



VÝROČNÁ SPRÁVA 2018

Majetkový Holding, a.s.

Staromestská 3, 811 03 Bratislava

zapísaná v Obchodnom registri OS BA I, oddiel Sa, vložka číslo 2846/B

V Bratislave, máj 2019

Obsah

Základné údaje o spoločnosti.....	3
Profil spoločnosti a jej doterajší vývoj.....	4
Podnikateľská činnosť a jej výsledky v roku 2018	5
Stav a vývoj hospodárskeho výsledku	9
Stav a vývoj majetku spoločnosti	10
Stav a vývoj vlastného imania a záväzkov spoločnosti	12
Stav ekonomického prostredia a jeho vplyv na spoločnosť	15
Významné riziká a neistoty, ktorým je spoločnosť vystavená.....	16
Vplyv činnosti spoločnosti na životné prostredie	16
Vplyv činnosti spoločnosti na zamestnanosť	17
Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po 31.12.2018	17
Predpokladaný vývoj činnosti v roku 2019	17
Výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja	18
Nadobúdanie vlastných akcií	18
Návrh na rozdelenie zisku za rok 2018	19
Organizačná zložka v zahraničí	19
Registratúra spoločnosti.....	19
Legalizácia príjmov z trestnej činnosti	20
Ochrana osobných údajov	20
Transferová dokumentácia.....	21
Nástroje podľa osobitného predpisu	21
Ciele a metódy riadenia rizík	22
Cenové riziká, úverové riziká, riziká likvidity a riziká súvisiace s tokom hotovosti	23
Konsolidovaná účtovná závierka	23
Finančná situácia.....	24
Vyhlásenie zodpovedných osôb.....	25
Správa dozornej rady	26

Základné údaje o spoločnosti

Názov spoločnosti:	Majetkový Holding, a.s.
Právna forma:	Akciová spoločnosť
Sídlo:	Staromestská 3, 811 03 Bratislava
Registrácia:	Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sa, Vložka číslo: 2846/B
IČO:	35 823 364
Základné imanie:	21 900 280,40 EUR
Počet akcií:	659 647 ks
Druh, forma a podoba:	kmeňové, akcie na meno, listinné
Menovitá hodnota:	33,20 EUR
Predmet činnosti:	▪ kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľnej činnosti, ▪ kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) v rozsahu voľnej živnosti, ▪ činnosť organizačných a ekonomických poradcov, ▪ sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľnosti, ▪ poradenská činnosť v oblasti obchodu a rozsahu voľnej živnosti, ▪ poskytovanie úverov z vlastných zdrojov nebankovým spôsobom, ▪ faktoring a forfaiting.

Profil spoločnosti a jej doterajší vývoj

Z dlhodobého hľadiska začiatky spoločnosti Majetkový Holding, a.s. siahajú do doby prvej vlny kupónovej privatizácie a to až do roku 1991. Prvotní akcionári investovali svoje body z investičných kupónov do privatizačných fondov založených pre prvú vlnu kupónovej privatizácie ako Prvý privatizačný investičný fond, a.s., Garantovaný investičný fond, a.s., Zlatý investičný fond, a.s., atď. Transformáciou Prvého privatizačného investičného fondu, a.s. a zlúčením s viacerými holdingovými spoločnosťami vznikla spoločnosť s dnešným názvom, Majetkový Holding, a.s. Vstupom Slovenskej republiky do Európskej únie a zavedením eura menovitá hodnota jednej akcie spoločnosti Majetkový Holding, a.s., predstavuje hodnotu 33,20 EUR. Dnes už vieme, že veľa novovzniknutých akciových spoločností, ale taktiež pôvodných privatizačných fondov prešlo procesom úpadku až likvidácie a teda už neexistuje. Viac ako dvadsaťročná pôsobnosť na kapitálovom trhu radí Majetkový Holding, a.s. medzi stabilné akciové spoločnosti na Slovensku.

Akcie spoločnosti Majetkový Holding, a.s. sa ešte v roku 2017 radili medzi prvých päť najobchodovanejších emitentov cenných papierov, s ktorými sa obchodovalo na slovenskej burze cenných papierov. Z dôvodu ukončenia obchodovania s akciami na burze cenných papierov, ako aj rozhodnutia o premene podoby a formy zo zaknihovaných akcií na doručiteľa na akcie listinnej podoby na meno, bola koncom roka 2017 v súlade s platnými právnymi predpismi realizovaná povinná ponuka na prevzatie prostredníctvom Burzy cenných papierov v Bratislave, a.s., ktorá bola po zákonom stanovenej lehote ukončená dňa 27.01.2018. Spoločnosť Majetkový Holding, a.s. v rámci tejto povinnej ponuky na prevzatie nadobudla 27 462 ks vlastných akcií za cenu 66,19 EUR za jednu akciu.

S účinnosťou od 06.02.2018 Burza cenných papierov v Bratislave, a.s. po splnení všetkých zákonom predpokladaných podmienkach rozhodla o skončení obchodovania s jednotlivými emisiami akcií spoločnosti Majetkový Holding, a.s., ISIN: SK1120005485, SK1120006954, SK1120006962 na regulovanom voľnom trhu Burzy cenných papierov v Bratislave, a.s. Počas procesu preberania novo vydaných listinných akcií na meno akcionármi spoločnosť odkúpila ďalších 21 907 ks vlastných akcií za cenu 33,20 EUR za jednu akciu.

Spoločnosť uverejnila dňa 20.07.2018 v Hospodárskych novinách a dňa 23.07.2018 v Obchodnom vestníku ako aj na webovom sídle spoločnosti oznámenie, že v súlade s §214 ods.4 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v spojení s §17 Zákona o cenných papieroch č. 566/2001 Z.z. predstavenstvo spoločnosti vyhlásilo listinné akcie v počte 74 516 ks za neplatné. Uvedené akcie neboli napriek výzve predstavenstva podľa §214 ods.3 Obchodného zákonníka prevzaté ani v dodatočnej lehote uvedenej vo výzve na ich prevzatie. V súlade s Obchodným zákonníkom bolo predstavenstvo spoločnosti povinné nové akcie, ktoré boli vydané namiesto akcií, ktoré boli vyhlásené za neplatné, bez zbytočného odkladu predat'. Výťažok z predaja akcií po započítaní pohľadávok spoločnosti, ktoré jej vznikli v súvislosti s vyhlásením akcií za neplatné a s ich predajom, predstavenstvo spoločnosti bez zbytočného odkladu vyplatilo dotknutým osobám, ktorých akcie boli vyhlásené za neplatné. Dotknutá osoba – bývalý akcionár, ktorý si nevyzdvihol svoje akcie, neprišiel teda o možnosť získať výnosy z predaja takýchto akcií. Predstavenstvo spoločnosti poverilo spoločnosť SBF a.s. zariadením záležitostí spojených s vyplatením dotknutých osôb, ktorých akcie boli vyhlásené za neplatné. Suma čistého výťažku bola zaslaná dotknutým osobám poštovou poukážkou na adresy prevzaté z evidencie Centrálného depozitára cenných papierov SR, a.s.

K 31.12.2018 tak spoločnosť Majetkový Holding, a.s. eviduje vo svojom majetku spolu 74 302 ks vlastných akcií.

Podnikateľská činnosť a jej výsledky v roku 2018

Rok 2018 bol z hľadiska viacerých parametrov a aktivít zaujímavým hospodárskym obdobím a zaznamenal v živote spoločnosti prínos vo viacerých smeroch. Zároveň bol obdobím pokračovania a kontinuity podnikateľských aktivít z predchádzajúceho roka a obdobia a naplňaním uznesení valného zhromaždenia akcionárov z roka 2017.

Rok 2018 bol priaznivý aj z hľadiska vývoja ekonomických parametrov Slovenska, Európskej únie a svetovej ekonomiky, čo znamená a predstavuje príležitosti a stabilné podmienky podnikateľského prostredia.

Kľúčovou udalosťou v živote spoločnosti v roku 2018 bola realizácia procesu z roku 2017 a to skončenie verejnej obchodovateľnosti s akciami spoločnosti a premena ich podoby a formy. Dňa 15.11.2017 bolo prijaté uznesenie mimoriadneho valného zhromaždenia spoločnosti, ktorým bolo schválené rozhodnutie o skončení obchodovania s akciami emitenta

na burze cenných papierov, ako aj rozhodnutie o zmene podoby a formy zaknihovaných akcií vydaných vo forme na doručiteľa na listinnú podobu vo forme na meno.

Podnikateľské aktivity a projekty priniesli v roku 2018 významné zhodnotenie majetku akcionárom a boli posilnením tvorby finančných zdrojov a hospodárskych výsledkov. Ako účastník združenia s PROXY - FINANCE a.s. Praha, sme participovali na prijatých dividendách a výnosu z predaja obchodných podielov na spoločnosti Kordárna Plus, a.s. Týmto sa zavřil investičný horizont projektu od roka 2010 na základe predaja spoločnosti strategickému partnerovi.

V oblasti realitných projektov sa priaznivo rozvíjala výstavba a predaj bytov Jarabinky a úspešná implementácia projektu obchodných priestorov Galéria Martin. Napriek tomu, že výstavba bytov podľa Zmluvy o dielo predstavuje malé odchýlky tak v predaji sa v roku 2018 dosiahol významný progres a tým sme sa významné priblížili k nadchádzajúcim kolaudáciám a finálnemu finančnému vysporiadaniu celého projektu. Galéria Martin, úspešne kolaudovaná v decembri 2017, počas roku 2018 úspešne zvládla štart a nábeh prevádzky čo sa prejavuje vo vysokej návštevnosti okolo 10 000 zákazníkov denne a vysokej spokojnosti celého radu užívateľov.

Správa pohľadávok už tradične predstavuje pokračovanie a kontinuitu obchodného modelu v spolupráci s partnermi a prináša významné zhodnotenie investovaných finančných zdrojov ako aj hospodárskeho výsledku. Obchodný priestor je viac orientovaný v Českej republike napriek úsiliu o nákup a nadobúdanie portfólia na Slovensku.

Dôležitou súčasťou portfólia aktivít sú investície do finančných nástrojov, v ktorých dlhodobo dosahujeme primerané zhodnotenie a vytvárame predpoklady mobilizovateľnej likvidity a operatívosti. V roku 2018 sme mali nízku angažovanosť v opčných stratégiách kvôli potrebe vyšších firemných rezerv pre realitný program. Tradične časť voľných firemných zdrojov bola investovaná v pôžičkách a zmenkových operáciách.

Rok 2018 priniesol vyšší hospodársky výsledok a významne zhodnotil čisté obchodné imanie. Zároveň sa vytvárajú predpoklady pokračovania kontinuity investičných projektov do ďalšieho roka a ďalších období.

Vybrané položky hospodárenia v porovnaní dvoch predchádzajúcich období sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Vybrané položky z výkazu ziskov a strát

v tis. EUR		31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Tržby z predaja služieb a tovaru		295	697	201
Náklady na služby, spotrebu materiálu a energií		876	510	354
Osobné náklady		967	955	1 698
Odpisy nehmotného a hmotného inv. majetku		71	36	13
Dane a poplatky		10	10	10
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti		236	193	306
Ostatné náklady na hospodársku činnosť		456	247	165
Prevádzkový hospodársky výsledok		- 1 849	- 868	- 1 733
Tržby z predaja cenných papierov a podielov		8 833	862	397
Predané cenné papiere a podiely		2 841	822	377
Výnosy z finančných investícií		2 128	2 137	1 938
Ostatné výnosy z finančného majetku		250	1 299	2 091
Ostatné náklady na finančný majetok		471	1 371	956
Výnosové úroky		329	383	475
Nákladové úroky		19	25	28
Ostatné finančné výnosy		97	275	392
Ostatné finančné náklady		7	15	41
Hospodársky výsledok z fin. operácií		8 299	2 723	3 963
Hospodársky výsledok pred zdanením		6 450	1855	2 230
Daň z príjmov		630	332	58
Hospodársky výsledok za účtovné obdobie		5 820	1 523	2 172

Vybrané súvahové položky

v tis. EUR		31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Aktíva		52 505	45 731	45 377
Neobežný majetok		29 463	34 786	31 777
Hmotný a nehmotný investičný majetok		3 224	2 975	2 561
Finančné investície		26 239	31 811	29 216
Obežný majetok		22 960	10 671	13 589
Zásoby		350	350	550
Pohľadávky		8 595	8 053	8 620
Finančný majetok		14 015	2 268	4 419
Ostatné aktíva		82	274	12
Pasíva		52 505	45 731	45 377
Vlastné imanie		47 946	43 280	42 806
Základné imanie		21 900	21 900	21 900
Zákonné rezervné fondy		6 765	4 055	3 838
Oceňovacie rozdiely z precenenia		559	350	257
Hospodársky výsledok minulých období		12 902	15 451	14 638
Hospodársky výsledok bežného obdobia		5 820	1 523	2 172
Cudzie zdroje		4 551	2 451	2 572
Rezervy		130	212	276
Dlhodobé záväzky		376	290	347
Krátkodobé záväzky		4 045	1 949	1 949
Krátkodobé finančné výpomoci		0	0	0
Ostatné pasíva		8	1	0

Stav a vývoj hospodárskeho výsledku

V roku 2018 Majetkový Holding, a.s. dosiahol zisk vo výške 5 820 686,75 EUR a jeho tvorba sa skladá z nasledovných medzivýsledkov. V nasledujúcej tabuľke uvádzame porovnanie roku 2018 a dvoch predchádzajúcich účtovných období:

v EUR	rok 2018	rok 2017	rok 2016
Prevádzkový hospodársky výsledok	- 1 848 899	- 868 283	- 1 732 646
Výsledok z obchodovania dlhodobého			
a krátkodobého finančného majetku	5 991 607	40 379	19 555
Výsledok z držby dlhodobého finančného majetku	2 113 351	2 137 081	1 938 625
Výsledok z realizácie z krátkodobého finančného			
majetku	739	- 14 484	9 140
Výsledok z precenenia CP a derivátových operácií	- 58 439	- 109 315	1 166 222
Tvorba a zúčtovanie OP k finančnému majetku	- 199 024	72 641	31 315
Výsledok výnosových a nákladových úrokov	310 077	357 498	446 769
Výsledok z kurzových rozdielov	50 863	51 176	53 841
Výsledok ostatných operácií z finančnej činnosti	90 364	187 680	296 904
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	8 299 538	2 722 656	3 962 771
Odložená daň (-)	74 323	318 945	14 557
Splatná daň (-)	555 629	12 645	43 209
Daň z príjmov z bežnej činnosti (-)	629 952	331 590	57 766
Výsledok hospodárenia po zdanení	5 820 687	1 522 783	2 172 359

Štruktúra hospodárskeho výsledku

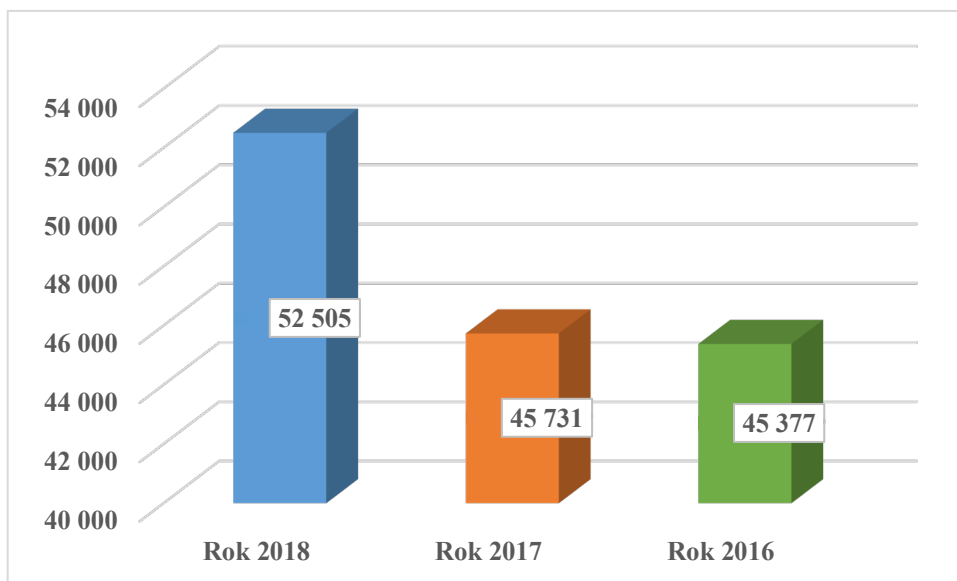
v tis. EUR	rok 2018	rok 2017	rok 2016
Hospodársky výsledok z hospodárskej činnosti	- 1 849	- 868	- 1 733
Hospodársky výsledok z finančných operácií	8 299	2 723	3 963
HV z bežnej činnosti pred zdanením	6 450	1 855	2 230
Daň z príjmov splatná (-)	556	13	43
Daň z príjmov odložená (-)	74	319	15
Zisk po zdanení za účtovné obdobie	5 820	1 523	2 172
Strata za účtovné obdobie	0	0	0

Stav a vývoj majetku spoločnosti

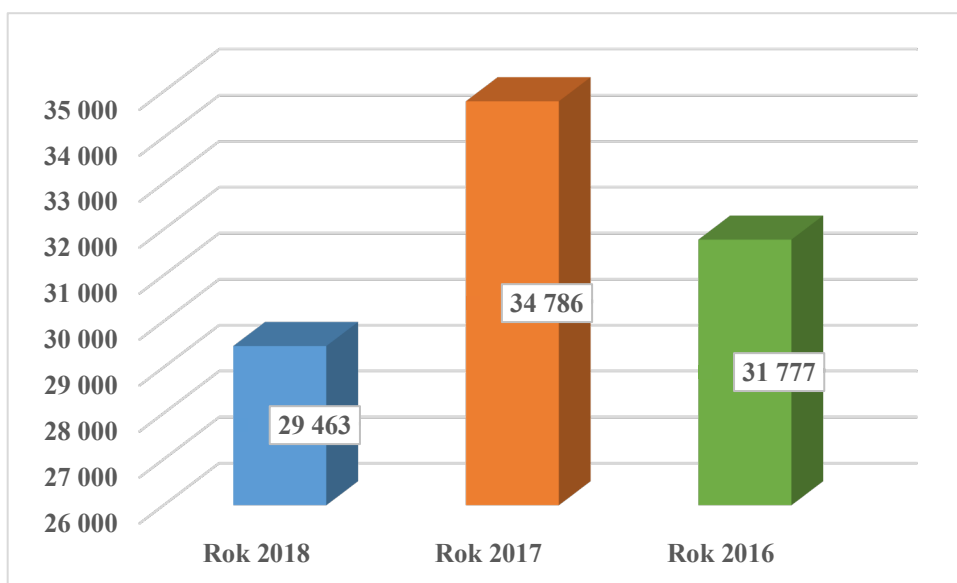
v tis. EUR	rok 2018	rok 2017	rok 2016
Aktíva celkom	52 505	45 731	45 377
Neobežný majetok	29 463	34 786	31 777
Obežný majetok	22 960	10 671	13 589
Časové rozlíšenie	82	274	12

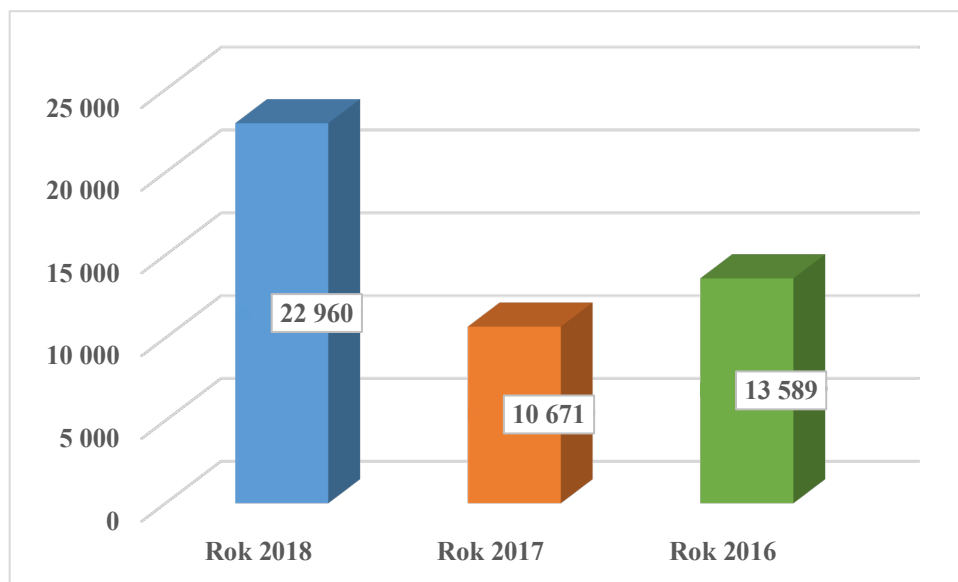
Grafické porovnanie aktív, neobežného majetku a obežného majetku za aktuálne účtovné obdobie a predchádzajúce dve účtovné obdobia uvádzame v nasledovných grafoch:

Stav aktív celkom

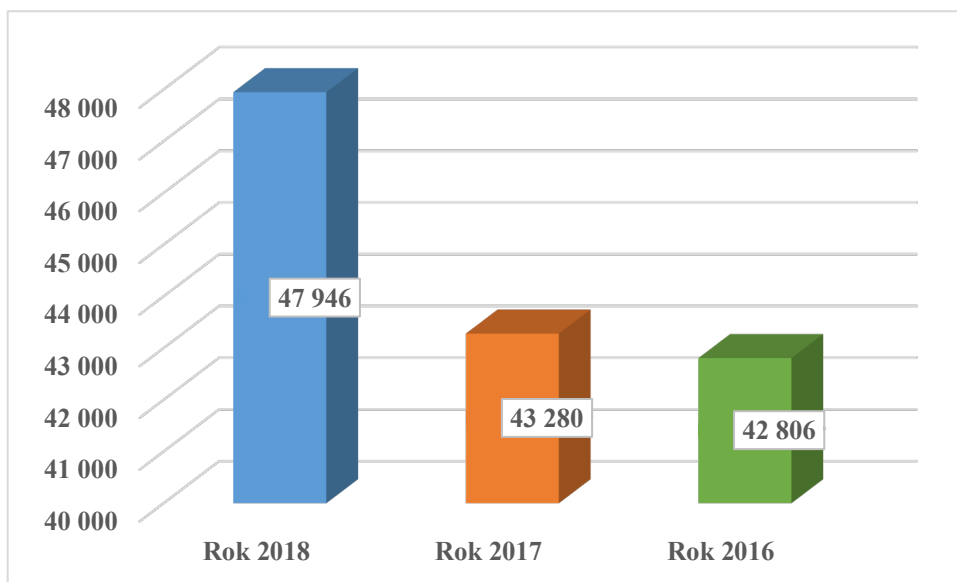
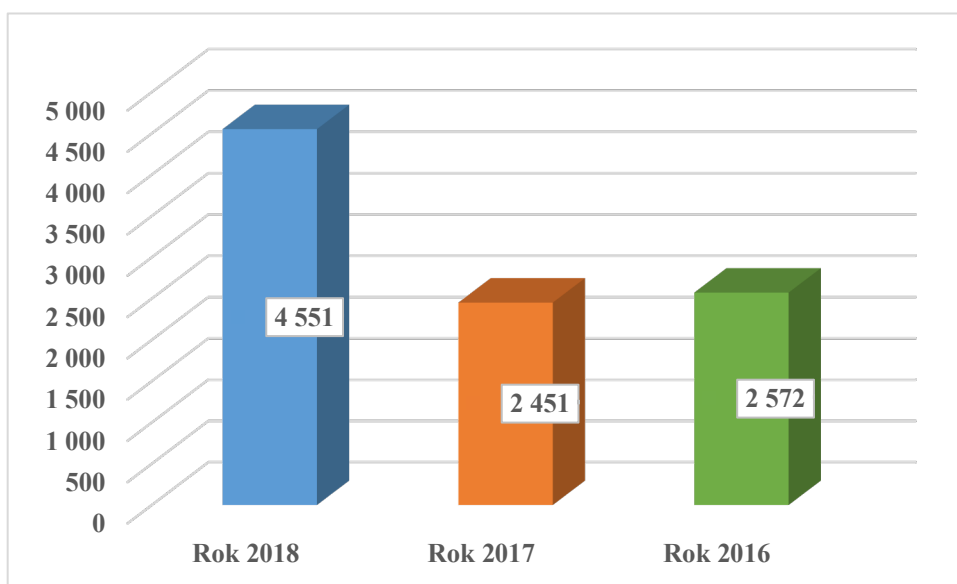


Neobežný majetok



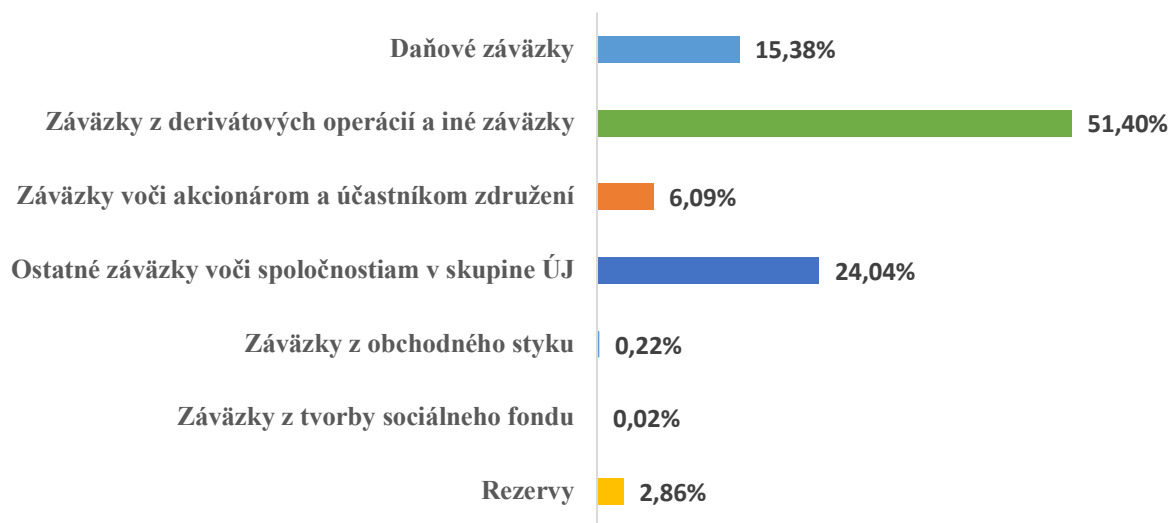
Obežný majetok**Stav a vývoj vlastného imania a záväzkov spoločnosti**

v tis. EUR	rok 2018	rok 2017	rok 2016
Pasíva celkom	52 505	45 731	45 377
Vlastné imanie	47 946	43 280	42 806
Záväzky	4 551	2 451	2 572

Stav vlastného imania**Stav záväzkov**

Rozpis záväzkov spoločnosti k 31.12.2018 v porovnaní s predchádzajúcimi rokmi

v tis. EUR	rok 2018	rok 2017	rok 2016
Rezervy	130	212	276
Záväzky z tvorby sociálneho fondu	1	6	11
Záväzky z obchodného styku	10	565	450
Ostatné záväzky voči spoločnostiam v skupine ÚJ	1 094	1 087	1 140
Záväzky voči akcionárom a účastníkom združení	277	381	489
Záväzky z derivátových operácií a iné záväzky	2 339	146	189
Finančné výpomoci	0	0	0
Daňové záväzky	700	54	17

Rozpis záväzkov spoločnosti k 31.12.2018 v percentuálnom vyjadrení

Stav ekonomického prostredia a jeho vplyv na spoločnosť

Rok 2018 sa na finančných trhoch niesol v znamení rastu svetových indexov hlavne prvých troch štvrtrokov. Od septembra sa začali objavovať tendencie k zvýšeniu volatility a poklesom trhov. Svetové hospodárstvo sa začalo obávať ukončenia ekonomického cyklu a nastupujúcej recesie. Hoci firmy naďalej produkovali slušné hospodárske výsledky, americká ekonomika rástla, zamestnanosť bola vysoká a inflácia výrazne nestúpala, celková nálada na trhoch sa zhoršila. Prispeli k tomu opatrenia americkej centrálnej banky, ktorá utáňovaním menovej politiky, rastom úrokových sadzieb a ukončovaním QE a rozpúšťaním bilancie FEDu. Americký dolár posilnil voči košu mien a zvýšené náklady spojené s rastom sadzieb priniesli na trhy neistotu a preniesli sa aj do rozvíjajúcich sa ekonomík naviazaných na americký dolár. V Európe sa tiež prejavila politika ECB, ktorá ukončila QE a dávala výhľady na prvé zvyšovanie úrokov v roku 2019, napriek anemickému rastu európskych ekonomík a nedotiahnutiu reforiem. Rovnako sa ukázal politický problém v jednotlivých štátoch menovej únie, hlavne v Taliansku, s projekciou rozpočtu a ekonomického rastu. Hlasy opatrnosti sa začali ozývať aj tému rastu ťahúňa európskej ekonomiky, Nemecka. V prípade menovej politiky ECB pokračoval trend záporných úrokových sadzieb a nízkych výnosov, ktoré neprospievali investorom do dlhopisov v domácej mene. K tomu sa stále viac ukazoval problém s nedoriešením Brexitu a budúcich vzťahov Británie k EU. V Británii sa stále ozývali hlasy na prehodnotenie Brexitu. Libra sa pohyboval v relatívne úzkom pásme podľa správ o vývoji Brexitu. V ČR sa začal trend zvyšovania úrokových sadzieb a očakávania ČNB boli nastavené protiinflačne v prospech posilňovania českej koruny. Koruna sa vydala na cestu posilnenia, no v závere roka jej vysoká volatilita a únik investorov z rozvíjajúcich trhov spôsobil straty. Čína s jej príspevkom k rastu svetovej ekonomiky dokázala odvrátiť prepád ekonomiky a zatiaľ stabilizovať rast jej ekonomiky, aj keď jej publikované čísla o ekonomike sa postupne zhoršovali a vzniká otázka na jej udržateľnosť hospodárskeho rastu a prípadnú podporu zo strany vlády. Napriek konštatovaným skutočnostiam spoločnosť dokázala na verejných finančných trhoch dosiahnuť pozitívne zhodnotenie. K novému otváraniu pozícií prišlo hlavne v období ku koncu roka, kedy finančné trhy pri vysokej volatilitě poskytovali veľa príležitostí k predaju opčných stratégií. K dispozícii bol limitovaný objem zdrojov súvisiaci s orientáciou spoločnosti na projektové financovanie jej aktivít. Negatívne si však viedli investičné fondy zamerané na akciové long pozície, ktoré vykázali ku koncu roka negatívne prečenenie.

Významné riziká a neistoty, ktorým je spoločnosť vystavená

Spoločnosť Majetkový Holding, a.s. je vystavená rôznym finančným rizikám, ktoré zahŕňajú dôsledky pohybu kurzov cudzích mien, pohybu cien inštrumentov na finančných trhoch a úrokových sadzieb z depozít a dlhopisov. Na finančných trhoch spoločnosť pracovala s najlikvidnejšími svetovými menami EUR, USD, CHF a tiež CZK. Preferenčnou menou zostáva však domáca mena EUR. Investície na svetových a US finančných trhoch sa často realizujú v USD. V roku 2018 pri jeho posilnení prišlo k pozitívnemu zhodnoteniu. Analýza pri investíciách do cenných papierov prebieha na základe podkladov od renomovaných svetových investičných bánk a obchodníkov s cennými papiermi. Analyzuje sa kvalita spoločnosti pri akciových investíciách podľa rôznych pomerových ukazovateľov a vyhodnocuje sa riziko defaultu emitenta pri emisiách dlhopisov a jeho ratingové ohodnotenie. Pri opčnej stratégii sa postupuje s vysokou mierou opatrnosti a spoločnosť koordinuje svoje aktivity so subjektami špecializovanými na tieto činnosti. Posudzuje sa taktiež riziko zlyhania protistrany pri dodávke a vysporiadaní investičných nástrojov, preto obchodovanie prebieha iba cez licencovaných obchodníkov a banky. Pri výbere bánk a licencovaných obchodníkov s cennými papiermi, ktoré spravujú voľné finančné prostriedky spoločnosti preto uprednostňuje silné medzinárodné finančné skupiny. Finančné prostriedky sú v súčasnej dobe na bankových účtoch neúročené, iba v prípade USD a tiež CZK sa prejavil čiastočný rast úrokových sadzieb. U niektorých obchodníkoch s cennými papiermi sú aplikované záporné úrokové sadzby hlavne na EUR. Spoločnosť preto operatívne riadi svoju likviditu.

Vplyv činnosti spoločnosti na životné prostredie

Majetkový Holding, a.s. priamo svojim predmetom podnikania životné prostredie neovplyvňuje, nakoľko jeho činnosť nemá priemyselný ani výrobný charakter. Napriek tomu ovplyvňuje životné prostredie nepriamym spôsobom a to napr. výberom investícií za účelom ich zhodnotenia. Pri finančných operáciách, t.j. pri nákupe cenných papierov posudzuje oblasť podnikania emitenta, pri nákupe dlhopisov zisťuje účel použitia získaných finančných prostriedkov uvedený v prospekte cenného papiera aj z pohľadu vplyvu na životné prostredie.

V prípade poskytovania pôžičiek nebankovým spôsobom svojim obchodným partnerom sa zaujíma o účel použitia finančných prostriedkov. V neposlednom rade pri realizácii developerských projektov vyhodnocuje spoločnosť každý projekt z pohľadu celkovej urbanizácie a taktiež aj jeho vplyvu na životné prostredie.

Vplyv činnosti spoločnosti na zamestnanosť

Majetkový Holding, a.s. má vo svojej evidencii už dlhšie obdobie stabilný počet svojich zamestnancov a nepredpokladá ich prepúšťanie. Ak si to situácia bude vyžadovať, v prípade realizovania nových projektov, spoločnosť je pripravená stav zamestnancov aj rozšíriť. Priemerný počet zamestnancov v roku 2018 bol 18, z toho 5 sú osoby predstavujúce kľúčový manažment.

Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po 31.12.2018

Po 31.12.2018 nenastali žiadne významné skutočnosti, ktoré by výrazne ovplyvnili výsledky hospodárenia spoločnosti k 31.12.2018.

Predpokladaný vývoj činnosti v roku 2019

Rok 2019 znamená pre globálny ekonomický vývoj a podnikateľské prostredie pokračovanie rastovej trajektórie všetkých významných makroekonomických parametrov, aj keď sú náznaky vyššej opatrnosti a vyššej rizikovosti z ich spomaľovania. V tej súvislosti sa prehľbuje konkurencie-schopnosť a zvyšovanie valuácie akvizícií, čo zvyšuje rizikovosť návratnosti v budúcich obdobiach.

Kontinuita našich projektov a ich výnosovosť je závislá od tohto prostredia a preto bude potrebné sa strategicky orientovať a prijímať adekvátne rozhodnutia.

Významný posun očakávame v projekte výstavby a predaja bytov Jarabinky a to začatie procesu kolaudácie jednotlivých častí obytného súboru a dokončenie predaja všetkých bytov, garážových státí a predaja priestorov pre obchodné prevádzky.

Zvýšenú pozornosť sústredíme na staršie prevádzky spoločnosti Obchodné domy PRIOR STRED, a.s., a to v Trenčíne, Prievidzi a vo Zvolene. Otvorený je koncept predaja menej výkonných prevádzok zo skupiny obchodných domov.

V oblasti správy akvizícií pohľadávok budeme preskúmať ďalšie aspekty užšej kooperácie s partnermi na tomto projekte a vytvárať predpoklady pre zhodnocovanie zainvestovaných finančných zdrojov v tomto projekte. Voľné finančné zdroje sa budú investovať na kapitálovom trhu a to do finančných inštrumentov na ich zhodnotenie a ktoré zároveň prinášajú operatívnu likviditu z hľadiska ich krátkodobých pozícií.

Predpokladáme, že rok 2019 prinesie pozitívne výsledky spoločnosti a nové príležitosti projektov. Očakávame ďalšie zhodnotenie aktív a pre akcionárov zhodnotenie majetku.

Výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Spoločnosť z hľadiska svojho zamerania nepredpokladá rozšírenie svojich podnikateľských aktivít v oblasti výskumu a vývoja. Vo svojom účtovníctve preto nemá zahrnuté výdavky na túto oblasť.

Nadobúdanie vlastných akcií

V zmysle zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov môže každá akciová spoločnosť nadobúdať svoje vlastné akcie iba za podmienok ustanovených zákonom. Mimoriadne valné zhromaždenie zo dňa 27.3.2013 schválilo nadobudnutie vlastných akcií spoločnosťou Majetkový Holding, a.s. v súlade s §161a Obchodného zákonníka. V zmysle uznesenia prijatého na mimoriadnom valnom zhromaždení spoločnosť môže nadobudnúť najviac 100 000 ks vlastných akcií s menovitou hodnotou 33,20 EUR v lehote 18 mesiacov odo dňa konania mimoriadneho valného zhromaždenia za najnižšiu odplatnú cenu vo výške 30,- EUR a najvyššiu odplatnú cenu 30,- EUR pričom spoločnosť znáša všetky náklady spojené s prevodom. Lehota odkúpenia vlastných akcií uplynula dňa 27.9.2014 a k tomuto dátumu spoločnosť nadobudla 22 291 ks vlastných akcií. Mimoriadne valné zhromaždenie zo dňa 11.11.2014 opätovne schválilo nadobudnutie vlastných akcií za rovnakých podmienok ako v predchádzajúcom období. Za obdobie od

27.3.2013 do 31.12.2017 spoločnosť nadobudla 24 933 ks vlastných akcií. V roku 2018 nadobudla spoločnosť v rámci povinnej ponuky na prevzatie a odkupu vlastných akcií spolu 49 369 ks akcií. K 31.12.2018 tak vlastnila spoločnosť vo svojom majetku 74 302 ks vlastných akcií. K vlastným akciám spoločnosť vytvorila v súlade so zákonom o účtovníctve osobitný rezervný fond v celkovej výške 3 394 128,03 EUR.

Návrh na rozdelenie zisku za rok 2018

Predstavenstvo navrhuje čistý zisk vytvorený k 31.12.2018 vo výške 5 820 686,75 EUR rozdeliť nasledovne:

- povinný prídel do rezervného fondu vo výške 582 068,67 EUR
- výška dividendy na jednu akciu 3,- EUR, t.j. k výplate celkom 1 756 035,- EUR
- prídel do sociálneho fondu vo výške 30 000,- EUR
- zostatok zisku vo výške 3 452 583,08 EUR preúčtovať na nerozdelený zisk minulých období.

Organizačná zložka v zahraničí

Spoločnosť z hľadiska rozsahu svojich podnikateľských aktivít a taktiež zamerania doposiaľ nemala dôvod zakladať a v budúcnosti taktiež neplánuje založiť organizačnú zložku v zahraničí.

Registratúra spoločnosti

Spoločnosť Majetkový Holding, a.s. je obchodná spoločnosť, ktorá má v zmysle rozsiahlej legislatívy povinnosť zabezpečovať archiváciu, ochranu a skladovanie svojich písomností vzniknutých z jej činností. Na zabezpečenie tejto povinnosti má vypracovaný registratúrny plán v zmysle zákona č. 395/2002 Z.z. o archívoch a registratúrach a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ktorý bol schválený Ministerstvom vnútra Slovenskej republiky. Vyradovanie záznamov, ktoré podlieha schváleniu Ministerstva vnútra

Slovenskej republiky sa tak vykonáva v zmysle tohto registratúrneho plánu, pričom nad celým vyraďovacím konaním vykonáva dohľad spoločnosť Iron Mountain Slovakia, s.r.o., ktorá je súčasťou najväčšej svetovej spoločnosti v oblasti poskytovania služieb ochrany a uchovávania informácií a pomáha organizáciám na celom svete znižovať náklady a obmedzovať riziká súvisiace s ochranou a uchovávaním informácií.

Legalizácia príjmov z trestnej činnosti

Tak, ako každá iná právnická osoba, aj Majetkový Holding, a.s. má povinnosť predchádzať a odhaľovať legalizáciu príjmov z trestnej činnosti a financovanie terorizmu. Za týmto účelom je povinná dodržiavať zákon č. 297/2008 Z.z. o ochrane pred legalizáciou príjmov z trestnej činnosti a o ochrane pred financovaním terorizmu a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Riziko legalizácie alebo financovania terorizmu posudzuje v závislosti od klienta, druhu obchodu, obchodného vzťahu alebo konkrétneho obchodu. Dôsledne pri tom dodržiava postupy stanovené vo vnútropodnikovej smernici, vypracovanej v zmysle uvedeného zákona. V prípade pokusu o vykonanie neobvyklej obchodnej operácie zo strany klienta bez zbytočného odkladu túto operáciu ohlási zákonom stanoveným postupom finančnej spravodajskej jednotke.

Ochrana osobných údajov

Ochranu osobných údajov fyzických osôb má spoločnosť zabezpečenú v rozsahu stanovenom aplikovateľnými právnymi predpismi, najmä v rozsahu všeobecného nariadenia Európskeho parlamentu a Rady Európskej únie 2016/679 o ochrane fyzických osôb v súvislosti so spracovaním osobných údajov a o voľnom pohybe týchto údajov, tiež známe pod skratkou GDPR – General Data Protection Regulation, ďalej Zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ktorý ruší zákon č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov a dve vyhlášky úradu (č. 164/2013 Z.z. a č. 165/2013 Z.z.) a o zrušení smernice 95/46/ES.

Spoločnosť zabezpečuje primerané technické, organizačné a personálne opatrenia, ktoré zodpovedajú konkrétnym podmienkam spracúvania osobných údajov a bezpečnostným rizikám vyplývajúcim zo spracúvaných osobných údajov a zo spôsobu ich spracúvania.

Osobné údaje fyzických osôb spoločnosť chráni pred ich poškodením, zničením, stratou, zmenou, neoprávneným prístupom a sprístupnením, poskytnutím alebo zverejnením, ako aj pred akýmkoľvek iným neprístupnými spôsobmi spracúvania.

Transferová dokumentácia

Zákon č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov znení neskorších predpisov (ďalej len „ZDP“) ustanovuje v §17 ods. 5 povinnosť upraviť základ dane závislej osoby podľa §2 písm. n) a r) ZDP o rozdiel, o ktorý sa ceny pri vzájomných obchodných vzťahoch závislých osôb vrátane cien za poskytnuté služby, pôžičky a úvery líšia od cien používaných medzi nezávislými osobami v porovnateľných obchodných vzťahoch, pričom tento rozdiel znížil základ dane alebo zvýšil daňovú stratu. Pri určení rozdielu sa použije postup podľa §18 ZDP.

Spoločnosť v tejto súvislosti má vypracovanú transferovú dokumentáciu na základe, ktorej je možné oprávnene konštatovať, že pri kontrolovaných transakciách medzi závislými osobami nedochádza k rozdielom, o ktoré by bolo potrebné v zmysle §17 ods. 5 a §18 zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov upravovať základ dane vykázaný v daňovom priznaní z dani z príjmov právnických osôb za rok 2018.

Nástroje podľa osobitného predpisu

Spoločnosť Majetkový Holding, a.s. používa nástroje podľa osobitného predpisu, t.j. zákona č. 566/2001 Z.z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o cenných papieroch) v znení neskorších predpisov a preto je pre ňu významné posúdenie aktív, pasív a finančnej situácie spoločnosti. Z pohľadu osobitného predpisu má spoločnosť vo svojich aktívach zastúpené investičné nástroje, ako akcie, dlhopisy, investičné fondy, zmenky a opcie emitované na Slovensku, taktiež aj v zahraničí. Predstavenstvo pri výbere investícií musí zohľadňovať všetky riziká s nimi spojenými a včas identifikovať faktory ovplyvňujúce vznik možnej straty z obchodu.

Ciele a metódy riadenia rizík

Spoločnosť Majetkový Holding, a.s. je pri svojom podnikaní vystavená viacerým druhom rizík. Vo všeobecnosti sú to riziká, ktoré môžu mať okamžitý dopad na finančnú situáciu spoločnosti, ako napr. zmena úrokovej sadzby alebo rýchla zmena menového kurzu alebo sú to riziká, ktoré ovplyvnia finančnú situáciu spoločnosti oneskorene, medzi ktoré s určitosťou patrí napr. vznik novej konkurencie s rovnakým predmetom podnikania alebo napredovanie vo vývoji nových technológií. Spoločnosť je však vystavená aj externým rizikám, ktoré sú vyvolané zmenou podnikateľského prostredia, napr. zmenou legislatívy a tiež interným rizikám, ktoré závisia od rôznych stratégií, taktík a tiež operatívnosti rozhodovania vedenia spoločnosti.

Pri nákupe finančných nástrojov predstavenstvo spoločnosti dôsledne sleduje riziko koncentrácie jedného emitenta voči celkovým aktívam, pričom výška investícií na základe interných dohôd nesmie prekročiť 10% aktív spoločnosti. Investíciu do cenného papiera predstavenstvo odsúhlasí až po zhodnutí všetkých získaných, verejne dostupných informácií a analýz, ktorých poskytovateľom sú obvykle renomované zahraničné banky a investičné spoločnosti, ale tiež na základe interných analýz. Obchody s finančnými nástrojmi spoločnosť realizuje prostredníctvom vybraných obchodníkov s cennými papiermi so sídlom v Českej republike, ktorí sú členmi Pražskej burzy cenných papierov alebo prostredníctvom zahraničných pobočiek kapitálovo silných bánk pôsobiacich na Slovensku. Nakoľko sú investície spoločnosti obstarávané na zahraničných burzách s cennými papiermi, Majetkový Holding, a.s. vo svojom portfóliu eviduje cenné papiere denominované v CZK a tiež v USD, prevažne však v EUR. Pri obchodovaní so zabezpečovacími derivátmi spoločnosť uprednostňuje opčné kontrakty, ktorých cieľom je inkasovanie opčnej prémie.

Tak, ako pri analyzovaní obchodov s cennými papiermi a vyhodnocovaní rizík s nimi spojenými, predstavenstvo spoločnosti postupuje rovnako obozretné aj v ostatných svojich obchodných činnostiach. Spoločnosť sa zúčastňuje verejných súťaží na odkúpenie pohľadávok, ktoré sú vypisované nie len bankami, ale aj inými obchodnými spoločnosťami pôsobiacimi v rôznych odvetviach. Pred podaním cenovej ponuky dôsledne analyzuje stav pohľadávok, ich zabezpečenie a tiež charakter a zloženie dlžníkov. Po zhodnutí všetkých faktorov stanoví maximálny limit cenovej ponuky za ponúkané pohľadávky. V developerskej činnosti, resp. iných oblastiach financovania a participácie na investičných projektoch si spoločnosť vyberá obchodného partnera, analyzuje jeho možné riziká, vyhodnocuje

rizikovosť investičných projektov z pohľadu ich financovania, dopadu na životné prostredie a návratnosti finančných prostriedkov.

Cenové riziká, úverové riziká, riziká likvidity a riziká súvisiace s tokom hotovosti

Cenové riziká patria k najdôležitejším finančným rizikám, ktoré výrazným spôsobom ovplyvňujú aktíva spoločnosti, nakoľko majú bezprostredný vplyv na hodnotu majetku spoločnosti a jej záväzkov. Najčastejším zmenám podliehajú ceny podkladového aktíva pri derivátoch, ktoré je ovplyvnené vývojom na finančných trhoch, zvýšením volatility a hospodárskymi výsledkami emitentov. S vývojom úrokových sadzieb súvisí pohyb cien dlhopisov a tým aj ich výnos do splatnosti. Riadenie rizika nedostatočnej likvidity a vysokej volatility finančných trhov predpokladá udržiavanie dostatočného objemu peňažných prostriedkov a obchodovateľných likvidných cenných papierov. Spoločnosť je schopná operatívne reagovať na zmeny finančných trhov a prípadnú nutnosť doplniť požadovaný kolaterál. Spoločnosť udržiava dostatočný objem peňažných prostriedkov na bankových účtoch a u obchodníka s cennými papiermi.

Konsolidovaná účtovná závierka

Spoločnosť nezostavuje konsolidovanú účtovnú závierku a konsolidovanú výročnú správu.

Bezprostredne materská účtovná jednotka spoločnosti je Prvá slovenská investičná skupina a.s., ktorá aplikovala výnimku z povinnosti zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku a konsolidovanú výročnú správu v súlade s §22 ods. 8 zákona o účtovníctve. Ich materská spoločnosť PROXY - FINANCE a.s. vlastní 100% podiel Prvej slovenskej investičnej skupine a.s. a zostavuje svoju konsolidovanú účtovnú závierku podľa IFRS v znení prijatom Európskou úniou. Do tejto konsolidovanej účtovnej závierky sa zahŕňa spoločnosť Majetkový Holding, a.s. a všetky jej dcérske spoločnosti.

Zostavovateľom konsolidovanej závierky za skupinu účtovných jednotiek konsolidovaného celku a aj bezprostredne konsolidujúcou účtovnou jednotkou je PROXY - FINANCE a.s., IČO: 18 631 74, Česká republika, Praha 1, Anežská 10.

V zmysle zákona č. 442/2012 Z.z. zákona o medzinárodnej pomoci a spolupráci pri správe daní a §22a písm. h) nadnárodná skupina, za ktorú spoločnosť PROXY - FINANCE a.s. zostavuje konsolidovanú závierku spadá do vylúčených nadnárodných skupín, nakoľko podľa konsolidovanej účtovnej závierky celkové konsolidované výnosy skupiny sú nižšie ako 750 mil. EUR.

Finančná situácia

Finančná situácia spoločnosti je dobrá. Hotovosť je predovšetkým na bežných bankových účtoch alebo na účte u obchodníka s cennými papiermi a snaží sa vyhnúť nákladom plynúcim so záporných úrokových sadzieb. Časť prostriedkov je umiestnená vo vyššie úročených dlhopisoch, ktoré majú nižšiu mieru likvidity. Aj v tomto prípade výnosy dlhopisov dosiahli veľmi nízke úrovne. V prípade potreby prostriedkov na projektové financovanie, je spoločnosť flexibilná s uvoľnením likvidity na nové investičné projekty. Časť prostriedkov sa používa na nákup krátkodobých finančných zmeniek overených partnerov, ktoré zabezpečujú spoločnosti vyššie zhodnotenie voľnej likvidity. Významná časť voľných prostriedkov je uložená u obchodníka s cennými papiermi vo forme kolaterálu pre obchodovanie a časť tiež v akciových pozíciách s orientáciou na dividendové výnosy. Tieto prostriedky sú disponibilné, slúžia iba ako pohotovostná rezerva pri investíciách v prípade zaujímavých investičných príležitostí na finančných trhoch. Naďalej však spoločnosť má dostatočnú mieru likvidity aktív zainvestovaných vo finančných nástrojoch a hotovosti na bankových účtoch. Je schopná plynule zabezpečovať a kryť svoje záväzky. Neviaznu na nej žiadne ťarchy a záväzkové bremená bánk alebo iných finančných inštitúcií.

Vyhlásenie zodpovedných osôb

Správa dozornej rady

Dozorná rada spoločnosti pracovala v roku 2018 v zložení Ing. Vladimír Rajčák, Ing. Radovan Strapko a Ing. Miloš Randák, dohliadala na výkon pôsobnosti predstavenstva a na uskutočňovanie podnikateľskej činnosti spoločnosti. Predstavenstvo pracovalo na základe polročných plánov činnosti. Zasadnutí predstavenstva sa zúčastňoval určený člen dozornej rady. Dozorná rada v rámci svojej kontrolnej činnosti nezistila nedostatky vo výkone predstavenstva spoločnosti.

Dozorná rada vykonala kontrolu, ktorou zistila, že účtovné záznamy sú riadne vedené v súlade so všeobecnými právnymi predpismi. Následne preskúmala ročnú účtovnú závierku spoločnosti za rok 2018, ktorou zistila, že účtovná závierka za rok 2018 overená a doložená správou audítora FINECO spol. s r.o., licencia SKAU č. 89 vyjadruje objektívne vo všetkých významných súvislostiach finančnú situáciu spoločnosti k 31.decembru 2018, výsledky jej hospodárenia a peňažné toky za rok končiaci k danému dátumu v súlade so Zákonom o účtovníctve. Dozorná rada posúdila návrh predstavenstva na rozdelenie zisku za rok 2018 a návrh na výplatu dividend, ktoré sú v súlade s príslušnými právnymi predpismi.

Ing. Vladimír Rajčák

Predseda dozornej rady