



Konsolidovaná výroční zpráva
SKUPINY MSI ZA ROK 2022

OBSAH

Zpráva auditora o ověření konsolidované výroční zprávy za rok 2022

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 zaměstnancích
7. Informace o organizačních složkách v zahraničí
8. Informace o pořízování vlastních akcií
9. Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku
10. Předpoklad nepřetržitého trvání společnosti
11. Obchodní model podniku a jeho tvorba
12. Nabytí vlastních akcií nebo vlastního podniku
13. Ochrana životního prostředí
14. Významné události, které nastaly po rozvahovém
15. Finanční informace

Konsolidovaná účetní závěrka:

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

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

1 Vymezení konsolidačního celku

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

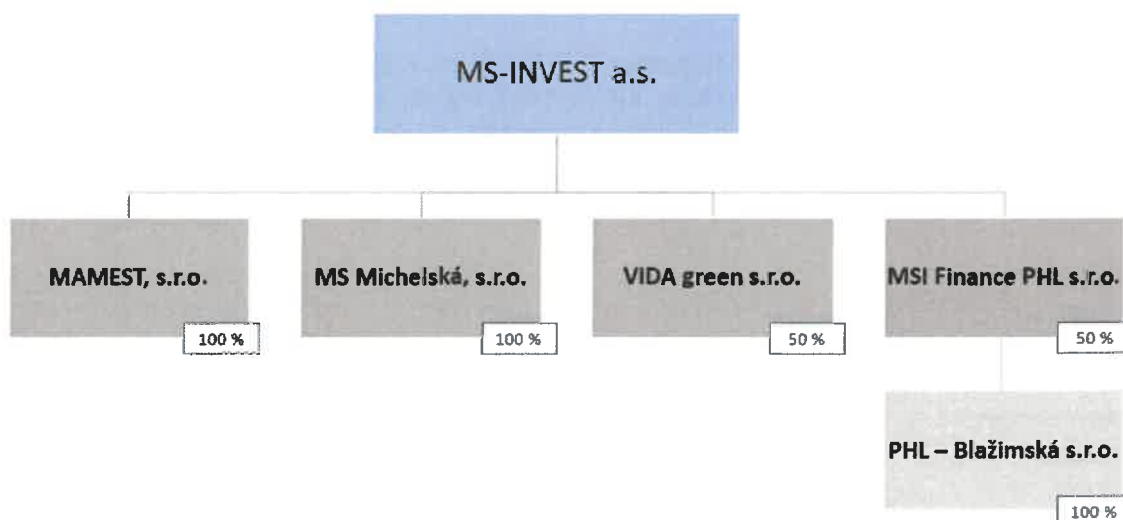
- **Mateřskou obchodní korporací** je MS-INVEST, a.s. se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, identifikační číslo 255 44 756 (dále též „mateřská společnost“ nebo též „MSI“)
- **Dceřinou obchodní korporací** jsou:
 - A)** VIDA green s.r.o. (dále také „VG“), se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, identifikační číslo: 054 02 506,
 - B)** MAMEST, s.r.o. (dále také „MAMEST“) se sídlem Brno, Koliště č.p. 1912/13, PSČ 60200, identifikační číslo 262 80 825,
 - C)** MS Michelská, s.r.o. (dále také „MSM“), se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, IČO: 276 69 335,
 - D)** MSI Finance PHL s.r.o. (dále také „MSIFI“), se sídlem Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8, identifikační číslo: 176 04 869
 - E)** PHL - Blažimská s.r.o. (dále také „PHL“), se sídlem Na Pankráci 1062/58, Nusle, 140 00 Praha 4, identifikační číslo: 036 74 282,(společně též „dceřiné společnosti“).

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

Společnost	Přímý podíl/vliv	Druh vlivu	Úroveň	Metoda konsolidace
VIDA green s.r.o.	50%	společný	společná	poměrná
MAMEST, s.r.o.	100%	rozhodující	dcera	plná
MS Michelská, s.r.o.	100%	rozhodující	dcera	plná
MSI Finance PHL s.r.o.	50%	společný	společná	poměrná
PHL - Blažimská s.r.o.	50%	společný	společná	poměrná

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

Organizační schéma konsolidované skupiny MSI



2 Obecné údaje konsolidačního celku

2.1 Popis konsolidační účetní jednotky

Název: MS–INVEST a.s.

Sídlo: Brno, Koliště 1912, PSČ 602 00

Právní forma: akciová společnost

Identifikační číslo: 255 44 756

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

Rozhodující předmět činnosti: inženýrská činnost a realizace výstavby RD.

Datum vzniku společnosti: 18.11.1998

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31.12.2020

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

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

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

2.1.1 Historie a vývoj mateřské společnosti

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

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

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

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

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

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

Na společnost MS-INVEST a.s., jako na společnost nástupnickou, přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením jmění zanikající společnosti MS Sokolovská, s.r.o., se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ: 042 73 524, a to podle Projektu fúze sloučením ze dne 08.11.2021. Rozhodný den: 01.01.2021.

Na společnost MS-INVEST a.s., jako na společnost nástupnickou, přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením jmění zanikající společnosti M Ďáblická, s.r.o., se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ: 291 35 478, a to podle Projektu fúze sloučením ze dne 08.11.2021. Rozhodný den: 01.01.2021.

Na společnost MS-INVEST a.s., jako na společnost nástupnickou, přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením jmění zanikající společnosti M.S. Vinořská, s.r.o., se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ: 277 18 875, a to podle Projektu fúze sloučením ze dne 08.11.2021. Rozhodný den: 01.01.2021.

Na společnost MS-INVEST a.s., jako na společnost nástupnickou, přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením jmění zanikající společnosti KEMPZ House s.r.o., se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ: 242 66 710, a to podle Projektu fúze sloučením ze dne 08.11.2021. Rozhodný den: 01.01.2021.

Na společnost MS-INVEST a.s., jako společnost nástupnickou, přešlo v důsledku fúze sloučením jmění zanikajících společností (i) M.S. Karlínská, s.r.o., se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ: 242 75 999; a (ii) MS Zet4, s.r.o., se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ: 253 15 510; a to podle Projektu fúze sloučením ze dne 08.11.2022. Rozhodný den: 01.01.2022.

2.1.2 Základní kapitál společnosti MSI

Základní kapitál společnosti MSI činí 1 2600 000 Kč a byl splacen v plné výši. Je rozdělen do 21 ks kmenových akcií, každá o jmenovité hodnotě 60 000 Kč. Všechny akcie jsou vydány jako cenné papíry a znějí na jméno.

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 obehnutá 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.

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 projížděkám 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 projížďkám na kole dělá z Cholupic jedno z nejmalebnějších míst na jihu Prahy. V blízké Točné je malé letiště sportovních letadel, jsou zde výběhy koní zdejšího jezdeckého klubu. V blízké budoucnosti bude lokalita navíc dobře dostupná pomocí linky metra D.

V říjnu roku 2013 započala v Brně výstavba projektu 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 5+kk s

garáží. U všech domů je zároveň parkovací stání před domem. Celková plocha se pohybuje od 125,6 m² do 160,2 m². Projekt se nachází na samotné hranici s Prahou a těší se velké oblibě ze strany klientů.

Koncem roku 2016 byl vyprodán poslední rodinný dům z III. fáze projektu v Cholupicích v rámci, kterého zde vyrostlo 18 domů o dispozicích 5+kk s garáží. Užitná plocha domů se pohybuje v rozmezí 132,9 – 151,8 m².

V bytovém domě "REZIDENCE Trinity" poblíž ulice Thámova a Rohanského nábřeží byly vystavěny celkem tři "věže", ve kterých je umístěno 107 bytových jednotek o dispozicích 1+kk až 4+kk s terasami na střeše. Výstavba byla zahájena v červnu 2015 a dokončena v prosinci 2016. Užitná plocha bytů je v rozmezí 27–179 m². Všechny byty mají balkon, terasu nebo předzahrádku. Byty 2+kk, 3+kk a 4+kk mají v ceně garážové stání.

V rámci residenčního bydlení Podbaba se na rohu ulic Heinemannova a Lindleyova postavil 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. Kolaudace projektu proběhla v Q1 2018.

V červenci roku 2014 byla v Brně zahájena výstavba dalších etap rodinných a bytových domů developerského projektu Panorama II a III, navazující na úspěšnou realizaci projektu Panorama I. Rozsáhlý projekt je zasazen do okrajové části města Brna – v 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 mají 4 nadzemní podlaží a 1 či 2 podzemní podlaží. Kategorie je o velikosti 1+kk až 5+kk, střešní apartmány. Podlahová plocha bytů je v rozmezí 24 – 119 m². V rámci III. etapy je v realizaci výstavba 61 rodinných domů. Rodinné domy jsou dvoupodlažní (typ L a M) nebo 3 podlažní (typ K). Dispozičně jsou domy řešeny jako 4+kk, 5+kk a 6+kk. Užitná plocha rodinných domů je od 147 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 Plazza. Rozsáhlý projekt je zasazen přímo do historické části Karlína v bezprostřední blízkosti metra B, stanice Křižíkova. Celkem zde vyrostly tři domy se 149 bytovými jednotkami o dispozicích 1+kk až 4+kk ve výměrách od 20 m² do 119 m². Projekt dále zahrnuje kancelářské a obchodní prostory. Kolaudace proběhla na jaře roku 2018. Zároveň byla do nově vzniklých kancelářských prostor tohoto projektu přesunuta pražská pobočka společnosti MSI.

MS-INVEST, a.s. zrealizovala v širším centru Prahy projekt Rezidence U Grébovky, který naleznete na rohu ulic Ctiradova a Vlastislavova, v blízkosti Havlíčkových sadů - Grébovky. Projekt U Grébovky nabízí celkem 27 bytových jednotek v 6 nadzemních podlažích. Byty jsou situovány od 2. nadzemního podlaží. Bytové jednotky jsou v dispozicích 1+kk, 2+kk, 3+kk a 4+kk. Část bytů nabízí balkon nebo lodžii. Rezidenční projekt U Grébovky se nachází na strategicky výhodném místě v širším centru Prahy. Jeho dostupnost je zajištěna ze zastávek MHD Náměstí Bratří Synků a Otakarova. Jedna ze stanic budoucího metra linky D je plánována přímo na Náměstí Bratří Synků a bude 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.

Ve spolupráci se skupinou CIMEX zrealizovala společnost MS-INVEST, a.s. v širším centru jihomoravské metropole projekt Rezidence Riverside, který naleznete na rohu ulic Poříčí a Bauerova, v těsné blízkosti areálu Brněnských veletrhů a výstav. Projekt představuje dostavbu hotelového komplexu Voroněž, má 8 nadzemních podlaží, přičemž byty jsou situovány od 2. nadzemního podlaží. V jednom podzemním a prvním nadzemním podlaží je umístěno celkem 34 garážových a 56 parkovacích stání. Celkem zde naleznete 86 bytových jednotek od velikostí studia, 1+kk, 2+kk, 3+kk po 4+kk. Většina bytů nabídne balkon nebo lodžii, střešní byty pak i terasy. Byty mají výměry od 25,6 m² do 117,4 m². Kolaudace proběhla na přelomu roku 2018/2019.

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



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



Společnost MAMEST byla nositelem projektu RD Jundrov, který navazoval na velice úspěšnou realizaci rodinných a bytových domů, během níž v letech 2005–2014 vzniklo 6 bytových a 31 rodinných domů. V žádané lokalitě městské části Brno – Jundrov, v těsné blízkosti řeky Svatky a obory Holedná, se zrealizovala další etapa výstavby 6 typů řadových rodinných domů s dispozicemi 4+kk a 5+kk, ke každému domu vždy náleží garáž či dvojgaráž. Jundrov patří ke zcela ojedinělým částem města Brna. Z jedné strany Jundrova jsou rekreační lesy a z druhé řeka Svatka, podél níž vede cyklostezka přímo k Brněnské přehradě. Městská část Brno – Jundrov



nabízí veškerou občanskou vybavenost. Je zde mateřská i základní škola, pošta, restaurace, sportovní areál, tenisové kurty, dětská hřiště, lékárna, bowling, bankomat i obchodní středisko. Větší nákupy je pak možné realizovat nákupním centru Campus Square v nedalekých Bohunicích.

Developerský projekt Žižkovské pavlače je tvořen souborem několika bytových domů, které zaujmou svou propracovanou architekturou a schopností zapadnout do stávající zástavby klasických pražských činžovních domů, postavených počátkem 20. století. Projekt bude obsahovat celkem 141 bytů /ateliérů o dispozicích 1+kk až 5+kk s užitnou plochou cca 7 716 m² a retailové prostory převážně v přízemí domu s prodejní plochou 1 382 m². Žižkovské pavlače budou ekologicky a energeticky šetrnou stavbou, především díky využití dnešních moderních technologií ve stavebnictví. To se týká všech bytů i nebytových prostorů v přízemí domů. Dobrá dopravní dostupnost, především díky husté síti městské hromadné dopravy, je v rámci bytového komplexu ještě podpořena možností parkovat vlastní auto v podzemních garážích a vyhnout se tak neustálému koloběhu hledání parkovacího místa přímo na ulici. Podzemní část domu je vyhrazena pro 99 parkovacích míst a další nebytové prostory, jako jsou například sklepy. Od 2.NP do 7.NP jsou situovány bytové a ubytovací jednotky. Velkým kladem jsou precizně navržené interiéry.



Developerský projekt DOMY ĎÁBLICKÁ HVĚZDÁRNA je situován v městské části Praha 8 – Ďáblice mezi ulicemi Květnová, K Náměstí, Kučerové a Hřenská. Projekt se nachází v těsné blízkosti Ďáblického háje a nabízí tak klidné a tiché prostředí pro rodinné bydlení s výbornou dostupností centra Prahy. Ďáblice jsou součástí správního obvodu Prahy 8, zároveň však mají Městský úřad s vlastní samosprávou. Projekt nabízí rodinné domy o dispozicích 5+kk a 6+kk včetně jedné nebo dvou garáží. Architektura projektu navazuje na stávající zástavbu rodinných domů. Domy jsou navrženy jako samostatně stojící, dvojdomy nebo řadové domy s dobře promyšlenými dispozicemi o velikosti od 150 m² až po 190 m². Pražské Ďáblice nabízejí bydlení v lokalitě s výbornou dopravní dostupností, širokou nabídkou služeb a také život v klidné městské části s dostatkem prostoru, zeleně i míst pro každodenní procházky. Projekt je již téměř vyprodán.



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



bylo Q1 2021. Celkem zde bylo realizováno 113 bytů, 2 750 m² komerčních ploch, 127 garážových stání. Kolaudace proběhla koncem roku 2022. Projekt je již téměř vyprodán.

Developerský projekt RD Letňany naleznete v klidné části pražských Letňan v ulici Pavla Beneše. Letňany nabízejí lesopark, kavárny, restaurace či bary, školy a dostupné MHD. V rámci developerského projektu RD Letňany vznikne 30 řadových rodinných domů provedených ve třech variantách s dispozicemi 4+kk a 5+kk. Rodinné domy budou mít užitnou plochu od 122 m² po 143 m². Ke každému domu náleží terasa a vlastní garáž. Pozemky s výměrou až 362 m² nabídnou dostatek prostoru. Projekt je již téměř vyprodán.



2.1.4 Aktuální situace mateřské společnosti MSI

V průběhu roku 2022 došlo k prodeji dceřiné společnosti MS Satalická, s.r.o. u projektu Rodinné domy Satalice pokračuje Společnost MSI ve své developerské činnosti.

V současné době realizuje mateřská společnost MSI i prostřednictvím svých dceřiných a partnerských společností 9 projektů v České republice. Většina těchto projektů je v pokročilém stádiu výstavby nebo těsně po dokončení. Společnost MSI v těchto projektech vystupuje jako generální dodavatel stavby, investor a smluvní prodejce. Všechny tyto projekty mají zajištěné financování. Několik dalších projektů má společnost MSI ve fázi přípravy.

V Brně MSI pokračuje na 2. etapě Paláce 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 byla zahájena v roce 2018 a byla dokončena v roce 2022. Druhá etapa bude navazovat na první etapu a její dokončení se plánuje v roce 2023. Bude zahrnovat podzemní parkovací stání o kapacitě 122 míst, obchodní plochy v přízemí o užitné ploše 530 m² a obytné prostory o výměře 6 150 m².



MS Michelská development s.r.o. v současné době v Praze 4 - Michli připravuje projekt Rezidence Michle. Celý projekt bude rozdělen do několika budov osazených ve svahu uprostřed krásné zeleně, přesto nedaleko centra města. Dle územního plánu se předpokládá výstavba o celkové ploše 7 000 m². Zahájení výstavby se předpokládá v roce 2021 a dokončení celého projektu se plánuje v roce 2023. V blízkém okolí se nachází veškerá potřebná občanská vybavenost – nákupní centrum Arkády Pankrác, supermarket Kaufland, restaurace i sportoviště. V docházkové vzdálenosti se nachází několik 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.

Koncem roku 2021 byla zahájena výstavba developerského projektu Byty Laudova, který představuje samostatně stojící devítipatrový dům. První dvě nadzemní podlaží tvoří garážová stání pro rezidenty, přičemž v prvním nadzemním podlaží se také nachází komerční prostory. Od 3. do 9. podlaží jsou situovány bytové jednotky s dispozicemi 1+kk až 4+kk. Tento projekt je umístěn na okraji sídliště Řepy,

kde již kompletní stávající výstavba přechází ve vilovou čtvrť. Dům se nachází v dostatečné vzdálenosti od stávající zástavby.

Začátkem roku 2022 byla zahájena výstavba developerského projektu „RD Ruzyně“. Vznikne soubor 20 rodinných domů s dispozicemi 5+kk až 8+kk, z toho 12 řadových rodinných domů, 3 dvojdomy a 2 samostatně stojící domy. Rodinné domy budou stát na pozemcích s výměrou 176 až 425 m², užitná plocha domů bude 146 až 285 m². Předprodej pro získání bankovního financování i přes nepříznivou situaci na hypotečním trhu byl splněn.

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

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. Tyto dluhopisy byly splaceny 30.11.2022.

2.2 Popis dceřiných společností

2.2.1 Dceřiná společnost VIDA green s.r.o.

Název účetní jednotky: VIDA green s.r.o.

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

Právní forma: společnost s ručením omezeným

Identifikační číslo: 054 02 506

Předmět činnosti: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Společnost vznikla 19. září 2016 zapsáním do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 95167.

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31.12.2022

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

Společnost má základní kapitál ve výši 220 000,- Kč, splaceno 100 %.

VG dokončila projekt Žižkovské pavlače v prosinci 2021. Developerský projekt Žižkovské pavlače je tvořen souborem několika bytových domů, které zaujmou svou propracovanou architekturou a schopností zapadnout do stávající zástavby klasických pražských činžovních domů, postavených počátkem 20. století. Projekt bude obsahovat celkem 141 bytů /ateliérů o dispozicích 1+kk až 5+kk s užitnou plochou cca 7 716 m² a retailové prostory převážně v přízemí domu s prodejní plochou 1 382 m². Žižkovské pavlače budou ekologicky a energeticky šetrnou stavbou, především díky využití dnešních moderních technologií ve stavebnictví. To se týká všech bytů i nebytových prostorů v přízemí domů. Dobrá dopravní dostupnost, především díky husté síti městské hromadné dopravy, je v rámci bytového komplexu ještě podpořena možností parkovat vlastní auto v podzemních garážích a vyhnout se tak neustálému koloběhu hledání parkovacího místa přímo na ulici. Podzemní část domu je vyhrazena pro 99 parkovacích míst a další nebytové prostory, jako jsou například sklepy. Od 2.NP do 7.NP jsou situovány bytové a ubytovací jednotky. Velkým kladem jsou precizně navržené interiéry.

2.2.2 Dceřiná společnost MAMEST, s.r.o.

Název účetní jednotky: MAMEST, s.r.o.

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

Právní forma: společnost s ručením omezeným

Identifikační číslo: 262 80 825

Rozhodující předmět podnikání: provádění staveb, jejich změn a odstraňování

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

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31.12.2021

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 byla nositelem projektu Jundrov IV. Developerský projekt Jundrov IV navazoval 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 vyrostl také v lokalitě Brno – Jundrov a je napojen na novou ulici Prašnice, v klidném prostředí obklopeném lesy a řekou Svratkou. K datu sestavení účetní závěrky byly všechny domy developerského projektu vyprodány.

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

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

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

Právní forma: společnost s ručením omezeným

Identifikační číslo: 27669335

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

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

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31.12.2021

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

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

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

MS Michelská, s.r.o. v průběhu roku 2021 prodala celý připravovaný projekt v Praze 4 - Michli společnosti MS Michelská development s.r.o.

2.2.4 Dceřiná společnost MSI Finance PHL s.r.o.

Název účetní jednotky: MSI Finance PHL s.r.o.

Sídlo: Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8

Právní forma: společnost s ručením omezeným

Identifikační číslo: 176 04 869

Předmět podnikání: Správa vlastního majetku

Společnost vznikla 5. října 2022 zapsáním do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 373802.

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31.12.2022

Statutární orgán	Jméno	Bydliště
Jednatel	Ing. Petr Malík	Praha
Jednatel	Ing. Miroslav Příkop	Benešov

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

MSI Finance PHL s.r.o. koncem roku 2022 emitovala ve spolupráci se společností WOOD & Company Financial Services dluhopisy v nominální hodnotě 60 000 tis. Kč. Prostředky byly použity na financování projektu vlastněném dceřinou společností PHL – Blažimská s.r.o. v Praze-Chodovci. Dluhopisy jsou splatné v květnu 2026.

2.2.5 Dceřiná společnost PHL – Blažimská s.r.o.

Název účetní jednotky: PHL - Blažimská s.r.o.

Sídlo: Na Pankráci 1062/58, Nusle, 140 00 Praha 4

Právní forma: společnost s ručením omezeným

Identifikační číslo: 036 74 282

Předmět podnikání: Správa nemovitostí, pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor vlastního majetku

Společnost vznikla 30. prosince 2014 zapsáním do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 236280.

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31.12.2022

Statutární orgán	Jméno	Bydliště
Jednatel	Ing. Lubomír Malík	Uherské Hradiště
Jednatel	Ing. Miroslav Příkop	Benešov

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

Prostřednictvím mateřské společnosti MSI Finance PHL s.r.o. byla realizována emise dluhopisů MSI Chodovec 10,00/26 o objemu 60 milionů Kč se 3,5 letou splatností. Dluhopisy nabízejí atraktivní roční výnos 10,00 %. Tento výnos je investorům vyplácen pololetně. Prostředky získané z emise jsou použity na spolufinancování nákladů spojených s rezidenčním developerským projektem Chodovec v Praze 11. Projekt Chodovec bude zahrnovat 90 bytových jednotek a 8 rodinných domů s celkovou plochou 8 010 m². Naprostou většinu bytových jednotek (80 z 90) budou tvořit menší byty 1+kk až 3+kk, po kterých je na trhu konzistentně silná poptávka. Průměrná velikost bytové jednotky v projektu Chodovec bude 61,6 m². Součástí projektu je 89 garážových míst a retailové prostory o celkových rozměrech 154 m².

3 Zpráva o podnikatelské činnosti

3.1 Výsledek hospodaření:

Konsolidovaný výsledek hospodaření (v tis. Kč)	Sledované účetní období	Minulé účetní období
Konsolidovaný zisk před zdaněním	35 763	353 561
Konsolidovaný výsledek provozní	46 017	159 430
Konsolidovaný výsledek z finančních operací	-10 254	194 131
Konsolidovaný výsledek po zdanění	37 855	347 226

Sledované účetní období: 1.1.2022 – 1.12.2022

Minulé účetní období: 1.1.2021 – 31.12.2021

Z výsledků je zřejmé, že v roce 2022 skupina MSI realizovala výrazně nižší konsolidovaný hospodářský výsledek než minulé účetní období. Pokles konsolidovaného hospodářského výsledku byl způsoben zejména poklesem výnosů prodeje podílů v dceřiných společnostech.

3.2 Finanční situace účetní jednotky

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.

Společnosti MSI se podařilo v roce 2022 výrazně zvýšit celkový obrát, ale ani přes to se nepodařilo celé skupině MSI dosáhnout obrátu roku 2021. Celá skupina MSI prošla v roce 2022 značnou přeměnou, došlo ke 2 fúzím a zároveň společnost MSI nakoupila prostřednictvím společnosti MSI Finance PHL s.r.o. podíl ve společnosti PHL – Blažimská s.r.o., která vlastní projekt v Praze – Chodovci.

4 Údaje o důležitých skutečnostech

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

5 Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Účetní jednotka se nezabývá výzkumem.

6 Informace o zaměstnancích

K datu účetní závěrky měla společnost MSI (potažmo celá skupina) celkem 50 zaměstnanců. MSI nabízí svým zaměstnancům příjemné pracovní podmínky s možností různých benefitů a dodržuje podmínky stanovené zákoníkem práce.

7 Informace o organizačních složkách v zahraničí

Účetní jednotka nemá organizační složky v zahraničí.

8 Informace o pořizování akcií

Účetní jednotka má podíl s podstatným vlivem ve společnostech:

VIDA green s.r.o. (dále také „VG“), se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, identifikační číslo: 054 02 506,

MAMEST, s.r.o. (dále také „MAMEST“) se sídlem Brno, Koliště č.p. 1912/13, PSČ 60200, identifikační číslo 262 80 825,

MS Michelská, s.r.o. (dále také „MSM“), se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, IČO: 276 69 335,

MSI Finance PHL s.r.o. (dále také „MSIFI“), se sídlem Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8, identifikační číslo: 176 04 869

PHL - Blažimská s.r.o. (dále také „PHL“), se sídlem Na Pankráci 1062/58, Nusle, 140 00 Praha 4, identifikační číslo: 036 74 282,

9 Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku

Představenstvo společnosti MS-INVEST a.s. konstatuje:

- konsolidovaná účetní závěrka za rok 2022 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 2022 nastaly.

Hospodaření konsolidačního celku v roce 2022 skončilo ziskem ve výši 37 855 tis. Kč. V rozvaze za rok 2022 Skupina MSI eviduje aktiva ve výši 1 579 219 tis. Kč, která jsou tvořena zejména pohledávkami a dlouhodobým hmotným majetkem. Největší položku pasivní strany rozvahy pak představují krátkodobé závazky. Vlastní kapitál byl snížen na 181 758 tis. Kč ke dni 31. 12. 2022.


Ing. Lubomír Malík
člen představenstva
11. srpna 2023


Ing. Vladimír Meister
člen představenstva
11. srpna 2023

10 Předpoklad nepřetržitého trvání společnosti

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2022 byla sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání společnosti. Příložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

11 Obchodní model podniku a jeho tvorba

Společnosti skupiny MSI jsou založeny za účelem developментu a zajišťování financování v oblasti této činnosti.

12 Nabytí vlastních akcií nebo vlastního podílu

Žádná ze společností konsolidačního ce ku MSI nenabyla během sledovaného účetního období vlastní podíly ani vlastní akcie.

13 Ochrana životního prostředí

Společnosti skupiny MSI splňuje všechny zákonné předpisy v oblasti ochrany životního prostředí.

14 Významné události, které nastaly po rozvahovém dni

Po datu účetní závěrky nenastaly žádné události, které by vyžadovaly úpravu účetní závěrky nebo přílohy k ní či zveřejnění v účetní závěrce nebo její příloze.

Nejen v přímé souvislosti s válečným konfliktem na Ukrajině došlo k negativnímu makroekonomickému vývoji v posledních měsících včetně značné části roku 2022. Tento vývoj je spojen srůstem cen energií a všeobecně s vyšší inflací ve srovnání s předcházejícími roky, s růstem úrokových sazeb, což v důsledku mění spotřebitelské a investiční chování ve společnosti. Zhodnocení a realizace developerských projektů ve skupině je silně ovlivněna ekonomickým vývojem, růstem úrokových sazeb, horší dostupností financování ze strany zákazníků, což se projevuje na ziskovost celé skupiny.

15 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 2022 byla zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání. Příložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

Projekty ve výstavbě pokračují dle plánu a připravované projekty taktéž. Vzhledem k inflaci, která nastala, je možné i v roce 2023 očekávat negativní vlivy, které budeme v průběhu roku vyhodnocovat.

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



KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31.PROSINCI 2022

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

Součástí konsolidované účetní závěrky jsou:

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

Konsolidovaná účetní závěrka byla schválena dne: 11.8.2023

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

Konsolidovaná rozvaha

Sestaven k 31.12.2022 (v tisících Kč.h na 0 des. míst)

Název a sídlo konsolidační účetní jednotka: **MS-INVEST a. s. (IČ25544756)**, Koliště 1912 602 00 Brno, ČR

Označ.	Text	ř.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
	AKTIVA CELKEM	001	1 579 219	1 905 443
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	0	0
B.	Stálá aktiva	003	651 653	548 694
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	140	322
B.I. 1.	Nehmotné výsledky vývoje	005	0	0
2.	Ocenitelná práva	006	140	322
2.1	Software	007	140	322
2.2	Ostatní ocenitelná práva	008	0	0
3.	Goodwill (+/-)	009	0	0
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na dl.nehm.majetek a nedokončený dl.neh.majetek	011	0	0
5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012	0	0
5.2	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	545 405	494 046
B.II. 1.	Pozemky a stavby	015	184 620	188 853
1.1	Pozemky	016	153 764	187 322
1.2	Stavby	017	30 856	1 531
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	8 541	7 117
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019	339 278	249 735
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020	29	0
4.1	Pěstitelské celky trvalých porostů	021	0	0
4.2	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022	0	0
4.3	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	29	0
5.	Poskytnuté zálohy na dl.hmotný majetek a nedok. dl.hmotný majetek	024	12 937	48 342
5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	0	10 337
5.2	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	12 937	38 005
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	53 552	178
B.III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	15	25
2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv	029	22 503	0
3.	Podíly - podstatný vliv	030	61	51
4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031	0	0
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	30 973	102
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033	0	0
7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034	0	0
7.1	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035	0	0
7.2	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036	0	0
B.IV.	Kladná konsolidační rozdíl		52 560	54 148
B.V.	Záporný konsolidační rozdíl		-3	0

C.	Oběžná aktiva	037	927 251	1 356 289
C.I.	Zásoby	038	50 115	157 029
C.I. 1.	Materiál	039	0	0
2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	50 115	157 029
3.	Výrobky a zboží	041	0	0
3.1	Výrobky	042	0	0
3.2	Zboží	043	0	0
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045	0	0
C.II.	Pohledávky	046	862 431	1 157 383
C.II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	047	348 271	480 896
1.1	Pohledávky z obchodních vztahů	048	0	0
1.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	0	0
1.3	Pohledávky - podstatný vliv	050	0	0
1.4	Odložená daňová pohledávka	051	6 857	0
1.5	Pohledávky - ostatní	052	341 414	480 896
1.5.1	Pohledávky za společníky	053	0	0
1.5.2	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054	0	209
1.5.3	Dohadné účty aktivní	055	0	0
1.5.4	Jiné pohledávky	056	341 414	480 687
C.II. 2.	Krátkodobé pohledávky	057	514 160	676 487
2.1	Pohledávky z obchodních vztahů	058	369 529	430 941
2.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	0	0
2.3	Pohledávky - podstatný vliv	060	0	0
2.4	Pohledávky - ostatní	061	144 631	245 546
2.4.1	Pohledávky za společníky	062	0	99 022
2.4.2	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063	0	0
2.4.3	Stát-daňové pohledávky	064	5 702	6 316
2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	97 787	93 828
2.4.5	Dohadné účty aktivní	066	6 034	4 100
2.4.6	Jiné pohledávky	067	35 108	42 280
C.II. 3.	Časové rozlišení aktiv	068	0	0
3.1	Náklady příštích období	069	0	0
3.2	Komplexní náklady příštích období	070	0	0
3.3	Příjmy příštích období	071	0	0
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	072	0	-120
C.III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073	0	0
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074	0	-120
C.IV.	Peněžní prostředky	075	14 705	41 998
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	155	9 877
2.	Peněžní prostředky na účtech	077	14 550	32 121
D.	Časové rozlišení aktiv	078	315	460
D. 1.	Náklady příštích období	079	315	460
2.	Komplexní náklady příštích období	080	0	0
3.	Příjmy příštích období	081	0	0

Označ.	Text	ř.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
	PASIVA CELKEM	82	1 579 219	1 905 443
A.	Vlastní kapitál	83	181 758	560 821
A.I.	Základní kapitál	84	1 550	1 460
A.I. 1.	Základní kapitál	85	1 550	1 460
2.	Vlastní podíly (-)	86	0	0
3.	Změny základního kapitálu	87	0	0
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	88	85 770	336 356
A.II. 1.	Ážio	89	0	0
2.	Kapitálové fondy	90	85 770	336 356
2.1	Ostatní kapitálové fondy	91	54 717	305 308
2.2	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	92	2 473	2 468
2.3	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací	93	28 580	28 580
2.4	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	94	0	0
2.5	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	95	0	0
A.III.	Fondy ze zisku	96	934	902
A.III. 1.	Ostatní rezervní fondy	97	933	902
2.	Statutární a ostatní fondy	98	1	0
A.IV.	Konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	99	55 648	-125 123
A.V.	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	100	37 855	347 226
A.V.1.	Konsolidovaný výsledek hospodaření za úč.obd. bez menšin.podílů	101	37 855	347 226
A.V.2.	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci	102	0	0
A.VI	Konsolidační rezervní fond	103	0	0
B.+C.	Cizí zdroje	104	1 396 724	1 343 463
B.	Rezervy	105	0	0
B. 1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	106	0	0
2.	Rezerva na daň z příjmů	107	0	0
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	108	0	0
4.	Ostatní rezervy	109	0	0
C.	Závazky	110	1 396 724	1 343 463
C.I.	Dlouhodobé závazky	111	763 844	496 430
1.	Vydané dluhopisy	112	74 376	0
1.1	Vyměnitelné dluhopisy	113	0	0
1.2	Ostatní dluhopisy	114	74 376	0
2.	Závazky k úvěrovým institucím	115	22 192	3 826
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	57 317	57 747
4.	Závazky z obchodních vztahů	117	264 368	197 296
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	118	0	0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	119	0	0
7.	Závazky - podstatný vliv	120	0	0
8.	Odložený daňový závazek	121	36 745	30 074
9.	Závazky - ostatní	122	308 846	207 487
9.1	Závazky ke společníkům	123	0	0

9.2	Dohadné účty pasivní	124	0	0
9.3	Jiné závazky	125	308 846	207 487
C.II.	Krátkodobé závazky	126	632 880	847 034
1.	Vydané dluhopisy	127	0	250 000
1.1	Vyměnitelné dluhopisy	128	0	0
1.2	Ostatní dluhopisy	129	0	250 000
2.	Závazky k úvěrovým institucím	130	0	0
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131	141 809	214 873
4.	Závazky z obchodních vztahů	132	298 384	317 600
5.	Krátkodobé směnky k úhradě	133	0	0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134	0	0
7.	Závazky - podstatný vliv	135	3 514	0
8.	Závazky ostatní	136	189 173	64 560
8.1	Závazky ke společníkům	137	74 740	2 936
8.2	Krátkodobé finanční výpomoci	138	23 602	40 704
8.3	Závazky k zaměstnancům	139	3 364	2 800
8.4	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	906	813
8.5	Stát - daňové závazky a dotace	141	81 559	12 784
8.6	Dohadné účty pasivní	142	3 621	3 361
8.7	Jiné závazky	143	1 381	1 162
C.III.	Časové rozlišení pasiv	144	0	0
1.	Výdaje příštích období	145	0	0
2.	Výnosy příštích období	146	0	0
D.	Časové rozlišení pasiv	147	737	1 158
1.	Výdaje příštích období	148	725	1 146
2.	Výnosy příštích období	149	12	12
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 11.8.2023

Podpisový záznam statutárního orgánu konsolidující účetní jednotky:



Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty

Sestaven od 1.1.2022 do 31.12.2022 (v tisících Kč, h na 0 des. míst)

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

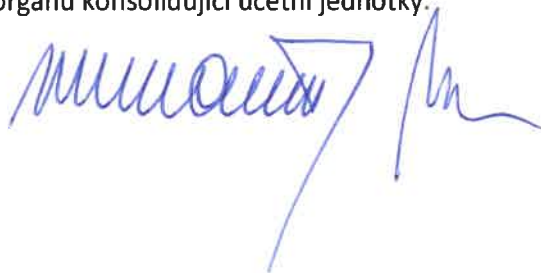
Koliště 1912 602 00 Brno, Česká republika

Označ.	Text	ř.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	1 745 006	1 233 332
II.	Tržby za prodej zboží	2	0	0
A.	Výkonová spotřeba	3	1 508 973	1 158 360
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4	0	0
2.	Spotřeba materiálu a energie	5	22 562	14 696
3.	Služby	6	1 486 411	1 143 664
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7	106 914	-52 548
C.	Aktivace (-)	8	0	0
D.	Osobní náklady	9	38 841	37 218
1.	Mzdové náklady	10	35 613	27 334
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	3 228	9 884
2.1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	1 975	8 729
2.2	Ostatní náklady	13	1 253	1 155
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	45 060	16 473
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	45 060	16 473
1.1	Úpravy hodnot dl. nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	45 060	16 473
1.2	Úpravy hodnot dl. nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17	0	0
2.	Úpravy hodnot zásob	18	0	0
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	0	0
4.	Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu		0	0
5.	Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu		0	0
III.	Ostatní provozní výnosy	20	444 161	809 090
1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	21	443 358	806 534
2.	Tržby z prodeje materiálu	22	0	0
3.	Ostatní provozní výnosy	23	803	2 556
F.	Ostatní provozní náklady	24	443 363	723 488
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	437 659	685 647
2.	Prodaný materiál	26	0	0
3.	Daně a poplatky	27	759	863
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	0	0
5.	Ostatní provozní náklady	29	4 946	36 978
*	Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření	30	46 017	159 430
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31	10 000	278 850
1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	0	0
2.	Ostatní výnosy z podílů	33	10 000	278 850
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	10	32 019
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	35	0	0

1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36	0	0
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	36 694	34 686
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	0	0
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	36 694	34 686
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	59 983	71 347
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	0	0
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	59 983	71 346
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	3 485	-13 466
K.	Ostatní finanční náklady	47	440	2 575
*	Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	-10 254	194 131
**	Konsolidovaný výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	35 763	353 561
L.	Daň z příjmů za běžnou činnost	50	-2 093	6 335
1.	Daň z příjmů splatná	51	4 341	9 792
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	-6 434	-3 457
**	Konsolidovaný výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	37 855	347 226
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
***	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	37 855	347 226
*	Konsolidovaný čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	2 239 346	2 342 493

Sestaveno dne 11.8.2023

Podpisový záznam statutárního orgánu konsolidující účetní jednotky:



KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Za období
1.1.2022 - 31.12.2022
(v celých tisících Kč)

MS-INVEST a.s., IČO 25544756
Koliště 1912/13
Brno - Černá Pole, 602 00

		Běžné účetní období	Minulé účetní období
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	41 998	290 720
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)			
Z.	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	35 763	353 561
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	58 892	-371 404
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a dále umořování oceňovacího rozdílu k nabytému majetku a goodwillu (+/-)	45 069	16 473
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv		-433
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+)	-5 699	-120 887
A.1.4.	Výnosy z podílů na zisku (-)	-10 000	-278 850
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+) s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku, a vyúčtované výnosové úroky (-)	23 275	36 661
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	6 247	-24 368
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami prac. kapitálu	94 655	-17 843
A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-294 882	-278 853
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	276 035	-368 712
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	-677 831	142 407
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	106 914	-52 548
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	-200 227	-296 696
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	-59 708	-71 347
A.4.	Přijaté úroky (+)	36 434	34 686
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulá období (-)	-8 741	-16 029
A.7.	Přijaté podíly na zisku (+)	10 000	278 850
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-222 242	-70 536
Peněžní toky z investiční činnosti			
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-509 155	674 008
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	443 358	821 770
B.3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám		
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-65 797	1 495 778
Peněžní toky z finanční činnosti			
C.1.	Dopady změn dl. závazků, popřípadě takových kr. závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry) na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	260 744	-1 673 964
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	0	0
C.2.1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, ážia, popřípadě fondů ze zisku včetně složených záloh na toto zvýšení (+)		
C.2.2.	Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům (-)		
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů (+)		
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky (+)		
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)		
C.2.6.	Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společníky veřejné obchodní společnosti a komplementáři u komanditních společností (-)		
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	260 744	-1 673 964
F.	Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	-27 295	-248 722
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	14 703	41 998

Sestaveno dne 11.8.2023

Podpisový záznam statutárního orgánu konsolidující účetní jednotky

PŘEHLED O ZMĚNÁCH KONSOLIDOVANÉHO VLASTNÍHO KAPITÁLU

Sestaven od 1.1.2022 do 31.12.2022 (V tisících Kč.h na 0 des. míst)

Název a sídlo účetní jednotky:

MS-INVEST a. s. (IČ 25544756)

Koliště 1912, 602 00 Brno, Česká republika

Položka	Text	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
A.	Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku (účet 411, 491)		
A.1.	Počáteční stav	1 460	1 860
A.2.	Zvýšení	190	
A.2.	Snížení	100	400
A.3.	Konečný zůstatek	1 550	1 460
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 ze zisku		
E.1.	Počáteční stav	902	999
E.2.	Zvýšení	31	
E.3.	Snížení		97
E.4.	Konečný zůstatek	933	902
F.	Ostatní fondy ze zisku		
F.1.	Počáteční stav	0	0
F.2.	Zvýšení	1	
F.3.	Snížení		
F.4.	Konečný zůstatek	1	0
G.	Ostatní kapitálové fondy		
G.1.	Počáteční stav	305 308	272 932
G.2.	Zvýšení	84 923	34 376
G.3.	Snížení	335 514	2 000
G.4.	Konečný zůstatek	54 717	305 308
H.	Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření		
H.1.	Počáteční stav	31 048	337 195
H.2.	Zvýšení	5	2 468
H.3.	Snížení		308 615
H.4.	Konečný zůstatek	31 053	31 048
I.	Zisk minulých účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)		
I.1.	Počáteční stav	0	0

I.2.	Zvýšení	724 466	39 947
I.3.	Snížení	369 744	39 947
I.4.	Konečný zůstatek	354 722	0
J.	Ztráta minulých účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)		
J.1.	Počáteční stav	-125 123	-32 175
J.2.	Zvýšení	-179 592	-92 948
J.3.	Snížení	-5 642	
J.4.	Konečný zůstatek	-299 073	-125 123
K.	Zisk/ztráta za účetní období po zdanění		
K.1.	Počáteční stav	347 226	-4 869
K.2.	Zvýšení	37 855	347 226
K.3.	Snížení	347 226	-4 869
K.4.	Konečný zůstatek	37 855	347 226
	Vlastní kapitál celkem		
X.1.	Počáteční stav	560 821	575 942
X.2.	Zvýšení	667 879	294 225
X.3.	Snížení	1 046 942	309 346
X.4.	Konečný zůstatek	181 758	560 821

Sestaveno dne: 11.8.2023

Právní forma účetní jednotky: akciová společnost

Podpisový záznam:





**Příloha ke konsolidované
účetní závěrce k 31.12.2022**

společnosti MS-INVEST a.s.

Obsah

1	Vymezení konsolidačního celku	30
2	Obecné údaje konsolidačního celku	4
2.1	Popis konsolidační účetní jednotky	4
2.1.1	Historie a vývoj mateřské společnosti	4
2.1.2	Základní kapitál společnosti MSI.....	5
2.2	Popis dceřiných společností.....	6
2.2.1	Dceřiná společnost VIDA green s.r.o.	6
2.2.1	Dceřiná společnost MAMEST, s.r.o.....	6
2.2.2	Dceřiná společnost MS Michelská, s.r.o.	7
2.2.3	Dceřiná společnost MSI Finance PHL s.r.o.....	7
2.2.4	Dceřiná společnost PHL – Blažimská s.r.o.....	8
3	Účetní metody	9
3.1	Dlouhodobý nehmotný majetek.....	9
3.2	Dlouhodobý hmotný majetek.....	10
3.2.1	Odpisy	10
3.3	Finanční majetek.....	10
3.4	Peněžní prostředky	11
3.5	Zásoby	11
3.6	Pohledávky.....	11
3.7	Vlastní kapitál	11
3.8	Cizí zdroje.....	12
3.9	Přepočet cizích měn na českou měnu	12
3.10	Leasing	12
3.11	Účtování výnosů a nákladů.....	12
3.12	Daň z příjmů.....	12
3.13	Metody konsolidace	13
3.13.1	Systém konsolidace	13
3.13.2	Konsolidační pravidla.....	13
3.13.3	Konsolidační rozdíl	14
3.14	Přehled o peněžních tocích.....	15
4	Doplňující údaje	15
4.1	Dlouhodobý majetek	15
4.1.1	Konsolidační rozdíly	15
4.1.2	Rozpis hmotného majetku zatíženého zástavním právem	15

4.1.3	Hmotný investiční majetek pořízený formou operativního pronájmu.....	16
4.2	Zásoby.....	16
4.3	Dlouhodobé pohledávky.....	16
4.4	Krátkodobé pohledávky.....	16
4.5	Závazky.....	16
4.6	Údaje o pohledávkách a závazcích z titulu uplatnění zástavního a zajišťovacího práva	17
4.7	Závazky nesledované v účetnictví a neuvedené v rozvaze	17
4.8	Rezervy.....	17
4.9	Vlastní kapitál	17
4.10	Tržby z běžné činnosti.....	18
4.11	Zaměstnanci společnosti, osobní náklady	18
4.12	Významné položky výkazu zisku a ztráty	18

1 Vymezení konsolidačního celku

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

- **Mateřskou obchodní korporací** je MS-INVEST, a.s. se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, identifikační číslo 255 44 756 (dále též „mateřská společnost“ nebo též „MSI“)
- **Dceřinou obchodní korporací** jsou:
 - F)** VIDA green s.r.o. (dále také „VG“), se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, identifikační číslo: 054 02 506,
 - G)** MAMEST, s.r.o. (dále také „MAMEST“) se sídlem Brno, Koliště č.p. 1912/13, PSČ 60200, identifikační číslo 262 80 825,
 - H)** MS Michelská, s.r.o. (dále také „MSM“), se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, IČO: 276 69 335,
 - I)** MSI Finance PHL s.r.o. (dále také „MSIFI“), se sídlem Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8, identifikační číslo: 176 04 869
 - J)** PHL - Blažimská s.r.o. (dále také „PHL“), se sídlem Na Pankráci 1062/58, Nusle, 140 00 Praha 4, identifikační číslo: 036 74 282,

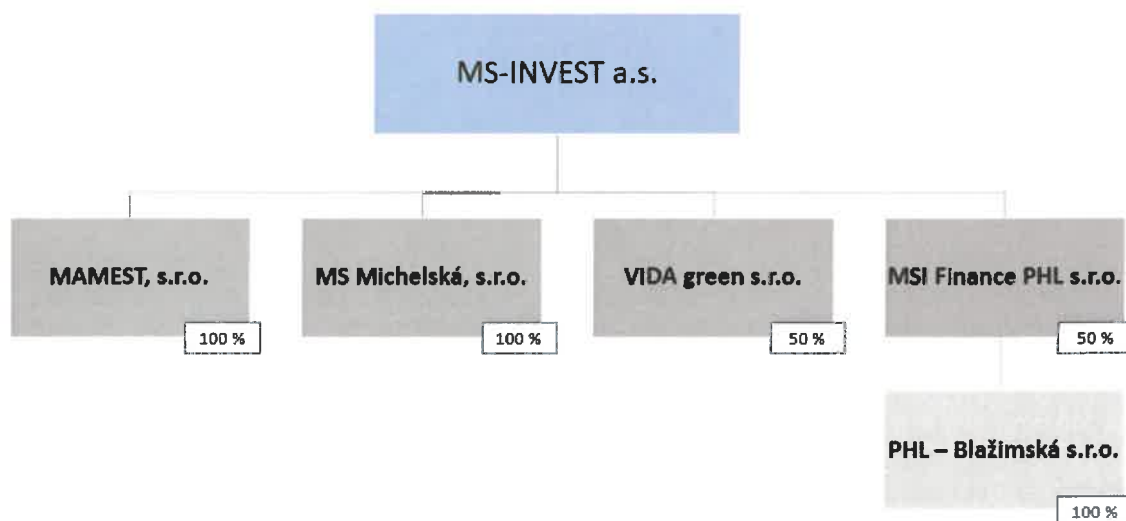
(společně též „dceřiné společnosti“).

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

Společnost	Přímý podíl/vliv	Druh vlivu	Úroveň	Metoda konsolidace
VIDA green s.r.o.	50%	společný	společná	poměrná
MAMEST, s.r.o.	100%	rozhodující	dcera	plná
MS Michelská, s.r.o.	100%	rozhodující	dcera	plná
MSI Finance PHL s.r.o.	50%	společný	společná	poměrná
PHL - Blažimská s.r.o.	50%	společný	společná	poměrná

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

Organizační schéma konsolidované skupiny MSI



2 Obecné údaje konsolidačního celku

2.1 Popis konsolidační účetní jednotky

Název: MS–INVEST a.s.

Sídlo: Brno, Koliště 1912, PSČ 602 00

Právní forma: akciová společnost

Identifikační číslo: 255 44 756

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

Rozhodující předmět činnosti: inženýrská činnost a realizace výstavby RD.

Datum vzniku společnosti: 18.11.1998

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31.12.2022

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

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

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

2.1.1 Historie a vývoj mateřské společnosti

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

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

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

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

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

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

Na společnost MS-INVEST a.s., jako na společnost nástupnickou, přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením jmění zanikající společnosti MS Sokolovská, s.r.o., se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ: 042 73 524, a to podle Projektu fúze sloučením ze dne 08.11.2021. Rozhodný den: 01.01.2021.

Na společnost MS-INVEST a.s., jako na společnost nástupnickou, přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením jmění zanikající společnosti M Ďáblická, s.r.o., se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ: 291 35 478, a to podle Projektu fúze sloučením ze dne 08.11.2021. Rozhodný den: 01.01.2021.

Na společnost MS-INVEST a.s., jako na společnost nástupnickou, přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením jmění zanikající společnosti M.S. Vinořská, s.r.o., se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ: 277 18 875, a to podle Projektu fúze sloučením ze dne 08.11.2021. Rozhodný den: 01.01.2021.

Na společnost MS-INVEST a.s., jako na společnost nástupnickou, přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením jmění zanikající společnosti KEMPZ House s.r.o., se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ: 242 66 710, a to podle Projektu fúze sloučením ze dne 08.11.2021. Rozhodný den: 01.01.2021.

Na společnost MS-INVEST a.s., jako společnost nástupnickou, přešlo v důsledku fúze sloučením jmění zanikajících společností (i) M.S. Karlínská, s.r.o., se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ: 242 75 999; a (ii) MS Zet4, s.r.o., se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ: 253 15 510; a to podle Projektu fúze sloučením ze dne 08.11.2022. Rozhodný den: 01.01.2022.

2.1.2 Základní kapitál společnosti MSI

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

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

2.2 Popis dceřiných společností

2.2.1 Dceřiná společnost VIDA green s.r.o.

Název účetní jednotky: VIDA green s.r.o.

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

Právní forma: společnost s ručením omezeným

Identifikační číslo: 054 02 506

Předmět činnosti: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Společnost vznikla 19. září 2016 zapsáním do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 95167.

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31.12.2022

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

Společnost má základní kapitál ve výši 220 000,- Kč, splaceno 100 %.

VG dokončila projekt Žižkovské pavlače v prosinci 2021. Developerský projekt Žižkovské pavlače je tvořen souborem několika bytových domů, které zaujmou svou propracovanou architekturou a schopností zapadnout do stávající zástavby klasických pražských činžovních domů, postavených počátkem 20. století. Projekt bude obsahovat celkem 141 bytů /ateliérů o dispozicích 1+kk až 5+kk s užitnou plochou cca 7 716 m² a retailové prostory převážně v přízemí domu s prodejní plochou 1 382 m². Žižkovské pavlače budou ekologicky a energeticky šetrnou stavbou, především díky využití dnešních moderních technologií ve stavebnictví. To se týká všech bytů i nebytových prostorů v přízemí domů. Dobrá dopravní dostupnost, především díky husté síti městské hromadné dopravy, je v rámci bytového komplexu ještě podpořena možností parkovat vlastní auto v podzemních garážích a vyhnout se tak neustálému koloběhu hledání parkovacího místa přímo na ulici. Podzemní část domu je vyhrazena pro 99 parkovacích míst a další nebytové prostory, jako jsou například sklepy. Od 2.NP do 7.NP jsou situovány bytové a ubytovací jednotky. Velkým kladem jsou precizně navržené interiéry.

K 50% podílu mateřské společnosti MSI je ve prospěch Raiffeisenbank a.s., se sídlem Hvězdova 1716/2b, Praha 4, PSČ 140 78, IČO 49240901 ("zástavní věřitel") zřízeno na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu č. NDP/0001/PROJ/01/05402506/2022/12 ("zástavní smlouva") zástavní právo k zajištění dluhů specifikovaných v čl. II. odst. 1. zástavní smlouvy, které dosud vznikly a které budou vznikat ode dne podpisu zástavní smlouvy do 30. 9. 2026, až do celkové výše jistin všech v čl. II. odst. 1. v zástavní smlouvě uvedených dluhů odpovídající v jakékoliv měně částce 67.100.000 CZK. K podílu je dále zřízen zákaz zastavení a zcizení bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele na dobu trvání výše uvedeného zástavního práva.

2.2.1 Dceřiná společnost MAMEST, s.r.o.

Název účetní jednotky: MAMEST, s.r.o.

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

Právní forma: společnost s ručením omezeným

Identifikační číslo: 262 80 825

Rozhodující předmět podnikání: provádění staveb, jejich změn a odstraňování

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

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31.12.2021

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 byla nositelem projektu Jundrov IV. Developerský projekt Jundrov IV navazoval 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 vyrostl také v lokalitě Brno – Jundrov a je napojen na novou ulici Prašnice, v klidném prostředí obklopeném lesy a řekou Svratkou. K datu sestavení účetní závěrky byly všechny domy developerského projektu vyprodány.

2.2.2 Dceřiná společnost MS Michelská, s.r.o.

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

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

Právní forma: společnost s ručením omezeným

Identifikační číslo: 27669335

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

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

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31.12.2021

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

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

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

MS Michelská, s.r.o. v průběhu roku 2021 prodala celý připravovaný projekt v Praze 4 - Michli společnosti MS Michelská development s.r.o.

2.2.3 Dceřiná společnost MSI Finance PHL s.r.o.

Název účetní jednotky: MSI Finance PHL s.r.o.

Sídlo: Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8

Právní forma: společnost s ručením omezeným

Identifikační číslo: 176 04 869

Předmět podnikání: Správa vlastního majetku

Společnost vznikla 5. října 2022 zapsáním do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 373802.

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31.12.2022

Statutární orgán	Jméno	Bydliště
Jednatel	Ing. Petr Malík	Praha
Jednatel	Ing. Miroslav Příkop	Benešov

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

Společnost MSIFI emitovala v souladu s emisními podmínkami emise dluhopisů ze dne 09.11.2022 (dále též Emisní podmínky) zaknihované dluhopisy, ISIN CZ0003545915, o celkové jmenovité hodnotě až do výše 60.000.000,- Kč (dále též Dluhopisy).

Postavení vlastníků Dluhopisů je posíleno prostřednictvím agenta pro zajištění, v jehož prospěch Emitent zřizuje zástavní právo, případně poskytuje další formy zajištění (dále též Agent pro zajištění). Vztah mezi Emitentem a Agentem pro zajištění (tj. WOOD & Company Financial Services, a.s., identifikační číslo 26503808) v souvislosti s případnou realizací zajištění ve prospěch vlastníků Dluhopisů je upraven ve Smlouvě o výkonu činnosti Agenta pro zajištění uzavřené mezi Emitentem a Agentem pro zajištění v den vyhotovení Emisních podmínek, tj. dne 09.11.2022 (dále též Smlouva o výkonu činnosti Agenta pro zajištění).

Součástí Emisních podmínek a Smlouvy o výkonu činnosti Agenta pro zajištění je závazek Emitenta zajistit, aby splnění pohledávek vlastníků Dluhopisů bylo zajištěno mj. zástavním právem k podílu společníka MS-INVEST a.s. a společníka Philibert, a.s. v Emitentovi.

Podíl č. 1 o velikosti 50 % společníka MSI ve společnosti MSI Finance PHL s.r.o., je zastaven ve prospěch zástavního věřitele, společnosti WOOD & Company Financial Services, a.s., se sídlem Praha 1, náměstí Republiky 1079/1a, PSČ 110 00, Česká republika, IČ 265 03 808, zapsané do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7484 (dále též Zástavní věřitel), k zajištění úhrady a úplného splnění Zajištěných pohledávek dle smlouvy o zřízení zástavního práva k obchodnímu podílu uzavřené dne 16.11.2022 mezi Zástavním věřitelem a společností MS-INVEST a.s., jako zástavcem, kterými jsou:

a) veškeré současné a budoucí pohledávky (ať již existující nebo podmíněné) Zástavního věřitele a/nebo vlastníků Dluhopisů za Společností na základě Emisních podmínek a Smlouvy o výkonu činnosti Agenta pro zajištění, včetně pohledávek za Společností na zaplacení všech úroků, nákladů, poplatků a výdajů vzniklých v souvislosti s ochranou, zachováním nebo vymáháním práv Zástavního věřitele na základě Emisních podmínek a Smlouvy o výkonu činnosti Agenta pro zajištění; a

b) jakékoli pohledávky Zástavního věřitele a/nebo vlastníků Dluhopisů za Společností na vrácení bezdůvodného obohacení a na náhradu škody vzniklé v souvislosti s jakýmkoli pohledávkami uvedenými v odstavci (a) výše, zejména pohledávky vyplývající z ukončení (odstoupením nebo jinak), zrušení, neplatnosti, neúčinnosti nebo nevymahatelnosti jakýchkoli závazků podle Emisních podmínek a Smlouvy o výkonu činnosti Agenta pro zajištění a pohledávky vyplývající z porušení jakéhokoli závazku podle Emisních podmínek a Smlouvy o výkonu činnosti Agenta pro zajištění ze strany Společnosti,

a to až do úhrnné výše pohledávek uvedených pod písmeny a) a b) 100.000.000,- Kč (slovy: jedno sto milionů korun českých) s příslušenstvím.

2.2.4 Dceřiná společnost PHL – Blažimská s.r.o.

Název účetní jednotky: PHL - Blažimská s.r.o.

Sídlo: Na Pankráci 1062/58, Nusle, 140 00 Praha 4

Právní forma: společnost s ručením omezeným

Identifikační číslo: 036 74 282

Předmět podnikání: Správa nemovitostí, pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor vlastního majetku

Společnost vznikla 30. prosince 2014 zapsáním do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 236280.

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31.12.2022

Statutární orgán	Jméno	Bydliště
Jednatel	Ing. Lubomír Malík	Uherské Hradiště
Jednatel	Ing. Miroslav Příkop	Benešov

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

Prostřednictvím mateřské společnosti MSI Finance PHL s.r.o. byla realizována emise dluhopisů MSI Chodovec 10,00/26 o objemu 60 milionů Kč se 3,5 letou splatností. Dluhopisy mají roční úrok 10,00 %. Tento úrok je investorům vyplácen pololetně. Prostředky získané z emise jsou použity na spolufinancování nákladů spojených s rezidenčním developerským projektem Chodovec v Praze 11. Projekt Chodovec bude zahrnovat 90 bytových jednotek a 8 rodinných domů s celkovou plochou 8 010 m². Naprostou většinu bytových jednotek (80 z 90) budou tvořit menší byty 1+kk až 3+kk, po kterých je na trhu konzistentně silná poptávka. Průměrná velikost bytové jednotky v projektu Chodovec bude 61,6 m². Součástí projektu je 89 garážových míst a retailové prostory o celkových rozměrech 154 m².

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 31.12.2022 za kalendářní rok 2022. Finanční údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korun českých (Kč), není-li uvedeno jinak.

Způsoby oceňování, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2022 a 2021 jsou následující:

3.1 Dlouhodobý nehmotný majetek

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

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

Dlouhodobý nehmotný majetek v pořizovací ceně od 20 tis. Kč do 60 tis. Kč v roce 2022 a 2021 se účtuje na účet 019 – Drobný nehmotný majetek a je při zařazení do používání odepsán 50 % a ve druhém roce dalších 50 %.

3.2 Dlouhodobý hmotný majetek

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

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

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

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

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

3.2.1 Odpisy

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

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

3.3 Finanční majetek

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

Podíly a cenné papíry jsou oceňovány při pořízení pořizovací cenou.

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

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

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

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

3.4 Peněžní prostředky

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

3.5 Zásoby

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

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

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

3.6 Pohledávky

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou. Nakoupené pohledávky nebo pořízené vkladem se oceňují pořizovací cenou. Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na jejich realizační hodnotu, a to na základě individuálního posouzení jednotlivých dlužníků a věkové struktury pohledávek.

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

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

3.7 Vlastní kapitál

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

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

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

dosažení výše rezervního fondu určené ve společenské smlouvě nebo ve stanovách, nejméně však do výše 10 % základního kapitálu. Rezervní fond do výše 10 % základního kapitálu lze použít pouze k úhradě ztráty společnosti. O dalším použití rezervního fondu rozhodují jednatele.

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

3.8 Cizí zdroje

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách.

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

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

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

3.9 Přepočet cizích měn na českou měnu

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

3.10 Leasing

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

3.11 Účtování výnosů a nákladů

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

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

3.12 Daň z příjmů

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

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

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

3.13 Metody konsolidace

Konsolidovaná účetní závěrka Skupiny MSI obsahuje účetní výkazy Skupiny MSI s aktivy, závazky, vlastním kapitálem, výnosy a náklady a cash flow mateřské společnosti a jejích dceřiných společností a je sestavená ke konci 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.

3.13.1 Systém konsolidace

Pro konsolidaci společností byl použit přímý systém konsolidace.

3.13.2 Konsolidační pravidla

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

3.13.2.1 Stanovení významnosti pro jednotlivé oblasti a fáze zpracování

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

- a) významnost pro zahrnutí nevýznamných účetních jednotek do konsolidace

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

Konkrétně bude při výpočtu hladiny významnosti postupováno takto:

- základny „aktiva celkem“ a „čistý obrát“ celkem se zjistí ze součtu brutto hodnot (neupravených o vylučování vzájemných vztahů) za mateřský podnik a všechny ovládané účetní jednotky, které nejsou vyloučeny z konsolidace podle §22a, odst. 2 zákona o účetnictví plus účetní jednotky pod společným vlivem (zde zahrnuté v poměrné části). Do konsolidace nemusí být zahrnuté s odkazem na nevýznamnost ty ovládané a spolu ovládané účetní jednotky, které v součtu nepřekračují stanovenou hranici ani u jediné základny,

- základny „vlastní kapitál“ a „výsledek hospodaření běžného období“ se zjistí ze součtu brutto hodnot (neupravených o vylučování vzájemných vztahů) mateřského podniku, ovládaných a spolu ovládaných účetních jednotek po vyloučení účetních jednotek podle §22a, odst. 2 a případném vyloučení nevýznamných účetních jednotek podle předchozího bodu. Do konsolidace nemusí být zahrnuté ty přidružené účetní jednotky, které v součtu nepřekračují stanovenou hranici ani u jediné základny.

b) významnost pro vylučování vzájemných vztahů

- není stanovena. Vylučují se všechny vzájemné vztahy

c) významnost pro dohledávání rozdílů při vylučování vzájemných vztahů

	1. základna	%	2.základna	%
součet zjištěných rozdílů	aktiva celkem	0,1	čistý obrát	0,1

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

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

3.13.3 Konsolidační rozdíl

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

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

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

3.14 Přehled o peněžních tocích

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

4 Doplnující údaje

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

4.1 Dlouhodobý majetek

Dlouhodobý majetek konsolidačního celku má následující strukturu:

Hodnoty v tis. Kč.	31.12.2022	31.12.2021
Dlouhodobý nehmotný majetek celkem	140	322
Dlouhodobý hmotný majetek celkem	545 405	494 046
Z toho: Pozemky	153 764	187 322
Stavby	30 856	1 531
Hmotné movité věci	8 541	7 117
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	339 278	249 735
Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek	0	10 337
Nedokončený dl. hmotný majetek	12 937	38 005
Dlouhodobý finanční majetek celkem	53 552	178

Majetkové cenné papíry vykázané v dlouhodobém finančním majetku jsou oproti roku 2021 výrazně navýšeny. Tento nárůst je způsoben vkladem do ostatních kapitálových fondů společnosti MSI Capital s.r.o.. V této společnosti má MSI 10% podíl, dále pak významný podíl na této položce má půjčka společnost PHL – Blažimská s.r.o. do spoluovládané společnosti Philibert a.s. Stavby vykazované 31.12.2022 nebyly zařazeny do odepisování – jedná se o jednotky, které se nepoužívaly, jsou určené k prodeji.

4.1.1 Konsolidační rozdíly

Hodnoty v tis. Kč.	31.12.2022	31.12.2021
Kladný konsolidační rozdíl brutto	37 787	43 436
Odpisy a oprávky	-14 773	-10 712
Kladný konsolidační rozdíl netto	52 560	54 148
Záporný konsolidační rozdíl brutto	-3	0
Odpisy a oprávky	0	0
Záporný konsolidační rozdíl netto	-3	0

4.1.2 Rozpis hmotného majetku zatíženého zástavním právem

Projektové pozemky 3480, 3479/3 a 3479/4 v katastrálním území Chodov, obec Praha vlastněné společností PHL Blažimská s.r.o. jsou zatíženy zástavním právem společnosti WOOD & Company Financial Services, a.s., IČ 265 03 808, se sídlem náměstí Republiky 1079/1a, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 7484. Zástava pozemků je vůči dluhopisům emitovaných v listopadu 2022 v celkové nominální hodnotě 60 000 tis. Kč.

4.1.3 Hmotný investiční majetek pořízený formou operativního pronájmu

Konsolidovaná skupina MSI má najatý dlouhodobý majetek, o kterém se neúčtuje na rozvahových účtech. Celková částka nákladů na operativní nájem osobního automobilu za rok 2022 dosáhl výše 706 tis. Kč. Celková částka na nájem kopírovacích skenovacích zařízení za rok 2022 činí 251 tis. Kč.

4.2 Zásoby

Hodnoty v tis. Kč.	31.12.2022	31.12.2021
Nedokončená výroba a polotovary	50 115	157 029

4.3 Dlouhodobé pohledávky

Hodnoty v tis. Kč.	31.12.2022	31.12.2021
Dlouhodobé pohledávky	348 271	480 896
Z toho: Odložená daňová pohledávka	6 857	0
Ostatní pohledávky	341 414	480 896

Nejvýznamnější položkou ostatních pohledávek jsou jiné pohledávky, které jsou zejména tvořeny pozastávkami za projektovými společnostmi. Odložená daňová pohledávka vychází z přecenění majetku společnosti VG při fúzi v roce 2018.

4.4 Krátkodobé pohledávky

Hodnoty v tis. Kč.	31.12.2022	31.12.2021
Krátkodobé pohledávky	514 160	676 487
Z toho: Pohledávky z obchodních vztahů	369 529	430 941
Stát – daňové pohledávky	5 702	6 316
Krátkodobé poskytnuté zálohy	97 787	93 828
Dohadné účty aktivní	6 034	4 100
Jiné pohledávky	35 108	42 280

Celkové pohledávky po lhůtě splatnosti

	31.12.2022		31.12.2021	
	Z obchodního styku	Ostatní	Z obchodního styku	Ostatní
Do 30	383	0	5 599	0
30-60	0	0	876	0
60-90	0	0	348	0
90-180	0	0	0	0
180 a více	25	0	198	0

Na nesplacené pohledávky, které jsou považovány za pochybné, nebyly v roce 2022 vytvořeny opravené položky na základě analýzy platební schopnosti zákazníků a věkové struktury pohledávek. Pohledávky po splatnosti ve skupině se nevyskytují.

4.5 Závazky

Hodnoty v tis. Kč.	31.12.2022	31.12.2021
Dlouhodobé závazky	763 844	496 430
Z toho: Vydané dluhopisy	74 376	0

Hodnoty v tis. Kč.	31.12.2022	31.12.2021
Závazky k úvěrovým institucím	22 192	3 826
Dlouhodobé přijaté zálohy	57 317	57 747
Závazky z obchodních vztahů	264 368	197 296
Odložený daňový závazek	36 745	30 074
Jiné závazky	308 846	207 487

Hodnoty v tis. Kč.	31.12.2022	31.12.2021
Krátkodobé závazky	632 880	847 034
Z toho: Vydané dluhopisy	0	250 000
Krátkodobé přijaté zálohy	141 809	214 873
Závazky z obchodních vztahů	298 384	317 600
Závazky - podstatný vliv	3 514	0
Závazky ke společníkům	74 740	2 936
Krátkodobé finanční výpomoci	23 602	40 704
Závazky k zaměstnancům	3 364	2 800
Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	906	813
Stát – daňové závazky a dotace	81 559	12 784
Dohadné účty pasivní	3 621	3 361
Jiné závazky	1 381	1 162

Celkové závazky po lhůtě splatnosti

Počet dnů	31.12.2022		31.12.2021	
	Z obchodního styku	Ostatní	Z obchodního styku	Ostatní
Do 30	53 670	0	34 961	0
30-60	13 449	0	32 576	0
60-90	914	0	2 793	0
90-180	452	0	544	0
180 a více	2 149	0	312	0

Závazky po splatnosti ve skupině se nevyskytují.

Společnost MS-INVEST, a.s. ručí svým propojeným projektovým společnostem za úvěry poskytnuté finančními institucemi.

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

K 31.12.2022 nebyly žádné pohledávky ve skupině MSI zatíženy zástavním právem.

4.7 Závazky nesledované v účetnictví a neuvedené v rozvaze

Nejsou.

4.8 Rezervy

Nebyly tvořeny.

4.9 Vlastní kapitál

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

4.10 Tržby z běžné činnosti

Hodnoty v tis. Kč.	31.12.2022	31.12.2021
Čistý obrát za účetní období	629 815	298 291
Z toho: Tržby z prodeje služeb	339 237	242 774
Ostatní provozní výnosy	267 639	38 614
Výnosové úroky a podobné výnosy	22 938	16 899
Ostatní finanční výnosy	0	3

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

4.11 Zaměstnanci společnosti, osobní náklady

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

Hodnoty v tis. Kč.	2022		2021	
	Celkový počet zaměstnanců	Členové řídících, kontrolních a správních orgánů	Celkový počet zaměstnanců	Členové řídících, kontrolních a správních orgánů
Průměrný počet zaměstnanců	50	4	49	4
Mzdy	35 612	8 597	27 223	6 434
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	3 228	2 232	9 644	1 943
Osobní náklady celkem	38 841	10 829	36 978	8 377

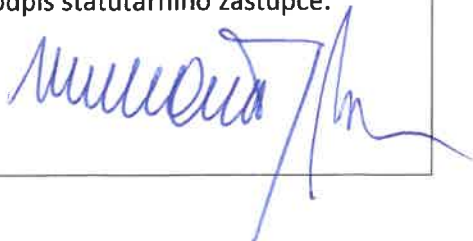
V roce 2022 a 2021 neobdrželi členové a bývalí členové řídících, kontrolních a správních orgánů odměny z důvodu jejich funkce. Členové představenstva jsou zaměstnanci společnosti MS-INVEST a.s.

V roce 2022 a 2021 neobdrželi členové řídících, kontrolních a správních orgánů žádné zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry, přiznané záruky, a jiné výhody.

4.12 Významné položky výkazu zisku a ztráty

Odměny statutárnímu auditorovi k 31.12.2022:

Služby V Kč	2022	2021
Povinný audit konsolidované účetní závěrky	160 tis.	140 tis.

Sestaveno dne: 11.8.2023		Podpis statutárního zástupce: 
---------------------------------	--	--

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

V souladu s § 82 zákona o obchodních korporacích č.90/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů, zpracovalo představenstvo společnosti **MS-INVEST a.s.**, se sídlem Brno, ul. Kolářská 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 - 12/2022.

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

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

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

a) Ing. Strnad Pavel

- člen představenstva spol. Moravská stavební - REAL,a.s.
- jednatel ve společnostech Mamest, s.r.o., U akademie, s.r.o.,
MS Michelská s.r.o.

b) Ing. Meister Vladimír

- člen představenstva spol. Moravská stavební - REAL,a.s.
- jednatelem ve společnostech Mamest, s.r.o., U akademie, s.r.o., M.S. Blanenská s.r.o.
MS Michelská, s.r.o., MS Videňská, s.r.o., MS Košířská, s.r.o., M.S. Ctiradova, s.r.o.
MS Satalická, s.r.o., MS Laudova s.r.o., VIDA green s.r.o., MS Řeporyjská s.r.o.
Pure way s.r.o., MS Hostivická, s.r.o., MS Letňanská s.r.o., MS Ruzyňská, s.r.o.
MS Trnitá 2 s.r.o., MS Ďáblická s.r.o., MS Trnitá 3 s.r.o., MS Byty Kobylisy s.r.o.

MSI Partners s.r.o., MSI Capital s.r.o., MSI Rental s.r.o., MSI Finance I s.r.o.

MS Senohrabská s.r.o., MS Michelská development s.r.o., MS Trnitá 1 s.r.o.

MS Sokolovská office s.r.o., MS Space I s.r.o., MS Space IV s.r.o., MS Space II s.r.o.

MS Ivanovická s.r.o., MS Space III s.r.o.

- společník M Dělnická, s.r.o.

c) Ing. Malík Lubomír

- jako předseda představenstva ve společnostech Moravská stavební - REAL, a.s., T.I.C. UH a.s.
- člen představenstva ve spol. MS Trnitá 3 a.s.
- jednatelem ve společnostech Mamest, s.r.o., U akademie, s.r.o., MS Michelská, s.r.o., M Dělnická, s.r.o., M.S. Blanenská, s.r.o., MS Košířská, s.r.o., MS Ctiradova, s.r.o. MS Trnitá 2, s.r.o., VIDA Green s.r.o., MS Řeporyjská, s.r.o., MS Laudova s.r.o. MS Space IV s.r.o., MS Space I s.r.o., MS Space II s.r.o., MS Space III s.r.o. MS Ruzyňská, s.r.o., MS Ďáblická, s.r.o., MS Vídeňská s.r.o., MS Byty Kobylisy s.r.o. MSI Patners s.r.o., MSI Capital s.r.o., MS Hostivická s.r.o., MS Trnitá 1 s.r.o., MS Ivanovická s.r.o., MS Senohrabská s.r.o., MS Michelská development s.r.o., MS Sokolovská office s.r.o., MSI Rental s.r.o., PHL – Blažimská s.r.o., MSI Finance I s.r.o. MSI Finance II s.r.o.
- společník Pure way s.r.o.

. Členové statutárního orgánu spol. MS-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 společnost nevzniká žádná újma.

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

sluvní strany	název smlouvy	suma Kč
---------------	---------------	---------

.1. přijaté půjčky od

- | | | |
|-------------------|-----------------|--------------|
| • MS – Real, a.s. | smlouva o úvěru | 94 000 000,- |
|-------------------|-----------------|--------------|

3.1.2. poskytnuté půjčky

▪ MS Ctíradova, s.r.o.	smlouva o půjčce	Kč	34 200 000,-
▪ VIDA green s.r.o.	smlouva o půjčce	Kč	52 000 000,-

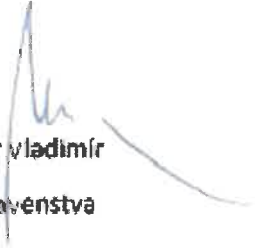
Cena za finanční služby pro r.2022 je stanovena ve výši 10 % p.a. u poskytnutých půjček a 12,6 % p.a. u přijatých půjček. Pokud je uzavřena současně úvěrová smlouva s bankou, výše úroků kopíruje tuto smlouvu. Výše úročení je v souladu s platnými předpisy.

3.2. Mezi společnostmi MŠ-INVEST a.s. a členy statutárního orgánu nebyly uzavřeny ve sledovaném období 2022 nové smlouvy o půjčkách.

V Brně 28.6.2023

Zpracovala: ing.Kohoutková


ing. Malik Lubomir
člen představenstva


Ing. Meister Vladimír
člen představenstva

Zpráva nezávislého auditora

M S - INVEST, a. s.

- konsolidace

k 31. 12. 2022

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

1. Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti **MS-INVEST, a.s.** (dále jen Společnost) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2022, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2022 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 31.12.2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2022 v souladu s českými účetními předpisy.

Celkovým posouzením prověřované konsolidované účetní závěrky společnosti k 31. 12. 2022 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 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

3. Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

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

4. Odpovědnost představenstva Společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

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

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

5. Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, 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.

6. Datum vyhotovení zprávy:

20. 9. 2023

7. Ověření provedl



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



auditor:
Ing. Lubomír Holeček, ev. č. osvědčení
1354

8. Se zprávou byl seznámen a zprávu převzal

Ing. Vladimír Meister, člen představenstva

Ing. Lubomír Malík, člen představenstva

9. Datum převzetí zprávy



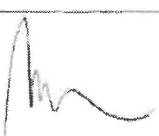
KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31.PROSINCI 2022

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

Součástí konsolidované účetní závěrky jsou:

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

Konsolidovaná účetní závěrka byla schválena dne: 11.8.2023

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

Konsolidovaná rozvaha

Sestaven k 31.12.2022 (v tisících Kč.h na 0 des. míst)

Název a sídlo konsolidační účetní jednotka: **MS-INVEST a. s. (IČ25544756)**, Koliště 1912 602 00 Brno, ČR

Označ.	Text	ř.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
	AKTIVA CELKEM	001	1 579 219	1 905 443
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	0	0
B.	Stálá aktiva	003	651 653	548 694
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	140	322
B.I. 1.	Nehmotné výsledky vývoje	005	0	0
2.	Ocenitelná práva	006	140	322
2.1	Software	007	140	322
2.2	Ostatní ocenitelná práva	008	0	0
3.	Goodwill (+/-)	009	0	0
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na dl.nehm.majetek a nedokončený dl.neh.majetek	011	0	0
5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012	0	0
5.2	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	545 405	494 046
B.II. 1.	Pozemky a stavby	015	184 620	188 853
1.1	Pozemky	016	153 764	187 322
1.2	Stavby	017	30 856	1 531
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	8 541	7 117
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019	339 278	249 735
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020	29	0
4.1	Pěstitelské celky trvalých porostů	021	0	0
4.2	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022	0	0
4.3	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	29	0
5.	Poskytnuté zálohy na dl.hmotný majetek a nedok. dl.hmotný majetek	024	12 937	48 342
5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	0	10 337
5.2	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	12 937	38 005
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	53 552	178
B.III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	15	25
2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv	029	22 503	0
3.	Podíly - podstatný vliv	030	61	51
4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031	0	0
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	30 973	102
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033	0	0
7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034	0	0
7.1	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035	0	0
7.2	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036	0	0
B.IV.	Kladná konsolidační rozdíl		52 560	54 148
B.V.	Záporný konsolidační rozdíl		-3	0

C.	Oběžná aktiva	037	927 251	1 356 2
C.I.	Zásoby	038	50 115	157 0
C.I. 1.	Materiál	039	0	
2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	50 115	157
3.	Výrobky a zboží	041	0	
3.1	Výrobky	042	0	
3.2	Zboží	043	0	
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044	0	
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045	0	
C.II.	Pohledávky	046	862 431	1 157 3
C.II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	047	348 271	480 8
1.1	Pohledávky z obchodních vztahů	048	0	
1.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	0	
1.3	Pohledávky - podstatný vliv	050	0	
1.4	Odložená daňová pohledávka	051	6 857	
1.5	Pohledávky - ostatní	052	341 414	480 8
1.5.1	Pohledávky za společnosti	053	0	
1.5.2	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054	0	2
1.5.3	Dohadné účty aktivní	055	0	
1.5.4	Jiné pohledávky	056	341 414	480 6
C.II. 2.	Krátkodobé pohledávky	057	514 160	676 4
2.1	Pohledávky z obchodních vztahů	058	369 529	430 9
2.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	0	
2.3	Pohledávky - podstatný vliv	060	0	
2.4	Pohledávky - ostatní	061	144 631	245 5
2.4.1	Pohledávky za společnosti	062	0	99 0
2.4.2	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063	0	
2.4.3	Stát-daňové pohledávky	064	5 702	6 3
2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	97 787	93 8
2.4.5	Dohadné účty aktivní	066	6 034	4 10
2.4.6	Jiné pohledávky	067	35 108	42 2
C.II. 3.	Časové rozlišení aktiv	068	0	
3.1	Náklady příštích období	069	0	
3.2	Komplexní náklady příštích období	070	0	
3.3	Příjmy příštích období	071	0	
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	072	0	-12
C.III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073	0	
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074	0	-12
C.IV.	Peněžní prostředky	075	14 705	41 99
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	155	9 87
2.	Peněžní prostředky na účtech	077	14 550	32 12
D.	Časové rozlišení aktiv	078	315	46
D. 1.	Náklady příštích období	079	315	46
2.	Komplexní náklady příštích období	080	0	
3.	Příjmy příštích období	081	0	

Označ.	Text	ř.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
	PASIVA CELKEM	82	1 579 219	1 905 443
A.	Vlastní kapitál	83	181 758	560 821
A.I.	Základní kapitál	84	1 550	1 460
A.I. 1.	Základní kapitál	85	1 550	1 460
2.	Vlastní podíly (-)	86	0	0
3.	Změny základního kapitálu	87	0	0
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	88	85 770	336 356
A.II. 1.	Ážio	89	0	0
2.	Kapitálové fondy	90	85 770	336 356
2.1	Ostatní kapitálové fondy	91	54 717	305 308
2.2	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	92	2 473	2 468
2.3	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací	93	28 580	28 580
2.4	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	94	0	0
2.5	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	95	0	0
A.III.	Fondy ze zisku	96	934	902
A.III. 1.	Ostatní rezervní fondy	97	933	902
2.	Statutární a ostatní fondy	98	1	0
A.IV.	Konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	99	55 648	-125 123
A.V.	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	100	37 855	347 226
A.V.1.	Konsolidovaný výsledek hospodaření za úč.obd. bez menšin.podílů	101	37 855	347 226
A.V.2.	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci	102	0	0
A.VI	Konsolidační rezervní fond	103	0	0
B.+C.	Cizí zdroje	104	1 396 724	1 343 463
B.	Rezervy	105	0	0
B. 1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	106	0	0
2.	Rezerva na daň z příjmů	107	0	0
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	108	0	0
4.	Ostatní rezervy	109	0	0
C.	Závazky	110	1 396 724	1 343 463
C.I.	Dlouhodobé závazky	111	763 844	496 430
1.	Vydané dluhopisy	112	74 376	0
1.1	Vyměnitelné dluhopisy	113	0	0
1.2	Ostatní dluhopisy	114	74 376	0
2.	Závazky k úvěrovým institucím	115	22 192	3 826
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	57 317	57 747
4.	Závazky z obchodních vztahů	117	264 368	197 296
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	118	0	0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	119	0	0
7.	Závazky - podstatný vliv	120	0	0
8.	Odložený daňový závazek	121	36 745	30 074
9.	Závazky - ostatní	122	308 846	207 487
9.1	Závazky ke společníkům	123	0	0

9.2	Dohadné účty pasivní	124	0	0
9.3	Jiné závazky	125	308 846	207 487
C.II.	Krátkodobé závazky	126	632 880	847 034
1.	Vydané dluhopisy	127	0	250 000
1.1	Vyměnitelné dluhopisy	128	0	0
1.2	Ostatní dluhopisy	129	0	250 000
2.	Závazky k úvěrovým institucím	130	0	0
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131	141 809	214 873
4.	Závazky z obchodních vztahů	132	298 384	317 600
5.	Krátkodobé směnky k úhradě	133	0	0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134	0	0
7.	Závazky - podstatný vliv	135	3 514	0
8.	Závazky ostatní	136	189 173	64 560
8.1	Závazky ke společníkům	137	74 740	2 936
8.2	Krátkodobé finanční výpomoci	138	23 602	40 704
8.3	Závazky k zaměstnancům	139	3 364	2 800
8.4	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	906	813
8.5	Stát - daňové závazky a dotace	141	81 559	12 784
8.6	Dohadné účty pasivní	142	3 621	3 361
8.7	Jiné závazky	143	1 381	1 162
C.III.	Časové rozlišení pasiv	144	0	0
1.	Výdaje příštích období	145	0	0
2.	Výnosy příštích období	146	0	0
D.	Časové rozlišení pasiv	147	737	1 158
1.	Výdaje příštích období	148	725	1 146
2.	Výnosy příštích období	149	12	12
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 11.8.2023

Podpisový záznam statutárního orgánu konsolidující účetní jednotky:

Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty

Sestaven od 1.1.2022 do 31.12.2022 (v tisících Kč, h na 0 des. míst)

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

Koliště 1912 602 00 Brno, Česká republika

Označ.	Text	ř.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	1 745 006	1 233 332
II.	Tržby za prodej zboží	2	0	0
A.	Výkonová spotřeba	3	1 508 973	1 158 360
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4	0	0
2.	Spotřeba materiálu a energie	5	22 562	14 696
3.	Služby	6	1 486 411	1 143 664
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7	106 914	-52 548
C.	Aktivace (-)	8	0	0
D.	Osobní náklady	9	38 841	37 218
1.	Mzdové náklady	10	35 613	27 334
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	3 228	9 884
2.1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	1 975	8 729
2.2	Ostatní náklady	13	1 253	1 155
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	45 060	16 473
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	45 060	16 473
1.1	Úpravy hodnot dl. nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	45 060	16 473
1.2	Úpravy hodnot dl. nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17	0	0
2.	Úpravy hodnot zásob	18	0	0
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	0	0
4.	Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu		0	0
5.	Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu		0	0
III.	Ostatní provozní výnosy	20	444 161	809 090
1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	21	443 358	806 534
2.	Tržby z prodeje materiálu	22	0	0
3.	Ostatní provozní výnosy	23	803	2 556
F.	Ostatní provozní náklady	24	443 363	723 488
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	437 659	685 647
2.	Prodaný materiál	26	0	0
3.	Daně a poplatky	27	759	863
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	0	0
5.	Ostatní provozní náklady	29	4 946	36 978
*	Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření	30	46 017	159 430
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31	10 000	278 850
1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	0	0
2.	Ostatní výnosy z podílů	33	10 000	278 850
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	10	32 019
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	35	0	0

1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36	0	0
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	36 694	34 686
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	0	0
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	36 694	34 686
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	59 983	71 347
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	0	0
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	59 983	71 346
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	3 485	-13 466
K.	Ostatní finanční náklady	47	440	2 575
*	Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	-10 254	194 131
**	Konsolidovaný výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	35 763	353 561
L.	Daň z příjmů za běžnou činnost	50	-2 093	6 335
1.	Daň z příjmů splatná	51	4 341	9 792
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	-6 434	-3 457
**	Konsolidovaný výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	37 855	347 226
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
***	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	37 855	347 226
*	Konsolidovaný čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	2 239 346	2 342 493

Sestaveno dne 11.8.2023

Podpisový záznam statutárního orgánu konsolidující účetní jednotky:



**Příloha ke konsolidované
účetní závěrce k 31.12.2022**

společnosti MS-INVEST a.s.

Obsah

1	Vymezení konsolidačního celku.....	30
2	Obecné údaje konsolidačního celku	4
2.1	Popis konsolidační účetní jednotky	4
2.1.1	Historie a vývoj mateřské společnosti	4
2.1.2	Základní kapitál společnosti MSI.....	5
2.2	Popis dceřiných společností.....	6
2.2.1	Dceřiná společnost VIDA green s.r.o.	6
2.2.1	Dceřiná společnost MAMEST, s.r.o.....	6
2.2.2	Dceřiná společnost MS Michelská, s.r.o.	7
2.2.3	Dceřiná společnost MSI Finance PHL s.r.o.....	7
2.2.4	Dceřiná společnost PHL – Blažimská s.r.o.....	8
3	Účetní metody	9
3.1	Dlouhodobý nehmotný majetek.....	9
3.2	Dlouhodobý hmotný majetek.....	10
3.2.1	Odpisy	10
3.3	Finanční majetek.....	10
3.4	Peněžní prostředky	11
3.5	Zásoby	11
3.6	Pohledávky.....	11
3.7	Vlastní kapitál	11
3.8	Cizí zdroje.....	12
3.9	Přepočet cizích měn na českou měnu	12
3.10	Leasing	12
3.11	Účtování výnosů a nákladů.....	12
3.12	Daň z příjmů.....	12
3.13	Metody konsolidace	13
3.13.1	Systém konsolidace	13
3.13.2	Konsolidační pravidla.....	13
3.13.3	Konsolidační rozdíl	14
3.14	Přehled o peněžních tocích.....	15
4	Doplňující údaje	15
4.1	Dlouhodobý majetek	15
4.1.1	Konsolidační rozdíly	15
4.1.2	Rozpis hmotného majetku zatíženého zástavním právem	15

4.1.3	Hmotný investiční majetek pořízený formou operativního pronájmu	16
4.2	Zásoby	16
4.3	Dlouhodobé pohledávky	16
4.4	Krátkodobé pohledávky	16
4.5	Závazky	16
4.6	Údaje o pohledávkách a závazcích z titulu uplatnění zástavního a zajišťovacího práva	17
4.7	Závazky nesledované v účetnictví a neuvedené v rozvaze	17
4.8	Rezervy	17
4.9	Vlastní kapitál	17
4.10	Tržby z běžné činnosti	18
4.11	Zaměstnanci společnosti, osobní náklady	18
4.12	Významné položky výkazu zisku a ztráty	18

1 Vymezení konsolidačního celku

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

- **Mateřskou obchodní korporací** je MS-INVEST, a.s. se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, identifikační číslo 255 44 756 (dále též „**mateřská společnost**“ nebo též „**MSI**“)
- **Dceřinou obchodní korporací** jsou:
 - F) VIDA green s.r.o. (dále také „**VG**“), se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, identifikační číslo: 054 02 506,
 - G) MAMEST, s.r.o. (dále také „**MAMEST**“) se sídlem Brno, Koliště č.p. 1912/13, PSČ 60200, identifikační číslo 262 80 825,
 - H) MS Michelská, s.r.o. (dále také „**MSM**“), se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, IČO: 276 69 335,
 - I) MSI Finance PHL s.r.o. (dále také „**MSIFI**“), se sídlem Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8, identifikační číslo: 176 04 869
 - J) PHL - Blažimská s.r.o. (dále také „**PHL**“), se sídlem Na Pankráci 1062/58, Nusle, 140 00 Praha 4, identifikační číslo: 036 74 282,

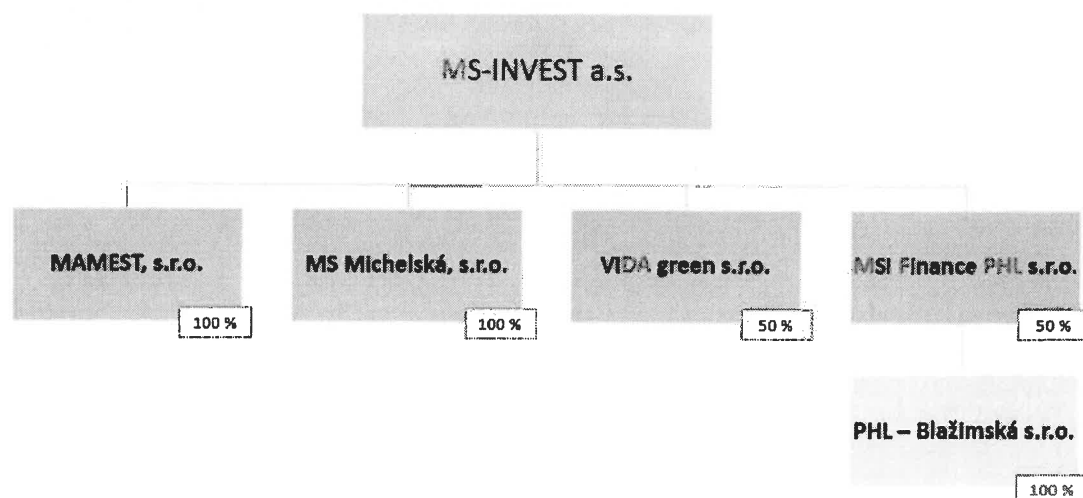
(společně též „**dceřiné společnosti**“).

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

Společnost	Přímý podíl/vliv	Druh vlivu	Úroveň	Metoda konsolidace
VIDA green s.r.o.	50%	společný	společná	poměrná
MAMEST, s.r.o.	100%	rozhodující	dcera	plná
MS Michelská, s.r.o.	100%	rozhodující	dcera	plná
MSI Finance PHL s.r.o.	50%	společný	společná	poměrná
PHL - Blažimská s.r.o.	50%	společný	společná	poměrná

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

Organizační schéma konsolidované skupiny MSI



2 Obecné údaje konsolidačního celku

2.1 Popis konsolidační účetní jednotky

Název: MS-INVEST a.s.

Sídlo: Brno, Koliště 1912, PSČ 602 00

Právní forma: akciová společnost

Identifikační číslo: 255 44 756

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

Rozhodující předmět činnosti: inženýrská činnost a realizace výstavby RD.

Datum vzniku společnosti: 18.11.1998

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31.12.2022

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

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

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

2.1.1 Historie a vývoj mateřské společnosti

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

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

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

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

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

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

Na společnost MS-INVEST a.s., jako na společnost nástupnickou, přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením jmění zanikající společnosti MS Sokolovská, s.r.o., se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ: 042 73 524, a to podle Projektu fúze sloučením ze dne 08.11.2021. Rozhodný den: 01.01.2021.

Na společnost MS-INVEST a.s., jako na společnost nástupnickou, přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením jmění zanikající společnosti M Ďáblická, s.r.o., se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ: 291 35 478, a to podle Projektu fúze sloučením ze dne 08.11.2021. Rozhodný den: 01.01.2021.

Na společnost MS-INVEST a.s., jako na společnost nástupnickou, přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením jmění zanikající společnosti M.S. Vinořská, s.r.o., se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ: 277 18 875, a to podle Projektu fúze sloučením ze dne 08.11.2021. Rozhodný den: 01.01.2021.

Na společnost MS-INVEST a.s., jako na společnost nástupnickou, přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením jmění zanikající společnosti KEMPZ House s.r.o., se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ: 242 66 710, a to podle Projektu fúze sloučením ze dne 08.11.2021. Rozhodný den: 01.01.2021.

Na společnost MS-INVEST a.s., jako společnost nástupnickou, přešlo v důsledku fúze sloučením jmění zanikajících společností (i) M.S. Karlínská, s.r.o., se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ: 242 75 999; a (ii) MS Zet4, s.r.o., se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ: 253 15 510; a to podle Projektu fúze sloučením ze dne 08.11.2022. Rozhodný den: 01.01.2022.

2.1.2 Základní kapitál společnosti MSI

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

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

2.2 Popis dceřiných společností

2.2.1 Dceřiná společnost VIDA green s.r.o.

Název účetní jednotky: VIDA green s.r.o.

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

Právní forma: společnost s ručením omezeným

Identifikační číslo: 054 02 506

Předmět činnosti: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Společnost vznikla 19. září 2016 zapsáním do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 95167.

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31.12.2022

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

Společnost má základní kapitál ve výši 220 000,- Kč, splaceno 100 %.

VG dokončila projekt Žižkovské pavlače v prosinci 2021. Developerský projekt Žižkovské pavlače je tvořen souborem několika bytových domů, které zaujmou svou propracovanou architekturou a schopností zapadnout do stávající zástavby klasických pražských činžovních domů, postavených počátkem 20. století. Projekt bude obsahovat celkem 141 bytů /ateliérů o dispozicích 1+kk až 5+kk s užitnou plochou cca 7 716 m² a retailové prostory převážně v přízemí domu s prodejní plochou 1 382 m². Žižkovské pavlače budou ekologicky a energeticky šetrnou stavbou, především díky využití dnešních moderních technologií ve stavebnictví. To se týká všech bytů i nebytových prostorů v přízemí domů. Dobrá dopravní dostupnost, především díky husté síti městské hromadné dopravy, je v rámci bytového komplexu ještě podpořena možností parkovat vlastní auto v podzemních garážích a vyhnout se tak neustálému koloběhu hledání parkovacího místa přímo na ulici. Podzemní část domu je vyhrazena pro 99 parkovacích míst a další nebytové prostory, jako jsou například sklepy. Od 2.NP do 7.NP jsou situovány bytové a ubytovací jednotky. Velkým kladem jsou precizně navržené interiéry.

K 50% podílu mateřské společnosti MSI je ve prospěch Raiffeisenbank a.s., se sídlem Hvězdova 1716/2b, Praha 4, PSČ 140 78, IČO 49240901 ("zástavní věřitel") zřízeno na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu č. NDP/0001/PROJ/01/05402506/2022/12 ("zástavní smlouva") zástavní právo k zajištění dluhů specifikovaných v čl. II. odst. 1. zástavní smlouvy, které dosud vznikly a které budou vznikat ode dne podpisu zástavní smlouvy do 30. 9. 2026, až do celkové výše jistin všech v čl. II. odst. 1. v zástavní smlouvě uvedených dluhů odpovídající v jakékoliv měně částce 67.100.000 CZK. K podílu je dále zřízen zákaz zastavení a zcizení bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele na dobu trvání výše uvedeného zástavního práva.

2.2.1 Dceřiná společnost MAMEST, s.r.o.

Název účetní jednotky: MAMEST, s.r.o.

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

Právní forma: společnost s ručením omezeným

Identifikační číslo: 262 80 825

Rozhodující předmět podnikání: provádění staveb, jejich změn a odstraňování

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

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31.12.2021

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 byla nositelem projektu Jundrov IV. Developerský projekt Jundrov IV navazoval 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 vyrostl také v lokalitě Brno – Jundrov a je napojen na novou ulici Prašnice, v klidném prostředí obklopeném lesy a řekou Svratkou. K datu sestavení účetní závěrky byly všechny domy developerského projektu vyprodány.

2.2.2 Dceřiná společnost MS Michelská, s.r.o.

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

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

Právní forma: společnost s ručením omezeným

Identifikační číslo: 27669335

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

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

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31.12.2021

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

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

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

MS Michelská, s.r.o. v průběhu roku 2021 prodala celý připravovaný projekt v Praze 4 - Michli společnosti MS Michelská development s.r.o.

2.2.3 Dceřiná společnost MSI Finance PHL s.r.o.

Název účetní jednotky: MSI Finance PHL s.r.o.

Sídlo: Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8

Právní forma: společnost s ručením omezeným

Identifikační číslo: 176 04 869

Předmět podnikání: Správa vlastního majetku

Společnost vznikla 5. října 2022 zapsáním do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 373802.

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31.12.2022

Statutární orgán	Jméno	Bydliště
Jednatel	Ing. Petr Malík	Praha
Jednatel	Ing. Miroslav Příkop	Benešov

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

Společnost MSIFI emitovala v souladu s emisními podmínkami emise dluhopisů ze dne 09.11.2022 (dále též Emisní podmínky) zaknihované dluhopisy, ISIN CZ0003545915, o celkové jmenovité hodnotě až do výše 60.000.000,- Kč (dále též Dluhopisy).

Postavení vlastníků Dluhopisů je posíleno prostřednictvím agenta pro zajištění, v jehož prospěch Emitent zřizuje zástavní právo, případně poskytuje další formy zajištění (dále též Agent pro zajištění). Vztah mezi Emitentem a Agentem pro zajištění (tj. WOOD & Company Financial Services, a.s., identifikační číslo 26503808) v souvislosti s případnou realizací zajištění ve prospěch vlastníků Dluhopisů je upraven ve Smlouvě o výkonu činnosti Agentu pro zajištění uzavřené mezi Emitentem a Agentem pro zajištění v den vyhotovení Emisních podmínek, tj. dne 09.11.2022 (dále též Smlouva o výkonu činnosti Agentu pro zajištění).

Součástí Emisních podmínek a Smlouvy o výkonu činnosti Agentu pro zajištění je závazek Emitenta zajistit, aby splnění pohledávek vlastníků Dluhopisů bylo zajištěno mj. zástavním právem k podílu společníka MS-INVEST a.s. a společníka Philibert, a.s. v Emitentovi.

Podíl č. 1 o velikosti 50 % společníka MSI ve společnosti MSI Finance PHL s.r.o., je zastaven ve prospěch zástavního věřitele, společnosti WOOD & Company Financial Services, a.s., se sídlem Praha 1, náměstí Republiky 1079/1a, PSČ 110 00, Česká republika, IČ 265 03 808, zapsané do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7484 (dále též Zástavní věřitel), k zajištění úhrady a úplného splnění Zajištěných pohledávek dle smlouvy o zřízení zástavního práva k obchodnímu podílu uzavřené dne 16.11.2022 mezi Zástavním věřitelem a společností MS-INVEST a.s., jako zástavcem, kterými jsou:

a) veškeré současné a budoucí pohledávky (ať již existující nebo podmíněné) Zástavního věřitele a/nebo vlastníků Dluhopisů za Společností na základě Emisních podmínek a Smlouvy o výkonu činnosti Agentu pro zajištění, včetně pohledávek za Společností na zaplacení všech úroků, nákladů, poplatků a výdajů vzniklých v souvislosti s ochranou, zachováním nebo vymáháním práv Zástavního věřitele na základě Emisních podmínek a Smlouvy o výkonu činnosti Agentu pro zajištění; a

b) jakékoli pohledávky Zástavního věřitele a/nebo vlastníků Dluhopisů za Společností na vrácení bezdůvodného obohacení a na náhradu škody vzniklé v souvislosti s jakýmkoli pohledávkami uvedenými v odstavci (a) výše, zejména pohledávky vyplývající z ukončení (odstoupením nebo jinak), zrušení, neplatnosti, neúčinnosti nebo nevymahatelnosti jakýchkoli závazků podle Emisních podmínek a Smlouvy o výkonu činnosti Agentu pro zajištění a pohledávky vyplývající z porušení jakéhokoli závazku podle Emisních podmínek a Smlouvy o výkonu činnosti Agentu pro zajištění ze strany Společnosti,

a to až do úhrnné výše pohledávek uvedených pod písmeny a) a b) 100.000.000,- Kč (slovy: jedno sto milionů korun českých) s příslušenstvím.

2.2.4 Dceřiná společnost PHL – Blažimská s.r.o.

Název účetní jednotky: PHL - Blažimská s.r.o.

Sídlo: Na Pankráci 1062/58, Nusle, 140 00 Praha 4

Právní forma: společnost s ručením omezeným

Identifikační číslo: 036 74 282

Předmět podnikání: Správa nemovitostí, pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor vlastního majetku

Společnost vznikla 30. prosince 2014 zapsáním do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 236280.

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31.12.2022

Statutární orgán	Jméno	Bydliště
Jednatel	Ing. Lubomír Malík	Uherské Hradiště
Jednatel	Ing. Miroslav Příkop	Benešov

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

Prostřednictvím mateřské společnosti MSI Finance PHL s.r.o. byla realizována emise dluhopisů MSI Chodovec 10,00/26 o objemu 60 milionů Kč se 3,5 letou splatností. Dluhopisy mají roční úrok 10,00 %. Tento úrok je investorům vyplácen pololetně. Prostředky získané z emise jsou použity na spolufinancování nákladů spojených s rezidenčním developerským projektem Chodovec v Praze 11. Projekt Chodovec bude zahrnovat 90 bytových jednotek a 8 rodinných domů s celkovou plochou 8 010 m². Naprostou většinu bytových jednotek (80 z 90) budou tvořit menší byty 1+kk až 3+kk, po kterých je na trhu konzistentně silná poptávka. Průměrná velikost bytové jednotky v projektu Chodovec bude 61,6 m². Součástí projektu je 89 garážových míst a retailové prostory o celkových rozměrech 154 m².

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 31.12.2022 za kalendářní rok 2022. Finanční údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korun českých (Kč), není-li uvedeno jinak.

Způsoby oceňování, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2022 a 2021 jsou následující:

3.1 Dlouhodobý nehmotný majetek

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

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

Dlouhodobý nehmotný majetek v pořizovací ceně od 20 tis. Kč do 60 tis. Kč v roce 2022 a 2021 se účtuje na účet 019 – Drobný nehmotný majetek a je při zařazení do používání odepsán 50 % a ve druhém roce dalších 50 %.

3.2 Dlouhodobý hmotný majetek

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

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

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

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

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

3.2.1 Odpisy

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

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

3.3 Finanční majetek

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

Podíly a cenné papíry jsou oceňovány při pořízení pořizovací cenou.

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

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

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

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

3.4 Peněžní prostředky

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

3.5 Zásoby

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

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

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

3.6 Pohledávky

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou. Nakoupené pohledávky nebo pořízené vkladem se oceňují pořizovací cenou. Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na jejich realizační hodnotu, a to na základě individuálního posouzení jednotlivých dlužníků a věkové struktury pohledávek.

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

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

3.7 Vlastní kapitál

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

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

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

dosažení výše rezervního fondu určené ve společenské smlouvě nebo ve stanovách, nejméně však do výše 10 % základního kapitálu. Rezervní fond do výše 10 % základního kapitálu lze použít pouze k úhradě ztráty společnosti. O dalším použití rezervního fondu rozhodují jednatelé.

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

3.8 Cizí zdroje

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách.

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

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

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

3.9 Přepočet cizích měn na českou měnu

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

3.10 Leasing

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

3.11 Účtování výnosů a nákladů

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

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

3.12 Daň z příjmů

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

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

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

3.13 Metody konsolidace

Konsolidovaná účetní závěrka Skupiny MSI obsahuje účetní výkazy Skupiny MSI s aktivy, závazky, vlastním kapitálem, výnosy a náklady a cash flow mateřské společnosti a jejích dceřiných společností a je sestavená ke konci 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.

3.13.1 Systém konsolidace

Pro konsolidaci společností byl použit přímý systém konsolidace.

3.13.2 Konsolidační pravidla

Účetní závěrky mateřské společnosti a dceřiných společností se konsolidují plnou metodou. Všechny společnosti v holdingu účtují podle platné účetní osnovy v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví a na základě opatření Ministerstva financí ČR, kterou se stanoví obsah účetní závěrky pro podnikatele, jak vyplývá ze změn a doplnění. Hodnotové údaje jsou 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.

3.13.2.1 Stanovení významnosti pro jednotlivé oblasti a fáze zpracování

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

- a) významnost pro zahrnutí nevýznamných účetních jednotek do konsolidace

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

Konkrétně bude při výpočtu hladiny významnosti postupováno takto:

- základny „aktiva celkem“ a „čistý obrat“ celkem se zjistí ze součtu brutto hodnot (neupravených o vylučování vzájemných vztahů) za mateřský podnik a všechny ovládané účetní jednotky, které nejsou vyloučeny z konsolidace podle §22a, odst. 2 zákona o účetnictví plus účetní jednotky pod společným vlivem (zde zahrnuté v poměrné části). Do konsolidace nemusí být zahrnuty s odkazem na nevýznamnost ty ovládané a spolu ovládané účetní jednotky, které v součtu nepřekračují stanovenou hranici ani u jediné základny,

- základny „vlastní kapitál“ a „výsledek hospodaření běžného období“ se zjistí ze součtu brutto hodnot (neupravených o vylučování vzájemných vztahů) mateřského podniku, ovládaných a spolu ovládaných účetních jednotek po vyloučení účetních jednotek podle §22a, odst. 2 a případném vyloučení nevýznamných účetních jednotek podle předchozího bodu. Do konsolidace nemusí být zahrnuty ty přidružené účetní jednotky, které v součtu nepřekračují stanovenou hranici ani u jediné základny.

b) významnost pro vylučování vzájemných vztahů

- není stanovena. Vylučují se všechny vzájemné vztahy

c) významnost pro dohledávání rozdílů při vylučování vzájemných vztahů

	1. základna	%	2. základna	%
součet zjištěných rozdílů	aktiva celkem	0,1	čistý obrat	0,1

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

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

3.13.3 Konsolidační rozdíl

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

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

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

3.14 Přehled o peněžních tocích

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

4 Doplnující údaje

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

4.1 Dlouhodobý majetek

Dlouhodobý majetek konsolidačního celku má následující strukturu:

Hodnoty v tis. Kč.	31.12.2022	31.12.2021
Dlouhodobý nehmotný majetek celkem	140	322
Dlouhodobý hmotný majetek celkem	545 405	494 046
Z toho: Pozemky	153 764	187 322
Stavby	30 856	1 531
Hmotné movité věci	8 541	7 117
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	339 278	249 735
Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek	0	10 337
Nedokončený dl. hmotný majetek	12 937	38 005
Dlouhodobý finanční majetek celkem	53 552	178

Majetkové cenné papíry vykázané v dlouhodobém finančním majetku jsou oproti roku 2021 výrazně navýšeny. Tento nárůst je způsoben vkladem do ostatních kapitálových fondů společnosti MSI Capital s.r.o.. V této společnosti má MSI 10% podíl, dále pak významný podíl na této položce má půjčka společnost PHL – Blažimská s.r.o. do spoluovládané společnosti Philibert a.s. Stavby vykazované 31.12.2022 nebyly zařazeny do odepisování – jedná se o jednotky, které se nepoužívaly, jsou určeny k prodeji.

4.1.1 Konsolidační rozdíly

Hodnoty v tis. Kč.	31.12.2022	31.12.2021
Kladný konsolidační rozdíl brutto	37 787	43 436
Odpisy a oprávky	-14 773	-10 712
Kladný konsolidační rozdíl netto	52 560	54 148
Záporný konsolidační rozdíl brutto	-3	0
Odpisy a oprávky	0	0
Záporný konsolidační rozdíl netto	-3	0

4.1.2 Rozpis hmotného majetku zatíženého zástavním právem

Projektové pozemky 3480, 3479/3 a 3479/4 v katastrálním území Chodov, obec Praha vlastněné společností PHL Blažimská s.r.o. jsou zatíženy zástavním právem společnosti WOOD & Company Financial Services, a.s., IČ 265 03 808, se sídlem náměstí Republiky 1079/1a, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 7484. Zástava pozemků je vůči dluhopisům emitovaných v listopadu 2022 v celkové nominální hodnotě 60 000 tis. Kč.

4.1.3 Hmotný investiční majetek pořízený formou operativního pronájmu

Konsolidovaná skupina MSI má najatý dlouhodobý majetek, o kterém se neúčtuje na rozvahových účtech. Celková částka nákladů na operativní nájem osobního automobilu za rok 2022 dosáhl výše 706 tis. Kč. Celková částka na nájem kopírovacích skenovacích zařízení za rok 2022 činí 251 tis. Kč.

4.2 Zásoby

Hodnoty v tis. Kč.	31.12.2022	31.12.2021
Nedokončená výroba a polotovary	50 115	157 029

4.3 Dlouhodobé pohledávky

Hodnoty v tis. Kč.	31.12.2022	31.12.2021
Dlouhodobé pohledávky	348 271	480 896
Z toho: Odložená daňová pohledávka	6 857	0
Ostatní pohledávky	341 414	480 896

Nejvýznamnější položkou ostatních pohledávek jsou jiné pohledávky, které jsou zejména tvořeny pozastávkami za projektovými společnostmi. Odložená daňová pohledávka vychází z přecenění majetku společnosti VG při fúzi v roce 2018.

4.4 Krátkodobé pohledávky

Hodnoty v tis. Kč.	31.12.2022	31.12.2021
Krátkodobé pohledávky	514 160	676 487
Z toho: Pohledávky z obchodních vztahů	369 529	430 941
Stát – daňové pohledávky	5 702	6 316
Krátkodobé poskytnuté zálohy	97 787	93 828
Dohadné účty aktivní	6 034	4 100
Jiné pohledávky	35 108	42 280

Celkové pohledávky po lhůtě splatnosti

	31.12.2022		31.12.2021	
	Z obchodního styku	Ostatní	Z obchodního styku	Ostatní
Do 30	383	0	5 599	0
30-60	0	0	876	0
60-90	0	0	348	0
90-180	0	0	0	0
180 a více	25	0	198	0

Na nesplacené pohledávky, které jsou považovány za pochybné, nebyly v roce 2022 vytvořeny opravené položky na základě analýzy platební schopnosti zákazníků a věkové struktury pohledávek. Pohledávky po splatnosti ve skupině se nevyskytují.

4.5 Závazky

Hodnoty v tis. Kč.	31.12.2022	31.12.2021
Dlouhodobé závazky	763 844	496 430
Z toho: Vydané dluhopisy	74 376	0

Hodnoty v tis. Kč.	31.12.2022	31.12.2021
Závazky k úvěrovým institucím	22 192	3 826
Dlouhodobé přijaté zálohy	57 317	57 747
Závazky z obchodních vztahů	264 368	197 296
Odložený daňový závazek	36 745	30 074
Jiné závazky	308 846	207 487

Hodnoty v tis. Kč.	31.12.2022	31.12.2021
Krátkodobé závazky	632 880	847 034
Z toho: Vydané dluhopisy	0	250 000
Krátkodobé přijaté zálohy	141 809	214 873
Závazky z obchodních vztahů	298 384	317 600
Závazky - podstatný vliv	3 514	0
Závazky ke společníkům	74 740	2 936
Krátkodobé finanční výpomoci	23 602	40 704
Závazky k zaměstnancům	3 364	2 800
Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	906	813
Stát – daňové závazky a dotace	81 559	12 784
Dohadné účty pasivní	3 621	3 361
Jiné závazky	1 381	1 162

Celkové závazky po lhůtě splatnosti

Počet dnů	31.12.2022		31.12.2021	
	Z obchodního styku	Ostatní	Z obchodního styku	Ostatní
Do 30	53 670	0	34 961	0
30-60	13 449	0	32 576	0
60-90	914	0	2 793	0
90-180	452	0	544	0
180 a více	2 149	0	312	0

Závazky po splatnosti ve skupině se nevyskytují.

Společnost MS-INVEST, a.s. ručí svým propojeným projektovým společnostem za úvěry poskytnuté finančními institucemi.

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

K 31.12.2022 nebyly žádné pohledávky ve skupině MSI zatíženy zástavním právem.

4.7 Závazky nesledované v účetnictví a neuvedené v rozvaze

Nejsou.

4.8 Rezervy

Nebyly tvořeny.

4.9 Vlastní kapitál

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

4.10 Tržby z běžné činnosti

Hodnoty v tis. Kč.	31.12.2022	31.12.2021
Čistý obrát za účetní období	629 815	298 291
Z toho: Tržby z prodeje služeb	339 237	242 774
Ostatní provozní výnosy	267 639	38 614
Výnosové úroky a podobné výnosy	22 938	16 899
Ostatní finanční výnosy	0	3

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

4.11 Zaměstnanci společnosti, osobní náklady

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

Hodnoty v tis. Kč.	2022		2021	
	Celkový počet zaměstnanců	Členové řídících, kontrolních a správních orgánů	Celkový počet zaměstnanců	Členové řídících, kontrolních a správních orgánů
Průměrný počet zaměstnanců	50	4	49	4
Mzdy	35 612	8 597	27 223	6 434
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	3 228	2 232	9 644	1 943
Osobní náklady celkem	38 8841	10 829	36 978	8 377

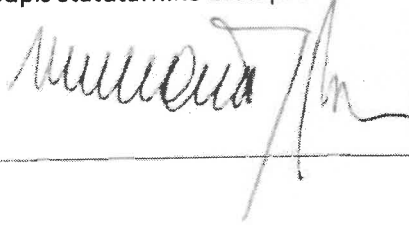
V roce 2022 a 2021 neobdrželi členové a bývalí členové řídících, kontrolních a správních orgánů odměny z důvodu jejich funkce. Členové představenstva jsou zaměstnanci společnosti MS-INVEST a.s.

V roce 2022 a 2021 neobdrželi členové řídících, kontrolních a správních orgánů žádné zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry, přiznané záruky, a jiné výhody.

4.12 Významné položky výkazu zisku a ztráty

Odměny statutárnímu auditorovi k 31.12.2022:

Služby V Kč	2022	2021
Povinný audit konsolidované účetní závěrky	160 tis.	140 tis.

Sestaveno dne:		Podpis statutárního zástupce:
11.8.2023		

**Za období
1.1.2022 - 31.12.2022
(v celých tisících Kč)**

MS-INVEST a.s., IČO 25544756
Koliště 1912/13
Brno - Černá Pole, 602 00

Sestaveno dne 11.8.2023
Podpisový záznam statutárního orgánu konsolidující účetní jednotky

notky

PŘEHLED O ZMĚNÁCH KONSOLIDOVANÉHO VLASTNÍHO KAPITÁLU

Sestaven od 1.1.2022 do 31.12.2022 (V tisících Kč.h na 0 des. míst)

Název a sídlo účetní jednotky:

MS-INVEST a. s. (IČ 25544756)

Koliště 1912, 602 00 Brno, Česká republika

Položka	Text	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
A.	Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku (účet 411, 491)		
A.1.	Počáteční stav	1 460	1 860
A.2.	Zvýšení	190	
A.2.	Snížení	100	400
A.3.	Konečný zůstatek	1 550	1 460
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 ze zisku		
E.1.	Počáteční stav	902	999
E.2.	Zvýšení	31	
E.3.	Snížení		97
E.4.	Konečný zůstatek	933	902
F.	Ostatní fondy ze zisku		
F.1.	Počáteční stav	0	0
F.2.	Zvýšení	1	
F.3.	Snížení		
F.4.	Konečný zůstatek	1	0
G.	Ostatní kapitálové fondy		
G.1.	Počáteční stav	305 308	272 932
G.2.	Zvýšení	84 923	34 376
G.3.	Snížení	335 514	2 000
G.4.	Konečný zůstatek	54 717	305 308
H.	Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření		
H.1.	Počáteční stav	31 048	337 195
H.2.	Zvýšení	5	2 468
H.3.	Snížení		308 615
H.4.	Konečný zůstatek	31 053	31 048
I.	Zisk minulých účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)		
I.1.	Počáteční stav	0	0

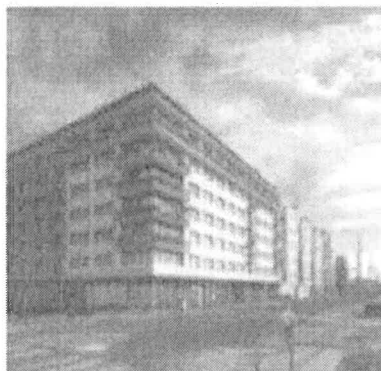
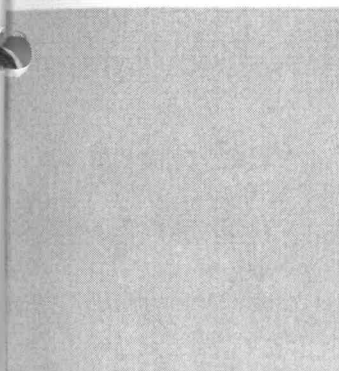
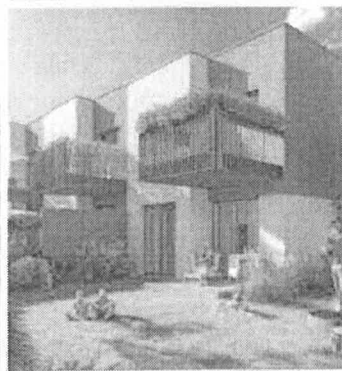
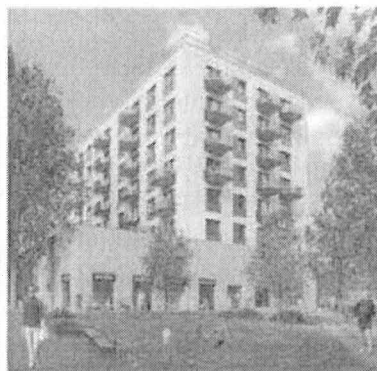
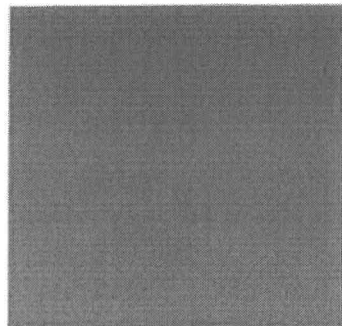
I.2.	Zvýšení	724 466	39 947
I.3.	Snížení	369 744	39 947
I.4.	Konečný zůstatek	354 722	0
J. Ztráta minulých účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)			
J.1.	Počáteční stav	-125 123	-32 175
J.2.	Zvýšení	-179 592	-92 948
J.3.	Snížení	-5 642	
J.4.	Konečný zůstatek	-299 073	-125 123
K. Zisk/ztráta za účetní období po zdanění			
K.1.	Počáteční stav	347 226	-4 869
K.2.	Zvýšení	37 855	347 226
K.3.	Snížení	347 226	-4 869
K.4.	Konečný zůstatek	37 855	347 226
Vlastní kapitál celkem			
X.1.	Počáteční stav	560 821	575 942
X.2.	Zvýšení	667 879	294 225
X.3.	Snížení	1 046 942	309 346
X.4.	Konečný zůstatek	181 758	560 821

Sestaveno dne: 11.8.2023

Právní forma účetní jednotky: akciová společnost

Podpisový záznam:





Konsolidovaná výroční zpráva
SKUPINY MSI ZA ROK 2022

OBSAH

Zpráva auditora o ověření konsolidované výroční zprávy za rok 2022

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 zaměstnancích
7. Informace o organizačních složkách v zahraničí
8. Informace o pořízování vlastních akcií
9. Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku
10. Předpoklad nepřetržitého trvání společnosti
11. Obchodní model podniku a jeho tvorba
12. Nabytí vlastních akcií nebo vlastního podniku
13. Ochrana životního prostředí
14. Významné události, které nastaly po rozvahovém
15. Finanční informace

Konsolidovaná účetní závěrka:

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

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

1 Vymezení konsolidačního celku

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

- **Mateřskou obchodní korporací** je MS-INVEST, a.s. se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, identifikační číslo 255 44 756 (dále též „mateřská společnost“ nebo též „MSI“)
- **Dceřinou obchodní korporací** jsou:
 - A) VIDA green s.r.o. (dále také „VG“), se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, identifikační číslo: 054 02 506,
 - B) MAMEST, s.r.o. (dále také „MAMEST“) se sídlem Brno, Koliště č.p. 1912/13, PSČ 60200, identifikační číslo 262 80 825,
 - C) MS Michelská, s.r.o. (dále také „MSM“), se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, IČO: 276 69 335,
 - D) MSI Finance PHL s.r.o. (dále také „MSIFI“), se sídlem Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8, identifikační číslo: 176 04 869
 - E) PHL - Blažimská s.r.o. (dále také „PHL“), se sídlem Na Pankráci 1062/58, Nusle, 140 00 Praha 4, identifikační číslo: 036 74 282,

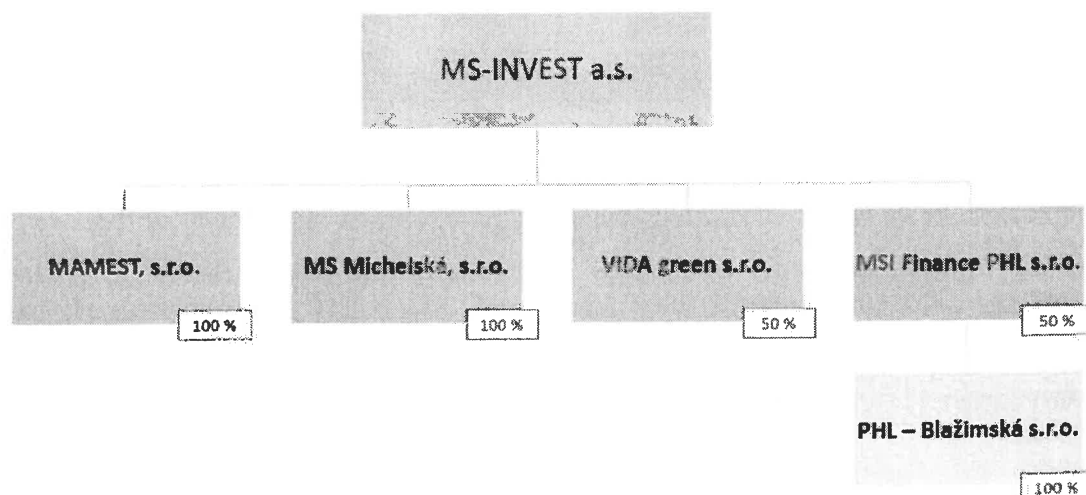
(společně též „dceřiné společnosti“).

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

Společnost	Přímý podíl/vliv	Druh vlivu	Úroveň	Metoda konsolidace
VIDA green s.r.o.	50%	společný	společná	poměrná
MAMEST, s.r.o.	100%	rozhodující	dcera	plná
MS Michelská, s.r.o.	100%	rozhodující	dcera	plná
MSI Finance PHL s.r.o.	50%	společný	společná	poměrná
PHL - Blažimská s.r.o.	50%	společný	společná	poměrná

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

Organizační schéma konsolidované skupiny MSI



2 Obecné údaje konsolidačního celku

2.1 Popis konsolidační účetní jednotky

Název: MS-INVEST a.s.

Sídlo: Brno, Koliště 1912, PSČ 602 00

Právní forma: akciová společnost

Identifikační číslo: 255 44 756

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

Rozhodující předmět činnosti: inženýrská činnost a realizace výstavby RD.

Datum vzniku společnosti: 18.11.1998

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31.12.2020

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

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

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

2.1.1 Historie a vývoj mateřské společnosti

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

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

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

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

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

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

Na společnost MS-INVEST a.s., jako na společnost nástupnickou, přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením jmění zanikající společnosti MS Sokolovská, s.r.o., se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ: 042 73 524, a to podle Projektu fúze sloučením ze dne 08.11.2021. Rozhodný den: 01.01.2021.

Na společnost MS-INVEST a.s., jako na společnost nástupnickou, přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením jmění zanikající společnosti M Ďáblická, s.r.o., se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ: 291 35 478, a to podle Projektu fúze sloučením ze dne 08.11.2021. Rozhodný den: 01.01.2021.

Na společnost MS-INVEST a.s., jako na společnost nástupnickou, přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením jmění zanikající společnosti M.S. Vinořská, s.r.o., se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ: 277 18 875, a to podle Projektu fúze sloučením ze dne 08.11.2021. Rozhodný den: 01.01.2021.

Na společnost MS-INVEST a.s., jako na společnost nástupnickou, přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením jmění zanikající společnosti KEMPZ House s.r.o., se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ: 242 66 710, a to podle Projektu fúze sloučením ze dne 08.11.2021. Rozhodný den: 01.01.2021.

Na společnost MS-INVEST a.s., jako společnost nástupnickou, přešlo v důsledku fúze sloučením jmění zanikajících společností (i) M.S. Karlínská, s.r.o., se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ: 242 75 999; a (ii) MS Zet4, s.r.o., se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ: 253 15 510; a to podle Projektu fúze sloučením ze dne 08.11.2022. Rozhodný den: 01.01.2022.

2.1.2 Základní kapitál společnosti MSI

Základní kapitál společnosti MSI činí 1 2600 000 Kč a byl splacen v plné výši. Je rozdělen do 21 ks kmenových akcií, každá o jmenovité hodnotě 60 000 Kč. Všechny akcie jsou vydány jako cenné papíry a znějí na jméno.

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 obehnutá lesy a z druhé řekou Svatkou 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.

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 5+kk s

garáží. U všech domů je zároveň parkovací stání před domem. Celková plocha se pohybuje od 125,6 m² do 160,2 m². Projekt se nachází na samotné hranici s Prahou a těší se velké oblibě ze strany klientů.

Koncem roku 2016 byl vyprodán poslední rodinný dům z III. fáze projektu v Cholupicích v rámci, kterého zde vyrostlo 18 domů o dispozicích 5+kk s garáží. Užitná plocha domů se pohybuje v rozmezí 132,9 – 151,8 m².

V bytovém domě "REZIDENCE Trinity" poblíž ulice Thámova a Rohanského nábřeží byly vystavěny celkem tři "věže", ve kterých je umístěno 107 bytových jednotek o dispozicích 1+kk až 4+kk s terasami na střeše. Výstavba byla zahájena v červnu 2015 a dokončena v prosinci 2016. Užitná plocha bytů je v rozmezí 27–179 m². Všechny byty mají balkon, terasu nebo předzahrádku. Byty 2+kk, 3+kk a 4+kk mají v ceně garážové stání.

V rámci residenčního bydlení Podbaba se na rohu ulic Heinemannova a Lindleyova postavili 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 nejprestižnější čtvrtí Prahy vůbec. Kolaudace projektu proběhla v Q1 2018.

V červenci roku 2014 byla v Brně zahájena výstavba dalších etap rodinných a bytových domů developerského projektu Panorama II a III, navazující na úspěšnou realizaci projektu Panorama I. Rozsáhlý projekt je zasazen do okrajové části města Brna – v 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 mají 4 nadzemní podlaží a 1 či 2 podzemní podlaží. Kategorie je o velikosti 1+kk až 5+kk, střešní apartmány. Podlahová plocha bytů je v rozmezí 24 – 119 m². V rámci III. etapy je v realizaci výstavba 61 rodinných domů. Rodinné domy jsou dvoupodlažní (typ L a M) nebo 3 podlažní (typ K). Dispozičně jsou domy řešeny jako 4+kk, 5+kk a 6+kk. Užitná plocha rodinných domů je od 147 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 vyrostly tři domy se 149 bytovými jednotkami o dispozicích 1+kk až 4+kk ve výměrách od 20 m² do 119 m². Projekt dále zahrnuje kancelářské a obchodní prostory. Kolaudace proběhla na jaře roku 2018. Zároveň byla do nově vzniklých kancelářských prostor tohoto projektu přesunuta pražská pobočka společnosti MSI.

MS-INVEST, a.s. zrealizovala v širším centru Prahy projekt Rezidence U Grébovky, který naleznete na rohu ulic Ctiradova a Vlastislavova, v blízkosti Havlíčkových sadů - Grébovky. Projekt U Grébovky nabízí celkem 27 bytových jednotek v 6 nadzemních podlažích. Byty jsou situovány od 2. nadzemního podlaží. Bytové jednotky jsou v dispozicích 1+kk, 2+kk, 3+kk a 4+kk. Část bytů nabízí balkon nebo lodžii. Rezidenční projekt U Grébovky se nachází na strategicky výhodném místě v širším centru Prahy. Jeho dostupnost je zajištěna ze zastávek MHD Náměstí Bratří Synků a Otakarova. Jedna ze stanic budoucího metra linky D je plánována přímo na Náměstí Bratří Synků a bude 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.

Ve spolupráci se skupinou CIMEX zrealizovala společnost MS-INVEST, a.s. v širším centru jihomoravské metropole projekt Rezidence Riverside, který naleznete na rohu ulic Poříčí a Bauerova, v těsné blízkosti areálu Brněnských veletrhů a výstav. Projekt představuje dostavbu hotelového komplexu Voroněž, má 8 nadzemních podlaží, přičemž byty jsou situovány od 2. nadzemního podlaží. V jednom podzemním a prvním nadzemním podlaží je umístěno celkem 34 garážových a 56 parkovacích stání. Celkem zde naleznete 86 bytových jednotek od velikostí studia, 1+kk, 2+kk, 3+kk po 4+kk. Většina bytů nabídne balkon nebo lodžii, střešní byty pak i terasy. Byty mají výměry od 25,6 m² do 117,4 m². Kolaudace proběhla na přelomu roku 2018/2019.

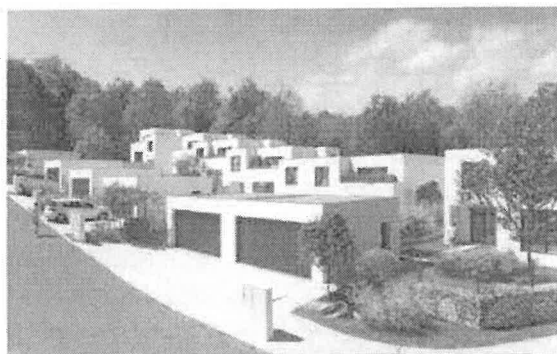
Další realizovaným projektem je výstavba 4 luxusních rodinných domů v Praze – Malvazinky. Projekt výstavby čtyř řadových rodinných domů ve vyhledávané lokalitě Prahy 5 – Malvazinky. Projekt je vzhledem ke své lokalitě realizován v nadstandardním provedení. Stavba je umístěna na jihozápadním svahu kopce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



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

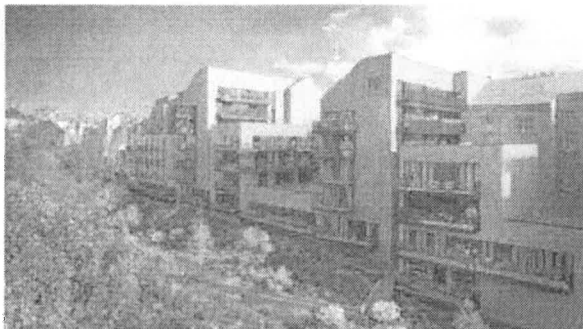


Společnost MAMEST byla nositelem projektu RD Jundrov, který navazoval na velice úspěšnou realizaci rodinných a bytových domů, během níž v letech 2005–2014 vzniklo 6 bytových a 31 rodinných domů. V žádané lokalitě městské části Brno – Jundrov, v těsné blízkosti řeky Svratky a obory Holedná, se zrealizovala další etapa výstavby 6 typů řadových rodinných domů s dispozicemi 4+kk a 5+kk, ke každému domu vždy náleží garáž či dvojgaráž. Jundrov patří ke zcela ojedinělým částem města Brna. Z jedné strany Jundrova jsou rekreační lesy a z druhé řeka Svratka, podél níž vede cyklostezka přímo k Brněnské přehradě. Městská část Brno – Jundrov



nabízí veškerou občanskou vybavenost. Je zde mateřská i základní škola, pošta, restaurace, sportovní areál, tenisové kurty, dětská hřiště, lékárna, bowling, bankomat i obchodní středisko. Větší nákupy je pak možné realizovat nákupním centru Campus Square v nedalekých Bohunicích.

Developerský projekt Žižkovské pavlače je tvořen souborem několika bytových domů, které zaujmou svou propracovanou architekturou a schopností zapadnout do stávající zástavby klasických pražských činžovních domů, postavených počátkem 20. století. Projekt bude obsahovat celkem 141 bytů /ateliérů o dispozicích 1+kk až 5+kk s užitnou plochou cca 7 716 m² a retailové prostory převážně v přízemí domu s prodejní plochou 1 382 m². Žižkovské pavlače budou ekologicky a energeticky šetrnou stavbou, především díky využití dnešních moderních technologií ve stavebnictví. To se týká všech bytů i nebytových prostorů v přízemí domů. Dobrá dopravní dostupnost, především díky husté síti městské hromadné dopravy, je v rámci bytového komplexu ještě podpořena možností parkovat vlastní auto v podzemních garážích a vyhnout se tak neustálému koloběhu hledání parkovacího místa přímo na ulici. Podzemní část domu je vyhrazena pro 99 parkovacích míst a další nebytové prostory, jako jsou například sklepy. Od 2.NP do 7.NP jsou situovány bytové a ubytovací jednotky. Velkým kladem jsou precizně navržené interiéry.



Developerský projekt DOMY ĎÁBLICKÁ HVĚZDÁRNA je situován v městské části Praha 8 – Ďáblice mezi ulicemi Květnová, K Náměstí, Kučerové a Hřenská. Projekt se nachází v těsné blízkosti Ďáblického háje a nabízí tak klidné a tiché prostředí pro rodinné bydlení s výbornou dostupností centra Prahy. Ďáblice jsou součástí správního obvodu Prahy 8, zároveň však mají Městský úřad s vlastní samosprávou. Projekt nabízí rodinné domy o dispozicích 5+kk a 6+kk včetně jedné nebo dvou garáží. Architektura projektu navazuje na stávající zástavbu rodinných domů. Domy jsou navrženy jako samostatně stojící, dvojdomy nebo řadové domy s dobře promyšlenými dispozicemi o velikosti od 150 m² až po 190 m². Pražské Ďáblice nabízejí bydlení v lokalitě s výbornou dopravní dostupností, širokou nabídkou služeb a také život v klidné městské části s dostatkem prostoru, zeleně i míst pro každodenní procházky. Projekt je již téměř vyprodán.



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



bylo Q1 2021. Celkem zde bylo realizováno 113 bytů, 2 750 m² komerčních ploch, 127 garážových stání. Kolaudace proběhla koncem roku 2022. Projekt je již téměř vyprodán.

Developerský projekt RD Letňany naleznete v klidné části pražských Letňan v ulici Pavla Beneše. Letňany nabízejí lesopark, kavárny, restaurace či bary, školy a dostupné MHD. V rámci developerského projektu RD Letňany vznikne 30 řadových rodinných domů provedených ve třech variantách s dispozicemi 4+kk a 5+kk. Rodinné domy budou mít užitnou plochu od 122 m² po 143 m². Ke každému domu náleží terasa a vlastní garáž. Pozemky s výměrou až 362 m² nabídnou dostatek prostoru. Projekt je již téměř vyprodán.

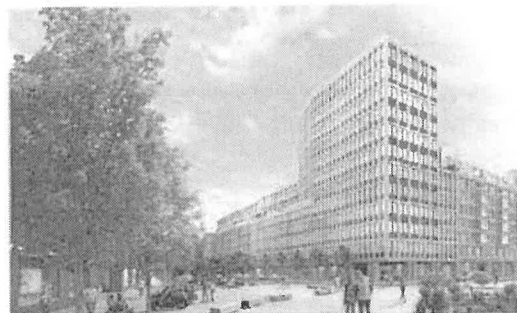


2.1.4 Aktuální situace mateřské společnosti MSI

V průběhu roku 2022 došlo k prodeji dceřiné společnosti MS Satalická, s.r.o. u projektu Rodinné domy Satalice pokračuje Společnost MSI ve své developerské činnosti.

V současné době realizuje mateřská společnost MSI i prostřednictvím svých dceřiných a partnerských společností 9 projektů v České republice. Většina těchto projektů je v pokročilém stádiu výstavby nebo těsně po dokončení. Společnost MSI v těchto projektech vystupuje jako generální dodavatel stavby, investor a smluvní prodejce. Všechny tyto projekty mají zajištěné financování. Několik dalších projektů má společnost MSI ve fázi přípravy.

V Brně MSI pokračuje na 2. etapě Paláce 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 byla zahájena v roce 2018 a byla dokončena v roce 2022. Druhá etapa bude navazovat na první etapu a její dokončení se plánuje v roce 2023. Bude zahrnovat podzemní parkovací stání o kapacitě 122 míst, obchodní plochy v přízemí o užitné ploše 530 m² a obytné prostory o výměře 6 150 m².



MS Michelská development s.r.o. v současné době v Praze 4 - Michli připravuje projekt Rezidence Michle. Celý projekt bude rozdělen do několika budov osazených ve svahu uprostřed krásné zeleně, přesto nedaleko centra města. Dle územního plánu se předpokládá výstavba o celkové ploše 7 000 m². Zahájení výstavby se předpokládá v roce 2021 a dokončení celého projektu se plánuje v roce 2023. V blízkém okolí se nachází veškerá potřebná občanská vybavenost – nákupní centrum Arkády Pankrác, supermarket Kaufland, restaurace i sportoviště. V docházkové vzdálenosti se nachází několik 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.

Koncem roku 2021 byla zahájena výstavba developerského projektu Byty Laudova, který představuje samostatně stojící devítipatrový dům. První dvě nadzemní podlaží tvoří garážová stání pro rezidenty, přičemž v prvním nadzemním podlaží se také nachází komerční prostory. Od 3. do 9. podlaží jsou situovány bytové jednotky s dispozicemi 1+kk až 4+kk. Tento projekt je umístěn na okraji sídliště Řepy,

kde již kompletní stávající výstavba přechází ve vilovou čtvrť. Dům se nachází v dostatečné vzdálenosti od stávající zástavby.

Začátkem roku 2022 byla zahájena výstavba developerského projektu „RD Ruzyně“. Vznikne soubor 20 rodinných domů s dispozicemi 5+kk až 8+kk, z toho 12 řadových rodinných domů, 3 dvojdomy a 2 samostatně stojící domy. Rodinné domy budou stát na pozemcích s výměrou 176 až 425 m², užitná plocha domů bude 146 až 285 m². Předprodej pro získání bankovního financování i přes nepříznivou situaci na hypotečním trhu byl splněn.

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

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. Tyto dluhopisy byly splaceny 30.11.2022.

2.2 Popis dceřiných společností

2.2.1 Dceřiná společnost VIDA green s.r.o.

Název účetní jednotky: VIDA green s.r.o.

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

Právní forma: společnost s ručením omezeným

Identifikační číslo: 054 02 506

Předmět činnosti: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Společnost vznikla 19. září 2016 zapsáním do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 95167.

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31.12.2022

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

Společnost má základní kapitál ve výši 220 000,- Kč, splaceno 100 %.

VG dokončila projekt Žižkovské pavlače v prosinci 2021. Developerský projekt Žižkovské pavlače je tvořen souborem několika bytových domů, které zaujmou svou zpracovanou architekturou a schopností zapadnout do stávající zástavby klasických pražských činžovních domů, postavených počátkem 20. století. Projekt bude obsahovat celkem 141 bytů /ateliérů o dispozicích 1+kk až 5+kk s užitnou plochou cca 7 716 m² a retailové prostory převážně v přízemí domu s prodejní plochou 1 382 m². Žižkovské pavlače budou ekologicky a energeticky šetrnou stavbou, především díky využití dnešních moderních technologií ve stavebnictví. To se týká všech bytů i nebytových prostorů v přízemí domů. Dobrá dopravní dostupnost, především díky husté síti městské hromadné dopravy, je v rámci bytového komplexu ještě podpořena možností parkovat vlastní auto v podzemních garážích a vyhnout se tak neustálému koloběhu hledání parkovacího místa přímo na ulici. Podzemní část domu je vyhrazena pro 99 parkovacích míst a další nebytové prostory, jako jsou například sklepy. Od 2.NP do 7.NP jsou situovány bytové a ubytovací jednotky. Velkým kladem jsou precizně navržené interiéry.

2.2.2 Dceřiná společnost MAMEST, s.r.o.

Název účetní jednotky: MAMEST, s.r.o.

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

Právní forma: společnost s ručením omezeným

Identifikační číslo: 262 80 825

Rozhodující předmět podnikání: provádění staveb, jejich změn a odstraňování

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

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31.12.2021

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 byla nositelem projektu Jundrov IV. Developerský projekt Jundrov IV navazoval 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 vyrostl také v lokalitě Brno – Jundrov a je napojen na novou ulici Prašnice, v klidném prostředí obklopeném lesy a řekou Svatkou. K datu sestavení účetní závěrky byly všechny domy developerského projektu vyprodány.

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

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

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

Právní forma: společnost s ručením omezeným

Identifikační číslo: 27669335

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

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

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31.12.2021

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

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

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

MS Michelská, s.r.o. v průběhu roku 2021 prodala celý připravovaný projekt v Praze 4 - Michli společnosti MS Michelská development s.r.o.

2.2.4 Dceřiná společnost MSI Finance PHL s.r.o.

Název účetní jednotky: MSI Finance PHL s.r.o.

Sídlo: Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8

Právní forma: společnost s ručením omezeným

Identifikační číslo: 176 04 869

Předmět podnikání: Správa vlastního majetku

Společnost vznikla 5. října 2022 zapsáním do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 373802.

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31.12.2022

Statutární orgán	Jméno	Bydliště
Jednatel	Ing. Petr Malík	Praha
Jednatel	Ing. Miroslav Příkop	Benešov

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

MSI Finance PHL s.r.o. koncem roku 2022 emitovala ve spolupráci se společností WOOD & Company Financial Services dluhopisy v nominální hodnotě 60 000 tis. Kč. Prostředky byly použity na financování projektu vlastněném dceřinou společností PHL – Blažimská s.r.o. v Praze-Chodovci. Dluhopisy jsou splatné v květnu 2026.

2.2.5 Dceřiná společnost PHL – Blažimská s.r.o.

Název účetní jednotky: PHL - Blažimská s.r.o.

Sídlo: Na Pankráci 1062/58, Nusle, 140 00 Praha 4

Právní forma: společnost s ručením omezeným

Identifikační číslo: 036 74 282

Předmět podnikání: Správa nemovitostí, pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor vlastního majetku

Společnost vznikla 30. prosince 2014 zapsáním do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 236280.

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31.12.2022

Statutární orgán	Jméno	Bydliště
Jednatel	Ing. Lubomír Malík	Uherské Hradiště
Jednatel	Ing. Miroslav Příkop	Benešov

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

Prostřednictvím mateřské společnosti MSI Finance PHL s.r.o. byla realizována emise dluhopisů MSI Chodovec 10,00/26 o objemu 60 milionů Kč se 3,5 letou splatností. Dluhopisy nabízejí atraktivní roční výnos 10,00 %. Tento výnos je investorům vyplácen pololetně. Prostředky získané z emise jsou použity na spolufinancování nákladů spojených s rezidenčním developerským projektem Chodovec v Praze 11. Projekt Chodovec bude zahrnovat 90 bytových jednotek a 8 rodinných domů s celkovou plochou 8 010 m². Naprostou většinu bytových jednotek (80 z 90) budou tvořit menší byty 1+kk až 3+kk, po kterých je na trhu konzistentně silná poptávka. Průměrná velikost bytové jednotky v projektu Chodovec bude 61,6 m². Součástí projektu je 89 garážových míst a retailové prostory o celkových rozměrech 154 m².

3 Zpráva o podnikatelské činnosti

3.1 Výsledek hospodaření:

Konsolidovaný výsledek hospodaření (v tis. Kč)	Sledované účetní období	Minulé účetní období
Konsolidovaný zisk před zdaněním	35 763	353 561
Konsolidovaný výsledek provozní	46 017	159 430
Konsolidovaný výsledek z finančních operací	-10 254	194 131
Konsolidovaný výsledek po zdanění	37 855	347 226

Sledované účetní období: 1.1.2022 – 1.12.2022

Minulé účetní období: 1.1.2021 – 31.12.2021

Z výsledků je zřejmé, že v roce 2022 skupina MSI realizovala výrazně nižší konsolidovaný hospodářský výsledek než minulé účetní období. Pokles konsolidovaného hospodářského výsledku byl způsoben zejména poklesem výnosů prodeje podílů v dceřiných společnostech.

3.2 Finanční situace účetní jednotky

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.

Společnosti MSI se podařilo v roce 2022 výrazně zvýšit celkový obrat, ale ani přes to se nepodařilo celé skupině MSI dosáhnout obratu roku 2021. Celá skupina MSI prošla v roce 2022 značnou přeměnou, došlo ke 2 fúzím a zároveň společnost MSI nakoupila prostřednictvím společnosti MSI Finance PHL s.r.o. podíl ve společnosti PHL – Blažimská s.r.o., která vlastní projekt v Praze – Chodovci.

4 Údaje o důležitých skutečnostech

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

5 Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Účetní jednotka se nezabývá výzkumem.

6 Informace o zaměstnancích

K datu účetní závěrky měla společnost MSI (potažmo celá skupina) celkem 50 zaměstnanců. MSI nabízí svým zaměstnancům příjemné pracovní podmínky s možností různých benefitů a dodržuje podmínky stanovené zákoníkem práce.

7 Informace o organizačních složkách v zahraničí

Účetní jednotka nemá organizační složky v zahraničí.

8 Informace o pořizování akcií

Účetní jednotka má podíl s podstatným vlivem ve společnostech:

VIDA green s.r.o. (dále také „VG“), se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, identifikační číslo: 054 02 506,

MAMEST, s.r.o. (dále také „MAMEST“) se sídlem Brno, Koliště č.p. 1912/13, PSČ 60200, identifikační číslo 262 80 825,

MS Michelská, s.r.o. (dále také „MSM“), se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, IČO: 276 69 335,

MSI Finance PHL s.r.o. (dále také „MSIFI“), se sídlem Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8, identifikační číslo: 176 04 869

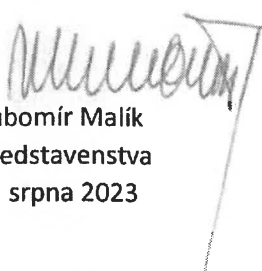
PHL - Blažimská s.r.o. (dále také „PHL“), se sídlem Na Pankráci 1062/58, Nusle, 140 00 Praha 4, identifikační číslo: 036 74 282,

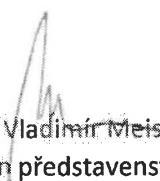
9 Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku

Představenstvo společnosti MS-INVEST a.s. konstatuje:

- konsolidovaná účetní závěrka za rok 2022 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 2022 nastaly.

Hospodaření konsolidačního celku v roce 2022 skončilo ziskem ve výši 37 855 tis. Kč. V rozvaze za rok 2022 Skupina MSI eviduje aktiva ve výši 1 579 219 tis. Kč, která jsou tvořena zejména pohledávkami a dlouhodobým hmotným majetkem. Největší položku pasivní strany rozvahy pak představují krátkodobé závazky. Vlastní kapitál byl snížen na 181 758 tis. Kč ke dni 31. 12. 2022.


Ing. Lubomír Malík
člen představenstva
11. srpna 2023


Ing. Vladimír Meister
člen představenstva
11. srpna 2023

10 Předpoklad nepřetržitého trvání společnosti

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2022 byla sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání společnosti. Příložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

11 Obchodní model podniku a jeho tvorba

Společnosti skupiny MSI jsou založeny za účelem developmentu a zajišťování financování v oblasti této činnosti.

12 Nabytí vlastních akcií nebo vlastního podílu

Žádná ze společností konsolidačního ceiku MSI nenabyla během sledovaného účetního období vlastní podíly ani vlastní akcie.

13 Ochrana životního prostředí

Společnosti skupiny MSI splňují všechny zákonné předpisy v oblasti ochrany životního prostředí.

14 Významné události, které nastaly po rozvahovém dni

Po datu účetní závěrky nenastaly žádné události, které by vyžadovaly úpravu účetní závěrky nebo přílohy k ní či zveřejnění v účetní závěrce nebo její příloze.

Nejen v přímé souvislosti s válečným konfliktem na Ukrajině došlo k negativnímu makroekonomickému vývoji v posledních měsících včetně značné části roku 2022. Tento vývoj je spojen srůstem cen energií a všeobecně s vyšší inflací ve srovnání s předcházejícími roky, s růstem úrokových sazeb, což v důsledku mění spotřebitelské a investiční chování ve společnosti. Zhodnocení a realizace developerských projektů ve skupině je silně ovlivněna ekonomickým vývojem, růstem úrokových sazeb, horší dostupností financování ze strany zákazníků, což se projevuje na ziskovost celé skupiny.

15 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 2022 byla zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání. Příložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

Projekty ve výstavbě pokračují dle plánu a připravované projekty taktéž. Vzhledem k inflaci, která nastala, je možné i v roce 2023 očekávat negativní vlivy, které budeme v průběhu roku vyhodnocovat.

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

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

V souladu s § 82 zákona o obchodních korporacích č.90/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů, zpracovalo představenstvo společnosti MS-INVEST a.s., se sídlem Brno, ul. Koliště 1912 (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 - 12/2022.

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

- a) předseda představenstva - Ing. Pavel Štrnad, bytem Hoštice, čp. 8, PSČ 768 13
- 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. Štrnad Pavel

- člen představenstva spol. Moravská stavební - REAL,a.s.
- jednatel ve společnostech Mamest, s.r.o., U akademie, s.r.o.,
MS Michelská s.r.o.

b) Ing. Meister Vladimír

- člen představenstva spol. Moravská stavební - REAL,a.s.
- jednatelem ve společnostech Mamest, s.r.o., U akademie, s.r.o., M.S. Blanenská s.r.o.
MS Michelská, s.r.o., MS Videňská, s.r.o., MS Košířská, s.r.o., M.S. Ctiradova, s.r.o.
MS Satalická, s.r.o., MS Laudova s.r.o., VIDA green s.r.o., MS Řeporyjská s.r.o.
Pure way s.r.o., MS Hostivická, s.r.o., MS Letňanská s.r.o., MS Ruzyňská, s.r.o.
MS Trnitá 2 s.r.o., MS Ďáblická s.r.o., MS Trnitá 3 s.r.o., MS Byty Kobylisy s.r.o.

MSI Partners s.r.o., MSI Capital s.r.o., MSI Rental s.r.o., MSI Finance I s.r.o.,
 MS Senohrabská s.r.o., MS Michelská development s.r.o., MS Trnitá 1 s.r.o.
 MS Sokolovská office s.r.o., MS Space I s.r.o., MS Space IV s.r.o., MS Space II s.r.o.
 MS Ivanovická s.r.o., MS Space III s.r.o.

- společník M Dělnická, s.r.o.

c) Ing. Malík Lubomír

- jako předseda představenstva ve společnostech Moravská stavební - REAL, a.s., T.I.C. UH a.s.
- člen představenstva ve spol. MS Trnitá 3 a.s.
- jednatelem ve společnostech Mamest, s.r.o., U akademie, s.r.o., MS Michelská, s.r.o.,
 M Dělnická, s.r.o., M.S. Blanenská, s.r.o., MS Košířská, s.r.o., MS Ctiradova, s.r.o.
 MS Trnitá 2, s.r.o., VIDA Green s.r.o., MS Řeporyjská, s.r.o., MS Laudova s.r.o.
 MS Space IV s.r.o., MS Space I s.r.o., MS Space II s.r.o., MS Space III s.r.o.
 MS Ruzyňská, s.r.o., MS Ďáblická, s.r.o., MS Vídeňská s.r.o., MS Byty Kobylisy s.r.o.
 MSI Patners s.r.o., MSI Capital s.r.o., MS Hostivická s.r.o., MS Trnitá 1 s.r.o.,
 MS Ivanovická s.r.o., MS Senohrabská s.r.o., MS Michelská development s.r.o.,
 MS Sokolovská office s.r.o., MSI Rental s.r.o., PHL – Blažimská s.r.o., MSI Finance I s.r.o.
 MSI Finance II s.r.o.
- společník Pure way s.r.o.

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

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

hlavní strany	název smlouvy	suma Kč
1. přijaté půjčky od		
• MS – Real, a.s.	smlouva o úvěru	94 000 000,-

3.1.2. poskytnuté půjčky

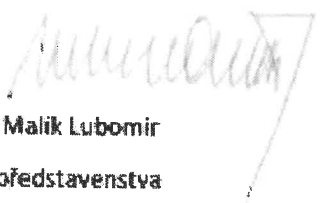
▪ MS Ctíradova, s.r.o.	smlouva o půjčce	Kč	34 200 000,-
▪ VIDA green s.r.o.	smlouva o půjčce	Kč	52 000 000,-

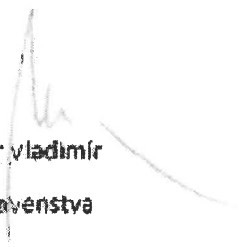
Cena za finanční služby pro r.2022 je stanovena ve výši 10 % p.a. u poskytnutých půjček a 12,6 % p.a. u přijatých půjček. Pokud je uzavřena současně úvěrová smlouva s bankou, výše úroků kopíruje tuto smlouvu. Výše úročení je v souladu s platnými předpisy.

3.2. Mezi společností MS-INVEST a.s. a členy statutárního orgánu nebyly uzavřeny ve sledovaném období 2022 nové smlouvy o půjčkách.

V Brně 28.6.2023

Zpracovala: ing.Kohoutková


ing. Malik Lubomir
člen představenstva


Ing. Meister Vladimír
člen představenstva

Úplný 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:	<u>Moravská stavební - INVEST, a.s.</u>	zapsáno 18. listopadu 1998
		zapsáno 18. listopadu 1998
		vymazáno 1. dubna 2021
	<u>MS-INVEST a.s.</u>	
		zapsáno 1. dubna 2021
Sídlo:	<u>Brno, Koliště 13, okres Brno-město, PSČ 60200</u>	zapsáno 18. listopadu 1998
		vymazáno 18. srpna 2004
	<u>Brno, Koliště čp. 1912, PSČ 60200</u>	
		zapsáno 18. srpna 2004
		vymazáno 22. srpna 2014
	<u>Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno</u>	
		zapsáno 22. srpna 2014
		vymazáno 13. srpna 2015
	<u>Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno</u>	
		zapsáno 13. srpna 2015
		vymazáno 7. září 2016
	<u>Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno</u>	
		zapsáno 7. září 2016
Identifikační číslo:	255 44 756	
		zapsáno 18. listopadu 1998
Právní forma:	Akciová společnost	
		zapsáno 18. listopadu 1998
Předmět podnikání:	<u>koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej</u>	zapsáno 18. listopadu 1998
		vymazáno 22. srpna 2014
	<u>výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona</u>	zapsáno 22. srpna 2014
	<u>provádění staveb včetně jejich změn, udržovacích prací na nich a jejich odstraňování</u>	
		zapsáno 18. listopadu 1998
		vymazáno 22. srpna 2014
	<u>provádění staveb, jejich změn a odstraňování</u>	
		zapsáno 22. srpna 2014
	<u>činnost realitní kanceláře</u>	
		zapsáno 18. listopadu 1998
		vymazáno 22. srpna 2014
	<u>inženýrská činnost spočívající v obstarávání záležitostí k zabezpečení přípravy a realizace staveb.</u>	
		zapsáno 18. listopadu 1998
		vymazáno 22. srpna 2014
	<u>zprostředkovatelská činnost v oblasti obchodu</u>	
		zapsáno 18. listopadu 1998

vymazáno 22. srpna 2014

Statutární orgán - představenstvo:**předseda****představenstva:**

Ing. PAVEL STRNAD, dat. nar. 9. srpna 1952
Zlín, Slunečná 4556, PSČ 76005

zapsáno 18. listopadu 1998
vymazáno 17. července 2000

předseda**představenstva:**

Ing. PAVEL STRNAD, dat. nar. 9. srpna 1952
Zlín - Nivy, Dr. Kolaříka 3202, PSČ 76001
Den vzniku funkce: 18. listopadu 1998

zapsáno 17. července 2000
vymazáno 28. června 2013

předseda**představenstva:**

Ing. PAVEL STRNAD, dat. nar. 9. srpna 1952
Dr. Kolaříka 3202/11, 760 01 Zlín
Den vzniku funkce: 18. listopadu 1998
Den zániku funkce: 18. června 2010
Den zániku členství: 18. června 2010

zapsáno 28. června 2013
vymazáno 16. října 2014

místopředseda**představenstva:**

Ing. VLADIMÍR MEISTER, dat. nar. 25. prosince 1961
Brno, V luzích 20, okres Brno-město, PSČ 63700

zapsáno 18. listopadu 1998
vymazáno 4. října 2002

místopředseda**představenstva:**

Ing. VLADIMÍR MEISTER, dat. nar. 25. prosince 1961
Kuřim, Foglarova 1434, PSČ 66434
Den vzniku funkce: 18. listopadu 1998

zapsáno 4. října 2002
vymazáno 29. června 2013

místopředseda**představenstva:**

Ing. VLADIMÍR MEISTER, dat. nar. 25. prosince 1961
Suttnerové 815/19, Vokovice, 160 00 Praha 6
Den vzniku funkce: 18. listopadu 1998
Den zániku funkce: 18. června 2010
Den zániku členství: 18. června 2010

zapsáno 29. června 2013
vymazáno 16. října 2014

člen představenstva:

Ing. LUBOMÍR MALÍK, dat. nar. 27. května 1954
Uherské Hradiště, Mojmírova 789, PSČ 68600
Den vzniku funkce: 18. listopadu 1998

zapsáno 18. listopadu 1998

vymazáno 18. srpna 2004

**místopředseda
představenstva:**

Ing. LUBOMÍR MALÍK, dat. nar. 27. května 1954
Uherské Hradiště, Mojmírova 789, PSČ 68600
Den vzniku funkce: 18. listopadu 1998

zapsáno 18. srpna 2004
vymazáno 5. června 2013

**místopředseda
představenstva:**

Ing. LUBOMÍR MALÍK, dat. nar. 27. května 1954
Mojmírova 789, 686 01 Uherské Hradiště
Den vzniku funkce: 18. listopadu 1998
Den zániku funkce: 18. června 2010
Den zániku členství: 18. června 2010

zapsáno 5. června 2013
vymazáno 16. října 2014

**předseda
představenstva:**

Ing. PAVEL STRNAD, dat. nar. 9. srpna 1952
Dr. Kolaříka 3202/11, 760 01 Zlín
Den vzniku funkce: 18. června 2010
Den zániku funkce: 18. června 2015
Den vzniku členství: 18. června 2010
Den zániku členství: 18. června 2015

zapsáno 16. října 2014
vymazáno 17. srpna 2015

**místopředseda
představenstva:**

Ing. LUBOMÍR MALÍK, dat. nar. 27. května 1954
Mojmírova 789, 686 01 Uherské Hradiště
Den vzniku funkce: 18. června 2010
Den zániku funkce: 18. června 2015
Den vzniku členství: 18. června 2010
Den zániku členství: 18. června 2015

zapsáno 16. října 2014
vymazáno 17. srpna 2015

**místopředseda
představenstva:**

Ing. VLADIMÍR MEISTER, dat. nar. 25. prosince 1961
Suttnerové 815/19, Vokovice, 160 00 Praha 6
Den vzniku funkce: 18. června 2010
Den zániku funkce: 18. června 2015
Den vzniku členství: 18. června 2010
Den zániku členství: 18. června 2015

zapsáno 16. října 2014
vymazáno 17. srpna 2015

Člen představenstva:

Ing. LUBOMÍR MALÍK, dat. nar. 27. května 1954
Mojmírova 789, 686 01 Uherské Hradiště
Den vzniku členství: 18. června 2015

zapsáno 17. srpna 2015
vymazáno 7. května 2016

Člen představenstva:

Ing. VLADIMÍR MEISTER, dat. nar. 25. prosince 1961
Suttnerové 815/19, Vokovice, 160 00 Praha 6
Den vzniku členství: 18. června 2015

zapsáno 17. srpna 2015
vymazáno 7. září 2016

Člen představenstva:

Ing. LUBOMÍR MALÍK, dat. nar. 27. května 1954
Strmá 524, Mařatice, 686 05 Uherské Hradiště
Den vzniku členství: 18. června 2015
Den zániku členství: 18. června 2020

zapsáno 7. května 2016
vymazáno 16. července 2020

Předseda

představenstva:

Ing. PAVEL STRNAD, dat. nar. 9. srpna 1952
Dr. Kolaříka 3202/11, 760 01 Zlín
Den vzniku funkce: 18. června 2015
Den vzniku členství: 18. června 2015

zapsáno 17. srpna 2015
vymazáno 7. září 2016

Předseda

představenstva:

Ing. PAVEL STRNAD, dat. nar. 9. srpna 1952
Dr. Kolaříka 3202/11, 760 01 Zlín
Den vzniku funkce: 18. června 2015
Den vzniku členství: 18. června 2015

zapsáno 7. září 2016
vymazáno 2. února 2018

Člen představenstva:

Ing. VLADIMÍR MEISTER, dat. nar. 25. prosince 1961
Suttnerové 815/19, Vokovice, 160 00 Praha 6
Den vzniku členství: 18. června 2015
Den zániku členství: 18. června 2020

zapsáno 7. září 2016
vymazáno 16. července 2020

Předseda

představenstva:

Ing. PAVEL STRNAD, dat. nar. 9. srpna 1952
č.p. 8, 768 13 Hoštice
Den vzniku funkce: 18. června 2015
Den zániku funkce: 18. června 2020
Den vzniku členství: 18. června 2015
Den zániku členství: 18. června 2020

zapsáno 2. února 2018
vymazáno 16. července 2020

Člen představenstva:

Ing. LUBOMÍR MALÍK, dat. nar. 27. května 1954
Strmá 524, Mařatice, 686 05 Uherské Hradiště
Den vzniku členství: 19. června 2020

zapsáno 16. července 2020

Člen představenstva:

Ing. VLADIMÍR MEISTER, dat. nar. 25. prosince 1961
 Suttnerové 815/19, Vokovice, 160 00 Praha 6
 Den vzniku členství: 19. června 2020

zapsáno 16. července 2020

Předseda**představenstva:**

Ing. PAVEL STRNAD, dat. nar. 9. srpna 1952
 č.p. 8, 768 13 Hoštice
 Den vzniku funkce: 19. června 2020
 Den vzniku členství: 19. června 2020

zapsáno 16. července 2020

Počet členů:

3

zapsáno 16. října 2014

3

zapsáno 10. listopadu 2014

vymazáno 17. srpna 2015

Způsob jednání:Způsob jednání:

Členové představenstva jednají za společnost a to tak, že pro jakýkoliv právní úkon je zapotřebí vždy podpisu dvou členů představenstva.

Podepisování za společnost se děje tak, že podepisující se člen představenstva připojí ke svému jménu vytištěné razítkem či jiným způsobem tištěné či napsané obchodní jméno společnosti s dodatkem "člen představenstva", "předseda představenstva" příp. "místopředseda představenstva".

zapsáno 18. listopadu 1998

vymazáno 4. října 2002

Způsob jednání:

Jménem společnosti jednají a podepisují vždy nejméně dva členové představenstva a to tak, že k firmě společnosti připojí svůj podpis.

zapsáno 4. října 2002

vymazáno 17. srpna 2015

Jménem společnosti jednají a podepisují vždy nejméně dva členové představenstva a to tak, že k firmě společnosti připojí svůj podpis.

zapsáno 17. srpna 2015

Dozorčí rada:**předseda:**

Mgr. VÍT MICHALÍK, dat. nar. 31. října 1962
 Uherské Hradiště, B.Buchlovana 874, PSČ 68601

zapsáno 18. listopadu 1998

vymazáno 4. října 2002

předseda:

Mgr. VÍT MICHALÍK, dat. nar. 31. října 1962
 Uherské Hradiště - Mařatice, Vinohradská 851, PSČ 68605
 Den vzniku funkce: 18. listopadu 1998

zapsáno 4. října 2002

vymazáno 2. srpna 2013

předseda:

Mgr. VÍT MICHALÍK, dat. nar. 31. října 1962
č.p. 177, 687 06 Salaš
Den vzniku funkce: 18. listopadu 1998
Den zániku funkce: 18. června 2010
Den zániku členství: 18. června 2010

zapsáno 2. srpna 2013
vymazáno 16. října 2014

místopředseda:

Ing. KAREL ZEMÁNEK, dat. nar. 9. února 1954
Uherské Hradiště, Malinovského 771, PSČ 68601
Den vzniku funkce: 18. listopadu 1998

zapsáno 18. listopadu 1998
vymazáno 9. května 2014

místopředseda:

Ing. KAREL ZEMÁNEK, dat. nar. 9. února 1954
Tř. Maršála Malinovského 1133, 686 01 Uherské Hradiště
Den vzniku funkce: 18. listopadu 1998
Den zániku funkce: 28. května 2015
Den zániku členství: 28. května 2015

zapsáno 9. května 2014
vymazáno 17. srpna 2015

člen:

Ing. MIROSLAV ŽERAVÍK, dat. nar. 23. srpna 1943
Brno, Jugoslávská 31, okres Brno-město, PSČ 61300
Den vzniku funkce: 18. listopadu 1998

zapsáno 18. listopadu 1998
vymazáno 28. prosince 2013

člen:

Ing. MIROSLAV ŽERAVÍK, dat. nar. 23. srpna 1943
Jugoslávská 572/31, Černá Pole, 613 00 Brno
Den vzniku funkce: 18. listopadu 1998
Den zániku funkce: 18. června 2010
Den zániku členství: 18. června 2010

zapsáno 28. prosince 2013
vymazáno 16. října 2014

člen dozorčí rady:

Ing. MIROSLAV ŽERAVÍK, dat. nar. 23. srpna 1943
Jugoslávská 572/31, Černá Pole, 613 00 Brno
Den vzniku členství: 18. června 2010
Den zániku členství: 18. června 2015

zapsáno 16. října 2014
vymazáno 17. srpna 2015

člen dozorčí rady:

Ing. MICHAL KOCOUREK, dat. nar. 29. srpna 1968
Metelkova 1492/7, 664 34 Kuřim
Den vzniku členství: 18. června 2010
Den zániku členství: 18. června 2015

zapsáno 16. října 2014
vymazáno 17. srpna 2015

Člen dozorčí rady:

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

Den vzniku členství: 18. června 2015zapsáno 17. srpna 2015
vymazáno 7. září 2016**Člen dozorčí rady:**Ing. MICHAL KOCOUREK, dat. nar. 29. srpna 1968
Metelkova 1492/7, 664 34 Kuřim
Den vzniku členství: 18. června 2015
Den zániku členství: 18. června 2020zapsáno 7. září 2016
vymazáno 16. července 2020**Člen dozorčí rady:**Ing. MICHAL KOCOUREK, dat. nar. 29. srpna 1968
Metelkova 1492/7, 664 34 Kuřim
Den vzniku členství: 19. června 2020**Počet členů:**3zapsáno 16. července 20201zapsáno 16. října 2014
vymazáno 17. srpna 2015**Akcie:**zapsáno 17. srpna 201521 ks kmenové akcie na jméno ve jmenovité hodnotě 50 000,- Kč
Akcie jsou převoditelné pouze se souhlasem představenstva.zapsáno 18. listopadu 1998
vymazáno 17. srpna 201521 ks kmenové akcie na jméno ve jmenovité hodnotě 50 000,- Kč
Akcie jsou převoditelné pouze se souhlasem představenstva.zapsáno 17. srpna 2015
vymazáno 1. prosince 201821 ks kmenové akcie na jméno ve jmenovité hodnotě 60 000,- Kč
Akcie jsou převoditelné pouze se souhlasem představenstva.zapsáno 1. prosince 2018**Základní kapitál:**1 050 000,- Kč
Splaceno: 450 000,- Kčzapsáno 18. listopadu 1998
vymazáno 26. května 19991 050 000,- Kč
Splaceno: 1 050 000,- Kčzapsáno 26. května 1999
vymazáno 1. prosince 20181 260 000,- Kč
Splaceno: 100%**Ostatní skutečnosti:**zapsáno 1. prosince 2018Počet členů statutárního orgánu: 3zapsáno 22. srpna 2014
vymazáno 17. srpna 2015Počet členů dozorčí rady: 3zapsáno 22. srpna 2014
vymazáno 17. srpna 2015Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst.
5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

zapsáno 22. srpna 2014

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.

zapsáno 10. listopadu 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.

zapsáno 7. září 2016

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

zapsáno 1. prosince 2018

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

zapsáno 31. prosince 2019

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

zapsáno 18. prosince 2020

Na společnost MS-INVEST a.s., jako na společnost nástupnickou, přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením jmění zanikající společnosti MS Sokolovská, s.r.o., se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ: 042 73 524, a to podle Projektu fúze sloučením ze dne 08.11.2021. Rozhodný den: 01.01.2021.

zapsáno 31. prosince 2021

Na společnost MS-INVEST a.s., jako na společnost nástupnickou, přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením jmění zanikající společnosti M. Ďáblická, s.r.o., se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ: 291 35 478, a to podle Projektu fúze sloučením ze dne 08.11.2021. Rozhodný den: 01.01.2021.

zapsáno 31. prosince 2021

Na společnost MS-INVEST a.s., jako na společnost nástupnickou, přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením jmění zanikající společnosti M.S. Vinořská, s.r.o., se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ: 277 18 875, a to podle Projektu fúze sloučením ze dne 08.11.2021. Rozhodný den: 01.01.2021.

zapsáno 31. prosince 2021

Na společnost MS-INVEST a.s., jako na společnost nástupnickou, přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením jmění zanikající společnosti KEMPZ House s.r.o., se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ: 242 66 710, a to podle Projektu fúze sloučením ze dne 08.11.2021. Rozhodný den: 01.01.2021.

zapsáno 31. prosince 2021

Údaje o insolvencích:**Údaje o insolvenci:**

Na základě usnesení Krajského soudu v Brně č.j. KSBR 39 INS 26969/2015-A-27 ze dne 23.1.2015 bylo insolvenční řízení zastaveno. Usnesení nabylo právní moci dne 24.11.2015.

zapsáno 30. listopadu 2015

vymazáno 30. listopadu 2015

Insolvenční řízení bylo zahájeno na základě vyhlášky Krajského soudu v Brně č.j. KSBR 39 INS 26969/2015-A-2 ze dne 29.10.2015. Účinky zahájení insolvenčního řízení nastaly dne 29.10.2015 v 08:57 hodin.

zapsáno 30. října 2015

vymazáno 30. listopadu 2015

Na základě rozhodnutí Krajského soudu v Brně č.j. KSBR 39 INS 26969/2015-A-23 ze dne 10.11.2015. bylo dlužníkovi omezeno právo nakládat s majetkovou podstatou. Účinky tohoto rozhodnutí nastaly dne 10.11.2015 v 14:37 hodin.

zapsáno 12. listopadu 2015

vymazáno 30. listopadu 2015

