MS-INVEST

Konsolidovaná výroční zpráva

SKUPINY MSI ZA ROK 2021

OBSAH

1. Vymezení konsolidačního celku
2. Obecné údaje konsolidačního celku
3. Zpráva o podnikatelské činnosti
4. Údaje o důležitých skutečnostech
5. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje
6. Informace o organizačních složkách v zahraničí
7. Informace o pořizování vlastních akcií
8. Stanovisko dozorčí rady
9. Finanční informace
   Konsolidovaná účetní závěrka:
   a) Konsolidované výkazy
   b) Příloha ke konsolidované účetní závěrkce
10. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami
11. Zpráva auditora o ověření konsolidované výroční zprávy za rok 2021

1 Vymezení konsolidačního celku

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

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

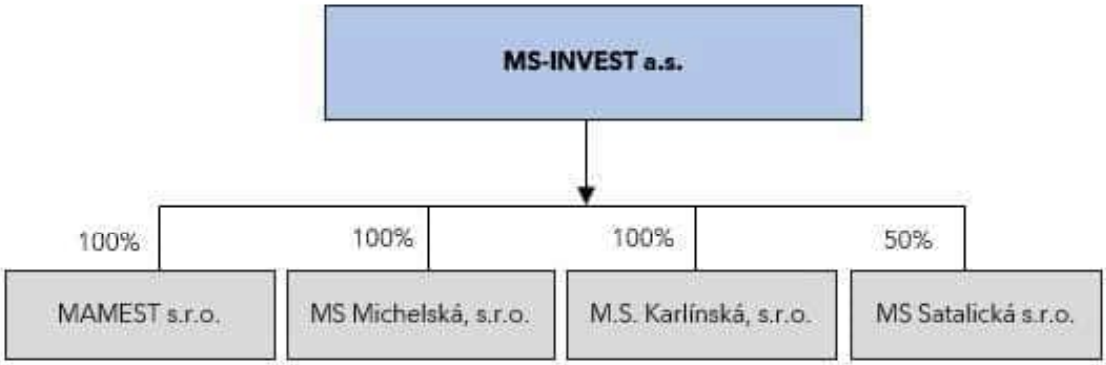
  (společně též „**dceřiné společnosti**“).

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

Společnost	Přímý podíl	Druh vlivu	Úroveň	Metoda konsolidace
M.S. Karlínská, s.r.o.	100%	rozhodující	dcera	plná
MAMEST, s.r.o.	100%	rozhodující	dcera	plná
MS Michelská, s.r.o.	100%	rozhodující	dcera	plná
MS Satalická, 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.

a 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.

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 m^2 obchodních ploch a kanceláří a také více než 184 000 m^2 pozemků (realizací pozemků se rozumí vykoupení jednotlivých parcel, jejich následné scelení, dále zpravidla vybudování inženýrských sítí, případně přípojek, a konečně, vyřízení příslušných veřejnoprávních souhlasů či rozhodnutí k umístění rodinného domu/rodinných domů či jiných staveb).

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

V roce 2000 byla dokončena výstavba 390 bytových jednotek a komerčních prostor na brněnském sídlišti Lesná – Majdalenky. Lokalita je díky množství okolní zeleně jednou z nejatraktivnějších městských částí Brna. Jedná se o klidné bydlení s výborným napojením na městskou hromadnou dopravu. Je zde také komplexní občanská vybavenost a široká možnost volnočasových aktivit.

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

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

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

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

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

6 bytových domů s 91 bytovými jednotkami, 10 řadových domů a komerční plochy, to vše bylo vybudováno v letech 2006–2011 v Brně – Bohunicích na ulici Čeňka Růžičky. Parkování bylo řešeno podzemními garážemi přímo pod bytovými domy nebo venkovním parkovacím stáním u domu. Okolí je plně občansky vybavené. Je zde základní škola, základní umělecká škola, mateřskou škola, sportovní

hala, hřiště, tenisové kurty, skate park, dětské hřiště, minigolf, venkovní amfiteátr a fakultní nemocnice.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Foto: Rezidence Lužánky

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

Na úspěšnou první etapu projektu "Rodinné domy Přezletice", kde již od r. 2014 ve 24 domcích bydlí noví majitelé, firma Moravská stavební – INVEST, a.s. navázala další, resp. druhou etapou, ve které bylo postaveno, a koncem roku 2016 také zkolaudováno, 33 rodinných domů v modulech trojdomy a čtyřdomy. Domy jsou navrženy jako dvoupodlažní, nepodsklepené, o dispozicích 4+kk nebo 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 m^2.

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

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

V červenci roku 2014 byla v Brně zahájena výstavba dalších etap rodinných a bytových domů developerského projektu Panorama II a III, navazující na úspěšnou realizaci projektu Panorama I. Rozsáhlý projekt je zasazen do okrajové části města Brna – v Bystrci. Tato oblast je obklopena zelení a naskytuje krásný výhled na Brněnskou přehradu. V rámci II. etapy je realizována výstavba 5 bytových domů o cca 200 bytových jednotkách a 1 komerční plochy. Bytové domy budou mají 4 nadzemní podlaží a 1 či 2 podzemní podlaží. Kategorie je o velikosti 1+kk až 5+kk, střešní apartmány. Podlahová plocha bytů je v rozmezí 24 – 119 m^2. V rámci III. etapy je v realizaci výstavba 61 rodinných domů. Rodinné domy jsou dvoupodlažní (typ L a M) nebo 3 podlažní (typ K). Dispozičně jsou domy řešeny jako 4+kk, 5+kk a 6+kk. Užitná plocha rodinných domů je od 147 m^2 do 206 m^2. Plocha pozemků je pak 194 – 408 m^2. V rámci projektu byla realizována výstavba mateřské školky pro 50 dětí, výstavba nového dětského hřiště i vytvoření nové autobusové zastávky.

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

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

Foto: Grébovka

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

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

Foto:Domy Malvazinky

Mezi dokončené projekty patří „Karolína Plazza 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 Plazza 2“ navazuje na projekt „Karolína Plazza 1“, jehož kolaudace proběhla na jaře roku 2018. Projekt „Karolína Plazza 2“ obsahuje 54 bytů a 13 ateliérů o dispozicích 1+kk až 4+kk a retailové a kancelářské prostory v 1. a 2. NP. Podzemní část domu (1. a 2. PP) je vyhrazena pro parkování. Stavba začala v létě roku 2018, kolaudace je plánovaná na 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 pří jemné večerní procházky, díky bohaté nabídce kaváren, vináren a klidných zahrádek. Karlín coby část Prahy 8 se nachází na pobřeží Vltavy a je výborně dostupný jak městskou hromadnou dopravou, tak individuálně autem např. z Wilsonovy ulice. Naproti projektu se nachází tramvajová zastávka i stanice metra B, čímž je zaručena rychlá dosažitelnost centra města. Autobusové nádraží Florenc a Hlavní nádraží jsou v dostupnosti několika minut.

Foto:Karolína Plazza 2

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.

Foto: Jundrov IV

2.1.4 Aktuální situace mateřské společnosti MSI

V průběhu roku 2021 došlo k prodeji 2 dceřiných společností – MS Hostivická, s.r.o. a společnosti MS Trnitá 1, a.s. Společnosti byly prodány do 3M FUND MSI SICAV a.s. Společnost MS Michelská, s.r.o. prodala developerský projekt v Michli společnosti MS Michelská development s.r.o. u všech těchto tří projektů pokračuje Společnost MSI ve své developerské činnosti.

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

V Brně pak MSI dále realizuje rozsáhlý komplex Palác Trnitá. Tento několikapatrový projekt se nachází v Brně na ulici Trnitá, v samém centru města, v blízkosti moderního nákupního centra Galerie Vaňkovka, s kompletní občanskou vybaveností. Tento projekt bude rozdělen do 2 etap. První etapa byla zahájena v roce 2018 a její dokončení se plánuje v roce 2022. Disponovat bude cca 192 byty o užitné ploše 10 963 m², podzemními parkovacími stáními o kapacitě 373 míst, obchodními plochami v přízemí o užitné ploše 1 590 m² a kancelářskými plochami o výměře cca 6 495 m². První etapa zahrnuje i výstavbu 1. podzemního podlaží pro druhou etapu. Druhá etapa bude navazovat na první etapu a její dokončení se plánuje v roce 2022. Bude zahrnovat podzemní parkovací stání o kapacitě 122 míst, obchodní plochy v přízemí o užitné ploše 530 m² a kancelářské plochy o výměře 6 150 m².

Foto: Palác Trnitá

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

Foto: Žižkovské pavlače

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.

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 podzemích podlaží 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 bude realizováno 113 bytů, 2 750 m² komerčních ploch, 127 garážových stání. Kolaudace je očekávána koncem roku 2022. Projekt je již téměř vyprodán.

Foto: Dělnická

Developerský projekt DOMY ĎÁBLICKÁ HVĚZDÁRNA je situován v městské části Praha 8 – Ďáblice mezi ulicemi Květnová, K Náměstí, Kučerové a Hřenská. Projekt se nachází v těsné blízkosti Ďáblického háje a nabízí tak klidné a tiché prostředí pro rodinné bydlení s výbornou dostupností centra Prahy. Ďáblice jsou součástí správního obvodu Prahy 8, zároveň však mají Městský úřad s vlastní samosprávou. Projekt nabízí rodinné domy o dispozicích 5+kk a 6+kk včetně jedné nebo dvou garáží. Architektura projektu navazuje na stávající zástavbu rodinných domů. Domy jsou navrženy jako samostatně stojící, dvojdomy nebo řadové domy s dobře promyšlenými dispozicemi o velikosti od 150 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.

Foto: RD Ďáblická hvězdárna

Developerský projekt RD Letňany naleznete v klidné části pražských Letňan v ulici Pavla Beneše. Letňany nabízejí lesopark, kavárny, restaurace či bary, školy a dostupné MHD. V rámci developerského projektu RD Letňany vznikne 30 řadových rodinných domů provedených ve třech variantách s dispozicemi 4+kk a 5+kk. Rodinné domy budou mít užitnou plochu od 122 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.

Foto: RD Letňany

Koncem roku 2021 byla zahájena výstavba developerského projekt 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 čtvrt. 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 emisi bylo celkem vydáno 250 000 000 kusů dluhopisů, v nominální hodnotě 250 000 000 Kč. Tyto dluhopisy jsou splatné 30.11.2022.

2.2 Popis dceřiných společností

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

Název účetní jednotky: M.S. Karlínská, s.r.o.
Sídlo: třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno
Právní forma: společnost s ručením omezeným
Identifikační číslo: 242 75 999
Předmět činnosti: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Společnost vznikla 26. září 2012 zapsáním do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 80468.

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31.12.2021

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

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

MSK dokončila projekt Karolina Plazza 2, jenž navazuje na projekt Karolina Plazza a s nímž tvořit funkční celek. Projekt Karolína Plazza 2 byl zkolaudován na podzim roku 2020. Devítipatrový komplex disponuje cca 54 bytovými jednotkami o dispozici 1+kk až 4+kk. Projekt dále zahrnuje kancelářské a obchodní prostory.

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

2.2.2 Dceřiná společnost MAMEST, s.r.o.

Název účetní jednotky: MAMEST, s.r.o.
Sídlo: Brno, Koliště č.p. 1912, PSČ 60200
Právní forma: společnost s ručením omezeným
Identifikační číslo: 262 80 825
Rozhodující předmět podnikání: provádění staveb, jejich změn a odstraňování

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

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31.12.2021

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 MS Satalická, s.r.o.

Název účetní jednotky: MS Satalická, s.r.o.
Sídlo: třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno
Právní forma: společnost s ručením omezeným
Identifikační číslo: 09408550
Předmět podnikání: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Společnost vznikla 12. srpna 2020 zapsáním do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 118900.

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31.12.2021

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

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

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

3 Zpráva o podnikatelské činnosti

Konsolidovaná účetní závěrka za rok 2021 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 2021 nastaly.

3.1 Výsledek hospodaření:

Konsolidovaný výsledek hospodaření (v tis. Kč)	Sledované účetní období	Minulé účetní období
Konsolidovaný zisk před zdaněním	353 561	-2 685
Konsolidovaný výsledek provozní	159 430	-3 301
Konsolidovaný výsledek z finančních operací	194 131	617
Konsolidovaný výsledek po zdanění	347 226	-4 869

Sledované účetní období: 1.1.2021 – 1.12.2021

Minulé účetní období: 1.1.2020 – 31.12.2020

Z výsledků je zřejmé, že v roce 2021 skupina MSI realizovala výrazně vyšší konsolidovaný hospodářský výsledek než minulé účetní období. Nárůst konsolidovaného hospodářského výsledku byl způsoben zejména prodejem podílů v dceřiných společnostech MS Trnitá 1, a.s. a MS Hostivická, s.r.o. Dále pak prodejem nemovitostí, zejména pak prodejem pozemků a nemovitostí pro bydlení, jako jsou rodinné domy v Brně – Jundrov.

3.2 Finanční situace účetní jednotky

Na společnost MS-INVEST a.s., jako na společnost nástupnickou, přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením jmění zanikající společnosti 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.

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

4 Údaje o důležitých skutečnostech

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

5 Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Účetní jednotka se nezabývá výzkumem.

6 Informace o zaměstnancích

K datu účetní závěrky měla společnost MSI (potažmo celá skupina) celkem 49 zaměstnanců. MSI nabízí svým zaměstnancům příjemné pracovní podmínky s možností různých benefitů a dodržuje podmínky stanovené zákoníkem práce.

7 Informace o organizačních složkách v zahraničí

Účetní jednotka nemá organizační složky v zahraničí.

8 Informace o pořizování akcií

Účetní jednotka má podíl s podstatným vlivem ve společnostech:

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

9 Předpoklad nepřetržitého trvání společnosti

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2021 byla sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání společnosti. Přiložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

10 Nabytí vlastních akcií nebo vlastního podílu

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

11 Ochrana životního prostředí

Společnosti skupiny MSI prozatím nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí.

12 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.

V souvislosti s válečným konfliktem na Ukrajině a souvisejícími uvalenými sankcemi proti Ruské federaci provedla Společnost identifikaci hlavních rizik, kterým může v této souvislosti čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotila, zda u Společnosti není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Jelikož Společnost nevlastní žádná aktiva v Ruské federaci či na Ukrajině a ani nemá významnou část investorů z těchto destinací, vyhodnotila riziko dopadu na Společnost jako nízké.

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny jsou zejména:

- velké výkyvy na finančních trzích,
- zvýšení inflace,
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem bude silná recese,
- nedostatek pracovních sil, zejména v sektoru stavebnictví a developmentu.

Dle informací České národní banky lze však očekávat, že přímý dopad na domácí ekonomický růst, který vyplývá z obchodních vazeb na Rusko a Ukrajinu, bude omezený. Důvodem je jejich velmi nízký podíl na vývozu zboží a služeb z ČR (v případě Ruska 2,3 % a v případě Ukrajiny 1 %). Krátkodobě lze nicméně

předpokládat celkově proinflační dopady konfliktu zejména prostřednictvím vyšších cen ropy, zemního plynu a zprostředkovaně i dalších energií a zejména i růst stavebních prací.

Projekty ve výstavbě pokračují dle plánu a připravované projekty taktéž. Vzhledem k inflaci, která nastala, je možné v roce 2022 očekávat, že dojde ke zdražení plánovaných stavebních nákladů plánovaných projektů. Co se týká prodejů jednotek – v závislosti na trvání zpomalení či poklesu ekonomiky je taktéž možné očekávat negativní vlivy, které budeme v průběhu roku vyhodnocovat. Naše stávající projekty (ve výstavbě) v přímém ohrožení nejsou – máme u všech splněny předprodeje požadované bankami a větší projekty, které budou v roce 2022 kolaudovány jsou prakticky vyprodané.

13 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 2021 byla zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání. Přiložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

Projekty ve výstavbě pokračují dle plánu a připravované projekty taktéž. Vzhledem k situaci, která nastala (omezené množství stavebních materiálů a jejich zdražování), je možné v roce 2022 očekávat, že dojde k drobnému zpomalení probíhajících procesů a poklesu zisku oproti rekordnímu roku 2021. Co se týká prodejů jednotek – v závislosti na trvání zpomalení či poklesu ekonomiky je taktéž možné očekávat negativní vlivy, které budeme v průběhu roku vyhodnocovat. Naše stávající projekty (ve výstavbě) v přímém ohrožení nejsou – máme u všech splněny předprodeje požadované bankami a projekty, které budou v roce 2022 kolaudovány, jsou prakticky vyprodané.

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

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2021

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

<u>Součástí konsolidované účetní závěrky jsou:</u>

Konsolidovaná rozvaha

Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty

Konsolidovaný přehled o peněžních tocích

Konsolidovaný přehled o změnách vlastního kapitálu

Konsolidovaná příloha

Konsolidovaná účetní závěrka byla schválena dne: 23.6.2022

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

Konsolidovaná rozvaha

Sestaven k 31.12.2021 (v tisících Kč,h na 0 des. míst)

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

Koliště 1912 602 00 Brno, Česká republika

Označ.	Text	ř.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
	AKTIVA CELKEM	**001**	1 905 443	3 470 217
A.	**Pohledávky za upsaný základní kapitál**	**002**	0	0
B.	**Stálá aktiva**	**003**	548 694	2 277 227
B.I.	**Dlouhodobý nehmotný majetek**	**004**	322	504
B.I. 1.	Nehmotné výsledky vývoje	005	0	0
2.	Ocenitelná práva	006	322	504
2.1	Software	007	322	504
2.2	Ostatní ocenitelná práva	008	0	0
3.	Goodwill (+/-)	009	0	0
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	0	0
5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012	0	0
5.2	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	0	0
B.II.	**Dlouhodobý hmotný majetek**	**014**	494 046	2 159 875
B.II. 1.	Pozemky a stavby	015	188 853	558 588
1.1	Pozemky	016	187 322	479 114
1.2	Stavby	017	1 531	79 474
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	7 117	5 729
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019	249 735	501 306
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020	0	0
4.1	Pěstitelské celky trvalých porostů	021	0	0
4.2	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022	0	0
4.3	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	48 342	1 094 252
5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	10 337	1 075
5.2	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	38 005	1 093 177
B.III.	**Dlouhodobý finanční majetek**	**027**	178	43 313
B.III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	25	25
2.	Zapůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv	029	0	0
3.	Podíly - podstatný vliv	030	51	51
4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031	0	0
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	102	103
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033	0	0
7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034	0	43 134
7.1	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035	0	0
7.2	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036	0	43 134
B.IV.	**Kladná konsolidační rozdíl**		54 148	79 374
B.V.	**Záporný konsolidační rozdíl**		0	-5 839
C.	**Oběžná aktiva**	**037**	1 356 289	1 192 115
C.I.	**Zásoby**	**038**	157 029	104 481
C.I. 1.	Materiál	039	0	0
2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	157 029	104 481
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**	1 157 383	796 914
C.II. 1.	**Dlouhodobé pohledávky**	**047**	480 896	401 436
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	0	213
1.5	Pohledávky - ostatní	052	480 896	401 224
1.5.1	Pohledávky za společníky	053	0	0
1.5.2	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054	209	3
1.5.3	Dohadné účty aktivní	055	0	0
1.5.4	Jiné pohledávky	056	480 687	401 220
C.II. 2.	**Krátkodobé pohledávky**	**057**	676 487	395 478
2.1	Pohledávky z obchodních vztahů	058	430 941	185 522
2.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	0	0
2.3	Pohledávky - podstatný vliv	060	0	0
2.4	Pohledávky - ostatní	061	245 546	209 956
2.4.1	Pohledávky za společníky	062	99 022	29 940
2.4.2	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063	0	0
2.4.3	Stát-daňové pohledávky	064	6 316	6 227
2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	93 828	95 638
2.4.5	Dohadné účty aktivní	066	4 100	4 648
2.4.6	Jiné pohledávky	067	42 280	73 503
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**	-120	0
C.III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073	0	0
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074	-120	0
C.IV.	**Peněžní prostředky**	**075**	41 998	290 720
C.IV. 1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	9 877	7 786
2.	Peněžní prostředky na účtech	077	32 121	282 934
D.	**Časové rozlišení aktiv**	**078**	460	876
D. 1.	Náklady příštích období	079	460	817
2.	Komplexní náklady příštích období	080	0	0
3.	Příjmy příštích období	081	0	59
Označ.	**Text**	**ř.**	**Běžné účetní období**	**Běžné účetní období**
	PASIVA CELKEM	**82**	1 905 443	3 470 217
A.	**Vlastní kapitál**	**83**	560 821	575 942
A.I.	**Základní kapitál**	**84**	1 460	1 860
A.I. 1.	Základní kapitál	85	1 460	1 860
2.	Vlastní podíly (-)	86	0	0
3.	Změny základního kapitálu	87	0	0
A.II.	**Ážio a kapitálové fondy**	**88**	336 356	610 127
A.II. 1.	Ážio	89	0	0
2.	Kapitálové fondy	90	336 356	610 127

2.1	Ostatní kapitálové fondy	91	305 308	272 932
2.2	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	92	2 468	0
2.3	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací	93	28 580	337 195
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**	902	999
A.III. 1.	Ostatní rezervní fondy	97	902	999
2.	Statutární a ostatní fondy	98	0	0
A.IV.	**Konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let (+/-)**	99	-125 123	-32 175
A.V.	**Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období (+/-)**	**102**	347 226	-4 869
A.V.1.	Konsolidovaný výsledek hospodaření za úč.obd. bez menšin.podílů		347 226	-4 869
A.V.2.	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci		0	0
A.VI	**Konsolidační rezervní fond**		0	0
B.+C.	**Cizí zdroje**	**104**	1 343 463	2 831 257
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 zvlaštních právních předpisů	108	0	0
4.	Ostatní rezervy	109	0	0
C.	**Závazky**	**110**	1 343 463	2 831 257
C.I.	**Dlouhodobé závazky**	**111**	496 430	1 800 358
1.	Vydané dluhopisy	112	0	250 000
1.1	Vyměnitelné dluhopisy	113	0	0
1.2	Ostatní dluhopisy	114	0	250 000
2.	Závazky k úvěrovým institucím	115	3 826	954 845
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	57 747	116 400
4.	Závazky z obchodních vztahů	117	197 296	176 522
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	30 074	58 112
9.	Závazky - ostatní	122	207 487	244 480
9.1	Závazky ke společníkům	123	0	31 712
9.2	Dohadné účty pasivní	124	0	0
9.3	Jiné závazky	125	207 487	212 768
C.II.	**Krátkodobé závazky**	**126**	847 034	1 030 899
1.	Vydané dluhopisy	127	250 000	245 000
1.1	Vyměnitelné dluhopisy	128	0	0
1.2	Ostatní dluhopisy	129	250 000	245 000
2.	Závazky k úvěrovým institucím	130	0	398 074
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131	214 873	50 084
4.	Závazky z obchodních vztahů	132	317 600	283 922
5.	Krátkodobé směnky k úhradě	133	0	0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134	0	0
7.	Závazky - podstatný vliv	135	0	0
8.	Závazky ostatní	136	64 560	53 819
8.1	Závazky ke společníkům	137	2 936	522
8.2	Krátkodobé finanční výpomoci	138	40 704	31 019
8.3	Závazky k zaměstnancům	139	2 800	2 409
8.4	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	813	729
8.5	Stát - daňové závazky a dotace	141	12 784	16 244
8.6	Dohadné účty pasivní	142	3 361	1 280

8.7	Jiné závazky	143	1 162	1 617
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**	1 158	63 018
1.	Výdaje příštích období	148	1 146	63 018
2.	Výnosy příštích období	149	12	0
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 23.6.2022

Podpisový záznam statutárního orgánu konsolidující účetní jednotky:

Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty

Sestaven od 1.1.2021 do 31.12.2021 (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

Označ.	Text	ř.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	1 233 332	339 237
II.	Tržby za prodej zboží	2	0	0
A.	**Výkonová spotřeba**	**3**	1 158 360	501 444
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4	0	0
2.	Spotřeba materiálu a energie	5	14 696	4 737
3.	Služby	6	1 143 664	496 707
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7	-52 548	-58 090
C.	Aktivace (-)	8	0	0
D.	**Osobní náklady**	**9**	37 218	9 585
1.	Mzdové náklady	10	27 334	7 788
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	9 884	1 797
2.1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	8 729	885
2.2	Ostatní náklady	13	1 155	912
E.	**Úpravy hodnot v provozní oblasti**	**14**	16 473	45 863
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	16 473	41 770
1.1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	16 473	41 770
1.2	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17	0	0
2.	Úpravy hodnot zásob	18	0	0
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	0	-443
4.	Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu		0	4 843
5.	Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu		0	-307
III.	**Ostatní provozní výnosy**	**20**	809 090	267 639
1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	21	806 534	265 593
2.	Tržby z prodeje materiálu	22	0	0
3.	Ostatní provozní výnosy	23	2 556	2 046
F.	**Ostatní provozní náklady**	**24**	723 488	111 375
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	685 647	107 714
2.	Prodaný materiál	26	0	0
3.	Daně a poplatky	27	863	707
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	0	0
5.	Ostatní provozní náklady	29	36 978	2 955
*	**Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření**	**30**	159 430	-3 301
IV.	**Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly**	**31**	278 850	0
1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	0	0
2.	Ostatní výnosy z podílů	33	278 850	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	32 019	0
V.	**Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku**	**35**	0	0
1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36	0	0
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38	0	0
VI.	**Výnosové úroky a podobné výnosy**	**39**	34 686	22 938
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	0	0
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	34 686	22 938
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	0	0
J.	**Nákladové úroky a podobné náklady**	**43**	71 347	19 935
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	0	3 221
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	71 346	16 714
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	-13 466	0
K.	Ostatní finanční náklady	47	2 575	2 388
*	**Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření (+/-)**	**48**	194 131	617

**	**Konsolidovaný výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)**	**49**	353 561	-2 685
L.	**Daň z příjmů za běžnou činnost**	**50**	6 335	2 184
1.	Daň z příjmů splatná	51	9 792	5 326
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	-3 457	-3 142
**	**Konsolidovaný výsledek hospodaření po zdanění (+/-)**	**53**	347 226	-4 869
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
***	**Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období (+/-)**	**55**	347 226	-4 869
*	**Konsolidovaný čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.**	**56**	2 342 493	629 815

Sestaveno dne 23.6.2022

Podpisový záznam statutárního orgánu konsolidující účetní jednotky:

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období
1.1.2021 - 31.12.2021
(v celých tisících Kč)

MS-INVEST,a.s.,
IČO 25544756

Kolíště 1912/13
Brno - Černá Pole
602 00

		Běžné účetní období	Minulé účetní období
P.	**Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období**	290 720	100 401
	Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)		
Z.	**Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)**	353 561	-8 833
A. 1.	Upravy o nepeněžní operace	**-371 404**	-107 703
A. 1. 1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a dále umořování oceňovacího rozdílu k nabytému majetku a goodwillu (+/-)	16 473	41 770
A. 1. 2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	-433	-433
A. 1. 3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+)	-120 887	-157 879
A. 1. 4.	Výnosy z podílů na zisku (-)	-278 850	
A. 1. 5.	Vyúčtované nákladové úroky (+) s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku, a vyúčtované výnosové úroky (-)	36 661	217
A. 1. 6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	-24 368	8 622
A *	**Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu**	**-17 843**	**-116 536**
A. 2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-278 853	54 830
A. 2. 1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-368 712	-224 341
A. 2. 2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	142 407	337 261
A. 2. 3.	Změna stavu zásob (+/-)	-52 548	-58 090
A. 2. 4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespadajícího do peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		
A **	**Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním**	-296 696	-61 706
A. 3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	-71 347	-23 155
A. 4.	Přijaté úroky (+)	34 686	22 938
A. 5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulá období (-)	-16 029	-5 204
A. 7.	Přijaté podíly na zisku (+)	278 850	
A ***	**Čistý peněžní tok z provozní činnosti**	-70 536	-67 127
	Peněžní toky z investiční činnosti		
B. 1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	674 008	-681 665
B. 2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	821 770	264 584
B. 3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám		
B ***	**Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti**	1 495 778	-417 081
	Peněžní toky z finanční činnosti		
C. 1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popřípadě takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry) na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-1 673 964	674 527
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 podílu 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 komplementářů u komanditních společností (-)		
C ***	**Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti**	-1 673 964	674 527
F.	**Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků**	-248 722	190 319
R.	**Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období**	**41 998**	290 720

Sestaveno dne:	Jméno a podpis statutárního orgánu:
23.06.2022	Ing. LUBOMÍR MALÍK, Ing. VLADIMÍR MEISTER

PŘEHLED O ZMĚNÁCH KONSOLIDOVANÉHO VLASTNÍHO KAPITÁLU

Sestaven od 1.1.2021 do 31.12.2021 (V tisících Kč,h na 0 des. míst)

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

Položk	Text	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
A.	**Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku (účet 411, 491)**		
A.1.	Počáteční stav	1 860	1 460
A.2.	Zvýšení		400
A.2.	Snížení	400	
A.3.	Konečný zůstatek	1 460	1 860
B.	**Základní kapitál nezapsaný (účet 419)**		
B.1.	Počáteční stav	0	0
B.2.	Zvýšení		
B.3.	Snížení		
B.4.	Konečný zůstatek	0	0
C.	**A. +/- B. se zohledněním účtu (-) 252**		
C.1.	Počáteční zůstatek A. +/- B.	0	0
C.2.	počáteční zůstatek vlastních akcií a vlastních obchodních podílů		
C.3.	Změna stavu účtu 252		
C.4.	Konečný zůstatek účtu 252	0	0
C.5.	Konečný zůstatek a. +/- B.	0	0
D.	**Emisní ážio**		
D.1.	Počáteční stav	0	0
D.2.	Zvýšení		
D.3.	Snížení		
D.4.	Konečný zůstatek	0	0
E.	**Rezervní fondy**		
E.1.	Počáteční stav	999	998
E.2.	Zvýšení		1
E.3.	Snížení	97	
E.4.	Konečný zůstatek	902	999
F.	**Ostatní fondy ze zisku**		
F.1.	Počáteční stav	0	0
F.2.	Zvýšení		
F.3.	Snížení		
F.4.	Konečný zůstatek	0	0
G.	**Kapitálové fondy**		
G.1.	Počáteční stav	610 127	499 237
G.2.	Zvýšení		110 890
G.3.	Snížení	273 771	
G.4.	Konečný zůstatek	336 356	610 127
H.	**Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření**		
H.1.	Počáteční stav	0	0
H.2.	Zvýšení		
H.3.	Snížení		
H.4.	Konečný zůstatek	0	0
I.	**Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)**		
I.1.	Počáteční stav	0	0
I.2.	Zvýšení	39 947	16 146
I.3.	Snížení	39 947	16 146
I.4.	Konečný zůstatek	0	0
J.	**Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)**		
J.1.	Počáteční stav	-32 175	-96 382
J.2.	Zvýšení	-92 948	86 160
J.3.	Snížení		21 953
J.4.	Konečný zůstatek	-125 123	-32 175
K.	***Zisk/ztráta za účetní období po zdanění***		
K.1.	Počáteční stav	-4 869	66 303
K.2.	Zvýšení	347 226	
K.3.	Snížení	-4 869	71 172
K.4.	Konečný zůstatek	347 226	-4 869
	Vlastní kapitál celkem		
X.1.	Počáteční stav	575 942	471 617
X.2.	Zvýšení	294 225	213 597
X.3.	Snížení	309 346	109 271
X.4.	Konečný zůstatek	**560 821**	**575 942**

Sestaveno dne: 23.6.2022
Právní forma účetní jednotky: akciová společnost

Podpisový záznam:

MS-INVEST

Příloha ke konsolidované účetní závěrce k 31.12.2021

společnosti MS–INVEST a.s.

Obsah

1 Vymezení konsolidačního celku ... 1
2 Obecné údaje konsolidačního celku ... 2
2.1 Popis konsolidační účetní jednotky ... 2
2.1.1 Historie a vývoj mateřské společnosti ... 2
2.1.2 Základní kapitál společnosti MSI ... 3
2.1.3 Historie a vývoj společnosti MSI ... 3
2.1.4 Aktuální situace mateřské společnosti MSI ... 8
2.2 Popis dceřiných společností ... 11
2.2.1 Dceřiná společnost M.S. Karlínská, s.r.o. ... 11
2.2.2 Dceřiná společnost MAMEST, s.r.o. ... 12
2.2.3 Dceřiná společnost MS Michelská, s.r.o. ... 12
2.2.4 Dceřiná společnost MS Satalická, s.r.o. ... 13
3 Zpráva o podnikatelské činnosti ... 13
3.1 Výsledek hospodaření: ... 13
3.2 Finanční situace účetní jednotky ... 14
4 Údaje o důležitých skutečnostech ... 14
5 Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje ... 14
6 Informace o zaměstnancích ... 14
7 Informace o organizačních složkách v zahraničí ... 14
8 Informace o pořizování akcií ... 14
9 Předpoklad nepřetržitého trvání společnosti ... 15
10 Nabytí vlastních akcií nebo vlastního podílu ... 15
11 Ochrana životního prostředí ... 15
12 Významné události, které nastaly po rozvahovém dni ... 15
13 Finanční informace ... 16
1 Vymezení konsolidačního celku ... 21
2 Obecné údaje konsolidačního celku ... 22
2.1 Popis konsolidační účetní jednotky ... 22
2.1.1 Historie a vývoj mateřské společnosti ... 22
2.1.2 Základní kapitál společnosti MSI ... 24
2.1 Popis dceřiných společností ... 24
2.1.1 Dceřiná společnost M.S. Karlínská, s.r.o. ... 24
2.1.2 Dceřiná společnost MAMEST, s.r.o. ... 24
2.1.3 Dceřiná společnost MS Michelská, s.r.o. ... 25

2.1.4 Dceřiná společnost MS Satalická, s.r.o. ... 25
3 Účetní metody ... 26
3.1 Dlouhodobý nehmotný majetek ... 26
3.2 Dlouhodobý hmotný majetek ... 26
3.2.1 Odpisy ... 27
3.3 Finanční majetek ... 27
3.4 Peněžní prostředky ... 27
3.5 Zásoby ... 28
3.6 Pohledávky ... 28
3.7 Vlastní kapitál ... 28
3.8 Cizí zdroje ... 29
3.9 Přepočet cizích měn na českou měnu ... 29
3.10 Leasing ... 29
3.11 Účtování výnosů a nákladů ... 29
3.12 Daň z příjmů ... 29
3.13 Metody konsolidace ... 30
3.13.1 Systém konsolidace ... 30
3.13.2 Konsolidační pravidla ... 30
3.13.3 Konsolidační rozdíl ... 31
3.14 Přehled o peněžních tocích ... 32
4 Doplňující údaje ... 32
4.1 Dlouhodobý majetek ... 32
4.1.1 Konsolidační rozdíly ... 32
4.1.2 Hmotný investiční majetek pořízený formou operativního pronájmu ... 32
4.2 Zásoby ... 32
4.3 Dlouhodobé pohledávky ... 33
4.4 Krátkodobé pohledávky ... 33
4.5 Závazky ... 33
4.6 Vlastní kapitál ... 34
4.7 Tržby z běžné činnosti ... 34
4.8 Zaměstnanci společnosti, osobní náklady ... 35
4.9 Významné položky výkazu zisku a ztráty ... 35

1 Vymezení konsolidačního celku

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

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

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

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

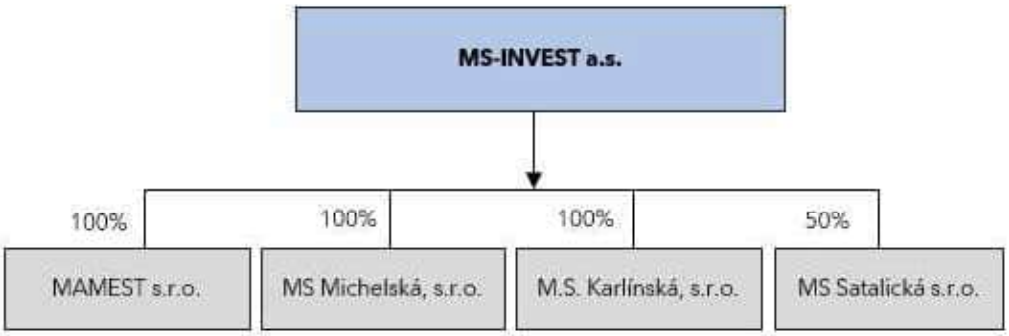
  (společně též „dceřiné společnosti“).

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

Společnost	Přímý podíl	Druh vlivu	Úroveň	Metoda konsolidace
M.S. Karlínská, s.r.o.	100%	rozhodující	dcera	plná
MAMEST, s.r.o.	100%	rozhodující	dcera	plná
MS Michelská, s.r.o.	100%	rozhodující	dcera	plná
MS Satalická, 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 31.12.2019

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

Společnost MS–INVEST a.s. buduje již po více než 20 let bytové a rodinné domy v oblastech Brna a Prahy. Strategií společnosti je realizace projektů v lokalitách s výbornou dostupností a cílem zaujmout trvalou pozici klíčového hráče mezi developery v Praze a Brně na poli středně velkých projektů.
Při zajišťování primárních lidských potřeb – bydlení se společnost snaží na základě svých zkušeností poskytnout svým klientům ekologicky a energeticky šetrné stavby, které budou splňovat standardy moderního bydlení a zároveň budou splňovat konkrétní potřeby klientů.

2.1.1 Historie a vývoj mateřské společnosti

Mateřská společnost, tj. společnost MS–INVEST a.s., byla založena na dobu neurčitou podle práva České republiky jako akciová společnost dne 14. 10. 1998. Ke vzniku společnosti MSI došlo dne 18. 11. 1998 zápisem do obchodního rejstříku. Společnost MSI byla založena za účelem podnikání, jak mimo jiné vyplývá z článku 1 odst. 1.4 stanov společnosti MSI; předmětem podnikání společnosti MSI je

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

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

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

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

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

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

a 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.

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 Popis dceřiných společností

2.1.1 Dceřiná společnost M.S. Karlínská, s.r.o.

Název účetní jednotky: M.S. Karlínská, s.r.o.
Sídlo: třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno
Právní forma: společnost s ručením omezeným
Identifikační číslo: 242 75 999
Předmět činnosti: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Společnost vznikla 26. září 2012 zapsáním do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 80468.

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31.12.2021

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

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

MSK dokončila projekt Karolina Plazza 2, jenž navazuje na projekt Karolina Plazza a s nímž tvořit funkční celek. Projekt Karolína Plazza 2 byl zkolaudován na podzim roku 2020. Devítipatrový komplex disponuje cca 54 bytovými jednotkami o dispozici 1+kk až 4+kk. Projekt dále zahrnuje kancelářské a obchodní prostory.

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

2.1.2 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.

2.1.3 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.

2.1.4 Dceřiná společnost MS Satalická, s.r.o.

Název účetní jednotky: MS Satalická, s.r.o.
Sídlo: třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno
Právní forma: společnost s ručením omezeným
Identifikační číslo: 09408550
Předmět podnikání: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

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

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31.12.2021

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

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

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

3 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 31.12.2021 za kalendářní rok 2021. 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 2021 a 2020 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 2021 a 2020 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 společností klasifikován dle povahy jako podíly – ovládaná osoba a podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem nebo dlužné cenné papíry držené do splatnosti nebo realizovatelné cenné papíry a podíly.

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

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

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

3.4 Peněžní prostředky

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

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

3.5 Zásoby

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

Jako součást nedokončené výroby se v průběhu výstavby vykazují náklady na provedenou developerskou činnost. Nedokončená výroba představuje nemovitosti ve výstavbě, které zahrnují cenu práce, 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 prvého roku účtování o odložené dani ze všech přechodných rozdílů, jsou zaúčtovány do vlastního kapitálu.

3.13 Metody konsolidace

Konsolidovaná účetní závěrka Skupiny MSI obsahuje účetní výkazy Skupiny MSI s aktivy, závazky, vlastním kapitálem, výnosy a náklady a cash flow mateřské společnosti a jejích dceřiných společností a je sestavená ke konci 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 významností pro jednotlivé oblasti a fáze zpracování

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

a) významnost pro zahrnutí nevýznamných účetních jednotek do konsolidace

	1. základna	%	2.základna	%
ovládané a spoluovládané	aktiva celkem	0,1	čistý obrat	0,1

přidružené	vlastní kapitál	0,1	výsledek hosp. běžného obd.	0,1

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

b) významnost pro vylučování vzájemných vztahů

- není stanovena. Vylučují se všechny vzájemné vztahy

c) významnost pro dohledávání rozdílů při vylučování vzájemných vztahů

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

Tato významnost se může použít tak, že v případě dohledávání zjištěných rozdílů při vykázání vzájemných vztahů se s dohledáváním může skončit v okamžiku, kdy součet těchto rozdílů poklesne pod danou hladinu významnosti. V případech nedořešených rozdílů se subjektivně posoudí, která rozdílná hodnota v příslušné položce bude vyloučena. Pokud je to možné, vychází se ze zásady, že pravdu má spíše dodavatel.
Stanovené hladiny významnosti (%) jsou orientační, v každém případě by měly být projednány a akceptovány auditorem, který bude ověřovat konsolidovanou účetní závěrku. Je nutno si uvědomit, že auditor si stanoví vlastní hladiny významnosti, které budou odvozeny od konsolidovaných údajů konsolidované účetní závěrky. To znamená, že námi stanovené hladiny odvozené od nekonsolidovaných hodnot musí ve své výsledné hodnotě být pod hladinou významnosti, které si stanoví auditor.

3.13.3 Konsolidační rozdíl

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

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

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

3.14 Přehled o peněžních tocích

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

4 Doplňující údaje

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

4.1 Dlouhodobý majetek

Dlouhodobý majetek konsolidačního celku má následující strukturu:

Hodnoty v tis. Kč.	31.12.2021	31.12.2020
Dlouhodobý nehmotný majetek celkem	**322**	**504**
Dlouhodobý hmotný majetek celkem	**494 046**	**2 159 875**
Z toho: Pozemky	187 322	479 114
Stavby	1 531	79 474
Hmotné movité věci	7 117	5 729
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	249 735	501 306
Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek	10 337	1 075
Nedokončený dl. hmotný majetek	38 005	1 093 177
Dlouhodobý finanční majetek celkem		**43 313**

Majetkové cenné papíry vykázané v dlouhodobém finančním majetku nejsou součástí konsolidačního celku. Stavby vykazované 31.12.2021 nebyly zařazeny do odepisování – jedná se o jednotky, které se nepoužívaly, jsou určené k prodeji. V roce 2021 došlo k významnému poklesu nedokončeného dlouhodobého hmotného majetku v důsledu prodeje nemovitostních jednotek realizovaných ve vlastní výstavbě a dále pak prodejem rozestavěného projektu – celé společnosti MS Trnitá 1, a.s.

4.1.1 Konsolidační rozdíly

Hodnoty v tis. Kč.	31.12.2021	31.12.2020
Kladný konsolidační rozdíl brutto	**64 860**	**96 859**
Odpisy a oprávky	-10 712	-17 485
Kladný konsolidační rozdíl netto	**54 148**	**79 374**
Záporný konsolidační rozdíl brutto	**0**	**-6146**
Odpisy a oprávky	0	307
Záporný konsolidační rozdíl netto	**0**	**-5 839**

4.1.2 Hmotný investiční majetek pořízený formou operativního pronájmu

Konsolidovaná skupina MSI ma najatý dlouhodobý majetek, o kterém se neúčtuje na rozvahových účtech. Celková částka nákladů na operativní nájem osobního automobilu za rok 2021 dosáhl výše 7 015 tis. Kč. Celková částka na nájem kopírovacích skenovacích zařízení za rok 2021 činí 71 tis. Kč.

4.2 Zásoby

Hodnoty v tis. Kč.	31.12.2021	31.12.2020
Nedokončená výroba a polotovary	**157 029**	**104 481**

4.3 Dlouhodobé pohledávky

Hodnoty v tis. Kč.	31.12.2021	31.12.2020
Dlouhodobé pohledávky	**480 896**	**401 436**
Z toho: Odložená daňová pohledávka	480 896	213
Ostatní pohledávky	401 224	401 224

Největší položkou dlouhodobých pohledávek je poskytnutý úvěr společnosti 3M FUND MSI SICAV a.s. ve výši 237 mil Kč. Tento úvěr je splatný v roce 2026. Dalšími položkami dlouhodobých pohledávek jsou půjčky do projektových společností, u kterých společnost MS-INVEST a.s. realizuje developerské projekty.

4.4 Krátkodobé pohledávky

Hodnoty v tis. Kč.	31.12.2021	31.12.2020
Krátkodobé pohledávky	**676 487**	**395 478**
Z toho: Pohledávky z obchodních vztahů	430 941	185 522
Pohledávky za společníky	99 022	29 940
Stát – daňové pohledávky	6 316	6 227
Krátkodobé poskytnuté zálohy	93 828	95 638
Dohadné účty aktivní	4 100	4 648
Jiné pohledávky	42 280	73 503

K výraznému nárůstu pohledávek z obchodních vztahů došlo v důsledku nárůstu objemu pozastávek, které jsou drženy projektovou společností do doby kolaudace stavby. Vzhledem k tomu, že značná část projektů vykazovala ke konci roku 2021 značnou míru rozestavěnosti, došlo k výraznému nárůstu této položky. Dalším důvodem je významný nárůst obratu společnosti.

Celkové pohledávky po lhůtě splatnosti

	31.12.2021		31.12.2020	
	Z obchodního styku	**Ostatní**	**Z obchodního styku**	**Ostatní**
Do 30	5 599	0	567	0
30-60	876	0	310	0
60-90	348	0	250	0
90-180	0	0	0	0
180 a více	198	0	274	0

Na nesplacené pohledávky, které jsou považovány za pochybné, nebyly v roce 2021 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.	31.12.2021	31.12.2020
Dlouhodobé závazky	**496 430**	**1 800 358**
Z toho: Vydané dluhopisy	0	250 000
Závazky k úvěrovým institucím	3 826	954 845
Dlouhodobé přijaté zálohy	57 747	116 400
Závazky z obchodních vztahů	197 296	176 522

Hodnoty v tis. Kč.	31.12.2021	31.12.2020
Odložený daňový závazek	30 074	58 112
Závazky ke společníkům	0	31 712
Jiné závazky	207 487	212 768

Hodnoty v tis. Kč.	31.12.2021	31.12.2020
Krátkodobé závazky	**847 034**	**1 030 899**
Z toho: Vydané dluhopisy	250 000	245 000
Závazky k úvěrovým institucím	0	398 074
Krátkodobé přijaté zálohy	214 873	50 084
Závazky z obchodních vztahů	317 600	283 922
Závazky ke společníkům	2 936	522
Krátkodobé finanční výpomoci	40 704	31 019
Závazky k zaměstnancům	2 800	2 409
Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	813	729
Stát – daňové závazky a dotace	12 784	16 244
Dohadné účty pasivní	3 361	1 280
Jiné závazky	1 162	1 617

Celkové závazky po lhůtě splatnosti

Počet dnů	31.12.2021		31.12.2020	
	Z obchodního styku	Ostatní	Z obchodního styku	Ostatní
Do 30	34 961	0	31 596	0
30-60	32 576	0	21 651	0
60-90	2 793	0	5 726	0
90-180	544	0	429	0
180 a více	312	0	195	0

Závazky po splatnosti ve skupině se nevyskytují.
Společnost MS–INVEST, a.s. ručí svým propojeným projektovým společnostem za úvěry poskytnuté finančními institucemi. Společnost MSI vydala v roce 2017 pětileté dluhopisy, které jsou v listopadu roku 2022 splatné.

4.6 Vlastní kapitál

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

4.7 Tržby z běžné činnosti

Hodnoty v tis. Kč.	31.12.2021	31.12.2020
Čistý konsolidovaný obrat za účetní období	**2 342 493**	**629 815**
Z toho: Tržby z prodeje služeb	1 233 332	339 237
Ostatní provozní výnosy	809 090	267 639
Výnosové úroky a podobné výnosy	34 686	22 938
Ostatní výnosy z podílů	278 850	0
Ostatní finanční výnosy	-13 466	0

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

4.8 Zaměstnanci společnosti, osobní náklady

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

Hodnoty v tis. Kč.	**2021**		**2020**	
	Celkový počet zaměstnanců	Členové řídících, kontrolních a správních orgánů	Celkový počet zaměstnanců	Členové řídících, kontrolních a správních orgánů
Průměrný počet zaměstnanců	49	7	47	8
Mzdy	27 223	8 656	22 355	8 461
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	9 644	3 041	6 837	2 987
Osobní náklady celkem	36 978	11 697	29 192	11 448

V roce 2021 a 2020 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 2021 a 2020 neobdrželi členové řídících, kontrolních a správních orgánů žádné zálohy, závdavky, přiznané záruky, a jiné výhody. Vedení společnosti obdrželo půjčku odpovídajíc běžným tržním podmínkám.

4.9 Významné položky výkazu zisku a ztráty

Odměny statutárnímu auditorovi k 31.12.2021:

Služby V Kč	**2021**	**2020**
Povinný audit konsolidované účetní závěrky	80 tis.	80 tis.

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 - 12/2021.**

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

a) předseda představenstva - Ing. Pavel Strnad, 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. 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., **M.S. Karlínská,** 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 Vídeňská,** s.r.o., **MS Košířská,** s.r.o., **M.S. Karlínská**, s.r.o. **M.S. Ctiradova,** s.r.o., **MS Zet4,** 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 Trnitá 2** s.r.o., **MS Ruzyňská**, s.r.o., **MS Ďáblická** s.r.o.

MS Trnitá 3 s.r.o., **MSI Partners** s.r.o., **MSI Capital** s.r.o., **MS Byty Kobylisy** 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 Ivanovická s.r.o.

- společník **M Dělnická** s.r.o.

c) **Ing. Malík Lubomír**

- jako předseda představenstva ve společnostech **Moravská tavební - 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. Karlínská,** s.r.o., **M.S. Blanenská,** s.r.o. **MS Zet4** 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 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., **MS Space I** s.r.o.
- společník **Pure way** s.r.o.

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

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

smluvní strany	název smlouvy	suma Kč
3.1.1. přijaté půjčky od		
• Ing. Malík Lubomír	smlouva o půjčce	24 000 000,-
• Ing. Vladimír Meister	smlouva o půjčce	24 000 000,-
• Ing. Pavel Strnad	smlouva o půjčce	24 000 000,-
• MS – Real, a.s.	smlouva o úvěru	124 200 000,-

3.1.2. poskytnuté půjčky

▪ MS Řeporyjská s.r.o.	smlouva o půjčce	Kč	25 000 000,-
▪ 3MFUND	smlouva o půjčce	Kč	233 000 000,-
▪ MS Blanenská s.r.o.	smlouva o půjčce	Kč	16 900 000,-

Cena za finanční služby pro r.2021 je stanovena ve výši 10 % p.a.. Pokud je uzavřena současně úvěrová smlouva s bankou, výše úroků kopíruje tuto smlouvu. Výše úročení je v souladu s platnými předpisy.

3.2. Mezi společností MS – INVEST, a.s. a členy statutárního orgánu byly uzavřeny ve sledovaném období 2021 nové smlouvy o půjčkách.

V Brně 21.6.2022

Zpracovala: ing.Kohoutková

ing. Malík Lubomír
člen představenstva

Ing. Meister Vladimír
člen představenstva

Zpráva nezávislého auditora

M S - INVEST, a. s.

- konsolidace

k 31. 12. 2021

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 31.12.2021, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2021 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 31.12.2021 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2021 v souladu s českými účetními předpisy.

Celkovým posouzením prověřované konsolidované účetní závěrky společnosti k 31. 12. 2021 dospěli ověřovatelé k závěru a dávají

výrok bez výhrad

2. Základ pro výrok

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

3. Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

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

4. Odpovědnost představenstva Společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

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

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

5. Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, 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. Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

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

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti nás určila valná hromada Společnosti.

Poskytování neauditorských služeb

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

7. Datum vyhotovení zprávy:

25. 6. 2022

8. Ověření provedl

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

auditor:
Ing. Lubomír Holeček, č.osvědčení 1354

9. Se zprávou byl seznámen a zprávu převzal

Ing. Vladimír Meister, člen představenstva

Ing. Lubomír Malík, člen představenstva

10. Datum převzetí zprávy

Konsolidovaná rozvaha

Sestaven k 31.12.2021 (v tisících Kč,h na 0 des. míst)

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

Koliště 1912 602 00 Brno, Česká republika

Označ.	Text	ř.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
	AKTIVA CELKEM	**001**	1 905 443	3 470 217
A.	**Pohledávky za upsaný základní kapitál**	**002**	0	0
B.	**Stálá aktiva**	**003**	548 694	2 277 227
B.I.	**Dlouhodobý nehmotný majetek**	**004**	322	504
B.I. 1.	Nehmotné výsledky vývoje	005	0	0
2.	Ocenitelná práva	006	322	504
2.1	Software	007	322	504
2.2	Ostatní ocenitelná práva	008	0	0
3.	Goodwill (+/-)	009	0	0
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	0	0
5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012	0	0
5.2	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	0	0
B.II.	**Dlouhodobý hmotný majetek**	**014**	494 046	2 159 875
B.II. 1.	Pozemky a stavby	015	188 853	558 588
1.1	Pozemky	016	187 322	479 114
1.2	Stavby	017	1 531	79 474
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	7 117	5 729
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019	249 735	501 306
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020	0	0
4.1	Pěstitelské celky trvalých porostů	021	0	0
4.2	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022	0	0
4.3	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	48 342	1 094 252
5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	10 337	1 075
5.2	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	38 005	1 093 177
B.III.	**Dlouhodobý finanční majetek**	**027**	178	43 313
B.III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	25	25
2.	Zapůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv	029	0	0
3.	Podíly - podstatný vliv	030	51	51
4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031	0	0
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	102	103
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033	0	0
7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034	0	43 134
7.1	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035	0	0
7.2	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036	0	43 134
B.IV.	**Kladná konsolidační rozdíl**		54 148	79 374
B.V.	**Záporný konsolidační rozdíl**		0	-5 839
C.	**Oběžná aktiva**	**037**	1 356 289	1 192 115
C.I.	**Zásoby**	**038**	157 029	104 481
C.I. 1.	Materiál	039	0	0
2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	157 029	104 481
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**	1 157 383	796 914
C.II. 1.	**Dlouhodobé pohledávky**	**047**	480 896	401 436
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	0	213
1.5	Pohledávky - ostatní	052	480 896	401 224
1.5.1	Pohledávky za společníky	053	0	0
1.5.2	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054	209	3
1.5.3	Dohadné účty aktivní	055	0	0
1.5.4	Jiné pohledávky	056	480 687	401 220
C.II. 2.	**Krátkodobé pohledávky**	**057**	676 487	395 478
2.1	Pohledávky z obchodních vztahů	058	430 941	185 522
2.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	0	0
2.3	Pohledávky - podstatný vliv	060	0	0
2.4	Pohledávky - ostatní	061	245 546	209 956
2.4.1	Pohledávky za společníky	062	99 022	29 940
2.4.2	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063	0	0
2.4.3	Stát-daňové pohledávky	064	6 316	6 227
2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	93 828	95 638
2.4.5	Dohadné účty aktivní	066	4 100	4 648
2.4.6	Jiné pohledávky	067	42 280	73 503
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**	-120	0
C.III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073	0	0
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074	-120	0
C.IV.	**Peněžní prostředky**	**075**	41 998	290 720
C.IV. 1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	9 877	7 786
2.	Peněžní prostředky na účtech	077	32 121	282 934
D.	**Časové rozlišení aktiv**	**078**	460	876
D. 1.	Náklady příštích období	079	460	817
2.	Komplexní náklady příštích období	080	0	0
3.	Příjmy příštích období	081	0	59
Označ.	**Text**	**ř.**	**Běžné účetní období**	**Běžné účetní období**
	PASIVA CELKEM	**82**	1 905 443	3 470 217
A.	**Vlastní kapitál**	**83**	560 821	575 942
A.I.	**Základní kapitál**	**84**	1 460	1 860
A.I. 1.	Základní kapitál	85	1 460	1 860
2.	Vlastní podíly (-)	86	0	0
3.	Změny základního kapitálu	87	0	0
A.II.	**Ážio a kapitálové fondy**	**88**	336 356	610 127
A.II. 1.	Ážio	89	0	0
2.	Kapitálové fondy	90	336 356	610 127

2.1	Ostatní kapitálové fondy	91	305 308	272 932
2.2	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	92	2 468	0
2.3	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací	93	28 580	337 195
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**	902	999
A.III. 1.	Ostatní rezervní fondy	97	902	999
2.	Statutární a ostatní fondy	98	0	0
A.IV.	**Konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let (+/-)**	99	-125 123	-32 175
A.V.	**Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období (+/-)**	**102**	347 226	-4 869
A.V.1.	Konsolidovaný výsledek hospodaření za úč.obd. bez menšin.podílů		347 226	-4 869
A.V.2.	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci		0	0
A.VI	**Konsolidační rezervní fond**		0	0
B.+C.	**Cizí zdroje**	**104**	1 343 463	2 831 257
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 zvlaštních právních předpisů	108	0	0
4.	Ostatní rezervy	109	0	0
C.	**Závazky**	**110**	1 343 463	2 831 257
C.I.	**Dlouhodobé závazky**	**111**	496 430	1 800 358
1.	Vydané dluhopisy	112	0	250 000
1.1	Vyměnitelné dluhopisy	113	0	0
1.2	Ostatní dluhopisy	114	0	250 000
2.	Závazky k úvěrovým institucím	115	3 826	954 845
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	57 747	116 400
4.	Závazky z obchodních vztahů	117	197 296	176 522
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	30 074	58 112
9.	Závazky - ostatní	122	207 487	244 480
9.1	Závazky ke společníkům	123	0	31 712
9.2	Dohadné účty pasivní	124	0	0
9.3	Jiné závazky	125	207 487	212 768
C.II.	**Krátkodobé závazky**	**126**	847 034	1 030 899
1.	Vydané dluhopisy	127	250 000	245 000
1.1	Vyměnitelné dluhopisy	128	0	0
1.2	Ostatní dluhopisy	129	250 000	245 000
2.	Závazky k úvěrovým institucím	130	0	398 074
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131	214 873	50 084
4.	Závazky z obchodních vztahů	132	317 600	283 922
5.	Krátkodobé směnky k úhradě	133	0	0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134	0	0
7.	Závazky - podstatný vliv	135	0	0
8.	Závazky ostatní	136	64 560	53 819
8.1	Závazky ke společníkům	137	2 936	522
8.2	Krátkodobé finanční výpomoci	138	40 704	31 019
8.3	Závazky k zaměstnancům	139	2 800	2 409
8.4	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	813	729
8.5	Stát - daňové závazky a dotace	141	12 784	16 244
8.6	Dohadné účty pasivní	142	3 361	1 280

8.7	Jiné závazky	143	1 162	1 617
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**	1 158	63 018
1.	Výdaje příštích období	148	1 146	63 018
2.	Výnosy příštích období	149	12	0
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 23.6.2022

Podpisový záznam statutárního orgánu konsolidující účetní jednotky:

Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty

Sestaven od 1.1.2021 do 31.12.2021 (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

Označ.	Text	ř.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	1 233 332	339 237
II.	Tržby za prodej zboží	2	0	0
A.	**Výkonová spotřeba**	**3**	1 158 360	501 444
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4	0	0
2.	Spotřeba materiálu a energie	5	14 696	4 737
3.	Služby	6	1 143 664	496 707
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7	-52 548	-58 090
C.	Aktivace (-)	8	0	0
D.	**Osobní náklady**	**9**	37 218	9 585
1.	Mzdové náklady	10	27 334	7 788
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	9 884	1 797
2.1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	8 729	885
2.2	Ostatní náklady	13	1 155	912
E.	**Úpravy hodnot v provozní oblasti**	**14**	16 473	45 863
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	16 473	41 770
1.1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	16 473	41 770
1.2	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17	0	0
2.	Úpravy hodnot zásob	18	0	0
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	0	-443
4.	Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu		0	4 843
5.	Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu		0	-307
III.	**Ostatní provozní výnosy**	**20**	809 090	267 639
1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	21	806 534	265 593
2.	Tržby z prodeje materiálu	22	0	0
3.	Ostatní provozní výnosy	23	2 556	2 046
F.	**Ostatní provozní náklady**	**24**	723 488	111 375
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	685 647	107 714
2.	Prodaný materiál	26	0	0
3.	Daně a poplatky	27	863	707
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	0	0
5.	Ostatní provozní náklady	29	36 978	2 955
*	**Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření**	**30**	159 430	-3 301
IV.	**Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly**	**31**	278 850	0
1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	0	0
2.	Ostatní výnosy z podílů	33	278 850	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	32 019	0
V.	**Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku**	**35**	0	0
1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36	0	0
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38	0	0
VI.	**Výnosové úroky a podobné výnosy**	**39**	34 686	22 938
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	0	0
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	34 686	22 938
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	0	0
J.	**Nákladové úroky a podobné náklady**	**43**	71 347	19 935
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	0	3 221
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	71 346	16 714
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	-13 466	0
K.	Ostatní finanční náklady	47	2 575	2 388
*	**Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření (+/-)**	**48**	194 131	617

**	**Konsolidovaný výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)**	**49**	353 561	-2 685
L.	**Daň z příjmů za běžnou činnost**	**50**	6 335	2 184
1.	Daň z příjmů splatná	51	9 792	5 326
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	-3 457	-3 142
**	**Konsolidovaný výsledek hospodaření po zdanění (+/-)**	**53**	347 226	-4 869
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
***	**Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období (+/-)**	**55**	347 226	-4 869
*	**Konsolidovaný čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.**	**56**	2 342 493	629 815

Sestaveno dne 23.6.2022

Podpisový záznam statutárního orgánu konsolidující účetní jednotky:

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období
1.1.2021 - 31.12.2021
(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**	**290 720**	**100 401**
	Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)		
Z.	**Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)**	**353 561**	**-8 833**
A. 1.	Upravy o nepeněžní operace	**-371 404**	**-107 703**
A. 1. 1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a dále umořování oceňovacího rozdílu k nabytému majetku a goodwillu (+/-)	16 473	41 770
A. 1. 2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	-433	-433
A. 1. 3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+)	-120 887	-157 879
A. 1. 4.	Výnosy z podílů na zisku (-)	-278 850	
A. 1. 5.	Vyúčtované nákladové úroky (+) s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku, a vyúčtované výnosové úroky (-)	36 661	217
A. 1. 6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	-24 368	8 622
A *	**Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu**	**-17 843**	**-116 536**
A. 2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	**-278 853**	**54 830**
A. 2. 1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-368 712	-224 341
A. 2. 2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	142 407	337 261
A. 2. 3.	Změna stavu zásob (+/-)	-52 548	-58 090
A. 2. 4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespadajícího do peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		
A **	**Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním**	**-296 696**	**-61 706**
A. 3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	-71 347	-23 155
A. 4.	Přijaté úroky (+)	34 686	22 938
A. 5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulá období (-)	-16 029	-5 204
A. 7.	Přijaté podíly na zisku (+)	278 850	
A ***	**Čistý peněžní tok z provozní činnosti**	**-70 536**	**-67 127**
	Peněžní toky z investiční činnosti		
B. 1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	674 008	-681 665
B. 2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	821 770	264 584
B. 3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám		
B ***	**Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti**	**1 495 778**	**-417 081**
	Peněžní toky z finanční činnosti		
C. 1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popřípadě takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry) na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-1 673 964	674 527
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 podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)		
C. 2. 3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů (+)		
C. 2. 4.	Uhrada 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**	**-1 673 964**	**674 527**
F.	**Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků**	**-248 722**	**190 319**
R.	**Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období**	**41 998**	**290 720**

Sestaveno dne:	Jméno a podpis statutárního orgánu:
23.06.2022	Ing. LUBOMÍR MALÍK, Ing. VLADIMÍR MEISTER

PŘEHLED O ZMĚNÁCH KONSOLIDOVANÉHO VLASTNÍHO KAPITÁLU

Sestaven od 1.1.2021 do 31.12.2021 (V tisících Kč,h na 0 des. míst)

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

Položk	Text	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
A.	**Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku (účet 411, 491)**		
A.1.	Počáteční stav	1 860	1 460
A.2.	Zvýšení		400
A.2.	Snížení	400	
A.3.	Konečný zůstatek	1 460	1 860
B.	**Základní kapitál nezapsaný (účet 419)**		
B.1.	Počáteční stav	0	0
B.2.	Zvýšení		
B.3.	Snížení		
B.4.	Konečný zůstatek	0	0
C.	**A. +/- B. se zohledněním účtu (-) 252**		
C.1.	Počáteční zůstatek A. +/- B.	0	0
C.2.	počáteční zůstatek vlastních akcií a vlastních obchodních podílů		
C.3.	Změna stavu účtu 252		
C.4.	Konečný zůstatek účtu 252	0	0
C.5.	Konečný zůstatek a. +/- B.	0	0
D.	**Emisní ážio**		
D.1.	Počáteční stav	0	0
D.2.	Zvýšení		
D.3.	Snížení		
D.4.	Konečný zůstatek	0	0
E.	**Rezervní fondy**		
E.1.	Počáteční stav	999	998
E.2.	Zvýšení		1
E.3.	Snížení	97	
E.4.	Konečný zůstatek	902	999
F.	**Ostatní fondy ze zisku**		
F.1.	Počáteční stav	0	0
F.2.	Zvýšení		
F.3.	Snížení		
F.4.	Konečný zůstatek	0	0
G.	**Kapitálové fondy**		
G.1.	Počáteční stav	610 127	499 237
G.2.	Zvýšení		110 890
G.3.	Snížení	273 771	
G.4.	Konečný zůstatek	336 356	610 127
H.	**Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření**		
H.1.	Počáteční stav	0	0
H.2.	Zvýšení		
H.3.	Snížení		
H.4.	Konečný zůstatek	0	0
I.	**Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)**		
I.1.	Počáteční stav	0	0
I.2.	Zvýšení	39 947	16 146
I.3.	Snížení	39 947	16 146
I.4.	Konečný zůstatek	0	0
J.	**Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)**		
J.1.	Počáteční stav	-32 175	-96 382
J.2.	Zvýšení	-92 948	86 160
J.3.	Snížení		21 953
J.4.	Konečný zůstatek	-125 123	-32 175
K.	***Zisk/ztráta za účetní období po zdanění***		
K.1.	Počáteční stav	-4 869	66 303
K.2.	Zvýšení	347 226	
K.3.	Snížení	-4 869	71 172
K.4.	Konečný zůstatek	347 226	-4 869
	Vlastní kapitál celkem		
X.1.	Počáteční stav	575 942	471 617
X.2.	Zvýšení	294 225	213 597
X.3.	Snížení	309 346	109 271
X.4.	Konečný zůstatek	**560 821**	**575 942**

Sestaveno dne: 23.6.2022
Právní forma účetní jednotky: akciová společnost

Podpisový záznam:

MS-INVEST

Konsolidovaná výroční zpráva

SKUPINY MSI ZA ROK 2021

OBSAH

1. Vymezení konsolidačního celku
2. Obecné údaje konsolidačního celku
3. Zpráva o podnikatelské činnosti
4. Údaje o důležitých skutečnostech
5. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje
6. Informace o organizačních složkách v zahraničí
7. Informace o pořizování vlastních akcií
8. Stanovisko dozorčí rady
9. Finanční informace
   Konsolidovaná účetní závěrka:
   a) Konsolidované výkazy
   b) Příloha ke konsolidované účetní závěrkce
10. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami
11. Zpráva auditora o ověření konsolidované výroční zprávy za rok 2021

1 Vymezení konsolidačního celku

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

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

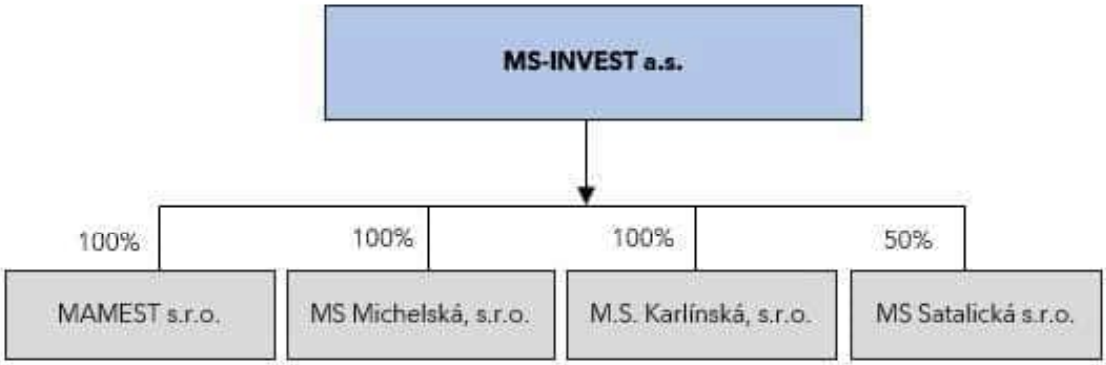
  (společně též „**dceřiné společnosti**“).

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

Společnost	Přímý podíl	Druh vlivu	Úroveň	Metoda konsolidace
M.S. Karlínská, s.r.o.	100%	rozhodující	dcera	plná
MAMEST, s.r.o.	100%	rozhodující	dcera	plná
MS Michelská, s.r.o.	100%	rozhodující	dcera	plná
MS Satalická, 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.

a 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.

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 m^2 obchodních ploch a kanceláří a také více než 184 000 m^2 pozemků (realizací pozemků se rozumí vykoupení jednotlivých parcel, jejich následné scelení, dále zpravidla vybudování inženýrských sítí, případně přípojek, a konečně, vyřízení příslušných veřejnoprávních souhlasů či rozhodnutí k umístění rodinného domu/rodinných domů či jiných staveb).

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

V roce 2000 byla dokončena výstavba 390 bytových jednotek a komerčních prostor na brněnském sídlišti Lesná – Majdalenky. Lokalita je díky množství okolní zeleně jednou z nejatraktivnějších městských částí Brna. Jedná se o klidné bydlení s výborným napojením na městskou hromadnou dopravu. Je zde také komplexní občanská vybavenost a široká možnost volnočasových aktivit.

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

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

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

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

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

6 bytových domů s 91 bytovými jednotkami, 10 řadových domů a komerční plochy, to vše bylo vybudováno v letech 2006–2011 v Brně – Bohunicích na ulici Čeňka Růžičky. Parkování bylo řešeno podzemními garážemi přímo pod bytovými domy nebo venkovním parkovacím stáním u domu. Okolí je plně občansky vybavené. Je zde základní škola, základní umělecká škola, mateřskou škola, sportovní

hala, hřiště, tenisové kurty, skate park, dětské hřiště, minigolf, venkovní amfiteátr a fakultní nemocnice.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Foto: Rezidence Lužánky

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

Na úspěšnou první etapu projektu "Rodinné domy Přezletice", kde již od r. 2014 ve 24 domcích bydlí noví majitelé, firma Moravská stavební – INVEST, a.s. navázala další, resp. druhou etapou, ve které bylo postaveno, a koncem roku 2016 také zkolaudováno, 33 rodinných domů v modulech trojdomy a čtyřdomy. Domy jsou navrženy jako dvoupodlažní, nepodsklepené, o dispozicích 4+kk nebo 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 m^2.

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

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

V červenci roku 2014 byla v Brně zahájena výstavba dalších etap rodinných a bytových domů developerského projektu Panorama II a III, navazující na úspěšnou realizaci projektu Panorama I. Rozsáhlý projekt je zasazen do okrajové části města Brna – v Bystrci. Tato oblast je obklopena zelení a naskytuje krásný výhled na Brněnskou přehradu. V rámci II. etapy je realizována výstavba 5 bytových domů o cca 200 bytových jednotkách a 1 komerční plochy. Bytové domy budou mají 4 nadzemní podlaží a 1 či 2 podzemní podlaží. Kategorie je o velikosti 1+kk až 5+kk, střešní apartmány. Podlahová plocha bytů je v rozmezí 24 – 119 m^2. V rámci III. etapy je v realizaci výstavba 61 rodinných domů. Rodinné domy jsou dvoupodlažní (typ L a M) nebo 3 podlažní (typ K). Dispozičně jsou domy řešeny jako 4+kk, 5+kk a 6+kk. Užitná plocha rodinných domů je od 147 m^2 do 206 m^2. Plocha pozemků je pak 194 – 408 m^2. V rámci projektu byla realizována výstavba mateřské školky pro 50 dětí, výstavba nového dětského hřiště i vytvoření nové autobusové zastávky.

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

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

Foto: Grébovka

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

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

Foto:Domy Malvazinky

Mezi dokončené projekty patří „Karolína Plazza 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 Plazza 2“ navazuje na projekt „Karolína Plazza 1“, jehož kolaudace proběhla na jaře roku 2018. Projekt „Karolína Plazza 2“ obsahuje 54 bytů a 13 ateliérů o dispozicích 1+kk až 4+kk a retailové a kancelářské prostory v 1. a 2. NP. Podzemní část domu (1. a 2. PP) je vyhrazena pro parkování. Stavba začala v létě roku 2018, kolaudace je plánovaná na 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 pří jemné večerní procházky, díky bohaté nabídce kaváren, vináren a klidných zahrádek. Karlín coby část Prahy 8 se nachází na pobřeží Vltavy a je výborně dostupný jak městskou hromadnou dopravou, tak individuálně autem např. z Wilsonovy ulice. Naproti projektu se nachází tramvajová zastávka i stanice metra B, čímž je zaručena rychlá dosažitelnost centra města. Autobusové nádraží Florenc a Hlavní nádraží jsou v dostupnosti několika minut.

Foto:Karolína Plazza 2

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.

Foto: Jundrov IV

2.1.4 Aktuální situace mateřské společnosti MSI

V průběhu roku 2021 došlo k prodeji 2 dceřiných společností – MS Hostivická, s.r.o. a společnosti MS Trnitá 1, a.s. Společnosti byly prodány do 3M FUND MSI SICAV a.s. Společnost MS Michelská, s.r.o. prodala developerský projekt v Michli společnosti MS Michelská development s.r.o. u všech těchto tří projektů pokračuje Společnost MSI ve své developerské činnosti.

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

V Brně pak MSI dále realizuje rozsáhlý komplex Palác Trnitá. Tento několikapatrový projekt se nachází v Brně na ulici Trnitá, v samém centru města, v blízkosti moderního nákupního centra Galerie Vaňkovka, s kompletní občanskou vybaveností. Tento projekt bude rozdělen do 2 etap. První etapa byla zahájena v roce 2018 a její dokončení se plánuje v roce 2022. Disponovat bude cca 192 byty o užitné ploše 10 963 m², podzemními parkovacími stáními o kapacitě 373 míst, obchodními plochami v přízemí o užitné ploše 1 590 m² a kancelářskými plochami o výměře cca 6 495 m². První etapa zahrnuje i výstavbu 1. podzemního podlaží pro druhou etapu. Druhá etapa bude navazovat na první etapu a její dokončení se plánuje v roce 2022. Bude zahrnovat podzemní parkovací stání o kapacitě 122 míst, obchodní plochy v přízemí o užitné ploše 530 m² a kancelářské plochy o výměře 6 150 m².

Foto: Palác Trnitá

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

Foto: Žižkovské pavlače

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.

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 podzemích podlaží 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 bude realizováno 113 bytů, 2 750 m² komerčních ploch, 127 garážových stání. Kolaudace je očekávána koncem roku 2022. Projekt je již téměř vyprodán.

Foto: Dělnická

Developerský projekt DOMY ĎÁBLICKÁ HVĚZDÁRNA je situován v městské části Praha 8 – Ďáblice mezi ulicemi Květnová, K Náměstí, Kučerové a Hřenská. Projekt se nachází v těsné blízkosti Ďáblického háje a nabízí tak klidné a tiché prostředí pro rodinné bydlení s výbornou dostupností centra Prahy. Ďáblice jsou součástí správního obvodu Prahy 8, zároveň však mají Městský úřad s vlastní samosprávou. Projekt nabízí rodinné domy o dispozicích 5+kk a 6+kk včetně jedné nebo dvou garáží. Architektura projektu navazuje na stávající zástavbu rodinných domů. Domy jsou navrženy jako samostatně stojící, dvojdomy nebo řadové domy s dobře promyšlenými dispozicemi o velikosti od 150 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.

Foto: RD Ďáblická hvězdárna

Developerský projekt RD Letňany naleznete v klidné části pražských Letňan v ulici Pavla Beneše. Letňany nabízejí lesopark, kavárny, restaurace či bary, školy a dostupné MHD. V rámci developerského projektu RD Letňany vznikne 30 řadových rodinných domů provedených ve třech variantách s dispozicemi 4+kk a 5+kk. Rodinné domy budou mít užitnou plochu od 122 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.

Foto: RD Letňany

Koncem roku 2021 byla zahájena výstavba developerského projekt 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 čtvrt. 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 emisi bylo celkem vydáno 250 000 000 kusů dluhopisů, v nominální hodnotě 250 000 000 Kč. Tyto dluhopisy jsou splatné 30.11.2022.

2.2 Popis dceřiných společností

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

Název účetní jednotky: M.S. Karlínská, s.r.o.
Sídlo: třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno
Právní forma: společnost s ručením omezeným
Identifikační číslo: 242 75 999
Předmět činnosti: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Společnost vznikla 26. září 2012 zapsáním do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 80468.

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31.12.2021

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

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

MSK dokončila projekt Karolina Plazza 2, jenž navazuje na projekt Karolina Plazza a s nímž tvořit funkční celek. Projekt Karolína Plazza 2 byl zkolaudován na podzim roku 2020. Devítipatrový komplex disponuje cca 54 bytovými jednotkami o dispozici 1+kk až 4+kk. Projekt dále zahrnuje kancelářské a obchodní prostory.

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

2.2.2 Dceřiná společnost MAMEST, s.r.o.

Název účetní jednotky: MAMEST, s.r.o.
Sídlo: Brno, Koliště č.p. 1912, PSČ 60200
Právní forma: společnost s ručením omezeným
Identifikační číslo: 262 80 825
Rozhodující předmět podnikání: provádění staveb, jejich změn a odstraňování

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

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31.12.2021

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 MS Satalická, s.r.o.

Název účetní jednotky: MS Satalická, s.r.o.
Sídlo: třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno
Právní forma: společnost s ručením omezeným
Identifikační číslo: 09408550
Předmět podnikání: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Společnost vznikla 12. srpna 2020 zapsáním do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 118900.

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31.12.2021

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

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

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

3 Zpráva o podnikatelské činnosti

Konsolidovaná účetní závěrka za rok 2021 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 2021 nastaly.

3.1 Výsledek hospodaření:

Konsolidovaný výsledek hospodaření (v tis. Kč)	Sledované účetní období	Minulé účetní období
Konsolidovaný zisk před zdaněním	353 561	-2 685
Konsolidovaný výsledek provozní	159 430	-3 301
Konsolidovaný výsledek z finančních operací	194 131	617
Konsolidovaný výsledek po zdanění	347 226	-4 869

Sledované účetní období: 1.1.2021 – 1.12.2021

Minulé účetní období: 1.1.2020 – 31.12.2020

Z výsledků je zřejmé, že v roce 2021 skupina MSI realizovala výrazně vyšší konsolidovaný hospodářský výsledek než minulé účetní období. Nárůst konsolidovaného hospodářského výsledku byl způsoben zejména prodejem podílů v dceřiných společnostech MS Trnitá 1, a.s. a MS Hostivická, s.r.o. Dále pak prodejem nemovitostí, zejména pak prodejem pozemků a nemovitostí pro bydlení, jako jsou rodinné domy v Brně – Jundrov.

3.2 Finanční situace účetní jednotky

Na společnost MS-INVEST a.s., jako na společnost nástupnickou, přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením jmění zanikající společnosti 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.

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

4 Údaje o důležitých skutečnostech

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

5 Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Účetní jednotka se nezabývá výzkumem.

6 Informace o zaměstnancích

K datu účetní závěrky měla společnost MSI (potažmo celá skupina) celkem 49 zaměstnanců. MSI nabízí svým zaměstnancům příjemné pracovní podmínky s možností různých benefitů a dodržuje podmínky stanovené zákoníkem práce.

7 Informace o organizačních složkách v zahraničí

Účetní jednotka nemá organizační složky v zahraničí.

8 Informace o pořizování akcií

Účetní jednotka má podíl s podstatným vlivem ve společnostech:

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

9 Předpoklad nepřetržitého trvání společnosti

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2021 byla sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání společnosti. Přiložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

10 Nabytí vlastních akcií nebo vlastního podílu

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

11 Ochrana životního prostředí

Společnosti skupiny MSI prozatím nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí.

12 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.

V souvislosti s válečným konfliktem na Ukrajině a souvisejícími uvalenými sankcemi proti Ruské federaci provedla Společnost identifikaci hlavních rizik, kterým může v této souvislosti čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotila, zda u Společnosti není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Jelikož Společnost nevlastní žádná aktiva v Ruské federaci či na Ukrajině a ani nemá významnou část investorů z těchto destinací, vyhodnotila riziko dopadu na Společnost jako nízké.

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny jsou zejména:

- velké výkyvy na finančních trzích,
- zvýšení inflace,
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem bude silná recese,
- nedostatek pracovních sil, zejména v sektoru stavebnictví a developmentu.

Dle informací České národní banky lze však očekávat, že přímý dopad na domácí ekonomický růst, který vyplývá z obchodních vazeb na Rusko a Ukrajinu, bude omezený. Důvodem je jejich velmi nízký podíl na vývozu zboží a služeb z ČR (v případě Ruska 2,3 % a v případě Ukrajiny 1 %). Krátkodobě lze nicméně

předpokládat celkově proinflační dopady konfliktu zejména prostřednictvím vyšších cen ropy, zemního plynu a zprostředkovaně i dalších energií a zejména i růst stavebních prací.

Projekty ve výstavbě pokračují dle plánu a připravované projekty taktéž. Vzhledem k inflaci, která nastala, je možné v roce 2022 očekávat, že dojde ke zdražení plánovaných stavebních nákladů plánovaných projektů. Co se týká prodejů jednotek – v závislosti na trvání zpomalení či poklesu ekonomiky je taktéž možné očekávat negativní vlivy, které budeme v průběhu roku vyhodnocovat. Naše stávající projekty (ve výstavbě) v přímém ohrožení nejsou – máme u všech splněny předprodeje požadované bankami a větší projekty, které budou v roce 2022 kolaudovány jsou prakticky vyprodané.

13 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 2021 byla zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání. Přiložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

Projekty ve výstavbě pokračují dle plánu a připravované projekty taktéž. Vzhledem k situaci, která nastala (omezené množství stavebních materiálů a jejich zdražování), je možné v roce 2022 očekávat, že dojde k drobnému zpomalení probíhajících procesů a poklesu zisku oproti rekordnímu roku 2021. Co se týká prodejů jednotek – v závislosti na trvání zpomalení či poklesu ekonomiky je taktéž možné očekávat negativní vlivy, které budeme v průběhu roku vyhodnocovat. Naše stávající projekty (ve výstavbě) v přímém ohrožení nejsou – máme u všech splněny předprodeje požadované bankami a projekty, které budou v roce 2022 kolaudovány, jsou prakticky vyprodané.

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

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2021

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

<u>Součástí konsolidované účetní závěrky jsou:</u>

Konsolidovaná rozvaha

Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty

Konsolidovaný přehled o peněžních tocích

Konsolidovaný přehled o změnách vlastního kapitálu

Konsolidovaná příloha

Konsolidovaná účetní závěrka byla schválena dne: 23.6.2022

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

Konsolidovaná rozvaha

Sestaven k 31.12.2021 (v tisících Kč,h na 0 des. míst)

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

Koliště 1912 602 00 Brno, Česká republika

Označ.	Text	ř.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
	AKTIVA CELKEM	**001**	1 905 443	3 470 217
A.	**Pohledávky za upsaný základní kapitál**	**002**	0	0
B.	**Stálá aktiva**	**003**	548 694	2 277 227
B.I.	**Dlouhodobý nehmotný majetek**	**004**	322	504
B.I. 1.	Nehmotné výsledky vývoje	005	0	0
2.	Ocenitelná práva	006	322	504
2.1	Software	007	322	504
2.2	Ostatní ocenitelná práva	008	0	0
3.	Goodwill (+/-)	009	0	0
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	0	0
5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012	0	0
5.2	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	0	0
B.II.	**Dlouhodobý hmotný majetek**	**014**	494 046	2 159 875
B.II. 1.	Pozemky a stavby	015	188 853	558 588
1.1	Pozemky	016	187 322	479 114
1.2	Stavby	017	1 531	79 474
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	7 117	5 729
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019	249 735	501 306
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020	0	0
4.1	Pěstitelské celky trvalých porostů	021	0	0
4.2	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022	0	0
4.3	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	48 342	1 094 252
5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	10 337	1 075
5.2	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	38 005	1 093 177
B.III.	**Dlouhodobý finanční majetek**	**027**	178	43 313
B.III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	25	25
2.	Zapůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv	029	0	0
3.	Podíly - podstatný vliv	030	51	51
4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031	0	0
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	102	103
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033	0	0
7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034	0	43 134
7.1	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035	0	0
7.2	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036	0	43 134
B.IV.	**Kladná konsolidační rozdíl**		54 148	79 374
B.V.	**Záporný konsolidační rozdíl**		0	-5 839
C.	**Oběžná aktiva**	**037**	1 356 289	1 192 115
C.I.	**Zásoby**	**038**	157 029	104 481
C.I. 1.	Materiál	039	0	0
2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	157 029	104 481
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**	1 157 383	796 914
C.II. 1.	**Dlouhodobé pohledávky**	**047**	480 896	401 436
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	0	213
1.5	Pohledávky - ostatní	052	480 896	401 224
1.5.1	Pohledávky za společníky	053	0	0
1.5.2	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054	209	3
1.5.3	Dohadné účty aktivní	055	0	0
1.5.4	Jiné pohledávky	056	480 687	401 220
C.II. 2.	**Krátkodobé pohledávky**	**057**	676 487	395 478
2.1	Pohledávky z obchodních vztahů	058	430 941	185 522
2.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	0	0
2.3	Pohledávky - podstatný vliv	060	0	0
2.4	Pohledávky - ostatní	061	245 546	209 956
2.4.1	Pohledávky za společníky	062	99 022	29 940
2.4.2	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063	0	0
2.4.3	Stát-daňové pohledávky	064	6 316	6 227
2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	93 828	95 638
2.4.5	Dohadné účty aktivní	066	4 100	4 648
2.4.6	Jiné pohledávky	067	42 280	73 503
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**	-120	0
C.III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073	0	0
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074	-120	0
C.IV.	**Peněžní prostředky**	**075**	41 998	290 720
C.IV. 1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	9 877	7 786
2.	Peněžní prostředky na účtech	077	32 121	282 934
D.	**Časové rozlišení aktiv**	**078**	460	876
D. 1.	Náklady příštích období	079	460	817
2.	Komplexní náklady příštích období	080	0	0
3.	Příjmy příštích období	081	0	59
Označ.	**Text**	**ř.**	**Běžné účetní období**	**Běžné účetní období**
	PASIVA CELKEM	**82**	1 905 443	3 470 217
A.	**Vlastní kapitál**	**83**	560 821	575 942
A.I.	**Základní kapitál**	**84**	1 460	1 860
A.I. 1.	Základní kapitál	85	1 460	1 860
2.	Vlastní podíly (-)	86	0	0
3.	Změny základního kapitálu	87	0	0
A.II.	**Ážio a kapitálové fondy**	**88**	336 356	610 127
A.II. 1.	Ážio	89	0	0
2.	Kapitálové fondy	90	336 356	610 127

2.1	Ostatní kapitálové fondy	91	305 308	272 932
2.2	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	92	2 468	0
2.3	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací	93	28 580	337 195
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**	902	999
A.III. 1.	Ostatní rezervní fondy	97	902	999
2.	Statutární a ostatní fondy	98	0	0
A.IV.	**Konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let (+/-)**	99	-125 123	-32 175
A.V.	**Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období (+/-)**	**102**	347 226	-4 869
A.V.1.	Konsolidovaný výsledek hospodaření za úč.obd. bez menšin.podílů		347 226	-4 869
A.V.2.	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci		0	0
A.VI	**Konsolidační rezervní fond**		0	0
B.+C.	**Cizí zdroje**	**104**	1 343 463	2 831 257
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 zvlaštních právních předpisů	108	0	0
4.	Ostatní rezervy	109	0	0
C.	**Závazky**	**110**	1 343 463	2 831 257
C.I.	**Dlouhodobé závazky**	**111**	496 430	1 800 358
1.	Vydané dluhopisy	112	0	250 000
1.1	Vyměnitelné dluhopisy	113	0	0
1.2	Ostatní dluhopisy	114	0	250 000
2.	Závazky k úvěrovým institucím	115	3 826	954 845
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	57 747	116 400
4.	Závazky z obchodních vztahů	117	197 296	176 522
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	30 074	58 112
9.	Závazky - ostatní	122	207 487	244 480
9.1	Závazky ke společníkům	123	0	31 712
9.2	Dohadné účty pasivní	124	0	0
9.3	Jiné závazky	125	207 487	212 768
C.II.	**Krátkodobé závazky**	**126**	847 034	1 030 899
1.	Vydané dluhopisy	127	250 000	245 000
1.1	Vyměnitelné dluhopisy	128	0	0
1.2	Ostatní dluhopisy	129	250 000	245 000
2.	Závazky k úvěrovým institucím	130	0	398 074
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131	214 873	50 084
4.	Závazky z obchodních vztahů	132	317 600	283 922
5.	Krátkodobé směnky k úhradě	133	0	0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134	0	0
7.	Závazky - podstatný vliv	135	0	0
8.	Závazky ostatní	136	64 560	53 819
8.1	Závazky ke společníkům	137	2 936	522
8.2	Krátkodobé finanční výpomoci	138	40 704	31 019
8.3	Závazky k zaměstnancům	139	2 800	2 409
8.4	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	813	729
8.5	Stát - daňové závazky a dotace	141	12 784	16 244
8.6	Dohadné účty pasivní	142	3 361	1 280

8.7	Jiné závazky	143	1 162	1 617
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**	1 158	63 018
1.	Výdaje příštích období	148	1 146	63 018
2.	Výnosy příštích období	149	12	0
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 23.6.2022

Podpisový záznam statutárního orgánu konsolidující účetní jednotky:

Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty

Sestaven od 1.1.2021 do 31.12.2021 (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

Označ.	Text	ř.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	1 233 332	339 237
II.	Tržby za prodej zboží	2	0	0
A.	**Výkonová spotřeba**	**3**	1 158 360	501 444
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4	0	0
2.	Spotřeba materiálu a energie	5	14 696	4 737
3.	Služby	6	1 143 664	496 707
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7	-52 548	-58 090
C.	Aktivace (-)	8	0	0
D.	**Osobní náklady**	**9**	37 218	9 585
1.	Mzdové náklady	10	27 334	7 788
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	9 884	1 797
2.1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	8 729	885
2.2	Ostatní náklady	13	1 155	912
E.	**Úpravy hodnot v provozní oblasti**	**14**	16 473	45 863
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	16 473	41 770
1.1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	16 473	41 770
1.2	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17	0	0
2.	Úpravy hodnot zásob	18	0	0
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	0	-443
4.	Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu		0	4 843
5.	Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu		0	-307
III.	**Ostatní provozní výnosy**	**20**	809 090	267 639
1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	21	806 534	265 593
2.	Tržby z prodeje materiálu	22	0	0
3.	Ostatní provozní výnosy	23	2 556	2 046
F.	**Ostatní provozní náklady**	**24**	723 488	111 375
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	685 647	107 714
2.	Prodaný materiál	26	0	0
3.	Daně a poplatky	27	863	707
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	0	0
5.	Ostatní provozní náklady	29	36 978	2 955
*	**Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření**	**30**	159 430	-3 301
IV.	**Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly**	**31**	278 850	0
1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	0	0
2.	Ostatní výnosy z podílů	33	278 850	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	32 019	0
V.	**Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku**	**35**	0	0
1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36	0	0
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38	0	0
VI.	**Výnosové úroky a podobné výnosy**	**39**	34 686	22 938
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	0	0
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	34 686	22 938
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	0	0
J.	**Nákladové úroky a podobné náklady**	**43**	71 347	19 935
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	0	3 221
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	71 346	16 714
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	-13 466	0
K.	Ostatní finanční náklady	47	2 575	2 388
*	**Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření (+/-)**	**48**	194 131	617

**	**Konsolidovaný výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)**	**49**	353 561	-2 685
L.	**Daň z příjmů za běžnou činnost**	**50**	6 335	2 184
1.	Daň z příjmů splatná	51	9 792	5 326
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	-3 457	-3 142
**	**Konsolidovaný výsledek hospodaření po zdanění (+/-)**	**53**	347 226	-4 869
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
***	**Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období (+/-)**	**55**	347 226	-4 869
*	**Konsolidovaný čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.**	**56**	2 342 493	629 815

Sestaveno dne 23.6.2022

Podpisový záznam statutárního orgánu konsolidující účetní jednotky:

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období
1.1.2021 - 31.12.2021
(v celých tisících Kč)

MS-INVEST,a.s.,
IČO 25544756

Kolíště 1912/13
Brno - Černá Pole
602 00

		Běžné účetní období	Minulé účetní období
P.	**Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období**	290 720	100 401
	Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)		
Z.	**Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)**	353 561	-8 833
A. 1.	Upravy o nepeněžní operace	**-371 404**	-107 703
A. 1. 1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a dále umořování oceňovacího rozdílu k nabytému majetku a goodwillu (+/-)	16 473	41 770
A. 1. 2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	-433	-433
A. 1. 3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+)	-120 887	-157 879
A. 1. 4.	Výnosy z podílů na zisku (-)	-278 850	
A. 1. 5.	Vyúčtované nákladové úroky (+) s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku, a vyúčtované výnosové úroky (-)	36 661	217
A. 1. 6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	-24 368	8 622
A *	**Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu**	**-17 843**	**-116 536**
A. 2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-278 853	54 830
A. 2. 1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-368 712	-224 341
A. 2. 2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	142 407	337 261
A. 2. 3.	Změna stavu zásob (+/-)	-52 548	-58 090
A. 2. 4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespadajícího do peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		
A **	**Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním**	-296 696	-61 706
A. 3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	-71 347	-23 155
A. 4.	Přijaté úroky (+)	34 686	22 938
A. 5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulá období (-)	-16 029	-5 204
A. 7.	Přijaté podíly na zisku (+)	278 850	
A ***	**Čistý peněžní tok z provozní činnosti**	-70 536	-67 127
	Peněžní toky z investiční činnosti		
B. 1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	674 008	-681 665
B. 2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	821 770	264 584
B. 3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám		
B ***	**Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti**	1 495 778	-417 081
	Peněžní toky z finanční činnosti		
C. 1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popřípadě takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry) na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-1 673 964	674 527
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 podílu 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 komplementářů u komanditních společností (-)		
C ***	**Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti**	-1 673 964	674 527
F.	**Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků**	-248 722	190 319
R.	**Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období**	**41 998**	290 720

Sestaveno dne:	Jméno a podpis statutárního orgánu:
23.06.2022	Ing. LUBOMÍR MALÍK, Ing. VLADIMÍR MEISTER

PŘEHLED O ZMĚNÁCH KONSOLIDOVANÉHO VLASTNÍHO KAPITÁLU

Sestaven od 1.1.2021 do 31.12.2021 (V tisících Kč,h na 0 des. míst)

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

Položk	Text	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
A.	**Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku (účet 411, 491)**		
A.1.	Počáteční stav	1 860	1 460
A.2.	Zvýšení		400
A.2.	Snížení	400	
A.3.	Konečný zůstatek	1 460	1 860
B.	**Základní kapitál nezapsaný (účet 419)**		
B.1.	Počáteční stav	0	0
B.2.	Zvýšení		
B.3.	Snížení		
B.4.	Konečný zůstatek	0	0
C.	**A. +/- B. se zohledněním účtu (-) 252**		
C.1.	Počáteční zůstatek A. +/- B.	0	0
C.2.	počáteční zůstatek vlastních akcií a vlastních obchodních podílů		
C.3.	Změna stavu účtu 252		
C.4.	Konečný zůstatek účtu 252	0	0
C.5.	Konečný zůstatek a. +/- B.	0	0
D.	**Emisní ážio**		
D.1.	Počáteční stav	0	0
D.2.	Zvýšení		
D.3.	Snížení		
D.4.	Konečný zůstatek	0	0
E.	**Rezervní fondy**		
E.1.	Počáteční stav	999	998
E.2.	Zvýšení		1
E.3.	Snížení	97	
E.4.	Konečný zůstatek	902	999
F.	**Ostatní fondy ze zisku**		
F.1.	Počáteční stav	0	0
F.2.	Zvýšení		
F.3.	Snížení		
F.4.	Konečný zůstatek	0	0
G.	**Kapitálové fondy**		
G.1.	Počáteční stav	610 127	499 237
G.2.	Zvýšení		110 890
G.3.	Snížení	273 771	
G.4.	Konečný zůstatek	336 356	610 127
H.	**Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření**		
H.1.	Počáteční stav	0	0
H.2.	Zvýšení		
H.3.	Snížení		
H.4.	Konečný zůstatek	0	0
I.	**Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)**		
I.1.	Počáteční stav	0	0
I.2.	Zvýšení	39 947	16 146
I.3.	Snížení	39 947	16 146
I.4.	Konečný zůstatek	0	0
J.	**Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)**		
J.1.	Počáteční stav	-32 175	-96 382
J.2.	Zvýšení	-92 948	86 160
J.3.	Snížení		21 953
J.4.	Konečný zůstatek	-125 123	-32 175
K.	***Zisk/ztráta za účetní období po zdanění***		
K.1.	Počáteční stav	-4 869	66 303
K.2.	Zvýšení	347 226	
K.3.	Snížení	-4 869	71 172
K.4.	Konečný zůstatek	347 226	-4 869
	Vlastní kapitál celkem		
X.1.	Počáteční stav	575 942	471 617
X.2.	Zvýšení	294 225	213 597
X.3.	Snížení	309 346	109 271
X.4.	Konečný zůstatek	**560 821**	**575 942**

Sestaveno dne: 23.6.2022
Právní forma účetní jednotky: akciová společnost

Podpisový záznam:

MS-INVEST

Příloha ke konsolidované účetní závěrce k 31.12.2021

společnosti MS–INVEST a.s.

Obsah

1 Vymezení konsolidačního celku ... 1
2 Obecné údaje konsolidačního celku ... 2
2.1 Popis konsolidační účetní jednotky ... 2
2.1.1 Historie a vývoj mateřské společnosti ... 2
2.1.2 Základní kapitál společnosti MSI ... 3
2.1.3 Historie a vývoj společnosti MSI ... 3
2.1.4 Aktuální situace mateřské společnosti MSI ... 8
2.2 Popis dceřiných společností ... 11
2.2.1 Dceřiná společnost M.S. Karlínská, s.r.o. ... 11
2.2.2 Dceřiná společnost MAMEST, s.r.o. ... 12
2.2.3 Dceřiná společnost MS Michelská, s.r.o. ... 12
2.2.4 Dceřiná společnost MS Satalická, s.r.o. ... 13
3 Zpráva o podnikatelské činnosti ... 13
3.1 Výsledek hospodaření: ... 13
3.2 Finanční situace účetní jednotky ... 14
4 Údaje o důležitých skutečnostech ... 14
5 Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje ... 14
6 Informace o zaměstnancích ... 14
7 Informace o organizačních složkách v zahraničí ... 14
8 Informace o pořizování akcií ... 14
9 Předpoklad nepřetržitého trvání společnosti ... 15
10 Nabytí vlastních akcií nebo vlastního podílu ... 15
11 Ochrana životního prostředí ... 15
12 Významné události, které nastaly po rozvahovém dni ... 15
13 Finanční informace ... 16
1 Vymezení konsolidačního celku ... 21
2 Obecné údaje konsolidačního celku ... 22
2.1 Popis konsolidační účetní jednotky ... 22
2.1.1 Historie a vývoj mateřské společnosti ... 22
2.1.2 Základní kapitál společnosti MSI ... 24
2.1 Popis dceřiných společností ... 24
2.1.1 Dceřiná společnost M.S. Karlínská, s.r.o. ... 24
2.1.2 Dceřiná společnost MAMEST, s.r.o. ... 24
2.1.3 Dceřiná společnost MS Michelská, s.r.o. ... 25

2.1.4 Dceřiná společnost MS Satalická, s.r.o. ... 25
3 Účetní metody ... 26
3.1 Dlouhodobý nehmotný majetek ... 26
3.2 Dlouhodobý hmotný majetek ... 26
3.2.1 Odpisy ... 27
3.3 Finanční majetek ... 27
3.4 Peněžní prostředky ... 27
3.5 Zásoby ... 28
3.6 Pohledávky ... 28
3.7 Vlastní kapitál ... 28
3.8 Cizí zdroje ... 29
3.9 Přepočet cizích měn na českou měnu ... 29
3.10 Leasing ... 29
3.11 Účtování výnosů a nákladů ... 29
3.12 Daň z příjmů ... 29
3.13 Metody konsolidace ... 30
3.13.1 Systém konsolidace ... 30
3.13.2 Konsolidační pravidla ... 30
3.13.3 Konsolidační rozdíl ... 31
3.14 Přehled o peněžních tocích ... 32
4 Doplňující údaje ... 32
4.1 Dlouhodobý majetek ... 32
4.1.1 Konsolidační rozdíly ... 32
4.1.2 Hmotný investiční majetek pořízený formou operativního pronájmu ... 32
4.2 Zásoby ... 32
4.3 Dlouhodobé pohledávky ... 33
4.4 Krátkodobé pohledávky ... 33
4.5 Závazky ... 33
4.6 Vlastní kapitál ... 34
4.7 Tržby z běžné činnosti ... 34
4.8 Zaměstnanci společnosti, osobní náklady ... 35
4.9 Významné položky výkazu zisku a ztráty ... 35

1 Vymezení konsolidačního celku

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

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

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

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

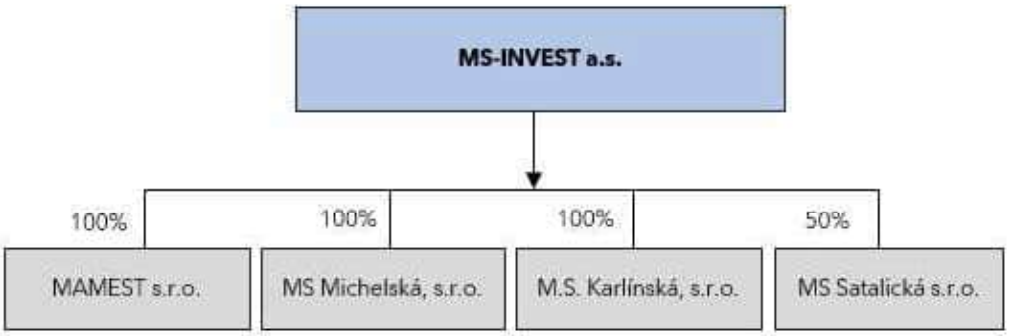
  (společně též „dceřiné společnosti“).

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

Společnost	Přímý podíl	Druh vlivu	Úroveň	Metoda konsolidace
M.S. Karlínská, s.r.o.	100%	rozhodující	dcera	plná
MAMEST, s.r.o.	100%	rozhodující	dcera	plná
MS Michelská, s.r.o.	100%	rozhodující	dcera	plná
MS Satalická, 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 31.12.2019

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

Společnost MS–INVEST a.s. buduje již po více než 20 let bytové a rodinné domy v oblastech Brna a Prahy. Strategií společnosti je realizace projektů v lokalitách s výbornou dostupností a cílem zaujmout trvalou pozici klíčového hráče mezi developery v Praze a Brně na poli středně velkých projektů.
Při zajišťování primárních lidských potřeb – bydlení se společnost snaží na základě svých zkušeností poskytnout svým klientům ekologicky a energeticky šetrné stavby, které budou splňovat standardy moderního bydlení a zároveň budou splňovat konkrétní potřeby klientů.

2.1.1 Historie a vývoj mateřské společnosti

Mateřská společnost, tj. společnost MS–INVEST a.s., byla založena na dobu neurčitou podle práva České republiky jako akciová společnost dne 14. 10. 1998. Ke vzniku společnosti MSI došlo dne 18. 11. 1998 zápisem do obchodního rejstříku. Společnost MSI byla založena za účelem podnikání, jak mimo jiné vyplývá z článku 1 odst. 1.4 stanov společnosti MSI; předmětem podnikání společnosti MSI je

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

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

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

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

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

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

a 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.

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 Popis dceřiných společností

2.1.1 Dceřiná společnost M.S. Karlínská, s.r.o.

Název účetní jednotky: M.S. Karlínská, s.r.o.
Sídlo: třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno
Právní forma: společnost s ručením omezeným
Identifikační číslo: 242 75 999
Předmět činnosti: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Společnost vznikla 26. září 2012 zapsáním do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 80468.

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31.12.2021

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

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

MSK dokončila projekt Karolina Plazza 2, jenž navazuje na projekt Karolina Plazza a s nímž tvořit funkční celek. Projekt Karolína Plazza 2 byl zkolaudován na podzim roku 2020. Devítipatrový komplex disponuje cca 54 bytovými jednotkami o dispozici 1+kk až 4+kk. Projekt dále zahrnuje kancelářské a obchodní prostory.

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

2.1.2 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.

2.1.3 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.

2.1.4 Dceřiná společnost MS Satalická, s.r.o.

Název účetní jednotky: MS Satalická, s.r.o.
Sídlo: třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno
Právní forma: společnost s ručením omezeným
Identifikační číslo: 09408550
Předmět podnikání: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

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

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31.12.2021

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

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

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

3 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 31.12.2021 za kalendářní rok 2021. 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 2021 a 2020 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 2021 a 2020 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 společností klasifikován dle povahy jako podíly – ovládaná osoba a podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem nebo dlužné cenné papíry držené do splatnosti nebo realizovatelné cenné papíry a podíly.

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

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

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

3.4 Peněžní prostředky

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

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

3.5 Zásoby

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

Jako součást nedokončené výroby se v průběhu výstavby vykazují náklady na provedenou developerskou činnost. Nedokončená výroba představuje nemovitosti ve výstavbě, které zahrnují cenu práce, 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 prvého roku účtování o odložené dani ze všech přechodných rozdílů, jsou zaúčtovány do vlastního kapitálu.

3.13 Metody konsolidace

Konsolidovaná účetní závěrka Skupiny MSI obsahuje účetní výkazy Skupiny MSI s aktivy, závazky, vlastním kapitálem, výnosy a náklady a cash flow mateřské společnosti a jejích dceřiných společností a je sestavená ke konci 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 významností pro jednotlivé oblasti a fáze zpracování

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

a) významnost pro zahrnutí nevýznamných účetních jednotek do konsolidace

	1. základna	%	2.základna	%
ovládané a spoluovládané	aktiva celkem	0,1	čistý obrat	0,1

přidružené	vlastní kapitál	0,1	výsledek hosp. běžného obd.	0,1

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

b) významnost pro vylučování vzájemných vztahů

- není stanovena. Vylučují se všechny vzájemné vztahy

c) významnost pro dohledávání rozdílů při vylučování vzájemných vztahů

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

Tato významnost se může použít tak, že v případě dohledávání zjištěných rozdílů při vykázání vzájemných vztahů se s dohledáváním může skončit v okamžiku, kdy součet těchto rozdílů poklesne pod danou hladinu významnosti. V případech nedořešených rozdílů se subjektivně posoudí, která rozdílná hodnota v příslušné položce bude vyloučena. Pokud je to možné, vychází se ze zásady, že pravdu má spíše dodavatel.
Stanovené hladiny významnosti (%) jsou orientační, v každém případě by měly být projednány a akceptovány auditorem, který bude ověřovat konsolidovanou účetní závěrku. Je nutno si uvědomit, že auditor si stanoví vlastní hladiny významnosti, které budou odvozeny od konsolidovaných údajů konsolidované účetní závěrky. To znamená, že námi stanovené hladiny odvozené od nekonsolidovaných hodnot musí ve své výsledné hodnotě být pod hladinou významnosti, které si stanoví auditor.

3.13.3 Konsolidační rozdíl

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

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

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

3.14 Přehled o peněžních tocích

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

4 Doplňující údaje

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

4.1 Dlouhodobý majetek

Dlouhodobý majetek konsolidačního celku má následující strukturu:

Hodnoty v tis. Kč.	31.12.2021	31.12.2020
Dlouhodobý nehmotný majetek celkem	**322**	**504**
Dlouhodobý hmotný majetek celkem	**494 046**	**2 159 875**
Z toho: Pozemky	187 322	479 114
Stavby	1 531	79 474
Hmotné movité věci	7 117	5 729
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	249 735	501 306
Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek	10 337	1 075
Nedokončený dl. hmotný majetek	38 005	1 093 177
Dlouhodobý finanční majetek celkem		**43 313**

Majetkové cenné papíry vykázané v dlouhodobém finančním majetku nejsou součástí konsolidačního celku. Stavby vykazované 31.12.2021 nebyly zařazeny do odepisování – jedná se o jednotky, které se nepoužívaly, jsou určené k prodeji. V roce 2021 došlo k významnému poklesu nedokončeného dlouhodobého hmotného majetku v důsledu prodeje nemovitostních jednotek realizovaných ve vlastní výstavbě a dále pak prodejem rozestavěného projektu – celé společnosti MS Trnitá 1, a.s.

4.1.1 Konsolidační rozdíly

Hodnoty v tis. Kč.	31.12.2021	31.12.2020
Kladný konsolidační rozdíl brutto	**64 860**	**96 859**
Odpisy a oprávky	-10 712	-17 485
Kladný konsolidační rozdíl netto	**54 148**	**79 374**
Záporný konsolidační rozdíl brutto	**0**	**-6146**
Odpisy a oprávky	0	307
Záporný konsolidační rozdíl netto	**0**	**-5 839**

4.1.2 Hmotný investiční majetek pořízený formou operativního pronájmu

Konsolidovaná skupina MSI ma najatý dlouhodobý majetek, o kterém se neúčtuje na rozvahových účtech. Celková částka nákladů na operativní nájem osobního automobilu za rok 2021 dosáhl výše 7 015 tis. Kč. Celková částka na nájem kopírovacích skenovacích zařízení za rok 2021 činí 71 tis. Kč.

4.2 Zásoby

Hodnoty v tis. Kč.	31.12.2021	31.12.2020
Nedokončená výroba a polotovary	**157 029**	**104 481**

4.3 Dlouhodobé pohledávky

Hodnoty v tis. Kč.	31.12.2021	31.12.2020
Dlouhodobé pohledávky	**480 896**	**401 436**
Z toho: Odložená daňová pohledávka	480 896	213
Ostatní pohledávky	401 224	401 224

Největší položkou dlouhodobých pohledávek je poskytnutý úvěr společnosti 3M FUND MSI SICAV a.s. ve výši 237 mil Kč. Tento úvěr je splatný v roce 2026. Dalšími položkami dlouhodobých pohledávek jsou půjčky do projektových společností, u kterých společnost MS-INVEST a.s. realizuje developerské projekty.

4.4 Krátkodobé pohledávky

Hodnoty v tis. Kč.	31.12.2021	31.12.2020
Krátkodobé pohledávky	**676 487**	**395 478**
Z toho: Pohledávky z obchodních vztahů	430 941	185 522
Pohledávky za společníky	99 022	29 940
Stát – daňové pohledávky	6 316	6 227
Krátkodobé poskytnuté zálohy	93 828	95 638
Dohadné účty aktivní	4 100	4 648
Jiné pohledávky	42 280	73 503

K výraznému nárůstu pohledávek z obchodních vztahů došlo v důsledku nárůstu objemu pozastávek, které jsou drženy projektovou společností do doby kolaudace stavby. Vzhledem k tomu, že značná část projektů vykazovala ke konci roku 2021 značnou míru rozestavěnosti, došlo k výraznému nárůstu této položky. Dalším důvodem je významný nárůst obratu společnosti.

Celkové pohledávky po lhůtě splatnosti

	31.12.2021		31.12.2020	
	Z obchodního styku	**Ostatní**	**Z obchodního styku**	**Ostatní**
Do 30	5 599	0	567	0
30-60	876	0	310	0
60-90	348	0	250	0
90-180	0	0	0	0
180 a více	198	0	274	0

Na nesplacené pohledávky, které jsou považovány za pochybné, nebyly v roce 2021 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.	31.12.2021	31.12.2020
Dlouhodobé závazky	**496 430**	**1 800 358**
Z toho: Vydané dluhopisy	0	250 000
Závazky k úvěrovým institucím	3 826	954 845
Dlouhodobé přijaté zálohy	57 747	116 400
Závazky z obchodních vztahů	197 296	176 522

Hodnoty v tis. Kč.	31.12.2021	31.12.2020
Odložený daňový závazek	30 074	58 112
Závazky ke společníkům	0	31 712
Jiné závazky	207 487	212 768

Hodnoty v tis. Kč.	31.12.2021	31.12.2020
Krátkodobé závazky	**847 034**	**1 030 899**
Z toho: Vydané dluhopisy	250 000	245 000
Závazky k úvěrovým institucím	0	398 074
Krátkodobé přijaté zálohy	214 873	50 084
Závazky z obchodních vztahů	317 600	283 922
Závazky ke společníkům	2 936	522
Krátkodobé finanční výpomoci	40 704	31 019
Závazky k zaměstnancům	2 800	2 409
Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	813	729
Stát – daňové závazky a dotace	12 784	16 244
Dohadné účty pasivní	3 361	1 280
Jiné závazky	1 162	1 617

Celkové závazky po lhůtě splatnosti

Počet dnů	31.12.2021		31.12.2020	
	Z obchodního styku	Ostatní	Z obchodního styku	Ostatní
Do 30	34 961	0	31 596	0
30-60	32 576	0	21 651	0
60-90	2 793	0	5 726	0
90-180	544	0	429	0
180 a více	312	0	195	0

Závazky po splatnosti ve skupině se nevyskytují.
Společnost MS–INVEST, a.s. ručí svým propojeným projektovým společnostem za úvěry poskytnuté finančními institucemi. Společnost MSI vydala v roce 2017 pětileté dluhopisy, které jsou v listopadu roku 2022 splatné.

4.6 Vlastní kapitál

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

4.7 Tržby z běžné činnosti

Hodnoty v tis. Kč.	31.12.2021	31.12.2020
Čistý konsolidovaný obrat za účetní období	**2 342 493**	**629 815**
Z toho: Tržby z prodeje služeb	1 233 332	339 237
Ostatní provozní výnosy	809 090	267 639
Výnosové úroky a podobné výnosy	34 686	22 938
Ostatní výnosy z podílů	278 850	0
Ostatní finanční výnosy	-13 466	0

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

4.8 Zaměstnanci společnosti, osobní náklady

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

Hodnoty v tis. Kč.	**2021**		**2020**	
	Celkový počet zaměstnanců	Členové řídících, kontrolních a správních orgánů	Celkový počet zaměstnanců	Členové řídících, kontrolních a správních orgánů
Průměrný počet zaměstnanců	49	7	47	8
Mzdy	27 223	8 656	22 355	8 461
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	9 644	3 041	6 837	2 987
Osobní náklady celkem	36 978	11 697	29 192	11 448

V roce 2021 a 2020 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 2021 a 2020 neobdrželi členové řídících, kontrolních a správních orgánů žádné zálohy, závdavky, přiznané záruky, a jiné výhody. Vedení společnosti obdrželo půjčku odpovídajíc běžným tržním podmínkám.

4.9 Významné položky výkazu zisku a ztráty

Odměny statutárnímu auditorovi k 31.12.2021:

Služby V Kč	**2021**	**2020**
Povinný audit konsolidované účetní závěrky	80 tis.	80 tis.

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 - 12/2021.**

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

a) předseda představenstva - Ing. Pavel Strnad, 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. 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., **M.S. Karlínská,** 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 Vídeňská,** s.r.o., **MS Košířská,** s.r.o., **M.S. Karlínská**, s.r.o. **M.S. Ctiradova,** s.r.o., **MS Zet4,** 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 Trnitá 2** s.r.o., **MS Ruzyňská**, s.r.o., **MS Ďáblická** s.r.o.

MS Trnitá 3 s.r.o., **MSI Partners** s.r.o., **MSI Capital** s.r.o., **MS Byty Kobylisy** 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 Ivanovická s.r.o.

- společník **M Dělnická** s.r.o.

c) **Ing. Malík Lubomír**

- jako předseda představenstva ve společnostech **Moravská tavební - 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. Karlínská,** s.r.o., **M.S. Blanenská,** s.r.o. **MS Zet4** 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 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., **MS Space I** s.r.o.
- společník **Pure way** s.r.o.

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

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

smluvní strany	název smlouvy	suma Kč
3.1.1. přijaté půjčky od		
• Ing. Malík Lubomír	smlouva o půjčce	24 000 000,-
• Ing. Vladimír Meister	smlouva o půjčce	24 000 000,-
• Ing. Pavel Strnad	smlouva o půjčce	24 000 000,-
• MS – Real, a.s.	smlouva o úvěru	124 200 000,-

3.1.2. poskytnuté půjčky

▪ MS Řeporyjská s.r.o.	smlouva o půjčce	Kč	25 000 000,-
▪ 3MFUND	smlouva o půjčce	Kč	233 000 000,-
▪ MS Blanenská s.r.o.	smlouva o půjčce	Kč	16 900 000,-

Cena za finanční služby pro r.2021 je stanovena ve výši 10 % p.a.. Pokud je uzavřena současně úvěrová smlouva s bankou, výše úroků kopíruje tuto smlouvu. Výše úročení je v souladu s platnými předpisy.

3.2. Mezi společností MS – INVEST, a.s. a členy statutárního orgánu byly uzavřeny ve sledovaném období 2021 nové smlouvy o půjčkách.

V Brně 21.6.2022

Zpracovala: ing.Kohoutková

ing. Malík Lubomír
člen představenstva

Ing. Meister Vladimír
člen představenstva