



*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](mailto:spaudit@spaudit.cz)  
internet: [www.spaudit.cz](http://www.spaudit.cz)*

## **FLEKSI prostor, a.s.**

### **Obsah:**

- 1) Zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky k 31. 12. 2022**
- 2) Rozvaha a výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2022**
- 3) Příloha k účetní závěrce**



**Zpráva nezávislého auditora  
z auditu účetní závěrky společnosti  
FLEKSI prostor, a.s.  
Se sídlem: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00  
IČ: 281 98 727  
k 31. 12. 2022**

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

***Výrok auditora***

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti FLEKSI prostor, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2022, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2022 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 FLEKSI prostor, a.s. k 31. 12. 2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2022 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.

***Zdůraznění skutečnosti – záporný vlastní kapitál***

Upozorňujeme na bod č. 19 přílohy účetní závěrky kde je uvedeno, že společnost vykazuje účetní ztrátu ve výši – 16 143 tis. Kč a záporný vlastní kapitál ve výši – 22 624 tis. Kč, spolu s vyhodnocením uvedené situace a popisem přijatých opatření. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

***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.

***SP Audit, s.r.o.***

Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10, tel., fax: 295 560 374

e-mail: [spaudit@spaudit.cz](mailto:spaudit@spaudit.cz), www stránky: <http://www.spaudit.cz>

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

strana 1 z 2

## ***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 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 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 01-06-2023

***SP Audit, s.r.o.***

SP Audit, s.r.o.

Evidenční číslo auditorské společnosti 340



Ing. Lenka Filipová  
auditor

Evidenční číslo auditora 2269

# ROZVAHA

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

v tisících Kč

IČ 2 8 1 9 8 7 2 7

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**FLEKSI prostor**

, 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	<b>+181 466</b>	<b>-3 894</b>	<b>+177 572</b>	<b>+64 289</b>
B.	Stálá aktiva	003	<b>+126 701</b>	<b>-3 894</b>	<b>+122 807</b>	<b>+35 586</b>
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	<b>+54</b>	<b>-1</b>	<b>+53</b>	<b>+0</b>
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	<b>+29</b>	<b>-1</b>	<b>+28</b>	<b>+0</b>
B.I.2.1.	Software	007	<b>+29</b>	<b>-1</b>	<b>+28</b>	<b>+0</b>
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	<b>+25</b>		<b>+25</b>	<b>+0</b>
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	<b>+25</b>		<b>+25</b>	<b>+0</b>
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	<b>+126 647</b>	<b>-3 893</b>	<b>+122 754</b>	<b>+35 586</b>
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	<b>+27 797</b>	<b>-2 830</b>	<b>+24 967</b>	<b>+25 532</b>
B.II.1.2.	Stavby	017	<b>+27 797</b>	<b>-2 830</b>	<b>+24 967</b>	<b>+25 532</b>
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	<b>+12 639</b>	<b>-1 063</b>	<b>+11 576</b>	<b>+3 837</b>
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	<b>+86 211</b>		<b>+86 211</b>	<b>+6 217</b>
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	<b>+7 717</b>		<b>+7 717</b>	<b>+6 217</b>
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	<b>+78 494</b>		<b>+78 494</b>	<b>+0</b>
C.	Oběžná aktiva	037	<b>+41 071</b>		<b>+41 071</b>	<b>+14 508</b>
C.II.	Pohledávky	046	<b>+13 296</b>		<b>+13 296</b>	<b>+5 294</b>
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	<b>+13 296</b>		<b>+13 296</b>	<b>+5 294</b>
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	<b>+4 410</b>		<b>+4 410</b>	<b>+139</b>
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	<b>+8 886</b>		<b>+8 886</b>	<b>+5 155</b>
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064	<b>+2 026</b>		<b>+2 026</b>	<b>+4 311</b>
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	<b>+6 860</b>		<b>+6 860</b>	<b>+844</b>
C.IV.	Peněžní prostředky	075	<b>+27 775</b>		<b>+27 775</b>	<b>+9 214</b>
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	<b>+27 775</b>		<b>+27 775</b>	<b>+9 214</b>
D.	Časové rozlišení aktiv	078	<b>+13 694</b>		<b>+13 694</b>	<b>+14 195</b>
D.1.	Náklady příštích období	079	<b>+13 694</b>		<b>+13 694</b>	<b>+14 195</b>

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	<b>+177 572</b>	<b>+64 289</b>
A.	Vlastní kapitál	002	<b>-22 624</b>	<b>-6 481</b>
A.I.	Základní kapitál	003	<b>+2 000</b>	<b>+2 000</b>
A.I.1.	Základní kapitál	004	<b>+2 000</b>	<b>+2 000</b>
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	018	<b>-8 481</b>	<b>-1 340</b>
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	019	<b>-8 481</b>	<b>-1 340</b>
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	021	<b>-16 143</b>	<b>-7 141</b>
B.+C.	Cizí zdroje	023	<b>+155 378</b>	<b>+67 972</b>
C.	Závazky	029	<b>+155 378</b>	<b>+67 972</b>
C.I.	Dlouhodobé závazky	030	<b>+110 204</b>	<b>+60 000</b>
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	035	<b>+204</b>	<b>+0</b>
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	038	<b>+110 000</b>	<b>+60 000</b>
C.II.	Krátkodobé závazky	045	<b>+45 174</b>	<b>+7 972</b>
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	051	<b>+30 929</b>	<b>+7 796</b>
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	053	<b>+150</b>	<b>+50</b>
C.II.8.	Závazky ostatní	055	<b>+14 095</b>	<b>+126</b>
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	058	<b>+171</b>	<b>+76</b>
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	059	<b>+213</b>	<b>+42</b>
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	060	<b>+20</b>	<b>+8</b>
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	061	<b>+6 655</b>	<b>+0</b>
C.II.8.7.	Jiné závazky	062	<b>+7 036</b>	<b>+0</b>
D.	Časové rozlišení pasiv	066	<b>+44 818</b>	<b>+2 798</b>
D.1.	Výdaje příštích období	067	<b>+41 162</b>	<b>+2 683</b>
D.2.	Výnosy příštích období	068	<b>+3 656</b>	<b>+115</b>

Sestaveno dne: <b>6.5.2023</b>	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma , <b>a.s.</b> účetní jednotky:	<b>PASSER RADIM</b>
Předmět podnikání: <b>Podnájem nebytových prostor</b>	
Pozn.:	

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

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

Od: 1.1.2022 Do: 31.12.2022

v tisících Kč

IČ 2 8 1 9 8 7 2 7

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**FLEKSI prostor**

**s. a. s.**

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


**Želetavská 1525/1**

**Praha 4**

**140 00**

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001	<b>+35 809</b>	<b>+0</b>
II.	Tržby za prodej zboží	002	<b>+108</b>	<b>+0</b>
A.	Výkonová spotřeba	003	<b>+46 083</b>	<b>+4 517</b>
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	<b>+6 304</b>	<b>+477</b>
A.3.	Služby	006	<b>+39 779</b>	<b>+4 040</b>
D.	Osobní náklady	009	<b>+3 406</b>	<b>+2 346</b>
D.1.	Mzdové náklady	010	<b>+2 487</b>	<b>+1 719</b>
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	011	<b>+919</b>	<b>+627</b>
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	012	<b>+841</b>	<b>+588</b>
D.2.2.	Ostatní náklady	013	<b>+78</b>	<b>+39</b>
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	014	<b>+3 614</b>	<b>+280</b>
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	<b>+3 614</b>	<b>+280</b>
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	<b>+3 614</b>	<b>+280</b>
III.	Ostatní provozní výnosy	020	<b>+1</b>	<b>+0</b>
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	<b>+1</b>	<b>+0</b>
F.	Ostatní provozní náklady	024	<b>+23</b>	<b>+0</b>
F.3.	Daně a poplatky	027	<b>+1</b>	<b>+0</b>
F.5.	Jiné provozní náklady	029	<b>+22</b>	<b>+0</b>
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	030	<b>-17 208</b>	<b>-7 143</b>
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	<b>+1 181</b>	<b>+69</b>
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	<b>+1 181</b>	<b>+69</b>
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	<b>+76</b>	<b>+13</b>
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044	<b>+76</b>	<b>+13</b>
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	<b>+138</b>	<b>+7</b>
K.	Ostatní finanční náklady	047	<b>+178</b>	<b>+61</b>
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	048	<b>+1 065</b>	<b>+2</b>
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	<b>-16 143</b>	<b>-7 141</b>
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	<b>-16 143</b>	<b>-7 141</b>
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	<b>-16 143</b>	<b>-7 141</b>
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	<b>+37 237</b>	<b>+76</b>

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém

Sestaveno dne: <b>6.5.2023</b>	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma , a.s. účetní jednotky:	PASSER RADIM
Předmět podnikání: <b>Podnájem nebytových prostor</b>	
Pozn.:	

**Účetní jednotka FLEKSI prostor, a.s.**

**Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2022**



## OBSAH

1.	POPIS SPOLEČNOSTI.....	3
2.	ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....	4
3.	ÚČETNÍ METODY.....	4
	a) Dlouhodobý nehmotný majetek .....	4
	b) Finanční majetek.....	4
	c) Pohledávky.....	4
	d) Vlastní kapitál.....	5
	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.....	6
4.	DLOUHODOBÝ MAJETEK .....	6
	a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč) .....	6
	b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč) .....	7
5.	POHLEDÁVKY .....	7
6.	OPRAVNÉ POLOŽKY .....	8
7.	KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK.....	8
8.	OSTATNÍ AKTIVA .....	8
9.	VLASTNÍ KAPITÁL.....	8
10.	DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY .....	9
11.	KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY .....	9
12.	OSTATNÍ PASIVA.....	9
13.	DAŇ Z PŘÍJMŮ .....	9
14.	MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE .....	10
15.	VÝNOSY.....	10
16.	OSOBNÍ NÁKLADY.....	11
17.	INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH.....	11
18.	VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY.....	11
19.	POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ .....	12
20.	VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI .....	12

## 1. POPIS SPOLEČNOSTI

FLEKSI prostor, a.s. (dříve North Star Centre – Maple House, a.s.), (dále jen „společnost“) je *akciová společnost*, která vznikla dne 5. 12. 2007 a sídlí v Praze 4, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, Česká republika, identifikační číslo 281 98 727. Hlavním předmětem její činnosti je Příprava a zřízení flexibilních (servisovaných, coworkingových a/nebo hybridních) kancelářských prostor, jejich poskytování, správa a zajištění provozu včetně poskytování příslušných služeb a jakékoliv související činnosti.

Společnost byla do roku 2020 bez faktické činnosti. Od roku 2021 společnost realizuje přípravné práce na projektu krátkodobého podnájmu kancelářských prostor v administrativních budovách v lokalitě Brumlovka v rámci koncernu PASSERINVEST

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

Ve sledovaném období byla do obchodního rejstříku zapsána pouze změna v předmětu podnikání, a to „Příprava a zřízení flexibilních (servisovaných, coworkingových a/nebo hybridních) kancelářských prostor, jejich poskytování, správa a zajištění provozu včetně poskytování příslušných služeb a jakékoliv související činnosti“

Osoby podílející se 20 a více procenty na základním kapitálu:  
- Radim Passer 95 %

Společnost není součástí konsolidačního celku mateřské společnosti.

Společnost je součástí faktického koncernu PASSERINVEST GROUP

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2022:

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

Společnost má následující organizační strukturu:

Ve společnosti vykonává rozhodující činnosti předseda představenstva společnosti. Společnost má od roku 2021 dva zaměstnance. Na výše uvedeném projektu se dále podílejí externí spolupracovníci v rámci koncernu.

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 2022 a 2021.

## 3. ÚČETNÍ METODY

Způsoby oceňování, odpisování a účetní metody, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2022 a 2021 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 80 tis. Kč je odpisován na vrub nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

Výdaje na vývoj, jehož výsledky jsou určeny k obchodování, jsou aktivovány jako nehmotný majetek a vykázány v pořizovací ceně.

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. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let (od-do)
Software	2 - 8
Technické zhodnocení pronajatých prostor	po dobu nájemní smlouvy
Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	2 - 8

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého nehmotného 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 příjmů 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.

## **4. DLOUHODOBÝ MAJETEK**

### **a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)**

#### **POŘIZOVACÍ CENA**

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Software	0	29			29
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	25			25
<b>Celkem 2022</b>	<b>0</b>	<b>54</b>	<b>0</b>		<b>54</b>
<b>Celkem 2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### **OPRÁVKY**

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Software	0	-1				-1		28
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0				0		25
<b>Celkem 2022</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>53</b>
<b>Celkem 2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

### POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Stavby	25 747	2 050			27 797
Samostatné movité věci	3 902	8 737			12 639
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	78 494			78 494
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	6 217	1 498			7 717
<b>Celkem 2022</b>	<b>35 866</b>		<b>0</b>		<b>126 647</b>
<b>Celkem 2021</b>	<b>300</b>	<b>74 613</b>	<b>0</b>	<b>-39 047</b>	<b>35 866</b>

### OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Stavby	-215	-2 615				-2 830		24 967
Samostatné movité věci	-65	--998				-1 063		11 576
Nedokončený dlouhodobý majetek								78 494
Poskytnuté zálohy								7 717
<b>Celkem 2022</b>	<b>-280</b>	<b>-280</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3 893</b>	<b>0</b>	<b>122 754</b>
<b>Celkem 2021</b>	<b>0</b>	<b>-280</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-280</b>	<b>0</b>	<b>35 586</b>

Pořízení dlouhodobého majetku souvisí s přípravou projektu krátkodobých podnájmů v nemovitosti vlastněné sesterskou společností v rámci koncernu PASSSERINVEST. Jedná se zejména o úpravy vnitřních prostor a nákup kancelářského vybavení.

## 5. POHLEDÁVKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky ve výši 13 297 tis. Kč (minulé období 5 294 tis. Kč) v následující struktuře:

Pohledávky z obchodních vztahů ve výši 4 410 tis. Kč (minulé období 139 tis. Kč) – pohledávky z fakturace nájemného a souvisejících služeb, společnost neeviduje žádné pohledávky po lhůtě splatnosti delší, než 120 dnů.

Stát – daňové pohledávky ve výši 2 026 tis. Kč (minulé období 4 311 tis. Kč) – pohledávka z nadměrného odpočtu DPH.

Krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 6 860 tis. Kč (minulé období 844 tis. Kč) – zaplacené provozní zálohy na energie a služby

## 6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Společnost netvořila ve sledovaném období žádné opravné položky.

## 7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Kromě běžné hotovosti na bankovních účtech není žádný jiný finanční majetek evidován. Hodnota krátkodobého finančního majetku činila k rozvahovému dni 27 775 tis. Kč (ke konci minulého období 9 214 tis. Kč).

## 8. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období jsou obecně účtovány do nákladů v období, do kterého věcně a časově přísluší. Společnost eviduje na těchto účtech k rozvahovému dni především časové rozlišení nákladů vztahujících se ke dvěma a více po sobě jdoucím účetním obdobím. Jedná se zejména o časové rozlišení provizí za zprostředkování nájmu a časové rozlišení drobného majetku. Provize se rozpouští do nákladů rovnoměrně po dobu, na kterou byly uzavřeny smlouvy na poskytování služeb v oblasti krátkodobého pronájmu. Náklady na pořízení drobného majetku se časově rozlišují po dobu 3 let. Náklady příštích období vykazují k rozvahovému dni hodnotu ve výši 13 694 tis. Kč (minulé období 14 195 tis. Kč).

## 9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2020	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2021	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2022
Počet akcií (ks)	200			200			200
Základní kapitál	2 000			2 000			2 000
Ostatní kapitálové fondy	0			0			0
Výsledek hospodaření minulých let	-1 148		-192	-1 340		-7 141	-8 481
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-192			-7 141			-16 143
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>660</b>			<b>-6 481</b>			<b>-22 624</b>

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.

Hospodářský výsledek roku 2021 ve výši -7 141 tis. Kč byl převeden na účet neuhrazené ztráty minulých let.

Dozorčí rada navrhne valné hromadě společnosti převod neuhrazené ztráty za rok 2022 ve výši -16143 tis. Kč na účet neuhrazené ztráty minulých let.

Záporný vlastní kapitál bude řešen v průběhu roku 2023 příplatkem do ostatních kapitálových fondů ze strany akcionářů společnosti.

## 10. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozhodnému dni dlouhodobé závazky v celkové výši 110 000 tis. Kč (minulé období 60 000 tis. Kč) v následující struktuře:

Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba ve výši 110 000 tis. Kč (minulé období 60 000 tis. Kč) – jedná se o vnitroskupinovou zápůjčku na náklady a pořízení majetku spojené s projektem krátkodobých podnájmů kancelářských prostor. Podrobnější informace v sekci „Informace o spřízněných osobách“.

## 11. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé závazky v celkové výši 45 174 tis. Kč (minulé období 7 972 tis. Kč) v následující struktuře:

Závazky z obchodních vztahů ve výši 30 929 tis. Kč (minulé období 7 796 tis. Kč) – zejména závazky z provizí. Všechny závazky jsou ve lhůtě splatnosti.

Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba ve výši 150 tis. Kč (minulé období 50 tis. Kč) – závazek z odměny za ručení v rámci skupiny PASSERINVEST.

Závazky k zaměstnancům a ze sociálního zabezpečení/zdravotního pojištění ve výši 384 tis. Kč (minulé období 118 tis. Kč) - závazky nejsou po splatnosti.

Stát – daňové závazky a dotace ve výši 20 tis. Kč (minulé období 8 tis. Kč) – závazky plynoucí z daně z příjmů ze závislé činnosti z titulu nesplacených mezd, které jsou ve lhůtě splatnosti.

Závazky ostatní ve výši 14 095 tis. Kč (minulé období 126 tis. Kč) – představují převážně dohadné účty pasivní 6 655 tis. Kč a jiné závazky - depozit splatný v r. 2023 ve výši 7 036 tis. Kč. (v min. období obě položky 0 tis. Kč)

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

## 12. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují především časové rozlišení plateb a nákladů do období, do kterého věcně a časově přísluší. K rozvahovému dni eviduje společnost na tomto účtu zůstatek ve výši 41 162 tis. Kč (minulé období 2 683 tis. Kč). Jedná se především o časové rozlišení pobídky související s nájemními smlouvami kancelářských prostor a dále faktury přijaté v r. 2023 související s r. 2022.

Výnosy příštích období jsou účtovány do výnosů v období, do kterého věcně a časově přísluší. Výnosy příštích období zahrnují k rozvahovému dni časově rozlišené příjmy z nájemného ve výši 3 656 tis. Kč (minulé období 115 tis. Kč).

## 13. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podle zákona o daních z příjmů může společnost převést daňovou ztrátu vzniklou v minulých obdobích do příštích pěti let. Výše daňové ztráty, která nebyla v daňovém přiznání za rok 2022 uplatněna a bude převedena do dalších let, činí k rozvahovému dni 20 642 tis. Kč.



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

Položky odložené daně	2022		2021	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	521		53	
Ostatní přechodné rozdíly:				
OP k pohledávkám				
OP k dlouhodobému majetku				
Rezervy				
Dohadné položky				
Daňová ztráta z minulých let	3 922		1 371	
<b>Celkem</b>	<b>4 443</b>		<b>1 424</b>	
<b>Netto</b>	<b>4 443</b>		<b>1 424</b>	

O odložené daňové pohledávce ve výši 4 443 tis. Kč společnost z důvodu opatrnosti neúčtovala.

#### 14. 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.

#### 15. VÝNOSY

Rozpis výnosů společnosti za rok (v tis. Kč):

	2022		2021	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Tržby z prodeje služeb	35 809	0	0	0
Tržby z prodeje zboží	108	0	0	0
Tržby z prodeje majetku	0	0	0	0
Ostatní provozní výnosy	1	0	0	0
Výnosové úroky	1 181	0	69	0
Ostatní finanční výnosy	138	0	7	0
<b>Výnosy celkem</b>	<b>37 237</b>	<b>0</b>	<b>76</b>	<b>0</b>

## 16. OSOBNÍ NÁKLADY

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

	Celkový počet zaměstnanců 2022	Celkový počet zaměstnanců 2021
Průměrný počet zaměstnanců	4	3
Mzdy	2 487	1 719
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	841	588
Sociální náklady	78	39
<b>Osobní náklady celkem</b>	<b>3 406</b>	<b>2 346</b>

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

## 17. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

Ve sledovaném období neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů a řídicí pracovníci žádné půjčky, přiznané záruky, zálohy a jiné výhody.

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

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	2022	2021
PASSERINVEST GROUP (jistina)	31.12.2026	110 000	60 000
<b>Celkem</b>		<b>110 000</b>	<b>60 000</b>

Půjčka od společnosti PASSERINVEST GROUP je úročena sazbou 0,1 % p.a. Konečná splatnost je 31.12.2026. K rozvahovému dni jsou veškeré úroky splaceny.

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

## 18. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Nejvýznamnějšími položkami výsledovky jsou náklady na pronájem prostor určený k podnájmu ve výši 15 168 tis. Kč a časově rozlišený nájem vztahující se k r. 2022 a služby spojené s nájmem ve výši 5 849 tis. Kč.

## **19. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ**

Společnost vykazuje k rozvahovému dni účetní ztrátu ve výši -16 143 tis. Kč a záporný vlastní kapitál ve výši -22 624 tis. Kč. Uvedené parametry jsou dány zejména vynaložením startovacích nákladů nového projektu krátkodobého podnájmu kanceláří. Příjmy postupně nabíhaly v průběhu roku 2022 a očekává se další rozvoj v následujících letech. Následně by mělo dojít k úhradě ztráty z budoucích zisků. Za účelem narovnání záporného vlastního kapitálu na kladnou hodnotu, bude ze strany akcionářů poskytnut v průběhu roku 2023 příspěvek do ostatních kapitálových fondů.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2022 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.

## **20. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI**

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným podstatným událostem, které by významně ovlivnily hospodaření společnosti.

Sestaveno dne:

6.5.2023

Jméno a podpis

Radim Passer

statutárního orgánu účetní jednotky:

