COTAX AUDIT, s.r.o.
Bohumínská 226/95
712 00 Ostrava - Muglinov

Komora auditorů ČR
číslo oprávnění 280

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření řádné účetní závěrky

určená akcionářům společnosti

M & M Reality Invest a.s.

za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019

Termín vyhotovení zprávy: 30. 06. 2020

Obsah zprávy:

1. Vykonavatel auditu
2. Předmět a účel ověření
3. Příjemce zprávy
4. Auditorská zpráva

Přílohy:

Řádná účetní závěrka k 31. 12. 2019

1. Vykonavatel auditu

Ověření řádné účetní závěrky provedla auditorská společnost COTAX AUDIT, s.r.o., zapsaná v seznamu vedeném Komorou auditorů České republiky pod číslem oprávnění 280.

IČ: 253 82 349

Sídlo společnosti: Bohumínská 226/95
712 00 Ostrava - Muglinov
tel. 553 034 991
e-mail: cotax.audit@seznam.cz
http://www.cotaxaudit.cz/

Zapsaná u KS v Ostravě, oddíl C, vložka 24447.

2. Předmět a účel ověření

Řádná roční účetní závěrka k 31. 12. 2019 společnosti **M & M Reality Invest a.s.**, se sídlem **Nádražní 535/15, Ostrava – Moravská Ostrava, PSČ 702 00.**

Název společnosti:	M & M Reality Invest a.s.
IČ:	060 48 111
Právní forma:	akciová společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 11120
Předmět činnosti:	dle výpisu z obchodního rejstříku (Internet) • pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor • výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Den vzniku společnosti:	25. dubna 2017
Statutární orgán:	Dalibor Machala – statutární ředitel
	Jednání za společnost: Společnost zastupuje statutární ředitel samostatně.
Základní kapitál:	2 000 000,-- Kč

3. Příjemce zprávy

Akcionáři a statutární orgán společnosti M&M Reality Invest a.s.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

určená akcionářům společnosti

M & M Reality Invest a.s.

Zpráva o auditu účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti M & M Reality Invest a.s. (dále také „Společnost") sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2019, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2019 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny na straně 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti M & M Reality Invest a.s. k 31.12.2019 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2019 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Náš výrok k 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 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.

Odpovědnost statutárního ředitele a správní rady Společnosti za účetní závěrku

Statutární ředitel Společnosti odpovídá za sestavení 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 účetní

závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá správní rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že 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 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 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 (koluze), 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 statutární ředitel Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním ředitelem 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 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 účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat statutárního ředitele a správní radu 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.

V Ostravě, dne 30. 6. 2020

Auditorská společnost:

COTAX AUDIT, s.r.o.
Bohumínská 226/95
712 00 Ostrava - Muglinov
oprávnění KA ČR č. 280

Auditor:

Ing. Vít Kellner
oprávnění KA ČR č. 2156

ROZVAHA

otisk podacího razítka

k 31.12.2019

Od: 1.1.2019 Do: 31.12.2019

v tisících Kč

IČ 0 6 0 4 8 1 1 1

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

M & M Reality Invest a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Nádražní 535/15
Ostrava
702 00

Označ.	AKTIVA	Běžné účetní období			Minulé období
		Brutto	Korekce	Netto	Netto (Rok 2018)
	AKTIVA CELKEM	+443 969	+31	+443 938	+208 522
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál				
B.	Stálá aktiva	+177 570		+177 570	
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek				
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje				
B.I.2.	Ocenitelná práva				
B.I.2.1.	Software				
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva				
B.I.3.	Goodwill				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek				
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek				
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	+177 570		+177 570	
B.II.1.	Pozemky a stavby	+175 887		+175 887	
B.II.1.1.	Pozemky				
B.II.1.2.	Stavby	+175 887		+175 887	
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory				
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek				
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek				
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	+1 683		+1 683	
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	+1 683		+1 683	
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek				
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba				
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba				
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv				
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly				
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní				
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek				
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek				
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek				
C.	Oběžná aktiva	+266 398	+31	+266 367	+208 522
C.I.	Zásoby	+210 821		+210 821	+144 970
C.I.1.	Materiál				
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary				
C.I.3.	Výrobky a zboží	+209 848		+209 848	+144 970

Označ.	AKTIVA	Běžné účetní období			Minulé období
		Brutto	Korekce	Netto	Netto (Rok 2018)
C.I.3.1.	Výrobky				
C.I.3.2.	Zboží	+209 848		+209 848	+144 970
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	+973		+973	
C.II.	Pohledávky	+22 943	+31	+22 912	+48 608
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky				+7 201
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů				+7 201
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba				
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv				
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka				
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní				
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky				
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy				
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní				
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky				
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	+22 943	+31	+22 912	+41 407
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	+20 531	+31	+20 500	+39 252
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba				
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv				
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	+2 412		+2 412	+2 155
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky				
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění				
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	+535		+535	
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	+65		+65	+350
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní				
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	+1 812		+1 812	+1 805
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv				
C.II.3.1.	Náklady příštích období				
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštích období				
C.II.3.3.	Příjmy příštích období				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek				
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek				
C.IV.	Peněžní prostředky	+32 634		+32 634	+14 944
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	+317		+317	+6
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	+32 317		+32 317	+14 938
D.	Časové rozlišení aktiv	+1		+1	
D.1.	Náklady příštích období	+1		+1	
D.2.	Komplexní náklady příštích období				
D.3.	Příjmy příštích období				

Označ.	PASIVA	Běžné účetní období	Minulé období
		Netto	Netto (Rok 2018)
	PASIVA CELKEM	+443 938	+208 522
A.	Vlastní kapitál	-27 551	-11 456
A.I.	Základní kapitál	+2 000	+2 000
A.I.1.	Základní kapitál	+2 000	+2 000
A.I.2.	Vlastní podíly (-)		
A.I.3.	Změny základního kapitálu		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy		
A.II.1.	Ážio		
A.II.2.	Kapitálové fondy		

A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy		
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)		
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		
A.III.	Fondy ze zisku		
A.III.1.	Ostatní rezervní fond		
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-13 666	
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	-13 456	
A.IV.2	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-210	
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-15 885	-13 456
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)		
B.+C.	Cizí zdroje	+465 042	+219 978
B.	Rezervy	+2 345	
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		
B.4.	Ostatní rezervy	+2 345	
C.	Závazky	+462 697	+219 978
C.I.	Dlouhodobé závazky	+217 500	+36 250
C.I.1.	Vydané dluhopisy	+140 700	+1 800
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	+140 700	+1 800
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím		
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy		
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů		
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	+76 800	+34 450
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv		
C.I.8.	Odložený daňový závazek		
C.I.9.	Závazky - ostatní		
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům		
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní		
C.I.9.3.	Jiné závazky		
C.II.	Krátkodobé závazky	+245 197	+183 728
C.II.1.	Vydané dluhopisy		
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	+119 364	
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	+18 643	
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	+44 322	+4 626
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě		
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv		
C.II.8.	Závazky ostatní	+62 868	+179 102
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům		

Označ.	PASIVA	Běžné účetní období	Minulé období
		Netto	Netto (Rok 2018)
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	+241	+10
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	+147	+6
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	+2 513	+3
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	+6 097	+5 269
C.II.8.7.	Jiné závazky	+53 870	+173 814
C.III.	Časové rozlišení pasiv		
C.III.1.	Výdaje příštích období		
C.III.2.	Výnosy příštích období		
D.	Časové rozlišení pasiv	+6 447	
D.1.	Výdaje příštích období	+6 447	
D.2.	Výnosy příštích období		

Sestaveno dne: **23.06.2020**	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka:
Právní forma účetní jednotky: **akciová společnost**	MACHALA DALIBOR
Předmět podnikání: **Ostatní profesní, vědecké a technické činnosti** **NEURČENO** Pozn.:	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

otisk podacího razítka

k 31.12.2019

Od: 1.1.2019 Do: 31.12.2019

v tisících Kč

IČ 0 6 0 4 8 1 1 1

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

M & M Reality Invest a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Nádražní 535/15
Ostrava
702 00

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	Skutečnost v účetním období	
		sledovaném	(Rok 2018)
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	+8	
II.	Tržby za prodej zboží	+436 165	+185 452
A.	Výkonová spotřeba	+438 504	+187 171
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	+312 611	+122 566
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	+946	+66
A.3.	Služby	+124 947	+64 539
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)		
C.	Aktivace (-)		
D.	Osobní náklady	+3 250	+75
D.1.	Mzdové náklady	+2 329	+56
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	+921	+19
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	+781	+19
D.2.2.	Ostatní náklady	+140	
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	+31	
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku		
E.1.1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé		
E.1.2	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné		
E.2.	Úpravy hodnot zásob		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	+31	
III.	Ostatní provozní výnosy	+155 448	+173
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	+153 041	
III.2.	Tržby z prodaného materiálu		
III.3.	Jiné provozní výnosy	+2 407	+173
F.	Ostatní provozní náklady	+139 358	+84
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	+122 020	
F.2.	Prodaný materiál		
F.3.	Daně a poplatky	+12 911	+67
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	+2 345	
F.5.	Jiné provozní náklady	+2 082	+17
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	+10 478	-1 705
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly		
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba		
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	Skutečnost v účetním období	
		sledovaném	(Rok 2018)
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	**+1 073**	**+1 170**
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba		**+1 170**
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	**+1 073**	
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	**+25 277**	**+12 921**
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	**+10 285**	**+12 921**
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	**+14 992**	
VII.	Ostatní finanční výnosy		
K.	Ostatní finanční náklady	**+1 300**	
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	**-25 504**	**-11 751**
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	**-15 026**	**-13 456**
L.	Daň z příjmů	**+859**	
L.1.	Daň z příjmů splatná	**+859**	
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	**-15 885**	**-13 456**
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	**-15 885**	**-13 456**
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	**+592 694**	**+186 795**

Sestaveno dne: **23.06.2020**	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka:
Právní forma účetní jednotky: **akciová společnost**	MACHALA DALIBOR
Předmět podnikání: **Ostatní profesní, vědecké a technické činnosti** **NEURČENO** Pozn.:	

Finančnímu úřadu pro: Moravskoslezský kraj

Územnímu pracovišti v: Ostrava I.

DIČ: CZ06048111

Příloha k účetní závěrce

K 31.12.2019 (v tis. Kč)

Uspořádání a obsahové vymezení vysvětlujících a doplňujících informací dle § 39 vyhlášky č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví.

§ 39 odst. 1) písm. a)

Popis společnosti

Název účetní jednotky:	**M&M Reality Invest a.s.**
Sídlo:	Nádražní 535/15, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava
IČO:	06048111
Zapsáno v OR:	vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 11120
Datum vzniku:	25.4.2017
Právní forma:	akciová společnost
Předmět činnosti:	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Osoby s podstatným nebo rozhodujícím vlivem (s podílem větším než 20% na základním kapitálu)

Jméno osoby	Výše vkladu v %
M&M reality holding a.s.	**50**
NIVOYA INVEST s.r.o.	**50**

Změny v obchodním rejstříku: ■ ANO ☐ NE viz aktuální výpis z OR

Změny organizační struktury: ■ ANO ☐ NE

§ 39 odst. 1) písm. b) až i)

Základní východiska pro vypracování účetní závěrky

Přiložená individuální účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2019 a 2018.

Obecné účetní zásady, účetní metody a jejich změny a odchylky

Způsoby oceňování, které účetní jednotka používala při sestavení účetní závěrky za rok 2019 a 2018 jsou následující:

a) Dlouhodobý hmotný majetek

Účetní jednotka neúčtovala o dlouhodobém hmotném majetku. ☐ ANO

Dlouhodobý hmotný majetek oceňovala účetní jednotka podle § 25, odst. 1) písm. a) zákona č. 563/1991 Sb., pořizovacími cenami, které zahrnují cenu pořízení, náklady na dopravu, clo a další náklady s pořízením související.

Dlouhodobý hmotný majetek získaný bezplatně účetní jednotka oceňuje reprodukční pořizovací cenou podle § 25, odst. 1) písm. l.) zákona č. 563/1991 Sb.

Ocenění dlouhodobého hmotného majetku se snižuje o dotace ze státního rozpočtu.
Účetní jednotka vytvářela dlouhodobý hmotný majetek vlastní činností: ☐ ANO ■ NE

Dlouhodobý hmotný majetek vytvořený vlastní činností oceňovala účetní jednotka podle § 25, odst. 1) písm. b) zákona č. 563/1991 Sb., vlastními náklady, které zahrnují:

- ☐ přímé materiálové a mzdové náklady
- ☐ výrobní režijní náklady související s vytvořením dlouhodobého hmotného majetku
- ☐ nepřímé náklady správního charakteru (správní režie)
- ☐ jinak - doplněk č.

b) Dlouhodobý nehmotný majetek

Účetní jednotka neúčtovala o dlouhodobém nehmotném majetku. ■ ANO

Dlouhodobý nehmotný majetek oceňovala účetní jednotka podle § 25, odst. 1) písm. h) zákona č. 563/1991 Sb., pořizovacími cenami, které zahrnují cenu pořízení a náklady s pořízením související.

Účetní jednotka vytvářela dlouhodobý nehmotný majetek vlastní činností: ☐ ANO ■ NE

Dlouhodobý nehmotný majetek vytvořený vlastní činností oceňovala účetní jednotka podle § 25, odst. 1) písm. i) zákona č. 563/1991 Sb., vlastními náklady, které zahrnují:

- ☐ přímé materiálové a mzdové náklady
- ☐ výrobní režijní náklady související s vytvořením dlouhodobého nehmotného majetku
- ☐ nepřímé náklady správního charakteru (správní režie)
- ☐ jinak - doplněk č.

Odpisový plán dlouhodobého hmotného a dlouhodobého nehmotného majetku
Způsob sestavení odpisového plánu pro dlouhodobý hmotný a dlouhodobý nehmotný majetek a použité metody odpisů při stanovení účetních odpisů dlouhodobého hmotného a dlouhodobého nehmotného majetku:

☐ Odpisový plán účetních odpisů DHM účetní jednotka vydala vnitřním předpisem, který vycházel z předpokládaného opotřebení zařazovaného majetku odpovídajícího běžným podmínkám jeho používání. Účetní a daňové odpisy jednotky se nerovnají.

■ Odpisový plán účetních odpisů DHM účetní jednotka vydala vnitřním předpisem tak, že za základ vzala metody používané při vyčíslování daňových odpisů. Daňové a účetní odpisy jednotky se rovnají.

☐ Odpisový plán účetních odpisů DNM vycházel z toho, že vzal za základ způsob odpisování podle účetních předpisů (§56 vyhlášky č. 500/2002 Sb.). Daňové a účetní odpisy DNM se nerovnají.

■ Odpisový plán účetních odpisů DNM vycházel z toho, že vzal za základ způsob odpisování podle daňových odpisů. Daňové a účetní odpisy DNM se rovnají.

■ Odpisový plán
Účetní jednotka nerozdělovala u nemovitého majetku pořizovací cenu z důvodu jeho budoucího prodeje na cenu nemovitostí a cenu pozemku. Také tento nemovitý majetek neodepisovala. Pro objektivní vyčíslení hospodářského výsledku roku 2019 účetní jednotka proúčtovala účetní rezervu ve výši neproúčtovaných odpisů nemovitého majetku za rok 2019.

Použitý systém odpisování drobného dlouhodobého majetku:

c) Finanční majetek

Účetní jednotka v běžném roce vlastnila finanční majetek: ☐ ANO ■ NE

Podíly, cenné papíry a deriváty byly oceněny dle § 25, odst. 1) písm. f) zákona č. 563/1991 Sb. pořizovacími cenami, které zahrnují cenu pořízení a přímé náklady s pořízením související.

d) Peněžní prostředky

Peněžní prostředky a ceniny oceňovala účetní jednotka podle § 25, odst. 1) písm. e) zákona č. 563/1991 Sb., jmenovitými hodnotami.

e) Zásoby

Účetní jednotka neúčtovala o zásobách. ☐ ANO

Při účtování zásob postupovala účetní jednotka dle Českého účetního standardu pro podnikatele č. 015 čl. 4
■ způsobem **A** ☐ způsobem **B**

Účetní jednotka nakupovala zásoby: ■ ANO ☐ NE

Oceňování zásob se uskutečňovalo podle § 25, odst. 1) písm. c) zákona č. 563/1991 Sb., pořizovacími cenami, které zahrnují cenu pořízení a náklady s pořízením související. Náklady související s pořízením zásob se (dle ČÚS č. 015 a dle § 49 vyhlášky č. 500/2002 Sb.):

■ při příjmu na sklad rozpočítaly s cenou pořízení na jednotku pořízené zásoby

☐ se rozdělily v analytické evidenci na cenu pořízení a na náklady s pořízením související. Při vyskladnění zásob se tyto náklady rozpouštějí do ceny prodaných nebo spotřebovaných zásob podle způsobu závazně stanoveném ve vnitřním předpise účetní jednotky.

☐ pořizovací cena se v analytické evidenci rozdělila na předem stanovenou cenu pořízení a odchylku od skutečné ceny pořízení. Při vyskladnění zásob se tato odchylka rozpouští způsobem závazně stanoveným účetní jednotkou ve vnitřním předpise.

☐ popis nebo odvolávka na doplněk:

Nakupované zásoby jsou oceněny pořizovacími cenami s použitím metody (dle § 25 zákona č. 563/1991 Sb., a dle ČÚS č. 015):

- ☐ FIFO
- ☐ s použitím pevných cen a oceňovacích rozdílů
- ☐ váženým aritmetickým průměrem
- ■ nejedná se o stejný druh zásob (nemovitosti)

Účetní jednotka vytvářela zásoby vlastní činností: ☐ ANO ■ NE

Zásoby vytvořené vlastní činností se oceňují podle § 25, odst. 1) písm. d) zákona č. 563/1991 Sb., vlastními náklady:

☐ - podle skutečné výše nákladů ve složení: - přímé náklady
- část nepřímých nákladů, souvisejících s touto činností
- .....

☐ - podle operativních (plánovaných) kalkulací

☐ - oceňování zásob vlastní výroby dle popisu nebo doplňku:

f) Ocenění příchovků a přírůstků zvířat

Účetní jednotka oceňovala příchovky a přírůstky zvířat: ☐ ANO ■ NE

Příchovky zvířat oceňovala účetní jednotka dle § 25, odst. 1) písm. j) zákona č. 563/1991 Sb., vlastními náklady.

g) Pohledávky

Pohledávky oceňovala účetní jednotka při vzniku jmenovitou hodnotou, při nabytí za úplatu nebo vkladem pořizovací cenou podle § 25, odst. 1) písm. g) zákona č. 563/1991 Sb.
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.

1) Souhrnná výše pohledávek po lhůtě splatnosti: 913

2) Pohledávky se splatností déle než 5 let: 0

3) Pohledávky kryté věcnými zárukami ☐ ANO ■ NE

Popis pohledávky	Hodnota	Povaha, forma a hodnota záruk

4) Pohledávky zatížené zástavním právem ☐ ANO ■ NE

Popis pohledávky	Hodnota	Povaha, forma a hodnota zatížení

5) Pohledávky za spřízněnými stranami ☐ ANO ■ NE

Spřízněna strana	Hodnota	Popis pohledávky

h) Závazky

Závazky oceňovala účetní jednotka při vzniku jmenovitou hodnotou podle § 25, odst. 1) písm. g) zákona č. 563/1991 Sb.
Závazky i dohadné účty pasivní 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.

1) Souhrnná výše závazků po lhůtě splatnosti: 11 975

2) Závazky se splatností déle než 5 let: 0

3) Závazky kryté zástavním právem nebo zárukou ve prospěch věřitele ☐ ANO ■ NE

Popis závazku	Hodnota	Povaha, forma a hodnota zástav a záruk

4) Závazky neuvedené v účetnictví, penzijní závazky, podmíněné závazky ☐ ANO ■ NE

Subjekt závazku	Hodnota závazku	Popis závazku

5) Závazky vůči spřízněným stranám ■ ANO ☐ NE

Spřízněna strana	Hodnota	Popis závazku
M&M reality holding a.s.	75 320	zápůjčka, úroky
M&M reality holding a.s.	6 684	závazky z obchodních vztahů-v rozvaze jako součást krátkodobých závazků z obchodních vztahů
M&M servisní s.r.o.	12	závazky z obchodních vztahů-v rozvaze jako součást krátkodobých závazků z obchodních vztahů
M&M development company, s.r.o.	5 269	závazky z obchodních vztahů-v rozvaze jako součást krátkodobých závazků z obchodních vztahů

i) Opravné položky

V průběhu roku účetní jednotka tvořila opravné položky k majetku: ■ ANO ☐ NE

Druh opravné položky	**Způsob jejího stanovení**	**Zdroj informace pro stanovení výše opravné položky**
K pohledávkám	Dle zákona o rezervách, zákon o účetnictví – zásada opatrnosti, ČÚS č. 005	Dokladová inventarizace pohledávek k 31.12.2019

- viz doplněk č. .....

j) Přepočet údajů v cizích měnách na českou měnu

Účetní jednotka účtovala o majetku a závazcích v cizí měně: ☐ ANO ■ NE

Účetní jednotka použila při přepočtu údajů v cizích měnách na Kč způsob dle § 24, odst. 2) zákona č. 563/1991 Sb.

Údaje v cizí měně se přepočetly uvedenými kurzy k 31. 12. daného roku: ☐ ANO ☐ NE
Pzn.: nemá náplň

k) Stanovení reálné hodnoty u majetku a závazků

Účetní jednotka stanovila v souladu se zákonem reálnou hodnotu u majetku a závazků. ☐ ANO ■ NE

Popis, doplněk (popis použitého oceňovacího modelu a techniky při ocenění reálnou hodnotou, změny reálné hodnoty).....

l) Použití ocenění ekvivalencí

Účetní jednotka ocenila podíl představující účast v ovládané osobě nebo v osobě pod podstatným vlivem ekvivalencí. ☐ ANO ■ NE
Popis, doplněk.....

m) Účtování o derivátech

Účetní jednotka účtovala v účetním období o derivátech. ☐ ANO ■ NE
(ČÚS č. 009, §52 a §53 vyhlášky č. 500/2002 Sb.)
Popis, doplněk.....

n) Informace o odchylkách od metod podle §7 odst. 5) zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví.

V účetní jednotce se v průběhu roku změnily způsoby: nezměnily

☐ oceňování ☐ postupy účtování
☐ odepisování ☐ uspořádání položek účetní uzávěrky

Druh změny	Obsahové vymezení změny Důvod změny	Vliv změny na X)	Peněžní vyjádření vlivu v tis. Kč

X) uvádí se vliv změny (+ zvýšení, - snížení) na: majetek (+M, -M), závazky (+Z, -Z), finanční situaci (+FS, -FS), hospodářský výsledek (+HV, - HV)

o) Výše záloh, závdavků, zápůjček, úvěrů, záruk a ostatních plnění společníkům, akcionářům, členům statutárních, dozorčích a řídících orgánů (§ 39b odst. 6):

V účetní jednotce nemá náplň. ■ ANO

Druh plnění	statutární orgány	dozorčí orgány	řídící orgány	společníci	akcionáři
Vyplacené odměny					
Vyplacené zálohy a závdavky					

Poskytnuté úvěry					
Poskytnuté půjčky a zápůjčky					
Jiné pohledávky					
Poskytnuté záruky a zajištění					
Bezplatné užívání aut					
Důchodové pojištění					
Ostatní plnění (včetně nepeněžitých)					

Rozpis půjček, zápůjček a úvěrů:

Kategorie osob	Výše	Úrok. sazba	Hlavní podmínky	Poskytnutá zajištění

p) **Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu účetního období: 6**

Z toho dle kategorií (§ 39b odst. 6):

Kategorie zaměstnanců	Průměrný přepočtený počet zaměstnanců
Vedoucí pracovník	*1*
Administrativní pracovník	*5*

q) **Významné události vzniklé mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky**

☐ ANO

■ NE

§ 39b odst. 1) až 4)

Účetní jednotka má podstatný nebo rozhodující vliv na jiných společnostech:

☐ ANO ■ NE

Název a sídlo	Podíl na základním kapitálu absolutně	Podíl na základním kapitálu v %	Vlastní kapitál za poslední účetní období	HV za poslední účetní období

Ovládací smlouva uzavřena: ☐ ANO ■ NE Doplněk č.

Smlouva o převodu zisku uzavřena: ☐ ANO ■ NE Doplněk č.

Dohody mezi společníky o rozhodovacím právu uzavřeny: ☐ ANO ■ NE Doplněk č.

§ 39b odst. 5)

Účetní jednotka je společníkem s neomezeným ručením: ☐ ANO ■ NE

Bližší popis, doplněk (název, sídlo, právní forma):

Konsolidovanou účetní závěrku nejširší skupiny účetních jednotek, ke které účetní jednotka jako konsolidovaná účetní jednotka patří, sestavuje společnost M&M reality holding a.s. se sídlem Praha 1, Nové Město, Krakovská 583/9.

Tuto konsolidovanou účetní závěrku je možné získat ve Sbírce listin.

V účetní jednotce nemá náplň. ☐ ANO

Konsolidovanou účetní závěrku nejužší skupiny účetních jednotek, ke které účetní jednotka jako konsolidovaná účetní jednotka patří, sestavuje ……..

Tuto konsolidovanou účetní závěrku je možné získat ……..

V účetní jednotce nemá náplň. ■ ANO

§ 39b odst. 6)

Základní kapitál

a) Akciová společnost

Druh akcií / počet	Nominální hodnota	Nesplacená část vkladu	Lhůta splatnosti
Na jméno v listinné podobě / 20 ks	100	0	

- Doplněk č.:……

Účetní jednotka během účetního období vydala akcie: ☐ ANO ■ NE
Pokud má náplň, bližší popis (počet, jmenovitá hodnota):

b) Spol. s r. o.

Společník	Výše podílu	Nesplacená část	Lhůta splatnosti

- doplněk č.:……

Během účetního období došlo ke změně podílů: ☐ ANO ☐ NE
Pokud má náplň, bližší popis:

c) Družstvo

Členské vklady zapsané do obchodního rejstříku:
Členské vklady nezapsané do obchodního rejstříku:
Počet členů družstva:

d) Ostatní

Ostatní dluhopisy

Účetní jednotka během účetního období vydala ostatní dluhopisy: ANO ■ NE ☐
Pokud má náplň, bližší popis (počet, rozsah práv):

V průběhu roku 2019 účetní jednotka emitovala dluhopisy v souhrnné výši 140 700 tis. Kč (ISIN CZ0003520371). Dluhopisy jsou splatné 14.listopadu 2023 s úročením ve výši 5%p.a.. Skrz tyto dluhopisy společnost financuje rozvoj obchodní činnosti.

Rozdělení zisku, vypořádání ztráty

a) V účetním období účetní jednotka rozdělila výsledek hospodaření – účetní zisk z minulého účetního období následujícím způsobem:

Druh přídělu	Suma
Zisk k rozdělení z minulého období	
z toho:	
Příděl do rezervního fondu	
Příděl na zvýšení základního kapitálu	
Příděl do statutárních fondů	
Příděl do ostatních fondů	
Použití na vyrovnání neuhrazené ztráty z minulých let	
Dividendy / podíly na zisku	
Nerozdělený zisk minulých let	
Jiné rozdělení zisku	

b) Účetní jednotka rozhodla o úhradě ztráty z minulého účetního období tímto způsobem:

Druh úhrady	Suma
Ztráta z minulého období celkem	13 456
z toho:	
Úhrada ztráty z rezervního fondu	
Úhrada ztráty ze statutárních a ostatních fondů	
Úhrada ztráty společníky / akcionáři	
Úhrada ztráty snížením základního kapitálu	
Úhrada ztráty z nerozděleného zisku minulých let	
Převod na neuhrazenou ztrátu minulých let	13 456
Jiná úhrada ztráty	

Navrhované rozdělení výsledku hospodaření běžného účetního období

Navrhované rozdělení výsledku hospodaření běžného účetního období je následující:

- ☐ nerozdělený zisk minulých let
- ■ neuhrazená ztráta minulých let
- ☐ ostatní – bližší popis, upřesnění:

Dlouhodobý majetek

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

POŘIZOVACÍ CENA	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje					
Software					
Ostatní ocenitelná práva					
Goodwill					
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek					
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek					
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek					
Celkem 2019					

OPRAVNÉ POLOŽKY A OPRÁVKY	Počáteční zůstatek oprávek	Odpisy	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek oprávek	Opravné položky
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje						
Software						
Ostatní ocenitelná práva						
Goodwill						
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek						
Poskytnuté zálohy na dlouh. nehmotný majetek	-	-	-	-	-	
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	-	-	-	-	-	
Celkem 2019						

b) Dlouhodobý hmotný majetek

POŘIZOVACÍ CENA	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky					
Stavby	0	312 779	136 892		175 887
Hmotné movité věci a jejich soubory					
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku					
Pěstitelské celky trvalých porostů					
Dospělá zvířata a jejich skupiny					
Jiný dlouhodobý hmotný majetek					
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	7 537		5 854	1 683
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	326 483		326 483	0
Celkem 2019		646 799	136 892	332 337	177 570

OPRAVNÉ POLOŽKY A OPRÁVKY	Počáteční zůstatek oprávek	Odpisy	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek oprávek	Opravné položky
Pozemky						
Stavby						
Hmotné movité věci a jejich soubory						
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku						
Pěstitelské celky trvalých porostů						
Dospělá zvířata a jejich skupiny						
Jiný dlouhodobý hmotný majetek						
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	-	-	
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	-	-	
Celkem 2019						

Viz. strana 3 přílohy – komentář k odpisovému plánu

c) Dlouhodobý finanční majetek

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Přecenění	Konečný zůstatek
Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba					
Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba					
Podíly – podstatný vliv					
Zápůjčky a úvěry – podstatný vliv					
Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly					
Zápůjčky a úvěry - ostatní					
Jiný dlouhodobý finanční majetek					
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek					
Opravná položka k dlouhodobému finančnímu majetku					
Celkem 2019					

d) Souhrnná výše majetku neuvedená v rozvaze v pořizovacích cenách:

Druh majetku	Hodnota

e) Majetek zatížený zástavním právem, věcná břemena u nemovitostí:

■ ANO ☐ NE

Účetní jednotka vlastní takto zatížený majetek:

Druh a upřesnění majetku	Povaha a funkce zatížení
Vybraný nemovitý majetek	Ručení ve prospěch banky Creditas do 100 % hodnoty vybraných nemovitostí

f) Majetek v operativním pronájmu, finanční leasing
Účetní jednotka má majetek v pronájmu: ☐ ANO ■ NE

g) Majetek, jehož tržní cena je výrazně vyšší než ocenění v účetnictví:
Účetní jednotka vlastní takovýto majetek: ☐ ANO ■ NE

Druh majetku	Účetní hodnota	Tržní hodnota	Oceněno dle

- doplněk č.....

h) Cizí majetek uvedený v rozvaze, nájem podniku, nájem části podniku:
Účetní jednotka eviduje takovýto majetek: ☐ ANO ■ NE
Popis, doplněk:

Odložená daň

Účetní jednotka zaúčtovala odložený daňový závazek / pohledávku: ☐ ANO ■ NEMÁ NÁPLŇ
Pokud má náplň, bližší popis, vyčíslení odložené daně:

Operace nezahrnuty v rozvaze

Povaha a obchodní účel operací, které nejsou zahrnuty v rozvaze: _____ a jejich finanční dopad na účetní jednotku:_____.

V účetní jednotce nemá náplň. ■ ANO

§ 39b odst. 6) písm. i), § 39b odst. 7), § 39b odst. 8)

Informace o transakcích se spřízněnou stranou, a které nebyly uzavřeny za běžných tržních podmínek - objem transakcí, povaha vztahu se spřízněnou stranou a ostatní informace o transakcích, které jsou nezbytné k pochopení finanční situace účetní jednotky.

V účetní jednotce nemá náplň. ☐ ANO

Pohledávky za spřízněnými stranami: viz strana 5 přílohy v účetní závěrce

Závazky vůči spřízněným stranám: viz strana 5 přílohy v účetní závěrce

Prodej spřízněným stranám: 1 647

Nákup od spřízněných stran: 130 646

Jiné významné transakce se spřízněnými stranami: nemá náplň

Transakce se spřízněnými stranami, které nebyly uzavřeny za běžných tržních podmínek: nemá náplň

§ 11 odst. 5) vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Účetní jednotka zaúčtovala rezervu na daň z příjmů, a snížila tak položku „C.II.2.4.3. Stát - daňové pohledávky“ o předpokládanou daň až do výše uhrazených záloh na daň z příjmů.

☐ ANO ■ NEMÁ NÁPLŇ

§ 15a vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Účetní jednotka v běžném účetním období použila položku „A.IV.3. Jiný výsledek hospodaření minulých let“.
Pokud má náplň, bližší popis: ■ ANO ☐ NEMÁ NÁPLŇ

Jedná se o opravy chyb minulých účetních období

Ostatní informace

1) ***Dlouhodobé a krátkodobé bankovní úvěry:***

Poskytovatel	*Výše*	*Zajištění*
Banka Creditas	119 364	Vybrané nemovitosti

2) ***Přijaté dotace na investiční a provozní účely: 0***

3) ***Doměrky splatné daně z příjmů za minulá období: 0***

4) ***Rezervy zákonné a ostatní***

a) ***rezervy zákonné nemá náplň***

Druh rezervy a její označení	Počáteční stav k 1. 1.	Tvorba	Čerpání	Konečný stav k 31. 12.

b) ***rezervy ostatní***

Druh rezervy a její označení	Počáteční stav k 1. 1.	Tvorba	Čerpání	Konečný stav k 31. 12.
Viz. strana 3 – odpisový plán	0	2 345	0	2 345

5) ***Splatné závazky pojistného na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti:0***

6) ***Splatné závazky veřejného zdravotního pojištění:0***

7) ***Výše evidovaných daňových nedoplatků:0***

Přílohu sestavil: Bc. Nicola Robenková

Datum: 23.06.2020

Podpis:

VÝROČNÍ ZPRÁVA ZA ROK 2019

***Firma*:**	***M&M Reality Invest a.s.***
Sídlo:	*Nádražní 535/15, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava*
IČO:	*06048111*
DIČ:	*CZ06048111*
Zápis v OR:	*Krajským soudem v Ostravě, oddíl B , vložka 11120*

Obsah:

I. Obecné údaje

II. Historie firmy

III. Ekonomické ukazatele za minulá období

IV. Skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni

V. Podnikatelský záměr pro rok 2020

VI. Ostatní informace

VII. Přílohy

I.

OBECNÉ ÚDAJE

Název:	M&M Reality Invest a.s.
Sídlo:	Nádražní 535/15, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava
Právní forma:	Akciová společnost
Zápis v OR:	vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B , vložka 11120
Rozhodující předmět činnosti:	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Datum vzniku společnosti:	25. dubna 2017
Statutární orgán:	Dalibor Machala, statutární ředitel
Akcionáři:	M & M reality holding a. s., IČ: 27487768 50% akcionář, NIVOYA INVEST s.r.o., IČ: 07649215 50% akcionář

II.

HISTORIE FIRMY

Společnost M&M Reality Invest a.s. se zaměřuje na podnikání v oblasti realit (výkup a prodej nemovitostí) a s tím související poskytování služeb.

III.

EKONOMICKÉ UKAZATELE ZA MINULÁ OBDOBÍ

HLAVNÍ EKONOMICKÉ UKAZATELE	HODNOCENÉ OBDOBÍ	PŘEDCHÁZEJÍCÍ OBDOBÍ
Obrat v tis. Kč	592 694	186 795
HV za účetní období v tis. Kč	-15 885	-13 456

IV.

SKUTEČNOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Rozvahový den

Datum: 31.12.2019

Den sestavení výroční zprávy

Datum: 30.06.2020

Po rozvahovém dni nenastaly žádné významné skutečnosti, které by měly významný vliv pro naplnění účelu výroční zprávy za rok 2019.

V.

PODNIKATELSKÝ ZÁMĚR PRO ROK 2020

Podnikatelským záměrem pro rok 2020 je zdokonalit kvalitu poskytování služeb v oblasti výkupu a prodeje nemovitostí.

VI.

OSTATNÍ INFORMACE

Aktivity v oblasti vývoje a výzkumu

Společnost v roce 2019 nevyvíjela žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje. Společnost v roce 2019 nevynakládala žádné prostředky na výzkum a vývoj.

Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztahů

Společnost provozuje obchodní činnost způsobem, který nezatěžuje životní prostředí. V oblasti ochrany životního prostředí a v oblasti pracovněprávních vztahů společnost dodržuje veškeré obecně platné předpisy.

Organizační složky v zahraničí

Společnost nemá žádné organizační složky v zahraničí.

VII.

PŘÍLOHY

1. Účetní závěrka
2. Zpráva nezávislého auditora
3. Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou za rok 2019

V Ostravě, dne 30.06.2020

.....
Dalibor Machala
statutární ředitel

Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou za rok 2019

Statutární orgán společnosti **M&M Reality Invest a.s.**, na adrese Nádražní 535/15, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, IČ 06048111, zapsána v OR vedeném Krajským soudem v Ostravě, v oddíle B, vložce 11120 (dále jen „Společnost"), zpracoval podle ustanovení § 82 zákona č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích následující zprávu o vztazích Společnosti s propojenými osobami:

Ovládající osoba:

M&M reality holding a.s.
sídlo: Praha 1, Nové Město, Krakovská 583/9
IČ: 274 87 768
50% akcionář ovládané osoby

pan **Petr Morcinek**
trvalý pobyt: Českobratrská 1769/28, Moravská Ostrava
100% akcionář společnosti M&M reality holding a.s.

NIVOYA INVEST s.r.o.
Sídlo: Praha 4, Nusle, Na Pankráci 1010/51
IČ: 076 49 215
50% akcionář ovládané osoby

Ovládaná osoba:

M&M Reality Invest a.s.
IČ: 060 48 111
se sídlem: Nádražní 535/15, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

Ostatní osoby ovládané stejnou ovládající osobou:

Název	IČ	sídlo
M&M finance company s.r.o.	284 76 026	Krakovská 583/9, Praha - Nové Město
M&M pojišťovací s.r.o.	259 82 176	Nádražní 535/15, Moravská Ostrava
M&M reality holding Czech republic s.r.o.	46 407 359	Obchodná 19 , Bratislava, Slovensko
M&M servisní s.r.o.	259 32 667	Nádražní 535/15, Moravská Ostrava
Bonus Club s.r.o.	278 12 596	Nádražní 535/15, Moravská Ostrava
M&M development company s.r.o.	267 87 997	Nádražní 535/15, Moravská Ostrava
M&M investiční s.r.o.	287 79 827	Nádražní 535/15, Moravská Ostrava
M&M reality nadační fond	077 05 069	Nádražní 535/15, Moravská Ostrava
M&M Development Advisory s.r.o.	076 19 961	Nádražní 535/15, Moravská Ostrava
Na Pankráci 51 s.r.o.	065 19 181	Na Pankráci 1010/51, Praha 4
Bytové družstvo Sluneční stráň	069 35 052	Nádražní 535/15, Moravská Ostrava
Bytové družstvo Náchodská vyhlídka	073 48 037	Nádražní 535/15, Moravská Ostrava
M&M stavební SK s.r.o.	512 05 904	Při Rajčianke 49, Žilina
M&M Stavební group s.r.o.	076 19 821	Hnojník 445, Hnojník
Mikro systém Žilina s.r.o.,	36 669 695	Mojš 384, Žilina
Spirit Group Agency s.r.o.	44 177 810	Mojš 384, Žilina
M&M Residence Alfa s.r.o.	073 77 631	Nádražní 535/15, Moravská Ostrava
M&M Residence Beta s.r.o.	073 77 762	Nádražní 535/15, Moravská Ostrava

Ostatní osoby ovládané Společností: nemá náplň

Úloha ovládané osoby v uvedené struktuře

Společnost podniká v oboru výkupu a prodeje nemovitostí a tím je doplňujícím článkem v poskytování kompletních služeb v oblasti realit v rámci skupiny M&M reality.

Způsob a prostředky ovládání

K ovládání Společnosti dochází prostřednictvím rozhodování na valné hromadě, kdy je rozhodování ve shodě dvou akcionářů při jejich stejném podílu na základním kapitálu společnosti.

Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky

Jednání učiněná v posledním účetním období přesahující 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky s propojenými osobami jsou uvedeny v následujícím bodě.

Smlouvy mezi propojenými osobami

Mezi propojenými osobami byly v posledním účetním období uzavřeny a nadále platily smlouvy o zápůjčkách, úvěrech, zprostředkování a spolupráci v rámci hlavních ekonomických činností.

- Smlouva o zápůjčce ze dne 12.3.2019 s M&M reality holding a.s.
- Smlouva o zápůjčce ze dne 14.3.2019 s M&M reality holding a.s.
- Smlouva o zápůjčce ze dne 28.3.2019 s M&M reality holding a.s.
- Smlouva o postoupení ze dne 29.3.2019 s M&M reality holding a.s.
- Rámcová smlouva o spolupráci ze dne 1.4.2019 s M&M reality holding a.s.
- Smlouva o zápůjčce ze dne 28.5.2019 s M&M reality holding a.s.
- Smlouva o zápůjčce ze dne 27.3.2019 s M&M reality holding a.s.
- Smlouva o zápůjčce ze dne 18.3.2019 s M&M investiční s.r.o.
- Smlouva o zápůjčce ze dne 12.4.2019 s M&M investiční s.r.o.
- Smlouva o zápůjčce ze dne 29.4.2019 s M&M investiční s.r.o.
- Smlouva o zápůjčce ze dne 13.5.2019 s M&M investiční s.r.o.
- Smlouva o zápůjčce ze dne 31.12.2019 s M&M investiční s.r.o.

Újma

Společnosti nevznikla z výše uvedených důvodů žádná újma dle zákona o obchodních korporacích.

Vyhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami

Společnosti vyplývají z účasti ve skupině výhody, z nichž neplynou žádná relevantní rizika. Ke vzniku újmy k tíži ovládané osoby v účetním období nedošlo, proto nebude aplikován § 71, případně § 72 zákona o obchodních korporacích o vyrovnání újmy.

V Ostravě dne 31.03.2020

.....
Dalibor Machala
Statutární ředitel