



*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*

RPB II., a.s.

Obsah:

- 1) Zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky k 31. 12. 2021
- 2) Rozvaha a výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2021
- 3) Příloha k účetní závěrce



**Zpráva nezávislého auditora
z auditu účetní závěrky společnosti**

RPB II., a.s.

Se sídlem: Praha 4 – Želetavská 1525/1, PSČ 140 00

IČ: 281 99 588

k 31. 12. 2021

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti RPB II., a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2021, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2021 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 RPB II., a.s. k 31. 12. 2021 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2021 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

10 -06- 2022

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, [www stránky: http://www.spaudit.cz](http://www.spaudit.cz)

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

strana 2 z 2

ROZVAHA

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

v tisících Kč

iČ	2	8	1	9	9	5	8	8
----	---	---	---	---	---	---	---	---

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

RPB II.

, 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	+239 105	-19 144	+219 961	+154 737
B.	Stálá aktiva	003	+123 789	-18 394	+105 395	+109 433
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	+123 779	-18 394	+105 385	+109 433
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	+114 215	-13 081	+101 134	+104 935
B.II.1.1.	Pozemky	016	+9 754		+9 754	+10 175
B.II.1.2.	Stavby	017	+104 461	-13 081	+91 380	+94 760
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	+9 564	-5 313	+4 251	+4 498
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	+9 564	-5 313	+4 251	+4 498
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	+10	+0	+10	+0
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	+10	+0	+10	+0
C.	Oběžná aktiva	037	+115 316	-750	+114 566	+45 304
C.II.	Pohledávky	046	+109 598	-750	+108 848	+20 026
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	+109 598	-750	+108 848	+20 026
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	+438		+438	+17 268
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	+100 010		+100 010	+0
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	+9 150	-750	+8 400	+2 758
C.II.2.4.3	Stát - daňové pohledávky	064	+7 122		+7 122	+201
C.II.2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	+1 008		+1 008	+1 699
C.II.2.4.5	Dohadné účty aktivní	066	+270		+270	+858
C.II.2.4.6	Jiné pohledávky	067	+750	-750	+0	+0
C.IV.	Peněžní prostředky	075	+5 718		+5 718	+25 278
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	+5 718		+5 718	+25 278

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	+219 961	+154 737
A.	Vlastní kapitál	002	+77 509	+81 272
A.I.	Základní kapitál	003	+2 000	+2 000
A.I.1.	Základní kapitál	004	+2 000	+2 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	007	+3 000	+3 000
A.II.2.	Kapitálové fondy	009	+3 000	+3 000
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	010	+3 000	+3 000
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	018	+76 272	+46 327
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	019	+76 272	+46 327
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	021	-3 763	+29 945
B.+C.	Cizí zdroje	023	+142 334	+73 348
C.	Závazky	029	+142 334	+73 348
C.I.	Dlouhodobé závazky	030	+141 000	+71 000
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	038	+141 000	+71 000
C.II.	Krátkodobé závazky	045	+1 334	+2 348
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	050	+520	+936
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	051	+151	+31
C.II.8.	Závazky ostatní	055	+663	+1 381
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	060	+59	+303
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	061	+604	+1 078
D.	Časové rozlišení pasiv	066	+118	+117
D.1.	Výdaje příštích období	067	+4	+4
D.2.	Výnosy příštích období	068	+114	+113

Sestaveno dne: 15.3.2022	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 Zprostředkování nespécializovaného velkoobchodu a nespécializovaný velkoobchod v zastoupení	
Pozn.:	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

RPB II.

, 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 1

Od: 1.1.2021 Do: 31.12.2021

v tisících Kč

iČ 2 8 1 9 9 5 8 8

otisk podacího razítka

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001	+2 294	+3 846
A.	Výkonová spotřeba	003	+758	+5 595
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	+184	+164
A.3.	Služby	006	+574	+5 431
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	014	+2 737	+3 188
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	+2 737	+3 188
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	+3 095	+3 188
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	017	-358	+0
III.	Ostatní provozní výnosy	020	+7 280	+87 596
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021	+7 280	+87 596
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	+0	+0
F.	Ostatní provozní náklady	024	+4 229	+41 890
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025	+3 405	+39 915
F.3.	Daně a poplatky	027	+49	+94
F.5.	Jiné provozní náklady	029	+775	+1 881
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	030	+1 850	+40 769
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	+46	+90
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	+46	+90
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	+5 652	+4 454
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044	+5 652	+4 454
K.	Ostatní finanční náklady	047	+7	+16
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	048	-5 613	-4 380
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	-3 763	+36 389
L.	Daň z příjmů	050	+0	+6 444
L.1.	Daň z příjmů splatná	051	+0	+6 444
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	-3 763	+29 945
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	-3 763	+29 945
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	+9 620	+91 532

Sestaveno dne: 15.3.2022

Právní forma , a.s.
účetní jednotky:

Předmět podnikání:

Architektonické a inženýrské činnosti a související technické poradenství

Zprostředkování nespécializovaného velkoobchodu a nespécializovaný velkoobchod v zastoupení

Pozn.:

Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka

PASSER RADIM

Účetní jednotka RPB II., a.s.

Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2021

OBSAH

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

1. POPIS SPOLEČNOSTI

RPB II., a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která vznikla dne 12. 12. 2007 a sídlí v Praze 4, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, Česká republika, identifikační číslo 281 99 588. Hlavním předmětem její činnosti jsou:

- Výstavba, koupě a/nebo prodej developerských projektů, jejich správa a zajištění provozu včetně pronájmu a jakékoliv související činnosti

Na základě projektu fúze sloučením ze dne 29. července 2020 zanikla společnost BBC Investments, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, IČO 28200942, a její jmění přešlo na nástupnickou společnost RPB II., a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, IČO 28199588.

Ve sledovaném období nebyly do obchodního rejstříku zapsány žádné změny.

Společnost není součástí konsolidačního celku mateřské společnosti.

Společnost je součástí faktického koncernu PASSERINVEST GROUP

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 95 %

Společnost není součástí konsolidačního celku mateřské společnosti.

Členové statutárních orgánů k rozvahovému dni:

Představenstvo (Jednatelé)	
Předseda:	Radim Passer

Dozorčí rada	
Předseda:	Tomáš Zimčík

Společnost má následující organizační strukturu:

Ve společnosti vykonává rozhodující činnosti předseda představenstva společnosti. 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,

kteří jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2021 a 2020.

3. ÚČETNÍ METODY

Způsoby oceňování, odpisování a účetní metody, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2021 a 2020 jsou následující:

a) *Dlouhodobý hmotný majetek*

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení, náklady na dopravu, clo a další náklady s pořízením související.

Dlouhodobý hmotný majetek nad 80 tis. Kč se odepisuje do nákladů po dobu ekonomické životnosti.

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

Odpisy

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. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let (od-do)
Stavby	30

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.

Dlouhodobý finanční majetek je tvořen zejména majetkovou účastí. Majetkové účasti se oceňují pořizovacími cenami, které zahrnují cenu pořízení a přímé náklady s pořízením související.

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

Společnost neprovedla žádné změny ani opravy minulých období.

4. MAJETEK

Společnost nevlastní žádný dlouhodobý nehmotný majetek.

a) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Prodeje	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	10 175		-421		9 754
Stavby	104 972	2 093	-2 604		104 461
Samostatné movité věci	0				0
Nedokončený DHM	10 170	1 676	-606	-1 676	9 564
Zálohy na pořízení DM	0				0
Celkem 2021	125 317	3 769	-3 631	-1 676	123 779
Celkem 2020	161 810	17 634	-42 834	-11 293	125 317

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	0	0				0		9 754
Stavby	-10 212	-5 473	2 604			-13 081		91 380
Samostatné movité věci	0					0		0
Nedokončený DHM	0					0	-5 313	4 251
Zálohy na pořízení DM	0					0		0
Celkem 2021	-10 212	-5 473	2 604			-13 081	-5 313	105 385
Celkem 2020	-9 945	-3 188	2 921			-10 212	-5 672	109 433

Ve sledovaném období společnost pořídila do svého majetkového portfolia garáž v hodnotě 1 676 tis. Kč. Současně došlo k prodeji jedné bytové jednotky a jednoho garážového stání z původního portfolia fúzí zaniklé společnosti BBC Investments, a.s.

b) Dlouhodobý finanční majetek

Účetní jednotka RPB II., a.s.

Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2021

Společnost dále ve sledovaném období pořídila 100% podíl na společnosti Wickr Development, spol. s r.o. v hodnotě 10 tis. Kč.

5. POHLEDÁVKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky ve výši 108 848 tis. Kč v netto hodnotě (minulé období 20 026 tis. Kč v netto hodnotě) v následující struktuře:

Pohledávky z obchodních vztahů ve výši 438 tis. Kč (minulé období 17 268 tis. Kč) – zejména běžné pohledávky za nájem a služby, v minulém období pohledávky z titulu prodeje bytových jednotek zaplacené na začátku roku 2021, společnost neeviduje žádné pohledávky po lhůtě splatnosti delší než 120 dnů.

Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osobě ve výši 100 010 tis. Kč (minulé období 0 tis. Kč) – jedná se o poskytnutou zálohu na nákup bytového domu, který je v majetku dceřiné společnosti Wickr Development, spol. s r.o. V průběhu roku 2022 dojde k převodu této nemovitosti do společnosti a související úhradu bude vypořádána vzájemným zápočtem.

Stát – daňové pohledávky ve výši 7 122 (minulé období 201 tis. Kč) – přeplatek ze záloh na daň z příjmů právnických osob.

Krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 1 008 tis. Kč (minulé období 1 699 tis. Kč) – zaplacené provozní zálohy na energie a služby.

Dohadné účty aktivní ve výši 270 tis. Kč (minulé období 858 tis. Kč) - pohledávky za nájemci v rámci odhadu vyúčtování služeb za rok 2021.

Jiné pohledávky ve výši 750 tis. Kč v souvislosti s reklamací vůči stavební firmě, přihlášeno do konkurzu, vytvořena 100 % opravná položka.

6. OPRAVNÉ POLOŽKY

V předchozích obdobích vytvořena opravná položka k pohledávce za stavební firmou v souvislosti s reklamací ve výši 750 tis. Kč.

Společnost dále eviduje opravné položky k nedokončeným investicím. Jedná se o korekci pořizovacích cen samostatných parkovacích míst, skladů a sklepů na tržní hodnotu. Výše těchto opravných položek činí k rozvahovému dni 5 313 tis. Kč. (5 672 tis. Kč v roce 2020).

7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Společnost eviduje k rozvahovému dni stav finančních prostředků na bankovní účtu ve výši 5 718 tis. Kč (minulé období 25 278. Kč).

8. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období a jsou obecně účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Společnost neeviduje na těchto účtech k rozvahovému dni žádné zůstatky.

Účetní jednotka RPB II., a.s.

Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2021

Příjmy příštích období jsou obecně účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší. Společnost neeviduje na těchto účtech k rozvahovému dni žádné zůstatky.

9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 1. 1. 2020	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2020	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2021
Počet akcií (ks)	200			200			200
Základní kapitál	2 000			2 000			2 000
Ostatní kapitálové fondy	34 000		-31 000	3 000			3 000
Výsledek hospodaření minulých let	46 327			46 327	29 945		76 272
Výsledek hospodaření běžného úč. období	0			29 945			-3 763
Vlastní kapitál	82 327			81 272			77 509

Základní kapitál společnosti se skládá z 200 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě plně upsaných a splacených, s nominální hodnotou 10 tis. Kč.

V minulém období byly na základě rozhodnutí valné hromady realizovány vratky příplatků z ostatních kapitálových fondů v celkové výši 31 000 tis. Kč.

Hospodářský výsledek roku 2020 (zisk) ve výši 29 945 tis. Kč byl převeden na účet nerozděleného zisku minulých let.

Dozorčí rada navrhne valné hromadě společnosti uhradit účetní ztrátu za rok 2021 ve výši -3 763 tis. Kč z neuhrazeného zisku minulých let. Tento návrh je předběžný a může být změněn.

10. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni dlouhodobé závazky ve výši 141 000 tis. Kč (minulé období 71 000 tis. Kč) v následující struktuře.

Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba ve výši 141 000 tis. Kč (minulé období 71 000 tis. Kč). Jedná se o zápůjčky od společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s. Bližší specifikace je uvedena v odstavci „Informace o spřízněných osobách“.

11. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé závazky v celkové výši 1 334 tis. Kč (minulé období 2 348 tis. Kč) v následující struktuře:

Účetní jednotka RPB II., a.s.

Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2021

Krátkodobé přijaté zálohy ve výši 520 tis. Kč (minulé období 936 tis. Kč) – jedná se především o přijaté zálohy na služby související s nájmem a jistiny placené nájemci na krytí případných pohledávek.

Závazky z obchodních vztahů ve výši 151 tis. Kč (minulé období 31 tis. Kč) – zejména závazky běžného provozního charakteru. Všechny závazky jsou ve lhůtě splatnosti.

Stát – daňové závazky a dotace ve výši 59 tis. Kč (minulé období 303 tis. Kč) – daňová povinnost z titulu DPH

Dohadné účty pasivní ve výši 604 tis. Kč (minulé období 1 078 tis. Kč) – odhad nevyfakturovaných energií a služeb.

K rozvahovému dni ani ke konci minulého období neměla společnost krátkodobé závazky, k nimž bylo zřízeno zástavní právo nebo záruka.

12. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují faktury došlé v roce 2022, které jsou účtovány do nákladů v období, do kterého věcně a časově přísluší, tedy do roku 2021. Jedná se především o časové rozlišení energií a služeb. Celková hodnota k rozvahovému dni činí 4 tis. Kč (stav v minulém období 4 tis. Kč).

Výnosy příštích období představují hodnotu předem zaplaceného nájemného v roce 2021, které časově náleží do roku 2022 a dalších let. Celková hodnota k rozvahovému dni činí 114 tis. Kč (minulé období 113 tis. Kč).

13. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podle zákona o daních z příjmů může společnost převést daňovou ztrátu vzniklou v minulých letech do příštích pěti let. Výše daňové ztráty, která nebyla dosud uplatněna a bude převedena do dalších let, činí 3 719 tis. Kč.

Společnost eviduje odloženou daňovou pohledávku z titulu z rozdílu účetních a daňových cen dlouhodobého majetku a opravných položek. Z hlediska opatrnosti není o této pohledávce účtováno.

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

Položky odložené daně	2020		2021	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	503		2 099	
Ostatní přechodné rozdíly:				
Opravné položky	1 220		1 152	
Daňová ztráta z minulých let			707	
Celkem	1 723		3 958	
Netto	1 723		3 958	

14. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnost neměla ke konci sledovaného ani minulého období majetek a závazky (peněžní a nepeněžní povahy např. soudní spory, zaměstnanecké benefity, bankovní záruky atd.), které by nebyly vykázány v rozvaze.

15. VÝNOSY

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

	2021		2020	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Pronájem nebytových prostor	2 294		3 846	0
Tržby z prodeje majetku	7 280		87 596	0
Ostatní provozní výnosy	0		0	0
Výnosové úroky	46		90	0
Ostatní finanční výnosy	0		0	0
Výnosy celkem	9 620		91 532	0

16. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

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

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	2021	2020
PASSERINVEST FINANCE	31.3.2023	141.000	71.000
Celkem		141.000	71.000

Zápůjčka je úročena sazbou 5,88 % p.a. Konečná splatnost je 31.3.2023. Úroky jsou k rozvahovému dni zcela splaceny.

17. VÝZNAMNÉ POLOŽKY Z VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Nejvýznamnějšími položkami výkazu zisku a ztráty jsou tržby za prodej bytových jednotek evidované na Tržbách z prodeje dlouhodobého majetku ve výši 7 280 tis. Kč. Související položkou je Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku ve výši 3 405 tis. Kč.

Mezi další významné položky patří tržby z dosud vlastněných bytových jednotek ve výši 2 294 tis. Kč, náklady na správu a údržbu bytových jednotek ve výši 574 tis. Kč, odpisy dlouhodobého majetku ve výši 3 095 tis. Kč a nákladové úroky z vnitroskupinové zápůjčky ve výši 5 652 tis. Kč.

18. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje k rozvahovému dni účetní ztrátu ve výši -3 763 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 77 509 tis. Kč. Vzhledem k předmětu podnikání (prodej a pronájem bytů) neměla pandemie COVID-19 zásadní vliv na hospodaření společnosti ve sledovaném období. Účetní závěrka k 31. prosinci 2021 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.

19. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

K žádným podstatným událostem nedošlo.

Sestaveno dne:

15.3.2022

Jméno a podpis
statutárního orgánu účetní jednotky:

Radim Passer

