



*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*

Rezidenční park Baarova, 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
Rezidenční park Baarova, a.s.
Se sídlem: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14000
IČ: 271 52 766
k 31. 12. 2018**

Tato zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky je určena akcionářům účetní jednotky Rezidenční park Baarova, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Rezidenční park Baarova, 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 Rezidenční park Baarova, 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 statutárního orgánu a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Statutární orgán 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 statutární orgán Společnosti povinen 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 statutární orgán 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 skepticizmus. 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 statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem 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 statutární orgán 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. 3 1 . 1 2 . 2 0 1 8

v tisících Kč

iČ	2	7	1	5	2	7	6	6
----	---	---	---	---	---	---	---	---

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky


Rezidenční park Baarova
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	+16 376	-7 635	+8 741	+8 839
B.	Stálá aktiva	B.I.+...+B.III.	003	+11 835	-6 885	+4 950	+5 339
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	B.I.1.+...+B.I.x.	004	+220	-220	+0	+0
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	účty 019, (-)079, (-)091AÚ	010	+220	-220	+0	+0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	B.II.1.+...+B.II.x.	014	+11 615	-6 665	+4 950	+5 339
B.II.1.	Pozemky a stavby	B.II.1.1.+B.II.1.2.	015	+11 513	-6 563	+4 950	+5 320
B.II.1.1.	Pozemky	účty 031, (-)092AÚ	016	+1 593		+1 593	+1 720
B.II.1.2.	Stavby	účty 021, (-)081, (-)092AÚ	017	+9 920	-6 563	+3 357	+3 600
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	účty 022, (-)082, (-)092AÚ	018	+102	-102	+0	+19
C.	Oběžná aktiva	C.I.+C.II.+C.III.+C.IV.	037	+4 541	-750	+3 791	+3 500
C.II.	Pohledávky	C.II.1+C.II.2.+C.II.3.	046	+920	-750	+170	+397
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	C.II.2.1.+...+C.II.2.x.	057	+920	-750	+170	+397
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	účty 311AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ	058	+0		+0	+205
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	C.II.2.4.1.+...+C.II.2.4.6.	061	+920	-750	+170	+192
C.II.2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	účty 314AÚ, (-)391AÚ	065	+170		+170	+192
C.II.2.4.6	Jiné pohledávky	účty 335, 371, 373, 374, 375, 376, 378, (-)391AÚ	067	+750	-750	+0	+0
C.IV.	Peněžní prostředky	C.IV.1.+...+C.IV.x.	075	+3 621		+3 621	+3 103
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	účty 221, 261	077	+3 621		+3 621	+3 103

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období	
			Netto	Netto	
	PASIVA CELKEM	A.+B.+C.+D.	001	+8 741	+8 839
A.	Vlastní kapitál	A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.+A.VI.	002	+8 509	+8 622
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	+38 000	+38 000
A.II.2.	Kapitálové fondy	A.II.2.1.+...+A.II.2.5.	009	+38 000	+38 000
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	účty 413	010	+38 000	+38 000
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	A.IV.1.+...+A.IV.x.	018	-31 378	-29 891
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	účty 428, 429	019	-31 378	-29 891
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	Aktiva - A.1.-A.II.-A.III.-A.IV.-B.-C.-D.-A.VI.	021	-113	-1 487
B.+C.	Cizí zdroje	B.+C.	023	+232	+217
C.	Závazky	C.I.+C.II.+C.III.	029	+232	+217
C.II.	Krátkodobé závazky	C.II.1.+...+C.II.x.	045	+232	+217
C.II.8.	Závazky ostatní	C.II.8.1.+...+C.II.8.7.	055	+232	+217
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	účty 341, 342, 343, 345, 346, 347	060	+62	+25
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	účty 389	061	+170	+192

Sestaveno dne: 8.3.2019	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma účetní jednotky: , a.s.	PASSER RADIM
Předmět podnikání: Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí	
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 2 7 1 5 2 7 6 6

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Rezidenční park Baarova
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	+14	+69
A.	Výkonová spotřeba A.1.+...+A.x.	003	+196	+270
A.3.	Služby účty 511, 512, 513, 518	006	+196	+270
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti E.1.+...+E.x.	014	+240	+1 107
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku E.1.1.+E.1.2.	015	-510	+1 107
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé účty 551, 557	016	+18	+112
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné účty 559	017	-528	+995
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek účty 558, 559	019	+750	
III.	Ostatní provozní výnosy III.1.+...+III.x.	020	+1 220	+97
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku účty 641	021	+470	+97
III.3.	Jiné provozní výnosy účty 644, 646, 647, 648, 697	023	+750	+0
F.	Ostatní provozní náklady F.1.+...+F.x.	024	+908	+270
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku účty 541	025	+899	+245
F.3.	Daně a poplatky účty 531, 532, 538	027	+7	+8
F.5.	Jiné provozní náklady účty 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 597	029	+2	+17
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-) I.+I.x.+II.+II.x.+III.-A.-B.-C.-D.-E.-F.	030	-110	-1 481
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy VI.1.+...+VI.x.	039	+3	+0
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy účty 662, 665	041	+3	+0
K.	Ostatní finanční náklady účty 561, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 598	047	+6	+6
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV.+V.+VI.+VII.-G.-H.-I.-J.-K.	048	-3	-6
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	-113	-1 487
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) **- L.	053	-113	-1 487
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) **- M.	055	-113	-1 487
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII. I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.	056	+1 237	+166

Sestaveno dne: 8.3.2019

Právní forma a.s.
účetní jednotky:

Předmět podnikání:

Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí

Pozn.:

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

PASSER RADIM

Účetní jednotka Rezidenční park Baarova, 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 nehmotný majetek	4
	b) Dlouhodobý hmotný majetek	4
	c) Finanční majetek.....	5
	d) Pohledávky.....	5
	e) Vlastní kapitál.....	5
	f) Cizí zdroje	6
	g) Devizové operace	6
	h) Použití odhadů	6
	i) Účtování výnosů a nákladů.....	6
	j) Daň z příjmů.....	6
	k) Následné události.....	6
	l) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období	7
4.	DLOUHODOBÝ MAJETEK	7
	a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)	7
	b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)	7
5.	POHLEDÁVKY	8
6.	OPRAVNÉ POLOŽKY.....	8
7.	KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK.....	9
8.	OSTATNÍ AKTIVA.....	9
9.	VLASTNÍ KAPITÁL.....	9
10.	REZERVY	10
11.	DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	10
12.	KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	10
13.	BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI	10
14.	OSTATNÍ PASIVA.....	11
15.	DAŇ Z PŘÍJMŮ	11
16.	MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	11
17.	VÝNOSY.....	11
18.	OSOBNÍ NÁKLADY.....	12
19.	INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH.....	12
20.	VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ	12
21.	VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY.....	12
22.	POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	13
23.	VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	13

1. POPIS SPOLEČNOSTI

Rezidenční park Baarova, a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která vznikla dne 16.6.2004 a sídlí v Praze 4, Želetavská 1525/1, 140 00, Česká republika, identifikační číslo 271 52 766. Hlavním předmětem její činnosti je:

- 1) Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1-3 živnostenského zákona
- 2) Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor (zapsáno 10.3.2014).

Hlavní náplní společnosti je výstavba a prodej rezidenčního bytového projektu v ulici Baarova v Praze 4.

Ve sledovaném období nebyly provedeny žádné změny v obchodním rejstříku.

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 je součástí faktického koncernu PASSERINVEST GROUP

Společnost není součástí konsolidačního celku mateřské společnosti.

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2018:

Představenstvo (Jednatelé)	
Předseda:	Radim Passer
Dozorčí rada	
Předseda:	Tomáš Zimčík

Ve společnosti vykonávají rozhodující činnosti členové představenstva společnosti. Společnost využívá služeb externích spolupracovníků.

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

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona o účetnictví) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2018 a 2017.

3. ÚČETNÍ METODY

Způsoby oceňování, odpisování a účetní metody, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2018 a 2017 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 60 tis. Kč je odpisován na vrub nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

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 majetku. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let (od-do)
Software	3 - 6
Ocenitelná práva	3 - 6

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého nehmotného majetku, tvoří společnost opravnou položku.

b) Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení, náklady na dopravu, clo a další náklady s pořízením související. Úroky z úvěru nejsou součástí pořizovací ceny.

Dlouhodobý hmotný majetek s pořizovací cenou vyšší, než 40 tis. Kč se odepisuje na vrub nákladů po dobu jeho ekonomické životnosti. U dlouhodobého hmotného majetku s pořizovací cenou do 40 tis. Kč je účtování na základě individuálního posouzení společnosti.

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

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

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

	Počet let (od-do)
Stavby*	15 – 60
Samostatné movité věci	3 - 10

*Samotná stavba bytového projektu není odpisována (po rozdělení na jednotky se tyto prodávají)

Pokud by došlo k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého hmotného majetku, vytvoří společnost opravnou položku z důvodu dočasného nepoužívání, poškození, neočekávanému snížení tržní ceny

c) Finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek tvoří peníze v hotovosti a na bankovních účtech, eventuálně krátkodobé depozitní směnky.

Dlouhodobý finanční majetek společnost k rozvahovému dni neviduje.

d) 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.

e) Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku městského soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změny základního kapitálu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako ostatní kapitálové fondy.

f) Cizí zdroje

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách.

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.

g) 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.

h) Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

i) Účtování výnosů a nákladů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

Společnost má v současné době pouze tržby z prodeje příslušenství k bytovým jednotkám.

j) Daň z příjmů

Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje) a slevy na dani z příjmů.

Odložená daňová povinnost odráží daňový dopad přechodných rozdílů mezi zůstatkovými hodnotami aktiv a pasiv z hlediska účetnictví a stanovení základu daně z příjmu s přihlédnutím k období realizace.

k) Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

l) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období

Společnost neprovedla žádné významné změny ani opravy minulých období.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Celkem 2018	220	0	0	0	220
Celkem 2017	220	0	0	0	220

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Celkem 2018	-220	0	0	0	0	-220	0	0
Celkem 2017	-220	0	0	0	0	-220	0	0

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	1.720		127		1.593
Stavby	10.692		772		9.920
Samostatné movité věci	662		560		102
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0		0		0
Celkem 2018	13.074		1.459		11.615
Celkem 2017	13.318		244		13.074

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Opravné položky	Převody	Konečný zůstatek	Účetní hodnota
Pozemky								1.593
Stavby	-7.092				529		-6.563	3.357
Samostat. movité věci	-643	-19		560			-102	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek								0
Celkem 2018	-7.735	-19		560	529		-6.665	4.950
Celkem 2017	-6.627	-112			-996		-7.735	5.339

Společnost má vytvořeny opravné položky ke garážovým stáním, sklepům a skladům, které nejsou přiřazeny ke konkrétním bytovým jednotkám (jsou vyčleněny jako rezerva), vzhledem k tomu, že účetní hodnota převyšuje předpokládanou prodejní cenu.

5. POHLEDÁVKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni ostatní pohledávky v netto hodnotě ve výši 170 tis. Kč (minulé období 192 tis. Kč) v následující struktuře:

Krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 170 tis. Kč (minulé období 192 tis. Kč) – zaplacené provozní zálohy na energie a služby

Jiné pohledávky ve výši 750 tis. Kč (minulé období 0 tis. Kč) – finanční vypořádání se zhotovitelem na základě dohody o narovnání. K této finanční kompenzaci, která vyplynula ze vzniklých skutečností, byla ve sledovaném období vytvořena opravná položka ve výši 750 tis. Kč.

Společnost neeviduje k rozvahovému dni žádné pohledávky po lhůtě splatnosti delší, než 120 dnů.

6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Změny na účtech opravných položek k dlouhodobému majetku (OP) (v tis. Kč):

Opravné položky	Zůstatek k 31. 12. 2016	Tvorba OP	Zúčtování OP	Zůstatek k 31. 12. 2017	Tvorba OP	Zúčtování OP	Zůstatek k 31. 12. 2018
Sklepy, garáže	6.096	996		7.092		529	6.563

Společnost má vytvořeny opravné položky k neprodaným garážovým stáním, sklepům a skladům, které nejsou přiřazeny ke konkrétním bytovým jednotkám (jsou vyčleněny jako rezerva). Opravné položky se vytvářely s ohledem na skutečnost, že účetní hodnota převyšovala předpokládanou prodejní cenu. Předpokládaná prodejní cena byla stanovena na základě skutečně prodaných sklepů a garáží. Ve sledovaném období došlo ke snížení opravné položky k neprodaným garážovým stáním, sklepům a skladům při porovnání účetní hodnoty a prodejní ceny k rozvahovému dni.

Změny na účtech opravných položek k pohledávkám (OP) (v tis. Kč):

Opravné položky	Zůstatek k 31. 12. 2016	Tvorba OP	Zúčtování OP	Zůstatek k 31. 12. 2017	Tvorba OP	Zúčtování OP	Zůstatek k 31. 12. 2018
Jiné pohledávky	0			0	750		750

Společnost ve sledovaném období vytvořila opravnou položku k pohledávce za finanční vypořádání se zhotovitelem stavby na základě dohody o narovnání, kde je určitá pravděpodobnost, že uvedená pohledávka nebude od protistrany uhrazena.

7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Kromě běžné hotovosti na bankovních účtech (termínovaných vkladech) není žádný jiný finanční majetek evidován. Hodnota krátkodobého finančního majetku činila k rozvahovému dni 3.621 tis. Kč (ke konci minulého období 3.103 tis. Kč).

8. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období jsou obecně účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

Příjmy příštích období jsou obecně účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší.

Společnost neeviduje rozvahovému dni žádná takováto aktiva.

9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2016	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2017	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2018
Počet akcií (ks)	200			200			200
Základní kapitál	2.000			2.000			2.000
Emisní ážio							
Ostatní kapitálové fondy	38.000			38.000			38.000
Zákonný rezervní fond							
Výsledek hospodaření minulých let	-29.460	-430		-29.891	-1.487		-31.378
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-430			-1.487			-113
Vlastní kapitál celkem	10.110			8.622			8.509

Základní kapitál společnosti se skládá z 200 kusů listinných akcií na jméno.

Hospodářský výsledek roku 2017 ve výši -1.487 tis. Kč byl převeden na účet neuhrazené ztráty minulých let.

Dozorčí rada společnosti doporučí valné hromadě, aby ztráta 2018 ve výši -113 tis. Kč byla převedena na neuhrazenou ztrátu minulých let. Tento návrh je předběžný a může být změněn.

Ve sledovaném ani v minulém období nebyly vypláceny dividendy.

10. REZERVY

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

Rezervy	Zůstatek k 31. 12. 2016	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2017	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2018
zákonné	0			0			0
ostatní	0		0	0			0

Ve sledovaném ani v minulém období společnost neúčtovala o rezervách.

11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost neeviduje k rozvahovému dni žádné dlouhodobé závazky.

12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé závazky v podobě ostatních závazků (viz. odstavec „ostatní pasiva“.)

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

13. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI

Společnost k rozvahovému dni neeviduje žádné bankovní úvěry ani výpomoci.

14. OSTATNÍ PASIVA

Společnost eviduje k rozvahovému dni ostatní pasiva ve výši 232 tis. Kč (minulé období 217 tis. Kč) v následující struktuře:

Stát – daňové závazky ve výši 62 tis. Kč (minulé období 25 tis. Kč) – závazek z titulu vlastní daňové povinnosti k DPH.

Dohadné účty pasivní ve výši 170 tis. Kč (minulé období 192 tis. Kč) – odhad vyúčtování energie a služeb (SVJ)

15. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podle zákona o daních z příjmů může společnost převést daňovou ztrátu vzniklou od roku 2014 do příštích pěti let. Výše daňové ztráty z let 2014 - 2018, která nebyla v daňovém přiznání za rok 2018 uplatněna a bude převedena do dalších let činí 2.365 tis. Kč.

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

Společnost ve sledovaném období neúčtovala o odložené daňové pohledávce. K daňovým ztrátám společnosti a opravným položkám k dlouhodobému majetku nebylo při výpočtu odložené daňové pohledávky přihlíženo s ohledem na účetní zásadu opatrnosti.

16. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

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

17. VÝNOSY

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

	2018		2017	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Prodej nemovitých věcí	470	0	97	0
Tržby z prodeje služeb	14	0	69	0
Výnosy celkem	484	0	166	0

Převážná část výnosů společnosti za sledované a minulé období pochází z prodeje příslušenství k bytovým jednotkám různým zájemcům.

18. OSOBNÍ NÁKLADY

V sledovaném období neobdrželi členové a bývalí členové statutárních a dozorčích orgánů žádné odměny.

19. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

V sledovaném období neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů a řídící pracovníci žádné půjčky, přiznané záruky, zálohy a jiné výhody mimo těch uvedených v odstavci „Osobní náklady“.

20. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ

Na výzkum a vývoj nebyly vynaloženy žádné náklady.

21. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Odměny statutárnímu auditorovi k 31.12.(v tis. Kč):

Služby	2018	2017
Audit účetní závěrky	20	30
Celkem	20	30

Jiné vybrané významné položky nákladů:

Služby	2018	2017
Propagace a reklama	0	0
Služby spojené s pronájmem	146	210
Řízení projektu (poradenství)	24	24
Zprostředkovatelské služby	0	0
Nákladová cena příslušenství k byt. jednotkám	899	245
Celkem	1.069	479

22. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje v roce 2018 ztrátu ve výši 113 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 8.509 tis. Kč (viz bod 9).

Účetní závěrka k 31. prosinci 2018 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.

23. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

K žádným významným událostem nedošlo.

Sestaveno dne:

8.3.2019

Jméno a podpis

Radim Passer

statutárního orgánu účetní jednotky: