



*SP Audit, s.r.o.
Murmanská 1475/4
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*

Rezidence ARBORETUM, a.s.

Obsah:

- 1) Zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky k 31. 12. 2021
- 2) Rozvaha a výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2021
- 3) Příloha k účetní závěrce



**Zpráva nezávislého auditora
z auditu účetní závěrky společnosti
Rezidence ARBORETUM, a.s.
Se sídlem: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
IČ: 080 56 323
k 31. 12. 2021**

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Rezidence ARBORETUM, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2021, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2021 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Rezidence ARBORETUM, a.s. k 31. 12. 2021 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2021 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 statutární orgán 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 25 -05- 2022

SP Audit, s.r.o.

SP Audit, s.r.o.

Evidenční číslo auditorské společnosti 340



Ing. Lenka Filipová
auditor

Evidenční číslo auditora 2269

ROZVAHA

k 31.12.2021

v tisících Kč

IČ	0	8	0	5	6	3	2	3
----	---	---	---	---	---	---	---	---

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Rezidence ARBORETUM

, 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
	AKTIVA CELKEM	A.+B.+C.+D. 001	+241 321	-381	+240 940	+207 176
B.	Stálá aktiva	B.I.+...+B.III. 003	+226 669	-381	+226 288	+202 093
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	B.I.1.+...+B.I.x. 004	+254	-254	+0	+40
B.I.2.	Ocenitelná práva	B.I.2.1.+B.I.2.2. 006	+254	-254	+0	+40
B.I.2.1.	Software	účty 013, (-)073, (-)091AÚ 007	+254	-254	+0	+40
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	B.II.1.+...+B.II.x. 014	+226 415	-127	+226 288	+202 053
B.II.1.	Pozemky a stavby	B.II.1.1.+B.II.1.2. 015	+127 235	-60	+127 175	+127 194
B.II.1.1.	Pozemky	účty 031, (-)092AÚ 016	+126 652		+126 652	+126 652
B.II.1.2.	Stavby	účty 021, (-)081, (-)092AÚ 017	+583	-60	+523	+542
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	účty 022, (-)082, (-)092AÚ 018	+179	-67	+112	+141
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	B.II.5.1.+B.II.5.2. 024	+99 001		+99 001	+74 718
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	účty 042, (-)094 026	+99 001		+99 001	+74 718
C.	Oběžná aktiva	C.I.+C.II.+C.III.+C.IV. 037	+14 652		+14 652	+5 083
C.II.	Pohledávky	C.II.1.+C.II.2.+C.II.3. 046	+102		+102	+532
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	C.II.2.1.+...+C.II.2.x. 057	+102		+102	+532
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	C.II.2.4.1.+...+C.II.2.4.6. 061	+102		+102	+532
C.II.2.4.3	Stát - daňové pohledávky	účty 341, 342, 343, 345, (-)391AÚ 064	+102		+102	+532
C.IV.	Peněžní prostředky	C.IV.1.+...+C.IV.x. 075	+14 550		+14 550	+4 551
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	účty 221, 261 077	+14 550		+14 550	+4 551

Označ.	PASIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období	
			Netto	Netto	
	PASIVA CELKEM	A.+B.+C.+D.	001	+240 940	+207 176
A.	Vlastní kapitál	A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.+A.VI.	002	+403	-6 636
A.I.	Základní kapitál	A.I.1.+...+A.I.x.	003	+2 000	+2 000
A.I.1.	Základní kapitál	účty 411 nebo 491	004	+2 000	+2 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	A.II.1.+...+A.II.x.	007	+6 905	-3 095
A.II.2.	Kapitálové fondy	A.II.2.1.+...+A.II.2.5.	009	+6 905	-3 095
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	účty 413	010	+6 905	-3 095
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	A.IV.1.+...+A.IV.x.	018	-5 541	-5 541
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	účty 428, 429	019	-5 541	-5 541
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	Aktiva - A.1.-A.II.-A.III.-A.IV - B.-C.-D.-A.VI	021	-2 961	+0
B.+C.	Cizí zdroje	B.+C.	023	+240 228	+213 501
C.	Závazky	C.I.+C.II.+C.III.	029	+240 228	+213 501
C.I.	Dlouhodobé závazky	C.I.1.+...+C.I.x.	030	+240 000	+213 400
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 471	038	+240 000	+213 400
C.II.	Krátkodobé závazky	C.II.1.+...+C.II.x.	045	+228	+101
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	účty 321, 325	051	+228	+101
D.	Časové rozlišení pasiv	D.1.+...+D.x.	066	+309	+311
D.1.	Výdaje příštích období	účty 383	067	+309	+311

Sestaveno dne: 12.5.2022	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma účetní jednotky: , a.s.	PASSER RADIM
Předmět podnikání: Činnosti v oblasti nemovitostí	předseda představenstva
Pozn.:	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

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

Od: 1.1.2021 Do: 31.12.2021

v tisících Kč

IČ 0 8 0 5 6 3 2 3

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Rezidence ARBORETUM

, a.s.


Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Želetavská 1525/1

Praha 4

140 00

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
A.	Výkonová spotřeba A.1.+...+A.x	003	+2 896	+2 457
A.2.	Spotřeba materiálu a energie účty 501, 502, 503	005	+30	+8
A.3.	Služby účty 511, 512, 513, 518	006	+2 866	+2 449
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti E.1.+...+E.x	014	+89	+151
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku E.1.1.+E.1.2.	015	+89	+151
E.1.1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé účty 551, 557	016	+89	+151
F.	Ostatní provozní náklady F.1.+...+F.x	024	+27	+35
F.3.	Daně a poplatky účty 531, 532, 538	027	+27	+25
F.5.	Jiné provozní náklady účty 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 597	029	+0	+10
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-) I.+II.x.+III.+A.-B.-C.-D.-E.-F.	030	-3 012	-2 643
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy VI.1.+...+VI.x	039	+56	+14
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy účty 662, 665	041	+56	+14
K.	Ostatní finanční náklady účty 561, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 598	047	+5	+6
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV.+V.+VI.+VII.-G.-H.-I.-J.-K.	048	+51	+8
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	-2 961	-2 635
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) **- L.	053	-2 961	-2 635
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) **- M.	055	-2 961	-2 635
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII. I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.	056	+56	+14

Sestaveno dne: 12.5.2022	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma účetní jednotky: , a.s.	PASSER RADIM předseda představenstva
Předmět podnikání: Činnosti v oblasti nemovitostí	
Pozn.:	

Účetní jednotka Rezidence ARBORETUM, a.s.

Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2021

OBSAH

1. POPIS SPOLEČNOSTI.....	3
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....	4
3. ÚČETNÍ METODY.....	4
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	4
b) Dlouhodobý hmotný majetek	4
c) Finanční majetek.....	5
d) Pohledávky.....	5
e) Vlastní kapitál.....	6
f) Cizí zdroje	6
g) Použití odhadů	6
h) Účtování výnosů a nákladů.....	6
i) Daň z příjmů.....	6
j) Následné události.....	6
k) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období.....	7
4. DLOUHODOBÝ MAJETEK.....	7
a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)	7
b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)	8
c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč).....	8
5. POHLEDÁVKY	8
6. OPRAVNÉ POLOŽKY	8
7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK.....	9
8. OSTATNÍ AKTIVA.....	9
9. VLASTNÍ KAPITÁL.....	9
10. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	9
11. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	10
12. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI	10
13. OSTATNÍ PASIVA.....	10
14. DAŇ Z PŘÍJMŮ	10
15. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	11
16. VÝNOSY.....	11
17. OSOBNÍ NÁKLADY.....	11
18. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	11
19. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ	11
20. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY.....	11
21. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	12
22. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	12

Účetní jednotka Rezidence ARBORETUM, a.s.

Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2021

1. POPIS SPOLEČNOSTI

Rezidence ARBORETUM, a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která vznikla dne 3. 4. 2019 odštěpením ze společnosti Office Park Roztyly, a.s. a sídlí v Praze 4, Želetavská 1525/1, 140 00, Česká republika, identifikační číslo 08056323. Hlavním předmětem činnosti je:

- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

Na základě projektu rozdělení odštěpením ze dne 20. listopadu 2018 se rozdělila společnost Office Park Roztyly, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, 14000 Praha 4, IČ 27452751, a část jejího jmění určená v projektu přešla na nástupnickou společnost Rezidence ARBORETUM, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, 14000 Praha 4, IČ 08056323. Rozhodný den rozdělení je 1.7.2018.

Na základě projektu rozdělení odštěpením ze dne 15. října 2021 se rozdělila společnost Rezidence ARBORETUM, a.s., sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO 08056323, a v projektu určené části jejího jmění přešly na nově vzniklé společnosti Arboretum B2, s.r.o., sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO 14047420, a Arboretum B3, a.s., sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO 14048060. Rozhodný den rozdělení je 1.1.2021.

Ve sledovaném období byl proveden zápis rozdělení společnosti do obchodního rejstříku.

Společnost je součástí faktického koncernu PASSERINVEST GROUP.

Osoby podílející se 20 a více procenty na základním kapitálu:

- Radim Passer	35 %
- Vladimír Klouda	20 %
- Martin Unger	20 %
- Ondřej Plocek	20 %

Společnost není součástí konsolidačního celku mateřské společnosti.

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2021:

Představenstvo (Jednatelé)	
Předseda:	Radim Passer

Dozorčí rada	
Předseda:	Tomáš Zimčík

Ve společnosti vykonávají rozhodující činnosti členové představenstva společnosti. Společnost využívá služeb externích dodavatelů.

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

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

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 2021 a 2020.

Důvodem rozdělení je budoucí realizace dvou samostatných projektů v rozdílných časových horizontech evidovaných doposud jako pod hlavičkou jedné společnosti.

3. ÚČETNÍ METODY

Způsoby oceňování, odpisování a účetní metody, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2021 a 2020 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.

Výdaje na vývoj, jehož výsledky jsou určeny k obchodování, jsou aktivovány jako nehmotný majetek a vykázány v pořizovací ceně.

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	2 - 8
Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	2 - 8

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.

Dlouhodobý hmotný majetek s pořizovací cenou vyšší, než 80 tis. Kč se odepisuje na vrub nákladů po dobu jeho ekonomické životnosti. U dlouhodobého hmotného majetku s pořizovací cenou do 80 tis. Kč je účtování na základě individuálního posouzení společnosti.

Účetní jednotka Rezidence ARBORETUM, a.s.

Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2021

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.

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. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let (od-do)
Stavby	15 – 60

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

c) Finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek tvoří peníze v hotovosti a na bankovních účtech, eventuálně krátkodobé depozitní směnky.

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména majetkové účasti.

K rozvahovému dni se jednotlivé složky finančního majetku přeceňují níže uvedeným způsobem:

- Cenné papíry k obchodování reálnou hodnotou, změna reálné hodnoty se účtuje do nákladů nebo výnosů.
- Realizovatelné cenné papíry (kromě dluhopisů s pevně stanoveným úrokem) a podíly představující minoritní účast reálnou hodnotou, změna reálné hodnoty se účtuje do vlastního kapitálu jako oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků.
- Majetkové účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem se oceňují pořizovací cenou nebo ekvivalencí, přecenění se účtuje do vlastního kapitálu jako oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků.
- Cenné papíry držené do splatnosti se přeceňují o rozdíl mezi pořizovací cenou bez kuponu a jmenovitou hodnotou. Tento rozdíl se rozlišuje dle věcné a časové souvislosti do nákladů nebo výnosů.

Ekvivalencí se rozumí pořizovací cena účasti upravená na hodnotu odpovídající míře účasti společnosti na vlastním kapitálu.

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého finančního majetku, který se ke konci rozvahového dne nepřeceňuje, rozdíl se považuje za dočasné snížení hodnoty a je zaúčtovaný jako opravná položka.

d) 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.

V položce jiné pohledávky se vykazují také hodnoty zjištěné v důsledku ocenění finančních derivátů reálnou hodnotou.

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.

e) 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. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako ostatní kapitálové fondy.

f) 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.

Úroky z úvěrů a ostatních finančních výpomocí, pokud se jejich splatnost nepředpokládá do 12 měsíců od data rozvahy, jsou vykazovány jako dlouhodobé závazky.

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

g) 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.

h) Účtování výnosů a nákladů

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

i) 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.

j) 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.

k) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období

Vzhledem k rozdělení společnosti s rozhodným datem 1.1.2021 a následnému zápisu rozdělení do OR k datu 8.12.2021 jsou v minulém období rozvahových položek uvedeny stavy ze zahajovací rozvahy. Údaje ve výkazu zisku a ztráty za sledované období jsou uváděny za období od 1.1.2021 do 31.12.2021. V minulém období jsou uváděny hodnoty za rozdělovanou společnost.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Software	254				254
Ostatní ocenitelná práva	0				0
Celkem k 31.12.2021	254				254
Celkem k 1.1.2021	254				254

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Software	-214	-40				-254		0
Ostatní ocenitelná práva	0	0				0		0
Celkem k 31.12.2021	-214	-40				-254		0
Celkem k 1.1.2021	-214	0				-214		40

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	126 652				126 652
Stavby	583				583
Movité věci	179				179
Nedokončený DHM	74 718	24 283			99 001
Celkem k 31.12.2021	202 132	24 283	0	0	226 415
Celkem k 1.1.2021	202 132	0	0	0	202 132

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky								126 652
Stavby	-40	-20				-60		523
Movité věci	-39	-28				-67		112
Nedokončený DHM								99 001
Celkem k 31.12.2021	-79	-48		0		-127		226 288
Celkem k 1.1.2021	-79	0		0		0		202 053

Veškerý majetek byl pro účely odštěpení přeceněn k datu 1.7.2018 nezávislým znalcem formou položkového přecenění.

c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Společnost k rozvahovému dni ani ke konci minulého období nevlastnila žádný dlouhodobý finanční majetek.

5. POHLEDÁVKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky ve výši 102 tis. Kč (minulé období 532 tis. Kč). Jediným titulem je pohledávka vůči státu v souvislosti s nadměrným odpočtem DPH.

6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Společnost netvořila k rozvahovému dni žádné opravné položky.

7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

K rozvahovému dni vykazuje společnost na bankovních účtech stav finančních prostředků ve výši 14 550 tis. Kč (minulé období 4 551 tis. Kč). Jiný krátkodobý finanční majetek společnost neeviduje.

8. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období a jsou obecně účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Stav tohoto účtu k rozvahovému dni vykazuje nulovou hodnotu.

Příjmy příštích období jsou obecně účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší. Společnost k rozvahovému dni ani na konci minulého období o příjmech příštích období neúčtovala.

9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 1. 1. 2021	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2021
Počet akcií (ks)	200			200
Základní kapitál	2 000			2 000
Ostatní kapitálové fondy	-3 095	10 000		6 905
Výsledek hospodaření minulých let	-5 541			-5 541
Výsledek hospodaření běžného účetního období	0			-2 961
Vlastní kapitál	-6 636			403

Základní kapitál společnosti se skládá z 200 kusů kmenových akcií v listinné podobě na jméno.

Ve sledovaném období byl do společnosti poskytnut příplatek do ostatních kapitálových fondů ve výši 10 000 tis. Kč za účelem posílení vlastního kapitálu společnosti.

Hospodářský výsledek za rok 2020 byl vypořádán v rámci tvorby zahajovací rozvahy společnosti.

Dozorčí rada společnosti doporučí valné hromadě převod celého hospodářského výsledku (ztráty) za rok 2021 ve výši -2 961 na účet neuhrazené ztráty minulých let. Tento návrh je předběžný a může být změněn.

Společnost nevyplácela ve sledovaném období ani v minulých obdobích žádné dividendy.

10. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost přijala od spřízněných společností PASSERINVEST FINANCE, a.s. dlouhodobé zápůjčky v celkové výši 240 000 tis. Kč (minulé období 213 400 tis. Kč). Podrobněji jsou specifikovány v článku „Informace o spřízněných osobách“.

11. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé závazky v celkové výši 228 tis. Kč (minulé období 101 tis. Kč) v následující struktuře:

Závazky z obchodních vztahů ve výši 228 tis. Kč (minulé období 101 tis. Kč) – zejména závazky plynoucí z projektových a dalších služeb v souvislosti s projektem budoucí bytové výstavby. Všechny závazky jsou ve lhůtě splatnosti.

K rozvahovému dni ani ke konci minulého období neměla společnost krátkodobé závazky, k nimž bylo zřízeno zástavní právo nebo záruka.

12. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI

Společnost k rozvahovému dni neeviduje žádné bankovní úvěry, pouze přijaté zápůjčky od spřízněných osob (viz. odstavec „Informace o spřízněných osobách“.)

13. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují faktury došlé po rozvahovém dni, které jsou účtovány do nákladů v období, do kterého věcně a časově přísluší, tedy do roku 2021. Jedná se především o časové rozlišení služeb souvisejících s vlastnictvím pozemků. Celková hodnota k rozvahovému dni činí 309 tis. Kč (minulé období 311 tis. Kč).

O výnosech příštích období nebylo ve sledovaném období účtováno.

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 2021 uplatněna a bude převedena do dalších let činí 7 858 tis. Kč.

Společnost nemá k rozvahovému dni žádné daňové nedoplatky po lhůtě splatnosti.

Společnost vyčíslila odloženou daň následovně (v tis. Kč):

Položky odložené daně	2021		2020	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	30		24	
Ostatní přechodné rozdíly:				
Dohadné položky				
Daňová ztráta z minulých let	1 493		975	
Celkem	1 523		999	
Netto	1 523		999	

Společnost ve sledovaném období o odložené daňové pohledávce neúčtovala s ohledem na účetní zásadu opatrnosti.

15. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnost neměla k rozvahovému dni ani ke konci minulého období majetek a závazky (peněžní a nepeněžní povahy např. soudní spory, zaměstnanecké benefity, bankovní záruky atd.), které by nebyly vykázány v rozvaze.

16. VÝNOSY

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

	2021		2020	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Pronájem nemovitostí	0	0	0	0
Výnosové úroky	56	0	14	0
Výnosy celkem	56	0	14	0

17. OSOBNÍ NÁKLADY

Ve sledovaném ani v minulém období neobdrželi členové a bývalí členové statutárních a dozorčích orgánů žádné odměny.

18. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

Ve sledovaném období neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů a řídicí pracovníci žádné zápůjčky, přiznané záruky, zálohy a jiné výhody.

Přehled dlouhodobých závazků vůči spřízněným osobám k 31. 12. 2021 (v tis. Kč):

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	31.12.2021	1.1.2021
PASSERINVEST FINANCE (jistina)	31.3.2023	240 000	213 400
Celkem		240 000	213 400

Zápůjčka je úročena sazbou 5,88 % p.a. Konečná splatnost je 31.3.2023. Úrokovým obdobím je kalendářní čtvrtletí. Veškeré úroky vyčíslené k rozvahovému dni byly zaplacený do konce sledovaného období.

19. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ

Ve sledovaném období nebyly vynaloženy žádné výdaje na výzkum a vývoj.

20. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Nejvýznamnější nákladovou položky jsou služby ve výši 2 866 tis. Kč (minulé období 2 449 tis. Kč) prezentované zejména náklady na údržbu pozemků a služby související s marketingem a dále odpisy dlouhodobého majetku ve výši 89 tis. Kč (minulé období 151 tis. Kč).

21. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje ve sledovaném období ztrátu ve výši -2 961 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 403 tis. Kč (viz bod 9). Obecně lze říci, že developerské projekty mají velmi dlouhou přípravnou fázi, ve které se nakupují pozemky, řeší se územní rozhodnutí, stavební povolení, vytváří se vlastní projekt. Společnosti po dobu této přípravné fáze vznikají pouze ztráty. Ztráty budou hrazeny ze zisku, který bude realizován po výstavbě projektu a jeho pronájmu. Očekává se, že společnost začne s výstavbou projektu bytové výstavby v nejbližších letech a následně začne realizovat zisk. Záporná hodnota vlastního kapitálu v zahajovací rozvaze byla řešena příplatkem do ostatních kapitálových fondů ze strany akcionářů společnosti.

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

22. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Ve sledovaném období nedošlo k žádným událostem, které by významně ovlivnily hospodaření společnosti.

Sestaveno dne:

12. 5. 2022

Jméno a podpis

Radim Passer

statutárního orgánu účetní jednotky: