

# ROZVAHA

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

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

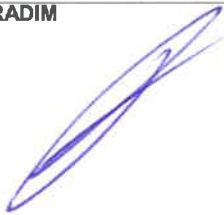
**Želetavská 1525/1**

**Praha 4**

**140 00**

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	A.+B.+C.+D. 001	<b>+330 640</b>	<b>-125 512</b>	<b>+205 128</b>	<b>+200 401</b>
B.	Stálá aktiva	B.I.+...+B.III. 003	<b>+315 156</b>	<b>-125 512</b>	<b>+189 644</b>	<b>+191 980</b>
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	B.II.1+...+B.II.x 014	<b>+311 600</b>	<b>-125 512</b>	<b>+186 088</b>	<b>+177 549</b>
B.II.1.	Pozemky a stavby	B.II.1.1.+B.II.1.2. 015	<b>+290 121</b>	<b>-121 397</b>	<b>+168 724</b>	<b>+177 549</b>
B.II.1.1.	Pozemky	účty 031, (-)092AÚ 016	<b>+12 250</b>		<b>+12 250</b>	<b>+12 250</b>
B.II.1.2.	Stavby	účty 021, (-)081, (-)092AÚ 017	<b>+277 871</b>	<b>-121 397</b>	<b>+156 474</b>	<b>+165 299</b>
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	účty 022, (-)082, (-)092AÚ 018	<b>+4 115</b>	<b>-4 115</b>	<b>+0</b>	<b>+0</b>
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	B.II.5.1.+B.II.5.2. 024	<b>+17 364</b>		<b>+17 364</b>	<b>+0</b>
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	účty 052, (-)095AÚ 025	<b>+4 560</b>		<b>+4 560</b>	<b>+0</b>
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	účty 042, (-)094 026	<b>+12 804</b>		<b>+12 804</b>	<b>+0</b>
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	B.III.1+...+B.III.x 027	<b>+3 556</b>		<b>+3 556</b>	<b>+14 431</b>
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 043, 061, (-)096AÚ 028	<b>+3 556</b>		<b>+3 556</b>	<b>+3 431</b>
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 066, (-)098AÚ 029	<b>+0</b>		<b>+0</b>	<b>+11 000</b>
C.	Oběžná aktiva	C.I.+C.II.+C.III.+C.IV. 037	<b>+15 329</b>		<b>+15 329</b>	<b>+8 421</b>
C.II.	Pohledávky	C.II.1+C.II.2.+C.II.3. 046	<b>+4 329</b>		<b>+4 329</b>	<b>+6 260</b>
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	C.II.2.1.+...+C.II.2.x. 057	<b>+4 329</b>		<b>+4 329</b>	<b>+6 260</b>
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	účty 311AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ 058	<b>+3 300</b>		<b>+3 300</b>	<b>+3 306</b>
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	C.II.2.4.1.+...+C.II.2.4.6. 061	<b>+1 029</b>		<b>+1 029</b>	<b>+2 954</b>
C.II.2.4.3	Stát - daňové pohledávky	účty 341, 342, 343, 345, (-)391AÚ 064	<b>+93</b>		<b>+93</b>	<b>+0</b>
C.II.2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	účty 314AÚ, (-)391AÚ 065	<b>+349</b>		<b>+349</b>	<b>+390</b>
C.II.2.4.6	Jiné pohledávky	účty 335, 371, 373, 374, 375, 376, 378, (-)391AÚ 067	<b>+587</b>		<b>+587</b>	<b>+2 564</b>
C.IV.	Peněžní prostředky	C.IV.1+...+C.IV.x. 075	<b>+11 000</b>		<b>+11 000</b>	<b>+2 161</b>
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	účty 221, 261 077	<b>+11 000</b>		<b>+11 000</b>	<b>+2 161</b>
D.	Časové rozlišení aktiv	D.1+...+D.x. 078	<b>+155</b>		<b>+155</b>	<b>+0</b>
D.3.	Příjmy příštích období	účty 385 081	<b>+155</b>		<b>+155</b>	<b>+0</b>

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	A.+B.+C.+D.	<b>+205 128</b>	<b>+200 401</b>
A.	Vlastní kapitál	A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.+A.VI.	<b>+16 521</b>	<b>+16 610</b>
A.I.	Základní kapitál	A.I.1.+...+A.I.x.	<b>+60 000</b>	<b>+60 000</b>
A.I.1.	Základní kapitál	účty 411 nebo 491	<b>+60 000</b>	<b>+60 000</b>
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	A.II.1.+...+A.II.x.	<b>+18 356</b>	<b>+18 231</b>
A.II.2.	Kapitálové fondy	A.II.2.1.+...+A.II.2.5.	<b>+18 356</b>	<b>+18 231</b>
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	účty 413	<b>+20 000</b>	<b>+20 000</b>
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	účty (+/-)414	<b>-1 644</b>	<b>-1 769</b>
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	A.IV.1.+...+A.IV.x.	<b>-61 621</b>	<b>-46 061</b>
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	účty 428, 429	<b>-61 621</b>	<b>-46 061</b>
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	Aktiva - A.1.-A.II.-A.III.-A.IV.-B.-C.-D.-A.VI	<b>-214</b>	<b>-15 560</b>
B.+C.	Cizí zdroje	B.+C.	<b>+187 370</b>	<b>+182 422</b>
C.	Závazky	C.I.+C.II.+C.III.	<b>+187 370</b>	<b>+182 422</b>
C.I.	Dlouhodobé závazky	C.I.1.+...+C.I.x.	<b>+187 000</b>	<b>+182 000</b>
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 471	<b>+187 000</b>	<b>+182 000</b>
C.II.	Krátkodobé závazky	C.II.1.+...+C.II.x.	<b>+370</b>	<b>+422</b>
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	účty 321, 325	<b>+29</b>	<b>+7</b>
C.II.8.	Závazky ostatní	C.II.8.1.+...+C.II.8.7.	<b>+341</b>	<b>+415</b>
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	účty 331, 333	<b>+133</b>	<b>+104</b>
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	účty 336	<b>+64</b>	<b>+53</b>
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	účty 341, 342, 343, 345, 346, 347	<b>+0</b>	<b>+114</b>
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	účty 389	<b>+144</b>	<b>+144</b>
D.	Časové rozlišení pasiv	D.1.+...+D.x.	<b>+1 237</b>	<b>+1 369</b>
D.1.	Výdaje příštích období	účty 383	<b>+345</b>	<b>+465</b>
D.2.	Výnosy příštích období	účty 384	<b>+892</b>	<b>+904</b>

Sestaveno dne: <b>5.5.2023</b>	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma , a.s. účetní jednotky:	<b>PASSER RADIM</b>
Předmět podnikání: <b>Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí</b> <b>Zprostředkování velkoobchodu a velkoobchod v zastoupení</b>	
Pozn.:	

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

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

Od: 1.1.2022 Do: 31.12.2022

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	+13 216	+13 230
A.	Výkonová spotřeba A.1.+...+A.x.	003	+2 960	+3 212
A.2.	Spotřeba materiálu a energie účty 501, 502, 503	005	+486	+409
A.3.	Služby účty 511, 512, 513, 518	006	+2 474	+2 803
D.	Osobní náklady D.1.+...+D.x.	009	+1 898	+1 925
D.1.	Mzdové náklady účty 521, 522, 523	010	+1 414	+1 436
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady D.2.1.+D.2.2.	011	+484	+489
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění účty 524, 525, 526	012	+472	+479
D.2.2.	Ostatní náklady účty 527, 528	013	+12	+10
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti E.1.+...+E.x.	014	+8 825	+9 894
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku E.1.1.+E.1.2.	015	+8 825	+9 894
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé účty 551, 557	016	+8 825	+9 894
III.	Ostatní provozní výnosy III.1.+...+III.x.	020	+155	+4 329
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku účty 641	021	+0	+4 268
III.3.	Jiné provozní výnosy účty 644, 646, 647, 648, 697	023	+155	+61
F.	Ostatní provozní náklady F.1.+...+F.x.	024	+79	+2 745
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku účty 541	025	+0	+2 375
F.3.	Daně a poplatky účty 531, 532, 538	027	+32	+34
F.5.	Jiné provozní náklady účty 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 597	029	+47	+336
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-) I.+I.x.+II.+II.x.+III.-A.-B.-C.-D.-E.-F.	030	-391	-217
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly IV.1.+...+IV.x.	031	+0	+135
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba účty 661, 665	032	+0	+135
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly účty 561	034	+0	+15 200
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy VI.1.+...+VI.x.	039	+355	+82
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba účty 662, 665	040	+1	+11
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy účty 662, 665	041	+354	+71
J.	Nákladové úroky a podobné náklady J.1.+...+J.x.	043	+173	+199
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba účty 562	044	+173	+199
K.	Ostatní finanční náklady účty 561, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 598	047	+5	+48
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV.+V.+VI.+VII.-G.-H.-I.-J.-K.	048	+177	-15 230
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	-214	-15 447
L.	Daň z příjmů L.1.+...+L.x.	050	+0	+113
L.1.	Daň z příjmů splatná účty 591, 593, 595, 599	051	+0	+113
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ** - L.	053	-214	-15 560
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** - M.	055	-214	-15 560
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII. I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.	056	+13 726	+17 776

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

Sestaveno dne: <b>5.5.2023</b>	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma účetní jednotky: , a.s.	<b>PASSER RADIM</b>
Předmět podnikání: <b>Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí</b> <b>Zprostředkování velkoobchodu a velkoobchod v zastoupení</b>	
Pozn.:	

**Účetní jednotka PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s.**

**Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2022**

## 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) Drobný majetek.....	5
	d) Finanční majetek.....	5
	e) Pohledávky.....	5
	f) Vlastní kapitál.....	6
	g) Cizí zdroje .....	6
	h) Použití odhadů .....	6
	i) Účtování výnosů a nákladů.....	6
	j) Daň z příjmů.....	6
	k) Následné události.....	6
	l) 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) .....	7
	c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč).....	8
5.	POHLEDÁVKY .....	8
6.	KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK.....	9
7.	OSTATNÍ AKTIVA .....	9
8.	VLASTNÍ KAPITÁL.....	9
9.	DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY .....	10
10.	KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY .....	10
11.	BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI .....	10
12.	OSTATNÍ PASIVA.....	10
13.	DAŇ Z PŘÍJMŮ .....	10
14.	MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE .....	10
15.	VÝNOSY.....	11
16.	OSOBNÍ NÁKLADY.....	11
17.	INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH .....	11
18.	VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY.....	12
19.	POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ .....	12
20.	VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI .....	12

## 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 2022 a 2021.

## **3. ÚČETNÍ METODY**

Způsoby oceňování, odpisování a účetní metody, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2022 a 2021 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) 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	dlohodobý majetek	různé účty

Drobný majetek je odepisován 3 roky.

### d) Finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek tvoří peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

Dlohodobý 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 dlohodobého finančního majetku, který se ke konci rozvahového dne nepreceňuje, rozdíl se považuje za dočasné snížení hodnoty a je zaúčtovaný jako opravná položka.

### 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.

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 dlohodobé (splatnost nad 12 měsíců), s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

## **f) 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.

## **g) 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.

## **h) 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.

## **i) 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.

## **j) 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.

## **k) 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.

### ***l) 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)***

Společnost neviduje k rozvahové dni žádný dlouhodobý nehmotný majetek.

### ***b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)***

#### **POŘIZOVACÍ CENA**

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	12.250				12.250
Stavby	277.871				277.871
Samostatné movité věci	4.115				4.115
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	12.804			12.804
Poskytnuté zálohy na DHM	0	4.560			4.560
<b>Celkem 2022</b>	<b>294.236</b>	<b>17.364</b>			<b>311.600</b>
<b>Celkem 2021</b>	<b>296.537</b>	<b>18.725</b>		<b>-21.026</b>	<b>294.236</b>

#### **OPRÁVKY**

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky								12.250
Stavby	-112.572	-8.825				-121.397		156.474
Samostatné movité věci	-4.415					-4.415		0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek								12.804
Poskytnuté zálohy na DHM								4.560
<b>Celkem 2022</b>	<b>-116.687</b>	<b>-9.894</b>				<b>-116.687</b>		<b>186.088</b>
<b>Celkem 2021</b>	<b>-107.875</b>	<b>-9.894</b>			<b>1.082</b>	<b>-116.687</b>		<b>177.549</b>

### c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Přehled o pohybu dlouhodobého finančního majetku:

	Zůstatek k 31. 12. 2020	Přírůstky	Úbytky	Zůstatek k 31. 12. 2021	Přírůstky	Úbytky	Zůstatek k 31. 12. 2022
Podíly v ovládaná nebo ovládající osoba	4.677		-1.246	3.431	125		3.556
Zápůjčky a úvěry ovládaná nebo ovládající osoba	10.000	1.000		11.000		-11.000	0
Celkem	14.677	1.000	-1.246	14.431	125	-11.000	3.556

V minulém 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	3.556
Zisk/ztráta běžného roku	125
Cena pořízení akcií/podílu	5.200
Jmenovitá hodnota akcie/podílu	200
Vnitřní hodnota akcií/podílu	3.556
Dividendy	0

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

Společnost	Termíny/Podmínky	2021	2022
S-INVESTMENT, s.r.o.	splatnost do 31.12.2026	11.000	0
CELKEM		11.000	0

Zápůjčka byla úročena sazbou 0,1 % p.a. Zcela splaceno včetně úroků v období 02/2022.

## 5. POHLEDÁVKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky ve výši 4.329 tis. Kč (minulé období 6.260 tis. Kč) v následující struktuře.

Pohledávky z obchodních vztahů ve výši 3.300 tis. Kč (minulé období 3.306 tis. Kč) - běžné obchodní pohledávky z fakturace nájemného. Všechny pohledávky jsou ve lhůtě splatnosti.

Stát – daňové pohledávky ve výši 93 tis. Kč (minulé období 0 tis. Kč) – zejména zálohy na daň z příjmů právnických osob ve výši 90 tis. Kč a přeplatek daně ze závislé činnosti ve výši 3 tis. Kč.

Krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 349 tis. Kč (minulé období 390 tis. Kč) – provozní zálohy na energie služby

Jiné závazky ve výši 587 tis. Kč (minulé období 2.564 tis. Kč) – v minulém období zejména pohledávky z prodaného dlouhodobého majetku zaplacené v roce 2022 (1.951 tis. Kč), dále zápůjčka fyzické osobě, která je průběžně splácena (587 tis. Kč).

## 6. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

V rámci krátkodobého finančního majetku společnost eviduje pouze běžnou hotovost na bankovních účtech a v hotovosti ve výši 11.000 tis. Kč (minulé období 2.161 tis. Kč).

## 7. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období a jsou obecně účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Společnost na tomto účtu ve sledovaném období neúčtovala.

Příjmy příštích období ve výši 155 tis. Kč (minulé období 0 tis. Kč) – přijaté pojistné plnění související s rokem 2022, zaplacené v roce 2023.

## 8. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2020	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2021	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2021
Počet akcií (ks)	12			12			12
Základní kapitál	60.000			60.000			60.000
Ostatní kapitálové fondy	20.000	20.000		20.000	20.000		20.000
Rozdíly z přecenění majetku a závazků	-15.723	13.954		-1.769	125		-1.644
Výsledek hospodaření minulých let	-43.480		-2.581	-46.061		-15.560	-61.621
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-2.581			-15.560			-214
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>18.216</b>			<b>16.610</b>			<b>16.521</b>

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

V minulém 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 2021 ve výši -15.560 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 2022 ve výši -214 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.

## **9. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY**

Dlouhodobé závazky představují dlouhodobou zápůjčku od jediného akcionáře ve výši 187.000 tis. Kč. Podrobněji jsou popsány v článku „Informace o spřízněných osobách“.

## **10. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY**

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé závazky ve výši 370 tis. Kč (minulé období 422 tis. Kč). Jedná se zejména o běžné obchodní závazky a závazky z pracovních právních vztahů. Všechny závazky jsou ve lhůtě splatnosti.

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

## **11. 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“.)

## **12. OSTATNÍ PASIVA**

Výdaje příštích období zahrnují především faktury došlé v roce 2023, které jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší, tedy do roku 2022. Společnost zde k rozvahovému dni vykazuje hodnotu ve výši 345 tis. Kč (minulé období 465 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 892 tis. Kč (minulé období 904 tis. Kč).

## **13. 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 2022 uplatněna a bude převedena do dalších let, činí k rozvahovému dni 1.163 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.

## **14. 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.

## 15. VÝNOSY

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

	2021		2022	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Pronájem nemovitostí	13.230	0	12.216	0
Tržby z prodaného majetku	4.268	0	0	0
Ostatní provozní výnosy	61	0	155	0
Výnosové úroky	82	0	355	0
Výnosy z majetkových podílů	135	0	0	0
<b>Výnosy celkem</b>	<b>17.776</b>	<b>0</b>	<b>13.726</b>	<b>0</b>

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

## 16. OSOBNÍ NÁKLADY

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

	Celkový počet zaměstnanců 2021	Celkový počet zaměstnanců 2022
	Průměrný počet zaměstnanců	6
Mzdy	1.436	1.414
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	479	472
Sociální náklady	10	12
<b>Osobní náklady celkem</b>	<b>1.925</b>	<b>1.898</b>

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

## 17. 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	2022
S-INVESTMENT – úvěr	31.12.2026	11.000	0
S-INVESTMENT – úrok	31.12.2026	0	0
<b>Celkem</b>		<b>11.000</b>	<b>0</b>

Veškeré poskytnuté zápůjčky včetně úroků byly splaceno v období 02/2022.

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

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	2021	2022
Radim Passer-úvěr	31.12.2026	182.000	187.000
Radim Passer-úrok	31.12.2026	0	0
<b>Celkem</b>		<b>182.000</b>	<b>187.000</b>

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

## 18. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Významnější položkou provozních nákladů jsou nákupy služeb ve výši 2.474 tis. Kč (minulé období 2.803 tis. Kč) a odpisy dlouhodobého hmotného majetku ve výši 8.825 tis. Kč (minulé období 9.894 tis. Kč). Finanční náklady minulého období 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.

## 19. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje v roce 2022 ztrátu ve výši -214 tis. Kč a kladnou výši vlastního kapitálu ve výši 16.521 tis. Kč. V případě pokračujícího mírně ztrátového hospodaření i v následujících letech je výše vlastního kapitálu dostatečná.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2022 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.

## 20. 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:

5.5.2023

Jméno a podpis

Radim Passer

statutárního orgánu účetní jednotky: