



*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*

Roztyly Plaza, a.s.

Obsah:

- 1) Zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky k 31. 12. 2020
- 2) Rozvaha a výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2020
- 3) Příloha k účetní závěrce



**Zpráva nezávislého auditora
z auditu účetní závěrky společnosti
Rožtyly Plaza, a.s.**

**Se sídlem: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14000
IČ: 281 99 910
k 31. 12. 2020**

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Rožtyly Plaza, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2020, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2020 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 Rožtyly Plaza, a.s. k 31. 12. 2020 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2020 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 13-04-2021

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. 3 1 . 1 2 . 2 0 2 0

v tisících Kč

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

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Roztyly Plaza

, a.s.

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


Želetavská 1525/1

Praha 4

140 00

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	001	+430 434	-90	+430 344	+462 033
B.	Stálá aktiva	003	+426 875	-90	+426 785	+406 707
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	+426 875	-90	+426 785	+406 707
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	+369 300		+369 300	+369 300
B.II.1.1.	Pozemky	016	+369 300		+369 300	+369 300
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	+201	-90	+111	+183
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	+57 374		+57 374	+37 224
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	+3 511		+3 511	+0
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	+53 863		+53 863	+37 224
C.	Oběžná aktiva	037	+3 559		+3 559	+55 326
C.II.	Pohledávky	046	+774		+774	+930
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	+774		+774	+930
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	+774		+774	+930
C.II.2.4.3	Stát - daňové pohledávky	064	+774		+774	+930
C.IV.	Peněžní prostředky	075	+2 785		+2 785	+54 396
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	+2 785		+2 785	+54 396

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	+430 344	+462 033
A.	Vlastní kapitál	002	+70 205	+41 414
A.I.	Základní kapitál	003	+3 000	+3 000
A.I.1.	Základní kapitál	004	+3 000	+3 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	007	+85 914	+38 414
A.II.2.	Kapitálové fondy	009	+85 914	+38 414
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	010	+85 914	+38 414
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	021	-18 709	+0
B.+C.	Cizí zdroje	023	+360 018	+332 450
C.	Závazky	029	+360 018	+332 450
C.I.	Dlouhodobé závazky	030	+360 000	+321 000
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	038	+360 000	+321 000
C.II.	Krátkodobé závazky	045	+18	+11 450
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	051	+18	+2 437
C.II.8.	Závazky ostatní	055	+0	+9 013
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	056	+0	+9 013
D.	Časové rozlišení pasiv	066	+121	+88 169
D.1.	Výdaje příštích období	067	+121	+88 169

Sestaveno dne: 15.3.2021	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma účetní jednotky: , a.s.	PASSER RADIM
Předmět podnikání: Architektonické a inženýrské činnosti a související technické poradenství Nespecializovaný velkoobchod	
Pozn.:	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY



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

Od: 1.1.2020 Do: 31.12.2020

v tisících Kč

IČ 2 8 1 9 9 9 1 0

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Roztyly Plaza

, a.s.

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

Želetavská 1525/1

Praha 4

140 00

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001	+54	+0
A.	Výkanová spotřeba	003	+949	+68
A.3.	Služby	006	+949	+68
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	014	+72	+0
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	+72	+0
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	+72	+0
F.	Ostatní provozní náklady	024	+13	+0
F.3.	Daně a poplatky	027	+13	+0
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	030	-980	-68
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	+245	+51
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040	+0	+13
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	+245	+38
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	+17 962	+16 806
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044	+17 962	+16 806
K.	Ostatní finanční náklady	047	+12	+6
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	048	-17 729	-16 761
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	-18 709	-16 829
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	-18 709	-16 829
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	-18 709	-16 829
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	+299	+51

Sestaveno dne: 15.3.2021	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma , a.s. účetní jednotky:	PASSER RADIM
Předmět podnikání: Architektonické a inženýrské činnosti a související technické poradenství Nespecializovaný velkoobchod	
Pozn.:	

Účetní jednotka Roztyly Plaza, a.s.

Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2020

OBSAH

1. POPIS SPOLEČNOSTI	3
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	4
3. ÚČETNÍ METODY	4
a) Dlouhodobý hmotný majetek	4
b) Finanční majetek	5
c) Pohledávky	5
d) Vlastní kapitál	5
e) Cizí zdroje	5
f) Devizové operace	5
g) Použití odhadů	5
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 hmotný majetek (v tis. Kč)	7
5. POHLEDÁVKY	8
6. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	8
7. OSTATNÍ AKTIVA	8
8. VLASTNÍ KAPITÁL	8
9. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	8
10. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	9
11. Ostatní pasiva	9
12. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI	9
13. DAŇ Z PŘÍJMŮ	9
14. VÝNOSY	9
15. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	9
16. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	10
17. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	10

1. POPIS SPOLEČNOSTI

Společnosti Roztyly Plaza, a.s. (dříve Roztyly Garden – Rose House, a.s., dále jen „společnost“) je akciová společnost, která vznikla dne 5. 12. 2007 a sídlí v Praze 4, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, Česká republika, identifikační číslo 28199910. Hlavním předmětem její činnosti je Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona a Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

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

K datu 13.9.2020 byla do obchodního rejstříku zapsána realizace fúze a s tím související změna obchodního jména.

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

Osoby podílející se 20 a více procenty na základním kapitálu:
- Radim Passer 85 %

Společnost není součástí konsolidačního celku mateřské společnosti.

Společnost je součástí faktického koncernu PASSERINVEST GROUP

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2020:

Představenstvo (Jednatelé)	
Předseda:	Radim Passer

Dozorčí rada	
Předseda:	Ing. Mgr. Tomáš Zimčík

Společnost má následující organizační strukturu:

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

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

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona o účetnictví) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2020 a 2019.

Vzhledem k tomu, že k 1.1.2020 došlo k fúzi sloučením, společnost uvedla v rozvaze v minulém období stavy k 1.1.2020 se zahajovací rozvahy a ve výkazu zisku a ztráty údaje společnosti Roztyly Garden – Rose House a.s. Z tohoto důvodu nejsou údaje ve výkazu zisku a ztráty běžného období plně srovnatelné s obdobím minulým.

3. ÚČETNÍ METODY

Způsoby oceňování, odpisování a účetní metody, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2020 a 2019 jsou následující:

a) Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení, náklady na dopravu, clo a další náklady s pořízením související. Úroky z úvěru jsou součástí pořizovací ceny od data zahájení prací na developerském projektu. Za období roku 2020 činila výše aktivovaných úroků 3.112 tis. Kč.

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

Dlouhodobý hmotný majetek nad 40 tis. Kč se odepisuje po dobu ekonomické životnosti.

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

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

Odpisování

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

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

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

b) Finanční majetek

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

c) Pohledávky

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

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

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

d) 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.

e) Cizí zdroje

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

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

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

f) Devizové operace

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

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

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.

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

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

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 realizaci fúze sloučení k rozhodnému datu 1.1.2020 jsou veškeré rozvahové položky minulého období použity ze zahajovací rozvahy nástupnické společnosti. Výsledkové položky minulého období jsou použity z účetní závěrky nástupnické společnosti k datu 31.12.2019.

Dále došlo v souvislosti s fúzí k položkovému přecenění majetku na reálnou hodnotu nezávislým znalcem.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

a) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	369 300				369 300
Stavby	0				0
Hmotné movité věci a jejich soubory	201				201
Poskytnuté zálohy na DHM	0	3 511			3 511
Nedokončený DHM	37 224	16 639			53 863
Celkem 31.12 .2020	406 725	20 150	0	0	426 875
Celkem 1.1.2020	406 725	0	0	0	406 725

Společnost vlastní pozemky v lokalitě Praha – Roztyly pro realizaci budoucích projektů, účetní hodnota pozemků je odlišná od daňové hodnoty pozemků. Nedokončený DHM a poskytnuté zálohy na DHM představují výdaje spojené s přípravou těchto projektů.

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	0					0		369 300
Stavby	0					0		0
Hmotné movité věci a jejich soubory	-18	-72				-90		111
Poskytnuté zálohy na DHM	0					0		3 511
Nedokončený DHM	0					0		53 863
Celkem 31.12 .2020	-18	-72				-90		426 785
Celkem 1.1.2020	-18					-18		406 707

5. POHLEDÁVKY

Společnost vykazuje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky ve výši 774 tis. Kč (minulé období 930 tis. Kč) v následující struktuře:

Stát daňové pohledávky ve výši 774 tis. Kč (minulé období 930 tis. Kč) – nadměrný odpočet k DPH za 4Q/2020.

6. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Kromě běžné hotovosti na bankovních účtech není žádný jiný finanční majetek evidován. Hodnota krátkodobého finančního majetku činila k rozvahovému dni 2 785 tis. Kč (minulé období 54 396 tis. Kč).

7. OSTATNÍ AKTIVA

Společnost k rozvahovému dni ani ke konci minulého období neevidovala žádná ostatní aktiva.

8. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 1. 1. 2020	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2020
Počet akcií (ks)	400			400
Základní kapitál	3 000			3 000
Ostatní kapitálové fondy	38 414	47 500		85 914
Výsledek hospodaření minulých let	0			0
Výsledek hospodaření běžného úč. období	0			-18 709
Vlastní kapitál	41 414			70 205

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

Ve sledovaném období byly na základě rozhodnutí valné hromady realizovány příplatky do ostatních kapitálových fondů v celkové výši 47 500 tis. Kč za účelem posílení vlastního kapitálu společnosti.

Hospodářský výsledek roku 2019 byl vypořádan v rámci úprav struktury vlastního kapitálu při tvorbě zahajovací rozvahy nástupnické společnosti.

Dozorčí rada navrhne valné hromadě společnosti převod účetní ztráty za rok 2020 ve výši -18 709 tis. Kč na účet neuhrazené ztráty minulých let.

9. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost vykazuje k rozvahovému dni dlouhodobé závazky ve výši 360 000 tis. Kč (minulé období 321 000 tis. Kč). Jedná se o dlouhodobou zápůjčku v rámci koncernu na financování připravovaného projektu multifunkční budovy viz bod 15.

10. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost vykazuje k rozvahovému dni krátkodobé závazky ve výši 18 tis. Kč (minulé období 11 450 tis. Kč) v následující struktuře:

Závazky z obchodních vztahů ve výši 18 tis. Kč (minulé období 2 437 tis. Kč) – běžné obchodní závazky vztahující se zejména k projektovým pracím a přípravě projektu.

Závazky – ke společníkům ve výši 0 tis. Kč (minulé období 9 013 tis. Kč) – krátkodobé zápůjčky k bývalým minoritním akcionářům vypořádané v průběhu sledovaného období.

11. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují především faktury došlé v roce 2021, které jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší, tedy do roku 2020. Jedná se o běžné provozní služby. Hodnota výdajů příštích období k rozvahovému dni činí 121 tis. Kč (minulé období 88 169 tis. Kč – dohadná položka na odkup minoritního podílu realizovaný v období 03/2020).

12. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI

Společnost k rozvahovému dni neeviduje žádné bankovní úvěry. Eviduje pouze dlouhodobé zápůjčky od spřízněných osob.

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 2020 uplatněna a bude převedena do dalších let, činí k rozvahovému dni 14 575 tis. Kč.

O odložené dani společnost neúčtuje.

14. VÝNOSY

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

	2020		2019	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Tržby z prodej služeb	54	0	0	0
Jiné provozní výnosy	0	0	0	0
Výnosové úroky	245	0	51	0
Ostatní finanční výnosy	0	0	0	0
Výnosy celkem	299	0	109	0

15. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

Společnost eviduje k rozvahovému dni přijatou dlouhodobou zápůjčku v rámci koncernu od společnosti PASSERINVEST FINANCE, a. s. ve výši 360 000 tis. Kč s úrokovou sazbou ve výši 5,88 % p.a. Úroky z poskytnuté zápůjčky jsou hrazeny na konci každého kalendářního čtvrtletí a k rozvahovému dni byly zcela uhrazeny. Úroky byly v roce 2020 ve výši 20 950 tis. Kč.

Přehled dlouhodobých závazků vůči spřízněným osobám k 31. 12. 2020 (v tis. Kč):

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	2020	2019
PASSERINVEST FINANCE, a. s. - zápůjčka	31. 3. 2023	360 000	321 000
PASSERINVEST FINANCE, a. s. - úroky	31. 12. 2020	0	0
CELKEM		360 000	321 000

16. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje za sledované období účetní ztrátu ve výši -18 709 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 70 205 tis. Kč. Uvedená ztráta plyne zejména z nákladových úroků ze zápůjčky v rámci financování nákupu pozemků a projektových prací. Obecně lze říci, že developerské projekty mají velmi dlouhou přípravnou fázi, ve které dochází k nákupu pozemků, řeší se územní rozhodnutí, stavební povolení, vytváří se vlastní projekt a zajišťuje se obsazenost objektu. Společnosti po dobu této přípravné fáze vznikají pouze ztráty. Ztráty budou hrazeny ze zisku, který bude realizován po výstavbě projektu a jeho pronájmu. Pokud by v mezidobí došlo k významnému úbytku vlastního kapitálu, akcionáři společnosti jsou připraveni tuto situaci řešit dalšími případnými příplatky do ostatních kapitálových fondů, stejně jako v tomto a předchozím období.

Účetní závěrka k datu 31.12.2020 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

K žádným významným událostem nedošlo.

Sestaveno dne:

15.3.2021

Jméno a podpis

Radim Passer

statutárního orgánu účetní jednotky: