



KONSOLIDOVANÁ VÝROČNÍ ZPRÁVA SKUPINY MSI ZA ROK 2017

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 pořízování vlastních akcií
8. Stanovisko dozorčí rady
9. Finanční informace
 - Konsolidovaná účetní závěrka:
 - a) Konsolidované výkazy
 - b) Příloha ke konsolidované účetní závěrce
10. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami
11. Zpráva auditora o ověření konsolidované výroční zprávy za rok 2017

1 Vymezení konsolidačního celku

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

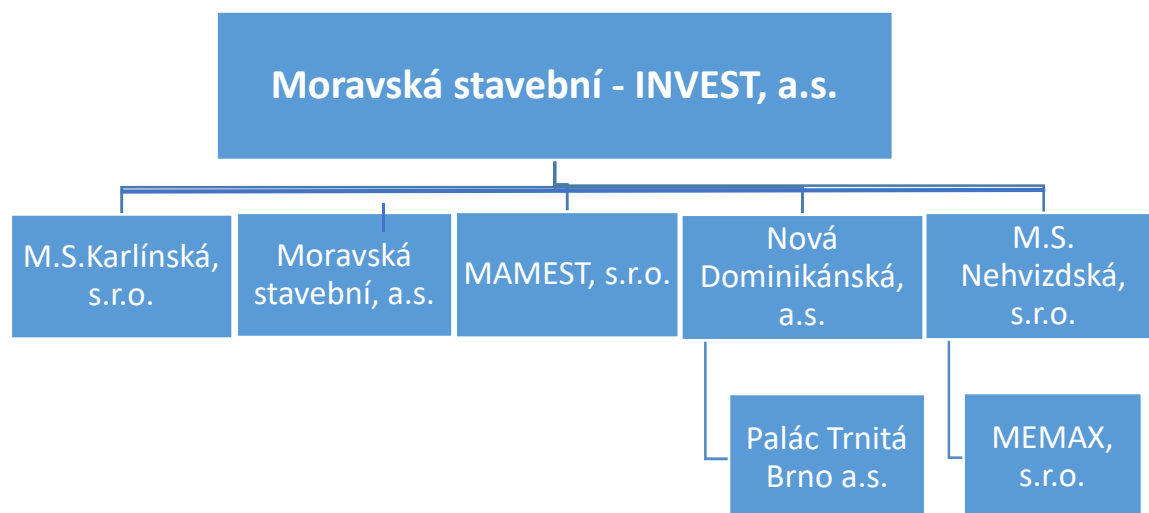
- **Mateřskou obchodní korporací** je Moravská stavební - INVEST, a.s. se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, identifikační číslo 255 44 756 (dále též „**mateřská společnost**“ nebo též „**společnost MSI**“)
- **Dceřinou obchodní korporací** jsou:
 - A) M.S. Karlínská, s.r.o. (dále také „**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,
 - 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,
 - E) Moravská stavební, a.s. (dále také „**společnost MS**“), se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, identifikační číslo 63488914,(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	Metoda konsolidace
M.S. Karlínská, s.r.o.	100%	rozhodující	plná
MAMEST, s.r.o.	100%	rozhodující	plná
M.S. Nehvizdská, 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
Moravská stavební, a.s.	100%	rozhodující	plná

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

Organizační schéma 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 31.12.2017

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.

2.1.2 Základní kapitál společnosti MSI

Základní kapitál společnosti MSI činí 1 050 000 Kč a byl splacen v plné výši. Je rozdělen do 21 ks kmenových akcií, každá o jmenovité hodnotě 50 000 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.

2.1.3 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 m² obchodních ploch a kanceláří a také více než 184 000 m² 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 ohraničená 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 Mokrý Hora. Ta se nachází na severním okraji města a díky své poloze a nízkému počtu obyvatel si zachovala vesnický charakter. Mokrý 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 m² 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 prostory, 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 projíždkám 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 prostory 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 zámekem.

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 projíždkám 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 m². 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 m², domy mají garáž. Jedná se o prostorné, podsklepené domy s garážemi a užitkovou plochou 130 – 250 m². 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 zámekem.

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 Tháмова 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.

2.1.4 Aktuální situace mateřské společnosti MSI

V současné době realizuje mateřská společnost MSI i prostřednictvím svých dceřiných a partnerských společností 6 projektů v Praze a Brně. Většina těchto projektů je v pokročilém stádiu výstavby. Společnost MSI v těchto projektech vystupuje jako generální dodavatel stavby, investor a smluvní prodejce. Všechny tyto projekty mají zajištěné financování.

V rámci rezidenčního bydlení Podbaba byla v říjnu 2013 zahájena v Praze 6 na rohu ulic Heinemannova a Lindleyova výstavba bytového domu 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. Byty 3+kk a 4+kk mají v ceně garážové stání. Kolaudace projektu je plánována na 3. čtvrtletí 2017.

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 m². 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 m² do 206 m². Plocha pozemků je pak 194 – 408 m². V rámci projektu byla realizována výstavba mateřské školky pro 50 dětí, výstavba nového dětského hřiště i vytvoření nové autobusové zastávky.

V prosinci roku 2015 byla zahájena výstavba projektu Karolina Plaza. Rozsáhlý projekt je zasazen přímo do historické části Karlína v bezprostřední blízkosti metra B, stanice Křižíkova. Celkem zde vyrostou tři domy se 149 bytovými jednotkami o dispozicích 1+kk ž 4+kk ve výměrách od 20 m² do 130 m². Projekt dále zahrnuje kancelářské a obchodní prostory. Projekt Karolina Plaza má zajištěno seniorní projektové financování a vykazuje vysoký stupeň předprodejů. Dokončení se plánuje na konec roku 2017.



Foto: Karolina Plaza

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 ambasad 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 uznávána jako jedna z nejprestižnějších čtvrtí Prahy vůbec.

Moravská stavební – INVEST, a.s. realizuje v širším centru Prahy projekt Rezidence U Grébovky, který naleznete na rohu ulic Ctiradova a Vlastislavova, v blízkosti Havlíčkových sadů / Grébovky. Projekt U Grébovky nabídne 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 nabídne 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 spojnici 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: U Grébovky

Ve spolupráci se skupinou Cimex realizuje 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.

V průběhu roku 2018 plánuje skupina MSI začít výstavbu několika dalších developerských projektů v Praze, ale i v Brně. Jedná se o bytový projekt Rezidence Smetanka, který se nachází v Hrdlořezech, kousek od Českobrodské ulice. Lokalita nabízí snadnou dostupnost do centra Prahy – v blízkosti jsou



autobusové i tramvajové zastávky. V dojezdové vzdálenosti je vnitřní pražský okruh, který umožňuje rychlé spojení na dálnice D8, D10 a D11 a D1. Pražská část Hrdlořezy a okolí nabízí plnou občanskou vybavenost. V blízkém okolí se nachází

poštu, lékárnu, školy, dětské hřiště, několik obchodů a restaurací. V dojezdové vzdálenosti do 15 minut se nachází obchodní centra Europark Štěrboholky, Fashion Arena Prague Outlet a Centrum Černý most. Výhodou lokality je velké množství zeleně. Několik kroků od rezidence je rozlehlý Park Smetanka, o zhruba 300 metrů dále se nalézá Malešický les.

Další připravovaný projekt je výstavba 4 luxusních rodinných domů v Praze – Košířích.

Projekt Karolina Piazza 2 je zasazen přímo do historické části Karlína v bezprostřední blízkosti metra B, stanice Křižíkova. Komplex bude v přízemí propojen obchodní pasáží s Emitentem realizovaným projektem Karolina Piazza. 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.

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



V Brně pak skupina MSI 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.



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.

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.

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 %.

MSK v současné době v Praze připravuje projekt Karolina Plaza 2, jenž má navazovat na projekt Karolina Plaza, který je aktuálně v realizaci, a s nímž bude tvořit funkční celek. Devítipatrový komplex bude disponovat cca 60 bytovými jednotkami o dispozici 1+kk až 4+kk. Projekt dále zahrnuje kancelářské a obchodní prostory. Výstavba bude zahájena na přelomu Q2 a Q3 2018.

Projekt Karolina Plaza 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 Plaza. 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.

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 vyrosté 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 Q4 2017 a dokončení celého projektu se očekává v Q3 2019.

2.2.3 Dceřiná společnost M.S. Nehvizdská, s.r.o.

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

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

Právní forma: společnost s ručením omezeným

Identifikační číslo: 27669335

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

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

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

Společnost má základní kapitál ve výši 210.000,- Kč, splaceno 100 %. MSN je jediným společníkem obchodní společnosti MEMAX, s.r.o.

2.2.4 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.

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.

2.2.5 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.

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

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

2.2.6 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.

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

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.

2.2.7 Dceřiná společnost Moravská stavební, a.s.

Název účetní jednotky: Moravská stavební, a.s. (dále také „MS“)

Sídlo: Brno, Koliště č.p. 1912, PSČ 602 00

Právní forma: akciová společnost

Identifikační číslo: 63488914

Rozhodující předmět činnosti: Provádění staveb, jejich změn a odstraňování

Společnost vznikla 11. prosince 1995 zapsáním do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6261.

Statutární orgán	Jméno	Bydliště
Předseda představenstva	Ing. Vladimír Meister	Praha
Člen představenstva	Ing. Lubomír Malík	Uherské Hradiště
Člen představenstva	Ing. Pavel Strnad	Hoštice
Člen dozorčí rady	Ing. Petr Malík	Praha

Společnost má základní kapitál ve výši 5 020 000,- Kč, splaceno 100%.

Společnost MSI podniká jako řídící osoba v rámci koncernové struktury prostřednictvím MSK, MAMEST, MSN, MEMAX, ND, MS a PTB v oblasti výstavby a prodeje nemovitých věcí a jeho hospodářské výsledky nejsou k datu účetní závěrky za rok 2017 zprostředkovaně závislé na hospodářských výsledcích těchto obchodních společností.

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	2 016	70 755
Konsolidovaný výsledek provozní	14 592	99 343
Konsolidovaný výsledek z finančních operací	-12 576	-28 588
Konsolidovaný mimořádný výsledek	0	0
Konsolidovaný výsledek po zdanění	116	65 638

3.2 Finanční situace účetní jednotky

Z výše uvedeného přehledu je zřejmé výrazné oživení akviziční činnosti konsolidovaného celku v roce 2017. V průběhu roku 2017 se postupně skupina MSI rozšířila následovně:

Od 27.6.2017 vlastní 100% podíl v Nová dominikánská, a.s. se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, IČO: 27758583, která se následně stala je jediným akcionářem obchodní společnosti Palác Trnitá Brno a.s., se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno.

Od 22.8.2017 se stala společnost M.S. Nehvizdská, s.r.o. členem skupiny MSI, kdy společnost MSI koupila 100% podíl v této společnosti společně se 100% obchodním podílem ve společnosti MEMAX, s.r.o., se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, IČO: 277 18 867.

Od 28.11.2017 vlastní 100% podíl v Moravská stavební, a.s. se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, IČO: 63488914.

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,
- 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,
- Moravská stavební, a.s. (dále také „**společnost MS**“), se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, identifikační číslo 63488914.

8 Stanovisko dozorčí rady

Dozorčí rada na svém zasedání posoudila předloženou řádnou konsolidovanou účetní závěrku za rok 2017, zprávu o vztazích mezi propojenými osobami, zprávu auditora o ověření konsolidované účetní závěrky a konstatuje:

- konsolidovaná účetní závěrka za rok 2017 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 2017 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 2017.

Ing. Lubomír Malík

člen představenstva

Brno, červen 2018

Ing. Vladimír Meister

člen představenstva

Brno, červen 2018

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 2017

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

Konsolidovaná rozvaha			
Sestaven od 1.1.2017 do 31.12.2017 (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	
Položka	Text	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
	AKTIVA CELKEM	1 507 463	1 246 551
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0
B.	Dlouhodobý majetek	432 141	234 956
<i>B.I.</i>	<i>Dlouhodobý nehmotný majetek</i>	0	0
<i>B.II.</i>	<i>Dlouhodobý hmotný majetek</i>	272 819	211 685
<i>B.III.</i>	<i>Dlouhodobý finanční majetek</i>	339	103
<i>B.IV.</i>	<i>Kladný konsolidační rozdíl</i>	159 026	23 168
<i>B.V.</i>	<i>Záporný konsolidační rozdíl</i>	-44	0
<i>B.VI.</i>	<i>Cenné papíry a podíly v ekvivalenci</i>	0	0
C.	Oběžná aktiva	1 075 020	1 011 452
<i>C.I.</i>	<i>Zásoby</i>	118 157	146 749
<i>C.II.</i>	<i>Pohledávky</i>	869 863	848 896
<i>C.II.1.</i>	<i>Dlouhodobé pohledávky</i>	345 078	435 030
<i>C.II.2.</i>	<i>Krátkodobé pohledávky</i>	524 785	413 866
<i>C.III.</i>	<i>Krátkodobý finanční majetek</i>	0	0
<i>C.IV.</i>	<i>Peněžní prostředky</i>	87 000	15 807
D.	Časové rozlišení	302	144
	PASIVA CELKEM	1 507 463	1 246 551
A.	Vlastní kapitál	285 999	225 171
<i>A.I.</i>	<i>Základní kapitál</i>	1 050	1 050
<i>A.II.</i>	<i>Kapitálové fondy a ážio</i>	276 386	206 956
<i>A.III.</i>	<i>Fondy ze zisku</i>	472	105
<i>A.IV.</i>	<i>Konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let (+/-)</i>	7 976	-48 578
<i>A.V.</i>	<i>Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období (+/-)</i>	116	65 638
<i>A.V.1.</i>	<i>Konsolidovaný výsledek hospodaření za úč.obd. bez menšin.podílů</i>	0	65 638
<i>A.V.2.</i>	<i>Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci</i>	0	0
<i>A.VI.</i>	<i>Konsolidační rezervní fond</i>	0	0
B.+C.	Cizí zdroje	1 203 190	1 020 287
<i>B.</i>	<i>Rezervy</i>	0	0
<i>C.</i>	<i>Závazky</i>	1 203 190	1 020 287
<i>C.I.</i>	<i>Dlouhodobé závazky</i>	813 970	654 900
<i>C.II.</i>	<i>Krátkodobé závazky</i>	389 219	365 387
<i>D.</i>	<i>Časové rozlišení pasiv</i>	18 274	1 094
E.	Menšinový vlastní kapitál	0	0
<i>E.I.</i>	<i>Menšinový základní kapitál</i>	0	0
<i>E.II.</i>	<i>Menšinové kapitálové fondy</i>	0	0
<i>E.III.</i>	<i>Menšinové fondy ze zisku včetně nerozděleného zisku a neuhrazené ztráty minulých let</i>	0	0
<i>E.IV.</i>	<i>Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období</i>	0	0
Sestaveno dne 21.6.2018			
Podpisový záznam statutárního orgánu konsolidující účetní jednotky			

Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty			
Sestaven od 1.1.2017 do 31.12.2017 (v tisících Kč, na 0 des. míst)			
Název a sídlo konsolidační účetní jednotky:		Moravská stavební - INVEST, a. s. (IČ 25544756)	
		Koliště 1912, 602 00 Brno, Česká republika	
Položka	Text	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
I.	Tržby z prodeje výroků a služeb	775 134	1 161 802
II.	Tržby za prodej zboží	0	0
A.	Výkonová spotřeba	720 674	1 128 380
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	28 592	-78 838
C.	Aktivace	0	0
D.	Osobní náklady	3 258	1 160
E.	Úpravy hodnoty v provozní oblasti	3 910	2 214
	Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu	3 778	0
	Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu	0	0
III.	Ostatní provozní výnosy	24 423	7 567
1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	22 928	7 254
3.	Jiné provozní výnosy	1 495	313
F.	Ostatní provozní náklady	24 754	17 110
1.	Zůstatkové cena prodaného dlouhodobého majetku	22 070	2 907
3.	Daně a poplatky	1 555	2 089
5.	Jiné provozní náklady	1 129	12 114
*	Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření	14 592	99 343
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	0	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	0	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	27 478	22 117
I.	Zvýšení/snížení (-) rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	31 963	29 020
VII.	Ostatní finanční výnosy	1	0
K.	Ostatní finanční náklady	8 092	21 685
*	Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření	-12 576	-28 588
**	Konsolidovaný výsledek hospodaření před zdaněním	2 016	70 755
L.	Daň z příjmů za běžnou činnost	1 900	5 117
Q.I.	- splatná	2 304	6 123
Q.II.	- odložená	-403	-1 006
**	Konsolidovaný výsledek hospodaření po zdanění	116	65 638
***	Konsol. výsledek hospodaření za účetní období bez podílu ekvivalence	116	65 638
	z toho: konsol. výsl. hospodaření za účetní období bez menšinových podílů	116	65 638
	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	0	0
	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci	0	0
***	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období	116	65 638
*	* Čistý obrát za účetní období	827 037	1 191 486

Sestaveno dne 21.6.2018

Podpisový záznam statutárního orgánu konsolidující účetní jednotky	
--	--

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH
(v celých tisících Kč)

ke dni 31.12.2017

IČ

255 44 756

Obchodní firma nebo jiný
Název konsolidační účetní jednotky
Moravská stavební - INVEST,
a.s.

Sídlo konsolidující účetní jednotky
Koliště 1912/13, Černá Pole,
602 00 Brno

		31.12.2017	31.12.2016
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	15 807	8 318
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)			
Z.	Konsolidovaný zisk/ztráta z běžné činnosti před zd. včetně podílu na zisku v ekvivalenci	2 017	70 755
A. 1	Úpravy o nepeněžní operace	4 120	4 770
A. 1 1	Odpisy stálých aktiv a umořování opravné položky k nabytému majetku	90	2 214
A. 1 2	Zúčtování konsolidačních rozdílů	0	0
A. 1 3	Změna stavu oprav. položek rezerv	-858	-4 347
A. 1 4	Zisk (-)/ztráta (+) z prodeje stálých aktiv	0	0
A. 1 5	Vyúčtované nákladové úroky s výjimkou kapitalizovaných a vyúčtované výnosové úroky	4 485	6 903
A. 1 6	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	403	0
A. *	Čistý peněžní tok z prov.činnosti před zdaněním, změnami prac. kapitálu a mim.položkami	6 137	75 525
A. 2	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	335 786	-311 947
A. 2 1	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, přechodných účtů aktiv	-19 095	-221 151
A. 2 2	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, přechodných účtů pasiv	326 289	-11 957
A. 2 3	Změna stavu zásob	28 592	-78 839
A. 2 4	Změna stavu kr. finančního majetku nespádajícího do peněžních prostř. a ekvivalentů	0	0
A. **	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami	341 922	-236 422
A. 3	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných	-31 963	-29 020
A. 4	Přijaté úroky	27 478	22 117
A. 5	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období	-2 358	-6 123
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	335 079	-249 448
Peněžní toky z investiční činnosti			
B. 2	Výdaje spojené s pořízením dlouhodobého majetku	-219 345	-137 294
B. 3	Příjmy z prodeje dlouhodobého majetku	20 952	7 254
B. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-198 393	-130 040
Peněžní toky z finanční činnosti			
C. 1	Dopady změn dlouhodobých, resp. krátkodobých závazků	-65 493	277 589
C. 2	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a ekvivalenty	0	109 388
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	109 388
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 konsolidačního celku	0	0
C. 3	Přijaté dividendy od společností mimo konsolidační celek	0	0
C. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-65 493	386 977
F.	Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků	71 194	7 489
R.	Stav peněžních prostředků a pen. ekvivalentů na konci účetního období	87 000	15 807

Sestaveno dne:

21.6.2018

Podpisový záznam:

PŘEHLED O ZMĚNÁCH KONSOLIDOVANÉHO VLASTNÍHO KAPITÁLU			
Sestaven od 1.1.2017 do 31.12.2017 (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		
A.2.	Snížení		
A.3.	Konečný zůstatek	1 050	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	105	118
E.2.	Zvýšení	367	
E.3.	Snížení		13
E.4.	Konečný zůstatek	472	105
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	206 956	97 568
G.2.	Zvýšení	69 430	130 694
G.3.	Snížení		21 306
G.4.	Konečný zůstatek	276 386	206 956
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	0	0
I.2.	Zvýšení	14 602	20 946
I.3.	Snížení		20 946
I.4.	Konečný zůstatek	14 602	0
J.	Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)		
J.1.	Počáteční stav	-48 578	-65 439
J.2.	Zvýšení	-6 599	20 920
J.3.	Snížení	-48 551	4 059
J.4.	Konečný zůstatek	-6 626	-48 578
K.	Zisk/ztráta za účetní období po zdanění		
K.1.	Počáteční stav	65 638	20 904
K.2.	Zvýšení		61 608
K.3.	Snížení	65 522	16 874
K.4.	Konečný zůstatek	116	65 638
	Vlastní kapitál celkem		
X.1.	Počáteční stav	225 170	54 201
X.2.	Zvýšení	77 800	234 168
X.3.	Snížení	16 971	63 198
X.4.	Konečný zůstatek	285 999	225 171

Sestaveno dne: 21.6.2018, podpisový záznam:

**Příloha ke konsolidované
účetní závěrce k 31.12.2017**

společnosti Moravská stavební – INVEST, a.s.

Obsah

1	Vymezení konsolidačního celku	2
2	Obecné údaje konsolidačního celku	3
2.1	Popis konsolidační účetní jednotky	3
2.1.1	Historie a vývoj mateřské společnosti	3
2.1.2	Základní kapitál společnosti MSI	4
2.1.3	Historie a vývoj společnosti MSI	4
2.1.4	Aktuální situace mateřské společnosti MSI	8
2.2	Popis dceřiných společností	11
2.2.1	Dceřiná společnost M.S. Karlínská, s.r.o.	11
2.2.2	Dceřiná společnost MAMEST, s.r.o.	11
2.2.3	Dceřiná společnost M.S. Nehvizdská, s.r.o.	12
2.2.4	Dceřiná společnost MEMAX, s.r.o.	12
2.2.5	Dceřiná společnost Nová dominikánská, a.s.	13
2.2.6	Dceřiná společnost Palác Trnitá Brno a.s.	13
2.2.7	Dceřiná společnost Moravská stavební, a.s.	13
3	Zpráva o podnikatelské činnosti	14
3.1	Výsledek hospodaření:	14
3.2	Finanční situace účetní jednotky	14
4	Údaje o důležitých skutečnostech	15
5	Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje	15
6	Informace o organizačních složkách v zahraničí	15
7	Informace o pořizování vlastních akcií	15
8	Stanovisko dozorčí rady	15
9	Finanční informace	16
1	Vymezení konsolidačního celku	25
2	Obecné údaje konsolidačního celku	26
2.1	Popis konsolidační účetní jednotky	26
2.1.1	Historie a vývoj mateřské společnosti	26
2.1.2	Základní kapitál společnosti MSI	27
2.2	Popis dceřiných společností	27
2.2.1	Dceřiná společnost M.S. Karlínská, s.r.o.	27
2.2.2	Dceřiná společnost MAMEST, s.r.o.	28
2.2.3	Dceřiná společnost M.S. Nehvizdská, s.r.o.	28
2.2.4	Dceřiná společnost MEMAX, s.r.o.	29

2.2.5	Dceřiná společnost Nová dominikánská, a.s.	29
2.2.6	Dceřiná společnost Palác Trnitá Brno a.s.	29
2.2.7	Dceřiná společnost Moravská stavební, a.s.	30
3	Účetní metody	30
3.1	Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek	31
3.1.1	Odpisování.....	31
3.2	Finanční majetek	32
3.3	Zásoby.....	32
3.4	Pohledávky	32
3.5	Závazky	32
3.6	Úvěry	32
3.7	Přepočet cizích měn na českou měnu	33
3.8	Finanční leasing	33
3.9	Výnosy	33
3.10	Metody konsolidace	33
3.10.1	System konsolidace	33
3.10.2	Konsolidační pravidla.....	33
3.10.3	Konsolidační rozdíl.....	34
3.11	Přehled o peněžních tocích	34
4	Doplňující údaje.....	34
4.1	Dlouhodobý majetek	34
4.1.1	Kladný konsolidační rozdíl.....	34
4.2	Zásoby.....	35
4.3	Dlouhodobé pohledávky	35
4.4	Krátkodobé pohledávky	35
4.5	Závazky	35
4.6	Vlastní kapitál	36
4.7	Tržby z běžné činnosti	36
10	Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami	37

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,
 - 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,
 - E)** Moravská stavební, a.s. (dále také „**společnost MS**“), se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, identifikační číslo 63488914,

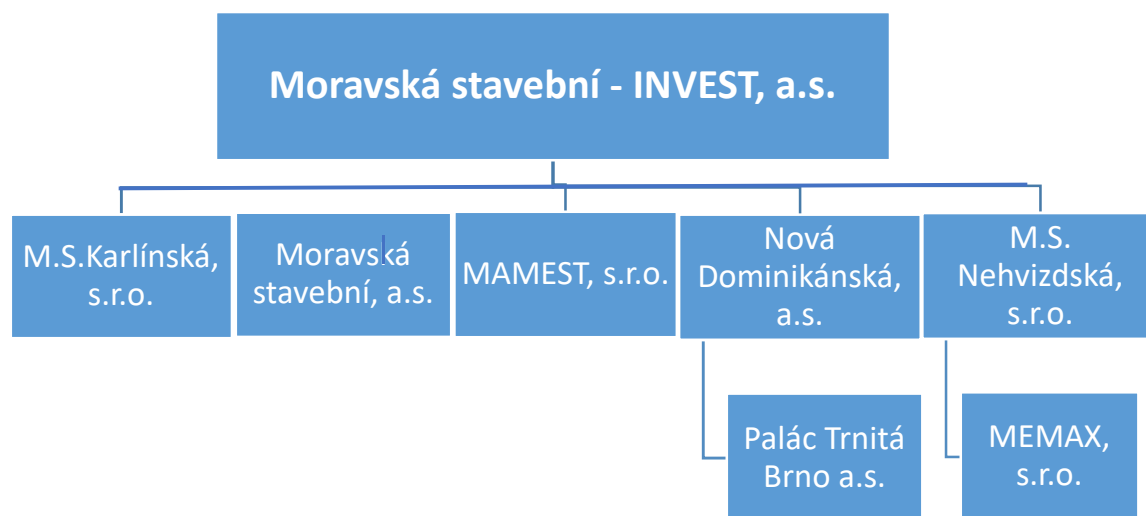
(společně též „**dceřiné společnosti**“).

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 31.12.2017.

Společnost	Přímý podíl	Druh vlivu	Metoda konsolidace
M.S. Karlínská, s.r.o.	100%	rozhodující	plná
MAMEST, s.r.o.	100%	rozhodující	plná
M.S. Nehvizdská, 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
Moravská stavební, a.s.	100%	rozhodující	plná

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

Organizační schéma 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 31.12.2017

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.

2.1.2 Základní kapitál společnosti MSI

Základní kapitál společnosti MSI činí 1 050 000 Kč a byl splacen v plné výši. Je rozdělen do 21 ks kmenových akcií, každá o jmenovité hodnotě 50 000 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.

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 %.

MSK v současné době v Praze připravuje projekt Karolina Plaza 2, jenž má navazovat na projekt Karolina Plaza, který je aktuálně v realizaci, a s nímž bude tvořit funkční celek. Devítipatrový komplex bude disponovat cca 60 bytovými jednotkami o dispozici 1+kk až 4+kk. Projekt dále zahrnuje kancelářské a obchodní prostory. Výstavba bude zahájena na přelomu Q2 a Q3 2018.

Projekt Karolina Plaza 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 Plaza. 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.

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 vyrostle 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 M.S. Nehvizdská, s.r.o.

Název účetní jednotky: M.S. Nehvizdská, s.r.o. (dále také „MSN“)

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

Právní forma: společnost s ručením omezeným

Identifikační číslo: 27669335

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

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

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

Společnost má základní kapitál ve výši 210.000,- Kč, splaceno 100 %. MSN je jediným společníkem obchodní společnosti MEMAX, s.r.o.

2.2.4 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.

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.

2.2.5 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.

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

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

2.2.6 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.

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

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

PTB v současné době v Brně připravuje projekt Palác Trnitá. Tento několikpatrový 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.

2.2.7 Dceřiná společnost Moravská stavební, a.s.

Název účetní jednotky: Moravská stavební, a.s. (dále také „MS“)

Sídlo: Brno, Koliště č.p. 1912, PSČ 602 00

Právní forma: akciová společnost

Identifikační číslo: 63488914

Rozhodující předmět činnosti: Provádění staveb, jejich změn a odstraňování

Společnost vznikla 11. prosince 1995 zapsáním do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6261.

Statutární orgán	Jméno	Bydliště
Předseda představenstva	Ing. Vladimír Meister	Praha
Člen představenstva	Ing. Lubomír Malík	Uherské Hradiště
Člen představenstva	Ing. Pavel Strnad	Hoštice
Člen dozorčí rady	Ing. Petr Malík	Praha

Společnost má základní kapitál ve výši 5 020 000,- Kč, splaceno 100%.

Společnost MSI podniká jako řídicí osoba v rámci koncernové struktury prostřednictvím společností MSK, MAMEST, MSN, MEMAX, ND, MS a PTB v oblasti výstavby a prodeje nemovitých věcí a jeho hospodářské výsledky nejsou k datu účetní závěrky za rok 2017 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 31.12.2017 za kalendářní rok 2017. 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 příchovek a přírůstků zvířat se nevyskytují.
- Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny se nevyskytují.
- Změny oceňování, odpisování a postupů účtování. Změny kopírují 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.

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
- **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 oceňovány pořizovacími cenami. Pořizovací cena zahrnuje cenu pořízení a vedlejší pořizovací náklady. Z vnitropodnikových služeb souvisejících s pořizováním zásob, nákupem a se zpracováním zásob se do pořizovací ceny aktivuje pouze přepravné a vlastní náklady na zpracování materiálu. Zásoby vytvořené vlastní činností se oceňují vlastními náklady, které zahrnují přímé náklady vynaložené na jinou činnost, popřípadě i část nepřímých nákladů, která se vztahuje k jiné činnosti.

Účtování zásob prováděno způsobem A evidence zásob. Výdaj zásob ze skladu je účtován metodou FIFO.

3.4 Pohledávky

Pohledávky jsou při vzniku oceňovány jmenovitou hodnotou, následně sníženou o příslušné opravné položky k pochybným a nedobytným částkám. Pohledávky nabyté za úplatu nebo vkladem jsou oceněny pořizovací cenou sníženou o opravnou položku k pochybným a nedobytným částkám.

3.5 Závazky

Závazky jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

3.6 Úvěry

Úvěry jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobý úvěr se považuje i část dlouhodobých úvěrů, která je splatná do jednoho roku od data, ke kterému je sestavena účetní závěrka.

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

Splátky finančního leasingu jsou účtovány do nákladů.

3.9 Výnosy

Výnosy jsou zaúčtovány v hodnotě přijatého plnění nebo plnění, které bude přijato, a představují pohledávky za zboží a služby poskytnuté v průběhu běžné činnosti, po odečtení slev, daně z přidané hodnoty a dalších daní souvisejících s prodeji.

3.10 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.

3.10.1 Systém konsolidace

Pro konsolidaci společností byl použit přímý systém konsolidace.

3.10.2 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.

3.10.3 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.

3.11 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 Doplnující údaje

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

4.1 Dlouhodobý majetek

Dlouhodobý majetek konsolidačního celku má následující strukturu:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Dlouhodobý nehmotný majetek celkem	0	0
Dlouhodobý hmotný majetek celkem	272 819	211 685
Z toho: Pozemky a stavby	187 584	146 667
Hmotné movité věci	2 329	0
Oceňovací rozdíl	44 104	47 633
Poskytnuté zálohy na dl.hm.majetek	38 802	17 385
Dlouhodobý finanční majetek celkem	339	103

Tyto majetkové cenné papíry nejsou součástí konsolidačního celku.

4.1.1 Kladný konsolidační rozdíl

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Kladný konsolidační rozdíl brutto	163 098	23 461

Odpis	-4 072	-293
Kladný konsolidační rozdíl netto	159 026	23 168
Záporný konsolidační rozdíl brutto	- 45	0
Odpis	1	0
Záporný konsolidační rozdíl netto	- 44	0

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

4.2 Zásoby

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Nedokončená výroba a polotovary	118 157	146 749

4.3 Dlouhodobé pohledávky

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Dlouhodobé pohledávky	345 078	435 030
Z toho: Jiné pohledávky	345 078	435 030

4.4 Krátkodobé pohledávky

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Krátkodobé pohledávky	524 785	413 866
Z toho: Pohledávky z obchodních vztahů	330 783	319 162
Pohledávky ostatní:	194 002	94 704
Pohledávky za společníky	11 084	0
Stát - daňové pohledávky	2 008	3 732
Krátkodobé poskytnuté zálohy	11 993	6 651
Dohadné účty aktivní	5 904	6 908
Jiné pohledávky	163 013	77 413

Celkové pohledávky po lhůtě splatnosti

Počet dnů	<u>31.12.2017</u>		<u>31.12.2016</u>	
	Z obchodního styku	Ostatní	Z obchodního styku	Ostatní
Do 30	19 046	0	1 748	2 900
30-60	0		66	
60-90	18		157	
90-180	375		1 173	
180 a více	718	803	789	1 202

4.5 Závazky

<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
-------------------	-------------------

Krátkodobé závazky	389 219	365 387
Z toho: Závazky z obchodních vztahů	228 187	209 356
Krátkodobé přijaté zálohy	2 606	56
Závazky – ostatní	158 426	155 975

31.12.2017

31.12.2016

Dlouhodobé závazky	813 970	654 900
Z toho: Vydané dluhopisy	438 170	213 632
Závazky k úvěrovým institucím	89 245	141 923
Dlouhodobé přijaté zálohy	42 643	47 530
Závazky z obchodních vztahů	227 142	235 242
Odložený daňový závazek	8 756	9 050
Závazky - ostatní	8 014	7 523

Celkové závazky po lhůtě splatnosti

Počet dnů	31.12.2017		31.12.2016	
	Z obchodního styku	Ostatní	Z obchodního styku	Ostatní
Do 30	20 935		41 889	
30-60	7 423		9 079	
60-90	96		23 465	
90-180	0		529	
180 a více	985		388	

Pohledávky po splatnosti ve skupině ani závazky po splatnosti ve skupině se nevyskytují.

4.6 Vlastní kapitál

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

4.7 Tržby z běžné činnosti

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Čistý obrát za účetní období	827 037	1 191 486
Z toho: Tržby z prodeje služeb	775 134	1 161 802
Ostatní provozní výnosy	24 423	7 567
Výnosové úroky a podobné výnosy	27 478	22 117
Ostatní finanční výnosy	1	0

Sestaveno dne:		Podpis statutárního zástupce:
21.6.2018		

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 - 12/2016.

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

- a) předseda představenstva – Ing. Pavel Strnad, bytem č.p. 8, 768 13 Hoštice
- 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

- jako člen představenstva ve společnostech **Moravská stavební, a.s.** a **MS REAL a.s.**,
- jako předseda dozorčí rady **M.S. Ivanovická, 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 Bydlení s.r.o.**

b) Ing. Meister Vladimír

- jako předseda představenstva ve spol. **Moravská stavební, a.s.** a **M.S. Ivanovická, a.s.**
- člen představenstva spol. **MS REAL 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. Vídenská s.r.o.**, **MS Bydlení s.r.o.**, **M.S. Karlínská s.r.o.**, **MS Sokolovská s.r.o.**, **MS Ctiradova s.r.o.**, **VIDA Green s.r.o.**
- společník v **MS Bauerova s.r.o.**

c) Ing. Malík Lubomír

- jako předseda představenstva ve společnostech **MS REAL a.s.**, **T.I.C. UH a.s.**
- místopředseda představenstva ve spol. **Moravská stavební, a.s.**, **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. Vídenská s.r.o.**, **MS Bydlení 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.**

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 Moravská stavební – INVEST, a.s. uzavřela ve sledovaném období níže uvedené smlouvy :

smluvní strany	název smlouvy	suma v Kč
3.1.1. přijaté půjčky od		
- Palác Trnitá Brno a.s.	smlouva o půjčce	20 000 000,-
3.1.2. poskytnuté půjčky		
- Palác Trnitá Brno a.s.	smlouva o půjčce	37 050 000,-
- M Rezidence Lužánky s.r.o.	smlouva o půjčce	5 580 000,-
- VIDA Green s.r.o.	smlouva o půjčce	3 476 300,-
- VIDA Green s.r.o.	smlouva o půjčce	5 000 000,-
- Nová Dominikánská, a.s.	smlouva o půjčce	1 330 000,-

Cena za finanční služby pro rok 2017 je stanovena ve výši 10 % p.a. Pokud je uzavřena současně úvěrová smlouva s bankou, výše úroku kopíruje tuto smlouvu. Výše úročení je v souladu s platnými předpisy.

3.2. Mezi společnostmi Moravská stavební – INVEST, a.s. a členy statutárního orgánu nebyly uzavřeny ve sledovaném období 2017 nové smlouvy o půjčkách.

V Brně 13.6.2018

Zpracovala: Ing. Kohoutková

Ing. Malík Lubomír Ing.

člen představenstva

Ing. Meister Vladimír

člen představenstva

Zpráva nezávislého auditora

Moravská stavební-INVEST, a.s.

- konsolidace

k 31. 12. 2017

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 31.12.2017, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2017 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 31.12.2017 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2017 v souladu s českými účetními předpisy.

Celkovým posouzením prověřované konsolidované účetní závěrky společnosti k 31. 12. 2017 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 způsobilo 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 představenstva Společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

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:

25. 6. 2018

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

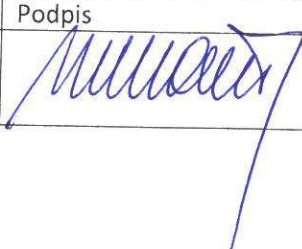
KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31.PROSINCI 2017

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
	

Konsolidovaná rozvaha

Sestaven od 1.1.2017 do 31.12.2017 (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

Položka	Text	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
	AKTIVA CELKEM	1 507 463	1 246 551
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0
B.	Dlouhodobý majetek	432 141	234 956
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	272 819	211 685
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	339	103
B.IV.*	Kladný konsolidační rozdíl	159 026	23 168
B.V	Záporný konsolidační rozdíl	-44	0
B.VI	Cenné papíry a podíly v ekvivalenci	0	0
C.	Oběžná aktiva	1 075 020	1 011 452
C.I.	Zásoby	118 157	146 749
C.II.	Pohledávky	869 863	848 896
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	345 078	435 030
C.II.2	Krátkodobé pohledávky	524 785	413 866
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky	87 000	15 807
D.	Časové rozlišení	302	144
	PASIVA CELKEM	1 507 463	1 246 551
A.	Vlastní kapitál	285 999	225 171
A.I.	Základní kapitál	1 050	1 050
A.II.	Kapitálové fondy a ážio	276 386	206 956
A.III.	Fondy ze zisku	472	105
A.IV.	Konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	7 976	-48 578
A.V.	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	116	65 638
A.V.1.	Konsolidovaný výsledek hospodaření za úč.obd. bez menšin.podílů	0	65 638
A.V.2.	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci	0	0
A.VI.	Konsolidační rezervní fond	0	0
B.+C.	Cizí zdroje	1 203 190	1 020 287
B.	Rezervy	0	0
C.	Závazky	1 203 190	1 020 287
C.I.	Dlouhodobé závazky	813 970	654 900
C.II.	Krátkodobé závazky	389 219	365 387
D.	Časové rozlišení pasív	18 274	1 094
E.	Menšinový vlastní kapitál	0	0
E.I.	Menšinový základní kapitál	0	0
E.II.	Menšinové kapitálové fondy	0	0
E.III.	Menšinové fondy ze zisku včetně nerozděleného zisku a neuhrazené ztráty minulých let	0	0
E.IV.	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	0	0

Sestaveno dne 21.6.2018

Podpisový záznam statutárního orgánu konsolidující účetní jednotky

Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty

Sestaven od 1.1.2017 do 31.12.2017 (v tisících Kč, na 0 des. míst)

Název a sídlo konsolidační účetní jednotky:

Moravská stavební - INVEST, a. s. (IČ 25544756)

Koliště 1912, 602 00 Brno, Česká republika

Položka	Text	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	775 134	1 161 802
II.	Tržby za prodej zboží	0	0
A.	Výkonová spotřeba	720 674	1 128 380
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	28 592	-78 838
C.	Aktivace	0	0
D.	Osobní náklady	3 258	1 160
E.	Úpravy hodnoty v provozní oblasti	3 910	2 214
	Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu	3 778	0
	Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu	0	0
III.	Ostatní provozní výnosy	24 423	7 567
1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	22 928	7 254
3.	Jiné provozní výnosy	1 495	313
F.	Ostatní provozní náklady	24 754	17 110
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	22 070	2 907
3.	Daně a poplatky	1 555	2 089
5.	Jiné provozní náklady	1 129	12 114
*	Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření	14 592	99 343
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	0	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	0	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	27 478	22 117
I.	Zvýšení/snížení (-) rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	31 963	29 020
VII.	Ostatní finanční výnosy	1	0
K.	Ostatní finanční náklady	8 092	21 685
*	Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření	-12 576	-28 588
**	Konsolidovaný výsledek hospodaření před zdaněním	2 016	70 755
L.	Daň z příjmů za běžnou činnost	1 900	5 117
Q.I.	- splatná	2 304	6 123
Q.II.	- odložená	-403	-1 006
**	Konsolidovaný výsledek hospodaření po zdanění	116	65 638
***	Konsol. výsledek hospodaření za účetní období bez podílu ekvivalence	116	65 638
	z toho: konsol. výsl. hospodaření za účetní období bez menšinových podílů	116	65 638
	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	0	0
	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci	0	0
***	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období	116	65 638
*	* Čistý obrát za účetní období	827 037	1 191 486

Sestaveno dne 21.6.2018

**Příloha ke konsolidované
účetní závěrce k 31.12.2017**

společnosti Moravská stavební – INVEST, a.s.

Obsah

<u>1</u>	<u>Vymezení konsolidačního celku</u>	2
<u>2</u>	<u>Obecné údaje konsolidačního celku</u>	3
<u>2.1</u>	<u>Popis konsolidační účetní jednotky</u>	3
<u>2.1.1</u>	<u>Historie a vývoj mateřské společnosti</u>	3
<u>2.1.2</u>	<u>Základní kapitál společnosti MSI</u>	4
<u>2.1.3</u>	<u>Historie a vývoj společnosti MSI</u>	4
<u>2.1.4</u>	<u>Aktuální situace mateřské společnosti MSI</u>	8
<u>2.2</u>	<u>Popis dceřiných společností</u>	11
<u>2.2.1</u>	<u>Dceřiná společnost M.S. Karlínská, s.r.o.</u>	11
<u>2.2.2</u>	<u>Dceřiná společnost MAMEST, s.r.o.</u>	11
<u>2.2.3</u>	<u>Dceřiná společnost M.S. Nehvizdská, s.r.o.</u>	12
<u>2.2.4</u>	<u>Dceřiná společnost MEMAX, s.r.o.</u>	12
<u>2.2.5</u>	<u>Dceřiná společnost Nová dominikánská, a.s.</u>	13
<u>2.2.6</u>	<u>Dceřiná společnost Palác Trnitá Brno a.s.</u>	13
<u>2.2.7</u>	<u>Dceřiná společnost Moravská stavební, a.s.</u>	13
<u>3</u>	<u>Zpráva o podnikatelské činnosti</u>	14
<u>3.1</u>	<u>Výsledek hospodaření:</u>	14
<u>3.2</u>	<u>Finanční situace účetní jednotky</u>	14
<u>4</u>	<u>Údaje o důležitých skutečnostech</u>	15
<u>5</u>	<u>Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje</u>	15
<u>6</u>	<u>Informace o organizačních složkách v zahraničí</u>	15
<u>7</u>	<u>Informace o pořizování vlastních akcií</u>	15
<u>8</u>	<u>Stanovisko dozorčí rady</u>	15
<u>9</u>	<u>Finanční informace</u>	16
<u>1</u>	<u>Vymezení konsolidačního celku</u>	25
<u>2</u>	<u>Obecné údaje konsolidačního celku</u>	26
<u>2.1</u>	<u>Popis konsolidační účetní jednotky</u>	26
<u>2.1.1</u>	<u>Historie a vývoj mateřské společnosti</u>	26
<u>2.1.2</u>	<u>Základní kapitál společnosti MSI</u>	27
<u>2.2</u>	<u>Popis dceřiných společností</u>	27
<u>2.2.1</u>	<u>Dceřiná společnost M.S. Karlínská, s.r.o.</u>	27
<u>2.2.2</u>	<u>Dceřiná společnost MAMEST, s.r.o.</u>	28
<u>2.2.3</u>	<u>Dceřiná společnost M.S. Nehvizdská, s.r.o.</u>	28
<u>2.2.4</u>	<u>Dceřiná společnost MEMAX, s.r.o.</u>	29

2.2.5	<u>Dceřiná společnost Nová dominikánská, a.s.</u>	29
2.2.6	<u>Dceřiná společnost Palác Trnitá Brno a.s.</u>	29
2.2.7	<u>Dceřiná společnost Moravská stavební, a.s.</u>	30
3	<u>Účetní metody</u>	30
3.1	<u>Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek</u>	31
3.1.1	<u>Odpisování</u>	31
3.2	<u>Finanční majetek</u>	32
3.3	<u>Zásoby</u>	32
3.4	<u>Pohledávky</u>	32
3.5	<u>Závazky</u>	32
3.6	<u>Úvěry</u>	32
3.7	<u>Přepočec cizích měn na českou měnu</u>	33
3.8	<u>Finanční leasing</u>	33
3.9	<u>Výnosy</u>	33
3.10	<u>Metody konsolidace</u>	33
3.10.1	<u>Systém konsolidace</u>	33
3.10.2	<u>Konsolidační pravidla</u>	33
3.10.3	<u>Konsolidační rozdíl</u>	34
3.11	<u>Přehled o peněžních tocích</u>	34
4	<u>Doplňující údaje</u>	34
4.1	<u>Dlouhodobý majetek</u>	34
4.1.1	<u>Kladný konsolidační rozdíl</u>	34
4.2	<u>Zásoby</u>	35
4.3	<u>Dlouhodobé pohledávky</u>	35
4.4	<u>Krátkodobé pohledávky</u>	35
4.5	<u>Závazky</u>	35
4.6	<u>Vlastní kapitál</u>	36
4.7	<u>Tržby z běžné činnosti</u>	36
10	<u>Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami</u>	37

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,
 - 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,
 - E) Moravská stavební, a.s. (dále také „**společnost MS**“), se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, identifikační číslo 63488914,

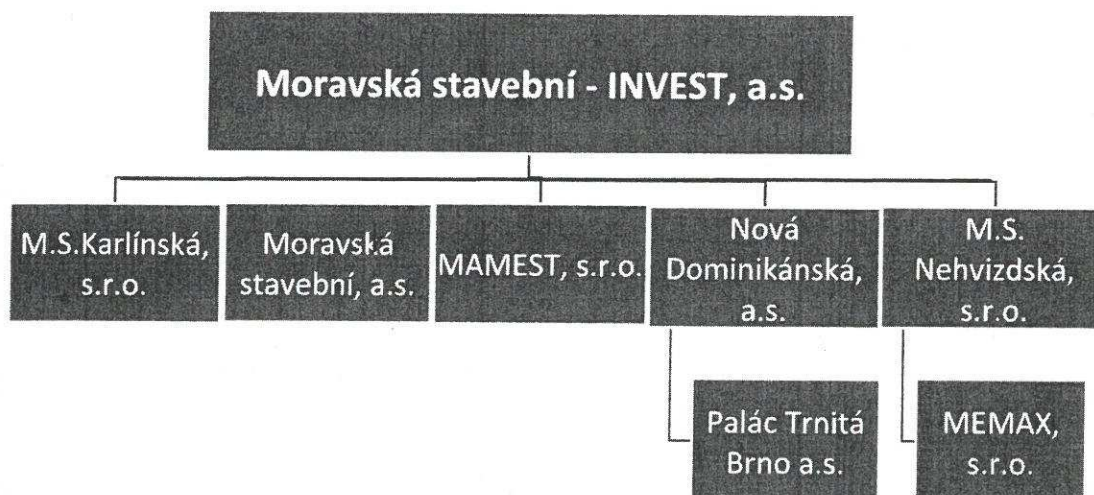
(společně též „**dceřiné společnosti**“).

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 31.12.2017.

Společnost	Přímý podíl	Druh vlivu	Metoda konsolidace
M.S. Karlínská, s.r.o.	100%	rozhodující	plná
MAMEST, s.r.o.	100%	rozhodující	plná
M.S. Nehvizdská, 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
Moravská stavební, a.s.	100%	rozhodující	plná

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

Organizační schéma skupiny MSI



10 Obecné údaje konsolidačního celku

10.1 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 31.12.2017

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

10.1.1 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.

10.1.2 Základní kapitál společnosti MSI

Základní kapitál společnosti MSI činí 1 050 000 Kč a byl splacen v plné výši. Je rozdělen do 21 ks kmenových akcií, každá o jmenovité hodnotě 50 000 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.

10.2 Popis dceřiných společností

10.2.1 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.

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 %.

MSK v současné době v Praze připravuje projekt Karolina Plazza 2, jenž má navazovat na projekt Karolina Plazza, který je aktuálně v realizaci, a s nímž bude tvořit funkční celek. Devítipatrový komplex bude disponovat cca 60 bytovými jednotkami o dispozici 1+kk až 4+kk. Projekt dále zahrnuje kancelářské a obchodní prostory. Výstavba bude zahájena na přelomu Q2 a Q3 2018.

Projekt Karolina Piazza 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 Piazza. 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.

10.2.2 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.

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 vyrostle 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.

10.2.3 Dceřiná společnost M.S. Nehvizdská, s.r.o.

Název účetní jednotky: M.S. Nehvizdská, s.r.o. (dále také „MSN“)

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

Právní forma: společnost s ručením omezeným

Identifikační číslo: 27669335

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

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

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

Společnost má základní kapitál ve výši 210.000,- Kč, splaceno 100 %. MSN je jediným společníkem obchodní společnosti MEMAX, s.r.o.

10.2.4 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.

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.

10.2.5 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.

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

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

10.2.6 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.

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

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.

10.2.7 Dceřiná společnost Moravská stavební, a.s.

Název účetní jednotky: Moravská stavební, a.s. (dále také „MS“)

Sídlo: Brno, Koliště č.p. 1912, PSČ 602 00

Právní forma: akciová společnost

Identifikační číslo: 63488914

Rozhodující předmět činnosti: Provádění staveb, jejich změn a odstraňování

Společnost vznikla 11. prosince 1995 zapsáním do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6261.

Statutární orgán	Jméno	Bydliště
Předseda představenstva	Ing. Vladimír Meister	Praha
Člen představenstva	Ing. Lubomír Malík	Uherské Hradiště
Člen představenstva	Ing. Pavel Strnad	Hoštice
Člen dozorčí rady	Ing. Petr Malík	Praha

Společnost má základní kapitál ve výši 5 020 000,- Kč, splaceno 100%.

Společnost MSI podniká jako řídicí osoba v rámci koncernové struktury prostřednictvím společností MSK, MAMEST, MSN, MEMAX, ND, MS a PTB v oblasti výstavby a prodeje nemovitých věcí a jeho hospodářské výsledky nejsou k datu účetní závěrky za rok 2017 zprostředkovaně závislé na hospodářských výsledcích těchto obchodních společností.

11 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 31.12.2017 za kalendářní rok 2017. Finanční údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korun českých (Kč), není-li uvedeno jinak.

11.1 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 příchovek 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.

11.1.1 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.

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
- **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%.

11.2 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.

11.3 Zásoby

Nakupované zásoby jsou oceňovány pořizovacími cenami. Pořizovací cena zahrnuje cenu pořízení a vedlejší pořizovací náklady. Z vnitropodnikových služeb souvisejících s pořizováním zásob, nákupem a se zpracováním zásob se do pořizovací ceny aktivuje pouze přepravné a vlastní náklady na zpracování materiálu. Zásoby vytvořené vlastní činností se oceňují vlastními náklady, které zahrnují přímé náklady vynaložené na jinou činnost, popřípadě i část nepřímých nákladů, která se vztahuje k jiné činnosti.

Účtování zásob prováděno způsobem A evidence zásob. Výdaj zásob ze skladu je účtován metodou FIFO.

11.4 Pohledávky

Pohledávky jsou při vzniku oceňovány jmenovitou hodnotou, následně sníženou o příslušné opravné položky k pochybným a nedobytným částkám. Pohledávky nabyté za úplatu nebo vkladem jsou oceněny pořizovací cenou sníženou o opravnou položku k pochybným a nedobytným částkám.

11.5 Závazky

Závazky jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

11.6 Úvěry

Úvěry jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobý úvěr se považuje i část dlouhodobých úvěrů, která je splatná do jednoho roku od data, ke kterému je sestavena účetní závěrka.

11.7 Přepočet cizích měn na českou měnu

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

11.8 Finanční leasing

Splátky finančního leasingu jsou účtovány do nákladů.

11.9 Výnosy

Výnosy jsou zaúčtovány v hodnotě přijatého plnění nebo plnění, které bude přijato, a představují pohledávky za zboží a služby poskytnuté v průběhu běžné činnosti, po odečtení slev, daně z přidané hodnoty a dalších daní souvisejících s prodeji.

11.10 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,
- vykazání 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.

11.10.1 Systém konsolidace

Pro konsolidaci společností byl použit přímý systém konsolidace.

11.10.2 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 vykazány 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.

11.10.3 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.

11.11 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.

12 Doplnující údaje

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

12.1 Dlouhodobý majetek

Dlouhodobý majetek konsolidačního celku má následující strukturu:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Dlouhodobý nehmotný majetek celkem	0	0
Dlouhodobý hmotný majetek celkem	272 819	211 685
Z toho: Pozemky a stavby	187 584	146 667
Hmotné movité věci	2 329	0
Oceňovací rozdíl	44 104	47 633
Poskytnuté zálohy na dl.hm.majetek	38 802	17 385
Dlouhodobý finanční majetek celkem	339	103

Tyto majetkové cenné papíry nejsou součástí konsolidačního celku.

12.1.1 Kladný konsolidační rozdíl

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Kladný konsolidační rozdíl brutto	163 098	23 461
Odpis	-4 072	-293

Kladný konsolidační rozdíl netto	159 026	23 168
Záporný konsolidační rozdíl brutto	- 45	0
Odpis	1	0
Záporný konsolidační rozdíl netto	- 44	0

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

12.2 Zásoby

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Nedokončená výroba a polotovary	118 157	146 749

12.3 Dlouhodobé pohledávky

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Dlouhodobé pohledávky	345 078	435 030
Z toho: Jiné pohledávky	345 078	435 030

12.4 Krátkodobé pohledávky

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Krátkodobé pohledávky	524 785	413 866
Z toho: Pohledávky z obchodních vztahů	330 783	319 162
Pohledávky ostatní:	194 002	94 704
Pohledávky za společníky	11 084	0
Stát - daňové pohledávky	2 008	3 732
Krátkodobé poskytnuté zálohy	11 993	6 651
Dohadné účty aktivní	5 904	6 908
Jiné pohledávky	163 013	77 413

Celkové pohledávky po lhůtě splatnosti

Počet dnů	<u>31.12.2017</u>		<u>31.12.2016</u>	
	Z obchodního styku	Ostatní	Z obchodního styku	Ostatní
Do 30	19 046	0	1 748	2 900
30-60	0		66	
60-90	18		157	
90-180	375		1 173	
180 a více	718	803	789	1 202

12.5 Závazky

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Krátkodobé závazky	389 219	365 387

Z toho: Závazky z obchodních vztahů	228 187	209 356
Krátkodobé přijaté zálohy	2 606	56
Závazky – ostatní	158 426	155 975

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Dlouhodobé závazky	813 970	654 900
Z toho: Vydané dluhopisy	438 170	213 632
Závazky k úvěrovým institucím	89 245	141 923
Dlouhodobé přijaté zálohy	42 643	47 530
Závazky z obchodních vztahů	227 142	235 242
Odložený daňový závazek	8 756	9 050
Závazky - ostatní	8 014	7 523

Celkové závazky po lhůtě splatnosti

Počet dnů	<u>31.12.2017</u>		<u>31.12.2016</u>	
	Z obchodního styku	Ostatní	Z obchodního styku	Ostatní
Do 30	20 935		41 889	
30-60	7 423		9 079	
60-90	96		23 465	
90-180	0		529	
180 a více	985		388	

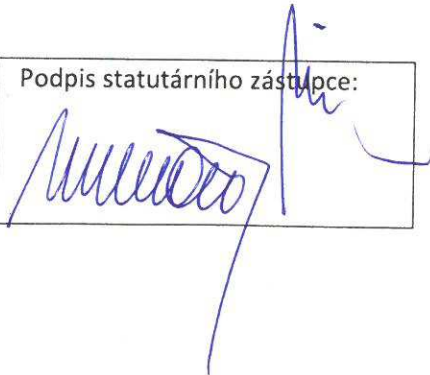
Pohledávky po splatnosti ve skupině ani závazky po splatnosti ve skupině se nevyskytují.

12.6 Vlastní kapitál

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

12.7 Tržby z běžné činnosti

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Čistý obrat za účetní období	827 037	1 191 486
Z toho: Tržby z prodeje služeb	775 134	1 161 802
Ostatní provozní výnosy	24 423	7 567
Výnosové úroky a podobné výnosy	27 478	22 117
Ostatní finanční výnosy	1	0

Sestaveno dne:		Podpis statutárního zástupce:
21.6.2018		

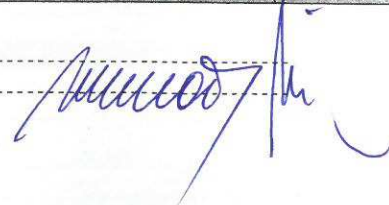
Podpisový záznam statutárního orgánu konsolidující účetní jednotky		
KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (v celých tisících Kč)		Obchodní firma nebo jiný Název konsolidační účetní jednotky Moravská stavební - INVEST, a.s.
ke dni	31.12.2017	Sídlo konsolidující účetní jednotky Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno
IČ		
255 44 756		

		31.12.2017	31.12.2016
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	15 807	8 318
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)			
Z.	Konsolidovaný zisk/ztráta z běžné činnosti před zd. včetně podílu na zisku v ekvivalenci	2 017	70 755
A. 1	Úpravy o nepeněžní operace	4 120	4 770
A. 1 1	Odписы stálých aktiv a umořování opravné položky k nabytému majetku	90	2 214
A. 1 2	Zúčtování konsolidačních rozdílů	0	0
A. 1 3	Změna stavu oprav. položek rezerv	-858	-4 347
A. 1 4	Zisk (-)/ztráta (+) z prodeje stálých aktiv	0	0
A. 1 5	Vyúčtované nákladové úroky s výjimkou kapitalizovaných a vyúčtované výnosové úroky	4 485	6 903
A. 1 6	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	403	0
A. *	Čistý peněžní tok z prov. činnosti před zdaněním, změnami prac. kapitálu a mim.položkami	6 137	75 525
A. 2	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	335 786	-311 947
A. 2 1	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, přechodných účtů aktiv	-19 095	-221 151
A. 2 2	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, přechodných účtů pasiv	326 289	-11 957
A. 2 3	Změna stavu zásob	28 592	-78 839
A. 2 4	Změna stavu kr. finančního majetku nespádajícího do peněžních prostř. a ekvivalentů	0	0
A. **	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami	341 922	-236 422
A. 3	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných	-31 963	-29 020
A. 4	Přijaté úroky	27 478	22 117
A. 5	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období	-2 358	-6 123
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	335 079	-249 448
Peněžní toky z investiční činnosti			
B. 2	Výdaje spojené s pořízením dlouhodobého majetku	-219 345	-137 294
B. 3	Příjmy z prodeje dlouhodobého majetku	20 952	7 254
B. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-198 393	-130 040
Peněžní toky z finanční činnosti			
C. 1	Dopady změn dlouhodobých, resp. krátkodobých závazků	-65 493	277 589
C. 2	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a ekvivalenty	0	109 388
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	109 388
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 konsolidačního celku	0	0
C. 3	Přijaté dividendy od společností mimo konsolidační celek	0	0
C. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-65 493	386 977
F.	Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků	71 194	7 489
R.	Stav peněžních prostředků a pen. ekvivalentů na konci účetního období	87 000	15 807

Sestaveno dne:

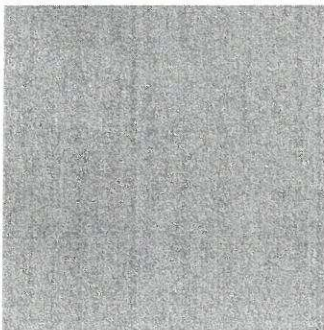
21.6.2018

Podpisový záznam:



PŘEHLED O ZMĚNÁCH KONSOLIDOVANÉHO VLASTNÍHO KAPITÁLU			
Sestaven od 1.1.2017 do 31.12.2017 (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		
A.2.	Snížení		
A.3.	Konečný zůstatek	1 050	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	105	118
E.2.	Zvýšení	367	
E.3.	Snížení		13
E.4.	Konečný zůstatek	472	105
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	206 956	97 568
G.2.	Zvýšení	69 430	130 694
G.3.	Snížení		21 306
G.4.	Konečný zůstatek	276 386	206 956
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	0	0
I.2.	Zvýšení	14 602	20 946
I.3.	Snížení		20 946
I.4.	Konečný zůstatek	14 602	0
J.	Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)		
J.1.	Počáteční stav	-48 578	-65 439
J.2.	Zvýšení	-6 599	20 920
J.3.	Snížení	-48 551	4 059
J.4.	Konečný zůstatek	-6 626	-48 578
K.	Zisk/ztráta za účetní období po zdanění		
K.1.	Počáteční stav	65 638	20 904
K.2.	Zvýšení		61 608
K.3.	Snížení	65 522	16 874
K.4.	Konečný zůstatek	116	65 638
	Vlastní kapitál celkem		
X.1.	Počáteční stav	225 170	54 201
X.2.	Zvýšení	77 800	234 168
X.3.	Snížení	16 971	63 198
X.4.	Konečný zůstatek	285 999	225 171

Sestaveno dne: 21.6.2018, podpisový záznam:



KONSOLIDOVANÁ VÝROČNÍ ZPRÁVA SKUPINY MSI ZA ROK 2017

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 pořízování vlastních akcií
8. Stanovisko dozorčí rady
9. Finanční informace
 - Konsolidovaná účetní závěrka:
 - a) Konsolidované výkazy
 - b) Příloha ke konsolidované účetní závěrce
10. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami
11. Zpráva auditora o ověření konsolidované výroční zprávy za rok 2017

1 Vymezení konsolidačního celku

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

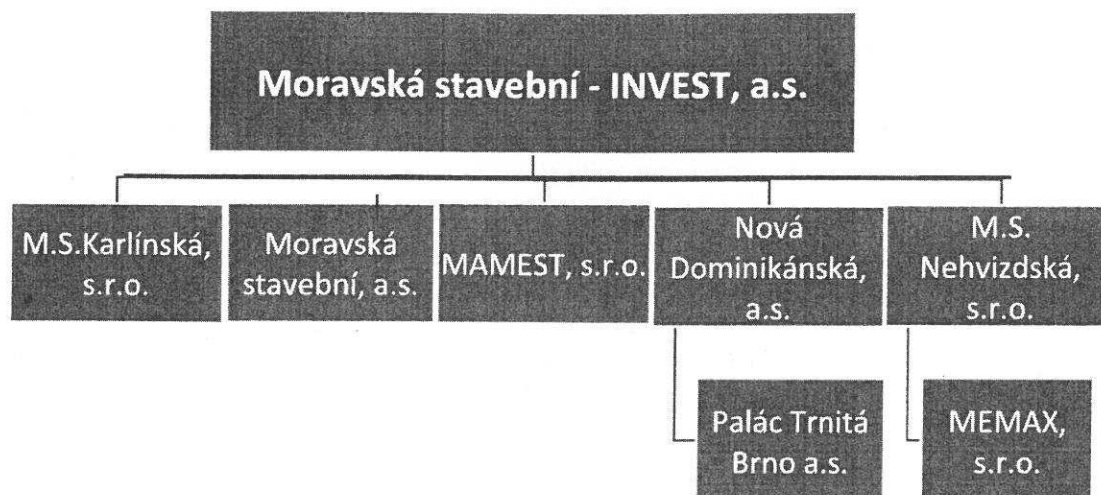
- **Mateřskou obchodní korporací** je Moravská stavební - INVEST, a.s. se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, identifikační číslo 255 44 756 (dále též „**mateřská společnost**“ nebo též „**společnost MSI**“)
- **Dceřinou obchodní korporací** jsou:
 - A) M.S. Karlínská, s.r.o. (dále také „**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,
 - 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,
 - E) Moravská stavební, a.s. (dále také „**společnost MS**“), se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, identifikační číslo 63488914,(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	Metoda konsolidace
M.S. Karlínská, s.r.o.	100%	rozhodující	plná
MAMEST, s.r.o.	100%	rozhodující	plná
M.S. Nehvizdská, 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
Moravská stavební, a.s.	100%	rozhodující	plná

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

Organizační schéma 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 31.12.2017

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.

2.1.2 Základní kapitál společnosti MSI

Základní kapitál společnosti MSI činí 1 050 000 Kč a byl splacen v plné výši. Je rozdělen do 21 ks kmenových akcií, každá o jmenovité hodnotě 50 000 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.

2.1.3 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 m² obchodních ploch a kanceláří a také více než 184 000 m² 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 Svatkou je lokalita ceněna seniory i rodinami s dětmi pro svůj klid.

Jednou z rozsáhlejších realizací byla v letech 2005 – 2014 výstavba 6 bytových domů se 122 byty a 35 řadovými a samostatnými rodinnými domy v městské části Brno – Jundrov při ulici Optátova. Klidná lokalita z jedné strany obepnutá lesy a z druhé řekou Svatkou s cyklostezkou a přitom zároveň v dosahu centra, je jednou z nejžádanějších. Samozřejmě 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 m² 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 prostory, 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 projíždkám 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 prostory 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 zámekem.

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 projíždkám 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 Residence 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 m². Většina bytových jednotek má balkon nebo terasu, případně střešní terasu.



Foto: Residence 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 m², domy mají garáž. Jedná se o prostorné, podsklepené domy s garážemi a užitkovou plochou 130 – 250 m². 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 zámekem.

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 Tháмова 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.

2.1.4 Aktuální situace mateřské společnosti MSI

V současné době realizuje mateřská společnost MSI i prostřednictvím svých dceřiných a partnerských společností 6 projektů v Praze a Brně. Většina těchto projektů je v pokročilém stádiu výstavby. Společnost MSI v těchto projektech vystupuje jako generální dodavatel stavby, investor a smluvní prodejce. Všechny tyto projekty mají zajištěné financování.

V rámci rezidenčního bydlení Podbaba byla v říjnu 2013 zahájena v Praze 6 na rohu ulic Heinemannova a Lindleyova výstavba bytového domu s dispozicemi 1+kk, 2+kk, 3+kk, 4+kk a mezonety. Užiténá 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.*Byty 3+kk a 4+kk mají v ceně garážové stání. Kolaudace projektu je plánována na 3. čtvrtletí 2017.

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 Bystřici. 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 m². 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. Užiténá plocha rodinných domů je od 147 m² do 206 m². Plocha pozemků je pak 194 – 408 m². V rámci projektu byla realizována výstavba mateřské školky pro 50 dětí, výstavba nového dětského hřiště i vytvoření nové autobusové zastávky.

V prosinci roku 2015 byla zahájena výstavba projektu Karolina Plaza. Rozsáhlý projekt je zasazen přímo do historické části Karlína v bezprostřední blízkosti metra B, stanice Křižíkova. Celkem zde vyrostou tři domy se 149 bytovými jednotkami o dispozicích 1+kk až 4+kk ve výměrách od 20 m² do 130 m². Projekt dále zahrnuje kancelářské a obchodní prostory. Projekt Karolina Plaza má zajištěno seniorní projektové financování a vykazuje vysoký stupeň předprodejů. Dokončení se plánuje na konec roku 2017.

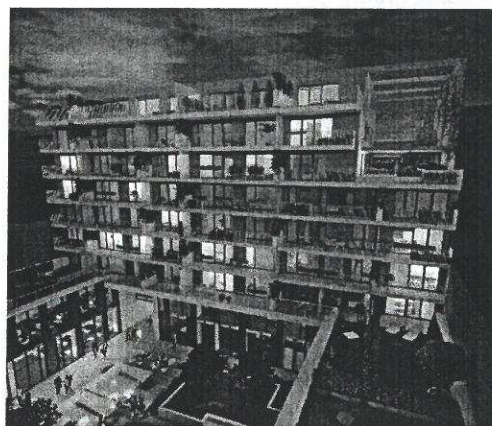


Foto: Karolina Plaza

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. Užiténá 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 ambasad 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 uznávána jako jedna z nejprestižnějších čtvrtí Prahy vůbec.

Moravská stavební – INVEST, a.s. realizuje v širším centru Prahy projekt Rezidence U Grébovky, který naleznete na rohu ulic Ctiradova a Vlastislavova, v blízkosti Havlíčkových sadů / Grébovky. Projekt U Grébovky nabídne 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 nabídne 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 spojnici 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: U Grébovky

Ve spolupráci se skupinou Cimex realizuje 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.

V průběhu roku 2018 plánuje skupina MSI začít výstavbu několika dalších developerských projektů v Praze, ale i v Brně. Jedná se o bytový projekt Rezidence Smetanka, který se nachází v Hrdlořezech, kousek od Českobrodské ulice. Lokalita nabízí snadnou dostupnost do centra Prahy – v blízkosti jsou autobusové i tramvajové zastávky. V dojezdové vzdálenosti je vnitřní pražský okruh, který umožňuje



rychlé spojení na dálnice D8, D10 a D11 a D1. Pražská část Hrdlořezy a okolí nabízí plnou občanskou vybavenost. V blízkém okolí se nachází pošta, lékárnu, školy, dětské hřiště, několik obchodů a restaurací. V dojezdové vzdálenosti do

15 minut se nachází obchodní centra Europark Štěrboholy, Fashion Arena Prague Outlet a Centrum Černý most. Výhodou lokality je velké množství zeleně. Několik kroků od rezidence je rozlehlý Park Smetanka, o zhruba 300 metrů dále se nalézá Malešický les.

Další připravovaný projekt je výstavba 4 luxusních rodinných domů v Praze – Košířích.

Projekt Karolina Plaza 2 je zasazen přímo do historické části Karlína v bezprostřední blízkosti metra B, stanice Křižíkova. Komplex bude v přízemí propojen obchodní pasáží s Emitentem realizovaným projektem Karolina Plaza. 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.

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



V Brně pak skupina MSI 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.



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.

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 emise 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.

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 %.

MSK v současné době v Praze připravuje projekt Karolina Plaza 2, jenž má navazovat na projekt Karolina Plaza, který je aktuálně v realizaci, a s nímž bude tvořit funkční celek. Devítipatrový komplex bude disponovat cca 60 bytovými jednotkami o dispozici 1+kk až 4+kk. Projekt dále zahrnuje kancelářské a obchodní prostory. Výstavba bude zahájena na přelomu Q2 a Q3 2018.

Projekt Karolina Plaza 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 Plaza. 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.

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 vyrosté 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 Q4 2017 a dokončení celého projektu se očekává v Q3 2019.

2.2.3 Dceřiná společnost M.S. Nehvizdská, s.r.o.

Název účetní jednotky: M.S. Nehvizdská, s.r.o. (dále také „MSN“)

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

Právní forma: společnost s ručením omezeným

Identifikační číslo: 27669335

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

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

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

Společnost má základní kapitál ve výši 210.000,- Kč, splaceno 100 %. MSN je jediným společníkem obchodní společnosti MEMAX, s.r.o.

2.2.4 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.

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.

2.2.5 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.

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

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

2.2.6 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.

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

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.

2.2.7 Dceřiná společnost Moravská stavební, a.s.

Název účetní jednotky: Moravská stavební, a.s. (dále také „MS“)

Sídlo: Brno, Koliště č.p. 1912, PSČ 602 00

Právní forma: akciová společnost

Identifikační číslo: 63488914

Rozhodující předmět činnosti: Provádění staveb, jejich změn a odstraňování

Společnost vznikla 11. prosince 1995 zapsáním do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6261.

Statutární orgán	Jméno	Bydliště
Předseda představenstva	Ing. Vladimír Meister	Praha
Člen představenstva	Ing. Lubomír Malík	Uherské Hradiště
Člen představenstva	Ing. Pavel Strnad	Hoštice
Člen dozorčí rady	Ing. Petr Malík	Praha

Společnost má základní kapitál ve výši 5 020 000,- Kč, splaceno 100%.

Společnost MSI podniká jako řídící osoba v rámci koncernové struktury prostřednictvím MSK, MAMEST, MSN, MEMAX, ND, MS a PTB v oblasti výstavby a prodeje nemovitých věcí a jeho hospodářské výsledky nejsou k datu účetní závěrky za rok 2017 zprostředkovaně závislé na hospodářských výsledcích těchto obchodních společností.

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	2 016	70 755
Konsolidovaný výsledek provozní	14 592	99 343
Konsolidovaný výsledek z finančních operací	-12 576	-28 588
Konsolidovaný mimořádný výsledek	0	0
Konsolidovaný výsledek po zdanění	116	65 638

3.2 Finanční situace účetní jednotky

Z výše uvedeného přehledu je zřejmé výrazné oživení akviziční činnosti konsolidovaného celku v roce 2017. V průběhu roku 2017 se postupně skupina MSI rozšířila následovně:

Od 27.6.2017 vlastní 100% podíl v Nová dominikánská, a.s. se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, IČO: 27758583, která se následně stala je jediným akcionářem obchodní společnosti Palác Trnitá Brno a.s., se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno.

Od 22.8.2017 se stala společnost M.S. Nehvizdská, s.r.o. členem skupiny MSI, kdy společnost MSI koupila 100% podíl v této společnosti společně se 100% obchodním podílem ve společnosti MEMAX, s.r.o., se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, IČO: 277 18 867.

Od 28.11.2017 vlastní 100% podíl v Moravská stavební, a.s. se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, IČO: 63488914.

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 pořízování 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,
- 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,
- Moravská stavební, a.s. (dále také „**společnost MS**“), se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, identifikační číslo 63488914.

8 Stanovisko dozorčí rady

Dozorčí rada na svém zasedání posoudila předloženou řádnou konsolidovanou účetní závěrku za rok 2017, zprávu o vztazích mezi propojenými osobami, zprávu auditora o ověření konsolidované účetní závěrky a konstatuje:

- konsolidovaná účetní závěrka za rok 2017 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 2017 nastaly a členové dozorčí rady nemají k předložené zprávě žádné připomínky.

Dozorčí rada se jednomyslně usnesla doporučit akcionářům, aby při výkonu působnosti valné hromady schválili sestavenou řádnou konsolidovanou účetní závěrku za rok 2017.



• Ing. Lubomír Malík
člen představenstva
Brno, červen 2018



Ing. Vladimír Meister
člen představenstva
Brno, červen 2018

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.

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 - 12/2016.

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

- a) předseda představenstva – Ing. Pavel Strnad, bytem č.p. 8, 768 13 Hoštice
- 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

- jako člen představenstva ve společnostech **Moravská stavební, a.s.** a **MS REAL a.s.**,
- jako předseda dozorčí rady **M.S. Ivanovická, 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 Bydlení s.r.o.**

b) Ing. Meister Vladimír

- jako předseda představenstva ve spol. **Moravská stavební, a.s.** a **M.S. Ivanovická, a.s.**
- člen představenstva spol. **MS REAL a.s.**
- jednatelem ve společnostech **MAMEST, s.r.o., U akademie, s.r.o., M.S. Nehvizdská, s.r.o., M.S. Vnořská, s.r.o., M.S. Panorama s.r.o., M.S. Blanenská, s.r.o., MEMAX, s.r.o., M.S. Vídenská s.r.o., MS Bydlení s.r.o., M.S. Karlínská s.r.o., MS Sokolovská s.r.o., MS Ctiradova s.r.o., VIDA Green s.r.o.**
- společník v **MS Bauerova s.r.o.**

c) Ing. Malík Lubomír

- jako předseda představenstva ve společnostech **MS REAL a.s., T.I.C. UH a.s.**
- místopředseda představenstva ve spol. **Moravská stavební, a.s., 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. Vnořská, s.r.o., M.S. Blanenská s.r.o., M.S. Vídenská s.r.o., MS Bydlení 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.**

2.1. Členové statutárního orgánu spol. **Moravská stavební – INVEST, a.s.** jsou se společnostmi 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 Moravská stavební – INVEST, a.s. uzavřela ve sledovaném období níže uvedené smlouvy :

smluvní strany	název smlouvy	suma v Kč
3.1.1. přijaté půjčky od		
- Palác Trnitá Brno a.s.	smlouva o půjčce	20 000 000,-
3.1.2. poskytnuté půjčky		
- Palác Trnitá Brno a.s.	smlouva o půjčce	37 050 000,-
- M Rezidence Lužánky s.r.o.	smlouva o půjčce	5 580 000,-
- VIDA Green s.r.o.	smlouva o půjčce	3 476 300,-
- VIDA Green s.r.o.	smlouva o půjčce	5 000 000,-
- Nová Dominikánská, a.s.	smlouva o půjčce	1 330 000,-

Cena za finanční služby pro rok 2017 je stanovena ve výši 10 % p.a. Pokud je uzavřena současně úvěrová smlouva s bankou, výše úroku kopíruje tuto smlouvu. Výše úročení je v souladu s platnými předpisy.

3.2. Mezi společnostmi Moravská stavební – INVEST, a.s. a členy statutárního orgánu nebyly uzavřeny ve sledovaném období 2017 nové smlouvy o půjčkách.

V Brně 13.6.2018

Zpracovala: Ing. Kohoutková

Ing. Malík Lubomír Ing.

člen představenstva

Ing. Meister Vladimír

člen představenstva

Výpis

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

Datum vzniku a zápisu:

18. listopadu 1998

Spisová značka:

B 2788 vedená u Krajského soudu v Brně

Obchodní firma:

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

Strmá 524, Mařatice, 686 05 Uherské Hradiště

Den vzniku členství: 18. června 2015

Člen představenstva:

Ing. VLADIMÍR MEISTER, dat. nar. 25. prosince 1961

Suttnerové 815/19, Vokovice, 160 00 Praha 6

Den vzniku členství: 18. června 2015

Předseda představenstva:

Ing. PAVEL STRNAD, dat. nar. 9. srpna 1952

č.p. 8, 768 13 Hoštice

Den vzniku funkce: 18. června 2015

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

Metelkova 1492/7, 664 34 Kuřim

Den vzniku členství: 18. června 2015

Počet členů:

1

Akcie:

21 ks kmenové akcie na jméno ve jmenovité hodnotě 50 000,- Kč

Akcie jsou převoditelné pouze se souhlasem představenstva.

Základní kapitál:

1 050 000,- Kč

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.

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

Dne: 25.6.2018 10:37

Údaje platné ke dni 25.6.2018 01:34





www.ms-invest.cz

 601 301 301