



*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](mailto:spaudit@spaudit.cz)  
internet: [www.spaudit.cz](http://www.spaudit.cz)*

## **Arboretum B4, a.s.**

### **Obsah:**

- 1) Zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky k 31. 12. 2022**
- 2) Rozvaha a výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2022**
- 3) Příloha k účetní závěrce**



**Zpráva nezávislého auditora  
z auditu účetní závěrky společnosti  
Arboretum B4, a.s.  
Se sídlem: Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4  
IČ: 170 70 805  
k 31. 12. 2022**

Tato zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky je určena akcionářům účetní jednotky Arboretum B4, a.s.

***Výrok auditora***

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Arboretum B4, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2022, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2022 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 Arboretum B4, a.s. k 31. 12. 2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2022 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 nepřetržitého 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 25-05-2023

*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.**

Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10, tel., fax: 295 560 374

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

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

strana 2 z 2

# ROZVAHA

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**Arboretum B4**

, a.s.

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

**Želetavská 1525/1**

**Praha 4**

**140 00**

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

v tisících Kč

iČ	1	7	0	7	0	8	0	5
----	---	---	---	---	---	---	---	---

otisk podacího razítka

Označ.	AKTIVA	Běžné účetní období			Minulé období
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>+31 387</b>	<b>+47</b>	<b>+31 340</b>	<b>+29 456</b>
B.	Stálá aktiva	<b>+29 472</b>	<b>+47</b>	<b>+29 425</b>	<b>+29 456</b>
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	<b>+29 472</b>	<b>+47</b>	<b>+29 425</b>	<b>+29 456</b>
B.II.1.	Pozemky a stavby	<b>+29 409</b>		<b>+29 409</b>	<b>+29 409</b>
B.II.1.1.	Pozemky	<b>+29 409</b>		<b>+29 409</b>	<b>+29 409</b>
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	<b>+47</b>	<b>+47</b>	<b>+0</b>	<b>+47</b>
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	<b>+16</b>		<b>+16</b>	<b>+0</b>
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	<b>+16</b>		<b>+16</b>	<b>+0</b>
C.	Oběžná aktiva	<b>+1 915</b>		<b>+1 915</b>	<b>+0</b>
C.II.	Pohledávky	<b>+2</b>		<b>+2</b>	<b>+0</b>
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	<b>+2</b>		<b>+2</b>	<b>+0</b>
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	<b>+2</b>		<b>+2</b>	<b>+0</b>
C.II.2.4.3	Stát - daňové pohledávky	<b>+2</b>		<b>+2</b>	<b>+0</b>
C.IV.	Peněžní prostředky	<b>+1 913</b>		<b>+1 913</b>	<b>+0</b>
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	<b>+1 913</b>		<b>+1 913</b>	<b>+0</b>

Označ.	PASIVA	Běžné účetní období		Minulé období
		Netto	Netto	Netto
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>+31 340</b>		<b>+29 456</b>
A	Vlastní kapitál	<b>+29 191</b>		<b>+29 456</b>
A.I.	Základní kapitál	<b>+2 000</b>		<b>+2 000</b>
A.I.1.	Základní kapitál	<b>+2 000</b>		<b>+2 000</b>
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	<b>+27 456</b>		<b>+27 456</b>
A.II.2.	Kapitálové fondy	<b>+27 456</b>		<b>+27 456</b>
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	<b>+27 456</b>		<b>+27 456</b>
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	<b>-265</b>		<b>+0</b>
B.+C.	Cizí zdroje	<b>+2 000</b>		<b>+0</b>
C.	Závazky	<b>+2 000</b>		<b>+0</b>
C.I.	Dlouhodobé závazky	<b>+2 000</b>		<b>+0</b>
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	<b>+2 000</b>		<b>+0</b>
D.	Časové rozlišení pasiv	<b>+149</b>		<b>+0</b>
D.1.	Výdaje příštích období	<b>+149</b>		<b>+0</b>

Sestaveno dne: <b>15.3.2023</b>	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma , a.s. účetní jednotky:	<b>PASSER RADIM</b>
Předmět podnikání: <b>Činnosti v oblasti nemovitostí</b>	
Pozn.:	

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**Arboretum B4**

, a.s.

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

**Želetavská 1525/1**

**Praha 4**

**140 00**

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


Od: 1.1.2022 Do: 31.12.2022

v tisících Kč

IČ 1 7 0 7 0 8 0 5

otisk podacího razítka

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	Skutečnost v účetním období	
		sledovaném	minulém
A	Výkonová spotřeba	+211	+0
A.3.	Služby	+211	+0
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	+48	+0
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	+48	+0
E.1.1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	+48	+0
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	-259	+0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	+1	+0
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	+1	+0
K.	Ostatní finanční náklady	+5	+0
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-6	+0
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-265	+0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	-265	+0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-265	+0

Sestaveno dne: 15.3.2023	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma , a.s.	PASSER RADIM
Účetní jednotky:	
Předmět podnikání: <b>Činnosti v oblasti nemovitostí</b>	
Pozn.:	

**Účetní jednotka Arboretum B4, a.s.**

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

## OBSAH

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

## 1. POPIS SPOLEČNOSTI

**Arboretum B4, a.s.** (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která vznikla dne 1. 5. 2022 odštěpením ze společnosti Roztyly Plaza, a.s. a sídlí v Praze 4, Želetavská 1525/1, 140 00, Česká republika, identifikační číslo 170 70 805. Hlavním předmětem činnosti je:

- Výstavba, koupě a/nebo prodej developerských projektů, jejich správa a zajištění

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. rozhodný den rozdělení je stanoven na 1.1.2022.

Ve sledovaném období byl proveden zápis společnosti do obchodního rejstříku.

Společnost je součástí faktického koncernu PASSERINVEST GROUP.

Osoby podílející se 20 a více procenty na základním kapitálu:

- Radim Passer 85 %

Společnost není součástí konsolidačního celku mateřské společnosti.

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2022:

Představenstvo (Jednatelé)	
Předseda:	Radim Passer

Dozorčí rada	
Předseda:	Tomáš Zimčík

Ve společnosti vykonává rozhodující činnosti předseda představenstva společnosti. Společnost využívá služeb externích dodavatelů.

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.



### 3. ÚČETNÍ METODY

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

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.

K datu 1.1.2021 byl podle §24 odst. 3 písm. a) bodu 2 zákona o účetnictví dlouhodobý majetek účetní jednotky oceněn reálnou hodnotou na základě znaleckého posudku v rámci odštěpení společnosti.

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.

## 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 hmotný i nehmotný majetek je odepisován 3 roky.

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.

## d) 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 přečítají 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 přečítají 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 nepřepočítá, rozdíl se považuje za dočasné snížení hodnoty a je zaúčtován 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 dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců), s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

### **f) Vlastní kapitál**

Základní kapitál společnosti se vyazuje 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 vyazuje 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.

## 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

Vzhledem k rozdělení společnosti s rozhodným datem 1.1.2022 a následnému zápisu rozdělení do OR k datu 1.5.2022 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 1.1.2022 do 31.12.2022.

## 4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

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

Společnost neeviduje k rozvahovému dni žádný dlouhodobý nehmotný majetek.

### n) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

#### POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	29 409				29 409
Stavby	0				0
Movité věci	47				47
Nedokončený DHM	0	16			16
Celkem k 31.12.2022	29 456	16	0	0	29 472
Celkem k 1.1.2022	-	-	-	-	29 456

## OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	0							29 409
Stavby	0							0
Movité věci	0	-47				-47		0
Nedokončený DHM	0							16
<b>Celkem k 31.12.2022</b>	<b>0</b>	<b>-47</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-47</b>		<b>29 425</b>
<b>Celkem k 1.1.2022</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		<b>29 456</b>

Veškerý majetek byl pro účely odštěpení přeceněn k datu 1.1.2021 nezávislým znalcem formou položkového přecenění.

## 5. POHLEDÁVKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky ve výši 2 tis. Kč. Jedná se o daňové pohledávky vůči státu (nadměrný odpočet DPH).

## 6. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

K rozvahovému dni vykazuje společnost na bankovních účtech stav finančních prostředků ve výši 1 913 tis. Kč (minulé období 00 tis. Kč). Jiný krátkodobý finanční majetek společnost neeviduje.

## 7. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 1. 1. 2022	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2022
Počet akcií (ks)	200			200
Základní kapitál	2 000			2 000
Ostatní kapitálové fondy	27 456			27 456
Výsledek hospodaření minulých let	0			0
Výsledek hospodaření běžného účetního období	0		-265	-265
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>29 456</b>		<b>-265</b>	<b>29 191</b>

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

Dozorčí rada společnosti doporučí valné hromadě převod celého hospodářského výsledku (ztráty) za rok 2022 ve výši -265 tis. Kč 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.

## 8. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

K rozvahovému dni vykazuje společnost dlouhodobou zápůjčku od spřízněné společnosti PASSERINVEST GROUP a.s. v celkové výši 2 000 tis. Kč (minulé období 0 tis. Kč). Podrobněji jsou specifikovány v článku „Informace o spřízněných osobách“.

## 9. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost neeviduje k rozvahovému dni žádné krátkodobé závazky.

## 10. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV

K rozvahovému dni vykazuje společnost výdaje příštích období ve výši 149 tis. Kč (minulé období 0 Kč). Tento zůstatek představuje přijaté faktury v následujícím období, které věcně a časově přísluší do sledovaného období, konkrétně náklady na údržbu a správu pozemku.

## 11. 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 265 tis. Kč.

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

Odložený daňový závazek vyplývající z rozdílných účetních cen a daňových nabývacích cen jednotlivých pozemků k datu přecenění v rámci odštěpení společnosti není vykázán, vzhledem k tomu, že se nepředpokládá prodej pozemků formou převodu aktiva.

## 12. 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.

## 13. VÝNOSY

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

	2022	
	Domácí	Zahraniční
Pronájem nemovitostí	0	0
Výnosové úroky	0	0
Výnosy celkem	0	0

## 14. 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. 2022 (v tis. Kč):

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	2022
PASSERINVEST GROUP (jistina)	31.12.2028	2 000
celkem		2 000

Zápůjčka je úročena sazbou 0,10 % p.a. Konečná splatnost je 31.12.2028. Úrokovým obdobím je kalendářní čtvrtletí. Veškeré úroky do 31.12.2022 byly zaplacený.

## 15. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Nejvýznamnější položkou ve výkazu zisku a ztráty jsou služby ve výši 211 tis. Kč.

## 16. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje ve sledovaném období výsledek hospodaření ve výši -265 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 29 191 tis. Kč. Společnost připravuje realizaci nového developerského projektu. 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 v nejbližších letech a následně začne realizovat zisk.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2022 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.

## 17. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

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

Sestaveno dne:

15. 3. 2023

Jméno a podpis

Radim Passer

statutárního orgánu účetní jednotky: