



*SP Audit, s.r.o.  
Kubánské náměstí 1391/11  
100 00 Praha 10  
Česká republika  
tel.: +420 295 560 533  
tel./fax: +420 295 560 374  
e-mail: spaudit@spaudit.cz  
internet: www.spaudit.cz*

## **Roztyly Plaza, a.s.**

### **Obsah:**

- 1) Zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky k 31. 12. 2023
- 2) Rozvaha a výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2023
- 3) Příloha k účetní závěrce



**Zpráva nezávislého auditora  
z auditu účetní závěrky společnosti  
Rožtyly Plaza, a.s.  
Se sídlem: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00  
IČ: 281 99 910  
k 31. 12. 2023**

Tato zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky je určena akcionářům účetní jednotky Rožtyly Plaza, a.s.

***Výrok auditora***

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Rožtyly Plaza, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2023, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2023 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Rožtyly Plaza, a.s. k 31. 12. 2023 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2023 v souladu s českými účetními předpisy.

***Základ pro výrok***

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

***Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku***

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

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

## ***Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky***

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitosti trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí 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

13 -05- 2024

***SP Audit, s.r.o.***

SP Audit, s.r.o.

Evidenční číslo auditorské společnosti 340



Ing. Lenka Filipová  
auditor

Evidenční číslo auditora 2269

***SP Audit, s.r.o.***

Kubánské náměstí 1391/11, 100 00 Praha 10, tel., fax: 295 560 374

e-mail: [spaudit@spaudit.cz](mailto:spaudit@spaudit.cz), [www stránky: http://www.spaudit.cz](http://www.spaudit.cz)

Zápis v obchodním rejstříku: Městský soud v Praze, oddíl C., vložka 73523

strana 2 z 2

# ROZVAHA

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

v tisících Kč

IČ	2	8	1	9	9	9	1	0
----	---	---	---	---	---	---	---	---

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**Roztyly Plaza**

**, a. s.**

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

a místo podnikání, liší-li se od bydliště

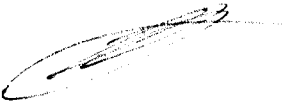
**Želetavská 1525/1**

**Praha 4**

**140 00**

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	001	<b>+1 911 692</b>	<b>-223</b>	<b>+1 911 469</b>	<b>+877 088</b>
B.	Stálá aktiva	003	<b>+1 883 742</b>	<b>-223</b>	<b>+1 883 519</b>	<b>+829 661</b>
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	<b>+677</b>	<b>-223</b>	<b>+454</b>	<b>+343</b>
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	<b>+330</b>	<b>-165</b>	<b>+165</b>	<b>+275</b>
B.I.2.1.	Software	007	<b>+330</b>	<b>-165</b>	<b>+165</b>	<b>+275</b>
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	<b>+95</b>	<b>-58</b>	<b>+37</b>	<b>+68</b>
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	<b>+252</b>		<b>+252</b>	<b>+0</b>
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012	<b>+252</b>		<b>+252</b>	<b>+0</b>
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	<b>+1 883 065</b>		<b>+1 883 065</b>	<b>+829 318</b>
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	<b>+338 500</b>		<b>+338 500</b>	<b>+338 500</b>
B.II.1.1.	Pozemky	016	<b>+338 500</b>		<b>+338 500</b>	<b>+338 500</b>
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	<b>+1 544 565</b>		<b>+1 544 565</b>	<b>+490 818</b>
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	<b>+2 623</b>		<b>+2 623</b>	<b>+847</b>
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	<b>+1 541 942</b>		<b>+1 541 942</b>	<b>+489 971</b>
C.	Oběžná aktiva	037	<b>+12 188</b>		<b>+12 188</b>	<b>+31 541</b>
C.II.	Pohledávky	046	<b>+7 072</b>		<b>+7 072</b>	<b>+13 525</b>
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	<b>+7 072</b>		<b>+7 072</b>	<b>+13 525</b>
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	<b>+1 752</b>		<b>+1 752</b>	<b>+14</b>
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	<b>+5 320</b>		<b>+5 320</b>	<b>+13 511</b>
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064	<b>+1 663</b>		<b>+1 663</b>	<b>+7 553</b>
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	<b>+49</b>		<b>+49</b>	<b>+0</b>
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	<b>+3 608</b>		<b>+3 608</b>	<b>+5 958</b>
C.IV.	Peněžní prostředky	075	<b>+5 116</b>		<b>+5 116</b>	<b>+18 016</b>
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	<b>+5 116</b>		<b>+5 116</b>	<b>+18 016</b>
D.	Časové rozlišení aktiv	078	<b>+15 762</b>		<b>+15 762</b>	<b>+15 886</b>
D.1.	Náklady příštích období	079	<b>+15 762</b>		<b>+15 762</b>	<b>+15 886</b>

Označ.	PASIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	<b>+1 911 469</b>	<b>+877 088</b>
A.	Vlastní kapitál	002	<b>+30 077</b>	<b>+35 819</b>
A.I.	Základní kapitál	003	<b>+3 000</b>	<b>+3 000</b>
A.I.1.	Základní kapitál	004	<b>+3 000</b>	<b>+3 000</b>
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	007	<b>+55 067</b>	<b>+55 067</b>
A.II.2.	Kapitálové fondy	009	<b>+55 067</b>	<b>+55 067</b>
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	010	<b>+55 067</b>	<b>+55 067</b>
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	018	<b>-22 248</b>	<b>-19 530</b>
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	019	<b>-22 248</b>	<b>-19 530</b>
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	021	<b>-5 742</b>	<b>-2 718</b>
B.+C.	Cizí zdroje	023	<b>+1 821 256</b>	<b>+828 206</b>
C.	Závazky	029	<b>+1 821 256</b>	<b>+828 206</b>
C.I.	Dlouhodobé závazky	030	<b>+1 702 463</b>	<b>+792 000</b>
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	034	<b>+606 463</b>	<b>+0</b>
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	038	<b>+1 096 000</b>	<b>+792 000</b>
C.II.	Krátkodobé závazky	045	<b>+118 793</b>	<b>+36 206</b>
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	051	<b>+118 793</b>	<b>+36 206</b>
D.	Časové rozlišení pasiv	066	<b>+60 136</b>	<b>+13 063</b>
D.1.	Výdaje příštích období	067	<b>+60 136</b>	<b>+13 063</b>

Sestaveno dne: <b>15.3.2024</b>	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka <b>PASSER RADIM</b> 
Právní forma <b>, a.s.</b> účetní jednotky:	
Předmět podnikání: <b>Architektonické a inženýrské činnosti a související technické poradenství Nespecializovaný velkoobchod</b>	
Pozn.:	

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

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

Od: 1.1.2023 Do: 31.12.2023

v tisících Kč

IČ 2 8 1 9 9 9 1 0

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**Roztyly Plaza**

, a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

a místo podnikání, liší-li se od bydliště


**Želetavská 1525/1**

**Praha 4**

**140 00**

otisk podacího razítka

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001	+54	+55
A.	Výkonová spotřeba	003	+1 422	+2 867
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	+4	+0
A.3.	Služby	006	+1 418	+2 867
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	014	+142	+81
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	+142	+81
E.1.1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	+142	+81
F.	Ostatní provozní náklady	024	+123	+3 939
F.3.	Daně a poplatky	027	+122	+137
F.5.	Jiné provozní náklady	029	+1	+3 802
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	030	-1 633	-6 832
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	+0	+783
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	+0	+783
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	+17 851	+5 958
K.	Ostatní finanční náklady	047	+21 960	+2 627
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	048	-4 109	+4 114
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	-5 742	-2 718
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	-5 742	-2 718
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	-5 742	-2 718
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	+17 905	+6 796

Sestaveno dne: 15.3.2024	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma účetní jednotky: a.s.	PASSER RADIM
Předmět podnikání: Architektonické a inženýrské činnosti a související technické poradenství Nespecializovaný velkoobchod	
Pozn.:	

**Účetní jednotka Roztyly Plaza, a.s.**

**Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2023**

## **OBSAH**

1. POPIS SPOLEČNOSTI .....	3
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....	5
3. ÚČETNÍ METODY .....	5
a) Dlouhodobý nehmotný majetek .....	5
b) Dlouhodobý hmotný majetek .....	5
c) Drobný majetek .....	6
d) Finanční majetek .....	6
e) Pohledávky .....	6
f) Deriváty .....	7
g) Vlastní kapitál .....	7
h) Cizí zdroje .....	7
i) Devizové operace .....	7
j) Použití odhadů .....	7
k) Účtování výnosů a nákladů .....	8
l) Daň z příjmů .....	8
m) Následné události .....	8
n) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období .....	8
4. DLOUHODOBÝ MAJETEK .....	9
Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč) .....	9
Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč) .....	10
5. POHLEDÁVKY .....	10
6. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK .....	11
7. OSTATNÍ AKTIVA .....	11
8. VLASTNÍ KAPITÁL .....	11
9. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY .....	11
10. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY .....	12
11. deriváty .....	12
12. Ostatní pasiva .....	12
13. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI .....	12
14. DAŇ Z PŘÍJMŮ .....	12
15. VÝNOSY .....	13
16. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH .....	13
17. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ .....	13
18. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI .....	14



## Účetní jednotka Roztyly Plaza, a.s.

Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2023

### 1. POPIS SPOLEČNOSTI

Společnosti Roztyly Plaza, a.s. (dříve Roztyly Garden – Rose House, a.s., dále jen „společnost“) je akciová společnost, která vznikla dne 5. 12. 2007 a sídlí v Praze 4, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, Česká republika, identifikační číslo 28199910. Hlavním předmětem jejího podnikání je:

- Výstavba, koupě a/nebo prodej developerských projektů, jejich správa a zajištění provozu včetně pronájmu a jakékoliv související činnosti

Na základě projektu fúze sloučením ze dne 15. května 2020 zanikla společnost Roztyly Investments a.s. sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO 06279414, a její jmění přešlo na nástupnickou společnost Roztyly Garden - Rose House, a.s. (nově Roztyly Plaza, a.s.) sídlem Želetavská 1525/1, 14000 Praha 4, IČO 28199910.

Na základě projektu rozdělení odštěpením se vznikem nové společnosti ze dne 3. 3. 2022 se rozdělila společnost Roztyly Plaza, a.s., sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO 28199910, a část jejího jmění určená v projektu přešla na nově vzniklou nástupnickou společnost Arboretum B4, a.s., sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO 17070805.

Ve sledovaném období nebyly provedeny žádné změny v obchodním rejstříku:

Společnost se podřídila zákonu č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech jako celku dle §777 odst. 5.

Osoby podílející se 20 a více procenty na základním kapitálu:

- Radim Passer 85 %

Společnost není součástí konsolidačního celku mateřské společnosti.

Společnost je součástí faktického koncernu PASSERINVEST GROUP

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2023:

Představenstvo (Jednatelé)	
Předseda:	Radim Passer
Dozorčí rada	
Předseda:	Ing. Mgr. Tomáš Zimčík

Společnost má následující organizační strukturu:

**Nedílnou součástí účetní závěrky je rozvaha a výkaz zisku a ztráty.**

## **Účetní jednotka Roztyly Plaza, a.s.**

Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2023

Ve společnosti vykonává rozhodující činnosti představenstvo. Společnost nemá zaměstnance, pouze externí spolupracovníky.

Organizační struktura společnosti se vytváří v návaznosti na prohlubování činnosti společnosti. Orgány společnosti jsou představenstvo, dozorčí rada.

## 2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona o účetnictví) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2023 a 2022.

## 3. ÚČETNÍ METODY

Způsoby oceňování, odpisování a účetní metody, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2023 a 2022 jsou následující:

### a) *Dlouhodobý nehmotný majetek*

Dlouhodobý nehmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související.

Dlouhodobý nehmotný majetek nad 80 tis. Kč je odpisován na vrub nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

Odpisy

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého nehmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti a předpokládané zbytkové hodnoty majetku. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let (od-do)
Software	3 – 6
Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	2 – 10

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého nehmotného majetku, tvoří společnost opravnou položku z důvodu dočasného nepoužívání, poškození atd.

### b) *Dlouhodobý hmotný majetek*

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení, náklady na dopravu, clo a další náklady s pořízením související. Úroky z úvěru jsou součástí pořizovací ceny od data zahájení prací na developerském projektu. Ve sledovaném období činila výše aktivovaných úroků 65 015 tis. Kč (minulé období 34 828 tis. Kč).

Součástí účetní hodnoty Pozemků je i přecenění ke kterému došlo v rámci přeměny společnosti v roce 2020.

Dlouhodobý hmotný majetek nad 80 tis. Kč se odepisuje po dobu ekonomické životnosti.

Společnost neeviduje dlouhodobý hmotný majetek získaný bezúplatně ani žádný majetek oceněný reprodukční pořizovací cenou.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Opravy a údržba se účtují do nákladů.

#### Odpisování

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého hmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti a předpokládané zbytkové hodnoty majetku. Společnost nepoužívá metodu komponentního odpisování. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let (od-do)
Stavby	10 – 50
Inventář	2 – 10
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	2 - 15

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého hmotného majetku, tvoří společnost opravnou položku z důvodu dočasného nepoužívání, poškození atd.

### c) Drobný majetek

Od sledovaného období je užíván následující limit pro kategorii „drobného majetku“:

Limit ocenění/1ks	kategorie	Konečný účet
do 9.999 Kč	náklad	501.003
10.000-79.999 Kč	drobný majetek - nehmotný	013.002
10.000-79.999 Kč	drobný majetek - hmotný	022.002
od 80.000 Kč	dlouhodobý majetek	různé účty

Drobný majetek je odepisován 3 roky.

### d) Finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek tvoří ceniny, peníze v hotovosti a na bankovních účtech, cenné papíry k obchodování, dluhové cenné papíry se splatností do 1 roku držené do splatnosti, vlastní akcie, vlastní obchodní podíly, vlastní dluhopisy a ostatní realizovatelné cenné papíry.

### e) Pohledávky

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou. Nakoupené pohledávky se oceňují pořizovací cenou. Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na jejich realizační hodnotu, a to na základě individuálního posouzení jednotlivých dlužníků a věkové struktury pohledávek.

Dohadné účty aktivní se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů.

Pohledávky i dohadné účty aktivní se rozdělují na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců), s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

## **f) Deriváty**

Deriváty se prvotně oceňují jmenovitou hodnotou (v případě nakoupených derivátů pořizovací cenou). V příložené rozvaze jsou deriváty vykázány jako součást jiných krátkodobých pohledávek, resp. závazků.

Deriváty se člení na deriváty k obchodování a deriváty zajišťovací. Zajišťovací deriváty jsou sjednány za účelem zajištění reálné hodnoty nebo za účelem zajištění peněžních toků. Aby mohl být derivát klasifikován jako zajišťovací, musí změny v reálné hodnotě nebo změny peněžních toků vyplývající ze zajišťovacích derivátů zcela nebo zčásti kompenzovat změny v reálné hodnotě zajištěné položky nebo změny peněžních toků plynoucích ze zajištěné položky a společnost musí zdokumentovat a prokázat existenci zajišťovacího vztahu a vysokou účinnost zajištění. V ostatních případech se jedná o deriváty k obchodování.

K rozvahovému dni se deriváty přeceňují na reálnou hodnotu. Změny reálných hodnot derivátů určených k obchodování se účtují do finančních nákladů, resp. výnosů. Změny reálných hodnot derivátů, které jsou klasifikovány jako zajištění reálné hodnoty, se účtují také do finančních nákladů, resp. výnosů spolu s příslušnou změnou reálné hodnoty zajištěného aktiva nebo závazku, která souvisí se zajišťovaným rizikem. Změny reálných hodnot derivátů, které jsou klasifikovány jako zajištění peněžních toků, se účtují do vlastního kapitálu a v rozvaze se vykazuje prostřednictvím oceňovacích rozdílů z přecenění majetku a závazků. Neefektivní část zajištění se účtuje přímo do finančních nákladů, resp. výnosů.

## **g) Vlastní kapitál**

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku městského soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změny základního kapitálu.

## **h) Cizí zdroje**

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách. V položce jiné závazky se vykazují také hodnoty zjištěné v důsledku ocenění finančních derivátů reálnou hodnotou.

Dlouhodobé i krátkodobé úvěry se vykazují ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobý úvěr se považuje i část dlouhodobých úvěrů, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne.

Dohadné účty pasivní jsou oceňovány na základě odborných odhadů a propočtů. Rozdělují se na krátkodobé a dlouhodobé.

## **i) Devizové operace**

Majetek a závazky pořízené v cizí měně se oceňují v českých korunách v kurzu platném ke dni jejich vzniku, a k rozvahovému dni byly položky peněžité povahy oceněny kurzem platným k 31. 12. vyhlášeným Českou národní bankou.

Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku s výjimkou dlouhodobého finančního majetku.

## **j) Použití odhadů**

Sestavení 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 společnosti 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.

## **k) Účtování výnosů a nákladů**

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

### **l) Daň z příjmů**

Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje) a slevy na dani z příjmů.

Odložená daňová povinnost odráží daňový dopad přechodných rozdílů mezi zůstatkovými hodnotami aktiv a pasiv z hlediska účetnictví a stanovení základu daně z příjmu s přihlédnutím k období realizace.

V souladu se znaleckým posudkem společnost nevyčísliła odložený daňový závazek z titulu přecenění nemovitostí (pozemků) nabytých v rámci fúze. Tento stav vyplývá ze skutečnosti, že záměrem Společnosti je výstavba projektu a následný pronájem administrativních prostor na nemovitostním trhu. Obchodní strategie je tedy založena na dlouhodobé držbě nemovitostí a dlouhodobých tržeb z pronájmu. Tato strategie je v souladu se strategií celé skupiny PASSERINVEST. V souladu s touto strategií byla znalcem stanovena hodnota klíčových nemovitostních aktiv (pozemků), jejichž hodnota je odvozena jako zbytková hodnota s ohledem na podmínky očekávaného pronájmu budovaného nemovitostního projektu.

V případě realizace tohoto přístupu k získání užitků z aktiva se v rámci daňově uznatelných nákladů nijak neprojevuje hodnota pozemku, a to jak pozemku nabytého v případě individuálního pořízení ve formě aktiva (tzv. „asset deal“), tak pozemku nabytého jako součást jmění společnosti. Z tohoto důvodu nebude Nástupnická společnost zatížena případným negativním efektem souvisejícím s daňovou a tržní hodnotou pozemku ve srovnání se situací, kdy by pozemek byl nabyt ve formě individuální transakce za tržní hodnotu. Vzhledem k výše uvedenému se rozdílná daňová a tržní hodnota pozemků v případě nájmu nijak neprojevuje.

### **m) Následné události**

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

### **n) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období**

Ve sledovaném období nedošlo k žádným významným změnám oproti minulému období.

#### 4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

##### *Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)*

##### **POŘIZOVACÍ CENA**

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Software	330	0	0	0	330
Ostatní DNH	95	0	0	0	95
Poskytnuté zálohy na DNM	0	252	0	0	252
Nedokončený DNM	0	0	0	0	0
<b>Celkem 2023</b>	<b>425</b>	<b>252</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>677</b>
<b>Celkem 2022</b>	<b>95</b>	<b>745</b>	<b>0</b>	<b>-425</b>	<b>425</b>

##### **OPRÁVKY**

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Software	-55	-110	0	0	0	-165	0	165
Ostatní DNH	-26	-32	0	0	0	-58	0	37
Poskytnuté zálohy na DNM	0	0	0	0	0	0	0	252
Nedokončený DNM	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Celkem 2023</b>	<b>-81</b>	<b>-142</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-223</b>	<b>0</b>	<b>454</b>
<b>Celkem 2022</b>	<b>0</b>	<b>-82</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-82</b>	<b>0</b>	<b>343</b>

## Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

### POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	338 500				338 500
Stavby	0				0
Hmotné movité věci a jejich soubory	0				0
Poskytnuté zálohy na DHM	847	14 269		-12 493	2 623
Nedokončený DHM	489 971	1 051 971			1 541 942
<b>Celkem 2023</b>	<b>829 318</b>	<b>1 066 240</b>	<b>0</b>	<b>-12 493</b>	<b>1 883 065</b>
<b>Celkem 2022</b>	<b>507 871</b>	<b>321 448</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>829 318</b>

### OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	0					0		338 500
Stavby	0					0		0
Hmotné movité věci a jejich soubory	0					0		0
Poskytnuté zálohy na DHM	0					0		2 623
Nedokončený DHM	0					0		1 541 942
<b>Celkem 2023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>1 883 065</b>
<b>Celkem 2022</b>	<b>0</b>	<b>0</b>				<b>0</b>		<b>829 318</b>

Společnost vlastní pozemky v lokalitě Praha – Roztyly, kterých realizuje projekt multifunkční budovy. K rozvahovému dni byl projekt ve fázi dokončení hrubé stavby. Kolaudace je předpokládána v období 03/2024. Účetní hodnota pozemků je odlišná od daňové hodnoty pozemků. Nedokončený DHM a poskytnuté zálohy na DHM představují výdaje spojené se stavebními pracemi.

## 5. POHLEDÁVKY

Společnost vykazuje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky ve výši 7 072 tis. Kč (minulé období 13.525 tis. Kč) v následující struktuře:

Pohledávky z obchodních vztahů ve výši 1 752 tis. Kč (minulé období 14 tis. Kč) – zejména pohledávky z přefakturace energií dodavateli stavby. Pohledávky jsou ve lhůtě splatnosti.

Stát daňové pohledávky ve výši 1 663 tis. Kč (minulé období 7 553 tis. Kč) – nadměrný odpočet k DPH za 4.Q/2023.



Jiné pohledávky ve výši 3 608 tis. Kč (minulé období 5 958 tis. Kč) – reálné ocenění derivátů v souvislosti s předjednaným bankovním úvěrem.

## 6. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Kromě běžné hotovosti na bankovních účtech není žádný jiný finanční majetek evidován. Hodnota krátkodobého finančního majetku činila k rozvahovému dni 5 116 tis. Kč (minulé období 18 016 tis. Kč).

## 7. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období jsou obecně účtovány do nákladů v období, do kterého věcně a časově přísluší. Společnost eviduje na těchto účtech k rozvahovému dni především časové rozlišení nákladů vztahujících se ke dvěma a více po sobě jdoucím účetním období. Jedná se zejména o časové rozlišení provizí za zprostředkování nájmu a časové rozlišení pronájmu reklamních ploch. Provize se budou rozpouštět do nákladů rovnoměrně po dobu, na kterou byly uzavřeny nájemní smlouvy. Náklady příštích období vykazují k rozvahovému dni hodnotu ve výši 15 762 tis. Kč (minulé období 15 886 tis. Kč).

## 8. VLASTNÍ KAPITÁL

Přehled o změnách vlastního kapitálu (v tis. Kč):

	Zůstatek k 1. 1. 2022	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2022	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2023
Počet akcií (ks)	400			400			400
Základní kapitál	3 000			3 000			3 000
Ostatní kapitálové fondy	55 067			55 067			55 067
Výsledek hospodaření minulých let	-19 530			-19 530		-2 718	-22 248
Výsledek hospodaření běžného úč. období	0			-2 718			-5 742
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>38 537</b>			<b>35 819</b>			<b>30 077</b>

Základní kapitál společnosti se skládá z 200 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě plně upsaných a splacených, ve jmenovité hodnotě 10 tis. Kč a z 200 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě plně upsaných a splacených, ve jmenovité hodnotě 5 tis. Kč

Hospodářský výsledek roku 2022 ve výši -2 718 tis. Kč byl převeden na účet neuhrazené ztráty minulých let.

Dozorčí rada navrhne valné hromadě společnosti převod účetní ztráty za rok 2023 ve výši -5 742 tis. Kč na účet neuhrazené ztráty minulých let.

## 9. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost vykazuje k rozvahovému dni dlouhodobé závazky ve výši 1 702 463 tis. Kč (minulé období 792 000 tis. Kč) v následující struktuře:

Závazky k úvěrovým institucím ve výši 606 463 tis. Kč (minulé období 0 tis. Kč) – bankovní úvěr na financování projektu výstavby multifunkční budovy průběžně čerpaný od období 07/2024. První splátky jsou plánovány na rok 2025.

Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba ve výši 1 096 000 tis. Kč (minulé období 792 000 tis. Kč). - dlouhodobá zápůjčka v rámci koncernu na financování projektu multifunkční budovy viz bod 15.

## 10. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost vykazuje k rozvahovému dni krátkodobé závazky ve výši 118 793 tis. Kč (minulé období 36 206 tis. Kč) v následující struktuře:

Závazky z obchodních vztahů ve výši 118 793 tis. Kč (minulé období 36 206 tis. Kč) – běžné obchodní závazky plynoucí zejména z prováděných stavebních prací. Veškeré závazky jsou ve lhůtě splatnosti.

## 11. DERIVÁTY

Společnost eviduje deriváty (měnové forwardy) oceněné na reálnou hodnotu v kladné výši 3 608 tis. Kč (minulé období 5 958 tis. Kč). Deriváty jsou určeny jako k obchodování a jsou evidovány k rozvahovému dni v jiných krátkodobých pohledávkách.

## 12. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují především faktury došlé v roce 2024, které jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší, tedy do roku 2023. Jedná se o závazky z titulu staveních prací za období 12/2023. Hodnota výdajů příštích období k rozvahovému dni činí 60 136 tis. Kč (minulé období 13 063 tis. Kč).

## 13. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI

Společnost uzavřela v roce 2022 úvěrovou smlouvu s Raiffeisenbank, a.s. na financování výstavby multifunkčního objektu. Stav bankovního úvěru k rozvahovému dni činí 606 463 tis. Kč, splácení jistiny bude započato v průběhu roku 2025.

Základní parametry uvedeného bankovního úvěru jsou následující:

Banka	Termíny/ Podmínky	Úroková sazba	Celkový limit (tis. EUR)	31.12.2023		31.12.2022	
				Částka v cizí měně (tis. EUR)	Částka v tis. Kč	Částka v cizí měně (tis. EUR)	Částka v tis. Kč
Raiffeisenbank a.s.		2,50 % + 3M EURIBOR	50 000	24 528	606 463	0	0
Celkem			50 000	24 528	606 463		
Splátka v následujícím roce			0	0	0	0	0
Splátky v dalších letech			50 000	24 528	606 463	0	0

Společnost ručí za výše popsany úvěr následujícími instrumenty:

- Zástavní právo k pohledávkám z bankovních účtů
- Zástavní právo k pohledávkám na pojistná plnění
- Zástavní právo k podílům
- Zástavní právo k nemovitostem (bližší specifikace je k nahlédnutí v sídle společnosti)
- Zástavní právo k pohledávkám z nájemních smluv
- Zástavní právo ke smlouvě o dílo na výstavbu objektu

## 14. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podle zákona o daních z příjmů může společnost převést daňovou ztrátu vzniklou v minulých obdobích do příštích pěti let. Výše daňové ztráty, která nebyla v daňovém přiznání za rok 2023 uplatněna a bude převedena do dalších let, činí k rozvahovému dni 19 849 tis. Kč. O odložené dani společnost neúčtuje.

## 15. VÝNOSY

Rozpis výnosů společnosti z běžné činnosti (v tis. Kč):

	2022		2023	
	Domáci	Zahraniční	Domáci	Zahraniční
Tržby z prodej služeb	55	0	54	0
Výnosové úroky	783	0	0	0
Ostatní finanční výnosy	5 958	0	17 851	0
Výnosy celkem	6 796	0	17 905	0

## 16. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

Společnost eviduje k rozvahovému dni přijatou dlouhodobou zápůjčku v rámci koncernu od společnosti PASSERINVEST FINANCE, a. s. ve výši 1 096 000 tis. Kč s úrokovou sazbou ve výši 5,88 % p.a. Úroky z poskytnuté zápůjčky jsou hrazeny na konci každého kalendářního čtvrtletí a k rozvahovému dni byly zcela uhrazeny. Úroky za sledované období činí 57 161 tis. Kč (minulé období 34 828 tis. Kč).

Přehled dlouhodobých závazků vůči spřízněným osobám k 31. 12. 2023 (v tis. Kč):

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	2023	2022
PASSERINVEST FINANCE, a. s. – zápůjčka	31. 12. 2028	1 096 000	792 000
PASSERINVEST FINANCE, a. s. – úroky	31. 12. 2023	0	0
CELKEM		1 096 000	792 000

## 17. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje za sledované období účetní ztrátu ve výši -5 742 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 30 077 tis. Kč. Obecně lze říci, že developerské projekty mají velmi dlouhou přípravnou fázi, ve které dochází k nákupu pozemků, řeší se územní rozhodnutí, stavební povolení, vytváří se vlastní projekt a zajišťuje se obsazenost objektu. Společnosti po dobu této přípravné fáze vznikají pouze ztráty. Ztráty budou hrazeny ze zisku, který bude realizován po dokončení projektu a jeho pronájmu. Dle předpokladů vlastníka by společnost měla realizovat zisk nejpozději za rok 2025.

Účetní závěrka k datu 31.12.2023 byla zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání. Příložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

## **18. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI**

K žádným významným událostem nedošlo.

Sestaveno dne:

15.3.2024

Jméno a podpis

Radim Passer

statutárního orgánu účetní jednotky:

