



*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 Leasing, a.s.

Obsah:

- 1) Zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky k 31. 12. 2014
- 2) Rozvaha a výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2014
- 3) Příloha k účetní závěrce



Zpráva nezávislého auditora
z auditu účetní závěrky společnosti

RPB Leasing, a.s.

se sídlem: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
IČ: 282 00 284
k 31. 12. 2014

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

Provedli jsme audit účetní závěrky společnosti RPB Leasing, a.s., která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2014, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2014 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti RPB Leasing, a.s. jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti RPB Leasing, a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává 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.

Odpovědnost auditora

Naší odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace společnosti RPB Leasing, a.s. k 31. 12. 2014 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2014 v souladu s českými účetními předpisy.

V Praze dne - 9 -04- 2015

SP Audit, s.r.o.

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



Ing. Zdeněk Šimon
auditor

číslo auditorského oprávnění: 2265

Účetní jednotka RPB Leasing, a.s.

Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2014

1. POPIS SPOLEČNOSTI

RPB Leasing, a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která vznikla dne 10. 12. 2007 a sídlí na adrese: Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika, identifikační číslo 282 00 284. Hlavním předmětem její činnosti je:

- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

V roce 2014 byly provedeny významné změny v zápisu do obchodního rejstříku:

- Zapsán nový předmět podnikání – pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
- Dne 4. 3. 2014 byl z dozorčí rady odvolán pan Jakub Hlavička a pan Ondřej Plocek. Jediným členem zůstal předseda dozorčí rady pan Tomáš Zimčík.
- Za společnost jedná a podepisuje předseda představenstva samostatně nebo dva členové představenstva společně.

Tyto skutečnosti byly zapsány do obchodního rejstříku dne 11.3.2014

Osoby podílející se 10 (Zákon o CP)/20 a více procenty na základním kapitálu:

- Radim Passer – 85 %

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

Společnost není součástí konsolidačního celku.

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2014:

| Představenstvo (Jednatelé) | |
|----------------------------|-----------------|
| Předseda: | Radim Passer |
| Člen: | Vladimír Klouda |
| Člen: | Martin Unger |

| 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 2014 a 2013.

3. ÚČETNÍ METODY

Způsoby oceňování, odpisování a účetní metody, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2014 a 2013 jsou následující:

a) *Dlouhodobý nehmotný majetek*

Společnost v roce 2014 žádný nehmotný majetek nepořídila ani žádný k 31.12.2014 nevlastní.

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 - 15 |

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

7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

K 31. 12. 2014 a 2013 neměla společnost jiný krátkodobý majetek, než hotovost v pokladně a na běžných účtech.

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 neměla k 31.12.2014 žádná takováto aktiva.

9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

| | Zůstatek k 31. 12. 2012 | Zvýšení | Snížení | Zůstatek k 31. 12. 2013 | Zvýšení | Snížení | Zůstatek k 31. 12. 2014 |
|--|----------------------------|---------|---------|----------------------------|---------|---------|----------------------------|
| Základní kapitál | 2.000 | | | 2.000 | | | 2.000 |
| Ostatní kapitálové fondy | | | | | | | |
| Rozdíly z přecenění majetku a závazků | | | | | | | |
| Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách | | | | | | | |
| Rezervní fond | | | | | | | |
| Výsledek hospodaření minulých let | -567 | -101 | | -668 | | 133 | -535 |
| Jiný výsledek hospodaření minulých let | | | | | | | |
| Výsledek hospodaření běžného účetního období | -101 | | | 133 | | | -428 |
| Vlastní kapitál celkem | 1.332 | | | 1.465 | | | 1.037 |

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

Na základě rozhodnutí valných hromad společnosti konaných dne 28.6.2013 a 30.6.2014 bylo schváleno níže výše uvedené vypořádání hospodářského výsledku za rok 2012 a 2013.

Hospodářský výsledek roku 2012 ve výši -101 tis.Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady převeden na účet neuhrazené ztráty z minulých let.

Část hospodářského výsledku roku 2013 ve výši 7 tis. Kč byla na základě rozhodnutí valné hromady převedena do rezervního fondu a následně celá použita na úhradu neuhrazené ztráty z minulých let. Zbytek ve výši 126 tis.Kč byl použit přímo na úhradu nepříznivého výsledku hospodaření z minulých let.

Dozorčí rada společnosti doporučí valné hromadě převod hospodářského výsledku (ztráty) roku 2014 ve výši **-427.757,11 Kč** na účet neuhrazené ztráty z minulých let. Tento návrh je předběžný a může být změněn.

V letech 2012, 2013 a 2014 nebyly dividendy vypláceny.

10. REZERVY

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

| Rezervy | Zůstatek k 31. 12. 2012 | Tvorba rezerv | Zúčtování rezerv | Zůstatek k 31. 12. 2013 | Tvorba rezerv | Zúčtování rezerv | Zůstatek k 31. 12. 2014 |
|---------|----------------------------|---------------|---------------------|----------------------------|---------------|---------------------|----------------------------|
| zákonné | 0 | | | 0 | | | 0 |
| ostatní | 0 | | | 0 | | | 0 |

11. ZÁVAZKY

Na ř. B.III.8. rozvahy eviduje společnost k k 31.12.2014 přijaté zálohy a přijaté kauce ve výši 5.209 tis.Kč (k 31.12.2013 - 3.170 tis. Kč). Jedná se o zaplacené zálohy na služby spojené s nájmem, které budou zúčtovány proti vyúčtování služeb za uplynulý rok a dále přijaté kauce od podnájemců jako smluvní ručení podnájemců za případné nezaplacení nájmu a služeb s ním spojených.

Na řádku C.I.2. – Výnosy příštích období vykazuje společnost k 31.12.2014 částku 846 tis.Kč (k 31.12.2013 – 917tis.Kč). Jedná se o nájemné předplacené, v souladu se smlouvou, na rok 2015 (2014).

Dohadné účty pasivní jsou ve výši 350 tis. Kč, představují odhad nákladů na služby spojené s nájmem v nepronajatých bytech. Odhad byl stanoven na základě expertního odhadu.

12. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI

Společnost neeviduje k 31.12.2014 ani k 31.12.2013 žádné bankovní úvěry.

13. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují především závazek vyplacení provize pro zprostředkovatele pronájmu bytů a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

Výnosy příštích období zahrnují nájemné předplacené na následující období. Tyto výnosy jsou účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší.

14. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podle zákona o daních z příjmů může společnost převést daňovou ztrátu vzniklou od roku 2010 do příštích pěti let. Výše daňové ztráty z let 2010 - 2014, která nebyla v účetní závěrce roku 2014 uplatněna a bude převedena do dalších let, činila 574 tis. Kč k 31. 12. 2014.

Společnost nemá k 31. 12. 2014 žádné daňové nedoplatky.

Společnost v roce 2014 neúčtovala o odložené dani z příjmů z důvodu neexistence rozdílů mezi účetním a daňovým pohledem na určité položky v účetnictví. K daňovým ztrátám společnosti nebylo při výpočtu odložené daňové pohledávky přihlíženo s ohledem na účetní zásadu opatrnosti.

15. LEASING

Najatý majetek společností k 31. 12. 2014 a 31. 12. 2013 (v tis. Kč):

| Popis | Termíny/Podmínky | Výše nájemného v roce 2014 | Výše nájemného v roce 2013 | Požizovací cena u majitele |
|----------------------|------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 45 bytových jednotek | Do roku 2024 | 161 Kč/m ² | 161 Kč/m ² | --- |

O tomto najatém dlouhodobém majetku společnost neúčtuje na rozvahových účtech (viz bod 3. písm. h). Nejedná se o finanční pronájem s následným odkupem po skončení nájemní smlouvy.

16. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnost neměla k 31. 12. 2014 a 31. 12. 2013 majetek a závazky (peněžní a nepeněžní povahy *např. soudní spory, zaměstnanecké benefity, bankovní záruky atd.*), které by nebyly vykázány v rozvaze, kromě majetku uvedeném v bodu 15.

17. VÝNOSY

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

| | 2014 | | 2013 | |
|---|--------|------------|--------|------------|
| | Domácí | Zahraniční | Domácí | Zahraniční |
| Pronájem byt. jednotek s příslušenstvím | 12.246 | 0 | 7.666 | 0 |
| Výnosy celkem | 12.246 | 0 | 7.666 | 0 |

Převážná část výnosů společnosti za rok 2014 i za rok 2013 je realizována pronájmem bytových jednotek jednotlivým podnájemcům.

18. OSOBNÍ NÁKLADY

V roce 2014 a 2013 obdrželi členové a bývalí členové statutárních a dozorčích orgánů odměny v celkové výši 5 tis. Kč a 8 tis. Kč.

19. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

V roce 2014 a 2013 neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů a řídicí pracovníci žádné půjčky, přiznané záruky, zálohy a ani jiné výhody.

Závazky vůči spřízněným osobám k 31.12.2014 rovněž nejsou evidovány.

20. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ

Na výzkum a vývoj bylo v roce 2014 a 2013 vynaloženo 0 tis. Kč a 0 tis. Kč.

21. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Nejvýznamnější položkou nákladů (služeb) je platba nájemného majiteli bytových jednotek za byty k podnájmu za rok 2014 – 4.279 tis.Kč (2013 – 4.039 tis.Kč).

Odměny statutárnímu auditorovi k 31.12.:

| Služby | 2014 | 2013 |
|-------------------------------|------|------|
| Povinný audit účetní závěrky* | 20 | 20 |
| Jiné ověřovací služby* | | |
| Daňové poradenství* | | |
| Jiné neauditorské služby* | | |
| Celkem | 20 | 20 |

Ostatní položky výkazu zisků a ztrát nejsou významné.

22. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Účetní závěrka k 31. prosinci 2014 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:

25.3.2015

Jméno a podpis

R.Passer

statutárního orgánu účetní jednotky:

