



*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 Investments a.s.

Obsah:

- 1) Zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky k 31. 12. 2018
- 2) Rozvaha a výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2018
- 3) Příloha k účetní závěrce



**Zpráva nezávislého auditora
z auditu účetní závěrky společnosti
Rožtyly Investment a.s.
Se sídlem: Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4
IČ: 062 79 414
k 31. 12. 2018**

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Rožtyly Investments a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2018, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2018, 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 Investments a.s. k 31. 12. 2018 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2018 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 vysoká 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 vznikat 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 auditorские 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 auditorские 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 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 29-03-2019

SP Audit, s.r.o.



SP Audit, s.r.o.
číslo auditorského oprávnění: 340


Ing. Lenka Filipová
auditor
číslo auditorského oprávnění: 2269

ROZVAHA

k. 31. 12. 2018

v tisících Kč

IČ	0	6	2	7	9	4	1	4
----	---	---	---	---	---	---	---	---

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky


Roztyly Investments
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	+76 876		+76 876	+65 057
B.	Stálá aktiva	B.I.+...+B.III.	003	+73 099		+73 099	+63 008
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	B.II.1+...+B.II.x	014	+73 099		+73 099	+63 008
B.II.1.	Pozemky a stavby	B.II.1.1.+B.II.1.2.	015	+55 561		+55 561	+55 561
B.II.1.1.	Pozemky	účty 031, (-)092AÚ	016	+55 561		+55 561	+55 561
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	B.II.5.1.+B.II.5.2.	024	+17 538		+17 538	+7 447
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	účty 042, (-)094	026	+17 538		+17 538	+7 447
C.	Oběžná aktiva	C.I.+C.II.+C.III.+C.IV.	037	+3 777		+3 777	+2 049
C.II.	Pohledávky	C.II.1.+C.II.2.+C.II.3.	046	+1 937		+1 937	+2
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	C.II.2.1.+...+C.II.2.x.	057	+1 937		+1 937	+2
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	C.II.2.4.1.+...+C.II.2.4.6.	061	+1 937		+1 937	+2
C.II.2.4.3	Stát - daňové pohledávky	účty 341, 342, 343, 345, (-)391AÚ	064	+1 937		+1 937	+2
C.IV.	Peněžní prostředky	C.IV.1+...+C.IV.x.	075	+1 840		+1 840	+2 047
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	účty 221, 261	077	+1 840		+1 840	+2 047

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období	
			Netto	Netto	
	PASIVA CELKEM	A.+B.+C.+D.	001	+76 876	+65 057
A.	Vlastní kapitál	A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.+A.VI.	002	+55 730	+55 850
A.I.	Základní kapitál	A.I.1.+...+A.I.x.	003	+2 000	+2 000
A.I.1.	Základní kapitál	účty 411 nebo 491	004	+2 000	+2 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	A.II.1.+...+A.II.x.	007	+55 933	+55 933
A.II.1.	Ážio	účty 412	008	+55 933	+55 933
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	A.IV.1.+...+A.IV.x.	018	-2 084	+0
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	účty 428, 429	019	-2 084	+0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	Aktiva - A.1.-A.II.-A.III.-A.IV.-B.-C.-D.-A.VI	021	-119	-2 083
B.+C.	Cizí zdroje	B.+C.	023	+21 091	+9 204
C.	Závazky	C.I.+C.II.+C.III.	029	+21 091	+9 204
C.I.	Dlouhodobé závazky	C.I.1.+...+C.I.x.	030	+9 159	+9 185
C.I.8.	Odložený daňový závazek	účty 481	040	+9 159	+9 185
C.II.	Krátkodobé závazky	C.II.1.+...+C.II.x.	045	+11 932	+19
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	účty 321, 325	051	+6 917	+13
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 361	053	+5 015	+0
C.II.8.	Závazky ostatní	C.II.8.1.+...+C.II.8.7.	055	+0	+6
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	účty 341, 342, 343, 345, 346, 347	060	+0	+6
D.	Časové rozlišení pasiv	D.1.+...+D.x.	066	+55	+3
D.1.	Výdaje příštích období	účty 383	067	+55	+0
D.2.	Výnosy příštích období	účty 384	068	+0	+3

Sestaveno dne: 21.2.2019	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma akciová společnost účetní jednotky:	PASSER RADIM
Předmět podnikání: Ostatní profesní, vědecké a technické činnosti	
Pozn.:	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

k. 3 1 . 1 2 . 2 0 1 8

Od: 1.1.2018 Do: 31.12.2018

v tisících Kč

IČ 0 6 2 7 9 4 1 4

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Roztyly Investments

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	+54	+118
A.	Výkonová spotřeba A.1.+...+A.x.	003	+166	+75
A.3.	Služby účty 511, 512, 513, 518	006	+166	+75
III.	Ostatní provozní výnosy III.1.+...+III.x.	020	+3	+0
III.3.	Jiné provozní výnosy účty 644, 646, 647, 648, 697	023	+3	+0
F.	Ostatní provozní náklady F.1.+...+F.x.	024	+12	+6
F.3.	Daně a poplatky účty 531, 532, 538	027	+4	+6
F.5.	Jiné provozní náklady účty 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 597	029	+8	+0
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-) I.+I.x.+II.+II.x.+III.+III.x.-A.-B.-C.-D.-E.-F.	030	-121	+37
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy VI.1.+...+VI.x.	039	+1	+0
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy účty 682, 685	041	+1	+0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady J.1.+...+J.x.	043	+15	+0
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba účty 562	044	+15	+0
K.	Ostatní finanční náklady účty 561, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 598	047	+10	+4
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV.+V.+VI.+VII.-G.-H.-I.-J.-K.	048	-24	-4
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	-145	+33
L.	Daň z příjmů L.1.+...+L.x.	050	-26	+2 116
L.1.	Daň z příjmů splatná účty 591, 593, 595, 599	051	+0	+6
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-) účty 592	052	-26	+2 110
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) **- L.	053	-119	-2 083
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) **- M.	055	-119	-2 083
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII. I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.	056	+58	+118

Sestaveno dne: 21.2.2019	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma: akciová společnost účetní jednotky:	PASSER RADIM
Předmět podnikání: Ostatní profesní, vědecké a technické činnosti	
Pozn.:	

Účetní jednotka Roztyly Investments, a.s.

Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2018

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	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 hmotný majetek (v tis. Kč)	7
5. POHLEDÁVKY	7
6. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK.....	7
7. OSTATNÍ AKTIVA	7
8. VLASTNÍ KAPITÁL.....	8
9. REZERVY	8
10. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	8
11. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	8
12. Ostatní pasiva	9
13. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI	9
14. DAŇ Z PŘÍJMŮ	9
15. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	9
16. VÝNOSY.....	10
17. OSOBNÍ NÁKLADY.....	10
18. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	10
19. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ	10
20. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	10
21. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	11

Účetní jednotka Roztyly Investments, a.s.

Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2018

1. POPIS SPOLEČNOSTI

Roztyly Investments, a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která vznikla dne 20. 7. 2017 a sídlí v Praze 4, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, Česká republika, identifikační číslo 062 79 414. Hlavním předmětem její činnosti je Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona a Správa vlastního majetku.

Společnost Roztyly Investments a.s. vznikla rozdělením formou odštěpení společnosti UNIMEX GROUP, a.s., se sídlem Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 110 00 Praha 1, Identifikační číslo: 416 93 540, zapsané v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl B, vložka 7982, a přešla na ni vyčleněná část jmění rozdělované společnosti UNIMEX GROUP, a.s., která byla uvedena v projektu rozdělení ze dne 23. 5. 2017.

V souvislosti se změnou majoritního akcionáře byly ve sledovaném období zapsány do obchodního rejstříku změny týkající se změny sídla společnosti, doplnění předmětu podnikání a změn v obsazení představenstva a dozorčí rady.

Osoby podílející se 20 a více procenty na základním kapitálu:

- Roztyly Garden – Rose House, a.s. 75 %

Společnost není součástí konsolidačního celku mateřské společnosti.

Společnost je součástí faktického koncernu PASSERINVEST GROUP

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2018:

Představenstvo (Jednatelé)	
Předseda:	Radim Passer
Místopředseda:	JUDr. Lubomír Kadaně
Člen:	Ing. Martin Unger

Dozorčí rada	
Předseda:	Ing. Ludvík Macháček
Místopředseda:	Ing. Mgr. Tomáš Zimčík
Člen:	Ing. Jan Kúrka

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 2017 a 2018.

3. ÚČETNÍ METODY

Způsoby oceňování, odpisování a účetní metody, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2017 a 2018 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 nejsou součástí pořizovací ceny.

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

Dlouhodobý hmotný majetek nad 40 tis. Kč v roce 2018 a 2017 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.

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

V uplynulém účetním období nedošlo k žádným změnám ve způsobu oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravám chyb minulých období.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

a) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přirůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	55 561				55 561
Stavby	0				0
Samostatné movité věci	0				0
Poskytnuté zálohy na DHM	0				0
Nedokončený DHM	7 447	10 091			17 538
Celkem 2018	63 008	10 091			73 099
Celkem 2017	0	63 008			63 008

Společnost vlastní pozemky v lokalitě Praha – Roztyly pro realizaci budoucích projektů. Nedokončený DHM představují výdaje spojené s přípravou těchto projektů.

5. POHLEDÁVKY

Společnost vykazuje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky ve výši 1 937 tis. Kč v následující struktuře:

Stát daňové pohledávky ve výši 1 937 tis. Kč (minulé období 2 tis. Kč) – nadměrný odpočet DPH za období 12/2018

6. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Kromě běžné hotovosti na bankovních účtech není žádný jiný finanční majetek evidován. Hodnota krátkodobého finančního majetku činila k rozvahovému dni 1 840 tis. Kč (minulé období 2 047 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 20. 7. 2017	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2017	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2018
Počet akcií (ks)	2 000			2 000			2 000
Základní kapitál	2 000			2 000			2 000
Ostatní kapitálové fondy							
Ážio	55 933			55 933			55 933
Výsledek hospodaření minulých let						2 084	-2 084
Výsledek hospodaření běžného úč. období				-2 083			-119
Vlastní kapitál	57 933			55 850			55 730

Základní kapitál společnosti se skládá ze 2 000 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě plně upsaných a splacených, ve jmenovité hodnotě 1 tis. Kč.

Ážio vzniklo v rámci rozdělení společnosti a představuje rozdíl mezi tržní a nominální hodnotou cenných papírů.

Hospodářský výsledek roku 2017 ve výši – 2 083 tis. Kč byl převeden na účet neuhrazené ztráty minulých let.

Dozorčí rada navrhne valné hromadě společnosti převod neuhrazené ztráty za rok 2018 ve výši - 119 tis. Kč na účet neuhrazené ztráty minulých let.

9. REZERVY

Společnost netvořila ve sledovaném a v minulém období žádné rezervy.

10. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost vykazuje k rozvahovému dni dlouhodobé závazky ve výši 9 159 tis. Kč (minulé období 9 185 tis. Kč) v následující struktuře:

Odložený daňový závazek ve výši 9 159 tis. Kč (minulé období 9 185 tis. Kč) – jedná se o hodnotu odloženého daňového závazku plynoucího z rozdílu zůstatkových účetních a daňových cen pozemků.

11. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost vykazuje k rozvahovému dni krátkodobé závazky ve výši 11 932 tis. Kč (minulé období 19 tis. Kč) v následující struktuře:

Závazky z obchodních vztahů ve výši 6 917 tis. Kč (minulé období 13 tis. Kč) – běžné obchodní závazky vztahující se zejména k projektovým pracím a přípravě projektu.

Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba ve výši 5 015 tis. Kč (minulé období 0) – krátkodobá zápůjčka včetně úroků od společnosti Roztyly Garden – Rose House, a.s. (splaceno v období 01/2019) – podrobnější specifikace v odstavci 17.

12. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují především faktury došlé v roce 2019, které jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší, tedy do roku 2018. Jedná se jednak o běžné provozní služby. Hodnota výdajů příštích období k rozvahovému dni činí 55 tis. Kč (minulé období 0 tis. Kč).

13. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI

Společnost k rozvahovému dni neeviduje žádné bankovní úvěry ani krátkodobé finanční výpomoci, kromě závazků z titulu krátkodobé zápůjčky od spřízněných osob (viz. bod 17.).

14. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podle zákona o daních z příjmů může společnost převést daňovou ztrátu vzniklou v minulých obdobích do příštích pěti let. Výše daňové ztráty, která nebyla v daňovém přiznání za rok 2018 uplatněna a bude převedena do dalších let, činí k rozvahovému dni 137 tis. Kč.

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

Položky odložené daně	2017		2018	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku		9 185		9 185
Ostatní přechodné rozdíly:				
OP k pohledávkám				
OP k zásobám				
OP k dlouhodobému majetku				
Rezervy				
Dohadné položky				
Daňová ztráta z minulých let			26	
Celkem		9 185	26	9 185
Netto		9 185		9 159

15. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

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

16. VÝNOSY

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

	2017		2018	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Tržby z prodej služeb	118	0	54	0
Jiné provozní výnosy	0	0	3	0
Výnosové úroky	319	0	1	0
Ostatní finanční výnosy	0	0	0	0
Výnosy celkem	118	0	58	0

17. OSOBNÍ NÁKLADY

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

18. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

Ve sledovaném období byla poskytnuta zápůjčka od společnosti Roztyly Garden – Rose House, a.s. v celkové výši 5.000 tis. Kč s úrokovou sazbou ve výši 6,0 % p.a. Tato zápůjčka byla uhrazeno včetně úroků v období 01/2019.

Přehled dlouhodobých závazků vůči spřízněným osobám k 31. 12. 2018(v tis. Kč):

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	2018	2017
Roztyly Garden – Rose House, a.s. - zápůjčka	31. 12. 2019	5 000	0
Roztyly Garden – Rose House, a.s.. - úroky	31. 12. 2019	15	0
CELKEM		5 015	0

19. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ

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

20. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje za sledované období účetní ztrátu ve výši 119 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 55 730 tis. Kč (viz bod 8).

Účetní závěrka k datu 31.12.2018 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.

21. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

V období 01/2019 byla splacena krátkodobá zápůjčka od společnosti Roztyly Garden – Rose House, a.s. ve výši 5 000 tis. Kč včetně úroků ve výši 15 tis Kč.

V období 01/2019 byla přijata dlouhodobá zápůjčka od společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s. ve výši 27 000 tis. Kč.

Sestaveno dne:

21. 2. 2019

Jméno a podpis

Radim Passer

statutárního orgánu účetní jednotky:

