



**MI Estate s.r.o.**, Na Pankráci 310/60, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO 08294208  
vedená MS v Praze, sp. zn. C 316484

# **Výroční zpráva**

**MI Estate s.r.o.**

**2023**

---

## Obsah

1. Úvod
2. Základní údaje o společnosti
3. Údaje o činnosti
4. Údaje o důležitých skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni
5. Údaje o předpokládaném vývoji činnosti
6. Údaje o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje
7. Údaje o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích
8. Údaje o tom, zda účetní jednotka má organizační složku v zahraničí
9. Příloha k výroční zprávě obsahuje:
  - Účetní závěrku v plném rozsahu
  - Zprávu o vztazích mezi propojenými osobami
  - Zprávu auditora

## 1. Úvod

Výroční zpráva byla zpracována v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a bude uložena do Sbírky listin obchodního rejstříku vedené Městským soudem v Praze.

## 2. Základní údaje o společnosti

Datum vzniku a zápisu: 26. června 2019  
Spisová značka: C 316484 vedená u Městského soudu v Praze  
Obchodní firma: MI Estate s.r.o.  
Sídlo: Na Pankráci 310/60, Nusle, 140 00 Praha 4  
Identifikační číslo: 08294208  
Právní forma: Společnost s ručením omezeným  
Předmět podnikání: Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona s těmito obory činnosti:  
- zprostředkování obchodu a služeb  
- velkoobchod a maloobchod  
- nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí  
- pronájem a půjčování věcí movitých  
- poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků  
- služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy  
Realitní zprostředkování  
  
Statutární orgán:  
Jednatel: Miloslav Nermuť, dat. nar. 3. června 1975  
Mánesova 1844, 56501 Choceň  
Jednatel: Maxim Ponomarenko, dat. nar. 7. července 1985  
náměstí Naděje 771, Litomyšlské Předměstí, 56601  
Vysoké Mýto  
do 31. října 2024  
Ing. Josef Ondříšek, dat. nar. 23. února 1964  
Poděbradova 767, Žichlínské Předměstí, 56301 Lanškroun  
Mgr. Jiří Purket, dat. nar. 23. února 1964  
Pekařská 397/3, 60200 Brno  
od 1. listopadu 2024  
  
Počet členů: 2  
Způsob jednání: Každý z jednatelů zastupuje společnost samostatně.

Společníci:

Společník:

Money Invest CZ s.r.o.

IČO 29242941

Roháčova 188/37, Žižkov, 130 00 Praha 3

Podíl:

Vklad: 255 000,- Kč

Splaceno: 100%

Obchodní podíl: 51%

Druh podílu: základní podíl č. 2

Kmenový list: kmenový list č. 2

Společník:

MaximP s.r.o.

IČO 06862861

Pivovarské náměstí 557, Ostrovské Předměstí, 563 01

Lanškroun

Podíl:

Vklad: 245 000,- Kč

Splaceno: 100%

Obchodní podíl: 49%

Druh podílu: základní podíl č. 1

Kmenový list: kmenový list č. 1

Základní kapitál:

500 000,- Kč

### 3. Údaje o činnosti

Hlavním předmětem činnosti společnosti je obchodování s nemovitostmi. Společnost byla založena v roce 2019 a v následujících dvou letech se zaměřila především na nákupy nemovitostí a získání významného portfolia nemovitostí v majetku.

Vzhledem k silnému finančnímu zázemí, získanému původně poskytnutím úvěru v částce přesahující 700 mil. Kč ze strany společníka Money Invest CZ s.r.o., který v roce 2022 poskytl společnosti dobrovolný peněžitý příspěvek společníka mimo základní kapitál až do celkové výše 235 mil. Kč, se společnost postupně stala vlastníkem nebo spoluvlastníkem rozsáhlého portfolia nemovitostí.

V průběhu roku 2023 však již bylo zřejmé, že společnost nevykazuje výnosy, dostačující k pokrytí svých nákladů a společnosti hrozí za rok 2023 vznik ztráty. I přesto, že v jednotlivých případech se dařilo dosahovat při prodejkách procentuálně vysoké ziskové marže, mnohdy se v absolutních částkách jednalo o nízké částky a vysoké náklady společnosti se tak nepodařilo pokrýt. Náklady společnosti byly navíc dále zvyšovány

nadměrnými náklady na reprezentaci a sníženým důrazem na hospodárnost a efektivitu činnosti společnosti.

Společnost nebyla důsledná v realizaci plánovaných podnikatelských aktivit a průběžně měnila své podnikatelské zacílení tam, kde bylo možno předpokládat dosažení zisku, který však byl v mnoha případech dosahován mimo společnost. V roce 2022 společnost zahájila aktivity související s prodejem nemovitostí a spoluvlastnických podílů a zahájila rovněž vymáhání svých nároků z titulu spoluvlastnického práva k nemovitostem. Vymáhání nároků z nájemného za užívání nemovitostí vlastněných /spoluvlastněných společností či bezdůvodného obohacení v důsledku užívání nemovitostí vlastněných /spoluvlastněných společností, se ukázalo jako extrémně nákladné, právně neefektivní a administrativně náročné, přičemž společnost nebyla schopna těmto nárokům dostát.

#### **4. Údaje o hospodaření společnosti**

Účetní závěrka v rozsahu rozvahy, výkazu zisku a ztráty a příloha k účetní závěrce za poslední účetní období je uvedena v příloze výroční zprávy. Účetní závěrka byla sestavena až v roce 2025, neboť odvolaní jednatelé společnosti nesplnili svou zákonnou povinnost a nesestavili zprávu o vztazích za rok 2023 ani nesvolali valnou hromadu společnosti k určení auditora účetní závěrky za rok 2023. V tom důsledku nedošlo k ověření účetní závěrky auditorem a nebyla ani svolána valná hromada ke schválení účetní závěrky sestavené k 31. 12. 2023.

To však umožnilo nově zvoleným jednatelům provést revizi účetnictví a v účetní závěrce sestavené k 31. 12. 2023 provést opravy účetnictví minulých období.

Hospodářsky nejvýznamnější položkou byla oprava úrokové sazby ze strany společníka, Money Invest CZ a.s. Při účtování úroků z úvěru, přijatého společností, došlo k chybě při stanovení úrokové sazby, když úroková sazba sama o sobě sice odpovídala tržním podmínkám, neboť byla přejímána ze statistiky ČNB (sestava 1180 – úrokové sazby MFI – úvěry nefinančním podnikům), avšak namísto sazby pro dlouhodobé úvěry „nad 5 let“ byla poskytovatelem úvěru omylem použita úroková sazba „nad 1 rok do 5 let“. Věřitel, společnost Money Invest CZ a.s., s ohledem na toto zjištění, provedla opravu výpočtu úroků a vystavila daňovému subjektu opravný doklad k již vystaveným dokladům. Tímto došlo ke snížení úrokových nákladů o celkovou částku 25 350 190,68 Kč, přičemž oprava účtování byla provedena v roce 2023. Toto snížení úroků již bylo v roce 2023 v plné výši vypořádáno.

Dále došlo ke změně ve výpočtu vedlejších pořizovacích výdajů k zásobám, a to v souladu s Vyhl. 500/2002 Sb., přičemž i tato oprava účetnictví byla provedena v roce 2023.

Hospodářský vývoj ve společnosti nepříznivě ovlivnil i stav vlastního kapitálu:

Vývoj výše vlastního kapitálu (v tis. Kč):

Rok	2019	2020	2021	2022	2023
Vlastní kapitál	9 732	36 534	58 492	277 783	132 703

Přitom je nutno uvést, že součástí vlastního kapitálu je rovněž dobrovolný peněžitý příspěvek společníka Money Invest CZ a.s. ve výši 235 000 tis. Kč. Z uvedeného je zřejmé, že bez poskytnutí tohoto příspěvku by společnost již vykázala záporný vlastní kapitál v částce 102 297 tis. Kč.

Vývoj čistého obratu (v tis. Kč):

Rok	2019	2020	2021	2022	2023
Čistý obrat	0	9 894	98 252	270 945	280 623

Vývoj výsledku hospodaření (v tis. Kč):

Rok	2019	2020	2021	2022	2023
Hospodářský výsledek	-768	1 802	21 971	40 291	-55 323

## 5. Údaje o důležitých skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni

S ohledem na spor ve věci splácení úvěru většinovému společníkovi a naplnění podmínek zesplatnění úvěru došlo ze strany společníka, společnosti Money Invest CZ s.r.o., k podání žaloby Městskému soudu v Praze o splacení úvěru v částce 459 mil. Kč. Ke dni 31. října 2024 došlo k odvolání jednatelů a volbě nových jednatelů společnosti. Vzhledem k tomu, že jednatelem společnosti se stal současně i jednatel a jediný společník společnosti Money Invest CZ s.r.o., jsou vedena jednání směřující ke smírnému a oboustranně výhodnému vyřešení tohoto sporu. Současně je tak zajištěno, že finanční stabilita společnosti nebude ohrožena, stejně jako princip nepřetržitého trvání společnosti, jako účetní jednotky. Společnost aktuálně prochází stabilizací, došlo k přerušení výkupů nemovitostí, a to i s ohledem na skutečnost, že v důsledku jednání předchozího managementu společnosti by podle aktuálního propočtu, provedeného externí společností, bylo nutno na obnovení výkupů vynaložit částku ve výši kolem 30 mil. Kč.

## 6. Údaje o předpokládaném vývoji činnosti

Společnost je kapitálově dostatečně zajištěná, financování získává výhradně od mateřské společnosti Money Invest CZ s.r.o. Společnost prochází restrukturalizací s cílem zefektivnit její činnost, zavést takový systém řízení, který umožní ekonomicky hospodárnou správu nemovitostí až do jejich prodeje. V této věci jsou vedena jednání se spoluvlastníky nemovitostí, za účelem narovnání vzájemných vztahů, v případě soudních sporů nalezení smírného a oboustranně ekonomicky výhodného řešení. S obchodními partnery je projednávána možnost opětovného zahájení výkupů nemovitostí, případně další, oboustranně výhodná spolupráce. Současně se společnost důrazně soustředí na vymáhání svých pohledávek.

## 7. Údaje o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost nevyvíjela v roce 2023 žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

## 8. Údaje o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích

Společnost nemá aktivity ve vztahu k životnímu prostředí.

V průběhu roku 2023 nedošlo k žádným výrazným úbytkům ani přírůstkům počtu zaměstnanců a ani nedošlo k jiným významným aktivitám v oblasti pracovněprávních vztahů. V souvislosti se změnou jednatelů došlo k uzavření dohod o rozvázání pracovního poměru případně ukončení pracovního poměru prakticky všech zaměstnanců. Postupně dochází k opětovnému zvyšování počtu zaměstnanců, když část agendy byla za pro společnost výhodných podmínek outsourcována.

## 9. Údaje o tom, zda má účetní jednotka organizační složku podniku v zahraničí

Účetní jednotka nemá žádnou organizační složku v zahraničí.

V Praze dne 28. ledna 2025



MI Estate s.r.o.  
Mgr. Jiří Purket  
jednatel