

ROZVAHA

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

v tisících Kč

IČ	2	5	6	8	7	2	4	7
----	---	---	---	---	---	---	---	---

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

PRIVATE PROPERTY INVESTMENT
a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání, liš-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	+317 088	-116 687	+200 401	+219 828
B.	Stálá aktiva	B.I.+...+B.III.	003	+308 667	-116 687	+191 980	+203 339
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	B.II.1+...+B.II.x	014	+294 236	-116 687	+177 549	+188 662
B.II.1.	Pozemky a stavby	B.II.1.1.+B.II.1.2.	015	+290 184	-112 635	+177 549	+188 579
B.II.1.1.	Pozemky	účty 031, (-)092AÚ	016	+12 250		+12 250	+12 864
B.II.1.2.	Stavby	účty 021, (-)081, (-)092AÚ	017	+277 934	-112 635	+165 299	+175 715
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	účty 022, (-)082, (-)092AÚ	018	+4 052	-4 052	+0	+0
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	B.II.5.1.+B.II.5.2.	024	+0		+0	+83
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	účty 052, (-)095AÚ	025	+0		+0	+48
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	účty 042, (-)094	026	+0		+0	+35
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	B.III.1+...+B.III.x	027	+14 431		+14 431	+14 677
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 043, 061, (-)096AÚ	028	+3 431		+3 431	+4 677
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 066, (-)096AÚ	029	+11 000		+11 000	+10 000
C.	Oběžná aktiva	C.I.+C.II.+C.III.+C.IV.	037	+8 421		+8 421	+16 489
C.II.	Pohledávky	C.II.1+C.II.2.+C.II.3.	046	+6 260		+6 260	+4 158
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	C.II.2.1+...+C.II.2.x.	057	+6 260		+6 260	+4 158
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	účty 311AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ	058	+3 306		+3 306	+3 140
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	C.II.2.4.1.+...+C.II.2.4.6.	061	+2 954		+2 954	+1 018
C.II.2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	účty 314AÚ, (-)391AÚ	065	+390		+390	+375
C.II.2.4.6	Jiné pohledávky	účty 335, 371, 373, 374, 375, 376, 378, (-)391AÚ	067	+2 564		+2 564	+643
C.IV.	Peněžní prostředky	C.IV.1+...+C.IV.x.	075	+2 161		+2 161	+12 331
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	účty 221, 261	077	+2 161		+2 161	+12 331

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	A.+B.+C.+D.	+200 401	+219 828
A.	Vlastní kapitál	A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.+A.VI.	+16 610	+18 216
A.I.	Základní kapitál	A.I.1.+...+A.I.x.	+60 000	+60 000
A.I.1.	Základní kapitál	účty 411 nebo 491	+60 000	+60 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	A.II.1.+...+A.II.x.	+18 231	+4 277
A.II.2.	Kapitálové fondy	A.II.2.1.+...+A.II.2.5.	+18 231	+4 277
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	účty 413	+20 000	+20 000
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	účty (+/-)414	-1 769	-15 723
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	A.IV.1.+...+A.IV.x.	-46 061	-43 480
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	účty 428, 429	-46 061	-43 480
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	Aktiva - A.1.-A.II.-A.III.-A.IV.-B.-C.-D.-A.VI	-15 560	-2 581
B.+C.	Cizí zdroje	B.+C.	+182 422	+200 461
C.	Závazky	C.I.+C.II.+C.III.	+182 422	+200 461
C.I.	Dlouhodobé závazky	C.I.1.+...+C.I.x.	+182 000	+200 000
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 471	+182 000	+200 000
C.II.	Krátkodobé závazky	C.II.1.+...+C.II.x.	+422	+461
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	účty 324	+0	+217
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	účty 321, 325	+7	+58
C.II.8.	Závazky ostatní	C.II.8.1.+...+C.II.8.7.	+415	+186
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	účty 331, 333	+104	+112
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	účty 336	+53	+64
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	účty 341, 342, 343, 345, 346, 347	+114	+10
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	účty 389	+144	+0
D.	Časové rozlišení pasiv	D.1.+...+D.x.	+1 369	+1 151
D.1.	Výdaje příštích období	účty 383	+465	+234
D.2.	Výnosy příštích období	účty 384	+904	+917

Sestaveno dne: 30.4.2022	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma , a.s. účetní jednotky:	PASSER RADIM
Předmět podnikání: Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí Zprostředkování velkoobchodu a velkoobchod v zastoupení	
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	2	5	6	8	7	2	4	7
----	---	---	---	---	---	---	---	---

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**PRIVATE PROPERTY INVESTMENT
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
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb účty 601, 602	001	+13 230	+12 520
A.	Výkonová spotřeba A.1.+...+A.x.	003	+3 212	+3 212
A.2.	Spotřeba materiálu a energie účty 501, 502, 503	005	+409	+352
A.3.	Služby účty 511, 512, 513, 518	006	+2 803	+2 860
D.	Osobní náklady D.1.+...+D.x.	009	+1 925	+1 825
D.1.	Mzdové náklady účty 521, 522, 523	010	+1 436	+1 410
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady D.2.1.+D.2.2.	011	+489	+415
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění účty 524, 525, 526	012	+479	+405
D.2.2.	Ostatní náklady účty 527, 528	013	+10	+10
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti E.1.+...+E.x.	014	+9 894	+9 858
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku E.1.1.+E.1.2.	015	+9 894	+9 858
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé účty 551, 557	016	+9 894	+9 858
III.	Ostatní provozní výnosy III.1.+...+III.x.	020	+4 329	+45
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku účty 641	021	+4 268	+0
III.3.	Jiné provozní výnosy účty 644, 646, 647, 648, 697	023	+61	+45
F.	Ostatní provozní náklady F.1.+...+F.x.	024	+2 745	+35
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku účty 541	025	+2 375	+0
F.3.	Daně a poplatky účty 531, 532, 538	027	+34	+34
F.5.	Jiné provozní náklady účty 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 597	029	+336	+1
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-) I.+I.x.+II.+II.x.+III.+III.-A.-B.-C.-D.-E.-F.	030	-217	-2 365
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly IV.1.+...+IV.x.	031	+135	+0
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba účty 661, 665	032	+135	+0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly účty 561	034	+15 200	+0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy VI.1.+...+VI.x.	039	+82	+52
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba účty 662, 665	040	+11	+10
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy účty 662, 665	041	+71	+42
J.	Nákladové úroky a podobné náklady J.1.+...+J.x.	043	+199	+219
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba účty 562	044	+199	+219
K.	Ostatní finanční náklady účty 561, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 598	047	+48	+49
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV.+V.+VI.+VII.-G.-H.-I.-J.-K.	048	-15 230	-216
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	-15 447	-2 581
L.	Daň z příjmů L.1.+...+L.x.	050	+113	+0
L.1.	Daň z příjmů splatná účty 591, 593, 595, 599	051	+113	+0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) **-L.	053	-15 560	-2 581
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) **-M.	055	-15 560	-2 581
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII. I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.	056	+17 776	+12 617

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém

Sestaveno dne: 30.4.2022	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma účetní jednotky: , a.s.	PASSER RADIM 
Předmět podnikání: Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí Zprostředkování velkoobchodu a velkoobchod v zastoupení	
Pozn.:	

Účetní jednotka PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, 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.....	5
	f) Cizí zdroje.....	5
	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.....	6
4.	DLOUHODOBÝ MAJETEK.....	7
	a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč).....	7
	b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč).....	7
	c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč).....	8
5.	POHLEDÁVKY.....	9
6.	OPRAVNÉ POLOŽKY.....	9
7.	KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK.....	9
8.	OSTATNÍ AKTIVA.....	9
9.	VLASTNÍ KAPITÁL.....	10
10.	REZERVY.....	10
11.	DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY.....	10
12.	KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY.....	10
13.	BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI.....	11
14.	OSTATNÍ PASIVA.....	11
15.	DAŇ Z PŘÍJMŮ.....	11
16.	MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE.....	11
17.	VÝNOSY.....	11
18.	OSOBNÍ NÁKLADY.....	12
19.	INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH.....	12
20.	VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ.....	12
21.	VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY.....	13
22.	POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ.....	13
23.	VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI.....	13

1. POPIS SPOLEČNOSTI

PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která byla zapsána do Veřejného rejstříku dne 12. 8. 1998, spisová značka B 5503 a sídlí v Praze 4 - Michle, Želetavská 1525/1, 140 00, Česká republika, identifikační číslo 256 87 247. Hlavním předmětem činnosti je:

- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Ve sledovaném období nebyly provedeny žádné změny v obchodním rejstříku.

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č.90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech.

Společnost není součástí konsolidačního celku.

Osoby podílející se *20 a více procenty* na základním kapitálu:

- Radim Passer - 100 %

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2021:

Představenstvo (Jednatelé)	
Předseda:	Radim Passer
Dozorčí rada	
Předseda:	Luboš Reitz

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

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.

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

Společnost ve sledovaném období žádný nehmotný majetek nepořídila ani žádný takový majetek k rozvahovému dni nevlastní.

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 nejsou 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.

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 – 50
Samostatné movité věci	2 – 15

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.

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména zápůjčky do společností s majetkovou účastí.

K 31. 12. se jednotlivé složky finančního majetku přeceňují níže uvedeným způsobem:

- Zápůjčky nominální hodnotou
- 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 nepreceňuje, rozdíl se považuje za dočasné snížení hodnoty a je zaúčtován 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.

Společnost má v současné době pouze tržby z pronájmu pozemků a budov.

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

Společnost neprovedla žádné změny ani opravy minulých období.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Celkem 2021	0	0	0	0	0
Celkem 2020	0	0	0	0	0

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Celkem 2021	0	0	0	0	0	0	0	0
Celkem 2020	0	0	0	0	0	0	0	0

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	12.864			-614	12.250
Stavby	279.538	1.191		-2.795	277.934
Samostatné movité věci	4.052				4.052
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	35	17.534		-17.569	0
Poskytnuté zálohy na DHM	48			-48	0
Celkem 2021	296.537	18.725		-21.026	294.236
Celkem 2020	295.865	1.309		-637	296.537

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky								12.250
Stavby	-103.823	-9.894			1.082	-112.635		165.299
Samostatné movité věci	-4.052					-4.052		0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek								0
Poskytnuté zálohy na DHM								0
Celkem 2021	-107.875	-9.894			1.082	-116.687		177.549
Celkem 2020	-98.017	-9.858				-107.875		188.662

c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Přehled o pohybu dlouhodobého finančního majetku:

	Zůstatek k 31. 12. 2019	Přírůstky	Úbytky	Zůstatek k 31. 12. 2020	Přírůstky	Úbytky	Zůstatek k 31. 12. 2021
Podíly v ovládaná nebo ovládající osoba	5.448		771	4.677		1.246	3.431
Zápůjčky a úvěry ovládaná nebo ovládající osoba	10.000			10.000	1.000		11.000
Celkem	15.448		771	14.677		771	14.431

Ve sledovaném období došlo k prodej obchodního podílu na společnosti S-Investment, s.r.o.

Ovládané a ovládající společnosti

Název společnosti	S-LEASING, s.r.o.
Sídlo společnosti	Praha 4, Želetavská 1525/1, 140 00
Podíl v %	100
Vlastní kapitál	3.431
Zisk/ztráta běžného roku	-42
Cena pořízení akcií/podílu	5.200
Jmenovitá hodnota akcie/podílu	200
Vnitřní hodnota akcií/podílu	3.431
Dividendy	0

Zápůjčky a úvěry ovládaným nebo ovládajícím společností k 31. 12. (v tis. Kč):

Společnost	Termíny/Podmínky	2021	2020
S-INVESTMENT, s.r.o.	splatnost do 31.12.2026	11.000	10.000
CELKEM		11.000	10.000

Zápůjčky jsou úročeny sazbou 0,1 % p.a.

5. POHLEDÁVKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky ve výši 6.260 tis. Kč (minulé období 4.158 tis. Kč) v následující struktuře.

Pohledávky z obchodních vztahů ve výši 3.306 tis. Kč (minulé období 3.140 tis. Kč) - běžné obchodní pohledávky z fakturace nájemného. Všechny pohledávky jsou ve lhůtě splatnosti.

Krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 390 tis. Kč (minulé období 375 tis. Kč) – provozní zálohy na energie a služby

Jiné závazky ve výši 2.564 tis. Kč (minulé období 643 tis. Kč) – zejména pohledávky z prodaného dlouhodobého majetku zaplacené v roce 2022 (1.951 tis. Kč), dále zápůjčka fyzické osobě, která je průběžně splácena (612 tis. Kč).

6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Společnost netvořila k rozvahovému datu žádné opravné položky.

7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

V rámci krátkodobého finančního majetku společnost eviduje pouze běžnou hotovost na bankovních účtech a v hotovosti ve výši 2.161 tis. Kč (minulé období 12.331 tis. Kč).

8. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období a jsou obecně účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

Příjmy příštích období jsou obecně účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší.

Společnost ve sledovaném období na účtech ostatních aktiv neúčtovala.

9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2019	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2020	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2020
Počet akcií (ks)	12			12			12
Základní kapitál	60.000			60.000			60.000
Ostatní kapitálové fondy	0	20.000		20.000	20.000		20.000
Rozdíly z přecenění majetku a závazků	-14.952		-771	-15.723	13.954		-1.769
Výsledek hospodaření minulých let	-41.152		-2.328	-43.480		-2.581	-46.061
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-2.328			-2.581			-15.560
Vlastní kapitál	1.586			18.216			16.610

Základní kapitál společnosti se skládá z 12 kusů listinných akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 5 mil. Kč.

Ve sledovaném období došlo ze strany jediného akcionáře k příplatku do ostatních kapitálových fondů ve výši 20 000 tis. Kč za účelem posílení vlastního kapitálu společnosti.

Hospodářský výsledek roku 2020 ve výši -2.581 tis. Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady převeden na účet neuhrazené ztráty z minulých let.

Dozorčí rada společnosti doporučí valné hromadě převod hospodářského výsledku (ztráty) roku 2021 ve výši -15.560 tis. Kč na účet neuhrazené ztráty z minulých let. Tento návrh je předběžný a může být změněn.

Ve sledovaném období ani v minulých obdobích nebyly vypláceny žádné dividendy.

10. REZERVY

Ve sledovaném období nebyly tvořeny žádné rezervy.

11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Dlouhodobé závazky představují dlouhodobou zápůjčku od jediného akcionáře ve výši 182.000 tis. Kč. Podrobněji jsou popsány v článku „Informace o spřízněných osobách“.

12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé závazky ve výši 422 tis. Kč (minulé období 461 tis. Kč). Jedná se zejména o běžné obchodní závazky a závazky z pracovně právních vztahů. Všechny závazky jsou ve lhůtě splatnosti.

K rozvahovému dni neměla společnost krátkodobé závazky, k nimž bylo zřízeno zástavní právo nebo záruka.

13. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI

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

14. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují především faktury došlé v roce 2022, které jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší, tedy do roku 2021. Společnost zde k rozvahovému dni vykazuje hodnotu ve výši 465 tis. Kč (minulé období 234 tis. Kč).

O Výnosech příštích období se účtuje v souvislosti s dlouhodobým pronájmem garážových stání. Nájemné bylo předplaceno předem a postupně se stává součástí výnosů. Společnost zde k rozvahovému dni vykazuje hodnotu ve výši 904 tis. Kč (minulé období 917 tis. Kč).

15. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podle zákona o daních z příjmů může společnost převést daňovou ztrátu vzniklou v minulých obdobích do příštích pěti let. Společnost nedisponuje k rozvahovému dni žádnou uplatnitelnou ztrátou minulých let. Splatná daň z příjmů za rok 2021 činí 113 tis. Kč.

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

Společnost ve sledovaném období neúčtovala o odložené dani z příjmů. K daňovým ztrátám společnosti a k rozdílu účetních a daňových cen nebylo při výpočtu odložené daňové pohledávky přihlíženo s ohledem na účetní zásadu opatrnosti.

16. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnost neměla k rozvahovému dni a ke konci minulého období majetek a závazky peněžní i nepeněžní povahy, které by nebyly vykázány v rozvaze.

17. VÝNOSY

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

	2021		2020	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Pronájem nemovitostí	13.230	0	12.520	0
Tržby z prodaného majetku	4.268	0	0	0
Ostatní provozní výnosy	61	0	45	0
Výnosové úroky	82	0	52	0
Výnosy z majetkových podílů	135	0	0	0
Výnosy celkem	17.776	0	12.617	0

Převážná část výnosů společnosti za sledované a minulé období je soustředěna na pronájem nemovitostí jedinému nájemci.

18. OSOBNÍ NÁKLADY

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

	Celkový počet zaměstnanců 2021	Celkový počet zaměstnanců 2020
Průměrný počet zaměstnanců	6	6
Mzdy	1.436	1.410
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	479	405
Sociální náklady	10	10
Osobní náklady celkem	1.925	1.825

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

19. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

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

Pohledávky vůči spřízněným osobám k 31. 12. (v tis. Kč):

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	2021	2020
S-INVESTMENT – úvěr	31.12.2026	11.000	10.000
S-INVESTMENT – úrok	31.12.2026	0	0
Celkem		11.000	10.000

Veškeré úroky naběhlé do rozvahového dne byly zcela splaceny.

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

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	2021	2020
Radim Passer-úvěr	31.12.2026	182.000	200.000
Radim Passer-úrok	31.12.2026	0	0
Celkem		182.000	200.000

Veškeré úroky naběhlé do rozvahového dne byly zcela splaceny. Úroková sazba činí 0,1 % p.a.

20. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ

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

21. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Významnější položkou provozních nákladů jsou nákupy služeb ve výši 2.803 tis. Kč (minulé období 2.860 tis. Kč) a odpisy dlouhodobého hmotného majetku ve výši 9.894 tis. Kč (minulé období 9.858 tis. Kč). Finanční náklady ovlivňují zejména náklady na prodané podíly ve výši 15 200 tis. Kč, které jsou však z pohledu vlastního kapitálu kompenzovány rozpuštěním opravné položky k finančnímu majetku.

22. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje v roce 2021 ztrátu ve výši -15.560 tis. Kč a kladnou výši vlastního kapitálu ve výši 16.610 tis. Kč. Obdobně vysoké ztráty společnost v následujících obdobích nepředpokládá.

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.

23. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným událostech, které by měly zásadní dopad na hospodaření společnosti.

Sestaveno dne:

30.4.2022

Jméno a podpis

Radim Passer

statutárního orgánu účetní jednotky: