

# ROZVAHA

k..... **3 1 . 1 2 . 2 0 2 0** .....

Od: **1.1.2020** Do: **31.12.2020**

v tisících Kč

IČ	0	6	0	4	8	1	1	1
----	---	---	---	---	---	---	---	---

otisk podacího razítka

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**

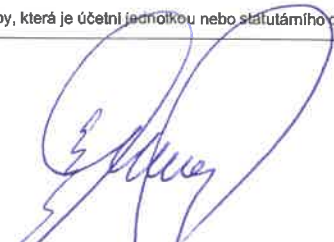
Označ.	AKTIVA	Běžné účetní období			Minulé období
		Brutto	Korekce	Netto	Netto (Rok 2019)
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>+271 307</b>	<b>+631</b>	<b>+270 676</b>	<b>+443 938</b>
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál				
B.	<b>Stálá aktiva</b>	<b>+11 725</b>		<b>+11 725</b>	<b>+177 570</b>
B.I.	Dlouhodobý 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	<b>+11 725</b>		<b>+11 725</b>	<b>+177 570</b>
B.II.1.	Pozemky a stavby	<b>+11 703</b>		<b>+11 703</b>	<b>+175 887</b>
B.II.1.1.	Pozemky				
B.II.1.2.	Stavby	<b>+11 703</b>		<b>+11 703</b>	<b>+175 887</b>
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.	Pěstíteleské 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	<b>+22</b>		<b>+22</b>	<b>+1 683</b>
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	<b>+22</b>		<b>+22</b>	<b>+1 683</b>
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.	<b>Oběžná aktiva</b>	<b>+259 575</b>	<b>+631</b>	<b>+258 944</b>	<b>+266 367</b>
C.I.	Zásoby	<b>+6 219</b>	<b>+600</b>	<b>+5 619</b>	<b>+210 821</b>
C.I.1.	Materiál				
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary				
C.I.3.	Výrobky a zboží	<b>+6 219</b>	<b>+600</b>	<b>+5 619</b>	<b>+209 848</b>

Označ.	AKTIVA	Běžné účetní období			Minulé období
		Brutto	Korekce	Netto	Netto (Rok 2019)
C.I.3.1.	Výrobky				
C.I.3.2.	Zboží	<b>+6 219</b>	<b>+600</b>	<b>+5 619</b>	<b>+209 848</b>
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby				<b>+973</b>
C.II.	Pohledávky	<b>+155 986</b>	<b>+31</b>	<b>+155 955</b>	<b>+22 912</b>
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	<b>+143 000</b>		<b>+143 000</b>	
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů				
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	<b>+143 000</b>		<b>+143 000</b>	
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	<b>+12 986</b>	<b>+31</b>	<b>+12 955</b>	<b>+22 912</b>
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	<b>+1 996</b>	<b>+31</b>	<b>+1 965</b>	<b>+20 500</b>
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba				
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv				
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	<b>+10 990</b>		<b>+10 990</b>	<b>+2 412</b>
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				<b>+535</b>
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	<b>+55</b>		<b>+55</b>	<b>+65</b>
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	<b>+73</b>		<b>+73</b>	
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	<b>+10 862</b>		<b>+10 862</b>	<b>+1 812</b>
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	<b>+97 370</b>		<b>+97 370</b>	<b>+32 634</b>
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	<b>+148</b>		<b>+148</b>	<b>+317</b>
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	<b>+97 222</b>		<b>+97 222</b>	<b>+32 317</b>
D.	Časové rozlišení aktiv	<b>+7</b>		<b>+7</b>	<b>+1</b>
D.1.	Náklady příštích období	<b>+7</b>		<b>+7</b>	<b>+1</b>
D.2.	Komplexní náklady příštích období				
D.3.	Příjmy příštích období				

Označ.	PASIVA	Běžné účetní období	Minulé období
		Netto	Netto (Rok 2019)
	PASIVA CELKEM	<b>+270 676</b>	<b>+443 938</b>
A	Vlastní kapitál	<b>+188</b>	<b>-27 551</b>
A.I.	Základní kapitál	<b>+2 000</b>	<b>+2 000</b>
A.I.1.	Základní kapitál	<b>+2 000</b>	<b>+2 000</b>
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 (+/-)	<b>-29 552</b>	<b>-13 666</b>
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	<b>-29 342</b>	<b>-13 456</b>
A.IV.2	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	<b>-210</b>	<b>-210</b>
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	<b>+27 740</b>	<b>-15 885</b>
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)		
B.+C.	Cizí zdroje	<b>+269 664</b>	<b>+465 042</b>
B.	Rezervy	<b>+415</b>	<b>+2 345</b>
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	<b>+415</b>	<b>+2 345</b>
C.	Závazky	<b>+269 249</b>	<b>+462 697</b>
C.I.	Dlouhodobé závazky	<b>+245 600</b>	<b>+217 500</b>
C.I.1.	Vydané dluhopisy	<b>+245 600</b>	<b>+140 700</b>
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	<b>+245 600</b>	<b>+140 700</b>
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		<b>+76 800</b>
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv		
C.I.8.	Ocložený 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	<b>+23 649</b>	<b>+245 197</b>
C.II.1.	Vydané dluhopisy		
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím		<b>+119 364</b>
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	<b>+5 369</b>	<b>+18 643</b>
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	<b>+7 949</b>	<b>+44 322</b>
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	<b>+10 331</b>	<b>+62 868</b>
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům		

Označ.	PASIVA	Běžné účetní období	Minulé období
		Netto	Netto (Rok 2019)
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	<b>+69</b>	<b>+241</b>
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	<b>+38</b>	<b>+147</b>
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	<b>+7 296</b>	<b>+2 513</b>
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	<b>+1 936</b>	<b>+6 097</b>
C.II.8.7.	Jiné závazky	<b>+992</b>	<b>+53 870</b>
C.III.	Časové rozlišení pasiv		
C.III.1.	Výdaje příštích období		
C.III.2.	Výnosy příštích období		
D.	Časové rozlišení pasiv	<b>+824</b>	<b>+6 447</b>
D.1.	Výdaje příštích období	<b>+824</b>	<b>+6 447</b>
D.2.	Výnosy příštích období		

Sestaveno dne: <b>10.3.2021</b>	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka:
Právní forma <b>akciová společnost</b> účetní jednotky:	MACHALA DALIBOR
Předmět podnikání: <b>Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí</b> <b>Nákup a následný prodej vlastních nemovitostí</b>	
Pozn.:	

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

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**

K..... **3 1 . 1 2 . 2 0 2 0** .....

Od: **1.1.2020** Do: **31.12.2020**

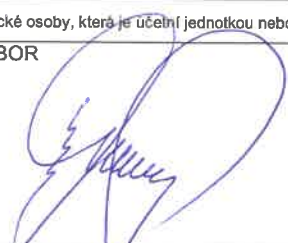
v tisících Kč

ič **0 6 0 4 8 1 1 1**

otisk podacího razítka

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	Skutečnost v účetním období	
		sledovaném	(Rok 2019)
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	<b>+155</b>	<b>+8</b>
II.	Tržby za prodej zboží	<b>+252 133</b>	<b>+436 165</b>
A.	Výkonová spotřeba	<b>+262 804</b>	<b>+438 504</b>
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	<b>+184 966</b>	<b>+312 611</b>
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	<b>+2 221</b>	<b>+946</b>
A.3.	Služby	<b>+75 617</b>	<b>+124 947</b>
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)		
C.	Aktivace (-)		
D.	Osobní náklady	<b>+2 294</b>	<b>+3 250</b>
D.1.	Mzdové náklady	<b>+1 679</b>	<b>+2 329</b>
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	<b>+615</b>	<b>+921</b>
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	<b>+556</b>	<b>+781</b>
D.2.2.	Ostatní náklady	<b>+59</b>	<b>+140</b>
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	<b>+600</b>	<b>+31</b>
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	<b>+600</b>	
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek		<b>+31</b>
III.	Ostatní provozní výnosy	<b>+326 191</b>	<b>+155 448</b>
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	<b>+321 931</b>	<b>+153 041</b>
III.2.	Tržby z prodaného materiálu		
III.3.	Jiné provozní výnosy	<b>+4 260</b>	<b>+2 407</b>
F.	Ostatní provozní náklady	<b>+256 619</b>	<b>+139 358</b>
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	<b>+254 591</b>	<b>+122 020</b>
F.2.	Prodaný materiál		
F.3.	Daně a poplatky	<b>+2 318</b>	<b>+12 911</b>
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	<b>-1 930</b>	<b>+2 345</b>
F.5.	Jiné provozní náklady	<b>+1 640</b>	<b>+2 082</b>
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	<b>+56 162</b>	<b>+10 478</b>
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 2019)
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	<b>+1 988</b>	<b>+1 073</b>
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	<b>+1 507</b>	
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	<b>+481</b>	<b>+1 073</b>
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	<b>+22 844</b>	<b>+25 277</b>
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	<b>+572</b>	<b>+10 285</b>
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	<b>+22 272</b>	<b>+14 992</b>
VII.	Ostatní finanční výnosy	<b>+1</b>	
K.	Ostatní finanční náklady	<b>+1 390</b>	<b>+1 300</b>
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	<b>-22 245</b>	<b>-25 504</b>
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	<b>+33 917</b>	<b>-15 026</b>
L.	Daň z příjmů	<b>+6 177</b>	<b>+859</b>
L.1.	Daň z příjmů splatná	<b>+6 177</b>	<b>+859</b>
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	<b>+27 740</b>	<b>-15 885</b>
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	<b>+27 740</b>	<b>-15 885</b>
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	<b>+580 468</b>	<b>+592 694</b>

Sestaveno dne: <b>10.3.2021</b>	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka:
Právní forma <b>akciová společnost</b> účetní jednotky:	<b>MACHALA DALIBOR</b>
Předmět podnikání: <b>Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí</b> <b>Nákup a následný prodej vlastních nemovitostí</b>	
Pozn.:	

Finančnímu úřadu pro: Moravskoslezský kraj

Územnímu pracovišti v: Ostrava I.

DIČ: CZ06048111

### ***Příloha k účetní závěrce***

K 31.12.2020 (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**

Příložená 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 2020 a 2019.

#### **Obecné účetní zásady, účetní metody a jejich změny a odchylky**

Způsoby oceňování, které účetní jednotka používala při sestavení účetní závěrky za rok 2020 a 2019 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 2020 účetní jednotka proučtovala účetní rezervu ve výši neproučtovaných odpisů nemovitého majetku za rok 2020.

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 příchovek 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: 1 835

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
M&M reality holding a.s.	143 000	zápůjčka
M&M reality holding a.s.	10	pohledávky z obchodních vztahů-v rozvaze jako součást krátkodobých pohledávek z obchodních vztahů

**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: 857

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.	2 394	závazky z obchodních vztahů-v rozvaze jako součást krátkodobých závazků z obchodních vztahů
M&M investiční s.r.o.	81	zápůjčka
M&M investiční s.r.o.	1	závazky z obchodních vztahů-v rozvaze jako součást krátkodobých závazků z obchodních vztahů
M&M development company, s.r.o.	430	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 31.12.2020
Ke zboží	Dle zákona o účetnictví – zásada opatrnosti, ČÚS č. 005	Dokladová a fyzická inventarizace zboží k 31.12.2020

- viz doplněk č. ....

**j) Přepočítání 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 přepočítaly 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 změnilы způsoby:      nezměnilы  
 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 řídicích orgánů (§ 39b odst. 6):

V účetní jednotce nemá náplň.  ANO

Druh plnění	statutární orgány	dozorčí orgány	řídicí orgány	společníci	akcionáři
Vyplacené odměny					
Vyplacené zálohy a závdavky					
Poskytnuté úvěry					143 000
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
akcionář	143 000	2% p.a.	Splatnost rok 2025

- p) Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu účetního období: 5

Z toho dle kategorií (§ 39b odst. 6):

Kategorie zaměstnanců	Průměrný přepočtený počet zaměstnanců
<i>Vedoucí pracovník</i>	1
<i>Administrativní pracovník</i>	4

- 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 nejúžší 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:  
Pokud má náplň, bližší popis (počet, rozsah práv):

ANO  NE

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..

V průběhu roku 2020 účetní jednotka emitovala dluhopisy v souhrnné výši 104.900 tis. Kč (ISIN CZ0003523706). Dluhopisy jsou splatné 16. prosince 2024 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 rozdělnila výsledek hospodaření – účetní zisk z minulého účetního období následujícím způsobem:*

Druh přidělu	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	15 886
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	15 886
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**

<b>POŘIZOVACÍ CENA</b>	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					
<b>Celkem 2020</b>					

<b>OPRAVNÉ POLOŽKY A OPRAVKY</b>	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	-	-	-	-	-	
<b>Celkem 2020</b>						

**b) Dlouhodobý hmotný majetek**

<b>POŘIZOVACÍ CENA</b>	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky					
Stavby	175 887	79 700	243 884		11 703
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	1 683	2 135		3 796	22
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	95 508		95 508	0
<b>Celkem 2020</b>	<b>177 570</b>	<b>177 343</b>	<b>243 884</b>	<b>99 304</b>	<b>11 725</b>



<b>OPRAVNÉ POLOŽKY A OPRAVKY</b>	Počáteční zůstatek opravek	Odpisy	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek opravek	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	-	-	-	-	-	
<b>Celkem 2020</b>						

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					
<b>Celkem 2020</b>					

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

<b>Druh majetku</b>	<b>Hodnota</b>

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

ANO  NE

Účetní jednotka vlastní takto zatížený majetek:

<b>Druh a upřesnění majetku</b>	<b>Povaha a funkce zatížení</b>

- 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 nezahrnuté 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 a 7 přílohy v účetní závěrce

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

Prodej spřízněným stranám: 3 419

Nákup od spřízněných stran: 105 618

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

**Ostatní informace**

1) **Dlouhodobé a krátkodobé bankovní úvěry: 0**

Poskytovatel	Výše	Zajištění

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	2 345	300	2 230	415

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: 10. 5. 2021

Podpis:

