MS-INVEST

Konsolidovaná výroční zpráva

# SKUPINY MSI ZA ROK 2018

# 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 2018

# 1 Vymezení konsolidačního celku

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

- **Mateřskou obchodní korporací** je Moravská stavební - 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:
  - **A)** 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,
  - **B)** MAMEST, s.r.o. (dále také „**společnost MAMEST**“) se sídlem Brno, Koliště č.p. 1912, PSČ 60200, identifikační číslo 262 80 825,
  - **C)** M.S. Nehvizdská, s.r.o. (dále také „**společnost MSN**“), se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, IČO: 276 69 335, která je jediným společníkem obchodní společnosti MEMAX, s.r.o. (dále také „**společnost MEMAX**“), se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, IČO: 277 18 867. Společnost MSN se **NEKONSOLIDUJE. Důvodem nezařazení do konsolidačního celku je velmi nízká bilanční suma společnosti (1 mil. Kč a obrat 8 tis. Kč) a nízký obrat.**
  - **D)** Nová dominikánská, a.s. (dále také „**společnost ND**“), se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, IČO: 27758583, která je jediným akcionářem obchodní společnosti Palác Trnitá Brno a.s. (dále také „**společnost PTB** “), se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, IČO: 29256861,

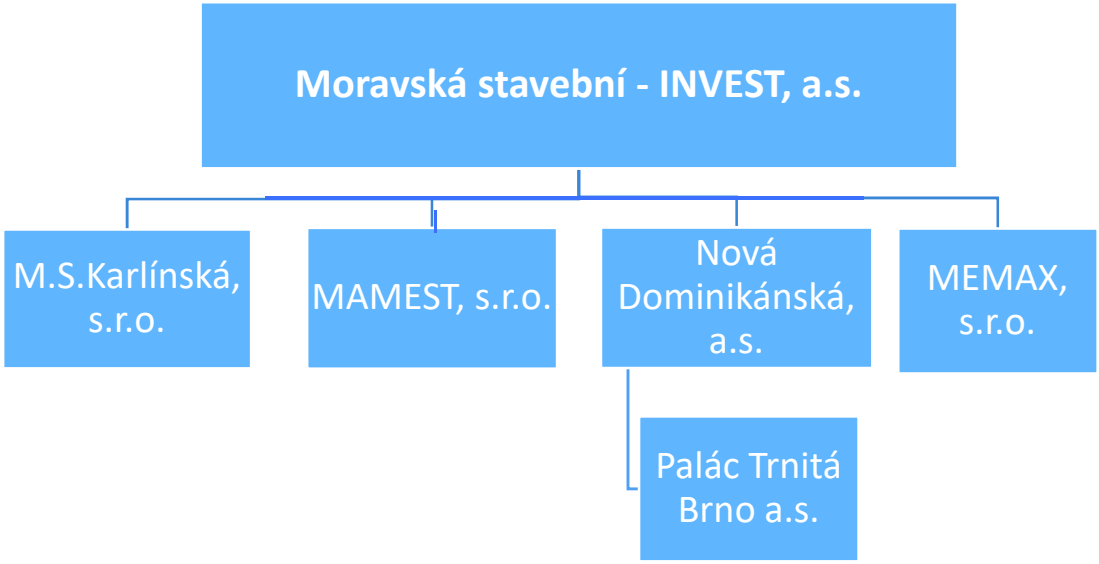
  (společně též „**dceřiné společnosti**“).

Konsolidovaná účetní závěrka a konsolidovaná výroční zpráva jsou sestaveny na úrovni společnosti Moravská stavební – 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 |
| MEMAX, s.r.o. | 100% | rozhodující | vnučka | plná |
| Nová dominikánská, a.s. | 100% | rozhodující | dcera | plná |
| Palác Trnitá Brno a.s. | 100% | rozhodující | vnučka | plná |

Společnost MSK, MAMEST, MSN, MEMAX, ND a společnost PTB jsou jedinými obchodními společnostmi, v nichž má společnost MSI podíl nad 10 % a postavení jediného společníka (akcionáře) a zároveň patří do konsolidovaného celku.

**Organizační schéma konsolidované skupiny MSI**




# 2 Obecné údaje konsolidačního celku

## 2.1 Popis konsolidační účetní jednotky

**Název:** Moravská stavební – 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 31.12.2018

| 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 |

### 2.1.1 Historie a vývoj mateřské společnosti

Mateřská společnost, tj. společnost **Moravská stavební – 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 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.

### 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 roce 2018 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 zprostředkovaně coby generální dodavatel zrealizovala celkem cca 3 250 bytů a rodinných domů, cca 17 430 $m^2$ obchodních ploch a kanceláří a také více než 184 000 $m^2$ 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 – Majdalenky. 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 Svratkou 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 nejžádanějších. 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 občansky vybavené. Je zde základní škola, základní umělecká škola, mateřskou škola, 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.

4 řadové rodinné domy byly v letech 2007–2009 postaveny v ulici Brigádnická v brněnské městské části Mokrá Hora. Ta se nachází na severním okraji města a díky své poloze a nízkému počtu obyvatel si zachovala vesnický charakter. Mokrá hora je obklopena lesy a je tak vhodná pro všechny, kteří chtějí bydlet v klidném prostředí.

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 $m^2$ 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 Vídeňská. 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 $m^2$. 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 $m^2$, domy mají garáž. Jedná se o prostorné, podsklepené domy s garážemi a užitkovou plochou 130–250 $m^2$. 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 4+kk s garáží. U všech domů je zároveň parkovací stání před domem. Celková plocha se pohybuje od 125,6 m2 do 160,2 m2. 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 m2.

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 m2. 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 staví bytový dům s dispozicemi 1+kk, 2+kk, 3+kk, 4+kk a mezonety. Užitná plocha bytů je v rozmezí od 27-179 m2. 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 mít 4 nadzemní podlaží a 1 či 2 podzemní podlaží. Kategorie bude o velikosti studia, 1+kk až 5+kk, střešní apartmány. Podlahová plocha bytů je v rozmezí 24 – 119 $m^2$. V rámci III. etapy je v realizaci výstavba 61 rodinných domů. Rodinné domy budou dvoupodlažní (typ L a M) nebo 3 podlažní (typ K). Dispozičně budou domy řešeny jako 4+kk, 5+kk a 6+kk. Užitná plocha rodinných domů je od 147 $m^2$ do 206 $m^2$. Plocha pozemků je pak 194 – 408 $m^2$. V rámci projektu byla realizována výstavba mateřské školky pro 50 dětí, výstavba nového dětského hřiště i vytvoření nové autobusové zastávky.

*Foto: Karolína Plazza*

V prosinci roku 2015 byla zahájena výstavba projektu Karolina Plazza. Rozsáhlý projekt je zasazen přímo do historické části Karlína v bezprostřední blízkosti metra B, stanice Křižíkova. Celkem zde vyrostou tři domy se 149 bytovými jednotkami o dispozicích 1+kk ž 4+kk ve výměrách od 20 $m^2$ do 130 $m^2$ Projekt dále zahrnuje kancelářské a obchodní prostory. Projekt Karolina Plazza má zajištěno seniorní projektové financování a vykazuje vysoký stupeň předprodejů. Kolaudace proběhla na jaře roku 2018. Zároveň byla do nově vzniklých kancelářských prostor tohoto projektu přesunuta pražská pobočka společnosti MSI.

*Foto: Grébovka*

Moravská stavební – 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 budou v dispozicích 1kk, 2kk, 3kk a 4kk. 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.

Ve spolupráci se skupinou CIMEX zrealizovala společnost Moravská stavební – 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 bude umístěno celkem 34 garážových a 56 parkovacích stání. Celkem zde naleznete 86 bytových jednotek od velikostí studia, 1kk, 2kk, 3kk po 4kk. Většina bytů nabídne balkon nebo lodžii, střešní byty pak i terasy. Byty mají výměry od 25,6 m² do 117,4 m². Kolaudace proběhla na přelomu roku 2018/2019.

### 2.1.4 Aktuální situace mateřské společnosti MSI

V současné době realizuje mateřská společnost MSI i prostřednictvím svých dceřiných a partnerských společností 5 projektů v Praze a Brně. Většina těchto projektů je v počátečním 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.

Developerský projekt „Karolína Plazza 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 Plazza 2“ navazuje na projekt „Karolína Plazza 1“, jehož kolauda ce proběhla na jaře roku 2018. Projekt „Karolína Plazza 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 léto roku 2020. Projekt nabídne kromě moderních bytů i pasáž, která propojí Křižíkovu 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 pří jemné večerní procházky, díky bohaté nabídce kaváren, viináren 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 Plazza 2*

*Foto:Domy Malvazinky*

Další připravovaný projekt je výstavba 4 luxusních rodinných domů v Praze – Košířích. Projekt výstavby čtyř řadových rodinných domů ve vyhledávané lokalitě Prahy 5 – Košíře. 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.

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 Svratky a obory Holedná, se realizuje další etapu výstavby 6 typů řadových rodinných domů s dispozicemi 4kk a 5kk, 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 Svratka, 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 v nedalekém nákupním centru Campus Square v nedalekých Bohunicích.

*Foto: Jundrov IV*

V Brně pak skupina MSI dále připravuje 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 m², podzemními parkovacími stáními o kapacitě 373 míst, obchodními plochami v přízemí o užitné ploše 1 590 m² a kancelářskými plochami o výměře cca 6 495 m². 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 m² a kancelářské plochy o výměře 6 150 m².

*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 m² a retailové prostory převážně v přízemí domu s prodejní plochou 1 382 m². 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 vyhnout 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, jejichž výslednou podobu mají budoucí uživatelé plně ve své moci. Vybírat lze totiž z mnoha designů, ať už jde o podlahy, sanitární techniku a další prvky.

*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 m² s kapacitou 120 garážových stání. Zahájení výstavby se předpokládá v roce 2019 a dokončení celého projektu se plánuje v roce 2021. V blízkém okolí se nachází veškerá potřebná občanská vybavenost – nákupní centrum Arkády Pankrác, supermarket Kaufland, restaurace i sportoviště. V docházkové vzdálenosti se nachází několik školek, 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.

V současné době plánuje skupina MSI realizaci projektu v Holešovicích. Zahájení výstavby je plánováno na konec roku 2019.

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.

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.

## 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.

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31.12.2018

| Statutární orgán | Jméno | Bydliště |
|---|---|---|
| Jednatel | Ing. Vladimír Meister | Praha |
| Jednatel | Ing. Lubomír Malík | Uherské Hradiště |
| Jednatel | Ing. Zdeněk Pop | Uherské Hradiště |

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

Zástavní právo k podílu společnosti Moravská stavební - 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 Plazza 2, jenž navazuje na projekt Karolina Plazza a s nímž bude tvořit funkční celek. Projekt Karolína Plazza byl zkolaudován na jaře 2018 a koncem roku 2018 se do nově vytvořených kancelářských prostor tohoto projektu nastěhovala pražská pobočka. Devítipatrový komplex bude disponovat cca 60 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 Plazza 2 je zasazen přímo do historické části Karlína v bezprostřední blízkosti metra B, stanice Křižíkova. Komplex bude v přízemí propojen obchodní pasáží s dalším projektem, který aktuálně v realizaci mateřské společnosti MSI – projektem Karolina Plazza. Obchodní pasáž bude zároveň spojovacím prvkem mezi ulicemi Sokolovská a Křižíkova. 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.

### 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 31.12.2018

| 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 vyroste také v lokalitě Brno – Jundrov a bude napojen na novou ulici Prašnice, v klidném prostředí obklopeném lesy a řekou Svratkou.

Výstavba byla zahájena koncem roku 2018, dokončení projektu se předpokládá v roce 2020.

### 2.2.3 Dceřiná společnost MEMAX, s.r.o.

**Název účetní jednotky:** MEMAX, s.r.o. (dále také „**MEMAX**“)
**Sídlo:** Brno, Koliště č.p. 1912, PSČ 60200
**Právní forma:** společnost s ručením omezeným
**Identifikační číslo:** 277 18 867
**Předmět podnikání:** výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Společnost vznikla 13.února 2007 zapsáním do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 54352.

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31.12.2018

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

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

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 m² s kapacitou 120 garážových stání. Zahájení výstavby se předpokládá v roce 2019 a dokončení celého projektu se plánuje v roce 2021.

### 2.2.4 Dceřiná společnost Nová dominikánská, a.s.

**Název účetní jednotky:** Nová dominikánská, a.s. (dále také „**ND**“)
**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 31.12.2018

| Statutární orgán | Jméno | Bydliště |
|---|---|---|
| Člen představenstva | Ing. Vladimír Meister | Praha |
| Předseda představenstva | Ing. Lubomír Malík | Uherské Hradiště |
| Člen dozorčí rady | Ing. Petr Malík | Praha |

V průběhu května 2019 došlo ke změně člena dozorčí rady z Ing. Patra Malíka na Ing. Michal Kocourek.

Společnost má základní kapitál ve výši 2 000 000,- Kč, splaceno 100 %. ND je jediným akcionářem obchodní společnosti Palác Trnitá Brno, s.r.o.

### 2.2.5 Dceřiná společnost Palác Trnitá Brno a.s.

**Název účetní jednotky:** Palác Trnitá Brno a.s. (dále také „**PTB**“)
**Sídlo:** Brno, Koliště č.p. 1912, PSČ 60200
**Právní forma:** akciová společnost
**Identifikační číslo:** 29256861
**Předmět činnosti:** pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Společnost vznikla 8. prosince 2010 zapsáním do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6261.

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31.12.2018

| Statutární orgán | Jméno | Bydliště |
|---|---|---|
| Člen představenstva | Ing. Vladimír Meister | Praha |
| Předseda představenstva | Ing. Lubomír Malík | Uherské Hradiště |
| Člen dozorčí rady | Ing. Petr Malík | Praha |

V průběhu května 2019 došlo ke změně člena dozorčí rady z Ing. Patra Malíka na Ing. Michal Kocourek.

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

PTB v současné době v Brně zahájil 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 m², podzemními parkovacími stáními o kapacitě 373 míst, obchodními plochami v přízemí o užitné ploše 1 590 m² a kancelářskými plochami o výměře cca 6 495 m². 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 m² a kancelářské plochy o výměře 6 150 m².

# 3 Zpráva o podnikatelské činnosti

## 3.1 Výsledek hospodaření:

| Konsolidovaný výsledek hospodaření (v tis. Kč) | Sledované účetní období | Minulé účetní období |
|---|---|---|
| Konsolidovaný zisk před zdaněním | 16 442 | 2 016 |
| Konsolidovaný výsledek provozní | 13 074 | 14 592 |
| Konsolidovaný výsledek z finančních operací | 3 367 | -12 576 |
| Konsolidovaný mimořádný výsledek | 0 | 0 |
| Konsolidovaný výsledek po zdanění | 11 218 | 116 |

## 3.2 Finanční situace účetní jednotky

Na společnost Moravská stavební – INVEST, a.s., jako na společnost nástupnickou, přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením jmění zanikající dceřiné 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.

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 organizačních složkách v zahraničí

Účetní jednotka nemá organizační složky v zahraničí.

# 7 Informace o pořizování vlastních 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,
- M.S. Nehvizdská, s.r.o. (dále také „**společnost MSN**“), se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, IČO: 276 69 335, která je jediným společníkem obchodní společnosti MEMAX, s.r.o. (dále také „**společnost MEMAX**“), se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, IČO: 277 18 867, tato společnost je vydělena z konsolidačního celku,
- Nová dominikánská, a.s. (dále také „**společnost ND**“), se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, IČO: 277 58583, která je jediným akcionářem obchodní společnosti Palác Trnitá Brno a.s. (dále také „**společnost PTB** “), se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, IČO: 29256861,

# 8 Stanovisko dozorčí rady

Dozorčí rada na svém zasedání posoudila předloženou řádnou konsolidovanou účetní závěrku za rok 2018, zprávu o vztazích mezi propojenými osobami, zprávu auditora o ověření konsolidované účetní závěrky a konstatuje:

- konsolidovaná účetní závěrka za rok 2018 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 2018 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 závěrka za rok 2018.

| | |
|---|---|
| Ing. Lubomír Malík | Ing. Vladimír Meister |
| člen představenstva | člen představenstva |
| Brno, červen 2019 | Brno, červen 2019 |

# 9 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 2018 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.

# KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31.PROSINCI 2018

| | |
|---|---|
| Název společnosti: | Moravská stavební – 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:

| Statutární orgán účetní jednotky | Podpis |
|---|---|
| Ing. Lubomír Malík<br><br>Ing. Vladimír Meister | |

# Konsolidovaná rozvaha

Sestaven od 1.1.2018 do 31.12.2018 (v tisících Kč,h na 0 des. míst)

Název a sídlo konsolidační účetní jednotka: **Moravská stavební - INVEST, a. s. (IČ 25544756)**
Koliště 1912 602 00 Brno, Česká republika

| Označ. | Text | ř. | Běžné účetní období | Minulé účetní období |
|---|---|---|---|---|
| | **AKTIVA CELKEM** | **001** | 1 682 871 | 1 507 463 |
| **A.** | **Pohledávky za upsaný základní kapitál** | **002** | 0 | |
| **B.** | **Stálá aktiva** | **003** | 694 046 | 432 141 |
| **B.I.** | **Dlouhodobý nehmotný majetek** | **004** | 0 | |
| B.I. 1. | Nehmotné výsledky vývoje | 005 | 0 | |
| 2. | Ocenitelná práva | 006 | 0 | |
| 2.1 | Software | 007 | 0 | |
| 2.2 | Ostatní ocenitelná práva | 008 | 0 | |
| 3. | Goodwill (+/-) | 009 | 0 | |
| 4. | Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek | 010 | 0 | |
| 5. | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek | 011 | 0 | |
| 5.1 | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek | 012 | 0 | |
| 5.2 | Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek | 013 | 0 | |
| **B.II.** | **Dlouhodobý hmotný majetek** | **014** | 601 835 | 272 819 |
| B.II. 1. | Pozemky a stavby | 015 | 276 098 | 187 584 |
| 1.1 | Pozemky | 016 | 265 808 | 177 197 |
| 1.2 | Stavby | 017 | 10 290 | 10 387 |
| 2. | Hmotné movité věci a jejich soubory | 018 | 4 971 | 2 329 |
| 3. | Oceňovací rozdíl k nabytému majetku | 019 | 105 675 | 44 104 |
| 4. | Ostatní dlouhodobý hmotný majetek | 020 | 0 | |
| 4.1 | Pěstitelské celky trvalých porostů | 021 | 0 | |
| 4.2 | Dospělá zvířata a jejich skupiny | 022 | 0 | |
| 4.3 | Jiný dlouhodobý hmotný majetek | 023 | 0 | |
| 5. | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek | 024 | 215 091 | 38 802 |
| 5.1 | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek | 025 | 575 | 38 802 |
| 5.2 | Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek | 026 | 214 516 | |
| **B.III.** | **Dlouhodobý finanční majetek** | **027** | 40 534 | 339 |
| B.III. 1. | Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba | 028 | 40 430 | 260 |
| 2. | Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv | 029 | 0 | |
| 3. | Podíly - podstatný vliv | 030 | 51 | 26 |
| 4. | Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv | 031 | 0 | |
| 5. | Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly | 032 | 53 | 53 |
| 6. | Zápůjčky a úvěry - ostatní | 033 | 0 | |
| 7. | Ostatní dlouhodobý finanční majetek | 034 | 0 | |
| 7.1 | Jiný dlouhodobý finanční majetek | 035 | 0 | |
| 7.2 | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek | 036 | 0 | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **B.IV.** | **Kladná konsolidační rozdíl** | | 51 719 | 159 027 |
| **B.V.** | **Záporný konsolidační rozdíl** | | -42 | -44 |
| **C.** | **Oběžná aktiva** | **037** | 988 624 | 1 075 020 |
| **C.I.** | **Zásoby** | **038** | 55 141 | 118 157 |
| C.I. 1. | Materiál | 039 | 0 | |
| 2. | Nedokončená výroba a polotovary | 040 | 55 141 | 118 157 |
| 3. | Výrobky a zboží | 041 | 0 | |
| 3.1 | Výrobky | 042 | 0 | |
| 3.2 | Zboží | 043 | 0 | |
| 4. | Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny | 044 | 0 | |
| 5. | Poskytnuté zálohy na zásoby | 045 | 0 | |
| **C.II.** | **Pohledávky** | **046** | 898 235 | 869 863 |
| **C.II. 1.** | **Dlouhodobé pohledávky** | **047** | 315 337 | 345 078 |
| 1.1 | Pohledávky z obchodních vztahů | 048 | 0 | |
| 1.2 | Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba | 049 | 0 | |
| 1.3 | Pohledávky - podstatný vliv | 050 | 0 | |
| 1.4 | Odložená daňová pohledávka | 051 | 2 648 | |
| 1.5 | Pohledávky - ostatní | 052 | 312 689 | 345 078 |
| 1.5.1 | Pohledávky za společníky | 053 | 0 | |
| 1.5.2 | Dlouhodobé poskytnuté zálohy | 054 | 0 | |
| 1.5.3 | Dohadné účty aktivní | 055 | 0 | |
| 1.5.4 | Jiné pohledávky | 056 | 312 689 | 345 078 |
| **C.II. 2.** | **Krátkodobé pohledávky** | **057** | 582 899 | 524 785 |
| 2.1 | Pohledávky z obchodních vztahů | 058 | 357 065 | 330 783 |
| 2.2 | Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba | 059 | 0 | |
| 2.3 | Pohledávky - podstatný vliv | 060 | 0 | |
| 2.4 | Pohledávky - ostatní | 061 | 225 834 | 194 002 |
| 2.4.1 | Pohledávky za společníky | 062 | 21 063 | 11 084 |
| 2.4.2 | Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění | 063 | 0 | 0 |
| 2.4.3 | Stát-daňové pohledávky | 064 | 3 107 | 2 008 |
| 2.4.4 | Krátkodobé poskytnuté zálohy | 065 | 7 150 | 11 993 |
| 2.4.5 | Dohadné účty aktivní | 066 | 4 002 | 5 904 |
| 2.4.6 | Jiné pohledávky | 067 | 190 512 | 163 013 |
| **C.II. 3.** | **Časové rozlišení aktiv** | **068** | 0 | |
| 3.1 | Náklady příštích období | 069 | 0 | |
| 3.2 | Komplexní náklady příštích období | 070 | 0 | |
| 3.3 | Příjmy příštích období | 071 | 0 | |
| **C.III.** | **Krátkodobý finanční majetek** | **072** | 0 | |
| C.III. 1. | Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba | 073 | 0 | |
| 2. | Ostatní krátkodobý finanční majetek | 074 | 0 | |
| **C.IV.** | **Peněžní prostředky** | **075** | 35 248 | 87 000 |
| C.IV. 1. | Peněžní prostředky v pokladně | 076 | 8 180 | 7 497 |
| 2. | Peněžní prostředky na účtech | 077 | 27 068 | 79 503 |
| **D.** | **Časové rozlišení aktiv** | **078** | 201 | 302 |
| D. 1. | Náklady příštích období | 079 | 201 | 302 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 2. | Komplexní náklady příštích období | 080 | 0 | |
| 3. | Příjmy příštích období | 081 | 0 | |

| Označ. | Text | ř. | Běžné účetní období | Minulé účetní období |
|---|---|---|---|---|
| | **PASIVA CELKEM** | **82** | 1 682 871 | 1 507 463 |
| **A.** | **Vlastní kapitál** | **83** | 302 780 | 285 999 |
| **A.I.** | **Základní kapitál** | **84** | 1 260 | 1 050 |
| A.I. 1. | Základní kapitál | 85 | 1 260 | 1 050 |
| 2. | Vlastní podíly (-) | 86 | 0 | |
| 3. | Změny základního kapitálu | 87 | 0 | |
| **A.II.** | **Ážio a kapitálové fondy** | **88** | 281 945 | 276 386 |
| A.II. 1. | Ážio | 89 | 0 | |
| 2. | Kapitálové fondy | 90 | 281 945 | 276 386 |
| 2.1 | Ostatní kapitálové fondy | 91 | 276 386 | 276 386 |
| 2.2 | Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-) | 92 | 0 | |
| 2.3 | Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací | 93 | 5 559 | |
| 2.4 | Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-) | 94 | 0 | |
| 2.5 | Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-) | 95 | 0 | |
| **A.III.** | **Fondy ze zisku** | **96** | 813 | 472 |
| A.III. 1. | Ostatní rezervní fondy | 97 | 813 | 472 |
| 2. | Statutární a ostatní fondy | 98 | 0 | |
| **A.IV.** | **Konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let (+/-)** | 99 | 7 543 | 7 976 |
| **A.V.** | **Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období (+/-)** | **102** | 11 218 | 116 |
| A.V.1. | Konsolidovaný výsledek hospodaření za úč.obd. bez menšin.podílů | | 11 218 | 116 |
| A.V.2. | Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci | | | |
| **A.VI** | **Konsolidační rezervní fond** | | 0 | |
| **B.+C.** | **Cizí zdroje** | **104** | 1 343 727 | 1 203 190 |
| **B.** | **Rezervy** | **105** | 0 | |
| B. 1. | Rezerva na důchody a podobné závazky | 106 | 0 | |
| 2. | Rezerva na daň z příjmů | 107 | 0 | |
| 3. | Rezervy podle zvlaštních právních předpisů | 108 | 0 | |
| 4. | Ostatní rezervy | 109 | 0 | |
| **C.** | **Závazky** | **110** | 1 343 727 | 1 203 190 |
| **C.I.** | **Dlouhodobé závazky** | **111** | 885 926 | 813 970 |
| 1. | Vydané dluhopisy | 112 | 495 000 | 438 170 |
| 1.1 | Vyměnitelné dluhopisy | 113 | 0 | |
| 1.2 | Ostatní dluhopisy | 114 | 495 000 | 438 170 |
| 2. | Závazky k úvěrovým institucím | 115 | 136 747 | 89 245 |
| 3. | Dlouhodobé přijaté zálohy | 116 | 39 729 | 42 643 |
| 4. | Závazky z obchodních vztahů | 117 | 171 178 | 227 142 |
| 5. | Dlouhodobé směnky k úhradě | 118 | 0 | |
| 6. | Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba | 119 | 0 | |
| 7. | Závazky - podstatný vliv | 120 | 0 | |
| 8. | Odložený daňový závazek | 121 | 7 710 | 8 756 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 9. | Závazky - ostatní | 122 | 35 563 | 8 014 |
| 9.1 | Závazky ke společníkům | 123 | 0 | |
| 9.2 | Dohadné účty pasivní | 124 | 0 | |
| 9.3 | Jiné závazky | 125 | 35 563 | 8 014 |
| **C.II.** | **Krátkodobé závazky** | **126** | 457 801 | 389 219 |
| 1. | Vydané dluhopisy | 127 | 0 | |
| 1.1 | Vyměnitelné dluhopisy | 128 | 0 | |
| 1.2 | Ostatní dluhopisy | 129 | 0 | |
| 2. | Závazky k úvěrovým institucím | 130 | 0 | |
| 3. | Krátkodobé přijaté zálohy | 131 | 5 538 | 2 606 |
| 4. | Závazky z obchodních vztahů | 132 | 233 407 | 228 187 |
| 5. | Krátkodobé směnky k úhradě | 133 | 0 | |
| 6. | Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba | 134 | 0 | |
| 7. | Závazky - podstatný vliv | 135 | 0 | |
| 8. | Závazky ostatní | 136 | 218 857 | 158 426 |
| 8.1 | Závazky ke společníkům | 137 | 35 150 | 45 000 |
| 8.2 | Krátkodobé finanční výpomoci | 138 | 129 328 | 100 203 |
| 8.3 | Závazky k zaměstnancům | 139 | 2 214 | 2 072 |
| 8.4 | Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění | 140 | 821 | 921 |
| 8.5 | Stát - daňové závazky a dotace | 141 | 40 038 | 2 457 |
| 8.6 | Dohadné účty pasivní | 142 | 9 856 | 6 717 |
| 8.7 | Jiné závazky | 143 | 1 450 | 1 056 |
| **C.III.** | **Časové rozlišení pasiv** | **144** | 0 | |
| 1. | Výdaje příštích období | 145 | 0 | |
| 2. | Výnosy příštích období | 146 | 0 | |
| **D.** | **Časové rozlišení pasiv** | **147** | 36 364 | 18 274 |
| 1. | Výdaje příštích období | 148 | 36 364 | 18 274 |
| 2. | Výnosy příštích období | 149 | 0 | |
| **E.** | **Menšinový vlastní kapitál** | | 0 | |
| **E.I.** | **Menšinový základní kapitál** | | 0 | |
| **E.II.** | **Menšinové kapitálové fondy** | | 0 | |
| **E.III.** | **Menšinové fondy ze zisku včetně nerozděleného zisku a neuhrazené ztráty minulých let** | | 0 | |
| **E.IV.** | **Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období** | | 0 | |

Sestaveno dne 20.6.2019

Podpisový záznam statutárního orgánu konsolidující účetní jednotky:

# Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty

Sestaven od 1.1.2018 do 31.12.2018 (v tisících Kč,h na 0 des. míst)

Název a sídlo konsolidační účetní jednotky: **Moravská stavební - 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 | 666 866 | 775 134 |
| II. | Tržby za prodej zboží | 2 | 0 | 0 |
| **A.** | **Výkonová spotřeba** | **3** | 540 454 | 720 674 |
| 1. | Náklady vynaložené na prodané zboží | 4 | 0 | 0 |
| 2. | Spotřeba materiálu a energie | 5 | 7 373 | 7 966 |
| 3. | Služby | 6 | 533 081 | 712 708 |
| B. | Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-) | 7 | 63 016 | 28 592 |
| C. | Aktivace (-) | 8 | 0 | |
| **D.** | **Osobní náklady** | **9** | 26 573 | 3 258 |
| 1. | Mzdové náklady | 10 | 19 220 | 2 563 |
| 2. | Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady | 11 | 7 353 | 695 |
| 2.1 | Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění | 12 | 6 496 | 274 |
| 2.2 | Ostatní náklady | 13 | 857 | 421 |
| **E.** | **Úpravy hodnot v provozní oblasti** | **14** | 8 026 | 7 687 |
| 1. | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku | 15 | 5 185 | 3 909 |
| 1.1 | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé | 16 | 5 185 | 3 909 |
| 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 | 0 | 0 |
| 4. | Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu | | 2 843 | 3 778 |
| 5. | Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu | | -2 | |
| **III.** | **Ostatní provozní výnosy** | **20** | 8 059 | 24 423 |
| 1. | Tržby z prodeje dlouhodobého majetku | 21 | 7 613 | 22 928 |
| 2. | Tržby z prodeje materiálu | 22 | 0 | |
| 3. | Ostatní provozní výnosy | 23 | 446 | 1 495 |
| **F.** | **Ostatní provozní náklady** | **24** | 23 782 | 24 754 |
| 1. | Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku | 25 | 11 713 | 22 070 |
| 2. | Prodaný materiál | 26 | 0 | |
| 3. | Daně a poplatky | 27 | 1 329 | 1 555 |
| 4. | Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období | 28 | 0 | |
| 5. | Ostatní provozní náklady | 29 | 10 740 | 1 129 |
| * | **Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření** | **30** | 13 074 | 14 592 |
| **IV.** | **Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly** | **31** | 0 | 0 |
| 1. | Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba | 32 | 0 | 0 |
| 2. | Ostatní výnosy z podílů | 33 | 0 | 0 |
| G. | Náklady vynaložené na prodané podíly | 34 | 0 | 0 |
| **V.** | **Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku** | **35** | 0 | 0 |
| 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 |
| H. | Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem | 38 | 0 | 0 |
| **VI.** | **Výnosové úroky a podobné výnosy** | **39** | 43 197 | 27 478 |
| 1. | Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba | 40 | 0 | 0 |
| 2. | Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy | 41 | 43 197 | 22 117 |
| I. | Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti | 42 | 0 | 0 |
| **J.** | **Nákladové úroky a podobné náklady** | **43** | 42 763 | 29 020 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba | 44 | 0 | 0 |
| 2. | Ostatní nákladové úroky a podobné náklady | 45 | 42 763 | 29 020 |
| VII. | Ostatní finanční výnosy | 46 | 8 400 | 1 |
| K. | Ostatní finanční náklady | 47 | 5 467 | 8 092 |
| * | **Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření (+/-)** | **48** | 3 367 | -12 576 |
| ** | **Konsolidovaný výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)** | **49** | 16 442 | 2 016 |
| **L.** | **Daň z příjmů za běžnou činnost** | **50** | 5 223 | 1 900 |
| 1. | Daň z příjmů splatná | 51 | 8 541 | 2 304 |
| 2. | Daň z příjmů odložená (+/-) | 52 | -3 318 | -403 |
| ** | **Konsolidovaný výsledek hospodaření po zdanění (+/-)** | **53** | 11 218 | 116 |
| M. | Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-) | 54 | 0 | 0 |
| *** | **Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období (+/-)** | **55** | 11 218 | 116 |
| * | **Konsolidovaný čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.** | **56** | 726 523 | 827 037 |

Sestaveno dne 20.6.2019

Podpisový záznam statutárního orgánu konsolidující účetní jednotky:

## PŘEHLED O KONSOLIDOVANÝCH PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Sestaveno od 1.1.2018 do 31.12.2018 (v tisících Kč, na 0 des. míst)

Název a sídlo účetní jednotky: **Moravská stavební - INVEST, a. s. (IČ 25544756)**
Koliště 1912, 602 00 Brno, Česká republika

| | | | | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|---|---|---|---|---|
| P. | | | Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období | **87 000** | **15 807** |
| | | | **Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)** | | |
| Z. | | | Konsolidovaný zisk/ztráta z běžné činnosti před zd. včetně podílu na zisku v ekvivalenci | 16442 | 2 017 |
| A. | 1 | | Úpravy o nepeněžní operace | **11 373** | **4 120** |
| A. | 1 | 1 | Odpisy stálých aktiv a umořování opravné položky k nabytému majetku | 8 084 | 90 |
| A. | 1 | 2 | Zúčtování konsolidačních rozdílů | 0 | 0 |
| A. | 1 | 3 | Změna stavu oprav. položek rezerv | 4 100 | -858 |
| A. | 1 | 4 | Zisk (-)/ztráta (+) z prodeje stálých aktiv | 0 | 0 |
| A. | 1 | 5 | Vyúčtované nákladové úroky s vyjímkou kapitalizovaných a vyúčtované výnosové úroky | -434 | 4 485 |
| A. | 1 | 6 | Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace | -376 | 403 |
| A. | * | | **Čistý peněžní tok z prov.činnosti před zdaněním, změnami prac. kapitálu a mim.položkami** | **27 815** | **6 137** |
| A. | 2 | | Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu | **126 122** | **335 786** |
| A. | 2 | 1 | Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, přechodných účtů aktiv | -23 593 | -19 095 |
| A. | 2 | 2 | Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, přechodných účtů pasiv | 86 699 | 326 289 |
| A. | 2 | 3 | Změna stavu zásob | 63 016 | 28 592 |
| A. | 2 | 4 | Změna stavu kr. finančního majetku nespadajícího do peněžních prostř. a ekvivalentů | 0 | 0 |
| A. | ** | | **Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami** | 153 937 | 341 922 |
| A. | 3 | | Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných | -42 763 | -31 963 |
| A. | 4 | | Přijaté úroky | 43 198 | 27 478 |
| A. | 5 | | Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období | -8 595 | -2 358 |
| A. | 6 | | Příjmy a výdaje spojené s mimořádným hospodářským výsledkem včetně daně z příjmů | 0 | 0 |
| A. | 7 | | Dividendy z cenných papírů v ekvivalenci | 0 | 0 |
| A. | *** | | **Čistý peněžní tok z provozní činnosti** | 145 777 | **335 079** |
| B. | 1 | | Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv | -276 143 | -219 345 |
| B. | 2 | | Příjmy z prodeje stálých aktiv | 5 637 | 20 952 |
| B. | 3 | | Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám | **0** | 0 |
| B. | *** | | **Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti** | **-270 506** | **-198 393** |
| | | | | | |
| C. | 1 | | Dopady změn dlouhodobých, resp. krátkodobých závazků | 72 977 | -65 493 |
| C. | 2 | | Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a ekvivalenty | 0 | 0 |
| C. | 2 | 1 | Zvýšení peněžních prostředků z důvodů zvýšení základního kapitálu, emisního ážia atd. | 0 | 0 |
| C. | 2 | 2 | Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům mimo konsolidační celek | 0 | 0 |
| C. | 2 | 3 | Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů | 0 | 0 |
| C. | 2 | 4 | Úhrada ztráty společníky mimo konsolidační celek | 0 | 0 |
| C. | 2 | 5 | Přímé platby na vrub fondů | 0 | 0 |
| C. | 2 | 6 | Vyplacené dividendy kromě div. Vyplacených v rámci ponsolidačního celku | 0 | 0 |
| C. | 3 | | Přijaté dividendy od společností mimo konsolidační celek | 0 | 0 |
| C. | *** | | **Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti** | 72 977 | -65 493 |
| F. | | | **Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků** | -51 752 | 71 194 |
| R. | | | **Stav peněžních prostředků a pen. ekvivalentů na konci účetního období** | 35 248 | 87 000 |

Sestaveno dne: 20.6.2019

Podpisový záznam:

## PŘEHLED O ZMĚNÁCH KONSOLIDOVANÉHO VLASTNÍHO KAPITÁLU

Sestaven od 1.1.2018 do 31.12.2018 (V tisících Kč, na 0 des. míst)

Název a sídlo účetní jednotky: **Moravská stavební - INVEST, a. s. (IČ 25544756)**
Koliště 1912, 602 00 Brno, Česká republika

| Položka | Text | Skutečnost v účetním období | |
|---|---|---|---|
| | | běžném | minulém |
| A. | **Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku (účet 411, 491)** | | |
| A.1. | Počáteční stav | 1 050 | 1 050 |
| A.2. | Zvýšení | 210 | |
| A.2. | Snížení | | |
| A.3. | Konečný zůstatek | 1 260 | 1 050 |
| B. | **Základní kapitál nezapsaný (účet 419)** | | |
| B.1. | Počáteční stav | 0 | 0 |
| B.2. | Zvýšení | | |
| B.3. | Snížení | | |
| B.4. | Konečný zůstatek | 0 | 0 |
| C. | **A. +/- B. se zohledněním účtu (-) 252** | | |
| C.1. | Počáteční zůstatek A. +/- B. | 0 | 0 |
| C.2. | počáteční zůstatek vlastních akcií a vlastních obchodních podílů | | |
| C.3. | Změna stavu účtu 252 | | |
| C.4. | Konečný zůstatek účtu 252 | 0 | 0 |
| C.5. | Konečný zůstatek a. +/- B. | 0 | 0 |
| D. | **Emisní ážio** | | |
| D.1. | Počáteční stav | 0 | 0 |
| D.2. | Zvýšení | | |
| D.3. | Snížení | | |
| D.4. | Konečný zůstatek | 0 | 0 |
| E. | **Rezervní fondy** | | |
| E.1. | Počáteční stav | 472 | 105 |
| E.2. | Zvýšení | 341 | 367 |
| E.3. | Snížení | | |
| E.4. | Konečný zůstatek | 813 | 472 |
| F. | **Ostatní fondy ze zisku** | | |
| F.1. | Počáteční stav | 0 | 0 |
| F.2. | Zvýšení | | |
| F.3. | Snížení | | |
| F.4. | Konečný zůstatek | 0 | 0 |
| G. | **Kapitálové fondy** | | |
| G.1. | Počáteční stav | 276 386 | 206 956 |
| G.2. | Zvýšení | 5 559 | 69 430 |
| G.3. | Snížení | | |
| G.4. | Konečný zůstatek | 281 945 | 276 386 |
| H. | **Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření** | | |
| H.1. | Počáteční stav | 0 | 0 |
| H.2. | Zvýšení | | |
| H.3. | Snížení | | |
| H.4. | Konečný zůstatek | 0 | 0 |
| I. | **Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)** | | |
| I.1. | Počáteční stav | 14 602 | 0 |
| I.2. | Zvýšení | | 14 602 |
| I.3. | Snížení | 4 901 | |
| I.4. | Konečný zůstatek | 9 701 | 14 602 |
| J. | **Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)** | | |
| J.1. | Počáteční stav | -6 626 | -48 578 |
| J.2. | Zvýšení | | -6 599 |
| J.3. | Snížení | -4 468 | -48 551 |
| J.4. | Konečný zůstatek | -2 158 | -6 626 |
| K. | ***Zisk/ztráta za účetní období po zdanění*** | | |
| K.1. | Počáteční stav | 116 | 65 638 |
| K.2. | Zvýšení | 11 103 | |
| K.3. | Snížení | | 65 522 |
| K.4. | Konečný zůstatek | 11 219 | 116 |
| | **Vlastní kapitál celkem** | | |
| X.1. | Počáteční stav | 285 999 | 225 170 |
| X.2. | Zvýšení | 17 213 | 77 800 |
| X.3. | Snížení | 433 | 16 971 |
| X.4. | Konečný zůstatek | **302 780** | **285 999** |

Sestaveno dne: 20.6.2019, podpisový záznam:

# Příloha ke konsolidované

# účetní závěrce k 31.12.2018

**společnosti Moravská stavební – INVEST, a.s.**

# Obsah


1 Vymezení konsolidačního celku ..... 1
2 Obecné údaje konsolidačního celku ..... 2
2.1 Popis konsolidační účetní jednotky ..... 2
2.1.1 Historie a vývoj mateřské společnosti ..... 2
2.1.2 Základní kapitál společnosti MSI ..... 3
2.1.3 Historie a vývoj společnosti MSI ..... 3
2.1.4 Aktuální situace mateřské společnosti MSI ..... 8
2.2 Popis dceřiných společností ..... 10
2.2.1 Dceřiná společnost M.S. Karlínská, s.r.o ..... 10
2.2.2 Dceřiná společnost MAMEST, s.r.o. ..... 11
2.2.3 Dceřiná společnost MEMAX, s.r.o. ..... 12
2.2.4 Dceřiná společnost Nová dominikánská, a.s. ..... 12
2.2.5 Dceřiná společnost Palác Trnitá Brno a.s. ..... 13
3 Zpráva o podnikatelské činnosti ..... 13
3.1 Výsledek hospodaření: ..... 13
3.2 Finanční situace účetní jednotky ..... 13
4 Údaje o důležitých skutečnostech ..... 14
5 Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje ..... 14
6 Informace o organizačních složkách v zahraničí ..... 14
7 Informace o pořizování vlastních akcií ..... 14
8 Stanovisko dozorčí rady ..... 14
9 Finanční informace ..... 15
1 Vymezení konsolidačního celku ..... 28
2 Obecné údaje konsolidačního celku ..... 29
2.1 Popis konsolidační účetní jednotky ..... 29
2.1.1 Historie a vývoj mateřské společnosti ..... 29
2.1.2 Základní kapitál společnosti MSI ..... 30
2.2 Popis dceřiných společností ..... 30
2.2.1 Dceřiná společnost M.S. Karlínská, s.r.o ..... 30
2.2.2 Dceřiná společnost MAMEST, s.r.o. ..... 31
2.2.3 Dceřiná společnost MEMAX, s.r.o. ..... 32
2.2.4 Dceřiná společnost Nová dominikánská, a.s. ..... 32
2.2.5 Dceřiná společnost Palác Trnitá Brno a.s. ..... 32
3 Účetní metody ..... 33

3.1 Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek ..... 34
3.1.1 Odpisování ..... 34
3.2 Finanční majetek ..... 35
3.3 Zásoby ..... 35
3.4 Pohledávky ..... 35
3.5 Vlastní kapitál ..... 35
3.6 Cizí zdroje ..... 36
3.7 Přepočet cizích měn na českou měnu ..... 36
3.8 Finanční leasing ..... 36
3.9 Účtování výnosů a nákladů ..... 36
3.10 Daň z příjmů ..... 36
3.11 Metody konsolidace ..... 37
3.11.1 Systém konsolidace ..... 37
3.11.2 Konsolidační pravidla ..... 37
3.11.3 Konsolidační rozdíl ..... 38
3.12 Přehled o peněžních tocích ..... 39
4 Doplňující údaje ..... 39
4.1 Dlouhodobý majetek ..... 39
4.1.1 Kladný konsolidační rozdíl ..... 39
4.1.2 Rozpis hmotného majetku zatížený zástavním právem ..... 40
4.1.3 Hmotný investiční majetek pořízený formou operativního pronájmu ..... 40
4.2 Zásoby ..... 40
4.3 Dlouhodobé pohledávky ..... 40
4.4 Krátkodobé pohledávky ..... 40
4.5 Závazky ..... 40
4.6 Údaje o pohledávkách a závazcích z titulu uplatnění zástavního a zajišťovacího práva ..... 41
4.7 Závazky nesledované v účetnictví a neuvedené v rozvaze ..... 41
4.8 Rezervy ..... 41
4.9 Vlastní kapitál ..... 41
4.10 Tržby z běžné činnosti ..... 42
4.11 Zaměstnanci společnosti, osobní náklady ..... 42
4.12 Významné položky výkazu zisku a ztráty ..... 42

# 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 Moravská stavební – INVEST, a.s. tvořen následujícími účetními jednotkami.

- **Mateřskou obchodní korporací** je Moravská stavební - 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:
  - **A)** 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,
  - **B)** MAMEST, s.r.o. (dále také „**společnost MAMEST**“) se sídlem Brno, Koliště č.p. 1912, PSČ 60200, identifikační číslo 262 80 825,
  - **C)** M.S. Nehvizdská, s.r.o. (dále také „**společnost MSN**“), se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, IČO: 276 69 335, která je jediným společníkem obchodní společnosti MEMAX, s.r.o. (dále také „**společnost MEMAX**“), se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, IČO: 277 18 867. Společnost MSN se **NEKONSOLIDUJE SE. Důvodem nezařazení do konsolidačního celku je velmi nízká bilanční suma společnosti (1 mil. Kč a obrat 8 tis. Kč) a nízký obrat.**
  - **D)** Nová dominikánská, a.s. (dále také „**společnost ND**“), se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, IČO: 27758583, která je jediným akcionářem obchodní společnosti Palác Trnitá Brno a.s. (dále také „**společnost PTB** “), se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, IČO: 29256861,

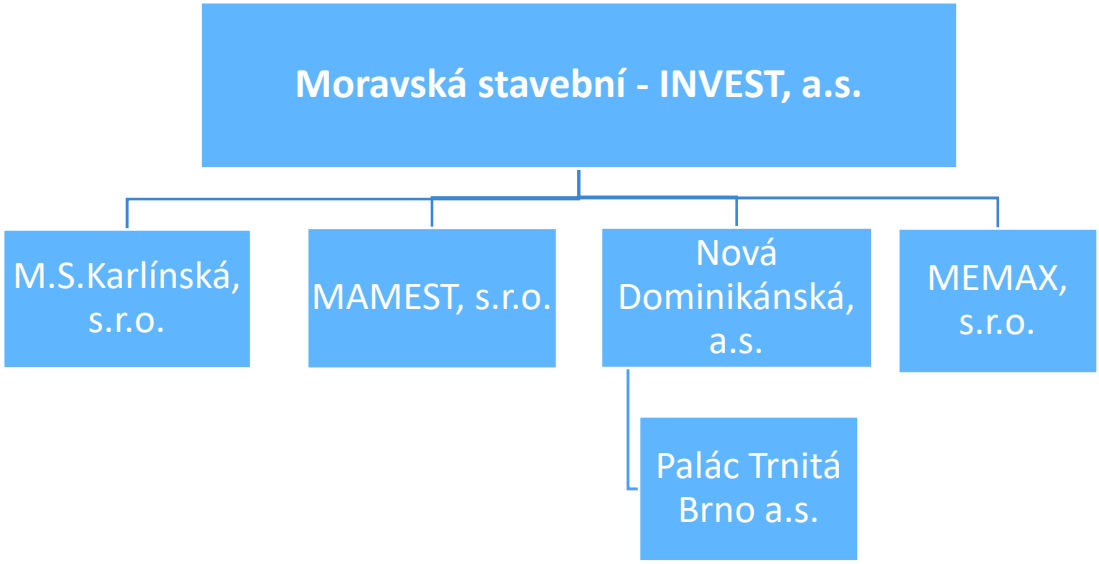
  (společně též „**dceřiné společnosti**“).

Konsolidovaná účetní závěrka a konsolidovaná výroční zpráva jsou sestaveny na úrovni společnosti Moravská stavební – INVEST, a.s. Datum účetních závěrek společností zahrnutých do konsolidačního celku je 31.12.2018.

| Společnost | Přímý podíl | Druh vlivu | Metoda konsolidace |
|---|---|---|---|
| M.S. Karlínská, s.r.o. | 100% | rozhodující | plná |
| MAMEST, s.r.o. | 100% | rozhodující | plná |
| MEMAX, s.r.o. | 100% | rozhodující | plná |
| Nová dominikánská, a.s. | 100% | rozhodující | plná |
| Palác Trnitá Brno a.s. | 100% | rozhodující | plná |

Společnost MSK, MAMEST, MEMAX, ND a společnost PTB jsou jedinými obchodními společnostmi, v nichž má společnost MSI podíl nad 10 % a postavení jediného společníka (akcionáře) a patří do konsolidovaného celku.

**Organizační schéma konsolidované skupiny MSI**




# 2 Obecné údaje konsolidačního celku

## 2.1 Popis konsolidační účetní jednotky

**Název:** Moravská stavební – INVEST, a.s.
**Sídlo:** Brno, Koliště 1912, PSČ 602 00
**Právní forma:** akciová společnost
**Identifikační číslo:** 255 44 756
Rozhodující předmět činnosti: inženýrská činnost a realizace výstavby RD.
Datum vzniku společnosti: 18.11.1998

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31.12.2018

| 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 |

### 2.1.1 Historie a vývoj mateřské společnosti

Mateřská společnost, tj. společnost **Moravská stavební – 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 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.

### 2.1.2 Základní kapitál společnosti MSI

Základní kapitál společnosti MSI činí 1 260 000 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.

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.

Členové statutárních orgánů ke dni 31.12.2018

| Statutární orgán | Jméno | Bydliště |
|---|---|---|
| Jednatel | Ing. Vladimír Meister | Praha |
| Jednatel | Ing. Lubomír Malík | Uherské Hradiště |
| Jednatel | Ing. Zdeněk Pop | Uherské Hradiště |

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

Zástavní právo k podílu společnosti Moravská stavební - 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 Plazza 2, jenž navazuje na projekt Karolina Plazza a s nímž bude tvořit funkční celek. Projekt Karolína Plazza byl zkolaudován na jaře 2018 a koncem roku 2018 se do nově vytvořených kancelářských prostor tohoto projektu nastěhovala pražská pobočka. Devítipatrový komplex bude disponovat cca 60 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 Plazza 2 je zasazen přímo do historické části Karlína v bezprostřední blízkosti metra B, stanice Křižíkova. Komplex bude v přízemí propojen obchodní pasáží s dalším projektem, který aktuálně v realizaci mateřské společnosti MSI - projektem Karolina Plazza. Obchodní pasáž bude zároveň spojovacím prvkem mezi ulicemi Sokolovská a Křižíkova. 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.

### 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 orgánů ke dni 31.12.2018

| 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%.

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 vyroste také v lokalitě Brno – Jundrov a bude napojen na novou ulici Prašnice, v klidném prostředí obklopeném lesy a řekou Svratkou.

Zahájení výstavby se předpokládá v Q2 2018 a dokončení celého projektu se očekává v Q3 2019.

### 2.2.3 Dceřiná společnost MEMAX, s.r.o.

**Název účetní jednotky:** MEMAX, s.r.o. (dále také „**MEMAX**“)
**Sídlo:** Brno, Koliště č.p. 1912, PSČ 60200
**Právní forma:** společnost s ručením omezeným
**Identifikační číslo:** 277 18 867
**Předmět podnikání:** výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Společnost vznikla 13.února 2007 zapsáním do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 54352.

Členové statutárních orgánů ke dni 31.12.2018

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

Společnost má základní kapitál ve výši 200.000,- Kč, splaceno 100 %.

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 m² s kapacitou 120 garážových stání. Zahájení výstavby se předpokládá v roce 2019 a dokončení celého projektu se plánuje v roce 2021.

### 2.2.4 Dceřiná společnost Nová dominikánská, a.s.

**Název účetní jednotky:** Nová dominikánská, a.s. (dále také „**ND**“)
**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 31.12.2018

| Statutární orgán | Jméno | Bydliště |
|---|---|---|
| Člen představenstva | Ing. Vladimír Meister | Praha |
| Předseda představenstva | Ing. Lubomír Malík | Uherské Hradiště |
| Člen dozorčí rady | Ing. Petr Malík | Praha |

V průběhu května 2019 došlo ke změně člena dozorčí rady z Ing. Patra Malíka na Ing. Michal Kocourek.

Společnost má základní kapitál ve výši 2 000 000,- Kč, splaceno 100 %. ND je jediným akcionářem obchodní společnosti Palác Trnitá Brno, s.r.o.

### 2.2.5 Dceřiná společnost Palác Trnitá Brno a.s.

**Název účetní jednotky:** Palác Trnitá Brno a.s. (dále také „**PTB**“)
**Sídlo:** Brno, Koliště č.p. 1912, PSČ 60200

**Právní forma:** akciová společnost
**Identifikační číslo:** 29256861
**Předmět činnosti:** pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Společnost vznikla 8. prosince 2010 zapsáním do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6261.

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31.12.2018

| Statutární orgán | Jméno | Bydliště |
|---|---|---|
| Člen představenstva | Ing. Vladimír Meister | Praha |
| Předseda představenstva | Ing. Lubomír Malík | Uherské Hradiště |
| Člen dozorčí rady | Ing. Petr Malík | Praha |

V průběhu května 2019 došlo ke změně člena dozorčí rady z Ing. Patra Malíka na Ing. Michal Kocourek.

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

PTB v současné době v Brně připravuje projekt 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 m², podzemními parkovacími stáními o kapacitě 373 míst, obchodními plochami v přízemí o užitné ploše 1 590 m² a kancelářskými plochami o výměře cca 6 495 m². 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 m² a kancelářské plochy o výměře 6 150 m².

Společnost MSI podniká jako řídící osoba v rámci koncernové struktury prostřednictvím společností MSK, MAMEST, MEMAX, ND, MS a PTB v oblasti výstavby a prodeje nemovitých věcí a jeho hospodářské výsledky nejsou k datu účetní závěrky za rok 2018 zprostředkovaně závislé na hospodářských výsledcích těchto obchodních společností.

# 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 31.12.2018 za kalendářní rok 2018. Finanční údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korun českých (Kč), není-li uvedeno jinak.

## 3.1 Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Dlouhodobým majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je v jednotlivém případě dlouhodobého hmotného majetku vyšší než 40 tis. Kč, respektive u dlouhodobého nehmotného majetku vyšší než 60 tis. Kč.

Nakoupený dlouhodobý hmotný majetek je oceněn pořizovací cenou sníženou o oprávky a zaúčtovanou ztrátou ze snížení hodnoty.

- Ocenění hmotného a nehmotného investičního majetku vytvořeného vlastní činností - nevyskytuje se.
- Ocenění cenných papírů a majetkových účastí – ve sledovaném účetním období firma vlastnila cenné papíry a majetkové účasti, které oceňovala cenami pořízení.
- Ocenění příchovků a přírůstků zvířat se nevyskytují.
- Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny se nevyskytují.
- Změny oceňování, odpisování a postupů účtování. Změny kopíruji změny odpisů dle zákona o daních z příjmů.

Zisky či ztráty z prodeje nebo vyřazení majetku jsou určeny jako rozdíl mezi výnosy z prodeje a účetní zůstatkovou hodnotou majetku k datu prodeje a jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

Oceňovací rozdíl k nabytému majetku obsahuje kladný (aktivní) nebo záporný (pasivní) rozdíl mezi oceněním obchodního závodu nabytého převodem nebo přechodem za úplatu, vkladem nebo oceněním majetku a závazků v rámci přeměn obchodní korporace a souhrnem ocenění jeho jednotlivých složek majetku v účetnictví účetní jednotky prodávající, vkládající, zanikající nebo rozdělované odštěpením sníženým o převzaté dluhy. Aktivní oceňovací rozdíl k nabytému majetku se odpisuje do nákladů rovnoměrně 180 měsíců od nabytí obchodního závodu, nebo od rozhodného dne přeměny obchodní korporace. Pasivní oceňovací rozdíl k nabytému majetku se odpisuje rovnoměrně do výnosů 180 měsíců od nabytí obchodního závodu, nebo od rozhodného dne přeměny obchodní korporace.

### 3.1.1 Odpisování

Odpisový plán účetních odpisů **hmotného investičního majetku** účetní jednotka sestavila v interním předpisu tak, že za základ vzala metody používané při vyčíslování daňových odpisů (u majetku pořízeného a zařazeného k 1.1.), účetní a daňové odpisy se rovnají. U fúzované společnosti Moravská stavební, a.s. se účetní a daňové odpisy liší.

Odpisový plán účetních odpisů **nehmotného investičního majetku** vycházel z ustanovení § 28 odst. 3 zákona č.563/1991 Sb., o účetnictví. Dodržuje se zásada jeho odepsání v účetnictví nejdéle na pět let od jeho pořízení, účetní a daňové odpisy se rovnají.

- **Daňové odpisy** – použita metoda – lineární i zrychlená
- **Systém odpisování drobného investičního majetku** – drobný hmotný majetek od 15 000 Kč do 40 000 Kč se účtuje na účet 022/028 - Drobný hmotný majetek a je při zařazení do používání odepsán 50 % a ve druhém roce 50 %. Drobný nehmotný majetek od 15 000 Kč do 60 000 Kč se účtuje na účet 019 - Drobný nehmotný majetek a je při zařazení do používání odepsán 50 % a ve druhém roce 50 %.

## 3.2 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.

## 3.3 Zásoby

Nakupované zásoby jsou oceněny pořizovacími cenami s použitím metody "first in, first out" (FIFO – první cena pro ocenění přírůstku zásob se použije jako první cena pro ocenění úbytku zásob), s použitím pevných cen a oceňovacích rozdílů/váženým aritmetickým průměrem. Pořizovací cena zásob zahrnuje náklady na jejich pořízení včetně nákladů s pořízením souvisejících (náklady na přepravu, provize, úroky atd.).

Výrobky a nedokončená výroba (služby) se oceňují skutečnými vlastními náklady. Vlastní náklady zahrnují přímé materiálové a mzdové náklady a správní režii.

## 3.4 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.

## 3.5 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 příplatků 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 příplatky nad emisní kurs akcií. Takto vytvořený rezervní fond do výše 20 % základního kapitálu lze použít pouze k úhradě ztráty. O použití rezervního fondu rozhoduje představenstvo, neurčují-li stanovy jinak.

## 3.6 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.

## 3.7 Přepočet cizích měn na českou měnu

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

## 3.8 Finanční 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.

## 3.9 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.

## 3.10 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.

## 3.11 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 stejného 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 společné 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,
- rozdělení 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 vylučovaným podílovým cenným papírům a podílům,
- vypořádání podílů se zpětnou vazbou.

### 3.11.1 Systém konsolidace

Pro konsolidaci společností byl použit přímý systém konsolidace.

### 3.11.2 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.

#### *3.11.2.1 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 částek.

a) 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 vylučování 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 zahrnuty 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 vylučování 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.

b) významnost pro vylučování vzájemných vztahů

- není stanovena. Vylučují se všechny vzájemné vztahy

c) významnost pro dohledávání rozdílů při vylučování vzájemných vztahů

| | 1. základna | % | 2.základna | % |
|---|---|---|---|---|
| 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.

### 3.11.3 Konsolidační rozdíl

Konsolidační rozdíl je podle ČÚS 020 rozdíl mezi pořizovací cenou podílu konsolidované účetní jednotky a jeho oceněním podle podílové účasti konsolidujíc 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.

### 3.12 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:

| **Hodnoty v tis. Kč.** | **31.12.2018** | **31.12.2017** |
|---|---|---|
| **Dlouhodobý nehmotný majetek celkem** | **0** | **0** |
| **Dlouhodobý hmotný majetek celkem** | **601 835** | **272 819** |
| Z toho: Pozemky | 265 808 | 177 197 |
| Stavby | 10 290 | 10 387 |
| Hmotné movité věci | 4 971 | 2 329 |
| Oceňovací rozdíl k nabytému majetku | 105 675 | 44 104 |
| Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek | 575 | 38 802 |
| Nedokončený dl. hmotný majetek | 214 516 | 0 |
| **Dlouhodobý finanční majetek celkem** | 40 534 | **339** |

Majetkové cenné papíry vykázané v dlouhodobém finančním majetku nejsou součástí konsolidačního celku.

### 4.1.1 Kladný konsolidační rozdíl

| **Hodnoty v tis. Kč.** | **31.12.2018** | **31.12.2017** |
|---|---|---|
| **Kladný konsolidační rozdíl brutto** | **56 864** | **163 099** |
| Odpisy a oprávky | -5 145 | -4 072 |
| **Kladný konsolidační rozdíl netto** | **51 719** | **159 027** |
| | | |
| **Záporný konsolidační rozdíl brutto** | **-45** | **-45** |
| Odpisy a oprávky | 3 | 1 |
| **Záporný konsolidační rozdíl netto** | **-42** | **-44** |

Z důvodu opatrnosti byl konsolidační rozdíl u společností Palác Trnitá Brno a.s. a Nová dominikánská, a.s. snížen o 4 699 tis. Kč.

### 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 Senohraby Praha – Pop Zdeněk.

### 4.1.3 Hmotný investiční majetek pořízený formou operativního pronájmu

Konsolidovaná skupina MSI pořídila formou operativního pronájmu osobní automobil značky Range Rover od Raiffeisen Leasing od října 2018 do září 20121.

## 4.2 Zásoby

| **Hodnoty v tis. Kč.** | **31.12.2018** | **31.12.2017** |
|---|---|---|
| Nedokončená výroba a polotovary | **55 141** | **118 157** |

## 4.3 Dlouhodobé pohledávky

| **Hodnoty v tis. Kč.** | **31.12.2018** | **31.12.2017** |
|---|---|---|
| **Dlouhodobé pohledávky** | **315 337** | **345 078** |
| Z toho: Odložená daňová pohledávka | 2 648 | 0 |
| Jiné pohledávky | 312 689 | 345 078 |

## 4.4 Krátkodobé pohledávky

| **Hodnoty v tis. Kč.** | **31.12.2018** | **31.12.2017** |
|---|---|---|
| **Krátkodobé pohledávky** | **582 899** | **524 785** |
| Z toho: Pohledávky z obchodních vztahů | 357 065 | 330 783 |
| Pohledávky za společníky | 21 063 | 11 084 |
| Stát – daňové pohledávky | 3 107 | 2 008 |
| Krátkodobé poskytnuté zálohy | 7 150 | 11 993 |
| Dohadné účty aktivní | 4 002 | 5 904 |
| Jiné pohledávky | 190 512 | 163 013 |

**Celkové pohledávky po lhůtě splatnosti**

| | **31.12.2018** | | **31.12.2017** | |
|---|---|---|---|---|
| | **Z obchodního styku** | **Ostatní** | **Z obchodního styku** | **Ostatní** |
| Do 30 | 9 532 | 0 | 19 046 | 0 |
| 30-60 | 4 516 | 0 | 0 | 0 |
| 60-90 | 0 | 0 | 18 | 0 |
| 90-180 | 88 | 0 | 375 | 0 |
| 180 a více | 2 602 | 0 | 718 | 803 |

Opravné položky ke krátkodobým pohledávkám z obchodního styku činí 115 tis. Kč.
Pohledávky po splatnosti ve skupině se nevyskytují.

## 4.5 Závazky

| **Hodnoty v tis. Kč.** | **31.12.2018** | **31.12.2017** |
|---|---|---|
| **Dlouhodobé závazky** | **885 926** | **813 970** |
| Z toho: Vydané dluhopisy | 495 000 | 438 170 |

| Hodnoty v tis. Kč. | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|---|---|
| Závazky k úvěrovým institucím | 136 747 | 89 245 |
| Dlouhodobé přijaté zálohy | 39 729 | 42 643 |
| Závazky z obchodních vztahů | 171 178 | 227 142 |
| Odložený daňový závazek | 7 710 | 8 756 |
| Jiné závazky | 35 563 | 8 014 |

| Hodnoty v tis. Kč. | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|---|---|
| **Krátkodobé závazky** | **457 801** | **389 219** |
| Z toho: Krátkodobé přijaté zálohy | 5 538 | 2 606 |
| Závazky z obchodních vztahů | 233 407 | 228 187 |
| Závazky ke společníkům | 35 150 | 45 000 |
| Krátkodobé finanční výpomoci | 129 328 | 100 203 |
| Závazky k zaměstnancům | 2 214 | 2 072 |
| Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění | 821 | 921 |
| Stát – daňové závazky a dotace | 40 038 | 2 457 |
| Dohadné účty pasivní | 9 856 | 6 717 |
| Jiné závazky | 1 450 | 1 056 |

**Celkové závazky po lhůtě splatnosti**

| Počet dnů | 31.12.2018 | | 31.12.2017 | |
|---|---|---|---|---|
| | Z obchodního styku | Ostatní | Z obchodního styku | Ostatní |
| Do 30 | 22 760 | 0 | 20 935 | 0 |
| 30-60 | 28 953 | 0 | 7 423 | 0 |
| 60-90 | 0 | 0 | 96 | 0 |
| 90-180 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 180 a více | 998 | 0 | 985 | 0 |

Závazky po splatnosti ve skupině se nevyskytují.
Společnost Moravská stavební – 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

Nevyskytují se.

## 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. | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|---|---|
| **Čistý obrat za účetní období** | **726 523** | **827 037** |
| Z toho: Tržby z prodeje služeb | 666 866 | 775 134 |
| Ostatní provozní výnosy | 8 059 | 24 423 |
| Výnosové úroky a podobné výnosy | 43 198 | 27 478 |
| Ostatní finanční výnosy | 8 400 | 1 |

## 4.11 Zaměstnanci společnosti, osobní náklady

Osobní náklady činí 26 573 tis. Kč, z toho mzdové 19 220 tis. Kč, náklady na sociální zabezpečení 6 496 tis. Kč a ostatní náklady 857 tis. Kč

Akcionáři a členové představenstva jsou současně zaměstnanci. Ve sledovaném období nebyly uzavřeny pracovní smlouvy. Zaměstnanci fúzované společnosti Moravská stavební, a.s. byly převedení na nástupnickou společnost Moravská stavební – INVEVST, a.s. k datu 30.11.2018.

K datu účetní závěrky měla konsolidovaná skupina MSI celkem 48 zaměstnanců.

## 4.12 Významné položky výkazu zisku a ztráty

Odměny statutárnímu auditorovi k 31.12.2018:

| Služby V Kč | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| Povinný audit konsolidované účetní závěrky | 50 tis. | 50 tis. |
| Povinný audit účetní závěrky MSI | 60 tis. | 50 tis |

| | | |
|---|---|---|
| Sestaveno dne:<br><br>20.6.2019 | | Podpis statutárního zástupce: |

# Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

V souladu s § 66a, odst. 9 zákona 513/19912 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, **zpracovalo představenstvo společnosti Moravská stavební-Invest**, a.s., se sídlem Brno, ul. Koliště 1912 (změna č.p. zapsána v OR ke dni 18.8.2004), PSČ 602 00, IČ 25544756, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, odd. B, vložka 2788, **zprávu o vztazích za účetní období 1–12/2018.**

Společnost Moravskou stavební – Invest, a.s. vede **statutární orgán – představenstvo**, kde působí tři členové:

a) předseda představenstva – Ing. Pavel Strnad, bytem Zlín Nivy, Dr. Kolaříka 3202
b) člen představenstva – Ing. Vladimír Meister, bytem Praha, Suttnerové 19
c) člen představenstva- Ing. Lubomír Malík, bytem Uh. Hradiště, Strmá 524

Členové statutárního orgánu MSI jsou současně členy statutárních orgánů v níže uvedených společnostech:

a) **Ing Strnad Pavel**
- člen představenstva spol. MS REAL a.s.,

- jednatel ve společnostech MAMEST, s.r.o, U akademie, s.r.o., M.S. Nehvizdská, s.r.o., M.S. Blanenská, s.r.o., MS Košířská s.r.o.

**b)** **Ing. Meister Vladimír**
- jako předseda představenstva ve spol. M.S. Ivanovická, a.s.

- člen představenstva spol. MS REAL a.s., MS Hostivice, a.s., Palác Trnitá Brno, a.s., Nová -

dominikánská, a.s., M Rezidence Háje, a.s.

- jednatelem ve společnostech MAMEST, s.r.o., U akademie, s.r.o., M.S. Nehvizdská, s.r.o., M.S. Vinořská, s.r.o., M.S. Panorama s.r.o., M.S. Blanenská, s.r.o., MEMAX, s.r.o., M.S. Vídeňská s.r.o., MS Košířská s.r.o., M.S. Karlínská s.r.o., MS Sokolovská s.r.o., MS Ctiradova s.r.o., VIDA Green s.r.o., Trnitá 2, s.r.o., Ruzyňská s.r.o.,

- společník MS Bauerova s.r.o.

**c)** **Ing. Malík Lubomír**
- jako předseda představenstva ve společnostech MS REAL a.s., Palác Trnitá. a.s., Nová domikánská, a.s.,

- člen představenstva T.I.C. UH a.s., M Rezidence Háje, M.S. Ivanovická,

- jednatelem ve společnostech MAMEST, s.r.o., U akademie, s.r.o., MEMAX, s.r.o., M.S. Nehvizdská, s.r.o., M.S. Vinořská, s.r.o., M.S. Blanenská s.r.o., M.S. Vídeňská s.r.o., MS Košířská s.r.o., M.S. Panorama s.r.o., MS Bauerova s.r.o., M.S. Karlínská s.r.o., MS Sokolovská s.r.o., MS Ctiradova s.r.o., VIDA Green s.r.o., Trnitá 2, s.r.o., Ruzyňská s.r.o., MS ZET4, s.r.o.

Členové statutárního orgánu spol. **Moravská stavební – 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.

Společnost **MS – Invest, a.s**. uzavřela ve sledovaném období níže uvedené smlouvy:

| **smluvní strany** | **název smlouvy** | **suma Kč** |
|---|---|---|
| **Přijaté půjčky od** | | |
| **Poskytnuté půjčky** | | |
| - Tower Estate | smlouva o půjčce | 340 000,- |
| - MS Karlínská | smlouva o půjčce | 1 650 000,- |
| - M Dělnická | smlouva o půjčce | 1 777 000,- |
| - Green Trees Group | smlouva o půjčce | 1 543 000,- |
| - Nová dominikánská | smlouva o půjčce | 5 000 000,- |
| - Palác Trnitá Brno | smlouva o půjčce | 16 400 000,- |
| - MEMAX | smlouva o půjčce | 27 400 000,- |
| - MS Košířská | smlouva o půjčce | 5 940 000,- |

Cena za finanční služby pro rok 2018 je stanovena ve výši 10 % p.a. Pokud je uzavřena současně úvěrová smlouva s bankou, výše úroků kopíruje tuto smlouvu. Výše úročení je v souladu s platnými předpisy.

Mezi společností Moravská stavební – INVEST, a.s. a členy statutárního orgánu nebyly uzavřeny ve sledovaném období 2018 nové smlouvy o půjčkách.

V Brně 20.6.2019

Zpracovala: ing.Kohoutková

Ing. Malík Lubomír
člen představenstva

Ing. Meister Vladimír
člen představenstva

# Zpráva nezávislého auditora

## Moravská stavební - INVEST, a. s.

- konsolidace

k 31. 12. 2018

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

Akcionářům společnosti **Moravská stavební - INVEST, a.s.**

## *1. Výrok auditora*

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti **Moravská stavební-INVEST, a.s.** (dále jen Společnost)sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2018, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2018 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých 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 31.12.2018 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2018 v souladu s českými účetními předpisy.

Celkovým posouzením prověřované konsolidované účetní závěrky společnosti k 31. 12. 2018 dospěli ověřovatelé k závěru a dávají

**v ý r o k  b e z  v ý h r a d**

## *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. Hlavní záležitosti auditu*

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu konsolidované účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu konsolidované účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením našeho názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

### *4. 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.

### *5. Odpovědnost představenstvaSpolečnosti 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.

### *6. 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, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (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 navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost 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.

Naší 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 naší 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.

## 7. 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.

## 8. Datum vyhotovení zprávy:

23. 6. 2019

9. Ověření provedl

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

auditor:
Ing. Lubomír Holeček, č.osvědčení 1354

10. Se zprávou byl seznámen a zprávu převzal

Ing. Vladimír Meister, člen představenstva

Ing. Lubomír Malík, člen představenstva

11. Datum převzetí zprávy

# KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31.PROSINCI 2018

| | |
|---|---|
| Název společnosti: | Moravská stavební – 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:

| Statutární orgán účetní jednotky | Podpis |
|---|---|
| Ing. Lubomír Malík<br><br>Ing. Vladimír Meister | |

# Konsolidovaná rozvaha

Sestaven od 1.1.2018 do 31.12.2018 (v tisících Kč,h na 0 des. míst)

Název a sídlo konsolidační účetní jednotka: **Moravská stavební - INVEST, a. s. (IČ 25544756)**

Koliště 1912 602 00 Brno, Česká republika

| Označ. | Text | ř. | Běžné účetní období | Minulé účetní období |
|---|---|---|---|---|
| | **AKTIVA CELKEM** | **001** | 1 682 871 | 1 507 463 |
| **A.** | **Pohledávky za upsaný základní kapitál** | **002** | 0 | |
| **B.** | **Stálá aktiva** | **003** | 694 046 | 432 141 |
| **B.I.** | **Dlouhodobý nehmotný majetek** | **004** | 0 | |
| B.I. 1. | Nehmotné výsledky vývoje | 005 | 0 | |
| 2. | Ocenitelná práva | 006 | 0 | |
| 2.1 | Software | 007 | 0 | |
| 2.2 | Ostatní ocenitelná práva | 008 | 0 | |
| 3. | Goodwill (+/-) | 009 | 0 | |
| 4. | Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek | 010 | 0 | |
| 5. | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek | 011 | 0 | |
| 5.1 | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek | 012 | 0 | |
| 5.2 | Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek | 013 | 0 | |
| **B.II.** | **Dlouhodobý hmotný majetek** | **014** | 601 835 | 272 819 |
| B.II. 1. | Pozemky a stavby | 015 | 276 098 | 187 584 |
| 1.1 | Pozemky | 016 | 265 808 | 177 197 |
| 1.2 | Stavby | 017 | 10 290 | 10 387 |
| 2. | Hmotné movité věci a jejich soubory | 018 | 4 971 | 2 329 |
| 3. | Oceňovací rozdíl k nabytému majetku | 019 | 105 675 | 44 104 |
| 4. | Ostatní dlouhodobý hmotný majetek | 020 | 0 | |
| 4.1 | Pěstitelské celky trvalých porostů | 021 | 0 | |
| 4.2 | Dospělá zvířata a jejich skupiny | 022 | 0 | |
| 4.3 | Jiný dlouhodobý hmotný majetek | 023 | 0 | |
| 5. | dlouhodobý hmotný majetek | 024 | 215 091 | 38 802 |
| 5.1 | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek | 025 | 575 | 38 802 |
| 5.2 | Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek | 026 | 214 516 | |
| **B.III.** | **Dlouhodobý finanční majetek** | **027** | 40 534 | 339 |
| B.III. 1. | Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba | 028 | 40 430 | 260 |
| 2. | Zapůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv | 029 | 0 | |
| 3. | Podíly - podstatný vliv | 030 | 51 | 26 |
| 4. | Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv | 031 | 0 | |
| 5. | Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly | 032 | 53 | 53 |
| 6. | Zápůjčky a úvěry - ostatní | 033 | 0 | |
| 7. | Ostatní dlouhodobý finanční majetek | 034 | 0 | |
| 7.1 | Jiný dlouhodobý finanční majetek | 035 | 0 | |
| 7.2 | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek | 036 | 0 | |
| **B.IV.** | **Kladná konsolidační rozdíl** | | 51 719 | 159 027 |
| **B.V.** | **Záporný konsolidační rozdíl** | | -42 | -44 |
| **C.** | **Oběžná aktiva** | **037** | 988 624 | 1 075 020 |
| **C.I.** | **Zásoby** | **038** | 55 141 | 118 157 |
| C.I. 1. | Materiál | 039 | 0 | |
| 2. | Nedokončená výroba a polotovary | 040 | 55 141 | 118 157 |
| 3. | Výrobky a zboží | 041 | 0 | |
| 3.1 | Výrobky | 042 | 0 | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 3.2 | Zboží | 043 | 0 | |
| 4. | Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny | 044 | 0 | |
| 5. | Poskytnuté zálohy na zásoby | 045 | 0 | |
| **C.II.** | **Pohledávky** | **046** | 898 235 | 869 863 |
| **C.II. 1.** | **Dlouhodobé pohledávky** | **047** | 315 337 | 345 078 |
| 1.1 | Pohledávky z obchodních vztahů | 048 | 0 | |
| 1.2 | Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba | 049 | 0 | |
| 1.3 | Pohledávky - podstatný vliv | 050 | 0 | |
| 1.4 | Odložená daňová pohledávka | 051 | 2 648 | |
| 1.5 | Pohledávky - ostatní | 052 | 312 689 | 345 078 |
| 1.5.1 | Pohledávky za společníky | 053 | 0 | |
| 1.5.2 | Dlouhodobé poskytnuté zálohy | 054 | 0 | |
| 1.5.3 | Dohadné účty aktivní | 055 | 0 | |
| 1.5.4 | Jiné pohledávky | 056 | 312 689 | 345 078 |
| **C.II. 2.** | **Krátkodobé pohledávky** | **057** | 582 899 | 524 785 |
| 2.1 | Pohledávky z obchodních vztahů | 058 | 357 065 | 330 783 |
| 2.2 | Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba | 059 | 0 | |
| 2.3 | Pohledávky - podstatný vliv | 060 | 0 | |
| 2.4 | Pohledávky - ostatní | 061 | 225 834 | 194 002 |
| 2.4.1 | Pohledávky za společníky | 062 | 21 063 | 11 084 |
| 2.4.2 | Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění | 063 | 0 | 0 |
| 2.4.3 | Stát-daňové pohledávky | 064 | 3 107 | 2 008 |
| 2.4.4 | Krátkodobé poskytnuté zálohy | 065 | 7 150 | 11 993 |
| 2.4.5 | Dohadné účty aktivní | 066 | 4 002 | 5 904 |
| 2.4.6 | Jiné pohledávky | 067 | 190 512 | 163 013 |
| **C.II. 3.** | **Časové rozlišení aktiv** | **068** | 0 | |
| 3.1 | Náklady příštích období | 069 | 0 | |
| 3.2 | Komplexní náklady příštích období | 070 | 0 | |
| 3.3 | Příjmy příštích období | 071 | 0 | |
| **C.III.** | **Krátkodobý finanční majetek** | **072** | 0 | |
| C.III. 1. | Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba | 073 | 0 | |
| 2. | Ostatní krátkodobý finanční majetek | 074 | 0 | |
| **C.IV.** | **Peněžní prostředky** | **075** | 35 248 | 87 000 |
| C.IV. 1. | Peněžní prostředky v pokladně | 076 | 8 180 | 7 497 |
| 2. | Peněžní prostředky na účtech | 077 | 27 068 | 79 503 |
| **D.** | **Časové rozlišení aktiv** | **078** | 201 | 302 |
| D. 1. | Náklady příštích období | 079 | 201 | 302 |
| 2. | Komplexní náklady příštích období | 080 | 0 | |
| 3. | Příjmy příštích období | 081 | 0 | |

| Označ. | Text | ř. | účetní období | účetní období |
|---|---|---|---|---|
| | **PASIVA CELKEM** | **82** | 1 682 871 | 1 507 463 |
| **A.** | **Vlastní kapitál** | **83** | 302 780 | 285 999 |
| **A.I.** | **Základní kapitál** | **84** | 1 260 | 1 050 |
| A.I. 1. | Základní kapitál | 85 | 1 260 | 1 050 |
| 2. | Vlastní podíly (-) | 86 | 0 | |
| 3. | Změny základního kapitálu | 87 | 0 | |
| **A.II.** | **Ážio a kapitálové fondy** | **88** | 281 945 | 276 386 |
| A.II. 1. | Ážio | 89 | 0 | |
| 2. | Kapitálové fondy | 90 | 281 945 | 276 386 |
| 2.1 | Ostatní kapitálové fondy | 91 | 276 386 | 276 386 |
| 2.2 | Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-) | 92 | 0 | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 2.3 | Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací | 93 | 5 559 | |
| 2.4 | Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-) | 94 | 0 | |
| 2.5 | Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-) | 95 | 0 | |
| **A.III.** | **Fondy ze zisku** | **96** | 813 | 472 |
| A.III. 1. | Ostatní rezervní fondy | 97 | 813 | 472 |
| 2. | Statutární a ostatní fondy | 98 | 0 | |
| **A.IV.** | **Konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let (+/-)** | 99 | 7 543 | 7 976 |
| **A.V.** | **Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období (+/-)** | **102** | 11 218 | 116 |
| A.V.1. | Konsolidovaný výsledek hospodaření za úč.obd. bez menšin.podílů | | 11 218 | 116 |
| A.V.2. | Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci | | | |
| **A.VI** | **Konsolidační rezervní fond** | | 0 | |
| **B.+C.** | **Cizí zdroje** | **104** | 1 343 727 | 1 203 190 |
| **B.** | **Rezervy** | **105** | 0 | |
| B. 1. | Rezerva na důchody a podobné závazky | 106 | 0 | |
| 2. | Rezerva na daň z příjmů | 107 | 0 | |
| 3. | Rezervy podle zvlaštních právních předpisů | 108 | 0 | |
| 4. | Ostatní rezervy | 109 | 0 | |
| **C.** | **Závazky** | **110** | 1 343 727 | 1 203 190 |
| **C.I.** | **Dlouhodobé závazky** | **111** | 885 926 | 813 970 |
| 1. | Vydané dluhopisy | 112 | 495 000 | 438 170 |
| 1.1 | Vyměnitelné dluhopisy | 113 | 0 | |
| 1.2 | Ostatní dluhopisy | 114 | 495 000 | 438 170 |
| 2. | Závazky k úvěrovým institucím | 115 | 136 747 | 89 245 |
| 3. | Dlouhodobé přijaté zálohy | 116 | 39 729 | 42 643 |
| 4. | Závazky z obchodních vztahů | 117 | 171 178 | 227 142 |
| 5. | Dlouhodobé směnky k úhradě | 118 | 0 | |
| 6. | Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba | 119 | 0 | |
| 7. | Závazky - podstatný vliv | 120 | 0 | |
| 8. | Odložený daňový závazek | 121 | 7 710 | 8 756 |
| 9. | Závazky - ostatní | 122 | 35 563 | 8 014 |
| 9.1 | Závazky ke společníkům | 123 | 0 | |
| 9.2 | Dohadné účty pasivní | 124 | 0 | |
| 9.3 | Jiné závazky | 125 | 35 563 | 8 014 |
| **C.II.** | **Krátkodobé závazky** | **126** | 457 801 | 389 219 |
| 1. | Vydané dluhopisy | 127 | 0 | |
| 1.1 | Vyměnitelné dluhopisy | 128 | 0 | |
| 1.2 | Ostatní dluhopisy | 129 | 0 | |
| 2. | Závazky k úvěrovým institucím | 130 | 0 | |
| 3. | Krátkodobé přijaté zálohy | 131 | 5 538 | 2 606 |
| 4. | Závazky z obchodních vztahů | 132 | 233 407 | 228 187 |
| 5. | Krátkodobé směnky k úhradě | 133 | 0 | |
| 6. | Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba | 134 | -1 | |
| 7. | Závazky - podstatný vliv | 135 | 0 | |
| 8. | Závazky ostatní | 136 | 218 857 | 158 426 |
| 8.1 | Závazky ke společníkům | 137 | 35 150 | 45 000 |
| 8.2 | Krátkodobé finanční výpomoci | 138 | 129 328 | 100 203 |
| 8.3 | Závazky k zaměstnancům | 139 | 2 214 | 2 072 |
| 8.4 | Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění | 140 | 821 | 921 |
| 8.5 | Stát - daňové závazky a dotace | 141 | 40 038 | 2 457 |
| 8.6 | Dohadné účty pasivní | 142 | 9 856 | 6 717 |
| 8.7 | Jiné závazky | 143 | 1 450 | 1 056 |
| **C.III.** | **Časové rozlišení pasiv** | **144** | 0 | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Výdaje příštích období | 145 | 0 | |
| 2. | Výnosy příštích období | 146 | 0 | |
| **D.** | **Časové rozlišení pasiv** | **147** | 36 364 | 18 274 |
| 1. | Výdaje příštích období | 148 | 36 364 | 18 274 |
| 2. | Výnosy příštích období | 149 | 0 | |
| **E.** | **Menšinový vlastní kapitál** | | 0 | |
| **E.I.** | **Menšinový základní kapitál** | | 0 | |
| **E.II.** | **Menšinové kapitálové fondy** | | 0 | |
| **E.III.** | **ztráty minulých let** | | 0 | |
| **E.IV.** | **Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období** | | 0 | |

Sestaveno dne 20.6.2019

Podpisový záznam statutárního orgánu konsolidující účetní jednotky:

8 274
3 274

# Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty

Sestaven od 1.1.2018 do 31.12.2018 (v tisících Kč,h na 0 des. míst)

Název a sídlo konsolidační účetní jednotky: **Moravská stavební - INVEST, a. s. (IČ 25544756)**

Koliště 1912 602 00 Brno, Česká

| Označ. | Text | ř. | Běžné účetní období | Minulé účetní období |
|---|---|---|---|---|
| I. | Tržby z prodeje výrobků a služeb | 1 | 666 866 | 775 134 |
| II. | Tržby za prodej zboží | 2 | 0 | 0 |
| **A.** | **Výkonová spotřeba** | **3** | 540 454 | 720 674 |
| 1. | Náklady vynaložené na prodané zboží | 4 | 0 | 0 |
| 2. | Spotřeba materiálu a energie | 5 | 7 373 | 7 966 |
| 3. | Služby | 6 | 533 081 | 712 708 |
| B. | Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-) | 7 | 63 016 | 28 592 |
| C. | Aktivace (-) | 8 | 0 | |
| **D.** | **Osobní náklady** | **9** | 26 573 | 3 258 |
| 1. | Mzdové náklady | 10 | 19 220 | 2 563 |
| 2. | Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady | 11 | 7 353 | 695 |
| 2.1 | Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění | 12 | 6 496 | 274 |
| 2.2 | Ostatní náklady | 13 | 857 | 421 |
| **E.** | **Úpravy hodnot v provozní oblasti** | **14** | 8 026 | 7 687 |
| 1. | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku | 15 | 5 185 | 3 909 |
| 1.1 | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé | 16 | 5 185 | 3 909 |
| 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 | 0 | 0 |
| 4. | Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu | | 2 843 | 3 778 |
| 5. | Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu | | -2 | |
| **III.** | **Ostatní provozní výnosy** | **20** | 8 059 | 24 423 |
| 1. | Tržby z prodeje dlouhodobého majetku | 21 | 7 613 | 22 928 |
| 2. | Tržby z prodeje materiálu | 22 | 0 | |
| 3. | Ostatní provozní výnosy | 23 | 446 | 1 495 |
| **F.** | **Ostatní provozní náklady** | **24** | 23 782 | 24 754 |
| 1. | Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku | 25 | 11 713 | 22 070 |
| 2. | Prodaný materiál | 26 | 0 | |
| 3. | Daně a poplatky | 27 | 1 329 | 1 555 |
| 4. | Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období | 28 | 0 | |
| 5. | Ostatní provozní náklady | 29 | 10 740 | 1 129 |
| * | **Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření** | **30** | 13 074 | 14 592 |
| **IV.** | **Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly** | **31** | 0 | 0 |
| 1. | Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba | 32 | 0 | 0 |
| 2. | Ostatní výnosy z podílů | 33 | 0 | 0 |
| G. | Náklady vynaložené na prodané podíly | 34 | 0 | 0 |
| **V.** | **Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku** | **35** | 0 | 0 |
| 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 |
| H. | Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem | 38 | 0 | 0 |
| **VI.** | **Výnosové úroky a podobné výnosy** | **39** | 43 197 | 27 478 |
| 1. | Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba | 40 | 0 | 0 |
| 2. | Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy | 41 | 43 197 | 22 117 |
| I. | Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti | 42 | 0 | 0 |
| **J.** | **Nákladové úroky a podobné náklady** | **43** | 42 763 | 29 020 |
| 1. | Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba | 44 | 0 | 0 |
| 2. | Ostatní nákladové úroky a podobné náklady | 45 | 42 763 | 29 020 |
| VII. | Ostatní finanční výnosy | 46 | 8 400 | 1 |
| K. | Ostatní finanční náklady | 47 | 5 467 | 8 092 |
| * | **Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření (+/-)** | **48** | 3 367 | -12 576 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ** | **Konsolidovaný výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)** | **49** | 16 442 | 2 016 |
| **L.** | **Daň z příjmů za běžnou činnost** | **50** | 5 223 | 1 900 |
| 1. | Daň z příjmů splatná | 51 | 8 541 | 2 304 |
| 2. | Daň z příjmů odložená (+/-) | 52 | -3 318 | -403 |
| ** | **Konsolidovaný výsledek hospodaření po zdanění (+/-)** | **53** | 11 218 | 116 |
| M. | Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-) | 54 | 0 | 0 |
| *** | **Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období (+/-)** | **55** | 11 218 | 116 |
| * | **Konsolidovaný čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.** | **56** | 726 523 | 827 037 |

Sestaveno dne 20.6.2019

Podpisový záznam statutárního orgánu konsolidující účetní jednotky:

MS-INVEST

# Příloha ke konsolidované

# účetní závěrce k 31.12.2018

## společnosti Moravská stavební – INVEST, a.s.

# Obsah


1 Vymezení konsolidačního celku ..... 1

2 Obecné údaje konsolidačního celku ..... 2

2.1 Popis konsolidační účetní jednotky ..... 2

2.1.1 Historie a vývoj mateřské společnosti ..... 2

2.1.2 Základní kapitál společnosti MSI ..... 3

2.1.3 Historie a vývoj společnosti MSI ..... 3

2.1.4 Aktuální situace mateřské společnosti MSI ..... 8

2.2 Popis dceřiných společností ..... 10

2.2.1 Dceřiná společnost M.S. Karlínská, s.r.o. ..... 10

2.2.2 Dceřiná společnost MAMEST, s.r.o. ..... 11

2.2.3 Dceřiná společnost MEMAX, s.r.o. ..... 12

2.2.4 Dceřiná společnost Nová dominikánská, a.s. ..... 12

2.2.5 Dceřiná společnost Palác Trnitá Brno a.s. ..... 13

3 Zpráva o podnikatelské činnosti ..... 13

3.1 Výsledek hospodaření: ..... 13

3.2 Finanční situace účetní jednotky ..... 13

4 Údaje o důležitých skutečnostech ..... 14

5 Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje ..... 14

6 Informace o organizačních složkách v zahraničí ..... 14

7 Informace o pořizování vlastních akcií ..... 14

8 Stanovisko dozorčí rady ..... 14

9 Finanční informace ..... 15

1 Vymezení konsolidačního celku ..... 28

2 Obecné údaje konsolidačního celku ..... 29

2.1 Popis konsolidační účetní jednotky ..... 29

2.1.1 Historie a vývoj mateřské společnosti ..... 29

2.1.2 Základní kapitál společnosti MSI ..... 30

2.2 Popis dceřiných společností ..... 30

2.2.1 Dceřiná společnost M.S. Karlínská, s.r.o. ..... 30

2.2.2 Dceřiná společnost MAMEST, s.r.o. ..... 31

2.2.3 Dceřiná společnost MEMAX, s.r.o. ..... 32

2.2.4 Dceřiná společnost Nová dominikánská, a.s. ..... 32

2.2.5 Dceřiná společnost Palác Trnitá Brno a.s. ..... 32

3 Účetní metody ..... 33

3.1 Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek ..... 34
3.1.1 Odpisování ..... 34
3.2 Finanční majetek ..... 35
3.3 Zásoby ..... 35
3.4 Pohledávky ..... 35
3.5 Vlastní kapitál ..... 35
3.6 Cizí zdroje ..... 36
3.7 Přepočet cizích měn na českou měnu ..... 36
3.8 Finanční leasing ..... 36
3.9 Účtování výnosů a nákladů ..... 36
3.10 Daň z příjmů ..... 36
3.11 Metody konsolidace ..... 37
3.11.1 Systém konsolidace ..... 37
3.11.2 Konsolidační pravidla ..... 37
3.11.3 Konsolidační rozdíl ..... 38
3.12 Přehled o peněžních tocích ..... 39
4 Doplňující údaje ..... 39
4.1 Dlouhodobý majetek ..... 39
4.1.1 Kladný konsolidační rozdíl ..... 39
4.1.2 Rozpis hmotného majetku zatížený zástavním právem ..... 40
4.1.3 Hmotný investiční majetek pořízený formou operativního pronájmu ..... 40
4.2 Zásoby ..... 40
4.3 Dlouhodobé pohledávky ..... 40
4.4 Krátkodobé pohledávky ..... 40
4.5 Závazky ..... 40
4.6 Údaje o pohledávkách a závazcích z titulu uplatnění zástavního a zajišťovacího práva ..... 41
4.7 Závazky nesledované v účetnictví a neuvedené v rozvaze ..... 41
4.8 Rezervy ..... 41
4.9 Vlastní kapitál ..... 41
4.10 Tržby z běžné činnosti ..... 42
4.11 Zaměstnanci společnosti, osobní náklady ..... 42
4.12 Významné položky výkazu zisku a ztráty ..... 42

# 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 Moravská stavební – INVEST, a.s. tvořen následujícími účetními jednotkami.

- **Mateřskou obchodní korporací** je Moravská stavební - 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:
  - **A)** 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,
  - **B)** MAMEST, s.r.o. (dále také „**společnost MAMEST**") se sídlem Brno, Koliště č.p. 1912, PSČ 60200, identifikační číslo 262 80 825,
  - **C)** M.S. Nehvizdská, s.r.o. (dále také „**společnost MSN**"), se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, IČO: 276 69 335, která je jediným společníkem obchodní společnosti MEMAX, s.r.o. (dále také „**společnost MEMAX**"), se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, IČO: 277 18 867. Společnost MSN se **NEKONSOLIDUJE SE. Důvodem nezařazení do konsolidačního celku je velmi nízká bilanční suma společnosti (1 mil. Kč a obrat 8 tis. Kč) a nízký obrat.**
  - **D)** Nová dominikánská, a.s. (dále také „**společnost ND**"), se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, IČO: 27758583, která je jediným akcionářem obchodní společnosti Palác Trnitá Brno a.s. (dále také „**společnost PTB** "), se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, IČO: 29256861,

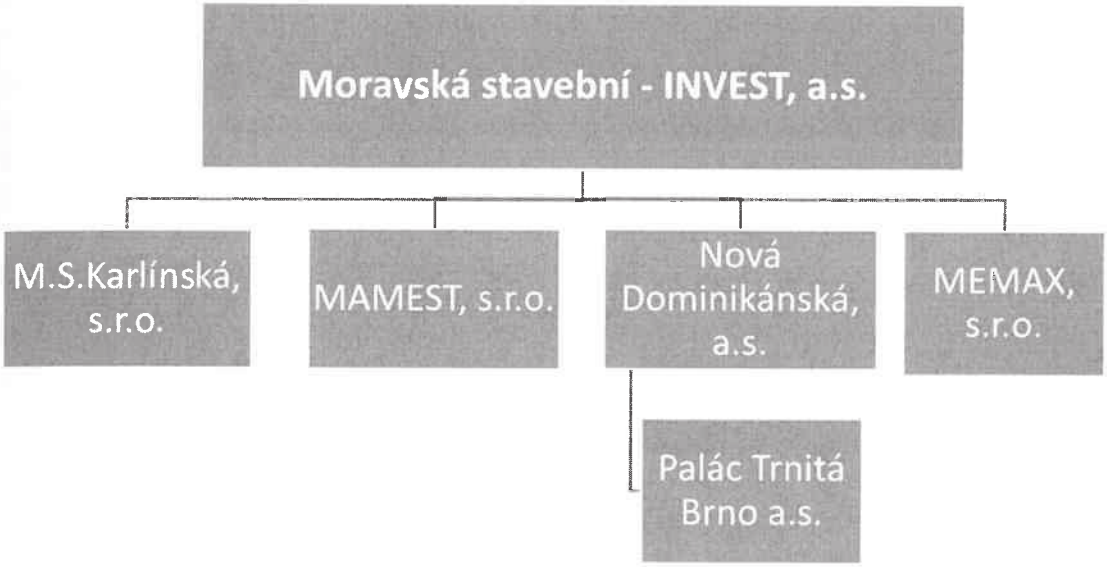
(společně též „**dceřiné společnosti**").

Konsolidovaná účetní závěrka a konsolidovaná výroční zpráva jsou sestaveny na úrovni společnosti Moravská stavební – INVEST, a.s. Datum účetních závěrek společností zahrnutých do konsolidačního celku je 31.12.2018.

| Společnost | Přímý podíl | Druh vlivu | Metoda konsolidace |
|---|---|---|---|
| M.S. Karlínská, s.r.o. | 100% | rozhodující | plná |
| MAMEST, s.r.o. | 100% | rozhodující | plná |
| MEMAX, s.r.o. | 100% | rozhodující | plná |
| Nová dominikánská, a.s. | 100% | rozhodující | plná |
| Palác Trnitá Brno a.s. | 100% | rozhodující | plná |

Společnost MSK, MAMEST, MEMAX, ND a společnost PTB jsou jedinými obchodními společnostmi, v nichž má společnost MSI podíl nad 10 % a postavení jediného společníka (akcionáře) a patří do konsolidovaného celku.

**Organizační schéma konsolidované skupiny MSI**




# 2 Obecné údaje konsolidačního celku

## 2.1 Popis konsolidační účetní jednotky

**Název:** Moravská stavební – INVEST, a.s.
**Sídlo:** Brno, Koliště 1912, PSČ 602 00
**Právní forma:** akciová společnost
**Identifikační číslo:** 255 44 756
Rozhodující předmět činnosti: inženýrská činnost a realizace výstavby RD.
Datum vzniku společnosti: 18.11.1998

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31.12.2018

| 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 |

### 2.1.1 Historie a vývoj mateřské společnosti

Mateřská společnost, tj. společnost **Moravská stavební – 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 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.

### 2.1.2 Základní kapitál společnosti MSI

Základní kapitál společnosti MSI činí 1 260 000 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.

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.

Členové statutárních orgánů ke dni 31.12.2018

| Statutární orgán | Jméno | Bydliště |
|---|---|---|
| Jednatel | Ing. Vladimír Meister | Praha |
| Jednatel | Ing. Lubomír Malík | Uherské Hradiště |
| Jednatel | Ing. Zdeněk Pop | Uherské Hradiště |

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

Zástavní právo k podílu společnosti Moravská stavební - 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 Plazza 2, jenž navazuje na projekt Karolina Plazza a s nímž bude tvořit funkční celek. Projekt Karolína Plazza byl zkolaudován na jaře 2018 a koncem roku 2018 se do nově vytvořených kancelářských prostor tohoto projektu nastěhovala pražská pobočka. Devítipatrový komplex bude disponovat cca 60 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 Plazza 2 je zasazen přímo do historické části Karlína v bezprostřední blízkosti metra B, stanice Křižíkova. Komplex bude v přízemí propojen obchodní pasáží s dalším projektem, který aktuálně v realizaci mateřské společnosti MSI - projektem Karolina Plazza. Obchodní pasáž bude zároveň spojovacím prvkem mezi ulicemi Sokolovská a Křižíkova. 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.

### 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 orgánů ke dni 31.12.2018

| 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%.

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 vyroste také v lokalitě Brno – Jundrov a bude napojen na novou ulici Prašnice, v klidném prostředí obklopeném lesy a řekou Svratkou.

Zahájení výstavby se předpokládá v Q2 2018 a dokončení celého projektu se očekává v Q3 2019.

### 2.2.3 Dceřiná společnost MEMAX, s.r.o.

**Název účetní jednotky:** MEMAX, s.r.o. (dále také „**MEMAX**")
**Sídlo:** Brno, Koliště č.p. 1912, PSČ 60200
**Právní forma:** společnost s ručením omezeným
**Identifikační číslo:** 277 18 867
**Předmět podnikání:** výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Společnost vznikla 13.února 2007 zapsáním do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 54352.

Členové statutárních orgánů ke dni 31.12.2018

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

Společnost má základní kapitál ve výši 200.000,- Kč, splaceno 100 %.

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 m² s kapacitou 120 garážových stání. Zahájení výstavby se předpokládá v roce 2019 a dokončení celého projektu se plánuje v roce 2021.

### 2.2.4 Dceřiná společnost Nová dominikánská, a.s.

**Název účetní jednotky:** Nová dominikánská, a.s. (dále také „**ND**")
**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 31.12.2018

| Statutární orgán | Jméno | Bydliště |
|---|---|---|
| Člen představenstva | Ing. Vladimír Meister | Praha |
| Předseda představenstva | Ing. Lubomír Malík | Uherské Hradiště |
| Člen dozorčí rady | Ing. Petr Malík | Praha |

V průběhu května 2019 došlo ke změně člena dozorčí rady z Ing. Patra Malíka na Ing. Michal Kocourek.

Společnost má základní kapitál ve výši 2 000 000,- Kč, splaceno 100 %. ND je jediným akcionářem obchodní společnosti Palác Trnitá Brno, s.r.o.

### 2.2.5 Dceřiná společnost Palác Trnitá Brno a.s.

**Název účetní jednotky:** Palác Trnitá Brno a.s. (dále také „**PTB**")
**Sídlo:** Brno, Koliště č.p. 1912, PSČ 60200

**Právní forma:** akciová společnost
**Identifikační číslo:** 29256861
**Předmět činnosti:** pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Společnost vznikla 8. prosince 2010 zapsáním do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6261.

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31.12.2018

| Statutární orgán | Jméno | Bydliště |
|---|---|---|
| Člen představenstva | Ing. Vladimír Meister | Praha |
| Předseda představenstva | Ing. Lubomír Malík | Uherské Hradiště |
| Člen dozorčí rady | Ing. Petr Malík | Praha |

V průběhu května 2019 došlo ke změně člena dozorčí rady z Ing. Patra Malíka na Ing. Michal Kocourek.

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

PTB v současné době v Brně připravuje projekt 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 m², podzemními parkovacími stáními o kapacitě 373 míst, obchodními plochami v přízemí o užitné ploše 1 590 m² a kancelářskými plochami o výměře cca 6 495 m². 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 m² a kancelářské plochy o výměře 6 150 m².

Společnost MSI podniká jako řídící osoba v rámci koncernové struktury prostřednictvím společností MSK, MAMEST, MEMAX, ND, MS a PTB v oblasti výstavby a prodeje nemovitých věcí a jeho hospodářské výsledky nejsou k datu účetní závěrky za rok 2018 zprostředkovaně závislé na hospodářských výsledcích těchto obchodních společností.

# 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 31.12.2018 za kalendářní rok 2018. Finanční údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korun českých (Kč), není-li uvedeno jinak.

## 3.1 Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Dlouhodobým majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je v jednotlivém případě dlouhodobého hmotného majetku vyšší než 40 tis. Kč, respektive u dlouhodobého nehmotného majetku vyšší než 60 tis. Kč.

Nakoupený dlouhodobý hmotný majetek je oceněn pořizovací cenou sníženou o oprávky a zaúčtovanou ztrátou ze snížení hodnoty.

- Ocenění hmotného a nehmotného investičního majetku vytvořeného vlastní činností - nevyskytuje se.
- Ocenění cenných papírů a majetkových účastí – ve sledovaném účetním období firma vlastnila cenné papíry a majetkové účasti, které oceňovala cenami pořízení.
- Ocenění příchovků a přírůstků zvířat se nevyskytují.
- Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny se nevyskytují.
- Změny oceňování, odpisování a postupů účtování. Změny kopíruji změny odpisů dle zákona o daních z příjmů.

Zisky či ztráty z prodeje nebo vyřazení majetku jsou určeny jako rozdíl mezi výnosy z prodeje a účetní zůstatkovou hodnotou majetku k datu prodeje a jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

Oceňovací rozdíl k nabytému majetku obsahuje kladný (aktivní) nebo záporný (pasivní) rozdíl mezi oceněním obchodního závodu nabytého převodem nebo přechodem za úplatu, vkladem nebo oceněním majetku a závazků v rámci přeměn obchodní korporace a souhrnem ocenění jeho jednotlivých složek majetku v účetnictví účetní jednotky prodávající, vkládající, zanikající nebo rozdělované odštěpením sníženým o převzaté dluhy. Aktivní oceňovací rozdíl k nabytému majetku se odpisuje do nákladů rovnoměrně 180 měsíců od nabytí obchodního závodu, nebo od rozhodného dne přeměny obchodní korporace. Pasivní oceňovací rozdíl k nabytému majetku se odpisuje rovnoměrně do výnosů 180 měsíců od nabytí obchodního závodu, nebo od rozhodného dne přeměny obchodní korporace.

### 3.1.1 Odpisování

Odpisový plán účetních odpisů **hmotného investičního majetku** účetní jednotka sestavila v interním předpisu tak, že za základ vzala metody používané při vyčíslování daňových odpisů (u majetku pořízeného a zařazeného k 1.1.), účetní a daňové odpisy se rovnají. U fúzované společnosti Moravská stavební, a.s. se účetní a daňové odpisy liší.

Odpisový plán účetních odpisů **nehmotného investičního majetku** vycházel z ustanovení § 28 odst. 3 zákona č.563/1991 Sb., o účetnictví. Dodržuje se zásada jeho odepsání v účetnictví nejdéle na pět let od jeho pořízení, účetní a daňové odpisy se rovnají.

- **Daňové odpisy** – použita metoda – lineární i zrychlená
- **Systém odpisování drobného investičního majetku** – drobný hmotný majetek od 15 000 Kč do 40 000 Kč se účtuje na účet 022/028 - Drobný hmotný majetek a je při zařazení do používání odepsán 50 % a ve druhém roce 50 %. Drobný nehmotný majetek od 15 000 Kč do 60 000 Kč se účtuje na účet 019 - Drobný nehmotný majetek a je při zařazení do používání odepsán 50 % a ve druhém roce 50 %.

## 3.2 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.

## 3.3 Zásoby

Nakupované zásoby jsou oceněny pořizovacími cenami s použitím metody "first in, first out" (FIFO – první cena pro ocenění přírůstku zásob se použije jako první cena pro ocenění úbytku zásob), s použitím pevných cen a oceňovacích rozdílů/váženým aritmetickým průměrem. Pořizovací cena zásob zahrnuje náklady na jejich pořízení včetně nákladů s pořízením souvisejících (náklady na přepravu, provize, úroky atd.).

Výrobky a nedokončená výroba (služby) se oceňují skutečnými vlastními náklady. Vlastní náklady zahrnují přímé materiálové a mzdové náklady a správní režii.

## 3.4 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.

## 3.5 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 příplatků 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 příplatky nad emisní kurs akcií. Takto vytvořený rezervní fond do výše 20 % základního kapitálu lze použít pouze k úhradě ztráty. O použití rezervního fondu rozhoduje představenstvo, neurčují-li stanovy jinak.

### 3.6 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.

### 3.7 Přepočet cizích měn na českou měnu

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

### 3.8 Finanční 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.

### 3.9 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.

### 3.10 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.

## 3.11 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 stejného 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 společné 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,
- rozdělení 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 vylučovaným podílovým cenným papírům a podílům,
- vypořádání podílů se zpětnou vazbou.

### 3.11.1 Systém konsolidace

Pro konsolidaci společností byl použit přímý systém konsolidace.

### 3.11.2 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.

*3.11.2.1 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 částek.

a) 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 vylučování 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 zahrnuty 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 vylučování 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.

b) významnost pro vylučování vzájemných vztahů
- není stanovena. Vylučují se všechny vzájemné vztahy

c) významnost pro dohledávání rozdílů při vylučování vzájemných vztahů

| | 1. základna | % | 2.základna | % |
|---|---|---|---|---|
| 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.

### 3.11.3 Konsolidační rozdíl

Konsolidační rozdíl je podle ČÚS 020 rozdíl mezi pořizovací cenou podílu konsolidované účetní jednotky a jeho oceněním podle podílové účasti konsolidujíc 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.

### 3.12 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:

| **Hodnoty v tis. Kč.** | **31.12.2018** | **31.12.2017** |
|---|---|---|
| **Dlouhodobý nehmotný majetek celkem** | **0** | **0** |
| **Dlouhodobý hmotný majetek celkem** | **601 835** | **272 819** |
| Z toho: Pozemky | 265 808 | 177 197 |
| Stavby | 10 290 | 10 387 |
| Hmotné movité věci | 4 971 | 2 329 |
| Oceňovací rozdíl k nabytému majetku | 105 675 | 44 104 |
| Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek | 575 | 38 802 |
| Nedokončený dl. hmotný majetek | 214 516 | 0 |
| **Dlouhodobý finanční majetek celkem** | 40 534 | **339** |

Majetkové cenné papíry vykázané v dlouhodobém finančním majetku nejsou součástí konsolidačního celku.

#### 4.1.1 Kladný konsolidační rozdíl

| **Hodnoty v tis. Kč.** | **31.12.2018** | **31.12.2017** |
|---|---|---|
| **Kladný konsolidační rozdíl brutto** | **56 864** | **163 099** |
| Odpisy a oprávky | -5 145 | -4 072 |
| **Kladný konsolidační rozdíl netto** | **51 719** | **159 027** |
| | | |
| **Záporný konsolidační rozdíl brutto** | **-45** | **-45** |
| Odpisy a oprávky | 3 | 1 |
| **Záporný konsolidační rozdíl netto** | **-42** | **-44** |

Z důvodu opatrnosti byl konsolidační rozdíl u společností Palác Trnitá Brno a.s. a Nová dominikánská, a.s. snížen o 4 699 tis. Kč.

### 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 Senohraby Praha – Pop Zdeněk.

### 4.1.3 Hmotný investiční majetek pořízený formou operativního pronájmu

Konsolidovaná skupina MSI pořídila formou operativního pronájmu osobní automobil značky Range Rover od Raiffeisen Leasing od října 2018 do září 20121.

## 4.2 Zásoby

| **Hodnoty v tis. Kč.** | **31.12.2018** | **31.12.2017** |
|---|---|---|
| Nedokončená výroba a polotovary | **55 141** | **118 157** |

## 4.3 Dlouhodobé pohledávky

| **Hodnoty v tis. Kč.** | **31.12.2018** | **31.12.2017** |
|---|---|---|
| **Dlouhodobé pohledávky** | **315 337** | **345 078** |
| Z toho: Odložená daňová pohledávka | 2 648 | 0 |
| Jiné pohledávky | 312 689 | 345 078 |

## 4.4 Krátkodobé pohledávky

| **Hodnoty v tis. Kč.** | **31.12.2018** | **31.12.2017** |
|---|---|---|
| **Krátkodobé pohledávky** | **582 899** | **524 785** |
| Z toho: Pohledávky z obchodních vztahů | 357 065 | 330 783 |
| Pohledávky za společníky | 21 063 | 11 084 |
| Stát – daňové pohledávky | 3 107 | 2 008 |
| Krátkodobé poskytnuté zálohy | 7 150 | 11 993 |
| Dohadné účty aktivní | 4 002 | 5 904 |
| Jiné pohledávky | 190 512 | 163 013 |

**Celkové pohledávky po lhůtě splatnosti**

| | **31.12.2018** | | **31.12.2017** | |
|---|---|---|---|---|
| | **Z obchodního styku** | **Ostatní** | **Z obchodního styku** | **Ostatní** |
| Do 30 | 9 532 | 0 | 19 046 | 0 |
| 30-60 | 4 516 | 0 | 0 | 0 |
| 60-90 | 0 | 0 | 18 | 0 |
| 90-180 | 88 | 0 | 375 | 0 |
| 180 a více | 2 602 | 0 | 718 | 803 |

Opravné položky ke krátkodobým pohledávkám z obchodního styku činí 115 tis. Kč.
Pohledávky po splatnosti ve skupině se nevyskytují.

## 4.5 Závazky

| **Hodnoty v tis. Kč.** | **31.12.2018** | **31.12.2017** |
|---|---|---|
| **Dlouhodobé závazky** | **885 926** | **813 970** |
| Z toho: Vydané dluhopisy | 495 000 | 438 170 |

| Hodnoty v tis. Kč. | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|---|---|
| Závazky k úvěrovým institucím | 136 747 | 89 245 |
| Dlouhodobé přijaté zálohy | 39 729 | 42 643 |
| Závazky z obchodních vztahů | 171 178 | 227 142 |
| Odložený daňový závazek | 7 710 | 8 756 |
| Jiné závazky | 35 563 | 8 014 |

| Hodnoty v tis. Kč. | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|---|---|
| **Krátkodobé závazky** | **457 801** | **389 219** |
| Z toho: Krátkodobé přijaté zálohy | 5 538 | 2 606 |
| Závazky z obchodních vztahů | 233 407 | 228 187 |
| Závazky ke společníkům | 35 150 | 45 000 |
| Krátkodobé finanční výpomoci | 129 328 | 100 203 |
| Závazky k zaměstnancům | 2 214 | 2 072 |
| Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění | 821 | 921 |
| Stát – daňové závazky a dotace | 40 038 | 2 457 |
| Dohadné účty pasivní | 9 856 | 6 717 |
| Jiné závazky | 1 450 | 1 056 |

**Celkové závazky po lhůtě splatnosti**

| Počet dnů | 31.12.2018 | | 31.12.2017 | |
|---|---|---|---|---|
| | Z obchodního styku | Ostatní | Z obchodního styku | Ostatní |
| Do 30 | 22 760 | 0 | 20 935 | 0 |
| 30-60 | 28 953 | 0 | 7 423 | 0 |
| 60-90 | 0 | 0 | 96 | 0 |
| 90-180 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 180 a více | 998 | 0 | 985 | 0 |

Závazky po splatnosti ve skupině se nevyskytují.
Společnost Moravská stavební – 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

Nevyskytují se.

## 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. | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|---|---|
| **Čistý obrat za účetní období** | **726 523** | **827 037** |
| Z toho: Tržby z prodeje služeb | 666 866 | 775 134 |
| Ostatní provozní výnosy | 8 059 | 24 423 |
| Výnosové úroky a podobné výnosy | 43 198 | 27 478 |
| Ostatní finanční výnosy | 8 400 | 1 |

## 4.11 Zaměstnanci společnosti, osobní náklady

Osobní náklady činí 26 573 tis. Kč, z toho mzdové 19 220 tis. Kč, náklady na sociální zabezpečení 6 496 tis. Kč a ostatní náklady 857 tis. Kč

Akcionáři a členové představenstva jsou současně zaměstnanci. Ve sledovaném období nebyly uzavřeny pracovní smlouvy. Zaměstnanci fúzované společnosti Moravská stavební, a.s. byly převedení na nástupnickou společnost Moravská stavební – INVEVST, a.s. k datu 30.11.2018.

K datu účetní závěrky měla konsolidovaná skupina MSI celkem 48 zaměstnanců.

## 4.12 Významné položky výkazu zisku a ztráty

Odměny statutárnímu auditorovi k 31.12.2018:

| Služby V Kč | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| Povinný audit konsolidované účetní závěrky | 50 tis. | 50 tis. |
| Povinný audit účetní závěrky MSI | 60 tis. | 50 tis |

| | | |
|---|---|---|
| Sestaveno dne:<br><br>20.6.2019 | | Podpis statutárního zástupce: |

# PŘEHLED O KONSOLIDOVANÝCH PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Sestaveno od 1.1.2018 do 31.12.2018 (v tisících Kč, na 0 des. míst)

Název a sídlo účetní jednotky:

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

| P. | | | Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období | 31.12.2018<br>**87 000** | 31.12.2017<br>**15 807** |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | **Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)** | | |
| Z. | | | Konsolidovaný zisk/ztráta z běžné činnosti před zd. včetně podílu na zisku v ekvivalenci | 16442 | 2 017 |
| A. | 1 | | Úpravy o nepeněžní operace | **11 373** | **4 120** |
| A. | 1 | 1 | Odpisy stálých aktiv a umořování opravné položky k nabytému majetku | 8 084 | 90 |
| A. | 1 | 2 | Zúčtování konsolidačních rozdílů | 0 | 0 |
| A. | 1 | 3 | Změna stavu oprav. položek rezerv | 4 100 | -858 |
| A. | 1 | 4 | Zisk (-)/ztráta (+) z prodeje stálých aktiv | 0 | 0 |
| A. | 1 | 5 | Vyúčtované nákladové úroky s vyjímkou kapitalizovaných a vyúčtované výnosové úroky | -434 | 4 485 |
| A. | 1 | 6 | Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace | -376 | 403 |
| A. | * | | **Čistý peněžní tok z prov.činnosti před zdaněním, změnami prac. kapitálu a mim.položkami** | **27 815** | **6 137** |
| A. | 2 | | Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu | **126 122** | **335 786** |
| A. | 2 | 1 | Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, přechodných účtů aktiv | -23 593 | -19 095 |
| A. | 2 | 2 | Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, přechodných účtů pasiv | 86 699 | 326 289 |
| A. | 2 | 3 | Změna stavu zásob | 63 016 | 28 592 |
| A. | 2 | 4 | Změna stavu kr. finančního majetku nespadajícího do peněžních prostř. a ekvivalentů | 0 | 0 |
| A. | ** | | **Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami** | 153 937 | 341 922 |
| A. | 3 | | Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných | -42 763 | -31 963 |
| A. | 4 | | Přijaté úroky | 43 198 | 27 478 |
| A. | 5 | | Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období | -8 595 | -2 358 |
| A. | 6 | | Příjmy a výdaje spojené s mimořádným hospodářským výsledkem včetně daně z příjmů | 0 | 0 |
| A. | 7 | | Dividendy z cenných papírů v ekvivalenci | 0 | 0 |
| A. | *** | | **Čistý peněžní tok z provozní činnosti** | 145 777 | **335 079** |
| B. | 1 | | Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv | -276 143 | -219 345 |
| B. | 2 | | Příjmy z prodeje stálých aktiv | 5 637 | 20 952 |
| B. | 3 | | Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám | **0** | 0 |
| B. | *** | | **Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti** | **-270 506** | **-198 393** |
| | | | | | |
| C. | 1 | | Dopady změn dlouhodobých, resp. krátkodobých závazků | 72 977 | -65 493 |
| C. | 2 | | Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a ekvivalenty | 0 | 0 |
| C. | 2 | 1 | Zvýšení peněžních prostředků z důvodů zvýšení základního kapitálu, emisního ážia atd. | 0 | 0 |
| C. | 2 | 2 | Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům mimo konsolidační celek | 0 | 0 |
| C. | 2 | 3 | Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů | 0 | 0 |
| C. | 2 | 4 | Úhrada ztráty společníky mimo konsolidační celek | 0 | 0 |
| C. | 2 | 5 | Přímé platby na vrub fondů | 0 | 0 |
| C. | 2 | 6 | Vyplacené dividendy kromě div. Vyplacených v rámci ponsolidačního celku | 0 | 0 |
| C. | 3 | | Přijaté dividendy od společností mimo konsolidační celek | 0 | 0 |
| C. | *** | | **Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti** | 72 977 | -65 493 |
| F. | | | **Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků** | -51 752 | 71 194 |
| R. | | | **Stav peněžních prostředků a pen. ekvivalentů na konci účetního období** | 35 248 | 87 000 |

Sestaveno dne: 20.6.2019

Podpisový záznam:

## PŘEHLED O ZMĚNÁCH KONSOLIDOVANÉHO VLASTNÍHO KAPITÁLU

Sestaven od 1.1.2018 do 31.12.2018 (V tisících Kč, na 0 des. míst)

Název a sídlo účetní jednotky: **Moravská stavební - INVEST, a. s. (IČ 25544756)**
Koliště 1912, 602 00 Brno, Česká republika

| Položka | Text | Skutečnost v účetním období | |
|---|---|---|---|
| | | běžném | minulém |
| A. | **Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku (účet 411, 491)** | | |
| A.1. | Počáteční stav | 1 050 | 1 050 |
| A.2. | Zvýšení | 210 | |
| A.2. | Snížení | | |
| A.3. | Konečný zůstatek | 1 260 | 1 050 |
| B. | **Základní kapitál nezapsaný (účet 419)** | | |
| B.1. | Počáteční stav | 0 | 0 |
| B.2. | Zvýšení | | |
| B.3. | Snížení | | |
| B.4. | Konečný zůstatek | 0 | 0 |
| C. | **A. +/- B. se zohledněním účtu (-) 252** | | |
| C.1. | Počáteční zůstatek A. +/- B. | 0 | 0 |
| C.2. | počáteční zůstatek vlastních akcií a vlastních obchodních podílů | | |
| C.3. | Změna stavu účtu 252 | | |
| C.4. | Konečný zůstatek účtu 252 | 0 | 0 |
| C.5. | Konečný zůstatek a. +/- B. | 0 | 0 |
| D. | **Emisní ážio** | | |
| D.1. | Počáteční stav | 0 | 0 |
| D.2. | Zvýšení | | |
| D.3. | Snížení | | |
| D.4. | Konečný zůstatek | 0 | 0 |
| E. | **Rezervní fondy** | | |
| E.1. | Počáteční stav | 472 | 105 |
| E.2. | Zvýšení | 341 | 367 |
| E.3. | Snížení | | |
| E.4. | Konečný zůstatek | 813 | 472 |
| F. | **Ostatní fondy ze zisku** | | |
| F.1. | Počáteční stav | 0 | 0 |
| F.2. | Zvýšení | | |
| F.3. | Snížení | | |
| F.4. | Konečný zůstatek | 0 | 0 |
| G. | **Kapitálové fondy** | | |
| G.1. | Počáteční stav | 276 386 | 206 956 |
| G.2. | Zvýšení | 5 559 | 69 430 |
| G.3. | Snížení | | |
| G.4. | Konečný zůstatek | 281 945 | 276 386 |
| H. | **Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření** | | |
| H.1. | Počáteční stav | 0 | 0 |
| H.2. | Zvýšení | | |
| H.3. | Snížení | | |
| H.4. | Konečný zůstatek | 0 | 0 |
| I. | **Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)** | | |
| I.1. | Počáteční stav | 14 602 | 0 |
| I.2. | Zvýšení | | 14 602 |
| I.3. | Snížení | 4 901 | |
| I.4. | Konečný zůstatek | 9 701 | 14 602 |
| J. | **Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)** | | |
| J.1. | Počáteční stav | -6 626 | -48 578 |
| J.2. | Zvýšení | | -6 599 |
| J.3. | Snížení | -4 468 | -48 551 |
| J.4. | Konečný zůstatek | -2 158 | -6 626 |
| K. | ***Zisk/ztráta za účetní období po zdanění*** | | |
| K.1. | Počáteční stav | 116 | 65 638 |
| K.2. | Zvýšení | 11 103 | |
| K.3. | Snížení | | 65 522 |
| K.4. | Konečný zůstatek | 11 219 | 116 |
| | **Vlastní kapitál celkem** | | |
| X.1. | Počáteční stav | 285 999 | 225 170 |
| X.2. | Zvýšení | 17 213 | 77 800 |
| X.3. | Snížení | 433 | 16 971 |
| X.4. | Konečný zůstatek | **302 780** | **285 999** |

Sestaveno dne: 20.6.2019, podpisový záznam:

MS-INVEST

Konsolidovaná výroční zpráva

# SKUPINY MSI ZA ROK 2018

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 2018

# 1 Vymezení konsolidačního celku

Konsolidační celek (dále též „**skupina MSI**") je z pohledu účetní jednotky Moravská stavební – INVEST, a.s. tvořen následujícími účetními jednotkami.

- **Mateřskou obchodní korporací** je Moravská stavební - 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:
  - **A)** 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,
  - **B)** MAMEST, s.r.o. (dále také „**společnost MAMEST**") se sídlem Brno, Koliště č.p. 1912, PSČ 60200, identifikační číslo 262 80 825,
  - **C)** M.S. Nehvizdská, s.r.o. (dále také „**společnost MSN**"), se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, IČO: 276 69 335, která je jediným společníkem obchodní společnosti MEMAX, s.r.o. (dále také „**společnost MEMAX**"), se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, IČO: 277 18 867. Společnost MSN se **NEKONSOLIDUJE. Důvodem nezařazení do konsolidačního celku je velmi nízká bilanční suma společnosti (1 mil. Kč a obrat 8 tis. Kč) a nízký obrat.**
  - **D)** Nová dominikánská, a.s. (dále také „**společnost ND**"), se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, IČO: 27758583, která je jediným akcionářem obchodní společnosti Palác Trnitá Brno a.s. (dále také „**společnost PTB** "), se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, IČO: 29256861,

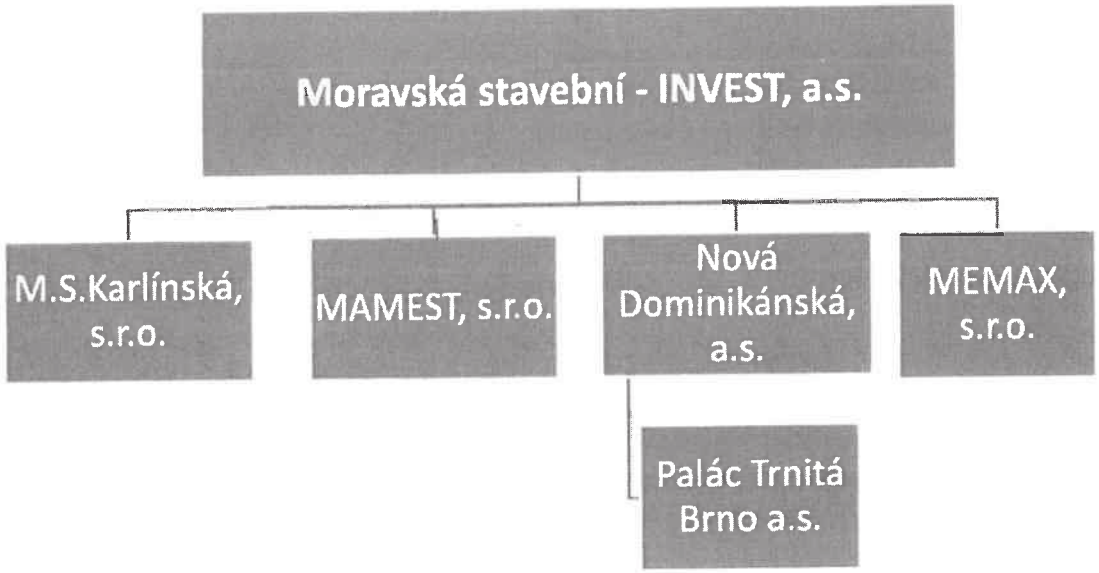
  (společně též „**dceřiné společnosti**").

Konsolidovaná účetní závěrka a konsolidovaná výroční zpráva jsou sestaveny na úrovni společnosti Moravská stavební – 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 |
| MEMAX, s.r.o. | 100% | rozhodující | vnučka | plná |
| Nová dominikánská, a.s. | 100% | rozhodující | dcera | plná |
| Palác Trnitá Brno a.s. | 100% | rozhodující | vnučka | plná |

Společnost MSK, MAMEST, MSN, MEMAX, ND a společnost PTB jsou jedinými obchodními společnostmi, v nichž má společnost MSI podíl nad 10 % a postavení jediného společníka (akcionáře) a zároveň patří do konsolidovaného celku.

**Organizační schéma konsolidované skupiny MSI**




# 2 Obecné údaje konsolidačního celku

## 2.1 Popis konsolidační účetní jednotky

**Název:** Moravská stavební – 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 31.12.2018

| 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 |

### 2.1.1 Historie a vývoj mateřské společnosti

Mateřská společnost, tj. společnost **Moravská stavební – 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 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.

### 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 roce 2018 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 zprostředkovaně coby generální dodavatel zrealizovala celkem cca 3 250 bytů a rodinných domů, cca 17 430 $m^2$ obchodních ploch a kanceláří a také více než 184 000 $m^2$ 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 – Majdalenky. 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 Svratkou 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 nejžádanějších. 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 občansky vybavené. Je zde základní škola, základní umělecká škola, mateřskou škola, 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.

4 řadové rodinné domy byly v letech 2007–2009 postaveny v ulici Brigádnická v brněnské městské části Mokrá Hora. Ta se nachází na severním okraji města a díky své poloze a nízkému počtu obyvatel si zachovala vesnický charakter. Mokrá hora je obklopena lesy a je tak vhodná pro všechny, kteří chtějí bydlet v klidném prostředí.

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 $m^2$ 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 Vídeňská. 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 Hořínečkou 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$^2$. 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$^2$, domy mají garáž. Jedná se o prostorné, podsklepené domy s garážemi a užitkovou plochou 130–250 m$^2$. 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 4+kk s garáží. U všech domů je zároveň parkovací stání před domem. Celková plocha se pohybuje od 125,6 m2 do 160,2 m2. 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 m2.

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 m2. 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 staví bytový dům s dispozicemi 1+kk, 2+kk, 3+kk, 4+kk a mezonety. Užitná plocha bytů je v rozmezí od 27-179 m2. 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 mít 4 nadzemní podlaží a 1 či 2 podzemní podlaží. Kategorie bude o velikosti studia, 1+kk až 5+kk, střešní apartmány. Podlahová plocha bytů je v rozmezí 24 – 119 $m^2$. V rámci III. etapy je v realizaci výstavba 61 rodinných domů. Rodinné domy budou dvoupodlažní (typ L a M) nebo 3 podlažní (typ K). Dispozičně budou domy řešeny jako 4+kk, 5+kk a 6+kk. Užitná plocha rodinných domů je od 147 $m^2$ do 206 $m^2$. Plocha pozemků je pak 194 – 408 $m^2$. 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 Plazza. Rozsáhlý projekt je zasazen přímo do historické části Karlína v bezprostřední blízkosti metra B, stanice Křižíkova. Celkem zde vyrostou tři domy se 149 bytovými jednotkami o dispozicích 1+kk ž 4+kk ve výměrách od 20 $m^2$ do 130 $m^2$ Projekt dále zahrnuje kancelářské a obchodní prostory. Projekt Karolina Plazza má zajištěno seniorní projektové financování a vykazuje vysoký stupeň předprodejů. Kolaudace proběhla na jaře roku 2018. Zároveň byla do nově vzniklých kancelářských prostor tohoto projektu přesunuta pražská pobočka společnosti MSI.

*Foto: Karolína Plazza*

Moravská stavební – 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 budou v dispozicích 1kk, 2kk, 3kk a 4kk. 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: Grébovka*

Ve spolupráci se skupinou CIMEX zrealizovala společnost Moravská stavební – 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 bude umístěno celkem 34 garážových a 56 parkovacích stání. Celkem zde naleznete 86 bytových jednotek od velikostí studia, 1kk, 2kk, 3kk po 4kk. Většina bytů nabídne balkon nebo lodžii, střešní byty pak i terasy. Byty mají výměry od 25,6 m² do 117,4 m². Kolaudace proběhla na přelomu roku 2018/2019.

### 2.1.4 Aktuální situace mateřské společnosti MSI

V současné době realizuje mateřská společnost MSI i prostřednictvím svých dceřiných a partnerských společností 5 projektů v Praze a Brně. Většina těchto projektů je v počátečním 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.

Developerský projekt „Karolína Plazza 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 Plazza 2" navazuje na projekt „Karolína Plazza 1", jehož kolauda ce proběhla na jaře roku 2018. Projekt „Karolína Plazza 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 léto roku 2020. Projekt nabídne kromě moderních bytů i pasáž, která propojí Křižíkovu 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 pří jemné 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 Plazza 2*

*Foto:Domy Malvazinky*

Další připravovaný projekt je výstavba 4 luxusních rodinných domů v Praze – Košířích. Projekt výstavby čtyř řadových rodinných domů ve vyhledávané lokalitě Prahy 5 – Košíře. 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.

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 Svratky a obory Holedná, se realizuje další etapu výstavby 6 typů řadových rodinných domů s dispozicemi 4kk a 5kk, 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 Svratka, 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 v nedalekém nákupním centru Campus Square v nedalekých Bohunicích.

*Foto: Jundrov IV*

V Brně pak skupina MSI dále připravuje 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 m², podzemními parkovacími stáními o kapacitě 373 míst, obchodními plochami v přízemí o užitné ploše 1 590 m² a kancelářskými plochami o výměře cca 6 495 m². 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 m² a kancelářské plochy o výměře 6 150 m².

*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 m² a retailové prostory převážně v přízemí domu s prodejní plochou 1 382 m². 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 vyhnout 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, jejichž výslednou podobu mají budoucí uživatelé plně ve své moci. Vybírat lze totiž z mnoha designů, ať už jde o podlahy, sanitární techniku a další prvky.

*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 $m^2$ s kapacitou 120 garážových stání. Zahájení výstavby se předpokládá v roce 2019 a dokončení celého projektu se plánuje v roce 2021. V blízkém okolí se nachází veškerá potřebná občanská vybavenost – nákupní centrum Arkády Pankrác, supermarket Kaufland, restaurace i sportoviště. V docházkové vzdálenosti se nachází několik školek, 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.

V současné době plánuje skupina MSI realizaci projektu v Holešovicích. Zahájení výstavby je plánováno na konec roku 2019.

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.

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.

## 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.

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31.12.2018

| Statutární orgán | Jméno | Bydliště |
|---|---|---|
| Jednatel | Ing. Vladimír Meister | Praha |
| Jednatel | Ing. Lubomír Malík | Uherské Hradiště |
| Jednatel | Ing. Zdeněk Pop | Uherské Hradiště |

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

Zástavní právo k podílu společnosti Moravská stavební - 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 Plazza 2, jenž navazuje na projekt Karolina Plazza a s nímž bude tvořit funkční celek. Projekt Karolína Plazza byl zkolaudován na jaře 2018 a koncem roku 2018 se do nově vytvořených kancelářských prostor tohoto projektu nastěhovala pražská pobočka. Devítipatrový komplex bude disponovat cca 60 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 Plazza 2 je zasazen přímo do historické části Karlína v bezprostřední blízkosti metra B, stanice Křižíkova. Komplex bude v přízemí propojen obchodní pasáží s dalším projektem, který aktuálně v realizaci mateřské společnosti MSi – projektem Karolina Plazza. Obchodní pasáž bude zároveň spojovacím prvkem mezi ulicemi Sokolovská a Křižíkova. 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.

### 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 31.12.2018

| 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 vyroste také v lokalitě Brno – Jundrov a bude napojen na novou ulici Prašnice, v klidném prostředí obklopeném lesy a řekou Svratkou.

Výstavba byla zahájena koncem roku 2018, dokončení projektu se předpokládá v roce 2020.

### 2.2.3 Dceřiná společnost MEMAX, s.r.o.

**Název účetní jednotky:** MEMAX, s.r.o. (dále také „**MEMAX**")
**Sídlo:** Brno, Koliště č.p. 1912, PSČ 60200
**Právní forma:** společnost s ručením omezeným
**Identifikační číslo:** 277 18 867
**Předmět podnikání:** výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Společnost vznikla 13.února 2007 zapsáním do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 54352.

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31.12.2018

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

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

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 m² s kapacitou 120 garážových stání. Zahájení výstavby se předpokládá v roce 2019 a dokončení celého projektu se plánuje v roce 2021.

### 2.2.4 Dceřiná společnost Nová dominikánská, a.s.

**Název účetní jednotky:** Nová dominikánská, a.s. (dále také „**ND**")
**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 31.12.2018

| Statutární orgán | Jméno | Bydliště |
|---|---|---|
| Člen představenstva | Ing. Vladimír Meister | Praha |
| Předseda představenstva | Ing. Lubomír Malík | Uherské Hradiště |
| Člen dozorčí rady | Ing. Petr Malík | Praha |

V průběhu května 2019 došlo ke změně člena dozorčí rady z Ing. Patra Malíka na Ing. Michal Kocourek.

Společnost má základní kapitál ve výši 2 000 000,- Kč, splaceno 100 %. ND je jediným akcionářem obchodní společnosti Palác Trnitá Brno, s.r.o.

### 2.2.5 Dceřiná společnost Palác Trnitá Brno a.s.

**Název účetní jednotky:** Palác Trnitá Brno a.s. (dále také „**PTB**")
**Sídlo:** Brno, Koliště č.p. 1912, PSČ 60200
**Právní forma:** akciová společnost
**Identifikační číslo:** 29256861
**Předmět činnosti:** pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Společnost vznikla 8. prosince 2010 zapsáním do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6261.

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31.12.2018

| Statutární orgán | Jméno | Bydliště |
|---|---|---|
| Člen představenstva | Ing. Vladimír Meister | Praha |
| Předseda představenstva | Ing. Lubomír Malík | Uherské Hradiště |
| Člen dozorčí rady | Ing. Petr Malík | Praha |

V průběhu května 2019 došlo ke změně člena dozorčí rady z Ing. Patra Malíka na Ing. Michal Kocourek.

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

PTB v současné době v Brně zahájil 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 m², podzemními parkovacími stáními o kapacitě 373 míst, obchodními plochami v přízemí o užitné ploše 1 590 m² a kancelářskými plochami o výměře cca 6 495 m². 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 m² a kancelářské plochy o výměře 6 150 m².

# 3 Zpráva o podnikatelské činnosti

## 3.1 Výsledek hospodaření:

| Konsolidovaný výsledek hospodaření (v tis. Kč) | Sledované účetní období | Minulé účetní období |
|---|---|---|
| Konsolidovaný zisk před zdaněním | 16 442 | 2 016 |
| Konsolidovaný výsledek provozní | 13 074 | 14 592 |
| Konsolidovaný výsledek z finančních operací | 3 367 | -12 576 |
| Konsolidovaný mimořádný výsledek | 0 | 0 |
| Konsolidovaný výsledek po zdanění | 11 218 | 116 |

## 3.2 Finanční situace účetní jednotky

Na společnost Moravská stavební – INVEST, a.s., jako na společnost nástupnickou, přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením jmění zanikající dceřiné 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.

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 organizačních složkách v zahraničí

Účetní jednotka nemá organizační složky v zahraničí.

## 7 Informace o pořizování vlastních 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,
- M.S. Nehvizdská, s.r.o. (dále také „**společnost MSN**"), se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, IČO: 276 69 335, která je jediným společníkem obchodní společnosti MEMAX, s.r.o. (dále také „**společnost MEMAX**"), se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, IČO: 277 18 867, tato společnost je vydělena z konsolidačního celku,
- Nová dominikánská, a.s. (dále také „**společnost ND**"), se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, IČO: 277 58583, která je jediným akcionářem obchodní společnosti Palác Trnitá Brno a.s. (dále také „**společnost PTB** "), se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, IČO: 29256861,

## 8 Stanovisko dozorčí rady

Dozorčí rada na svém zasedání posoudila předloženou řádnou konsolidovanou účetní závěrku za rok 2018, zprávu o vztazích mezi propojenými osobami, zprávu auditora o ověření konsolidované účetní závěrky a konstatuje:

- konsolidovaná účetní závěrka za rok 2018 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 2018 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 závěrka za rok 2018.

Ing. Lubomír Malík

člen představenstva

Brno, červen 2019

Ing. Vladimír Meister

člen představenstva

Brno, červen 2019

# 9 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 2018 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.

# Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

V souladu s § 66a, odst. 9 zákona 513/19912 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, **zpracovalo představenstvo společnosti Moravská stavební-Invest**, a.s., se sídlem Brno, ul. Koliště 1912 (změna č.p. zapsána v OR ke dni 18.8.2004), 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 - 12/2018.**

**1.1** Společnost Moravskou stavební – Invest, a.s. vede **statutární orgán – představenstvo**, kde působí tři členové:

a) předseda představenstva – Ing. Pavel Strnad, bytem Zlín Nivy, Dr. Kolaříka 3202
b) člen představenstva – Ing. Vladimír Meister, bytem Praha, Suttnerové 19
c) člen představenstva- Ing. Lubomír Malík, bytem Uh. Hradiště, Strmá 524

**1.2.** členové statutárního orgánu MSI jsou současně členy statutárních orgánů v níže uvedených společnostech:

a) **Ing Strnad Pavel**
- člen představenstva spol. **MS REAL a.s.,**
- jednatel ve společnostech **Mamest,s.r.o**, **U akademie, s.r.o**., **M.S. Nehvizdská**, s.r.o., **M.S. Blanenská**, s.r.o., **MS Košířská** s.r.o.

b) **Ing. Meister Vladimír**
- jako předseda představenstva ve spol. **M.S. Ivanovická**, a.s.
- člen představenstva spol. **MS REAL a.s., Hostivice , a.s., Palác trnitá a.s., Nová - dominikánská , a.s., M Rezidence Háje, a.s.**
- jednatelem ve společnostech **Mamest**, s.r.o., **U akademie**, s.r.o., **M.S. Nehvizdská, s.r.o**., **M.S. Vinořská**, s.r.o., **M.S.Panorama s.r.o**. **M.S, Blanenská**, s.r.o., **Memax,** s.r.o., **M.S.Vídeňská** s.r.o., **MS Košířská** s.r.o., **M.S. Karlínská** s.r.o., **MS Sokolovská** s.r.o., **MS Ctiradova** s.r.o., **VIDA Green** s.r.o., **Trnitá 2, s.r.o., Ruzyňská s.r.o.,**
- společník **MS Bauerova** s.r.o.

c) **Ing. Malík Lubomír**
- jako předseda představenstva ve společnostech **MS REAL** a.s., **Palác Trnitá**. a.s., **Nová Domikánská** , a.s.,
- člen představenstva **T.I.C. UH** a.s., **M.Rezidence Háje , M.S. Ivanovická,**
- jednatelem ve společnostech **Mamest,** s.r.o., **U akademie**, s.r.o., **Memax** s.r.o., **M.S. Nehvizdská,** s.r.o.,**M.S. Vinořská,** s.r.o., **M.S. Blanenská** s.r.o., **M.S. Vídeňská** s.r.o.,**MS Košířská** s.r.o.,**M.S.Panorama** s.r.o., **MS Bauerova** s.r.o **M.S. Karlínská** s.r.o., **MS Sokolovská** s.r.o., **MS Ctiradova** s.r.o., **VIDA Green** s.r.o... **Trnitá 2, s.r.o., Ruzyňská s.r.o., ZET 4,**

**2.1.** Členové statutárního orgánu spol. **Moravská stavební – 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 :

| **smluvní strany** | **název smlouvy** | | **suma Kč** |
|---|---|---|---|
| **3.1.1. přijaté půjčky od** | | | |
| **3.1.2. poskytnuté půjčky** | | | |
| - Tower Estate | smlouva o půjčce | Kč | 340 000,- |
| - MS Karlínská | smlouva o půjčce | Kč | 1 650 000,- |
| - M Dělnická | smlouva o půjčce | Kč | 1 777 000,- |
| - Green Trees Group | smlouva o půjčce | Kč | 1 543 000,- |
| - Nová Dominikánská s.r.o. | smlouva o půjčce | Kč | 5 000 000,- |
| - Palác Trnitá | smlouva o půjčce | Kč | 16 400 000,- |
| - Memax | smlouva o půjčce | Kč | 27 400 000,- |
| - MS Košířská | smlouva o půjčce | Kč | 5 940 000,- |

Cena za finanční služby pro r.2018 je stanovena ve výši 10 % p.a.. Pokud je uzavřena současně úvěrová smlouva s bankou, výše úroků kopíruje tuto smlouvu. Výše úročení je v souladu s platnými předpisy.

**3.2.** Mezi společností Moravská stavební – Invest, a.s. a členy statutárního orgánu nebyly uzavřeny ve sledovaném období 2018 nové smlouvy o půjčkách.

V Brně 31.5.2019

Zpracovala: ing.Kohoutková

ing. Malík Lubomír
místopředseda představenstva

Ing. Meister Vladimír
místopředseda představenstva

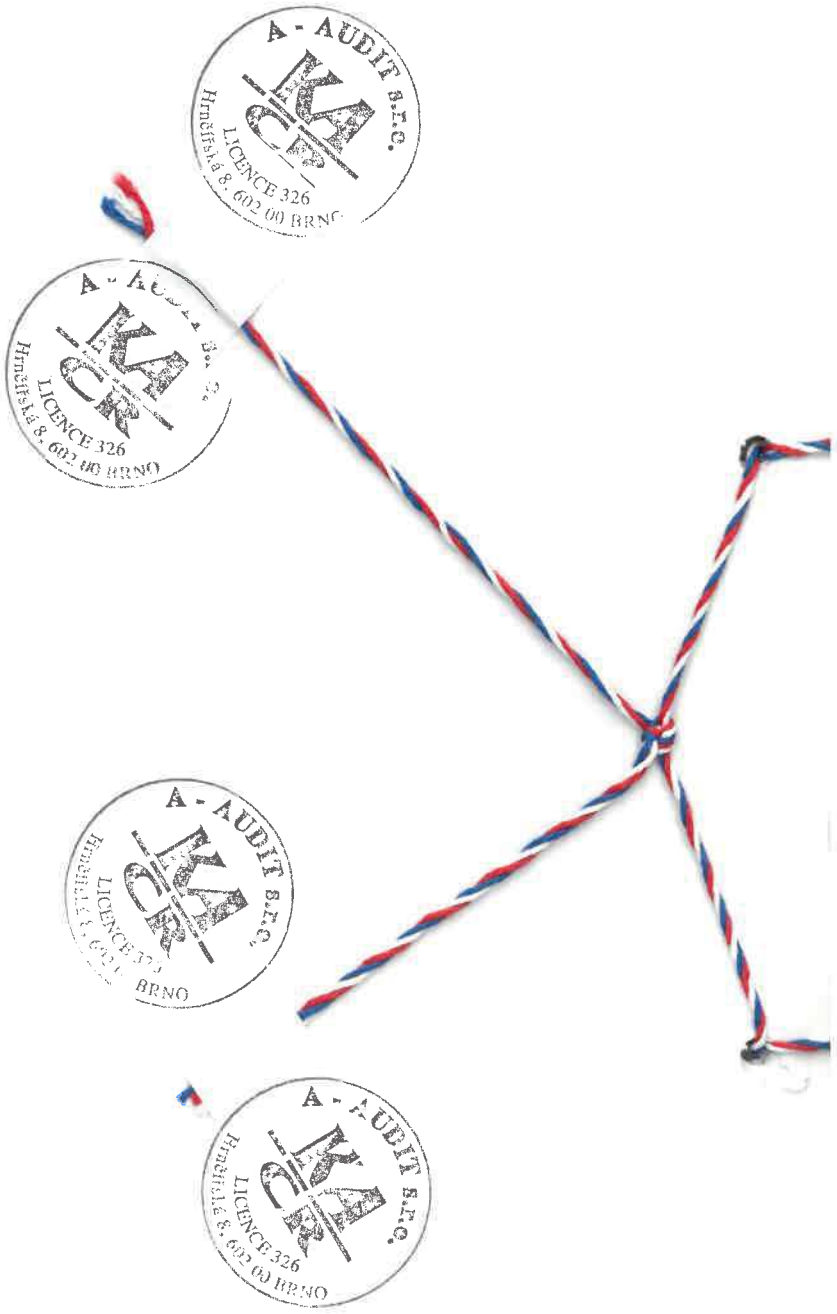
Tento výpis z veřejných rejstříků elektronicky podepsal "ČR - Krajský soud v Brně [IČ 00215724]" dne 6.11.2018 v 13:43:44.
EPVid:wuBf4ZL6R/fEJTuk1eZ5Lg

# 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:** | Moravská stavební - INVEST, a.s. |
| **Sídlo:** | Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno |
| **Identifikační číslo:** | 255 44 756 |
| **Právní forma:** | Akciová 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<br>Strmá 524, Mařatice, 686 05 Uherské Hradiště<br>Den vzniku členství: 18. června 2015 |
| **Člen představenstva:** | |
| | Ing. VLADIMÍR MEISTER, dat. nar. 25. prosince 1961<br>Suttnerové 815/19, Vokovice, 160 00 Praha 6<br>Den vzniku členství: 18. června 2015 |
| **Předseda představenstva:** | |
| | Ing. PAVEL STRNAD, dat. nar. 9. srpna 1952<br>č.p. 8, 768 13 Hoštice<br>Den vzniku funkce: 18. června 2015<br>Den vzniku členství: 18. června 2015 |
| **Počet členů:** | 3 |
| **Způsob jednání:** | Jménem společnosti jednají a podepisují vždy nejméně dva členové představenstva a to tak, že k firmě společnosti připojí svůj podpis. |
| **Dozorčí rada:** | |
| **Člen dozorčí rady:** | |
| | Ing. MICHAL KOCOUREK, dat. nar. 29. srpna 1968<br>Metelkova 1492/7, 664 34 Kuřim<br>Den vzniku členství: 18. června 2015 |
| **Počet členů:** | 1 |
| **Akcie:** | |
| | 21 ks kmenové akcie na jméno ve jmenovité hodnotě 50 000,- Kč<br>Akcie jsou převoditelné pouze se souhlasem představenstva. |
| **Základní kapitál:** | 1 050 000,- Kč<br>**Splaceno:** 1 050 000,- Kč |
| **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. |


A - AUDIT s.r.o.
KA
CR
LICENCE 326
Hrnčířská 8, 602 00 BRNO

www.ms-invest.cz
601 301 301