
Do 30	567	0	0	0
30-60	310	0	0	0
60-90	250	0	3	0
90-180	0	0	0	0
180 a více	274	0	2 170	0

Na nesplacené pohledávky, které jsou považovány za pochybné, nebyly v roce 2020 vytvořeny opravené položky na základě analýzy platební schopnosti zákazníků a věkové struktury pohledávek.  
Pohledávky po splatnosti ve skupině se nevyskytují.

#### 4.5 Závazky

Hodnoty v tis. Kč.	31.12.2020	31.12.2019
<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>1 800 358</b>	<b>1 526 835</b>
Z toho: Vydané dluhopisy	250 000	495 000
Závazky k úvěrovým institucím	954 845	461 596
Dlouhodobé přijaté zálohy	116 400	77 339
Závazky z obchodních vztahů	176 522	154 532
Odložený daňový závazek	58 112	61 041
Závazky ke společníkům	31 712	0
Jiné závazky	212 768	277 327

Hodnoty v tis. Kč.	31.12.2020	31.12.2019
<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>1 030 899</b>	<b>269 424</b>
Z toho: Vydané dluhopisy	245 000	0
Závazky k úvěrovým institucím	398 074	0
Krátkodobé přijaté zálohy	50 084	21 703
Závazky z obchodních vztahů	283 922	212 549
Závazky ke společníkům	522	522
Krátkodobé finanční výpomoci	31 019	18 442
Závazky k zaměstnancům	2 409	2 498
Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	729	750
Stát – daňové závazky a dotace	16 244	8 884
Dohadné účty pasivní	1 280	2 801
Jiné závazky	1 617	1 275

#### Celkové závazky po lhůtě splatnosti

Počet dnů	31.12.2020		31.12.2019	
	Z obchodního styku	Ostatní	Z obchodního styku	Ostatní
Do 30	31 596	0	20 291	0
30-60	21 651	0	8 217	0

Počet dnů	31.12.2020		31.12.2019	
60-90	5 726	0	1 815	0
90-180	429	0	145	0
180 a více	195	0	797	0

Závazky po splatnosti ve skupině se nevyskytují.

Společnost MS-INVEST, a.s. ručí svým propojeným projektovým společnostem za úvěry poskytnuté finančními institucemi. Společnost MSI vydala v letech 2016 a 2017 pětileté dluhopisy.

#### 4.6 Údaje o pohledávkách a závazcích z titulu uplatnění zástavního a zajišťovacího práva

K 31.12.2020 byly pohledávky společnosti MSI zatiženy zástavním právem ke krytí bankovního úvěru poskytnutého Bankou CREDITAS a.s.

#### 4.7 Závazky nesledované v účetnictví a neuvedené v rozvaze

Nejsou.

#### 4.8 Rezervy

Nebyly tvořeny.

#### 4.9 Vlastní kapitál

Podrobné změny ve vlastním kapitálu jsou uvedeny v Přehledu o změnách konsolidovaného vlastního kapitálu.

#### 4.10 Tržby z běžné činnosti

Hodnoty v tis. Kč.	31.12.2020	31.12.2019
<b>Čistý obrat za účetní období</b>	<b>629 815</b>	<b>298 291</b>
Z toho: Tržby z prodeje služeb	339 237	242 774
Ostatní provozní výnosy	267 639	38 614
Výnosové úroky a podobné výnosy	22 938	16 899
Ostatní finanční výnosy	0	3

Oproti minulému období došlo k významnému nárůstu konsolidovaných tržeb v důsledku toho, že započala výstavba mnoha významných developerských projektů společnosti MS-INVEST, a.s. .

#### 4.11 Zaměstnanci společnosti, osobní náklady

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

Hodnoty v tis. Kč.	2020		2019	
	Celkový počet zaměstnanců	Členové řídících, kontrolních a správních orgánů	Celkový počet zaměstnanců	Členové řídících, kontrolních a správních orgánů
Průměrný počet zaměstnanců	47	8	49	7
Mzdy	22 355	8 461	23 386	7 951
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	6 837	2 987	8 547	5 526
Osobní náklady celkem	29 192	11 448	31 933	13 692

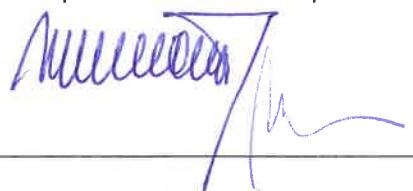
V roce 2020 a 2019 neobdrželi členové a bývalí členové řídících, kontrolních a správních orgánů odměny z důvodu jejich funkce. Členové představenstva jsou zaměstnanci společnosti MS-INVEST a.s.

V roce 2020 a 2019 neobdrželi členové řídících, kontrolních a správních orgánů žádné zálohy, závdavky, záplýžky, úvěry, přiznané záruky, a jiné výhody.

#### 4.12 Významné položky výkazu zisku a ztráty

Odměny statutárnímu auditorovi k 31.12.2020:

Služby V Kč	2020	2019
Povinný audit konsolidované účetní závěrky	80 tis.	80 tis.

Sestaveno dne:		Podpis statutárního zástupce:
18.6.2021		

# KONSOLIDOVNÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

**MS-INVEST a.s.**  
IČO 25544756

Koliště 1912/13  
Brno - Černá Pole  
602 00

za období

**1.1.2020 - 31.12.2020**

(v celých tisících Kč)

		Běžné účetní období	Minulé účetní období
P.	<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období</b>	<b>100 401</b>	<b>35 248</b>
<b>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)</b>			
Z.	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)</b>	<b>-8 833</b>	<b>61 207</b>
A. 1.	Úpravy o nepeněžní operace	-107 703	<b>103 626</b>
A. 1. 1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a dále umořování oceňovacího rozdílu k nabytému majetku a goodwillu (+/-)	41 770	42 266
A. 1. 2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	-433	328
A. 1. 3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (+/-)	-157 879	-5 650
A. 1. 4.	Výnosy z podílů na zisku (-)	0	0
A. 1. 5.	Vyučtované nákladové úroky (+) s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku, a vyúčtované výnosové úroky (-)	217	4 801
A. 1. 6.	Připadné úpravy o ostatní nepeněžní operace	8 622	61 881
<b>A *</b>	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu</b>	<b>-116 536</b>	<b>164 833</b>
A. 2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	54 830	<b>30 475</b>
A. 2. 1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-224 341	318 444
A. 2. 2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	337 261	-296 719
A. 2. 3.	Změna stavu zásob (+/-)	-58 090	8 750
A. 2. 4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespadajícího do peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	0	0
<b>A **</b>	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním</b>	<b>-61 706</b>	<b>195 308</b>
A. 3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	-23 155	-21 700
A. 4.	Přijaté úroky (+)	22 938	16 899
A. 5.	Zaplacená daň z příjmů a za domérky daně za minulá období (-)	-5 204	-6 368
A. 7.	Přijaté podíly na zisku (+)	0	0
<b>A ***</b>	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>-67 127</b>	<b>184 139</b>
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>			
B. 1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-681 665	-722 210
B. 2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	264 584	15 647
B. 3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	0	
<b>B ***</b>	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti</b>	<b>-417 081</b>	<b>-706 563</b>

<b>Peněžní toky z finanční činnosti</b>			
C. 1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popřípadě takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry) na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	624 526	587 577
C. 2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	0	0
C. 2. 1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, ážia, popřípadě fondů ze zisku včetně složených záloh na toto zvýšení (+)	0	0
C. 2. 2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníků (-)	0	0
C. 2. 3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů (+)	0	0
C. 2. 4.	Úhrada ztráty společníky (+)	0	0
C. 2. 5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	0	0
C. 2. 6.	Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně vztahující se k těmu nárokům a včetně finančního vypořádání se společníky veřejné obchodní společnosti a komplementáři u komanditních společností (-)	0	0
<b>C ***</b>	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</b>	<b>624 526</b>	<b>587 577</b>
<b>F.</b>	<b>Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků</b>	<b>190 318</b>	<b>65 153</b>
<b>R.</b>	<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období</b>	<b>290 720</b>	<b>100 401</b>

Sestaveno dne:	Jméno a podpis statutárního orgánu:
18.06.2021	Ing. LUBOMÍR MALÍK, Ing. VLADIMÍR MEISTER

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH KONSOLIDOVANÉHO VLASTNÍHO KAPITÁLU**

Sestaven od 1.1.2020 do 31.12.2020 (V tisících Kč, na 0 des. místo)

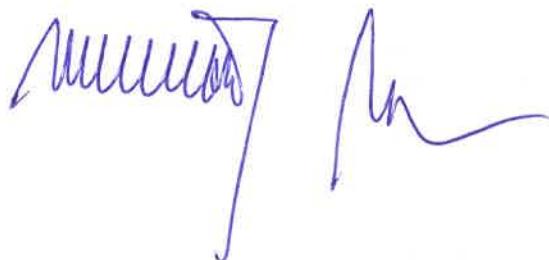
Název a sídlo účetní jednotky:

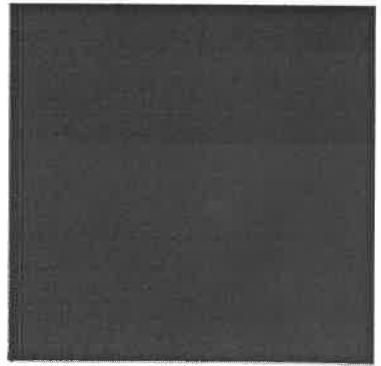
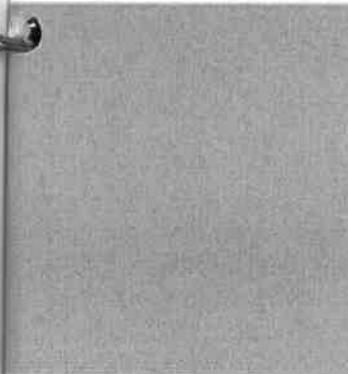
MS-INVEST a. s. (IČ 25544756)  
Koliště 1912, 602 00 Brno, Česká republika

Položka	Text	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
<b>Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku (účet 411, 491)</b>			
A.	Počáteční stav	1 460	1 260
A.2.	Zvýšení	400	200
A.2.	Snížení		
A.3.	Konečný zůstatek	1 860	1 460
<b>Základní kapitál nezapsaný (účet 419)</b>			
B.1.	Počáteční stav	0	0
B.2.	Zvýšení		
B.3.	Snížení		
B.4.	Konečný zůstatek	0	0
C.	<b>A. +/- B. se zohledněním účtu (-) 252</b>		
C.1.	Počáteční zůstatek A. +/- B.	0	0
C.2.	počáteční zůstatek vlastních akcií a vlastrních obchodních podílů		
C.3.	Změna stavu účtu 252	0	0
C.4.	Konečný zůstatek účtu 252	0	0
C.5.	Konečný zůstatek a. +/- B.		
D.	<b>Emisní ážio</b>		
D.1.	Počáteční stav	0	0
D.2.	Zvýšení		
D.3.	Snížení		
D.4.	Konečný zůstatek	0	0
E.	<b>Rezervní fondy</b>		
E.1.	Počáteční stav	998	813
E.2.	Zvýšení	1	185
E.3.	Snížení		
E.4.	Konečný zůstatek	999	998
F.	<b>Ostatní fondy ze zisku</b>		
F.1.	Počáteční stav	0	0
F.2.	Zvýšení		
F.3.	Snížení		
F.4.	Konečný zůstatek	0	0
G.	<b>Kapitálové fondy</b>		
G.1.	Počáteční stav	499 237	281 945
G.2.	Zvýšení	110 890	217 292
G.3.	Snížení		
G.4.	Konečný zůstatek	610 127	499 237
H.	<b>Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření</b>		
H.1.	Počáteční stav	0	0
H.2.	Zvýšení		
H.3.	Snížení		
H.4.	Konečný zůstatek	0	0
I.	<b>Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)</b>		
I.1.	Počáteční stav	0	9 701
I.2.	Zvýšení	16 146	
I.3.	Snížení	16 146	9 701
I.4.	Konečný zůstatek	0	0
J.	<b>Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)</b>		
J.1.	Počáteční stav	-96 382	-2 158
J.2.	Zvýšení	86 160	-94 224
J.3.	Snížení	21 953	
J.4.	Konečný zůstatek	-32 175	-96 382
K.	<b>Zisk/ztráta za účetní období po zdanění</b>		
K.1.	Počáteční stav	66 303	11 219
K.2.	Zvýšení		66 303

K.3.	Snížení	71 172	11 219
K.4.	Konečný zůstatek	-4 869	66 303
<b>Vlastní kapitál celkem</b>			
X.1.	Počáteční stav	471 617	302 780
X.2.	Zvýšení	213 596	189 757
X.3.	Snížení	109 271	20 920
X.4.	Konečný zůstatek	<b>575 942</b>	<b>471 617</b>

Sestaveno dne: 18.6.2020, podpisový záznam:





Konsolidovaná výroční zpráva

**SKUPINY MSI ZA ROK 2020**

## OBSAH

1. Vymezení konsolidačního celku
2. Obecné údaje konsolidačního celku
3. Zpráva o podnikatelské činnosti
4. Údaje o důležitých skutečnostech
5. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje
6. Informace o organizačních složkách v zahraničí
7. Informace o pořizování vlastních akcií
8. Stanovisko dozorčí rady
9. Finanční informace

Konsolidovaná účetní závěrka:

- a) Konsolidované výkazy
- b) Příloha ke konsolidované účetní závěrkce

10. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami
11. Zpráva auditora o ověření konsolidované výroční zprávy za rok 2020

## 1 Vymezení konsolidačního celku

Konsolidační celek (dále též „**skupina MSI**“) je z pohledu účetní jednotky MS-INVEST a.s. tvořen následujícími účetními jednotkami.

- **Mateřskou obchodní korporací** je MS-INVEST, a.s. se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, identifikační číslo 255 44 756 (dále též „**mateřská společnost**“ nebo též „**MSI**“)
- **Dceřinou obchodní korporací** jsou:
  - A) M.S. Karlínská, s.r.o. (dále také „**MSK**“), se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, identifikační číslo: 242 75 999,
  - B) MAMEST, s.r.o. (dále také „**MAMEST**“) se sídlem Brno, Koliště č.p. 1912/13, PSČ 60200, identifikační číslo 262 80 825,
  - C) MS Michelská, s.r.o. (dále také „**MSM**“), se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, IČO: 276 69 335,
  - D) MS Trnitá 1, a.s. (dále také „**MST**“), se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, identifikační číslo: 27758583,
  - E) MS Hostivická, s.r.o. (dále také „**MSH**“), se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, identifikační číslo: 06533370
  - F) MS Satalická, s.r.o. (dále také „**MSS**“), se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, identifikační číslo: 09408550

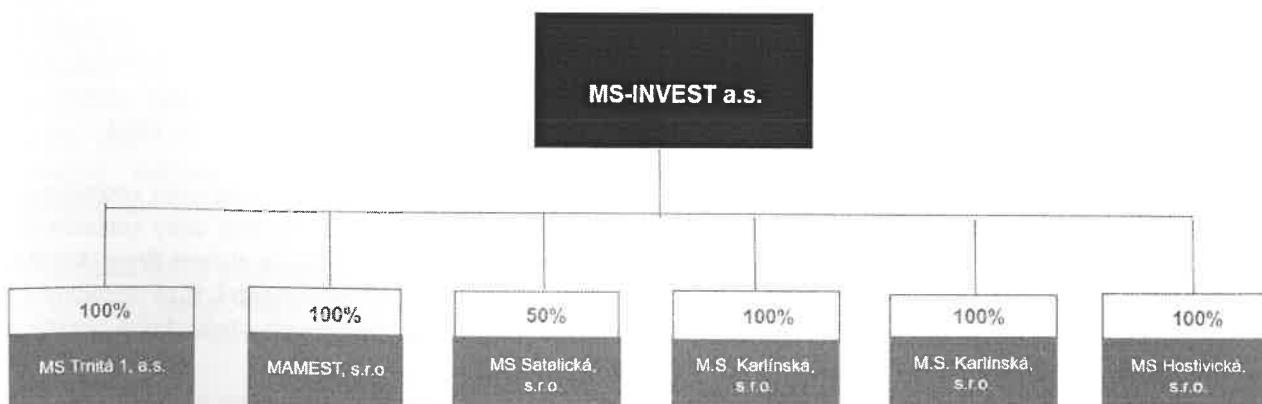
(společně též „**dceřiné společnosti**“).

Konsolidovaná účetní závěrka a konsolidovaná výroční zpráva jsou sestaveny na úrovni společnosti MS-INVEST a.s.

Společnost	Přímý podíl	Druh vlivu	Úroveň	Metoda konsolidace
M.S. Karlínská, s.r.o.	100%	rozhodující	dcera	plná
MAMEST, s.r.o.	100%	rozhodující	dcera	plná
MS Michelská, s.r.o.	100%	rozhodující	dcera	plná
MS Trnitá 1, a.s.	100%	rozhodující	dcera	plná
MS Hostivická, s.r.o.	100%	rozhodující	dcera	plná
MS Satalická, s.r.o.	50%	společný	společná	poměrná

Společnosti MSI, MSK, MAMEST, MSM, MST, MSH a MSS jsou jedinými obchodními společnostmi, které patří do konsolidačního celku.

### Organizační schéma konsolidované skupiny MSI



## 2 Obecné údaje konsolidačního celku

### 2.1 Popis konsolidační účetní jednotky

**Název:** MS-INVEST a.s.

**Sídlo:** Brno, Koliště 1912, PSČ 602 00

**Právní forma:** akciová společnost

**Identifikační číslo:** 255 44 756

**Předmět podnikání:** koupě zboží za účelem dalšího prodeje, provádění staveb vč. jejich změn, inženýrská a realitní činnost, zprostředkovatelská činnost v oblasti obchodu.

**Rozhodující předmět činnosti:** inženýrská činnost a realizace výstavby RD.

**Datum vzniku společnosti:** 18.11.1998

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31.12.2020

Funkce	Příjmení	Jméno	Bydliště
Předseda představenstva	Strnad	Pavel	Hoštice
Člen představenstva	Meister	Vladimír	Praha
Člen představenstva	Malík	Lubomír	Uherské Hradiště
Člen dozorčí rady	Kocourek	Michal	Kuřim

Společnost MS-INVEST a.s. buduje již po více než 20 let bytové a rodinné domy v oblastech Brna a Prahy. Strategií společnosti je realizace projektů v lokalitách s výbornou dostupností a cílem zaujmout trvalou pozici klíčového hráče mezi developery v Praze a Brně na poli středně velkých projektů.

Při zajišťování primárních lidských potřeb – bydlení se společnost snaží na základě svých zkušeností poskytnout svým klientům ekologicky a energeticky šetrné stavby, které budou splňovat standardy moderního bydlení a zároveň budou splňovat konkrétní potřeby klientů.

#### 2.1.1 Historie a vývoj mateřské společnosti

Mateřská společnost, tj. společnost **MS-INVEST a.s.**, byla založena na dobu neurčitou podle práva České republiky jako akciová společnost dne 14. 10. 1998. Ke vzniku společnosti MSI došlo dne 18. 11. 1998 zápisem do obchodního rejstříku. Společnost MSI byla založena za účelem podnikání, jak mimo jiné vyplývá z článku 1 odst. 1.4 stanov společnosti MSI; předmětem podnikání společnosti MSI je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona a provádění staveb, jejich změn a odstraňování.

Na společnost MSI, coby společnost nástupnickou, přešlo veškeré jmění obchodní společnosti **Nad Nivami, s.r.o.**, IČO: 276 68 380, se sídlem Brno, Koliště 1912, PSČ 60200, coby společnosti zanikající, a obchodní společnosti **M.S. Šemberka, s.r.o.**, IČO: 277 19 693, se sídlem Brno, Koliště 1912/13, PSČ 60200, coby společnosti zanikající, a to na základě vnitrostátní fúze sloučením, s rozhodným dnem k 1. 1. 2014, přičemž tato fúze nabyla účinnosti zápisem do obchodního rejstříku dne 10. 11. 2014.

Na společnost MSI, coby společnost nástupnickou, dále přešlo veškeré jmění obchodní společnosti **BENOT, spol. s.r.o.**, IČO: 602 03 650, se sídlem Brno, Koliště 1912/13, PSČ 60200, coby společnosti zanikající, a obchodní společnosti **M.S. Cholupická, s.r.o.**, IČO: 269 77 605, se sídlem Brno, Koliště 1912/13, PSČ 60200, coby společnosti zanikající, a to na základě vnitrostátní fúze sloučením, s rozhodným dnem k 1. 1. 2016, přičemž tato fúze nabyla účinnosti zápisem do obchodního rejstříku dne 7. 9. 2016.

Na společnost MS-INVEST a.s., jako na společnost nástupnickou, přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením jmění zanikající společnosti **Moravská stavební, a.s.**, se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00, IČ: 634 88 914, a to podle Projektu fúze sloučením ze dne 11.09.2018. Rozhodný den: 01.01.2018.

Na společnost MS-INVEST a.s., a.s., jako na společnost nástupnickou, přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením jmění zanikající společnosti **M.S. Panorama, s.r.o.**, se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ: 283 01 056, a to podle Projektu fúze sloučením ze dne 19. 11. 2019. Rozhodný den: 01. 01. 2019.

Na společnost MS-INVEST a.s., jako na společnost nástupnickou, přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením jmění zanikající společnosti **Cholupice 3. fáze, s.r.o.**, se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ: 243 07 432, a to podle Projektu fúze sloučením ze dne 20.10.2020. Rozhodný den: 01.01.2020.

### 2.1.2 Základní kapitál společnosti MSI

Základní kapitál společnosti MSI činí 1 2600 000 Kč a byl splacen v plné výši. Je rozdělen do 21 ks kmenových akcií, každá o jmenovité hodnotě 60 000 Kč. Všechny akcie jsou vydány jako cenné papíry a znějí na jméno. V minulém účetním období došlo ke zvýšení základního kapitálu o 210 tis. Kč.

Společnost MSI nevydala žádné prioritní nebo zaměstnanecké akcie, ani vyměnitelné nebo prioritní dluhopisy.

### 2.1.3 Historie a vývoj společnosti MSI

Společnost MSI byla založena v roce 1998. Na počátku své existence se společnost MSI zaměřila na realizaci projektů v Brně a okolí. S postupem doby rozšířila svoji činnost také do Prahy a okolí. V současné době společnost MSI provozuje svoji činnost převážně v Praze a Brně, kde se zaměřuje na:

- Development rezidenčních objektů, jako jsou bytové domy, řadové rodinné domy, samostatně stojící rodinné domy a soubory obytných objektů s veškerou občanskou a technickou vybaveností;
- Development komerčních ploch a kanceláří;
- Příprava projektů pro komerční development, zejména akvizice a scelování pozemků, obstarání potřebných povolení, příprava infrastruktury, prodej projektů připravených k výstavbě.

Za dobu své existence společnost MSI přímo (samostatně) či zprostředkováně coby generální dodavatel zrealizovala celkem cca 3 250 bytů a rodinných domů, cca 17 430 m<sup>2</sup> obchodních ploch a kanceláří a také více než 184 000 m<sup>2</sup> pozemků (realizací pozemků se rozumí vykoupení jednotlivých parcel, jejich následné scelení, dále zpravidla vybudování inženýrských sítí, případně přípojek, a konečně, vyřízení příslušných veřejnoprávních souhlasů či rozhodnutí k umístění rodinného domu/rodinných domů či jiných staveb).

Na počátku svého podnikání se společnost MSI zaměřila na výstavbu rodinných domů a bytů na jižním okraji města Kuřim, kde v letech 1998–2004 vyrostlo 255 rodinných domů a 213 bytových jednotek. Město Kuřim se nachází 15 km severozápadně od Brna.

V roce 2000 byla dokončena výstavba 390 bytových jednotek a komerčních prostor na brněnském sídlišti Lesná – Majdaleny. Lokalita je díky množství okolní zeleně jednou z nejatraktivnějších

městských částí Brna. Jedná se o klidné bydlení s výborným napojením na městskou hromadnou dopravu. Je zde také komplexní občanská vybavenost a široká možnost volnočasových aktivit.

V letech 2002–2009 započala společnost MSI rozsáhlou výstavbu rodinných domů a pětipatrových bytových domů v Nehvizdech u Prahy. Celkem vzniklo více než 200 bytových jednotek. Jako první developer v této lokalitě, se společnost MSI podílel na rozvoji občanské vybavenosti obce. Spolupodílel se například na výstavbě místní základní školy. Nehvizdy leží poblíž hradecké dálnice D11 a stanice Černý most metra B je dostupná do 15 minut.

V průběhu let 2004–2005 společnost MSI postavila v městské části Brno – Bystrc bytový dům o 32 bytových jednotkách. Nachází se v ulici Přístavní v blízkosti Brněnské přehrady, která nabízí široké spektrum možností trávení volného času. Dům v Přístavní je umístěn v původní bystrcké zástavbě a představuje tak klidné bydlení s dosahem veškeré občanské vybavenosti.

16 bytových jednotek a komerční prostory polyfunkčního domu na ulici Vídeňská bylo vystavěno v letech 2004–2005 v Brně Štýřicích. Lokalita nabízí výborné spojení s centrem města a veškeré služby. Díky nedalekým přírodním zónám Červený kopec a Mahenově stráni nad Svatkou je lokalita ceněna seniory i rodinami s dětmi pro svůj klid.

Jednou z rozsáhlejších realizací byla v letech 2005–2014 výstavba 6 bytových domů se 122 byty a 35 řadovými a samostatnými rodinnými domy v městské části Brno – Jundrov při ulici Optátova. Klidná lokalita z jedné strany obepnutá lesy a z druhé řekou Svratkou s cyklostezkou, a přitom zároveň v dosahu centra, je jednou z nejzádanějších. Samozřejmostí je veškerá občanská vybavenost. Projekt v roce 2014 získal 1. místo v soutěži Stavba Jihomoravského kraje.

V letech 2006–2007 proběhla výstavba bytového domu v městské části Brno – Komín. Celkem 24 bytových jednotek ve třech nadzemních podlažích vyrostlo na ulici Jundrovská. Projekt představuje možnost bydlení v klidné části města Brna a má velmi dobré napojení na městskou hromadnou dopravu.

6 bytových domů s 91 bytovými jednotkami, 10 řadových domů a komerční plochy, to vše bylo vybudováno v letech 2006–2011 v Brně – Bohunicích na ulici Čeňka Růžičky. Parkování bylo řešeno podzemními garážemi přímo pod bytovými domy nebo venkovním parkovacím stáním u domu. Okolí je plně občanský vybavené. Je zde základní škola, základní umělecká škola, mateřskou školu, sportovní hala, hřiště, tenisové kurty, skate park, dětské hřiště, minigolf, venkovní amfiteátr a fakultní nemocnice.

V městě Kuřim, na jižním slunném svahu obklopeném lesy, proběhla v letech 2006–2008 výstavba 30 moderních řadových a samostatných rodinných domů s praktickými dispozicemi a řešením. Lokalita nabízí klid, množství zeleně a dostatečný prostor pro relaxaci. V dosahu se nachází Moravský kras i Brněnská přehrada. Je ideálním prostředím pro cykloturistiku, v místě se nachází sportovní hřiště, plavecký areál s tobogánem, krytý bazén, tenisové hřiště, golfové hřiště a mnohé další.

V letech 2007–2009 pokračovala v městské části Brno – Bystrc výstavba 2 bytových domů s 60 bytovými jednotkami s garážovým a parkovacím stáním. Domy se nachází na ulici Šemberova, v bezprostřední blízkosti přírodní památky Pekárna, jejíž plocha 60 ha poskytuje velký prostor pro vycházky a relaxaci.

Na lukrativních pozemcích jižních svahů s krásným výhledem na město Zlín vzniklo v letech 2007–2010 celkem 190 bytových jednotek a 390 m<sup>2</sup> komerčních prostor v polyfunkčních domech v lokalitě Nad Nivami. Většina bytů má balkony, každá jednotka sklep, je zde garážové či venkovní parkovací stání. 100 m od lokality se nachází centrální park Valachův Žleb.

V průběhu let 2008–2014 proběhla výstavba I. etapy projektu Panorama, v rámci které byly postaveny 3 bytové domy se 125 bytovými jednotkami, komerčními prostorami, garážovým stáním a venkovním parkovištěm. Výstavba dále pokračuje projekty Panorama II a III, v rámci kterých se realizuje 60 rodinných a 5 bytových domů, autobusová zastávka, mateřská školka a dětské hřiště. Lokalita nabízí veškerou občanskou vybavenost, je obklopena lesy a přírodou, a přitom nabízí rychlé a pohodlné spojení s centrem města Brna. V dosahu se nachází ZOO Brno a Brněnská přehrada.

V roce 2009 byla dokončena výstavba architektonicky nadstandardně řešené administrativní budovy na ulici Videňská. Ta nabízí obchodní a kancelářské plochy se zázemím a parkovací stání. Úsporný provoz zajišťuje použití moderních materiálů a revoluční systém chlazení. Budova se nachází v těsné blízkosti centra města, které nabízí širokou síť institucí, bankovních ústavů, obchodů, restaurací a dalších služeb. V docházkové vzdálenosti je pobočka České pošty, obchodní centrum či banka. Přilehlá tramvajová zastávka zajišťuje pohodlné spojení po celé metropoli, v dostupné vzdálenosti se nachází hlavní vlakové i autobusové nádraží. Předností je velmi dobrá návaznost na dálnice D1 a D2.

3 bytové domy se 116 bytovými jednotkami byly postaveny v letech 2009–2011 v pražských Cholupicích, kde žije zde cca 600 obyvatel. Pro svoje klidné okolí jsou nazývány zelenou oázou Prahy. Blízkost přírody, přírodních památek, lesních stezek lákajících k procházkám či projížďkám na kole dělá z Cholupic jedno z nejmalebnějších míst na jihu Prahy. V blízké Točné je malé letiště sportovních letadel, jsou zde výběhy koní zdejšího jezdeckého klubu. V blízké budoucnosti bude lokalita navíc dobře dostupná pomocí linky metra D.

Na nároží ulic Ďáblická s Hoříneckou v pražských Ďáblicích byly v letech 2009–2011 vybudovány 2 domy s 19 bytovými jednotkami s podzemními garážemi a příjemným posezením ve dvoře domu a vlastní plynovou kotelnou. Domy mají systém „pavlačových vstupů“ – přes moderní terasy. Stanice metra Ládví je vzdálena 5 minut autobusem. Základní občanská vybavenost je v bezprostředním okolí.

74 bytových jednotek bylo vystavěno v letech 2010–2012 v Praze Slovance. Jedná se o 2 samostatné objekty s dvěma patry podzemních garáží, sklepními prostorami a technickým zázemím. Byty v nejvyšších patrech jsou velkoprostorové s terasami a s nádherným výhledem do okolí.

V rámci výstavby I. fáze, která probíhala v letech 2010–2012, ve Vinoři vyrostlo celkem 30 rodinných domů. Vinoř je klidná lokalita na okraji Prahy s veškerou občanskou vybaveností a výbornou dopravní dostupností. V okolí se nachází řada míst pro relaxaci, například ctěnický háj se zámkem.

V letech 2013 – 2014 byla realizována výstavba 24 dvoupodlažních řadových rodinných domů v ulici Za Rybníkem v Přezleticích. Tato obec leží na okraji úrodné polabské nížiny, 10 minut od Letňan s pravidelným autobusovým spojením. V blízkosti se nachází Ctěnický háj a zámek a archeologická lokalita Zlatý kopec.

Bytový dům se 79 bytovými jednotkami byl postaven v letech 2013–2014 v ulici Frýdecká v pražských Letňanech. Byty od velikosti 1+kk po 4+kk splňují nároky komfortního a moderního bydlení. Jsou v energetické třídě B. V podzemí domu jsou garážová stání, veškerá občanská vybavenost je v bezprostředním okolí. Stanice metra pak dvě zastávky autobusem, který zastavuje hned u domu.

V rámci II. etapy v letech 2013–2015 byly v Cholupicích realizovány podsklepené rodinné domy, s podzemní garáží, ve střeše s podkrovními byty a s vlastní plynovou kotelnou. Pro svoje klidné okolí jsou nazývány zelenou oázou Prahy. Blízkost přírody, přírodních památek, lesních stezek lákajících k procházkám či projížďkám na kole dělá z Cholupic jedno z nejmalebnějších míst na jihu Prahy. V blízké Točné je malé letiště sportovních letadel, jsou zde výběhy koní zdejšího jezdeckého klubu. V blízké budoucnosti bude lokalita navíc dobře dostupná pomocí linky metra D.

V říjnu roku 2013 započala v Brně výstavba projektu Rezidence Lužánky, která tvoří rohovou část ulice Lidická a Burešova a nabízí bytové, nebytové i komerční prostory. Projekt se skládá ze třech budov, které jsou podzemními podlažími spojeny v jeden funkční objekt. Celkem zde vzniklo 94 bytových jednotek, které byly v lednu 2016 zkolaudovány. První dvě nadzemní podlaží jsou vymezeny pro komerční a kancelářské prostory. Bytové jednotky jsou ve všech budovách umístěny od 3. nadzemního podlaží výše. V rámci projektu jsou v nabídce zastoupeny všechny velikostní kategorie bytových jednotek s plochami v rozmezí 21–113 m<sup>2</sup>. Většina bytových jednotek má balkon nebo terasu, případně střešní terasu.



Foto: Rezidence Lužánky

V rámci výstavby II. fáze, která probíhala v letech 2014–2016, ve Vinoři vyrostlo celkem 33 rodinných domů s dispozicí 5+kk, s užitnou plochou v rozmezí 147 – 188 m<sup>2</sup>, domy mají garáž. Jedná se o prostorné, podsklepené domy s garážemi a užitkovou plochou 130–250 m<sup>2</sup>. Vinoř je klidná lokalita na okraji Prahy s veškerou občanskou vybaveností a výbornou dopravní dostupností. V okolí se nachází řada míst pro relaxaci, například Ctěnický háj se zámkem.

Na úspěšnou první etapu projektu "Rodinné domy Přezletice", kde již od r. 2014 ve 24 domcích bydlí noví majitelé, firma Moravská stavební – INVEST, a.s. navázala další, resp. druhou etapou, ve které bylo postaveno, a koncem roku 2016 také zkolaudováno, 33 rodinných domů v modulech trojdomy a čtyřdomy. Domy jsou navrženy jako dvoupodlažní, nepodsklepené, o dispozicích 4+kk nebo 5+kk s garáží. U všech domů je zároveň parkovací stání před domem. Celková plocha se pohybuje od 125,6 m<sup>2</sup> do 160,2 m<sup>2</sup>. Projekt se nachází na samotné hranici s Prahou a těší se velké oblibě ze strany klientů.

Koncem roku 2016 byl vyprodán poslední rodinný dům z III. fáze projektu v Cholupicích v rámci, kterého zde vyrostlo 18 domů o dispozicích 5+kk s garáží. Užitná plocha domů se pohybuje v rozmezí 132,9 – 151,8 m<sup>2</sup>.

V bytovém domě "REZIDENCE Trinity" poblíž ulice Thámova a Rohanského nábřeží byly vystavěny celkem tři "věže", ve kterých je umístěno 107 bytových jednotek o dispozicích 1+kk až 4+kk s terasami na střeše. Výstavba byla zahájena v červnu 2015 a dokončena v prosinci 2016. Užitná plocha bytů je v rozmezí 27–179 m<sup>2</sup>. Všechny byty mají balkon, terasu nebo předzahrádku. Byty 2+kk, 3+kk a 4+kk mají v ceně garážové stání.

V rámci residenčního bydlení Podbaba se na rohu ulic Heinemannova a Lindleyova postavilí bytový dům s dispozicemi 1+kk, 2+kk, 3+kk, 4+kk a mezonety. Užitná plocha bytů je v rozmezí od 27-179 m<sup>2</sup>. Všechny bytové jednotky mají balkon či terasu. Byty v 6.NP mají velké terasy s výhledem na řeku a Šárecké údolí a především na zříceninu Baba. V bezprostřední vzdálenosti od projektu je veškerá občanská vybavenost zajištěna, nachází se zde nákupní zóna, sportovní zázemí Julisky a TJ Dukla. Také pro tyto nenahraditelné atributy zvolila bydlení v projektu PODBAB i olympijská vítězka ve snowboardcrossu Eva Samková. Na Praze 6 je soustředěno nejvíce ambasád a také prestižních státních i soukromých škol - mateřských, základních a vysokých, jako jsou např. České vysoké učení technické v Praze, Karlova univerzita, Vysoká škola chemicko-technologická, Česká zemědělská univerzita a mnoho dalších. Tato část Prahy je léta uznávaná jako jedna z nejprestižnější čtvrtí Prahy vůbec. Kolaudace projektu proběhla v Q1 2018.

V červenci roku 2014 byla v Brně zahájena výstavba dalších etap rodinných a bytových domů developerského projektu Panorama II a III, navazující na úspěšnou realizaci projektu Panorama I. Rozsáhlý projekt je zasazen do okrajové části města Brna – v Bystrci. Tato oblast je obklopena zelení a naskytuje krásný výhled na Brněnskou přehradu. V rámci II. etapy je realizována výstavba 5 bytových domů o cca 200 bytových jednotkách a 1 komerční plochy. Bytové domy budou mají 4 nadzemní

podlaží a 1 či 2 podzemní podlaží. Kategorie je o velikosti 1+kk až 5+kk, střešní apartmány. Podlahová plocha bytů je v rozmezí 24 – 119 m<sup>2</sup>. V rámci III. etapy je v realizaci výstavba 61 rodinných domů. Rodinné domy jsou dvoupodlažní (typ L a M) nebo 3 podlažní (typ K). Dispozičně jsou domy řešeny jako 4+kk, 5+kk a 6+kk. Užitná plocha rodinných domů je od 147 m<sup>2</sup> do 206 m<sup>2</sup>. Plocha pozemků je pak 194 – 408 m<sup>2</sup>. V rámci projektu byla realizována výstavba mateřské školky pro 50 dětí, výstavba nového dětského hřiště i vytvoření nové autobusové zastávky.

V prosinci roku 2015 byla zahájena výstavba projektu Karolina Plaza. Rozsáhlý projekt je zasazen přímo do historické části Karlína v bezprostřední blízkosti metra B, stanice Křížkova. Celkem zde vyrostly tři domy se 149 bytovými jednotkami o dispozicích 1+kk ž 4+kk ve výměrách od 20 m<sup>2</sup> do 119 m<sup>2</sup>. Projekt dále zahrnuje kancelářské a obchodní prostory. Kolaudace proběhla na jaře roku 2018. Zároveň byla do nově vzniklých kancelářských prostor tohoto projektu přesunuta pražská pobočka společnosti MSI.

MS-INVEST, a.s. zrealizovala v širším centru Prahy projekt Rezidence U Grébovky, který naleznete na rohu ulic Ctiradova a Vlastislavova, v blízkosti Havlíčkových sadů - Grébovky. Projekt U Grébovky nabídl celkem 27 bytových jednotek v 6 nadzemních podlažích. Byty jsou situovány od 2. nadzemního podlaží. Bytové jednotky jsou v dispozicích 1+kk, 2+kk, 3+kk a 4+kk. Část bytů nabízí balkon nebo lodžii. Rezidenční projekt U Grébovky se nachází na strategicky výhodném místě v širším centru Prahy. Jeho dostupnost je zajištěna ze zastávek MHD Náměstí Bratří Synků a Otakarova. Jedna ze stanic budoucího metra linky D je plánována přímo na Náměstí Bratří Synků a bude spojnicí mezi stanicemi metra C - Pankrác a metra A - Náměstí Míru. Lokalita nabízí plnou občanskou vybavenost, specializované obchody, řadu restaurací a kaváren, pobočky bank, poštu i lékárny. V docházkové vzdálenosti jsou oblíbená divadla Na Fidlovačce a Na Jezerce. Přímé spojení je odtud do obchodních center Arkády Pankrác a NC Eden.



Foto: Karolína Plaza



Foto: Grébovka

Ve spolupráci se skupinou CIMEX zrealizovala společnost MS-INVEST, a.s. v širším centru jihomoravské metropole projekt Rezidence Riverside, který naleznete na rohu ulic Poříčí a Bauerova, v těsné blízkosti areálu Brněnských veletrhů a výstav. Projekt představuje dostavbu hotelového komplexu Voroněž, má 8 nadzemních podlaží, přičemž byty jsou situovány od 2. nadzemního podlaží. V jednom podzemním a prvním nadzemním podlaží je umístěno celkem 34 garážových a 56 parkovacích stání. Celkem zde naleznete 86 bytových jednotek od velikostí studia, 1+kk, 2+kk, 3+kk po 4+kk. Většina bytů nabídne balkon nebo lodžii, střešní byty pak i terasy. Byty mají výměry od 25,6 m<sup>2</sup> do 117,4 m<sup>2</sup>. Kolaudace proběhla na přelomu roku 2018/2019.

Další realizovaným projektem je výstavba 4 luxusních rodinných domů v Praze – Malvazinky. Projekt výstavby čtyř řadových rodinných domů ve vyhledávané lokalitě Prahy 5 – Malvazinky. Projekt je vzhledem ke své lokalitě realizován v nadstandardním provedení. Stavba je umístěna na jihozápadním svahu kopce orientovaného ke košířské usedlosti Bulovka. Stavba výrazně využívá svahu, do kterého je zasazena. Každý z domů má 2 parkovací jednotky. Výstavba byla zahájena začátkem roku 2019. Kolaudace proběhla začátkem léta roku 2020.



Foto:Domy Malvazinky

Developerský projekt „Karolína Plaza 2“ je tvořen čtyřmi vícepodlažními domy, u nichž si povšimnete jednoduché a propracované architektury, která citlivě zapadá do stávající zástavby klasických pražských činžovních domů, postavených počátkem 20. století. Projekt „Karolína Plaza 2“ navazuje na projekt „Karolína Plaza 1“, jehož kolaudace proběhla na jaře roku 2018. Projekt „Karolína Plaza 2“ obsahuje 54 bytů a 13 ateliérů o dispozicích 1+kk až 4+kk a retailové a kancelářské prostory v 1. a 2. NP. Podzemní část domu (1. a 2. PP) je vyhrazena pro parkování. Stavba začala v létě roku 2018, kolaudace je plánovaná na podzim roku 2020. Projekt nabídne kromě moderních bytů i pasáž, která propojí Křížíkovu a Sokolovskou ulici a řadu obchodních a kancelářských prostor. Díky umístění projektu v bezprostřední blízkosti centra hlavního města je občanská vybavenost komplexně zajištěna. Karlín je ideálním místem pro příjemné večerní procházky, díky bohaté nabídce kaváren, vináren a klidných zahrádek. Karlín coby část Prahy 8 se nachází na pobřeží Vltavy a je výborně dostupný jak městskou hromadnou dopravou, tak individuálně autem např. z Wilsonovy ulice. Naproti projektu se nachází tramvajová zastávka i stanice metra B, čímž je zaručena rychlá dosažitelnost centra města. Autobusové nádraží Florenc a Hlavní nádraží jsou v dostupnosti několika minut.



Foto:Karolína Plaza 2

#### 2.1.4 Aktuální situace mateřské společnosti MSI

V současné době realizuje mateřská společnost MSI i prostřednictvím svých dceřiných a partnerských společností 7 projektů v Praze a Brně. Většina těchto projektů je v pokročilém stádiu výstavby. Společnost MSI v těchto projektech vystupuje jako generální dodavatel stavby, investor a smluvní prodejce. Všechny tyto projekty mají zajištěné financování. Několik dalších projektů má společnost MSI ve fázi přípravy.

Společnost MAMEST je nositelem projektu RD Jundrov, který navazujeme na velice úspěšnou realizaci rodinných a bytových domů, během níž v letech 2005–2014 vzniklo 6 bytových a 31 rodinných domů. V žádané lokalitě městské části Brno – Jundrov, v těsné blízkosti řeky Svatky a obory Holedná, se realizuje další etapu výstavby 6 typů řadových rodinných domů s dispozicemi 4+kk a 5+kk, ke každému domu vždy náleží garáž či dvojgaráž. Jundrov patří ke zcela ojedinělým částem města Brna. Z jedné strany Jundrova jsou rekreační lesy a z druhé řeka Svatka, podél níž vede cyklostezka přímo k Brněnské přehradě. Městská část Brno – Jundrov nabízí veškerou občanskou vybavenost. Je zde mateřská i základní škola, pošta, restaurace, sportovní areál, tenisové kurty, dětská hřiště, lékárna, bowling, bankomat i obchodní středisko. Větší nákupy je pak možné realizovat nákupním centru Campus Square v nedalekých Bohunicích.



Foto: Jundrov IV

V Brně pak skupina MSI dále realizuje rozsáhlý komplex Palác Trnitá. Tento několikapatrový projekt se nachází v Brně na ulici Trnitá, v samém centru města, v blízkosti moderního nákupního centra Galerie Vaňkovka, s kompletní občanskou vybaveností. Tento projekt bude rozdělen do 2 etap. První etapa bude zahájena v roce 2018 a její dokončení se plánuje v roce 2021. Disponovat bude cca 192 byty o užitné ploše 10 963 m<sup>2</sup>, podzemními parkovacími stáními o kapacitě 373 míst, obchodními plochami v přízemí o užitné ploše 1 590 m<sup>2</sup> a kancelářskými plochami o výměře cca 6 495 m<sup>2</sup>. První etapa zahrnuje i výstavbu 1. podzemního podlaží pro druhou etapu. Druhá etapa bude navazovat na první etapu a její dokončení se plánuje v roce 2022. Bude zahrnovat podzemní parkovací stání o kapacitě 122 míst, obchodní plochy v přízemí o užitné ploše 530 m<sup>2</sup> a kancelářské plochy o výměře 6 150 m<sup>2</sup>.



Foto: Palác Trnitá

Developerský projekt Žižkovské pavlače je tvořen souborem několika bytových domů, které zaujmou svou propracovanou architekturou a schopností zapadnout do stávající zástavby klasických pražských činžovních domů, postavených počátkem 20. století. Projekt bude obsahovat celkem 141 bytů /ateliérů o dispozicích 1+kk až 5+kk s užitnou plochou cca 7 716 m<sup>2</sup> a retailové prostory převážně v přízemí domu s prodejní plochou 1 382 m<sup>2</sup>. Žižkovské pavlače budou ekologicky a energeticky šetrnou stavbou, především díky využití dnešních moderních technologií ve stavebnictví. To se týká všech bytů i nebytových prostorů v přízemí domů. Dobrá dopravní dostupnost, především díky husté síti městské hromadné dopravy, je v rámci bytového komplexu ještě podpořena možností parkovat vlastní auto v podzemních garážích a vynout se tak neustálému koloběhu hledání parkovacího místa přímo na ulici. Podzemní část domu je vyhrazena pro 99 parkovacích míst a další nebytové prostory, jako jsou například sklepy. Od 2.NP do 7.NP jsou situovány bytové a ubytovací jednotky. Velkým kladem jsou precizně navržené interiéry.



Foto: Žižkovské pavlače

MEMAX v současné době v Praze 4 - Michli připravuje projekt Rezidence Michle. Celý projekt bude rozdělen do několika budov osazených ve svahu uprostřed krásné zeleně, přesto nedaleko centra města. Dle územního plánu se předpokládá výstavba o celkové ploše 7 000 m<sup>2</sup>. Zahájení výstavby se předpokládá v roce 2021 a dokončení celého projektu se plánuje v roce 2023. V blízkém okolí se nachází veškerá potřebná občanská vybavenost – nákupní centrum Arkády Pankrác, supermarket Kaufland, restaurace i sportoviště. V docházkové vzdálenosti se nachází několik šolek, základních i středních škol a pouhých deset minut jízdy hromadnou dopravou je dostupný areál Thomayerovy nemocnice. Lokalita je, co se týká dopravy výborně dostupná jak pro automobily s návazností na magistrálu, tak i v rámci městské hromadné dopravy. Zastávka autobusu i tramvaje je v těsné blízkosti.

Začátkem roku 2020 byla zahájena výstavba projektu Dělnická, který nabízí nové bydlení v rezidenčním komplexu v pražských Holešovicích. Novostavba bytů a obchodních prostor se buduje na místě bývalé pivovarské kalírny a nabízí byty s dispozicemi 1+kk až 4+kk. Byty s jižní orientací v nejvyšších patrech domu budou disponovat výhledem na Vltavu i panorama Pražského Hradu nebo Park Vítkov. V podzemních podlažích budovy jsou umístěna garážová stání a sklepy. V projektu se nezapomnělo ani na obchodní a nebytové prostory situované v přízemí budovy. Unikátním prostorem uvnitř pasáže bude industriální stavba, která by mohla v budoucnu sloužit například jako ateliér nebo prostor pro výstavy nového projektu v Praze – Holešovicích. Pražské Holešovice se staly kulturní a uměleckou a jsou v dnešní době vnímány jako širší centrum Prahy. Projekt je rozdělen do 2 etap. Zahájení druhé etapy plánováno na Q1 2021. Celkem zde bude realizováno 113 bytů, 2 750 m<sup>2</sup> komerčních ploch, 127 garážových stání. Kolaudace je očekávána koncem roku 2022.



Foto: Dělnická

Developerský projekt DOMY ĎÁBLICKÁ HVĚZDÁRNA je situován v městské části Praha 8 – Ďáblice mezi ulicemi Květnová, K Náměstí, Kučerové a Hřenská. Projekt se nachází v těsné blízkosti Ďáblického háje a nabízí tak klidné a tiché prostředí pro rodinné bydlení s výbornou dostupností centra Prahy. Ďáblice jsou součástí správního obvodu Prahy 8, zároveň však mají Městský úřad s vlastní samosprávou. Projekt nabízí rodinné domy o dispozicích 5+kk a 6+kk včetně jedné nebo dvou garáží. Architektura projektu navazuje na stávající zástavbu rodinných domů. Domy jsou navrženy jako samostatně stojící, dvojdomy nebo řadové domy s dobře promyšlenými dispozicemi o velikosti od 150 m<sup>2</sup> až po 190 m<sup>2</sup>. Pražské Ďáblice nabízejí bydlení v lokalitě s výbornou dopravní dostupností, širokou nabídkou služeb a také život v klidné městské části s dostatkem prostoru, zeleně i míst pro každodenní procházky.



Foto: RD Ďáblická hvězdárna

Developerský projekt RD Letňany naleznete v klidné části pražských Letňan v ulici Pavla Beneše. Letňany nabízejí lesopark, kavárny, restaurace či bary, školy a dostupné MHD. V rámci developerského projektu RD Letňany vznikne 30 řadových rodinných domů provedených ve třech variantách s dispozicemi 4+kk a 5+kk. Rodinné domy budou mít užitnou plochu od 122 m<sup>2</sup> po 143 m<sup>2</sup>. Ke každému domu náleží terasa a vlastní garáž. Pozemky s výměrou až 362 m<sup>2</sup> nabídnou dostatek prostoru.



Foto: RD Letňany

Dne 1.12.2016 mateřská společnost Moravská stavební – INVEST, a.s. poprvé vydala dluhopisy MS-INVEST 0,00/21, ISIN CZ0003515108. V první fázi úpisu bylo vydáno 279 257 295 kusů dluhopisů, v celkové jmenovité hodnotě 279 257 295 Kč a do 13. ledna 2017 bylo vydáno celkem 320 000 000 kusů dluhopisů, v celkové jmenovité hodnotě 320 000 000 Kč. Dluhopisy jsou splatné k 1.12.2021

Dne 30.11.2017 společnost Moravská stavební – INVEST, a.s. vydala svoji již druhou emisi dluhopisů MS-INVEST 5/22, CZ0003517484. V první fázi úpisu bylo vydáno 137 486 882 kusů dluhopisů, v celkové

jmenovité hodnotě 137 486 882 Kč. Dne 22.12. 2017 bylo vydáno dalších 55 515 271 kusů dluhopisů. V průběhu března, přesně 7.3.2017 byl vydán zbytek dluhopisů – 57 015 847 ks. Při pořadí druhé emisi bylo celkem vydáno 250 000 000 kusů dluhopisů, v nominální hodnotě 250 000 000 Kč. Tyto dluhopisy jsou splatné 30.11.2022

## 2.2 Popis dceřiných společností

### 2.2.1 Dceřiná společnost M.S. Karlínská, s.r.o.

**Název účetní jednotky:** M.S. Karlínská, s.r.o.

**Sídlo:** třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno

**Právní forma:** společnost s ručením omezeným

**Identifikační číslo:** 242 75 999

**Předmět činnosti:** pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Společnost vznikla 26. září 2012 zapsáním do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 80468.

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31.12.2020

Statutární orgán	Jméno	Bydliště
Jednatel	Ing. Vladimír Meister	Praha
Jednatel	Ing. Lubomír Malík	Uherské Hradiště
Jednatel	Ing. Pavel Strnad	Hoštice

Společnost má základní kapitál ve výši 2 200 000,- Kč, splaceno 100 %.

Zástavní právo k podílu společnosti MS-INVEST, a.s., IČO: 255 44 756, se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. B 2788, ve prospěch zástavního věřitele, společnosti Česká spořitelna, a.s., IČO: 45244782, k zajištění veškerých peněžitých existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných dluhů vzniklých na základě jakékoli zajištěné smlouvy specifikované v článku I smlouvy o zastavení podílu ve společnosti s ručením omezeným č. ZO/239/18/LCD nebo v souvislosti s takovou zajištěnou smlouvou, kteréžto dluhy buď existovaly ke dni uzavření shora specifikované smlouvy o zastavení podílu ve společnosti s ručením omezeným nebo budou vznikat v období ode dne jejího uzavření do 30.6.2026, a to (i) dluhy na splacení jistiny úvěru, na zaplacení částek, které společnost Česká spořitelna, a.s. vyplatila na základě bankovní záruky či akreditivu, na zaplacení dlužných částek z titulu vypořádání obchodů na finančních trzích a na vydání bezdůvodného obohacení, to vše až do nejvyšší výše jistiny těchto dluhů 341.000.000,- Kč (slovy: tři sta čtyřicet jeden milion korun českých) a jejich příslušenství, a (ii) další dluhy vymezené v článku I shora specifikované smlouvy o zastavení podílu ve společnosti s ručením omezeným, to vše až do nejvyšší výše jistiny těchto dluhů 341.000.000,- Kč (slovy: tři sta čtyřicet jeden milion korun českých), a jejich příslušenství.

MSK v současné době v Praze realizuje projekt Karolina Plaza 2, jenž navazuje na projekt Karolina Plaza a s nímž tvoří funkční celek. Projekt Karolína Plaza 2 byl zkolaudován na podzim roku 2020. Devítipatrový komplex disponuje cca 54 bytovými jednotkami o dispozici 1+kk až 4+kk. Projekt dále zahrnuje kancelářské a obchodní prostory. Výstavba byla zahájena na přelomu Q2 a Q3 2018.

Projekt Karolina Plaza 2 je zasazen přímo do historické části Karlína v bezprostřední blízkosti metra B, stanice Křížíkova. Komplex bude v přízemí propojen obchodní pasáží s dalším projektem, který aktuálně v realizaci mateřské společnosti MSI – projektem Karolina Plaza. Obchodní pasáž bude zároveň spojovacím prvkem mezi ulicemi Sokolovská a Křížíkova. Díky umístění projektu v centru Prahy je občanská vybavenost komplexně zajištěna. Karlín, coby část Prahy 8, je výborně dostupná jak

městskou hromadnou dopravou, tak individuálně autem. V těsné blízkosti projektu se nachází tramvajová zastávka i stanice metra B. K datu sestavení účetní závěrky je téměř vyprodán

## 2.2.2 Dceřiná společnost MAMEST, s.r.o.

**Název účetní jednotky:** MAMEST, s.r.o.

**Sídlo:** Brno, Koliště č.p. 1912, PSČ 60200

**Právní forma:** společnost s ručením omezeným

**Identifikační číslo:** 262 80 825

**Rozhodující předmět podnikání:** provádění staveb, jejich změn a odstraňování

Společnost vznikla 14. března 2002 zapsáním v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 41660.

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31.12.2020

Statutární orgán	Jméno	Bydliště
Jednatel	Ing. Vladimír Meister	Praha
Jednatel	Ing. Lubomír Malík	Uherské Hradiště
Jednatel	Ing. Pavel Strnad	Hoštice

Společnost MAMEST má základní kapitál ve výši 200 000,- Kč, splaceno 100 %.

K zajištění pohledávky Waldviertler Sparkasse Bank AG se sídlem Zwettl, Sparkassenplatz 3, Rakousko ve výši Kč 224.700.000,00 s příslušenstvím vyplývající ze smlouvy o úvěru č. 063609-001 ze dne 04.12.2018.ve znění pozdějších dodatků uzavřené mezi Waldviertler Sparkasse Bank AG jako věřitelem a MAMEST, s.r.o., IČO: 26280825 jako dlužníkem. Zřízen zákaz zcizení a zatížení. Společník není oprávněn zastavený podíl bez souhlasu Waldviertler Sparkasse Bank AG zcizit ani zatížit. Datum vzniku zástavního práva: 2. ledna 2019.

MAMEST je nositelem projektu Jundrov IV. Developerský projekt Jundrov IV navazuje na úspěšnou realizaci projektů Jundrov I - III. V rámci těchto projektů vzniklo v Brně – Jundrově 39 rodinných domů a bytové domy se 107 byty. Projekt Jundrov IV vyrůstá také v lokalitě Brno – Jundrov a je napojen na novou ulici Prašnice, v klidném prostředí obklopeném lesy a řekou Svratkou. K datu účetní závěrky byly domy postupně dokončovány a kolaudovány.

Výstavba byla zahájena koncem roku 2018, dokončení celého projektu se předpokládá v Q3 2021.

## 2.2.3 Dceřiná společnost MS Michelská, s.r.o.

**Název účetní jednotky:** MS Michelská, s.r.o.

**Sídlo:** Brno, Koliště č.p. 1912, PSČ 60200

**Právní forma:** společnost s ručením omezeným

**Identifikační číslo:** 27669335

**Předmět podnikání:** výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Společnost vznikla 14. prosince 2005 zapsáním do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 50456.

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31.12.2020

Statutární orgán	Jméno	Bydliště
Jednatel	Ing. Vladimír Meister	Praha
Jednatel	Ing. Lubomír Malík	Uherské Hradiště

Společnost má základní kapitál ve výši 410 000,- Kč, splaceno 100 %.

Na společnost MS Michelská, s.r.o. (s původní firmou M.S. Nehvizdská, s.r.o.), jako na společnost nástupnickou, přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením jmění zanikající společnosti MEMAX, s.r.o., se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ: 277 18 867, a to podle Projektu fúze sloučením ze dne 02.11.2020. Rozhodný den: 01.01.2020.

Pozemky společnosti MS Michelská, s.r.o. zapsané v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu na listu vlastnictví č. 1897 v k.ú. Michle jsou zatíženy zástavním právem k pohledávce Banky CREDITAS, a.s. ve výši Kč 355.000.000,00 s příslušenstvím vyplývající ze zástavní smlouvy č. ZN 109705202017-02 ze dne 11.3.2020.

MS Michelská, s.r.o. v současné době v Praze 4 - Michli připravuje projekt Rezidence Michle. Celý projekt bude rozdělen do několika budov osazených ve svahu uprostřed krásné zeleně, přesto nedaleko centra města. Dle územního plánu se předpokládá výstavba o celkové ploše 7 000 m<sup>2</sup>. Zahájení výstavby se předpokládá v roce 2021 a dokončení celého projektu se plánuje v roce 2023.

#### 2.2.4 Dceřiná společnost MS Trnitá 1, a.s.

**Název účetní jednotky:** MS Trnitá 1, a.s.

**Sídlo:** Brno, Koliště č.p. 1912, PSČ 60200

**Právní forma:** akciová společnost

**Identifikační číslo:** 27758583

**Předmět podnikání:** Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Společnost vznikla 7. prosince 2007 zapsáním do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 5251.

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31.12.2020

Statutární orgán	Jméno	Bydliště
Člen představenstva	Ing. Vladimír Meister	Praha
Předseda představenstva	Ing. Lubomír Malík	Uherské Hradiště
Člen dozorčí rady	Ing. Michal Kocourek	Kuřim

Společnost má základní kapitál ve výši 2 200 000,- Kč, splaceno 100 %.

K zajištění pohledávky Česká spořitelna, a.s. se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62 až do výše 1 118 000 000,00 Kč s příslušenstvím vyplývající ze smlouvy o úvěru č. 296/19/LCD ze dne 19.09.2019 ve znění pozdějších dodatků uzavřené mezi Českou spořitelnou jako věřitelem a Palác Trnitá Brno a.s., IČO: 26280825 jako dlužníkem. Zřízen zákaz zcizení a zatížení. Společník není oprávněn zastavený podíl bez souhlasu České spořitelny, a.s. zcizit ani zatížit. Datum vzniku zástavního práva: 19. září 2019.

Na nástupnickou společnost MS Trnitá 1, a.s. (s původní firmou Nová dominikánská, a.s.) přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením jmění zanikající společnosti Palác Trnitá Brno a.s., se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ: 292 56 861, a to podle Projektu fúze sloučením ze dne 11.11.2019. Rozhodný den: 01.01.2019.

MST v roce 2019 zahájila stavbu projektu Palác Trnitá. Tento několikapatrový komplex se nachází v Brně na ulici Trnitá, v samém centru města, v blízkosti moderního nákupního centra Galerie Vaňkovka, s kompletní občanskou vybaveností. Tento projekt bude rozdělen do 2 etap. První etapa bude zahájena v roce 2018 a její dokončení se plánuje v roce 2021. Disponovat bude cca 192 byty o užitné ploše 10 963 m<sup>2</sup>, podzemními parkovacími stáními o kapacitě 373 míst, obchodními plochami v přízemí o užitné ploše 1 590 m<sup>2</sup> a kancelářskými plochami o výměře cca 6 495 m<sup>2</sup>. První etapa zahrnuje i výstavbu

1.podzemního podlaží pro druhou etapu. Druhá etapa bude navazovat na první etapu a její dokončení se plánuje v roce 2022. Bude zahrnovat podzemní parkovací stání o kapacitě 122 míst, obchodní plochy v přízemí o užitné ploše 530 m<sup>2</sup> a kancelářské plochy o výměře 6 150 m<sup>2</sup>.

#### 2.2.5 Dceřiná společnost MS Hostivická, s.r.o.

**Název účetní jednotky:** MS Hostivická, s.r.o.

**Sídlo:** třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno

**Právní forma:** společnost s ručením omezeným

**Identifikační číslo:** 06533370

**Předmět podnikání:** pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Společnost vznikla 18. října 2017 zapsáním do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 105221.

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31.12.2020

Statutární orgán	Jméno	Bydliště
Jednatel	Ing. Vladimír Meister	Praha
Jednatel	Ing. Lubomír Malík	Uherské Hradiště

Společnost má základní kapitál ve výši 420 000, - Kč, splaceno 100 %.

a společnost M Smetanka, s.r.o., jako na společnost nástupnickou, přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením jmění zanikající společnosti M Dorado, s.r.o., se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ: 275 71 840, a to podle Projektu fúze sloučením ze dne 08.06.2018. Rozhodný den: 01.01.2018.

Na společnost MS Hostivická, s.r.o. (s původní firmou M Smetanka, s.r.o.), jako na společnost nástupnickou, přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením jmění zanikající společnosti MS Hostivice, a.s., se sídlem Čsl. armády 16, 253 01 Hostivice, IČ: 067 43 633, a to podle Projektu fúze sloučením ze dne 10.08.2020. Rozhodný den: 01.01.2020.

Pozemky společnosti MS Hostivická, s.r.o. zapsané v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj na listu vlastnictví č. 1434 v k.ú. Hostivice obec Hostivice a okres Praha-západ jsou zatíženy zástavním právem k pohledávce Banky CREDITAS, a.s. ve výši Kč 355.000.000,00 s příslušenstvím vyplývající ze zástavní smlouvy č. ZN 109705202017-04 ze dne 11.3.2020.

MS Hostivická, s.r.o. v současné době v Hostivicích připravuje developerský projekt. Celý projekt bude rozdělen do pěti budov ve dvou etapách, osazených uprostřed obce Hostivice. Dle územního plánu se předpokládá výstavba o celkové ploše 6 000 m<sup>2</sup>. Zahájení výstavby se předpokládá v roce 2022 a dokončení celého projektu se plánuje v roce 2024.

#### 2.2.6 Dceřiná společnost MS Satalická, s.r.o.

**Název účetní jednotky:** MS Satalická, s.r.o.

**Sídlo:** třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno

**Právní forma:** společnost s ručením omezeným

**Identifikační číslo:** 09408550

**Předmět podnikání:** pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Společnost vznikla 12. srpna 2020 zapsáním do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 118900.

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31.12.2020

<b>Statutární orgán</b>	<b>Jméno</b>	<b>Bydliště</b>
Jednatel	Ing. Vladimír Meister	Praha
Jednatel	Petr Šebeček	Praha

Společnost má základní kapitál ve výši 20 000,- Kč, splaceno 100 %.

MS Satalická, s.r.o. v současné době v Praze-Satalicích připravuje developerský projekt – výstavbu 60 rodinných domů.

### 3 Zpráva o podnikatelské činnosti

#### 3.1 Výsledek hospodaření:

<b>Konsolidovaný výsledek hospodaření (v tis. Kč)</b>	<b>Sledované účetní období</b>	<b>Minulé účetní období</b>
Konsolidovaný zisk před zdaněním	-2 685	61 208
Konsolidovaný výsledek provozní	-3 301	66 338
Konsolidovaný výsledek z finančních operací	617	-5 131
Konsolidovaný výsledek po zdanění	-4 869	66 303

Sledované účetní období: 1.1.2020 – 1.12.2020

Minulé účetní období: 1.1.2019 – 31.12.2019

Z výsledků je zřejmé, že v roce 2020 skupina MSI realizovala nižší konsolidovaný hospodářský výsledek než minulé účetní období. Pokles konsolidovaného hospodářského výsledku byl způsoben zejména nárůstem stavebních nákladů jednotlivých projektů.

#### 3.2 Finanční situace účetní jednotky

Na společnost MS-INVEST a.s., jako na společnost nástupnickou, přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením jmění zanikající společnosti Cholupice 3. fáze, s.r.o., se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ: 243 07 432, a to podle Projektu fúze sloučením ze dne 20.10.2020. Rozhodný den: 01.01.2020.

Strategickým cílem společnosti je investovat volné finanční prostředky k nákupu pozemků pro výstavbu rodinných domků a bytů ve vhodných lokalitách a jejich následný prodej a dále vytvářet developerské projekty cenově příznivé pro střední a vyšší střední třídu společnosti.

### 4 Údaje o důležitých skutečnostech

Ve sledovaném období nedošlo k žádné závažné události, která by ovlivnila výsledky od účetní závěrky až po předání výsledků mimo účetní jednotku.

### 5 Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Účetní jednotka se nezabývá výzkumem.

## 6 Informace o zaměstnancích

K datu účetní závěrky měla společnost MSI (potažmo celá skupina) celkem 47 zaměstnanců. MSI nabízí svým zaměstnancům příjemné pracovní podmínky s možností různých benefitů a dodržuje podmínky stanovené zákoníkem práce.

## 7 Informace o organizačních složkách v zahraničí

Účetní jednotka nemá organizační složky v zahraničí.

## 8 Informace o pořizování akcií

Účetní jednotka má podíl s podstatným vlivem ve společnostech:

- M.S. Karlínská, s.r.o. (dále také „**společnost MSK**“), se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, identifikační číslo 242 75 999,
- MAMEST, s.r.o. (dále také „**společnost MAMEST**“) se sídlem Brno, Koliště č.p. 1912, PSČ 60200, identifikační číslo 262 80 825,
- MS Michelská, s.r.o. (dále také „**společnost MSM**“), se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, IČO: 27669335,
- MS Trnitá 1, a.s. (dále také „**společnost MST**“), se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, IČO: 29256861,
- MS Hostivická, s.r.o. (dále také „**společnost MSH**“), se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, identifikační číslo 06533370
- MS Satalická, s.r.o. (dále také „**společnost MSS**“), se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, identifikační číslo 09408550

## 9 Stanovisko dozorčí rady

Dozorčí rada na svém zasedání posoudila předloženou řádnou konsolidovanou účetní závěrku za rok 2020, zprávu o vztazích mezi propojenými osobami, zprávu auditora o ověření konsolidované účetní závěrky a konstataje:

- konsolidovaná účetní závěrka za rok 2020 podává věrný a poctivý obraz aktiv, finanční situace, závazků, vlastního kapitálu a výsledku hospodaření za sledované období
- konsolidovaná účetní závěrka byla vypracována řádně a v souladu se zákonnými předpisy ČR, vnitrofiremními předpisy a podléhá auditorskému ověření, které provádí auditorská firma A-Audit s.r.o., Brno (osvědčení č. 326).
- zpráva o vztazích mezi propojenými osobami věrně zobrazuje veškeré skutečnosti, které v průběhu roku 2020 nastaly a členové dozorčí rady nemají k předložené zprávě žádné připomínky.

Dozorčí rada se jednomyslně usnesla doporučit akcionářům, aby při výkonu působnosti valné hromady schválili sestavenou řádnou konsolidovanou účetní závěrku za rok 2020.

Ing. Lubomír Malík  
člen představenstva  
Brno, červen 2021

Ing. Vladimír Meister  
člen představenstva  
Brno, červen 2021

## 10 Finanční informace

Údaje konsolidované účetní závěrky vychází z účetních písemností účetních jednotek zařazených do konsolidačního celku a z dalších podkladů, které má konsolidující účetní jednotka k dispozici. Hodnotové údaje jsou vykázány v tis. Kč, pokud není uvedeno jinak.

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2020 byla zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání. Přiložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

Mimořádná situace, která nastala (v období po rozvahovém dni do data sestavení účetní závěrky) v souvislosti s COVID-19 neměla významný dopad na provozní chod společnosti. Veškeré požadavky hygieny na pracovištích byly splněny.

Projekty ve výstavbě pokračují dle plánu a připravované projekty taktéž. Vzhledem k restrikcím, které nastaly (omezení pohybu, omezená úřední doba na úřadech), je možné v roce 2021 očekávat, že dojde k drobnému zpomalení probíhajících procesů. Co se týká prodejů jednotek – v závislosti na trvání zpomalení či poklesu ekonomiky je taktéž možné očekávat negativní vlivy, které budeme v průběhu roku vyhodnocovat. Naše stávající projekty (ve výstavbě) v přímém ohrožení nejsou – máme u všech splněny předprodeje požadované bankami a větší projekty, které budou v roce 2021 kolaudovány jsou prakticky vyprodané.

Společnost ani konsolidační celek společnosti nepředpokládá, že nastalá situace by mohla ohrozit schopnost MS-INVEST, a.s. dostát svým závazkům.



## KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31.PROSINCI 2020

Název společnosti: MS-INVEST a.s.  
Sídlo: Koliště 1912, PSČ 602 00, Brno  
Právní forma: akciová společnost  
IČO: 255 44 756

Součástí konsolidované účetní závěrky jsou:

Konsolidovaná rozvaha  
Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty  
Konsolidovaný přehled o peněžních tocích  
Konsolidovaný přehled o změnách vlastního kapitálu  
Konsolidovaná příloha

Konsolidovaná účetní závěrka byla schválena dne: 23.6.2021

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
Ing. Lubomír Malík	
Ing. Vladimír Meister	

## Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

V souladu s § 82 zákona o obchodních korporacích č.90/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů, zpracovalo představenstvo společnosti MS-INVEST a.s., se sídlem Brno, ul. Koliště 1912, PSČ 602 00, IČ 25544756, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, odd. B, vložka 2788, zprávu o vztazích za účetní období 1 - 12/2020.

Společnost MS-INVEST a.s. vede statutární orgán – představenstvo, kde působí tři členové:

- a) předseda představenstva – Ing. Pavel Strnad, bytem Hoštice č.p.8, PSČ 768 13
- b) člen představenstva – Ing. Vladimír Meister, bytem Praha 6, Suttnerové 19
- c) člen představenstva – Ing. Lubomír Malík, bytem Uh. Hradiště, Strmá 524

Členové statutárního orgánu MS-INVEST a.s. jsou současně členy statutárních orgánů v níže uvedených společnostech:

- a) Ing. Strnad Pavel
  - člen představenstva: Moravská stavební - REAL,a.s.
  - jednatel: MAMEST, s.r.o, U akademie, s.r.o., MS Michelská, s.r.o., M.S. Karlínská, s.r.o.
- b) Ing. Meister Vladimír
  - jako předseda představenstva ve spol. M.S. Ivanovická, a.s.
  - člen představenstva spol. Moravská stavební – REAL,a.s., MS Trnitá 1, a.s., MS-INVEST a.s.
  - jednatelem ve společnostech M.S. Vinořská, s.r.o., M.S. Vídeňská, s.r.o., U akademie, s.r.o., MS Michelská, s.r.o., M. S. Karlínská, s.r.o., Společenství pro dům Vídeňská 63, Brno, MAMEST, s.r.o., Housing Řepy s.r.o., MS Zet4, s.r.o., MS Košířská, s.r.o., MS Trnitá 2, s.r.o., MS Letňanská, s.r.o., MS Ctiradova, s.r.o., MS Sokolovská, s.r.o., MS Ruzyňská, s.r.o., MS Ďáblická, s.r.o., VIDA green s.r.o., MS Řeporyjská, s.r.o., Pure way s.r.o., MS Hostivická, s.r.o., MS Trnitá 3, s.r.o., MSI Capital s.r.o., MSI Partners s.r.o., MS Byty Kobylisy s.r.o., MS Satalická, s.r.o., MS AKVI I s.r.o., MS AKVI II s.r.o., MS AKVI III s.r.o., MS AKVI IV s.r.o., MS Senohrabská s.r.o., MS Michelská development s.r.o., MS Sokolovská office s.r.o. a MS Laudova s.r.o.
- c) Ing. Malík Lubomír
  - jako předseda představenstva ve společnostech Moravská stavební-REAL,a.s., MS Trnitá 1, a.s.,
  - člen představenstva T.I.C.UH, a.s., M.S. Ivanovická, a.s., MS-INVEST a.s.
  - jednatelem ve společnostech : M.S. Vinořská, s.r.o., M.S. Vídeňská, s.r.o., U akademie, s.r.o., MS Michelská, s.r.o., M Dělnická, s.r.o., M. S. Karlínská, s.r.o., Společenství pro dům Vídeňská 63, Brno, MAMEST, s.r.o., MS Zet4, s.r.o., KEMPZ House s.r.o., MS Košířská, s.r.o., MS Trnitá 2, s.r.o., MS Ctiradova, s.r.o., MS Sokolovská, s.r.o., MS Ruzyňská, s.r.o., MS Ďáblická, s.r.o., VIDA green s.r.o., MS Řeporyjská, s.r.o., MS Trnitá 4, a.s., MS Hostivická, s.r.o., MS Trnitá 3, s.r.o., MSI Capital s.r.o., MSI Partners s.r.o., MS Byty Kobylisy s.r.o., MS AKVI I s.r.o., MS AKVI II s.r.o., MS AKVI III s.r.o., MS AKVI IV s.r.o., MS Senohrabská s.r.o., MS Michelská development s.r.o., MS Sokolovská office s.r.o. a MS Laudova s.r.o.

2.1. Členové statutárního orgánu spol. MS-INVEST a.s. jsou se společností v řádném pracovně-právním vztahu, uzavřeném v souladu s příslušnými předpisy v platném znění. Vyplácená mzda je v obvyklé výši a společnosti nevzniká žádná újma.

3.1. Společnost MS-INVEST a.s. uzavřela ve sledovaném období níže uvedené smlouvy:

3.1.1. poskytnuté půjčky

smluvní strany	název smlouvy	suma Kč
■ MSI Capital s.r.o.	smlouva o půjčce	Kč 20 000 000,-
■ M Dělnická	smlouva o půjčce	Kč 53 780 000,-
■ Pure way s.r.o.	smlouva o půjčce	Kč 12 100 000,-
■ MS Hostivická s.r.o.	smlouva o půjčce	Kč 50 000 000,-
■ MS Michelská	smlouva o půjčce	Kč 46 000 000,-
■ MS Zet4 s.r.o.	smlouva o půjčce	Kč 4 600 000,-
■ MS Trnitá 1,2 s.r.o.	smlouva o půjčce Kč	15 500 000,-

Cena za finanční služby pro rok 2020 je stanovena ve výši 10 % p.a. Výše úročení je v souladu s platnými předpisy. Mezi společností MS-INVEST a.s. a členy statutárního orgánu nebyly uzavřeny ve sledovaném období 2020 nové smlouvy o půjčkách.

V Praze 18.6.2021

Zpracovala: Ing. Kohoutková



Ing. Malik Lubomír  
člen představenstva



Ing. Meister Vladimír  
člen představenstva

## Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného  
Krajským soudem v Brně  
oddíl B, vložka 2788

**Datum vzniku a zápisu:**

18. listopadu 1998

**Spisová značka:**

B 2788 vedená u Krajského soudu v Brně

**Obchodní firma:**

MS-INVEST a.s.

**Sídlo:**

Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno

**Identifikační číslo:**

255 44 756

**Právní forma:**

Akcionářská společnost

**Předmět podnikání:**

Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona  
provádění staveb, jejich změn a odstraňování

**Statutární orgán - představenstvo:****Člen představenstva:**

Ing. LUBOMÍR MALÍK, dat. nar. 27. května 1954  
Strmá 524, Mařatice, 686 05 Uherské Hradiště

Den vzniku členství: 19. června 2020

**Člen představenstva:**

Ing. VLADIMÍR MEISTER, dat. nar. 25. prosince 1961  
Suttnerové 815/19, Vokovice, 160 00 Praha 6

Den vzniku členství: 19. června 2020

**Předseda představenstva:**

Ing. PAVEL STRNAD, dat. nar. 9. srpna 1952  
p. 8, 768 13 Hostice

Den vzniku funkce: 19. června 2020

Den vzniku členství: 19. června 2020

**Počet členů:****Způsob jednání:**

členem společnosti jednají a podepisují vždy nejméně dva členové  
predstavenstva a to tak, že k firmě společnosti připojí svůj  
digitální podpis.

**Dozorčí rada:****Člen dozorčí rady:**

. MICHAL KOCOUREK, dat. nar. 29. srpna 1968  
telkova 1492/7, 664 34 Kuřim

Den vzniku členství: 19. června 2020

**Počet členů:****je:**

členské kmenové akcie na jméno ve jmenovité hodnotě 60 000,- Kč  
čtyři jsou převoditelné pouze se souhlasem představenstva.

**Ladní kapitál:**

1 260 000,- Kč

Splaceno: 100%

**Ostatní skutečnosti:**

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

U společnosti s obchodní firmou Moravská stavební - INVEST, a.s., jako nástupnické firmy, došlo k vnitrostátní fúzi sloučením se společností s obchodní firmou Nad Nivami, s.r.o., IČ 276 68 380, se sídlem Brno, Koliště 1912, PSČ 602 00, firmou zanikající, dále sloučením se společností s obchodní firmou M.S. Šemberka, s.r.o., IČ 27719693, se sídlem Brno, Koliště 1912/13, PSČ 602 00, firmou zanikající, a na společnost s obchodní firmou Moravská stavební - INVEST, a.s. přešlo v rámci fúze jmění zanikající firmy Nad Nivami, s.r.o., IČ 276 68 380, a jmění zanikající firmy M.S. Šemberka, s.r.o., IČ 277 19 693.  
Rozhodný den fúze je 1.1.2014.

Na nástupnickou společnost Moravská stavební INVEST, a.s. přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením jmění zanikající společnosti BENOT, spol. s r.o., se sídlem Brno, Koliště 1912/13, PSČ 602 00, IČ: 602 03 650, a zanikající společnosti M.S. Cholupická, s.r.o., se sídlem Brno, Koliště 1912/13, PSČ 602 00, IČ: 269 77 605, a to podle Projektu fúze sloučením ze dne 25.07.2016. Rozhodný den: 01.01.2016.

Na společnost Moravská stavební - INVEST, a.s., jako na společnost nástupnickou, přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením jmění zanikající společnosti Moravská stavební, a.s., se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00, IČ: 634 88 914, a to podle Projektu fúze sloučením ze dne 11.09.2018.  
Rozhodný den: 01.01.2018.

Na společnost Moravská stavební - INVEST, a.s., jako na společnost nástupnickou, přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením jmění zanikající společnosti M.S. Panorama, s.r.o., se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ: 283 01 056, a to podle Projektu fúze sloučením ze dne 19. 11. 2019.  
Rozhodný den: 01. 01. 2019.

Na společnost Moravská stavební - INVEST, a.s., jako na společnost nástupnickou, přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením jmění zanikající společnosti Cholupice 3. fáze, s.r.o., se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ: 243 07 432, a to podle Projektu fúze sloučením ze dne 20.10.2020. Rozhodný den: 01.01.2020.

**Tento výpis je neprodejný a byl pořízen na Internetu (<http://www.justice.cz>).**

Dne: 24.6.2021 16:40

Údaje platné ke dni 24.6.2021 03:40

