



Masák & Partner Group



Wrocław, 30.03.2024



OBSAH

ÚVODNÍ SLOVO JAKUBA MASÁKA	2
AKTUÁLNÍ UDÁLOSTI	3
PŘEHLED SPOLEČNOSTÍ SKUPINY MPG A JEJICH ČINNOSTÍ	4
PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ ČINNOSTI SKUPINY MPG	6
PROJEKTY DOKONČENÉ	7
PROJEKTY V PŘÍPRAVĚ	10
PLÁNOVANÉ PROJEKTY	14
PARTNEŘI MPG	16
KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA 2021	19
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	51
ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2021	56



ÚVODNÍ SLOVO JAKUBA MASÁKA

STATUTÁRNÍHO ŘEDITELE MASÁK & PARTNER GROUP, A.S.

Skupina Masák & Partner Group (dále jen MPG) v roce 2021 pokračovala ve svých nastavených aktivitách. Probíhá příprava projektů Zahrad snů - Bohnice a Nad Šáreckým údolím - Lysolaje, které získaly v roce 2020 pravomocné stavební povolení. Tím bylo zajištěno největší riziko a pokračujeme v přípravě prodeje a výstavby, jednáme s konkrétními klienty a uvažujeme i o zrychlené verzi prodeje projektů. Zajistili jsme financování soukromým investorem.

Společně s finančním partnerem jsme investovali do projektu „Lofty Kolbenova“ v dynamicky se rozvíjející oblasti v Praze 9. V průběhu tří let zde vznikne kvalitní rezidenční projekt 200 bytů na ploše 14 700 metrů čtverečních.

Velmi obezřetně a opatrně sledujeme velké množství projektů na trhu a vybíráme z nich další akviziční a obchodní příležitosti.

Hodláme se angažovat výhradně na projektech, na kterých je nízké nebo zcela ošetřené riziko získání potřebných povolení (pravomocné povolení/existující budovy k rekonstrukci atd.).

Úpis IV. Emise dluhopisů úspěšně pokračuje a získané prostředky směřujeme do našich akvizičních a rozvojových aktivit.

V roce 2021 se podařilo konsolidovat provozní náklady společnosti. Došlo k reorganizaci a převedení provozních aktivit do sesterské skupiny MPA. Tím se MPG stalo čistě developerskou společností.

V roce 2021 došlo ze strany akcionáře k posílení Vlastního kapitálu společnosti.

AKTUÁLNÍ UDÁLOSTI

V roce 2021 ještě doznívala epidemie COVID-19. V okamžiku, kdy jsme se domnívali, že se svět bude moci nadechnout přišel nečekaný a brutální útok Ruska na Ukrajinu. Tato skutečnost vede k ekonomické situaci, ve které všichni žijeme. Jsme si vědomi složité situace a pesimistických očekávání v brzké budoucnosti. Jsme přesvědčeni, že každá krize má svůj konec a je vystřídána obdobím prosperity. S touto myšlenkou pracujeme na našich projektech tak, abychom vyvážili možná rizika a soustředili se na kvalitu, která jak věříme bude mít na realitním trhu vždy své místo.

PŘEHLED SPOLEČNOSTÍ SKUPINY MPG A JEJICH ČINNOSTÍ

Skupina MPG je ke konci roku 2021 tvořena 9 společnostmi. Do vymezení konsolidovaného celku skupiny MPG zahrnujeme i společnosti Halie Property, s.r.o., se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 140 00, IČO 0921416 (dále jen „Halie Property“), a Merea Property, s.r.o., se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 140 00, IČO 09421769 (dále jen „Merea Property“), které jsou formálně vlastněny ze strany Raiffeisen – Leasing, s.r.o., se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 140 00, IČO 614 67 863 (dále jen „Raiffeisen Leasing“). Jak je uvedeno v kapitole Projekty v přípravě níže, realizujeme projekty Zahrada snů a Nad Šáreckým údolím. Tyto projekty byly původně realizovány prostřednictvím Projektové společnosti ZWU Czech, s.r.o. (Zahrada snů), resp. prostřednictvím Projektové společnosti ZWU Praha s.r.o. (Nad Šáreckým údolím). V srpnu 2020 Prime Company uzavřela pro tyto dva projekty projektové financování se společností Raiffeisen – Leasing, a to formou nemovitostního leasingu (viz. Soupis aktuálních dluhů ve Skupině) s tím, že:

(i) projekt Zahrada snů bude nadále realizován Projektovou společností Halie Property a projekt Nad Šáreckým údolím bude nadále realizován Projektovou společností Merea Property,

(ii) v této souvislosti byla na příslušné nové Projektové společnosti ze strany ZWU Czech, s.r.o., resp. ZWU Praha s.r.o., převedena veškerá projektová aktiva, včetně projektových pozemků, správních povolení, projektu a dalších,

(iii) na základě řádného splacení projektového financování poskytnutého Raiffeisen – Leasing máme prostřednictvím Prime Company s.r.o. kdykoliv právní nárok na převod 100% podílů v Halie Property a Merea Property za symbolickou cenu, tedy za cenu základního kapitálu (50 tis. Kč),

(iv) dle úvěrové dokumentace jsme (resp. Prime Company s.r.o.) chápána jako výlučný ekonomický vlastník/beneficiet a za tímto účelem jsme oprávněni ovlivňovat jednání Halie Property, resp. Merea Property. V souladu s výše uvedeným, v souladu se zákonem o účetnictví a účetními postupy zahrnuje jmění Halie Property, resp. Merea Property, do konsolidačního celku Skupiny.

Začátkem roku 2021 proběhla fúze společností ZWU Czech, s.r.o. a ZWU Praha s.r.o. do Prime Company s.r.o. a také prodej společnosti Primátorská Property Alfa s.r.o. majoritnímu akcionáři skupiny Jakubovi Masákovi. Cílem těchto transakcí je zjednodušení struktury a snížení provozních nákladů.

Mateřská společnost Masák & Partner Group, a.s., poskytuje celé skupině centrální služby typu účetnictví, marketing, IT a právní služby. Jednotlivé společnosti jsou uspořádány do holdingové struktury, jejíž bilanční suma dosahuje 334 mil. Kč, při použití českých účetních standardů. Na různých úrovních jsou připravené společnosti na akvizici projektů (jak share deal, tak asset), vstup různých typů investorů a vlastní projektové SPV.

Struktura skupiny Masák & Partner Group:

mateřská společnost:

Masák & Partner Group, a.s.

společnosti připravené pro financování projektů:

MPG Alternativní fond Beta s.r.o.

Primátorská Property Gamma s.r.o.

společnost zastřešující developerskou činnost:

Prime Company s.r.o.

MP Kolbenka HoldCo s.r.o.

SPV pro jednotlivé projekty:

Prime Build a.s.

Primátorská Property Alfa s.r.o. (do 4.1.2021)

Halie Property, s.r.o.

Merea Property, s.r.o.

MP Kolbenka s.r.o.

MPG Alternativní fond Alfa s.r.o. (do 19.8.2021)

PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ ČINNOSTI SKUPINY MPG

I nadále skupina MPG usiluje o několik velmi zajímavých projektů v ČR. K nejzajímavějším jistě patří projekt Kolbenova v Praze Vysočanech, jehož akvizice byla dokončena. V průběhu roku 2022 očekáváme získání stavebního povolení a zahájení výstavby.

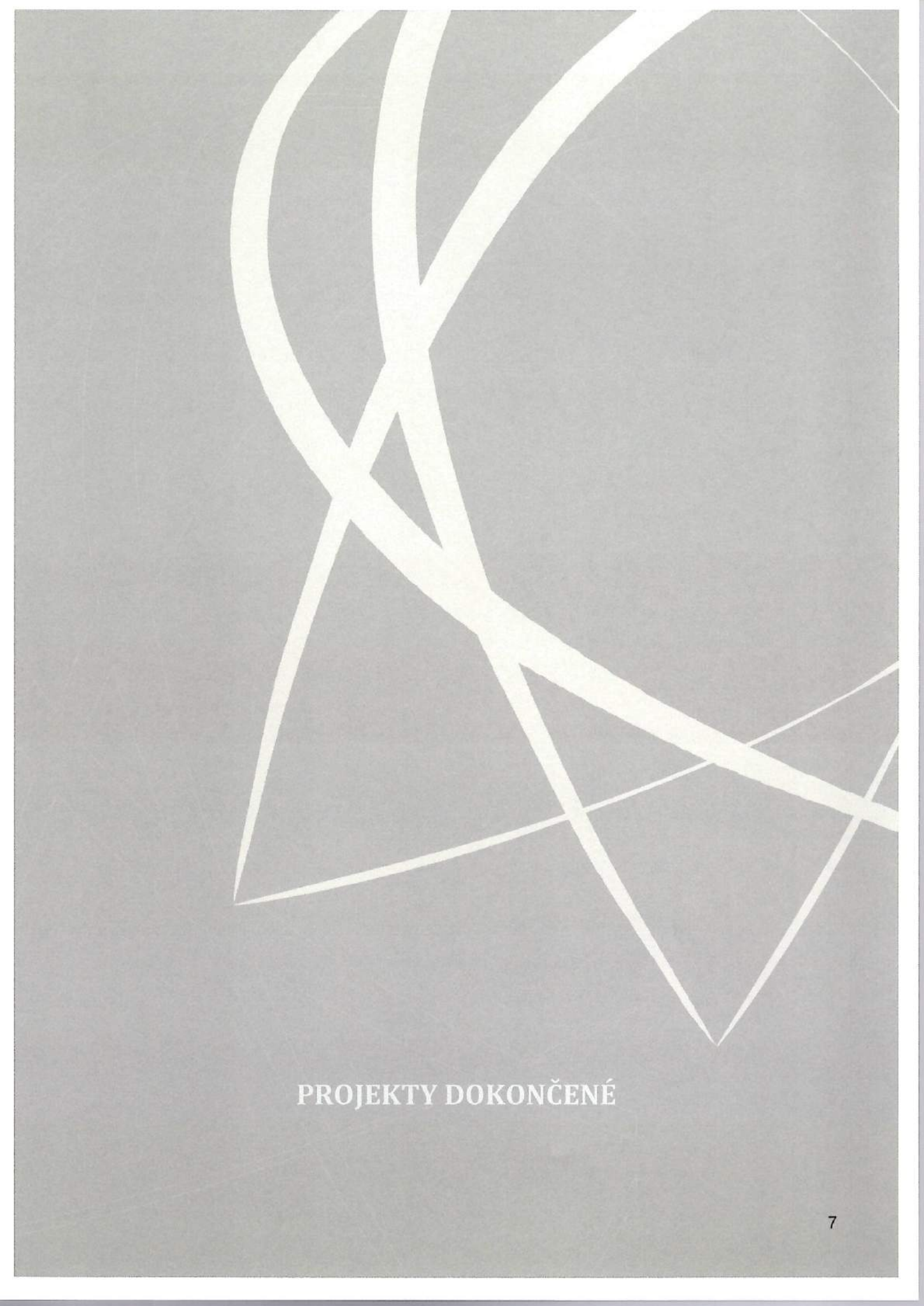
Skupina MPG registruje velký zájem soukromých investorů, kteří mají zájem financovat naše projekty. Pro nás je to důkazem, že projekty, na kterých pracujeme jsou ojedinělé a velice kvalitní.

Masák & Partner Group nevyvíjí žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje, nicméně úzce spolupracuje s ateliérem Masák & Partner, s.r.o. který pracuje a cíleně se udržuje na špičce technického rozvoje v projekci nemovitostních projektů, zejména v systému BIM a řízení projektů.

Servis poskytovaný v této oblasti je zaměřen nejen na maximální využití tohoto vysoce efektivního nástroje, ale na realizaci vyplývajících zásadních úspor pro klienty během celého životního cyklu nemovitostí až po jejich budoucí demolici, zavádění tohoto systému do obecného povědomí odborné a laické veřejnosti a jeho a využití.

Skupina MPG řídí a projektuje všechny své projekty s maximálním ohledem na ochranu životního prostředí a minimalizaci dopadů na něj, ať už provozem budov s minimální energetickou zátěží, minimalizací uhlíkové stopy, či dlouhodobé zlepšení širšího prostoru v urbanistickém pojetí dané lokality.

Skupina nemá pobočku, nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí, a není financována v jiné měně než korunách českých. Není tak vystavena přímému kurzovému riziku.



PROJEKTY DOKONČENÉ

Bytový dům Primátorská
www.bdprimatorska.cz

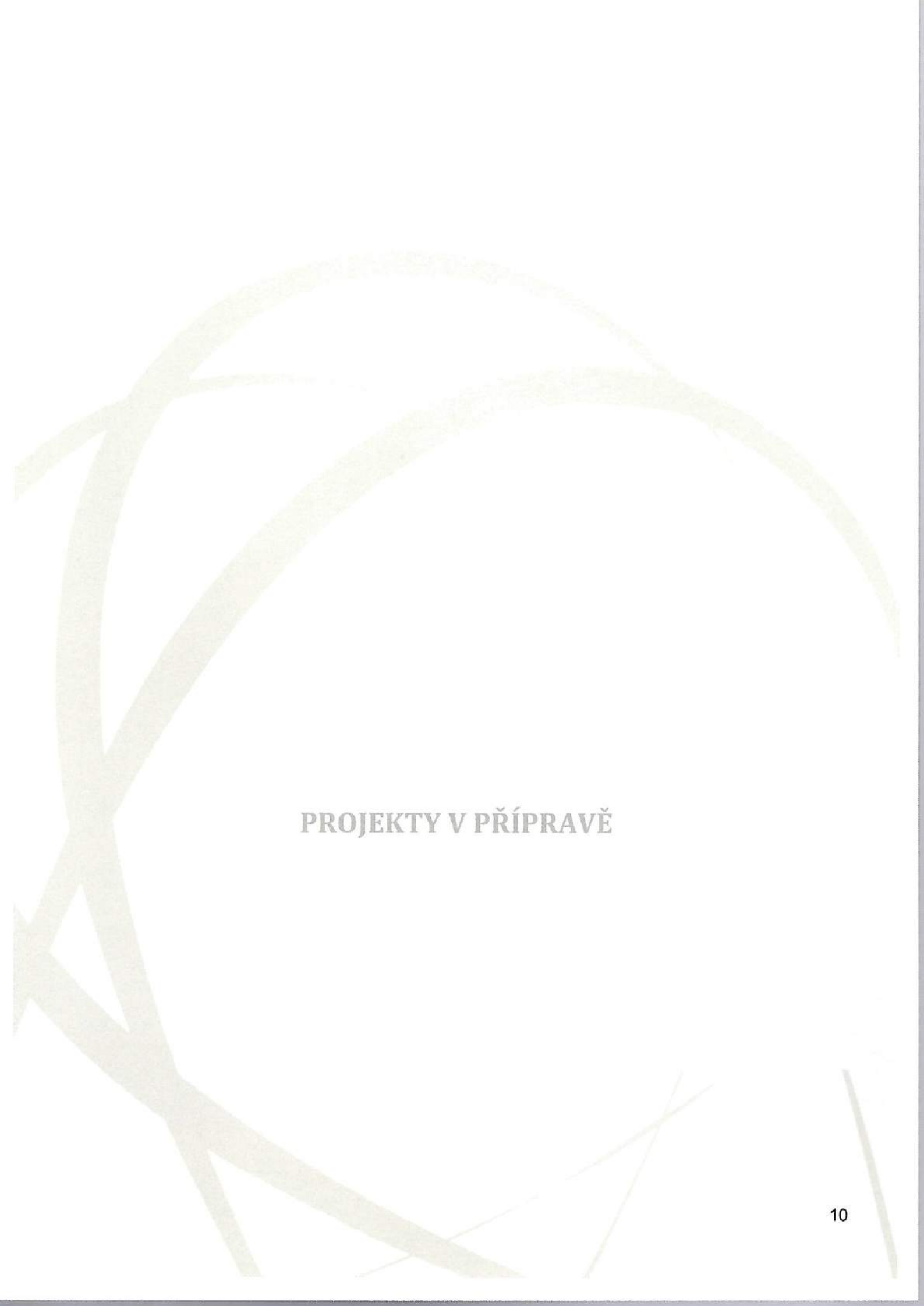


Realizovaný projekt Bytového domu Primátorská, Prodej bytů dokončen v roce 2019,

V roce 2018 získal ocenění Nejlepší realitní projekt v ČR r. 2018

- absolutní vítěz,
- 48 bytových jednotek
- Výnosy 260 mio CZK
- Doba realizace 3 roky
- Financování ČSOB 140 mil. Kč standardní developerský úvěr





PROJEKTY V PŘÍPRAVĚ

Zahrada snů – Bohnice
www.zahrada-snu.cz



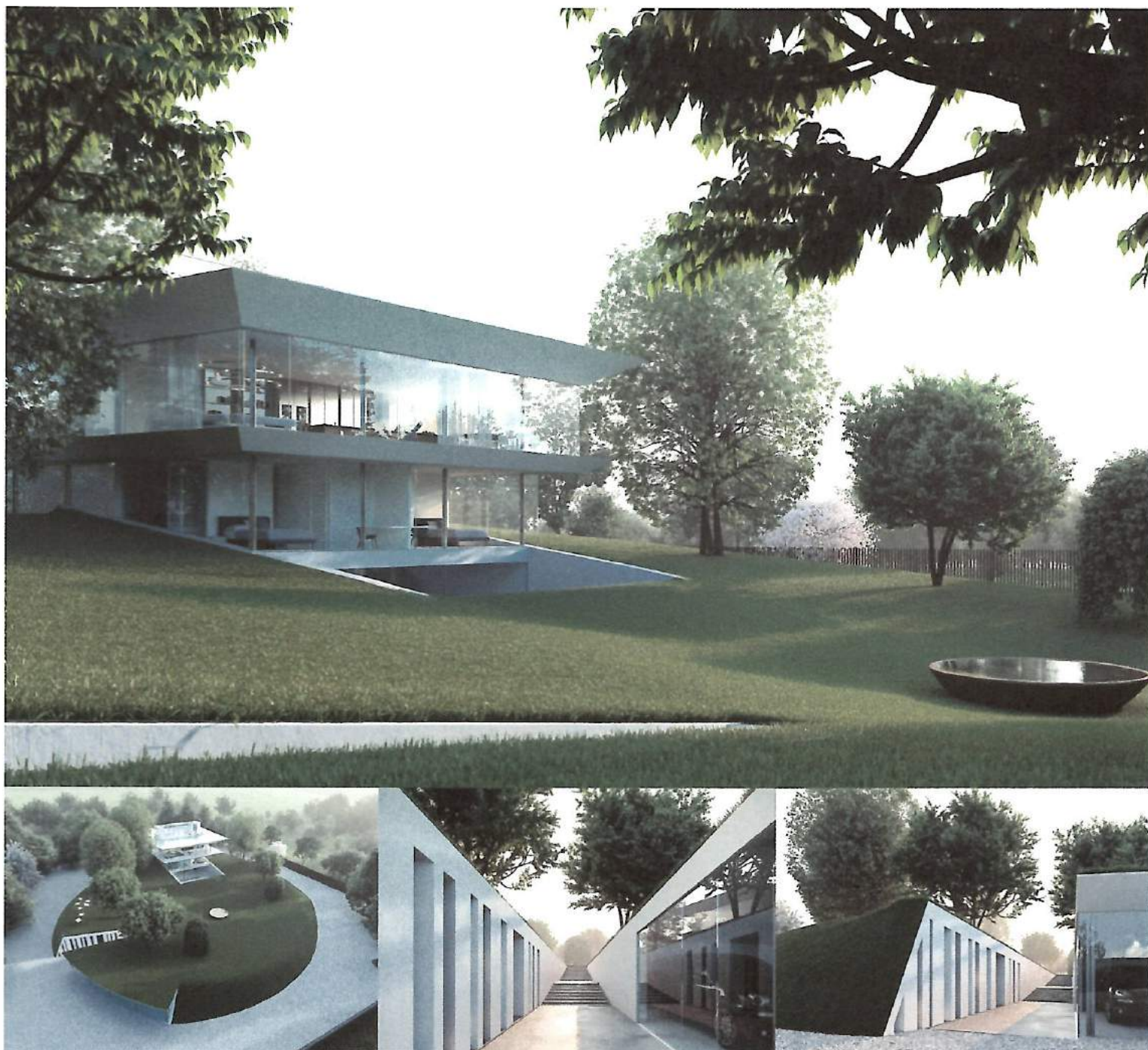
- Výstavba a prodej luxusních rodinných domů + interiéry + zahrady,
- Lokalita Praha Bohnice
- Vydané pravomocné stavební povolení



12



Nad Šáreckým údolím – Lysolaje
www.nad-sareckym-udolim.cz

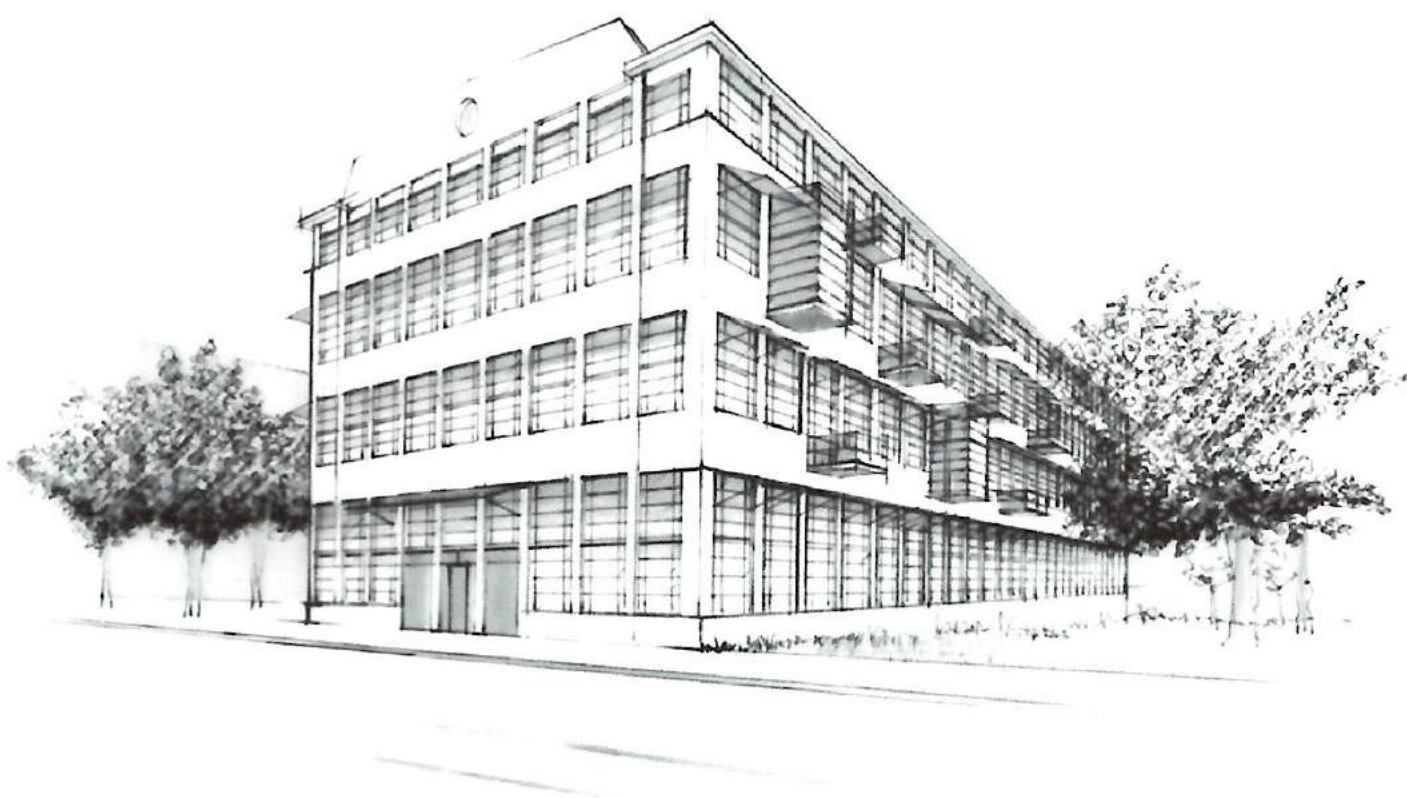


- Výstavba a prodej 1 nebo 3 luxusních rodinných domů + interiéry + zahrady,
- Lokalita Praha Lysolaje
- Vydané pravomocné stavební povolení

PLÁNOVANÉ PROJEKTY

Kolbenova

- moderní lofts přímo u stanice metra
- konverze brownfield na bytový dům
- pravomocné ÚR a SP
- 12.500 m² prodejní bytové plochy



PARTNEŘI MPG



Ing. arch. Jakub Masák

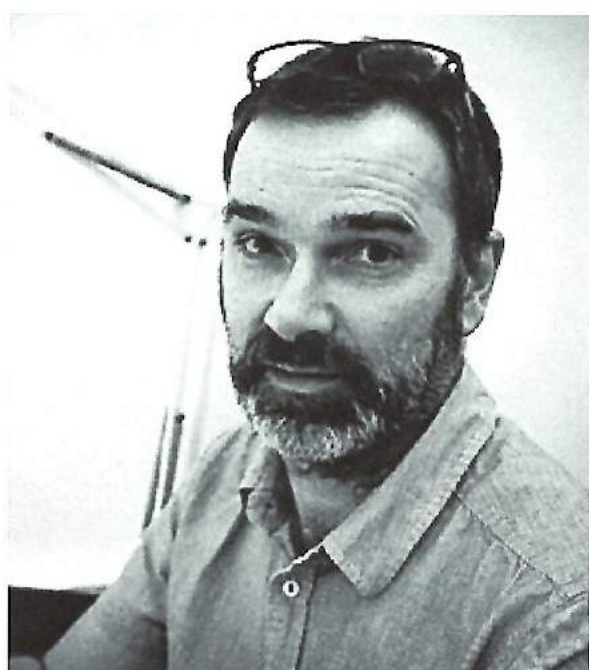
CEO, zakladatel
Vize a směřování skupiny



Richard Hořejší

MPG od 2018
Právo a new bizz

VEDENÍ SPOLEČNOSTI



Jan Červenka

Ex-ČSOB
MPG od 2017
Akvizice



Milan Orendáč

MPG od 2020
Finance a ekonomika

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZPRÁVA 2021

Masák & Partner Group, a.s.
Konsolidovaná účetní závěrka
k 31. prosinci 2021

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI (ROZVAHA)

k 31. 12. 2021

Označ.	AKTIVA	řad.	Běžné účetní období			2020
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	3
	AKTIVA CELKEM	001	686 792	- 25 963	660 829	329 790
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek	003	321 776	- 23 254	298 522	53 957
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	4 000		4 000	81
B.I.1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	005				
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	4 000		4 000	
B.I.2.1.	Software	007				
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008	4 000		4 000	
B.I.3.	Goodwill	009				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010				81
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	278 000	- 538	278 462	33 792
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	278 396		278 396	32 396
B.II.1.1.	Pozemky	016	111 149		111 149	32 396
B.II.1.2.	Stavby	017	167 247		167 247	
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	538	- 538		1 396
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020				
B.II.4.1.	Pěstelské celky trvalých porostů	021				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023				
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	66		66	
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	66		66	
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	3 500		3 500	3 500
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028				
B.III.2.	Záplůčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029				
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	030				
B.III.4.	Záplůčky a úvěry - podstatný vliv	031				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032				
B.III.6.	Záplůčky a úvěry - ostatní	033				
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034	3 500		3 500	3 500
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036	3 500		3 500	3 500
B.IV.	Kladný/záporný konsolidační rozdíl	037	35 276	- 22 716	12 560	16 594
C.	Oběžná aktiva	038	329 156	- 2 709	326 447	249 842
C.I.	Zásoby	039	231 081		231 081	193 609
C.I.1.	Materiál	040				
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	041	231 081		231 081	193 609
C.I.3.	Výrobky a zboží	042				
C.I.3.1.	Výrobky	043				
C.I.3.2.	Zboží	044				
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	045				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	046				

Konsolidovaná účetní závěrka Masák & Partner Group, a.s. k 31. prosinci 2021
(v tisících Kč)

Označ.	AKTIVA	řád.	Bázné účetní období			2020
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	3
C.II.	Pohledávky	047	73 370	- 2 709	70 661	36 160
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	048	43 838		43 838	13 483
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049				
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	050				
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	051				
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	052				
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	053	43 838		43 838	13 483
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společnosti	054				
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	055				179
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	056				
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	057	43 838		43 838	13 304
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	058	29 532	- 2 709	26 823	22 677
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	059	3 137		3 137	5 736
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	060				
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	061				
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	062	26 395	- 2 709	23 686	16 941
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společnosti	063	20 386		20 386	
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	064				
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	065				
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	066	1 469		1 469	1 491
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	067				430
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	068	4 540	- 2 709	1 831	15 020
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	069				
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	070				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	071				
C.IV.	Peněžní prostředky	072	24 705		24 705	20 073
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	073	32		32	38
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	074	24 673		24 673	20 035
D.	Časové rozlišení aktiv	075	35 850		35 850	25 981
D.1.	Náklady příštích období	076	35 850		35 850	25 972
D.2.	Komplexní náklady příštích období	077				
D.3.	Příjmy příštích období	078				9

Konsolidovaná účetní závěrka Masák & Partner Group, a.s. k 31. prosinci 2021
(v tisících Kč)

Označ.	PASIVA	řad.	Běžné účetní období	2020
a	b	c	5	5
	PASIVA CELKEM	079	660 829	329 790
A.	Vlastní kapitál	080	5 528	8 016
A.I.	Základní kapitál	081	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	082	2 000	2 000
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	083		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	084		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	085	91 140	41 140
A.II.1.	Ážio	086		
A.II.2.	Kapitálové fondy	087	91 140	41 140
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	088	91 140	41 140
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	089		
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	090		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	091		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	092		
A.III.	Fondy ze zisku	093		
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	094		
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	095		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	096	- 35 124	- 16 660
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	097		
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	098	- 35 124	- 16 660
A.IV.3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	099		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	100	- 52 488	- 18 464
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	101		
B. + C.	Cizí zdroje	102	623 515	320 518
B.	Rezervy	103		
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	104		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	105		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	106		
B.4.	Ostatní rezervy	107		
C.	Závazky	108	623 515	320 518
C.I.	Dlouhodobé závazky	109	474 626	229 338
C.I.1.	Vydané dluhopisy	110	242 200	127 060
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	111		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	112	242 200	127 060
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	113		102 252
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	114		
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	115		
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	116		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	117		
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	118		
C.I.8.	Odložený daňový závazek	119	3 023	26
C.I.9.	Závazky - ostatní	120	229 403	
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	121		
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	122		
C.I.9.3.	Jiné závazky	123	229 403	

Konsolidovaná účetní závěrka Masák & Partner Group, a.s. k 31. prosinci 2021
(v tisících Kč)

Označ.	P A S I V A	řád.	Běžné účetní období	2020
a	b	c	5	5
C.II.	Krátkodobé závazky	124	148 889	91 180
C.II.1.	Vydané dluhopisy	125		74 372
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	126		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	127		74 372
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	128	108 320	
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	129		8
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	130	11 424	5 114
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	131		
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	132		
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	133		
C.II.8.	Závazky ostatní	134	29 145	11 686
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	135		
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	136		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	137		66
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	138		40
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	139	2 034	8 564
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	140	319	1 799
C.II.8.7.	Jiné závazky	141	26 792	1 217
D.	Časové rozlišení pasiv	142	14 296	1 256
D.1.	Výdaje příštích období	143	14 284	995
D.2.	Výnosy příštích období	144	12	261
E	Menšinový vlastní kapitál	145	17 490	
E.1.	Menšinový základní kapitál	146	5	
E.2.	Menšinové kapitálové fondy	147	17 500	
E.3.	Menšinové fondy ze zisku včetně nerozděleného zisku a neuhrazené ztráty minulých let	148		
E.4.	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	149	- 15	

Konsolidovaná účetní závěrka Masák & Partner Group, a.s. k 31. prosinci 2021
(v tisících Kč)

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2021

Označ.	VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT	číslo	Běžné účetní období	2020
a	b	c	1	1
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001	1 537	3 920
II.	Tržby za prodej zboží	002		12 400
A.	Výkonová spotřeba	003	50 709	81 845
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	004		9 176
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	588	2 764
A.3.	Služby	006	50 121	69 905
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	007	- 22 130	- 58 217
C.	Aktivace (-)	008		
D.	Osobní náklady	009	368	1 024
D.1.	Mzdové náklady	010	275	765
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	011	93	259
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	012	93	259
D.2.2.	Ostatní náklady	013		
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	014	502	3 674
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	502	965
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	502	965
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	017		
E.2.	Úpravy hodnot zásob	018		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	019		2 709
III.	Ostatní provozní výnosy	020	1 800	7 885
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021	949	371
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	022	276	8
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	575	7 506
F.	Ostatní provozní náklady	024	5 193	1 230
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025	986	560
F.2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	026		
F.3.	Daně a poplatky	027	169	108
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	028		
F.5.	Jiné provozní náklady	029	4 038	562
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	030	- 31 305	- 5 351
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	031	1	19
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	032	1	19
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	033		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	034	10	
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	035		
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	036		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	037		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	038		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	3 140	4 669
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040	3 078	2 765
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	62	1 904
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	042		

Konsolidovaná účetní závěrka Masák & Partner Group, a.s. k 31. prosinci 2021
(v tisících Kč)

Označ.	VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT	číslo	Běžné účetní období	2 020
a	b	c	1	1
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	17 106	13 135
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044	10	187
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	17 096	12 948
VII.	Ostatní finanční výnosy	046		72
K.	Ostatní finanční náklady	047	192	112
*	Finanční výsledek hospodaření	048	- 14 167	- 8 487
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	- 45 472	- 13 838
L.	Daň z příjmů	050	2 997	591
L.1.	Daň z příjmů splatná	051		591
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	052	2 997	
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	- 48 469	- 14 429
VIII.	Odpis konsolidačního rozdílu	054	- 4 034	- 4 035
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	- 52 503	- 18 464
z toho	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období bez menšinových podílů	056	- 52 488	
z toho	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	057	- 15	
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	058	6 478	28 965

Konsolidovaný přehled o finančních tocích

	Běžné účetní období	Minulé účetní období
P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	20 073	48 236
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti		
Z: Účetní zisk nebo ztráta z provozní činnosti před zdaněním	- 31 305	- 5 351
A.1. Úpravy o nepeněžní operace	540	3 863
A.1.1. Odpisy stálých aktiv	503	965
A.1.2. Změna stavu:		2 709
A.1.2.1. goodwillu a oceňovacího rozdílu k nabytému majetku		
A.1.2.2. rezerv a opravných položek v provozní oblasti		2 709
A.1.3. Zisk(-) ztráta(+) z prodeje stálých aktiv	37	189
A.1.4. Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace		
A*. Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu, finančními a mimořádnými položkami	- 30 765	- 1 488
A.2. Změna potřeby pracovního kapitálu	- 41 310	- 171 045
A.2.1. Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, aktivních dohadných účtů a časového rozlišení	- 13 846	1 486
A.2.2. Změna stavu kr. závazků z provozní činnosti, pasivních dohadných účtů a časového rozlišení	10 008	- 113 038
A.2.3. Změna stavu zásob	- 37 472	- 59 493
A.** Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, finančními a mimořádnými položkami	- 72 075	- 172 533
A.3. Zaplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků	- 7 807	- 1 901
A.4. Přijaté úroky	3 140	4 669
A.5. Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období		- 4 096
A.6. Ostatní finanční příjmy a výdaje	- 202	- 40
A.7. Přijaté podíly na zisku	1	19
A.*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti	- 76 943	- 173 882
Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1. Nabytí stálých aktiv	- 250 077	- 66
B.1.1. Nabytí dlouhodobého hmotného majetku	- 245 077	- 66
B.1.3. Nabytí dlouhodobého finančního majetku		
B.2. Příjmy z prodeje stálých aktiv	949	371
B.2.1. Příjmy z prodeje dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku	949	371
B.*** Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	- 279 662	305
Peněžní toky z finančních činností		
C.1. Změna stavu dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků z finanční oblasti	293 732	145 414
C.2. Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky	67 505	
C.2.1. Zvýšení základního kapitálu, emisního ážia event. fondů ze zisku	67 505	
C.*** Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	361 237	145 414
F. Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	4 632	- 28 163
R. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	24 705	20 073

PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2021

1. VŠEOBECNÉ INFORMACE A VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU

Společnost Masák & Partner Group, a.s. (dále „Společnost“ nebo „Mateřský podnik“) vznikla dne 16. března 2017 zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl B., vložka 22310. Sídlo Společnosti je: Na baště sv. Ludmily 253/1, Hradčany, 160 00 Praha 6.

IČO: 059 26 505

Hlavním předmětem činnosti dle obchodního rejstříku je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a dále výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

Běžné účetní období: 1. ledna 2021–31. prosince 2021 („2021“)

Minulé účetní období: 1. ledna 2020–31. prosince 2020 („2020“)

Základní kapitál

Základní kapitál ve výši 2 000 000 Kč je představován 10 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 200 000 Kč. Převoditelnost akcií je omezena předchozím souhlasem valné hromady za podmínek uvedených ve stanovách. Základní kapitál byl plně splacen.

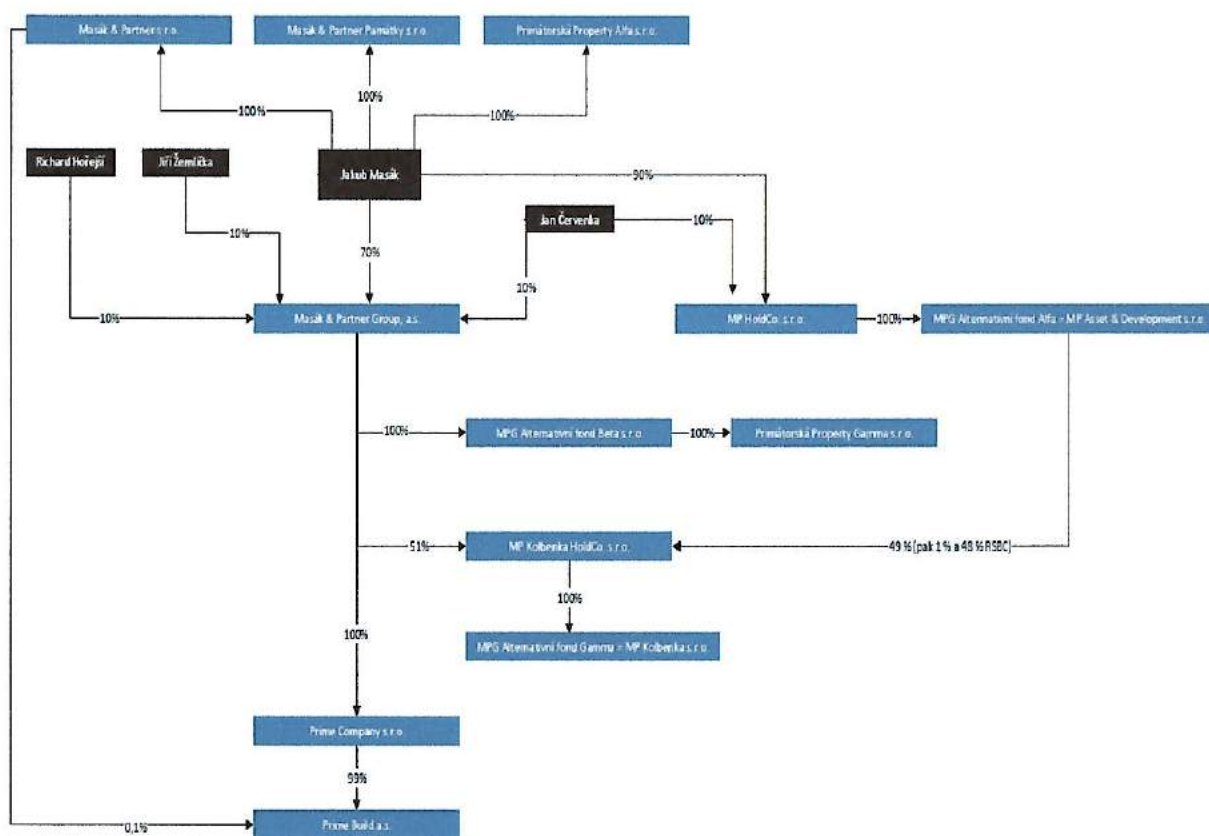
Statutární orgány – správní rada

Jakub Masák – den vzniku členství dne 3. listopadu 2017

Změny v obchodním rejstříku

Dne 1. ledna 2021 došlo k výmazu Jakuba Masáka coby statutárního ředitele Společnosti, zastupujícího Společnost samostatně. Dne 10. dubna 2021 došlo k výmazu Jana Červenky coby prokuristy Společnosti.

Organizační struktura



Konsolidovaná účetní závěrka Masák & Partner Group, a.s. k 31. prosinci 2021
(v tisících Kč)

Konsolidační celek („Skupina“)

Název společnosti	Sídlo společnosti	IČO	Podíl na ZK (v%)	Stupeň závislosti	Způsob konsolidace
Masák & Partner Group, a.s.	Na baště sv. Ludmily 253/1, Praha 6	05926505	N/A	N/A	N/A
Prime Build a.s.	Na baště sv. Ludmily 253/1, Praha 6	05620431	99,9%	Rozhodující vliv	plná
Prime Company s.r.o.	Na baště sv. Ludmily 253/1, Praha 6	04700279	100%	Rozhodující vliv	plná
MPG Alternativní fond Beta s.r.o. (dříve Primátorská Property Beta s.r.o.)	Na baště sv. Ludmily 253/1, Praha 6	08205914	100%	Rozhodující vliv	plná
MPG Kolbenka s.r.o. (dříve MPG Alternativní fond Gamma s.r.o.)	Na baště sv. Ludmily 253/1, Praha 6	09264574	100%	Rozhodující vliv	plná
Primátorská Property Gamma s.r.o.	Na baště sv. Ludmily 253/1, Praha 6	08206635	100%	Rozhodující vliv	plná
MP Kolbenka HoldCo s.r.o.	Na baště sv. Ludmily 253/1, Praha 6	11664231	51%	Rozhodující vliv	plná
Nad Šáreckým údolím s.r.o. (dříve Merea Property, s.r.o.)	Na baště sv. Ludmily 253/1, Praha 6	09421769	*		
Bohnická zahrada s.r.o. (dříve Halie Property, s.r.o.)	Na baště sv. Ludmily 253/1, Praha 6	09421416	*		

*

Společnosti Nad Šáreckým údolím s.r.o. (dříve Merea Property, s.r.o.) a Bohnická zahrada s.r.o. (dříve Halie Property, s.r.o.) odkoupily v roce 2020 od společností ZWU Czech a ZWU Praha pozemky s rozestavěnými projekty Nad Šáreckým údolím – Lysolaje a Zahrada snů – Bohnice. Nákup byl financován částečně půjčkou od společnosti Prime Company s.r.o. a částečně půjčkou od společnosti Raiffeisen – Leasing, s.r.o., která se stala vlastníkem 100% obchodního podílu v každé společnosti. Za účelem financování byly mezi společnostmi Prime Company s.r.o. a Raiffeisen-Leasing s.r.o. uzavřeny Rámcové smlouvy o financování dvou výše zmíněných developerských projektů. Na základě obou Rámcových smluv:

- Prime Company je ekonomickým vlastníkem projektů Zahrada snů a Nad Šáreckým údolím
- Jedinou odpovědností Raiffeisen – Leasing, s.r.o. je zajištění financování projektů
- Prime Company nese v plném rozsahu ekonomická rizika obou projektů a v plném rozsahu benefituje na případném zisku
- Prime Company má vždy právo na převod 100% podílu společností Nad Šáreckým údolím s.r.o. (dříve Merea Property, s.r.o.) a Bohnická zahrada s.r.o. (dříve Halie Property, s.r.o.), bez ohledu na hodnotu majetku projektů. Jedinou podmínkou je splacení úvěru zajištěného společností Raiffeisen – Leasing, s.r.o.

Vzhledem k výše uvedenému byly společnosti Nad Šáreckým údolím s.r.o. (dříve Merea Property, s.r.o.) a Bohnická zahrada s.r.o. (dříve Halie Property, s.r.o.) zahrnuty do skupiny Masák & Partner Group a jsou tedy součástí konsolidované účetní závěrky skupiny (metoda plné konsolidace).

Dne 4.1.2021 došlo ke změně vlastnictví společnosti Primátorská Property Alfa s.r.o., původně vlastněné společností Prime Company s.r.o. Novým vlastníkem se stal Jakub Masák. Společnost Primátorská Property Alfa s.r.o. tak již k 31. prosinci 2021 není součástí konsolidačního celku.

Dne 10. května 2021 došlo k výmazu společností ZWU Czech, s.r.o. a ZWU Praha, s.r.o. z obchodního rejstříku. Společnosti zanikly v důsledku fúze sloučením se společností Prime Company s.r.o., jako nástupnickou společností a společnostmi ZWU Czech, s.r.o. a ZWU Praha, s.r.o. jako zanikajícími společnostmi.

Konsolidovaná účetní závěrka Masák & Partner Group, a.s. k 31. prosinci 2021
(v tisících Kč)

Dne 19. srpna 2021 došlo ke změně vlastnictví společnosti MPG Alternativní fond Alfa s.r.o., původně vlastněné společností Prime Company s.r.o. Novým vlastníkem se stala společnost MP HoldCo s.r.o. Společnost MPG Alternativní fond Alfa s.r.o. tak k 31. prosinci 2021 již není součástí konsolidačního celku.

K 31. prosinci 2021 je nově součástí konsolidačního celku společnost MP Kolbenka HoldCo s.r.o. Tato společnost vznikla dne 14. července 2021. Vlastníky společnosti jsou společnost Masák & Partner Group, a.s. (obchodní podíl 51%), společnost RSBC Development Financing s.r.o. (obchodní podíl 48%) a společnost MPG Alternativní fond Alfa s.r.o. (obchodní podíl 1%).

Dne 13. dubna 2022 došlo k zápisu změny vlastníka společností Nad Šáreckým údolím s.r.o. (dříve Merea Property, s.r.o.) a Bohnická zahrada s.r.o. (dříve Halie Property, s.r.o.). Novým společníkem těchto společností se stala společnost Prime Company s.r.o.

Výpočet konsolidačního rozdílu

Název společnosti	Popis činnosti společnosti	Základní kapitál (v Kč)	Vlastní kapitál k datu výchozí kons. rozvahy (v tis. Kč)	Pořizovací cena obchodního podílu (v tis. Kč)	Konsolidační rozdíl (v tis. Kč)
Prime Build a.s.	Pronájem nemovitostí bytů a nebyt. prostor; Výroba, obchod, služby	25 000 000	25 423	32 000	6 577
Prime Company s.r.o.	Pronájem nemovitostí bytů a nebyt. prostor; Výroba, obchod, služby	6 000	(1 519)	6	1 519
ZWU Czech, s.r.o.*	Pronájem nemovitostí bytů a nebyt. prostor; Výroba, obchod, služby	200 000	(6 408)	12 000	18 408
ZWU Praha s.r.o.*	Pronájem nemovitostí bytů a nebyt. prostor; Výroba, obchod, služby	6 000	(3 772)	5 000	8 772
CELKEM KONSOLIDAČNÍ ROZDÍL					35 276

* Společnosti ZWU Czech s.r.o. a ZWU Praha s.r.o. v roce 2021 zanikly v důsledku fúze sloučením s nástupnickou společností Prime Company s.r.o. Konsolidační rozdíl se však vztahuje k projektům, které jsou nadále součástí konsolidované skupiny.

Mateřský podnik se stal mateřskou společností všech výše uvedených společností v průběhu roku 2017. Vzhledem k obtížné proveditelnosti přecenění získaných aktiv a závazků na reálnou hodnotu ke dni akvizice proběhl výpočet konsolidačního rozdílu náhradním způsobem (tj. rozdílem mezi historickou pořizovací cenou podílu v dceřiném podniku a podílem na účetní hodnotě vlastního kapitálu k datu výchozí konsolidované rozvahy, tj. 1.1.2018).

Společnosti MPG Alternativní fond Beta s.r.o. (dříve Primátorská Property Beta s.r.o.), a Primátorská Property Gamma byly založeny v průběhu roku 2019; společnost MP Kolbenka s.r.o. (dříve MPG Alternativní fond Gamma s.r.o.) byla založena v r. 2020 a společnost MP Kolbenka HoldCo s.r.o. v roce 2021. Jelikož vklady do nově zakládaných společností přesně odpovídaly podílům na vlastních kapitálech daných jednotek, nevznikly žádné konsolidační rozdíly.

2. ZÁSADNÍ ÚČETNÍ POSTUPY POUŽÍVANÉ SPOLEČNOSTÍ

Konsolidovaná skupina Masák & Partner Group, a.s. sestavila tuto konsolidovanou účetní závěrku v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., zákon o účetnictví v platném znění, 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 v platném znění a Českými účetními standardy pro podnikatele v platném znění.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu oceňování majetku historickými cenami, zásadu účtování o věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Konsolidovaná účetní závěrka je vykázána v českých korunách, které jsou pro skupinu měnou funkční i měnou vykazování. Částky jsou uvedeny v tisících korunách českých (tis. Kč), pokud není uvedeno jinak. Jako minulé období je ve výkazech uveden stav k 31. 12. 2020.

Dopad pandemie COVID-19 na konsolidovanou účetní závěrku

Vedení mateřského podniku prověřilo, že stávající metody účtování a oceňování jsou stále vhodné, ověřilo riziko případného znehodnocení aktiv či podhodnocení cizích pasiv, ověřilo výši vykazovaných opravných položek a rezerv a rovněž ověřilo princip nepřetržitého trvání. Způsoby oceňování, odpisování a účetní metody, které byly použity při sestavení konsolidované účetní závěrky za rok 2021 a 2020 jsou popsány níže.

Rozsah konsolidace a způsob provedení konsolidace

Konsolidace se provádí podle příslušné metody způsobem přímé konsolidace. Přímou konsolidací se rozumí konsolidace všech účetních jednotek skupiny najednou.

Skupina podniků je tvořena mateřskou společností Masák & Partner Group, a.s. a jejími dceřinými společnostmi. Definice dceřiných společností je uvedena níže:

Dceřiné společnosti

Podíly ve společnostech, jejichž finanční a provozní procesy společnost může určovat s cílem získat přínosy z jejich činnosti, jsou klasifikovány jako podíly v ovládaných a řízených osobách.

Dceřinou společností se pro účely konsolidace rozumí společnost, v níž mateřská společnost má rozhodující vliv prostřednictvím vlastnictví více než 50% podílu na základním kapitálu. Tyto společnosti jsou konsolidovány metodou plné konsolidace.

Postup provedení plné konsolidace

Charakteristika plné metody konsolidace

Plnou metodou konsolidace se rozumí:

- a) začlenění jednotlivých složek rozvahy a výkazu zisku a ztráty dceřiných společností v plné výši po případném přetřídění a opravách do rozvahy a výkazu zisku a ztráty mateřské společnosti,
- b) vyloučení účetních případů mezi účetními jednotkami skupiny, které vyjadřují vzájemné vztahy,
- c) vykázání případného konsolidačního rozdílu a jeho odpis,
- d) rozdělení vlastního kapitálu dceřiných společností a jejich výsledku hospodaření na podíl připadající mateřské společnosti a podíl menšinových držitelů podílových cenných papírů a podílů emitovaných konsolidovanými podniky,
- e) vyloučení podílových cenných papírů a podílů, jejichž emitentem je dceřiná společnost a řízená osoba a vlastního kapitálu této osoby, který se váže k vylučovaným podílovým cenným papírům a podílům,
- f) vypořádání podílů se zpětnou vazbou.

Etapy konsolidace plnou metodou

Přetřídění a úpravy položek účetních závěrek mateřské společnosti a dceřiných společností

Přetřídění údajů za mateřskou společnost a dceřiné společnosti se provede s ohledem na doplněné položky konsolidované rozvahy a konsolidovaného výkazu zisku a ztráty a jejich obsahovou náplň.

Opravy se uskuteční podle vyhlášených principů oceňování v konsolidačních pravidlech. Opravy tohoto charakteru se provedou pouze u těch dceřiných společností, jejichž oceňovací principy se odlišují od principů stanovených konsolidačními pravidly a podstatným způsobem by ovlivnily pohled na ocenění majetku v konsolidované účetní závěre a vykázaný výsledek hospodaření.

Účetní závěrky dceřiných společností, které mají sídlo v zahraničí a vedou účetnictví v cizí měně, se přepočítávají kursem platným ke dni, ke kterému je sestavována konsolidovaná účetní závěrka.

Opravy ocenění aktiv a závazků dceřiné společnosti

Liší-li se významně ocenění aktiv a závazků v účetnictví dceřiných společností od reálné hodnoty, provede se v souvislosti se stanovením konsolidačního rozdílu oprava ocenění na reálné hodnoty aktiv a závazků ke dni akvizice nebo ke dni zvýšení účasti na základním kapitálu. Do konsolidované účetní závěrky se zahrnou příslušná aktiva a závazky dceřiné společnosti v tomto upraveném ocenění.

Pokud dojde k úpravám ocenění aktiv a závazků podle výše uvedeného ustanovení, zároveň se provedou úpravy zachycující rozdíly z operací po dni akvizice nebo zvýšení účasti na základním kapitálu, které vyplývají ze zahrnování příslušných aktiv nebo zúčtování příslušných závazků na vrub nebo ve prospěch výsledku hospodaření dceřiné společnosti v ocenění těchto položek v účetnictví dceřiné společnosti a těmito operacemi vyjádřenými (oceněnými) v návaznosti na upravené ocenění příslušných položek aktiv a závazků pro potřeby konsolidace.

Sumarizace údajů účetních závěrek mateřské společnosti a dceřiných společností

Mateřská společnost sečte přetříděné a upravené údaje ze své účetní závěrky s přetříděnými a upravenými údaji účetních závěrek dceřiných společností.

Vyloučení vzájemných operací mezi mateřskou společností a dceřinými společnostmi

a) Vyloučení účetních operací bez vlivu na výsledek hospodaření

Kompletně se vyloučí vzájemné pohledávky a závazky a náklady a výnosy v rámci skupiny, které mají významný vliv na stav majetku, závazků a výsledkové položky v konsolidované účetní závěrce.

b) Vyloučení účetních operací s vlivem na výši výsledku hospodaření

Při sestavování konsolidované rozvahy a konsolidovaného výkazu zisku a ztráty se vyloučí vzájemné operace mezi mateřskou společností a dceřinou společností, respektive mezi dceřinými společnostmi navzájem, s významným vlivem na výsledek hospodaření skupiny, mimo jiné v těchto případech:

- prodej a nákup zásob v rámci skupiny,
- prodej a nákup dlouhodobého majetku v rámci skupiny,
- přijaté a vyplacené dividendy nebo podíly na zisku v rámci skupiny,
- prodej a nákup služeb.

Při použití plné metody konsolidace se vyloučí vzájemné operace mezi mateřskou společností a dceřinými společnostmi a také mezi dceřinými společnostmi navzájem.

Vyloučení vzájemných operací s vlivem na výsledek hospodaření se provede v souladu s vyhlášenými konsolidačními pravidly.

V případě vylučování výsledku hospodaření realizovaného z nákupů a prodejů zásob v rámci skupiny se v konsolidované rozvaze a konsolidovaném výkazu zisku a ztráty opraví ocenění zásob a výnosy dosažené z prodeje zásob. Pro účely této opravy položek konsolidované účetní závěrky je možno využít pro úpravu výnosů a změnu ocenění zásob i průměrné rentability tržeb vypočítané u dodavatelů z celkového výsledku hospodaření nebo provozního výsledku hospodaření, popřípadě lze využít oborovou či výrobovou výnosovou rentabilitu dodavatele či jiný přesnější postup.

V případě vylučování výsledku hospodaření z nákupu a prodeje dlouhodobého majetku se výnosy z prodeje dlouhodobého majetku opraví o rozdíl mezi prodejní cenou a zůstatkovou cenou u dodavatele. Zároveň se upraví oprávky dlouhodobého majetku v konsolidované účetní závěrce.

O přijaté výnosy z dividend, respektive podílů na zisku se sníží výnosová položka konsolidovaného výkazu zisku a ztráty a zároveň zvýší nerozdělený zisk minulých let nebo sníží neuhrazená ztráta minulých let v konsolidované rozvaze.

Konsolidační rozdíl

Konsolidační rozdíl je rozdíl mezi historickou pořizovací cenou podílu v dceřiném podniku a podílem na účetní hodnotě vlastního kapitálu k datu výchozí konsolidované rozvahy.

Konsolidační rozdíl se odepisuje po dobu předpokládaného dokončení jednotlivých projektů rovnoměrným odpisem.

Konsolidační rozdíl	Doba odepisování
Prime Build a.s.	2 roky
Prime Company s.r.o.	10 let
ZWU Czech, s.r.o.	7 let
ZWU Praha s.r.o.	7 let

Konsolidační rozdíl se zúčtovává do položky zúčtování aktivního konsolidačního rozdílu nebo zúčtování záporného konsolidačního rozdílu na vrub nákladů, respektive ve prospěch výnosů. Odpisy konsolidačního rozdílu se vykazují ve zvláštní položce konsolidovaného výkazu zisku a ztráty.

Rozdělení konsolidovaného vlastního kapitálu a vyloučení podílových cenných papírů a podílů

Rozdělením vlastního kapitálu v konsolidované rozvaze se rozumí vyčlenění většinového podílů tvořeného součtem vlastního kapitálu mateřské společnosti a jeho podílu na vlastním kapitálu dceřiných společností a jejich oddělení od menšinových podílů, tj. zbývajících podílů ostatních akcionářů a společníků na vlastním kapitálu těchto konsolidovaných podniků.

Podíly, jejichž emitentem je dceřiná společnost, a vlastní kapitál dceřiné společnosti, který se váže k podílům v držení mateřské společnosti, se vyloučí z konsolidované rozvahy.

Menšinový vlastní kapitál

Jedná se o pasivní rozvahové položky, ve kterých se uvádějí menšinové podíly na vlastním kapitálu dceřiných společností v členění podílů na základním kapitálu, kapitálových fondech, fondech ze zisku, nerozděleném, popřípadě neuhrazeném, výsledku hospodaření minulých let a výsledku hospodaření běžného účetního období.

Rozdělení konsolidovaného výsledku hospodaření běžného období

Výsledek hospodaření běžného účetního období za skupinu se v konsolidovaném výkazu zisku a ztráty rozdělí v příslušném poměru na konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období vztahující se k mateřské společnosti a na menšinový podíl na výsledku hospodaření vztahující se k ostatním akcionářům a společníkům dceřiných společností.

Vypořádání podílů se zpětnou vazbou

Podíly se zpětnou vazbou se vypořádají v konsolidované účetní závěrce podle charakteru jejich pořízení.

V případě, že jsou pořízovány krátkodobě se záměrem jejich prodeje, se vykazují v aktivech konsolidované rozvahy v položce krátkodobého finančního majetku.

V případě jejich pořízení s cílem dlouhodobého vlastnictví, jsou tyto podíly vykázány jako údaj představující snížení vlastního kapitálu v položce "základního kapitálu" ve výši jmenovité hodnoty a případný rozdíl je vypořádán v položce kapitálových fondů v konsolidované rozvaze a jsou uvedeny v příloze.

Účetní metody

Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobým hmotným majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je vyšší než 80 tis. Kč v jednotlivém případě.

Nakoupený dlouhodobý hmotný majetek je oceněn pořizovacími cenami sníženými o oprávky a zaúčtovanou ztrátu ze snížení hodnoty.

Ocenění dlouhodobého hmotného majetku vytvořeného vlastní činností zahrnuje přímé náklady, nepřímé náklady bezprostředně související s vytvořením majetku vlastní činností (výrobní režie), popřípadě nepřímé náklady správního charakteru, pokud vytvoření majetku přesahuje období jednoho účetního období.

Reprodukční pořizovací cenou se oceňuje dlouhodobý hmotný majetek nabytý darováním, dlouhodobý hmotný majetek bezplatně nabytý na základě smlouvy o koupi najaté věci (účtuje se souvztažným zápisem na příslušný účet opravek), dlouhodobý majetek nově zjištěný v účetnictví (účtuje se souvztažným zápisem na příslušný účet opravek).

Technické zhodnocení, pokud převýšilo u jednotlivého majetku v úhrnu za zdaňovací období částku 80 tis. Kč, zvyšuje pořizovací cenu dlouhodobého majetku.

Pořizovací cena dlouhodobého hmotného majetku, s výjimkou pozemku a nedokončených investic, je odepisována po dobu odhadované životnosti majetku podle příslušných odpisových plánů.

Majetek pořízený formou finančního pronájmu je odpisován u pronajímatele.

Zisky či ztráty z prodeje nebo vyřazení majetku jsou určeny jako rozdíl mezi výnosy z prodeje a účetní hodnotou majetku a jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

Oceňovací rozdíl k nabytému majetku obsahuje kladný (aktivní) či záporný (pasivní) rozdíl ocenění podniku nabytého koupí a souhrnem ocenění jeho jednotlivých složek majetku. Oceňovací rozdíl k nabytému majetku se odpisuje rovnoměrně sto osmdesát měsíců od nabytí.

Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobým nehmotným majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je vyšší než 60 tis. Kč v jednotlivém případě.

Dlouhodobým nehmotným majetkem se rozumí, kromě jiného, nehmotné výsledky vývoje s dobou použitelnosti delší než jeden rok, tyto se aktivují pouze v případě využití pro opakovaný prodej. Výdaje související s výzkumem jsou účtovány do nákladů v roce, kdy vznikají.

Technické zhodnocení, pokud převýšilo u jednotlivého majetku v úhrnu za zdaňovací období částku 60 tis. Kč, zvyšuje pořizovací cenu dlouhodobého majetku.

Nakoupený dlouhodobý nehmotný majetek je vykázán v pořizovacích cenách snížených o oprávky a případnou ztrátu ze znehodnocení majetku.

Dlouhodobý nehmotný majetek je odpisován na základě jeho předpokládané doby životnosti podle příslušných odpisových plánů.

Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobým finančním majetkem se rozumí půjčky s dobou splatnosti delší než jeden rok, dále majetkové účasti, realizovatelné cenné papíry a podíly a dlužné cenné papíry se splatností nad 1 rok držené do splatnosti, dlouhodobý majetek pronajatý v rámci smlouvy o nájmu podniku.

Ocenění finančního majetku při pořízení

Podíly a cenné papíry jsou při pořízení oceněny pořizovací cenou, včetně ážia a nákladů s pořízením souvisejících.

Ocenění finančního majetku ke konci rozvahového dne

Majetkové podíly představující účast s rozhodujícím nebo podstatným vlivem v konsolidovaných jednotkách nevyloučených z konsolidace pro jejich nevýznamnost se přeceňují metodou ekvivalencí (podílem na vlastním kapitálu vlastněné společnosti).

Realizovatelné cenné papíry a podíly jsou oceněny reálnou hodnotou, pokud je tuto možné stanovit. Změna reálné hodnoty realizovatelných cenných papírů je účtována oproti oceňovacím rozdílům z přecenění majetku a závazků v rámci vlastního kapitálu, jedná-li se o změnu reálné hodnoty, která není pravděpodobně trvalá. Pokud se jedná o snížení hodnoty, jež je pravděpodobně trvalé, je toto zaúčtováno jako náklad běžného období. Pokud následně po zaúčtování znehodnocení na účty finančních nákladů dojde k prokazatelnému zvýšení reálné hodnoty realizovatelných cenných papírů, je zvýšení reálné hodnoty zaúčtované nejvýše ve výši dříve zaúčtovaného znehodnocení jako výnos daného období. Jako reálnou hodnotu společnost používá tržní hodnotu cenných papírů k datu účetní závěrky.

Krátkodobý finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek tvoří majetkové podíly v obchodních společnostech, které jsou určeny k prodeji. Krátkodobý finanční majetek se při nákupu ocení pořizovací cenou. Součástí pořizovací ceny jsou přímé náklady související s pořízením, např. základní kapitál založené společnosti, notářské poplatky, kolky.

Zásoby

Nakupované zásoby zboží jsou oceňovány pořizovacími cenami. Pořizovací cena zahrnuje cenu pořízení a vedlejší pořizovací náklady — zejména celní poplatky, dopravné a skladovací poplatky, provize, pojistné.

Vedlejší náklady související s pořízením zásob se zahrnují do pořizovací ceny nakupovaných zásob.

Zásoby vytvořené vlastní činností se oceňují vlastními náklady, které zahrnují přímé náklady vynaložené na výrobu nebo jinou činnost, popřípadě i část nepřímých nákladů, která se vztahuje k výrobě nebo k jiné činnosti. Při ocenění nedokončené výroby se konsolidovaná skupina v souladu s §7 odst. 2 zákona o účetnictví odchýlila od účetních metod stanovených prováděcími vyhláškami s cílem podat věrný a poctivý obraz účetnictví a finanční situace konsolidované skupiny a součástí ocenění nedokončené výroby jsou tak i úrokové náklady z dluhopisů a ostatních finančních zdrojů vztahující se k jejímu financování.

Opravné položky k zásobám jsou tvořeny v případech, kdy snížení ocenění zásob v účetnictví není trvalého charakteru, např. na základě věkové analýzy zásob, dále na základě analýzy prodejních cen atd.

Pohledávky

Pohledávky jsou při vzniku oceňovány jmenovitou hodnotou, následně snižovou o příslušné opravné položky k pochybným a nedobytným částkám. Pohledávky nabyté za úplatu nebo vkladem jsou oceněny pořizovací cenou snižovou o opravnou položku k pochybným a nedobytným částkám.

Opravné položky jsou tvořeny na základě individuálního posouzení jednotlivých pohledávek.

Závazky

Závazky jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

Rezervy

Rezervy jsou určeny k pokrytí závazků nebo nákladů, jejichž povaha je jasně definována a u nichž je k rozvahovému dni buď pravděpodobné, že nastanou, nebo jisté, že nastanou, ale není jistá jejich výše nebo okamžik jejich vzniku.

Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

Konsolidovaná účetní závěrka je sestavená v českých korunách, které jsou měnou mateřské společnosti. Každá společnost skupiny používá svojí vlastní měnu, kterou jsou následně stanovené a vykázané jednotlivé položky finančních výkazů konsolidovaných společností.

Transakce v cizích měnách jsou přepočteny do příslušné měny v kurzu platném ke dni transakce. Aktiva a pasiva zahraničních konsolidovaných účetních jednotek jsou přepočteny kurzem České národní banky (ČNB) k rozvahovému dni. Náklady a výnosy zahraničních konsolidovaných účetních jednotek jsou přepočteny průměrným kurzem ČNB za období končící rozvahovým dnem.

Vlastní kapitál zahraničních konsolidovaných účetních jednotek je oceňován historickými kurzy.

Kurzové rozdíly, které vzniknou při přepočtu položek vlastního kapitálu kurzem ČNB k rozvahovému dni a oceněním historickými kurzy, jsou vykázané v konsolidovaném vlastním kapitálu, na řádku Kurzové rozdíly z konsolidačních úprav, který je součástí kapitálových fondů.

Splatná daň

Splatná daň zahrnuje daň vypočtenou z daňového základu s použitím daňové sazby aplikované jednotlivými účetními jednotkami v daných zemích. Protože si každá účetní jednotka řeší svoje daňové povinnosti samostatně, nebyly pohledávky a závazky z titulu daní v konsolidované rozvaze vzájemně kompenzovány.

S ohledem na existenci různých interpretací daňových zákonů a předpisů ze strany třetích osob včetně orgánů státní správy, závazek z daně z příjmů vykázaný v účetní závěrce společnosti se může změnit podle konečného stanoviska finančního úřadu.

Odložená daň

Výpočet odložené daně je založen na závazkové metodě vycházející z rozvahového přístupu a počítá se samostatně za jednotlivé společnosti konsolidační skupiny.

Účetní hodnota odložené daňové pohledávky je k datu účetní závěrky posuzována a snížena v rozsahu, v jakém již není pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk, proti němuž by bylo možno tuto pohledávku nebo její část uplatnit.

Odložená daň je zaúčtována do výkazu zisku a ztráty s výjimkou případů, kdy se vztahuje k položkám účtovaným přímo do vlastního kapitálu a kdy je také související odložená daň zahrnuta do vlastního kapitálu. Dopady z prvotního vykázání odložené daně byly zaúčtovány do vlastního kapitálu.

Odložené daňové pohledávky a závazky vykázané jednotlivými společnostmi konsolidačního celku se vykazují jako dlouhodobá aktiva a dlouhodobé závazky. V rozvaze se vzájemně nezapočítávají odložené daňové pohledávky a závazky, které vznikly u různých společností konsolidační skupiny.

Použití odhadů

Sestavení konsolidované účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení společností skupiny stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

Výnosy

Výnosy jsou zaúčtovány v hodnotě přijatého plnění nebo plnění, které bude přijato, a představují pohledávky za zboží a služby poskytnuté v průběhu běžné činnosti, po odečtení slev, daně z přidané hodnoty a dalších daní souvisejících s prodeji.

Krátkodobý finanční majetek tvoří cenné papíry k obchodování, dlužné cenné papíry se splatností do 1 roku držené do splatnosti, vlastní akcie, vlastní dluhopisy a ostatní realizovatelné cenné papíry.

Úvěry

Úvěry jsou sledovány ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobý úvěr se považuje i část dlouhodobých úvěrů, která je splatná do jednoho roku od data, ke kterému je sestavena konsolidovaná účetní závěrka.

3. DLOUHODOBÝ MAJETEK

Nehmotný dlouhodobý majetek

tis. Kč	Ostatní ocenitelná práva	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	Celkem 2021	Celkem 2020
Pořizovací cena				
Zůstatek k 1. 1. 2021	-	150	150	150
Přírůstky	4 000	-	4 000	-
Úbytky	-	-150	-150	-
Přeúčtování	-	-	-	-
Zůstatek k 31. 12. 2021	4 000	-	4 000	150
Oprávký				
Zůstatek k 1. 1. 2021	-	69	69	44
Odpisy	-	12	12	25
Oprávký k úbytkům	-	-81	-81	-
Přeúčtování	-	-	-	-
Zůstatek k 31. 12. 2021	-	-	-	69
Zůstatková hodnota k 1. 1. 2021	-	81	81	106
Zůstatková hodnota k 31. 12. 2021	4 000	-	4 000	81

V průběhu roku 2021 konsolidovaná skupina nabyla licenci k projektu plánované rekonstrukce v hodnotě 4 000 tis. Kč a došlo k vyřazení loga společnosti v pořizovací ceně 150 tis. Kč (zůstatková cena 69 tis. Kč).

Hmotný dlouhodobý majetek

tis. Kč	Pozemky	Stavby	Samostatné movité věci	Poskytnuté zálohy	Celkem 2021	Celkem 2020
Pořizovací cena						
Zůstatek k 1.1.2021	32 396	-	3 430	-	35 826	36 669
Přírůstky	78 753	167 247	11	66	246 077	66
Úbytky	-	-	-2 903	-	-2 903	-909
Přeúčtování	-	-	-	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2021	111 149	167 247	538	66	279 000	35 826
Oprávký						
Zůstatek k 1.1.2021	-	-	2 034	-	2 034	1 442
Odpisy	-	-	490	-	490	941
Oprávký k úbytkům	-	-	-1 986	-	-1 986	-349
Přeúčtování	-	-	-	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2021	-	-	538	-	538	2 034
Zůst. hodn. 1.1.2021	32 396	-	1 396	-	33 792	35 227
Zůst. hodn. 31.12.2021	111 149	167 247	-	66	278 462	33 792

Konsolidovaná účetní závěrka Masák & Partner Group, a.s. k 31. prosinci 2021

(v tisících Kč)

Konsolidovaná skupina nenakoupila v průběhu běžného účetního žádný drobný majetek (2020 – 21 tis. Kč), který byl zaúčtován přímo do nákladů a je veden v podrozvahové evidenci.

Během roku 2021 konsolidovaná skupina pořídila pozemky v hodnotě 78 753 tis. Kč a budovu v Praze Vysočanech v hodnotě 167 247 tis. Kč se záměrem její rekonstrukce na rezidenční bydlení Loftý Kolbenova. Dále došlo v průběhu roku 2021 k vyřazení automobilů v celkové pořizovací ceně 2 474 tis. Kč (zůstatková cena 788 tis. Kč), IT vybavení v pořizovací ceně 385 tis. Kč (zůstatková cena 279 tis. Kč) a nábytku v pořizovací ceně 44 tis. Kč (zůstatková cena 28 tis. Kč).

Společnost eviduje na svých účtech dlouhodobý majetek představující pozemky a stavby k 31.12.2021 v celkové výši 278 396 tis. CZK a zásoby nedokončené výroby k realizovaným projektům ve výši 231 081 tis. CZK.

Celková hodnota v rozvaze je tudíž 509 543 tis. CZK. Na základě „Stručná zpráva o hodnotě nemovitostí“ vypracované společností „Equita consulting“ ze dne 30.9.2022 byla tržní hodnota nemovitostí stanovena na částku 766 600 tis. CZK (viz.tabulka)

v tis. CZK	Dlouhodobý majetek	Zásoby – Nedokončená výroba	Aktiva celkem	Ocenění na základě znaleckého posudku	Rozdíl
Projekt Zahrada snů – Bohnice	12 480	142 865	155 345	105 000	-50 345
Projekt Nad Šáreckým údolím – Lysolaje	19 916	70 687	90 603	73 000	-17 603
Projekt Loftý Kolbenova	246 000	17 529	263 529	588 600	325 071
Celkem	278 396	231 081	509 477	766 600	257 123

Z přehledu vyplývá, že tržní hodnota nemovitostí stanovená znalcem je ve dvou případech nižší než hodnota vedená v účetnictví. V jednom případě je tato hodnota vyšší než hodnota vedená v účetnictví. Celková hodnota aktiv dle nezávislého znalce je o 257 057 tis. CZK vyšší než hodnota vedená v účetnictví. Z tohoto důvodu jsme v účetnictví nezohlednili skutečnost, že hodnota dvou nemovitostí je dle odhadu znalce nižší než hodnota vedená v účetnictví.

Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek ve výši 3 500 tis. Kč (31. prosince 2020 – 3 500 tis. Kč) představuje poskytnuté zálohy na budoucí nákup obchodního podílu.

4. KONSOLIDAČNÍ ROZDÍL

Pohyby kladného konsolidačního rozdílu je možné analyzovat následovně:

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2021
Počáteční zůstatek k 1. lednu	20 629	16 594
Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu	-4 035	-4 034
Nově zařazené ovládané společnosti konsolidačního celku	-	-
Další změny konsolidačního celku	-	-
Konečný zůstatek k 31. prosinci	16 594	12 560

5. ZÁSoby

Zásoby k 31. prosinci 2021 ve výši 231 081 tis. Kč (31. prosince 2020 – 193 609 tis. Kč) představují zejména nedokončenou výrobu zahrnující rozpracované projekty bytových domů a další rozpracované projekty.

Rozpracovanými projekty jsou zejména níže uvedené projekty:

- | | |
|--|--|
| - Projekt Zahrada snů – Bohnice | 142 865 tis. Kč (2020 – 125 081 tis. Kč) |
| - Projekt Nad Šáreckým údolím – Lysolaje | 70 687 tis. Kč (2020 – 64 835 tis. Kč) |
| - Projekt Lofty Kolbenova | 17 529 tis. Kč (2020 – 0 tis. Kč) |

Skupina předpokládá dokončení a prodej výše uvedených projektů v průběhu roku 2023 a 2024.

K 31. prosinci 2021 nebyly k zásobám vytvořeny žádné opravné položky (31. prosince 2020 – 0 tis. Kč.). Viz. též komentář výše bod 3. DLOUHODOBÝ MAJETEK.

6. POHLEDÁVKY A ZÁLOHY

Dlouhodobé pohledávky

Jiné dlouhodobé pohledávky k 31. prosinci 2021 činily 43 838 tis. Kč (k 31. prosinci 2020 – 13 304 tis. Kč) a představují pohledávky z titulu poskytnutých půjček a neuhrazených úroků. Úroky z půjček za účetní období končící 31. prosincem 2021 činily 3 078 tis. Kč.

Výše uvedené dlouhodobé pohledávky jsou splatné ke konci roku 2024.

Krátkodobé pohledávky

Krátkodobé pohledávky za společníky ve výši 20 386 tis. Kč (k 31. prosinci 2020 – 0 tis. Kč) představují pohledávky z titulu poskytnutí příplatku do ostatních kapitálových fondů a neuhrazených úroků z poskytnutých půjček. Úroky z této půjčky za účetní období končící 31. prosincem 2021 činily 2 tis. Kč.

Krátkodobé obchodní pohledávky k 31. prosinci 2021 činily 3 137 tis. Kč (k 31. prosinci 2020 – 5 736 tis. Kč). Na základě věkové struktury a individuálního posouzení jednotlivých pohledávek nebyla vytvořena k 31. prosinci 2021 opravná položka k pohledávkám (k 31. prosinci 2020 – 0 tis. Kč).

Krátkodobé poskytnuté zálohy k 31. prosinci 2021 činily 1 469 tis. Kč (k 31. prosinci 2020 – 1 491 tis. Kč) a představují zejména zálohy poskytnuté dodavatelům v souvislosti se stavebními projekty uvedenými v bodě 5 výše a další provozní zálohy.

Jiné pohledávky k 31. prosinci 2021 činily 4 540 tis. Kč (k 31. prosinci 2020 – 17 729 tis. Kč) a představují zejména poskytnuté půjčky a související nesplacené úroky. Úroky z těchto půjček za účetní období končící 31. prosincem 2021 činily 62 tis. Kč.

Rozpis jiných krátkodobých pohledávek ke konci roku 2020 a 2021:

tis. Kč	2020	2021
Poskytnuté půjčky – spřízněné strany (nekonsolidované)	11 160	-
Nesplacené úroky z půjček – spřízněné strany (nekonsolidované)	2 298	-
Pohledávky z emitovaných dluhopisů	745	809
Ostatní jiné pohledávky	3 526	3 731
Konečný zůstatek k 31. prosinci	17 729	4 540

Konsolidovaná účetní závěrka Masák & Partner Group, a.s. k 31. prosinci 2021
(v tisících Kč)

K jiným pohledávkám byla k 31. prosinci 2021 vytvořena opravná položka ve výši 2 709 tis. Kč (k 31. prosinci 2020 – 2 709 tis. Kč).

K 31. prosinci 2021 společnosti konsolidačního celku neevidovaly žádné pohledávky s dobou splatnosti delší než 5 let (k 31. prosinci 2020 – 0 tis. Kč).

7. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

Stav peněžních prostředků lze zobrazit následovně:

tis. Kč	2020	2021
Peněžní prostředky v pokladně	38	32
Peněžní prostředky na účtech – ČSOB	19 969	24 486
Peněžní prostředky na účtech – RB	66	180
Peněžní prostředky na účtech – Fio Bank	-	7
Konečný zůstatek k 31. prosinci	20 073	24 705

8. ZÁVAZKY

Dlouhodobé závazky

Dlouhodobé závazky k 31. prosinci 2021 činily 474 626 tis. Kč (k 31. prosinci 2020 – 229 338 tis. Kč) a představují zejména

- závazky z titulu emitovaných dluhopisů ve výši 242 200 tis. Kč (k 31. prosinci 2020 – 127 060 tis. Kč) – viz bod 9,
- jiné závazky ve výši 229 403 tis. Kč (k 31. prosinci 2020 – 0 tis. Kč) představující úvěr od RBSC Hybešova poskytnutý dle smlouvy o úvěru ze dne 23.8.2021 ve výši 220 000 tis. Kč a související nesplacené úroky ve výši 9 403 tis. Kč; tento úvěr je splatný dne 31. 8. 2025,
- odložený daňový závazek ve výši 3 023 tis. Kč (k 31. prosinci 2020 – 26 tis. Kč) – viz bod 17 – Daň z příjmů

Krátkodobé závazky

Krátkodobé závazky k 31. prosinci 2021 činily 148 889 tis. Kč (k 31. prosinci 2020 – 91 180 tis. Kč) a představují zejména

- závazky k úvěrovým institucím ve výši 108 320 tis. Kč (k 31. prosinci 2020 – 0 tis. Kč) představující úvěry poskytnuté společností Merea Property a Halie Property společností Raiffaisen – Leasing, s.r.o.; tyto úvěry jsou splatné dne 30.9.2022. K 31. prosinci 2020 byly závazky z těchto úvěrů ve výši 102 252 tis. Kč vykázány v rámci dlouhodobých závazků.
- krátkodobé závazky z titulu emitovaných dluhopisů ve výši 0 tis. Kč (k 31. prosinci 2020 – 74 372 tis. Kč) – viz bod 9,
- krátkodobé obchodní závazky ve výši 11 424 tis. Kč (k 31. prosinci 2020 – 5 114 tis. Kč),
- daňové závazky vůči státu ve výši 2 034 tis. Kč (k 31. prosinci 2020 – 8 564 tis. Kč) představující zejména závazky z titulu daně z přidané hodnoty,
- dohadné účty pasivní ve výši 319 tis. Kč (k 31. prosinci 2020 – 1 799 tis. Kč) představující zejména nevyfakturované dodávky související s řízením projektů a další nevyfakturované služby týkající se běžného účetního období
- jiné závazky ve výši 26 792 tis. Kč (k 31. prosinci 2020 – 1 217 tis. Kč) představující zejména závazky z půjček a souvisejících úroků. Tyto závazky byly splaceny v průběhu roku 2022.

Konsolidovaná účetní závěrka Masák & Partner Group, a.s. k 31. prosinci 2021
(v tisících Kč)

Struktura jiných krátkodobých závazků ke konci roku 2020 a 2021:

tis. Kč	2020	2021
Úvěry na auta	171	0
Půjčky	919	26 692
Ostatní závazky	127	100
Konečný zůstatek k 31. prosinci	1 217	26 792

K 31. prosinci 2021 společnosti konsolidačního celku neevidovaly žádné závazky s dobou splatnosti delší než 5 let (k 31. prosinci 2020 – 0 tis. Kč).

9. EMITOVANÉ DLUHOPISY

Konsolidovaná skupina eviduje závazky z titulu emitovaných dluhopisů v celkové výši 242 200 tis. Kč (k 31. prosinci 2020 – 201 432 tis. Kč).

2021

tis. Kč	Splatnost dluhopisu	Průměrná roční úroková sazba	Závazek k 31/12/2021	Nominální hodnota upsaných dluhopisů k datu splatnosti	Nominální výše emise
Masák & Partner Group*	20. 8. 2024	6,5%	242 200	*	400 000
Celkem			242 200		

* Skupina MPG v roce 2020 začala emitovat listinné cenné papíry na řad (zaknihované dluhopisy, přidělený ISIN CZ0003526477, datum emise 21.8.2020, lhůta pro upisování ukončena 21.8.2021) a v roce 2021 navázala na původní emisi nová emise vztahující se na neprodanou část původní emise. Datum této nové emise je 21. 8. 2021 a lhůta pro upisování bude ukončena dne 20. 8. 2022. K 31. 12. 2021 byly emitovány dluhopisy v celkové hodnotě 242 200 tis. Kč, což představuje dosavadní výši budoucího závazku skupiny MPG. Tato hodnota bude až do dne ukončení lhůty pro upisování narůstat a celková výše budoucího závazku tak není k 31. 12. 2021 známa.

Dluhopisy emitované od roku 2020 jsou vydávány pod názvem „Dluhopisy MPG 2024“. Každý dluhopis má jmenovitou hodnotu 10 000 Kč. Předpokládaná jmenovitá hodnota této emise je do výše 400 000 tis. Kč. Emisní kurz k datu emise činí 77,73% jmenovité hodnoty. Emisní kurz po datu emise odpovídá diskontované hodnotě k datu podpisu smlouvy o úpisu. Dluhopisy nejsou úročeny. Výnos z dluhopisů je představován rozdílem mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu (při předčasné splatnosti diskontovanou hodnotou dluhopisu) a jeho emisním kurzem.

2020

tis. Kč	Splatnost dluhopisu	Průměrná roční úroková sazba	Závazek k 31/12/2020	Nominální hodnota upsaných dluhopisů k datu splatnosti	Nominální výše emise
Masák & Partner Group*	20. 8. 2024	6,5%	127 060	**	400 000
Prime Company s.r.o.	15. 2. 2021	7%	74 372	74 880	150 000
Celkem			201 432		

* vykázáno jako dlouhodobé závazky, ostatní jsou kratší než 1 rok

Konsolidovaná účetní závěrka Masák & Partner Group, a.s. k 31. prosinci 2021
(v tisících Kč)

**** Skupina MPG v roce 2020 začala emitovat listinné cenné papíry na řad (zaknihované dluhopisy, přidělený ISIN CZ0003526477). Datum emise je 21. 8. 2020 a lhůta pro upisování bude ukončena dne 20. 8. 2021. K 31. 12. 2020 byly emitovány dluhopisy v celkové hodnotě 127 060 tis. Kč, což představuje dosavadní výši budoucího závazku skupiny MPG. Tato hodnota bude až do dne ukončení lhůty pro upisování narůstat a celková výše budoucího závazku tak není k 31. 12. 2020 známa.**

Dluhopisy emitované od roku 2020 jsou vydávány pod názvem „Dluhopisy MPG 2024“. Každý dluhopis má jmenovitou hodnotu 10 000 Kč. Předpokládaná jmenovitá hodnota této emise je do výše 400 000 tis. Kč. Emisní kurz k datu emise činí 77,73% jmenovité hodnoty. Emisní kurz po datu emise odpovídá diskontované hodnotě k datu podpisu smlouvy o úpisu. Dluhopisy nejsou úročeny. Výnos z dluhopisů je představován rozdílem mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu (při předčasné splatnosti diskontovanou hodnotou dluhopisu) a jeho emisním kurzem.

Úrokové náklady (resp. amortizovaný diskont) konsolidované skupiny související s emitovanými dluhopisy v účetním období končícím 31. prosincem 2021 činily 11 854 tis. Kč (31. prosincem 2020 – 11 234 tis. Kč), z nichž 6 439 tis. Kč bylo kapitalizováno do majetku.

V souladu s emisními podmínkami dluhopisového programu (viz. článek 8. Prospektu emise dluhopisů) je společnost povinna stanovit „Ukazatel čisté finanční zadluženosti“. Ukazatel čisté finanční zadluženosti nesmí překročit hodnotu 80 %. Ke dni 31.12.2021 dosahoval tento ukazatel hodnotu 54,32 % (viz. příložená tabulka)

v tis. CZK	Balance	Adjustment	Kovenant
Dluhopisy	242 200,00	-53 937,94	188 262,06
Odl. Daň	3 023,00	-3 023,00	0,00
Ostatní závazky – RSBC jistina	220 000,00	-220 000,00	0,00
Ostatní závazky – RSBC úrok	9 403,00	-9 403,00	0,00
	<u>474 626,00</u>	<u>-286 363,94</u>	<u>188 262,06</u>
 RBL – Halie a Merca	108 320,00	0,00	108 320,00
Závazky z obchodních vztahů	11 424,00	-11 424,00	0,00
Stát – dotace	2 034,00	-2 034,00	0,00
Dohady	319,00	-319,00	0,00
Jiné závazky – drobné zápůjčky	26 792,00	0,00	26 792,00
	<u>148 889,00</u>	<u>-13 777,00</u>	<u>135 112,00</u>
 Peníze	24 705,00	0,00	24 705,00
	<u>24 705,00</u>	<u>0,00</u>	<u>24 705,00</u>
	<u>-598 810,00</u>	<u>300 140,94</u>	<u>-298 669,06</u>
Pohledávky za společníky	20 386,00	0,00	20 386,00
Půjčka PPA	32,50	0,00	32,50
Pohledávka MPA	25 951,00	0,00	25 951,00
Pohledávka MPP	100,00	0,00	100,00
Dlužné úroky	5 554,50	0,00	5 554,50
PC do MPA	8 928,00	0,00	8 928,00
Půjčka JM	1 129,00	0,00	1 129,00
PB na MPA	2 143,00	0,00	2 143,00
Pohledávky	3 137,00	0,00	3 137,00
Zálohy	1 469,00	-1 469,00	0,00
Jiné pohledávky	808,00	0,00	808,00
Ostatní	1 023,00	-1 023,00	0,00
	<u>70 661,00</u>	<u>-2 492,00</u>	<u>68 169,00</u>

Konsolidovaná účetní závěrka Masák & Partner Group, a.s. k 31. prosinci 2021

(v tisících Kč)

Záloha Čimice	3 500,00	0,00	3 500,00
Bohnice	105 000,00	0,00	105 000,00
Lysolaje	73 000,00	0,00	73 000,00
Kolbenka - reziduál	588 600,00	-288 414,00	300 186,00
	770 100,00	-288 414,00	481 686,00
	840 761,00	-290 906,00	549 855,00
			54,32 %

Při výpočtu ukazatele byly brány v úvahu následující parametry (Adjustments):

- Dluhopisy – narovnání na emisní podmínky přes emisní kurz ke dni emise 77,73
- Vyloučení závazků vůči společnosti RSBC – Půjčka od ekvitního partnera, na úrovni ekvity – nevstupuje do výpočtu, financované aktivum je oceněno reziduální metodou, tudíž půjčka nemůže vstupovat do výpočtu.
- Projekt Kolbenka – vyloučení podílu připadajícího na ekvitního partnera viz bod výše
- Nemovitosti – projekty jsou oceněny v tržní hodnotě dle znaleckého ocenění vypracovaného společností Equita consulting s.r.o ze dne 30.9.2022.

10. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV A PASIV

Výdaje příštích období k 31. prosinci 2021 činily 14 284 tis. Kč (k 31. prosinci 2020–995 tis. Kč) a představují zejména nevyfakturované dodávky související s probíhající výstavbou, poradenské služby a ostatní nevyfakturované dodávky.

Náklady příštích období k 31. prosinci 2021 činily 35 860 tis. Kč (k 31. prosinci 2020 – 25 972 tis. Kč) a představují zejména rozdíl mezi jmenovitou hodnotou a emisním kurzem emitovaných dluhopisů (diskont), který bude postupně rozpouštěn v příštích období až do dne konečné splatnosti dluhopisů.

11. VLASTNÍ KAPITÁL

Mateřská společnost k 31. prosinci 2021 a 31. prosinci 2020 nevlastnila žádné vlastní akcie. V průběhu roku 2021 a 2020 nebyly vydané žádné nové akcie.

tis. Kč	PZ k 1/1/2021	Přírůstky	Úbytky	Přeúčtování	KZ k 31/12/2021
Základní kapitál	2 000	-	-	-	2 000
Ostatní kapitálové fondy	41 140	50 000	-	-	91 140
Nerozdělený zisk (ztráta) min. let	-16 660	-	-	-18 464	-35 124
Zisk (ztráta) účetního období	-18 464	-52 488	-	18 464	-52 488
Celkem	8 016	495	-	-	5 528

V průběhu roku 2021 byly konsolidované skupině poskytnuty příplatky mimo základní kapitál od pana Jakuba Masáka v celkové výši 50 000 tis. Kč.

12. MENŠINOVÝ VLASTNÍ KAPITÁL

tis. Kč	PZ k 1/1/2021	Přírůstky	Úbytky	Přeúčtování	KZ k 31/12/2021
Základní kapitál	-	5	-	-	5
Ostatní kapitálové fondy	-	17 500	-	-	17 500
Nerozdělený zisk (ztráta) min. let	-	-	-	-	-
Zisk (ztráta) účetního období	-	-15	-	-	-15
Celkem	-	17 490	-	-	17 490

13. ZAMĚSTNANCI, VEDENÍ SPOLEČNOSTI A STATUTÁRNÍ ORGÁNY

K 31. prosinci 2021 konsolidovaná skupina neevidovala žádné závazky vůči zaměstnancům (k 31. prosinci 2020–66 tis. Kč). Dále k 31. prosinci 2021 neevidovala konsolidovaná skupina žádné závazky z titulu zdravotního pojištění a sociálního zabezpečení (k 31. prosinci 2020–40 tis. Kč).

V průběhu účetního období nebyly členům statutárních orgánů vyplaceny žádné odměny (2020–0 tis. Kč).

tis. Kč	2020	2021
Průměrný přepočtený stav zaměstnanců	2	0
Mzdové náklady ostatních zaměstnanců	765	275
Sociální a zdravotní pojištění a ostatní osobní náklady	259	93
Osobní náklady celkem	1 024	368

14. VÝNOSY Z PROVOZNÍ ČINNOSTI

Výnosy z provozní činnosti konsolidované skupiny realizované mimo skupinu byly následující:

tis. Kč	2020	2021
Tržby z prodeje služeb – tuzemsko (mimo skupinu)	538	559
Tržby z prodeje služeb – spřízněné strany (nekonsolidované)	3 382	978
Tržby z prodeje výrobků/ zboží	12 400	-
Celkem	16 320	1 537

15. SLUŽBY

Za období končící 31. prosincem 2021 konsolidovaná skupina nakoupila služby ve výši 50 121 tis. Kč (k 31. prosinci 2020 – 69 905 tis. Kč). Jednalo se zejména o služby nakoupené v souvislosti se zprostředkováním financování, přípravou, s výstavbou a dokončením projektů (zejména projektové práce atd.) popsaných v bodě 5.

16. JINÉ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

K 31. prosinci 2021 konsolidovaná skupina vykázala jiné provozní výnosy ve výši 575 tis. Kč (k 31. prosinci 2020 – 7 506 tis. Kč) představující zejména výnosy vyplývající ze zániknutí závazku.

K 31. prosinci 2021 konsolidovaná skupina vykázala jiné provozní náklady ve výši 4 038 tis. Kč, představující zejména náklady na zmařené investice, pojištění a úroky z prodlení (31. prosinec 2020 – 562 tis. Kč).

17. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

V přehledu transakcí a zůstatků se spřízněnými stranami nejsou uvedeny transakce a zůstatky, které byly zahrnuty do konsolidace a které se z konsolidace vyloučily.

Přehled tak představuje výčet operací s:

- Účetními jednotkami pod podstatným vlivem, kde zůstatky a transakce nebyly v konsolidaci eliminovány.
- Ovládanými účetními jednotkami, nebo jednotkami pod společným vlivem, kde zůstatky a transakce vykázané vůči těmto jednotkám představují podíl ostatních společníků na těchto operacích a tyto podíly nebyly v konsolidaci eliminovány.
- Účetními jednotkami vyloučenými z konsolidace.
- Osobami, které ovládají mateřskou společnost konsolidačního celku.
- Členy statutárních, dozorčích a řídících orgánů společností konsolidačního celku.

Pohledávky a závazky společností konsolidačního celku ve vztahu k výše definovaným spřízněným stranám činily:

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2021
Pohledávky z obchodních vztahů	5 643	2 553
Pohledávky za společníky	-	20 386
Závazky z obchodních vztahů	591	6 781
Závazky ke společníkům	-	-

Výnosy a náklady společností konsolidačního celku ve vztahu k výše definovaným spřízněným stranám činily:

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2021
Tržby z prodeje služeb	3 383	979
Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	2 763	3 078
Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	19	1
Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	187	10

18. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Splatná

Konsolidovaná skupina vykázala k 31. prosinci 2021 nulovou daňovou povinnost z titulu daně z příjmů (k 31. prosinci 2020–591 tis. Kč).

Odložená

Konsolidovaná skupina vykazuje k 31. prosinci 2021 odložený daňový závazek ve výši 3 024 tis. Kč (k 31. prosinci 2020–26 tis. Kč) vzniklý z titulu dočasných rozdílů mezi daňovou a účetní hodnotou majetku.

19. CELKOVÉ NÁKLADY NA ODMĚNY AUDITORSKÉ SPOLEČNOSTI

V účetním období končícím 31. prosincem 2021 byly zúčtovány náklady na odměny auditorské společnosti za povinný audit účetní závěrky a audit konsolidované účetní závěrky v celkové výši 360 tis. Kč (31. prosinec 2020–405 tis. Kč).

20. POTENCIÁLNÍ ZÁVAZKY A ZÁVAZKY NEUVEDENÉ V ROZVAZE

V souvislosti s dokončením projektu Bytový dům Primátorská v roce 2019 společnost Prime Company s.r.o. nese odpovědnost za případné vady projektu a případné způsobené škody. Odškodnění je omezeno maximální částkou 33 167 tis. Kč. V případě odstoupení od smlouvy klientem v důsledku neuspokojeného nároku z odpovědnosti za vady bude za dílčí odškodnění považován kladný rozdíl mezi kupní cenou dle smlouvy s klientem a hodnotou příslušné nemovité věci zjištěné znalcem.

Společnosti konsolidačního celku neevidují k 31. prosinci 2021 žádné jiné závazky neuvedené v rozvaze (31. prosinec 2020 – žádné).

21. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Významnou událostí současnosti je ruská invaze na území Ukrajiny, která začala v únoru roku 2022 a znamenala rozsáhlá sankční opatření vůči Ruské federaci, což má globální dopad na komoditní i finanční trhy i citelný dopad i na české firmy. Tyto události zatím neovlivnily podnikatelskou činnost Skupiny, která je zaměřena na výstavbu v luxusním a prémiovém segmentu nemovitostí. Možné účinky v budoucím období nejsou v tuto chvíli přesně známy. Výraznější vliv na obor činnosti má nárůst inflace a zvyšování úrokových sazeb, které mohou znamenat snižování dostupnosti zdrojů financování projektů a jejich zdražování. Skupina zvážila potenciální dopady těchto skutečností na své aktivity a podnikání a dospěla k závěru, že v tuto chvíli nemají významný vliv na budoucí trvání Skupiny.

Developerské projekty jsou vždy spojeny s určitou mírou nejistoty, avšak i přes nepříznivý celosvětový ekonomický vývoj Skupina nadále plní stanovené ukazatele související s emisí dluhopisů viz. bod č. 9 a tržní hodnota portfolia projektů skupiny v souhrnu převyšuje jejich pořizovací hodnotu viz. bod č. 3.

Konsolidovaná účetní závěrka Masák & Partner Group, a.s. k 31. prosinci 2021
(v tisících Kč)

Účetní závěrka k 31. prosinci 2021 byla zpracována za předpokladu, že Skupina bude nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání a přiložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným jiným významným událostem, které by měly vliv na tuto účetní závěrku.

Datum: 19-01-2023	Podpis statutárního orgánu – Ing. arch. Jakub Masák 
--------------------------	---

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA
KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE
A VÝROČNÍ ZPRÁVĚ
ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2021



**Zpráva nezávislého auditora
z auditu konsolidované účetní závěrky společnosti
Masák & Partner Group, a.s.
Se sídlem: Na baště sv. Ludmily 253/1, Hradčany, 160 00 Praha 6
IČ: 059 26 505
k 31. 12. 2021**

Tato zpráva nezávislého auditora z auditu konsolidované účetní závěrky je určena akcionářům účetní jednotky Masák & Partner Group, a.s.

Výrok auditora s výhradou

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti Masák & Partner Group, a.s. a jejích dceřiných společností („Skupina“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z konsolidované rozvahy k 31.12.2021, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty a konsolidovaného přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2021, a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Skupině jsou uvedeny v bodě 1. přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru, s výhradou dopadů skutečností popsaných v oddílu Základ pro výrok s výhradou, konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Skupiny k 31.12.2021 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2021 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok s výhradou

V aktivech společnosti jsou vykazovány pozemky a související nedokončená výroba spojená s rozpracovanými developerskými projekty určené k prodeji. Dle expertního ocenění uvedených nemovitostí je jejich tržní hodnota nižší o 67 948 tis. Kč než hodnota evidovaná v účetnictví. Vedení společnosti tuto skutečnost v účetní závěrce nezohlednilo a své rozhodnutí zdůvodnilo v odstavci č. 3 Přílohy účetní závěrky.

V případě, že by společnost vytvořila opravnou položku, hodnota zásob by se snížila o 67 948 tis. Kč, náklady související s tvorbou opravné položky k zásobám by se zvýšily o částku 67 948 tis. Kč, výsledek hospodaření a vlastní kapitál by se snížily o 67 948 tis. Kč a společnost by vykazovala celkový vlastní kapitál v záporné výši - 44 930 tis. Kč.

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 konsolidované účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Skupině 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 s výhradou.

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na skutečnosti uvedené v bodě 21. Přílohy účetní závěrky, zahrnující vyhodnocení předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky provedeného vedením společnosti. Zhodnocení schopnosti účetní jednotky pokračovat ve své činnosti je založené zejména na informacích o expertním ocenění tržní hodnoty vlastněných nemovitostí a dále vyčíslení a vyhodnocení plnění ukazatele Čisté finanční zadluženosti dle článku 8. Prospektu Emise dluhopisů. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Jiné skutečnosti

Účetní závěrka k 31.12.2020 byla ověřena jiným auditorem, který ve své zprávě ze dne 27.7.2021 vydal k této účetní závěrce výrok bez výhrad.

Ostatní informace uvedené v konsolidované výroční zprávě

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

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získaných během ověřování konsolidované účetní závěrky 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, jež dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s konsolidovanou účetní závěrkou.
- 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) nesprávnosti. Pokud na základě provedených prací zjistíme, že ostatní informace jsou významně (materiálně) nesprávné, jsme povinni zjištěné skutečnosti uvést v naší zprávě. Jak je popsáno výše v oddíle Základ pro výrok s výhradou, vedení společnosti nesnížilo hodnotu zásob na úroveň tržní hodnoty dle expertního ocenění.

Odpovědnost správní rady Společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

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

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je správní rada společnosti Masák & Partner Group, a.s. povinna posoudit, zda je Skupina schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze konsolidované účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy správní rada plánuje zrušení Skupiny nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Skupiny 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 správní rada společnosti Masák & Partner Group, a.s. uvedla v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky správní radou a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do Skupiny a o její podnikatelské činnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Zodpovídáme za řízení auditu Skupiny, dohled nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

Naší povinností je informovat 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 Praze dne 19-01-2023

SP Audit, s.r.o.

SP Audit, s.r.o.

Evidenční číslo auditorské společnosti 340



Ing. Lenka Filipová
auditor

Evidenční číslo auditora 2269

ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI
OSOBAMI ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2021

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za účetní období roku 2021

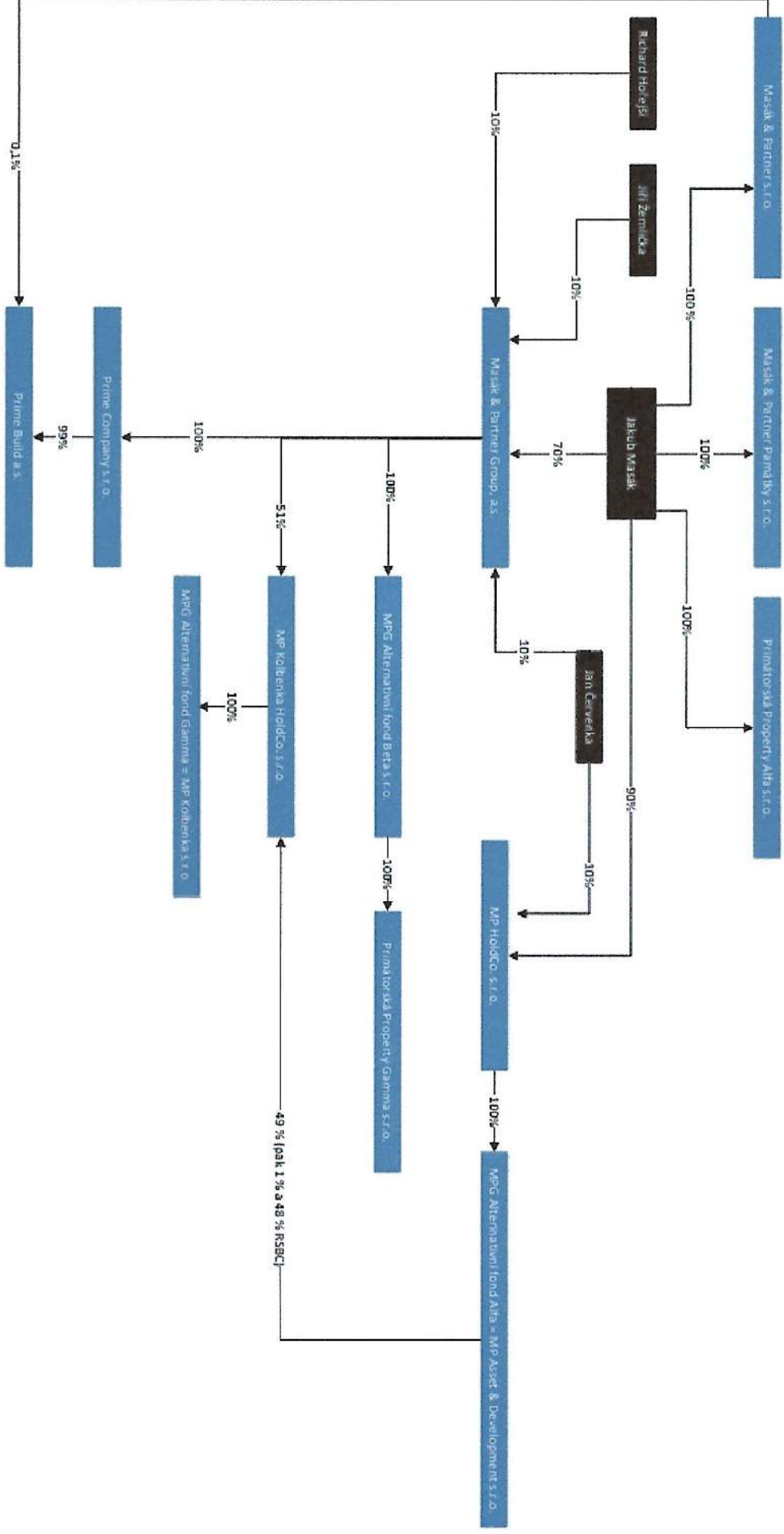
Masák & Partner Group, a.s., IČO 059 265 05, se sídlem Na baště sv. Ludmily 253/1, 160 00, Praha 6 – Hradčany, zapsána v OR – Městský soud Praha, oddíl B, vložka 22310 (dále jen „Společnost“).

Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (propojené osoby) je zpracovaná v souladu s §82 - §88 Zákona č.90/2012 Sb. o obchodních korporacích. Údaje zprávy vycházejí z účetních písemností účetní jednotky (účetní doklady, účetní knihy a ostatní účetní písemnosti) a z dalších podkladů, které má účetní jednotka k dispozici. Zpráva je zpracována za období roku 2021 – tj. od 01.01.2021 do 31.12.2021 dále jen „účetní období“).

I. Úvod

V účetním období roku 2021 měla Společnost vztahy s následujícími společnostmi ve skupině v níže uvedené struktuře.

Struktura vztahů



Ostatní společnosti (s nimiž provedla společnost obchody a transakce):

II. Vztahy s propojenými osobami

A. Smlouvy a dohody s ovládající osobou a dalšími propojenými osobami

Propojená osoba	Druh smlouvy (nebo předmět smlouvy)
Prime Company s.r.o.	Smlouva o dodání služeb
Masák & Partner, s.r.o.	Smlouva o dodání služeb
Masák & Partner Památky s. r. o.	Smlouva o dodání služeb
Prime Build a.s.	Smlouva o dodání služeb
Primátorská Property Alfa s.r.o.	Smlouva o dodání služeb
Primátorská Property Gamma s.r.o.	Smlouva o dodání služeb
MPG Alternativní fond Alfa s. r. o.	Smlouva o dodání služeb
MPG Alternativní fond Beta s. r. o.	Smlouva o dodání služeb
MPG Kolbenka s. r. o.	Smlouva o dodání služeb
Prime Company s.r.o.	Smlouva o zápůjčce
Masák & Partner, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce
Masák & Partner Památky s. r. o.	Smlouva o zápůjčce
Prime Build a.s.	Smlouva o zápůjčce
Ing. arch. Jakub Masák	Smlouva o zápůjčce
Primátorská Property Gamma s.r.o.	Smlouva o zápůjčce
Primátorská Property Alfa s.r.o.	Smlouva o zápůjčce
MPG Alternativní fond Beta s.r.o.	Smlouva o zápůjčce
MPG Alternativní fond Alfa s.r.o.	Smlouva o zápůjčce
MP Kolbenka s.r.o.	Smlouva o zápůjčce
MP Kolbenka HoldCo. s.r.o.	Smlouva o zápůjčce
Prime Company s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK
Ing. arch. Jakub Masák	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK

B. Plnění poskytnutá v účetním období

Druh smlouvy (nebo předmět smlouvy)	Smluvní strana	Plnění Společností	Újma vzniklá Společnosti
Smlouva o zápůjčce	Masák & Partner, s.r.o.	Poskytnutí finančních prostředků, stav půjčky k 31.12.2021 je ve výši 25 950 tis. Kč, stav nezaplacených úroků ve výši 2 928 tis. Kč	nevznikla
Smlouva o zápůjčce	Prime Company s.r.o.	Poskytnutí finančních prostředků, stav půjčky k 31.12.2021 je ve výši 68 625 tis. Kč, stav nezaplacených úroků ve výši 7 431 tis. Kč	nevznikla
Smlouva o zápůjčce	Primátorská Property Gamma s.r.o.	Poskytnutí finančních prostředků, stav půjčky k 31.12.2021 je ve výši 372 tis. Kč, stav nezaplacených úroků ve výši 36 tis. Kč	nevznikla
Smlouva o zápůjčce	Primátorská Property Alfa s.r.o.	Poskytnutí finančních prostředků, stav půjčky k 31.12.2021 je ve výši 30 tis. Kč, stav nezaplacených úroků ve výši 2 tis. Kč	nevznikla
Smlouva o zápůjčce	MPG Alternativní fond Beta s.r.o.	Poskytnutí finančních prostředků, stav půjčky k 31.12.2021 je ve výši 59 tis. Kč, stav nezaplacených úroků ve výši 3 tis. Kč	nevznikla
Smlouva o zápůjčce	MPG Alternativní fond Alfa s.r.o.	Poskytnutí finančních prostředků, stav půjčky k 31.12.2021 je ve výši 12 tis. Kč, stav nezaplacených úroků ve výši 0 tis. Kč	nevznikla
Smlouva o zápůjčce	MP Kolbenka s.r.o.	Poskytnutí finančních prostředků, stav půjčky k 31.12.2021 je ve výši 25 tis. Kč, stav nezaplacených úroků ve výši 0 tis. Kč	nevznikla
Smlouva o zápůjčce	Ing. arch. Jakub Masák	Poskytnutí finančních prostředků, stav půjčky k 31.12.2021 je ve výši 0 tis. Kč, stav nezaplacených úroků ve výši 2 tis. Kč	nevznikla
Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	Ing. arch. Jakub Masák	Stav neuhrazeného závazku z titulu poskytnutí příplatku mimo ZK ve výši 20 384 tis. Kč	nevznikla
Smlouva o zápůjčce	Masák & Partner památky, s.r.o.	Poskytnutí finančních prostředků, stav půjčky k 31.12.2021 je ve výši 100 tis. Kč, stav nezaplacených úroků ve výši 2 tis. Kč	nevznikla
Smlouva o dodání služeb	Masák & Partner, s.r.o.	Poskytnutí služeb, stav neuhrazených pohledávek k 31.12.2021 je ve výši 184 tis. Kč	nevznikla
Smlouva o dodání služeb	Prime Build a.s.	Poskytnutí služeb, stav neuhrazených pohledávek k 31.12.2021 je ve výši 0 tis. Kč	nevznikla
Smlouva o dodání služeb	Prime Company s.r.o.	Poskytnutí služeb, stav neuhrazených pohledávek k 31.12.2021 je ve výši 12 992 tis. Kč	nevznikla
Smlouva o dodání služeb	Masák & Partner památky s. r. o.	Poskytnutí služeb, stav neuhrazených pohledávek k 31.12.2021 je ve výši 0 tis. Kč	nevznikla
Smlouva o dodání služeb	Primátorská Property Alfa s.r.o.	Poskytnutí služeb, stav neuhrazených pohledávek k 31.12.2021 je ve výši 3 tis. Kč	nevznikla
Smlouva o dodání služeb	MPG Alternativní fond Beta s.r.o.	Poskytnutí služeb, stav neuhrazených pohledávek k 31.12.2021 je ve výši 0 tis. Kč	nevznikla
Smlouva o dodání služeb	Primátorská Property Gamma s.r.o.	Poskytnutí služeb, stav neuhrazených pohledávek k 31.12.2021 je ve výši 0 tis. Kč	nevznikla
Smlouva o dodání služeb	MPG Alternativní fond Alfa s.r.o.	Poskytnutí služeb, stav neuhrazených pohledávek k 31.12.2021 je ve výši 0 tis. Kč	nevznikla
Smlouva o dodání služeb	MPG Alternativní fond Gamma s.r.o.	Poskytnutí služeb, stav neuhrazených pohledávek k 31.12.2021 je ve výši 11 tis. Kč	nevznikla

C. Plnění přijatá v účetním období

Druh smlouvy (nebo předmět smlouvy)	Smluvní strana	Plnění Společností	Újma vzniklá Společnosti
Smlouva o zápůjčce	Prime Build a.s.	Přijetí finančních prostředků, stav jistiny k 31.12.2021 ve výši 13 119 tis. Kč, stav nezaplacených úroků ve výši 4 123 tis. Kč	nevznikla
Smlouva dodání služeb	Masák a Partner s.r.o.	Přijetí služeb, stav neuhrazených závazků k 31.12.2021 je ve výši 93 tis. Kč	nevznikla
Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	Prime Company s.r.o.	Stav neuhrazeného závazku z titulu poskytnutí příplatku mimo ZK ve výši 35 000 tis. Kč	nevznikla

D. Jiné právní úkony učiněné Společností v zájmu ovládající osoby a dalších propojených osob

Společnost v účetním období nepřijala ani neuskutečnila žádné jiné právní úkony vůči propojeným osobám.

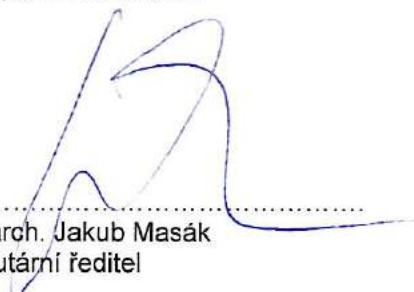
E. Opatření přijatá či učiněná Společností v zájmu ovládající osoby a dalších propojených osob nebo na jejich popud

Společnost v účetním období nepřijala ani neuskutečnila žádná opatření, která by byla v zájmu nebo na popud propojených osob.

III. Závěr

Statutární orgán Společnosti přezkoumal veškeré vztahy mezi Společností a propojenými osobami za účetní období roku 2021 a konstatuje, že z žádné uzavřené smlouvy, dohody, jiného právního úkonu, či ostatních opatření učiněných či přijatých Společností v účetním období nevznikla Společnosti žádná újma. Statutární orgán Společnosti prohlašuje, že veškeré transakce mezi propojenými osobami byly uskutečněny za běžných obchodních podmínek.

V Praze, dne 31.03.2022



Ing. arch. Jakub Masák
statutární ředitel

