

ROZVAHA

K. 3 1 . 1 2 . 2 0 2 0

v tisících Kč

IČ	2	5	6	8	7	2	4	7
----	---	---	---	---	---	---	---	---

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**PRIVATE PROPERTY INVESTMENT
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	343 426	-123 598	219 828	222 834
B.	Stálá aktiva	B.I.+...+B.III. 003	326 937	-123 598	203 339	213 296
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	B.II.1+...+B.II.x 014	296 537	-107 875	188 662	197 848
B.II.1.	Pozemky a stavby	B.II.1.1.+B.II.1.2. 015	292 402	-103 823	188 579	197 800
B.II.1.1.	Pozemky	účty 031, (-)092AÚ 016	12 864		12 864	12 864
B.II.1.2.	Stavby	účty 021, (-)081, (-)092AÚ 017	279 538	-103 823	175 715	184 936
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	účty 022, (-)082, (-)092AÚ 018	4 052	-4 052	0	0
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	B.II.5.1.+B.II.5.2. 024	83		83	48
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	účty 052, (-)095AÚ 025	48		48	48
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	účty 042, (-)094 026	35		35	0
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	B.III.1+...+B.III.x 027	30 400	-15 723	14 677	15 448
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 043, 061, (-)096AÚ 028	20 400	-15 723	4 677	5 448
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 066, (-)096AÚ 029	10 000		10 000	10 000
C.	Oběžná aktiva	C.I.+C.II.+C.III.+C.IV. 037	16 489		16 489	9 538
C.II.	Pohledávky	C.II.1+C.II.2.+C.II.3. 046	4 158		4 158	4 155
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	C.II.2.1.+...+C.II.2.x. 057	4 158		4 158	4 155
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	účty 311AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ 058	3 140		3 140	3 133
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	C.II.2.4.1.+...+C.II.2.4.6. 061	1 018		1 018	1 022
C.II.2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	účty 314AÚ, (-)391AÚ 065	375		375	360
C.II.2.4.6	Jiné pohledávky	účty 335, 371, 373, 374, 375, 376, 378, (-)391AÚ 067	643		643	662
C.IV.	Peněžní prostředky	C.IV.1+...+C.IV.x. 075	12 331		12 331	5 383
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	účty 221, 261 077	12 331		12 331	5 383

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období	
			Netto	Netto	
	PASIVA CELKEM	A.+B.+C.+D.	001	219 828	222 834
A.	Vlastní kapitál	A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.+A.VI.	002	18 216	1 568
A.I.	Základní kapitál	A.I.1.+...+A.I.x.	003	60 000	60 000
A.I.1.	Základní kapitál	účty 411 nebo 491	004	60 000	60 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	A.II.1.+...+A.II.x.	007	4 277	-14 952
A.II.2.	Kapitálové fondy	A.II.2.1.+...+A.II.2.5.	009	4 277	-14 952
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	účty 413	010	20 000	0
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	účty (+/-)414	011	-15 723	-14 952
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	A.IV.1.+...+A.IV.x.	018	-43 480	-41 152
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	účty 428, 429	019	-43 480	-41 152
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	Aktiva - A.1.-A.II.-A.III.-A.IV.-B.-C.-D.-A.VI	021	-2 581	-2 328
B.+C.	Cizí zdroje	B.+C.	023	200 461	220 172
C.	Závazky	C.I.+C.II.+C.III.	029	200 461	220 172
C.I.	Dlouhodobé závazky	C.I.1.+...+C.I.x.	030	200 000	220 000
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 471	038	200 000	220 000
C.II.	Krátkodobé závazky	C.II.1.+...+C.II.x.	045	461	172
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	účty 324	050	217	0
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	účty 321, 325	051	58	14
C.II.8.	Závazky ostatní	C.II.8.1.+...+C.II.8.7.	055	186	158
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	účty 331, 333	058	112	82
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	účty 336	059	64	46
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	účty 341, 342, 343, 345, 346, 347	060	10	7
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	účty 389	061	0	23
D.	Časové rozlišení pasiv	D.1.+...+D.x.	066	1 151	1 094
D.1.	Výdaje příštích období	účty 383	067	234	164
D.2.	Výnosy příštích období	účty 384	068	917	930

Sestaveno dne: 18.5.2021	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma , a.s. účetní jednotky:	PASSER RADIM
Předmět podnikání: Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí Zprostředkování velkoobchodu a velkoobchod v zastoupení	
Pozn.:	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

K. 3 1 . 1 2 . 2 0 2 0

Od: 1.1.2020 Do: 31.12.2020

v tisících Kč

IČ 2 5 6 8 7 2 4 7

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

PRIVATE PROPERTY INVESTMENT

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	12 520	12 045
A.	Výkonová spotřeba	003	3 212	2 931
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	352	299
A.3.	Služby	006	2 860	2 632
D.	Osobní náklady	009	1 825	1 378
D.1.	Mzdové náklady	010	1 410	1 028
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	011	415	350
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	012	405	346
D.2.2.	Ostatní náklady	013	10	4
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	014	9 858	9 835
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	9 858	9 835
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	9 858	9 835
III.	Ostatní provozní výnosy	020	45	40
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021	0	40
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	45	0
F.	Ostatní provozní náklady	024	35	63
F.3.	Daně a poplatky	027	34	31
F.5.	Jiné provozní náklady	029	1	32
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	030	-2 365	-2 122
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	52	64
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040	10	10
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	42	54
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	219	218
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044	219	218
K.	Ostatní finanční náklady	047	49	52
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	048	-216	-206
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	-2 581	-2 328
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	-2 581	-2 328
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	-2 581	-2 328
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	12 617	12 149

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

Sestaveno dne: 18.5.2021	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma , a.s. účetní jednotky:	PASSER RADIM
Předmět podnikání: Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí Zprostředkování velkoobchodu a velkoobchod v zastoupení	
Pozn.:	

Účetní jednotka PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s.

Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2020

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	5
g)	Použití odhadů	6
h)	Účtování výnosů a nákladů	6
i)	Daň z příjmů	6
j)	Následné události	6
k)	Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období	6
4.	DLOUHODOBÝ MAJETEK	7
a)	Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)	7
b)	Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)	7
c)	Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)	8
5.	POHLEDÁVKY	9
6.	OPRAVNÉ POLOŽKY	9
7.	KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	9
8.	OSTATNÍ AKTIVA	9
9.	VLASTNÍ KAPITÁL	10
10.	REZERVY	10
11.	DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	10
12.	KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	10
13.	BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI	11
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	13
22.	POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	13
23.	VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	13

1. POPIS SPOLEČNOSTI

PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která byla zapsána do Veřejného rejstříku dne 12. 8. 1998, spisová značka B 5503 a sídlí v Praze 4 - Michle, Želetavská 1525/1, 140 00, Česká republika, identifikační číslo 256 87 247. Hlavním předmětem činnosti je:

- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Ve sledovaném období nebyly provedeny žádné změny v obchodním rejstříku.

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č.90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech.

Společnost není součástí konsolidačního celku.

Osoby podílející se 20 a více procenty na základním kapitálu:

- Radim Passer - 100 %

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2020:

Představenstvo (Jednatelé)	
Předseda:	Radim Passer

Dozorčí rada	
Předseda:	Luboš Reitz

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 2020 a 2019.

3. ÚČETNÍ METODY

Způsoby oceňování, odpisování a účetní metody, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2020 a 2019 jsou následující:

a) *Dlouhodobý nehmotný majetek*

Společnost ve sledovaném období žádný nehmotný majetek nepořídila ani žádný takový majetek k rozvahovému dni 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 neneviduje 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 – 50
Samostatné movité věci	2 – 15

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

c) Finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek tvoří peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména zápůjčky do společností s majetkovou účastí.

K 31. 12. se jednotlivé složky finančního majetku přeceňují níže uvedeným způsobem:

- Zápůjčky nominální hodnotou
- Realizovatelné cenné papíry (kromě dluhopisů s pevně stanoveným úrokem) a podíly představující minoritní účast reálnou hodnotou, změna reálné hodnoty se účtuje do vlastního kapitálu jako oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků.
- Majetkové účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem se oceňují pořizovací cenou nebo ekvivalencí, přecenění se účtuje do vlastního kapitálu jako oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků.
- Cenné papíry držené do splatnosti se přeceňují o rozdíl mezi pořizovací cenou bez kuponu a jmenovitou hodnotou. Tento rozdíl se rozlišuje dle věcné a časové souvislosti do nákladů nebo výnosů.

Ekvivalencí se rozumí pořizovací cena účasti upravená na hodnotu odpovídající míře účasti společnosti na vlastním kapitálu.

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého finančního majetku, který se ke konci rozvahového dne nepreceňuje, rozdíl se považuje za dočasné snížení hodnoty a je zaúčtovaný jako opravná položka.

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. 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.

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) 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.

Společnost má v současné době pouze tržby z pronájmu pozemků a budov.

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. DLOUHODOBÝ MAJETEK

a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Celkem 2020	0	0	0	0	0
Celkem 2019	0	0	0	0	0

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Celkem 2020	0	0	0	0	0	0	0	0
Celkem 2019	0	0	0	0	0	0	0	0

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	12.864				12.864
Stavby	278.901	637			279.538
Samostatné movité věci	4.052				4.052
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	672		637	35
Poskytnuté zálohy na DHM	48				48
Celkem 2020	295.865	1.309		637	296.537
Celkem 2019	283.330	29.147		16.612	295.865

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky								12.864
Stavby	-93.965	-9.858				-103.823		175.715
Samostatné movité věci	-4.052					-4.052		0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek								35
Poskytnuté zálohy na DHM								48
Celkem 2020	-98.017	-9.858				-107.875		188.662
Celkem 2019	-88.182	-9.835				-98.017		197.848

c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Přehled o pohybu dlouhodobého finančního majetku:

	Zůstatek k 31. 12. 2018	Přírůstky	Úbytky	Zůstatek k 31. 12. 2019	Přírůstky	Úbytky	Zůstatek k 31. 12. 2020
Podíly v ovládané nebo ovládající osoba	6.170		722	5.448		771	4.677
Zápůjčky a úvěry ovládaná nebo ovládající osoba	10.000			10.000			10.000
Celkem	16.170		722	15.448		771	14.677

Ve sledovaném období došlo k přecenění podílů metodou ekvivalence, což představuje meziroční snížení o 771 tis. Kč.

Ovládané a ovládající společnosti

Název společnosti	S-INVESTMENT, s.r.o.	S-LEASING, s.r.o.
Sídlo společnosti	Praha 4, Želetavská 1525/1, 140 00	Praha 4, Želetavská 1525/1, 140 00
Podíl v %	100	100
Vlastní kapitál	1.204	3.473
Zisk/ztráta běžného roku	-695	-76
Cena pořízení akcií/podílu	15.200	5.200
Jmenovitá hodnota akcie/podílu	200	200
Vnitřní hodnota akcií/podílu	1.204	3.473
Dividendy	0	0

Zápůjčky a úvěry ovládaným nebo ovládajícím společnostem k 31. 12. (v tis. Kč):

Společnost	Termíny/Podmínky	2019	2020
S-INVESTMENT, s.r.o.	splatnost do 31.12.2026	10.000	10.000
CELKEM		10.000	10.000

Zápůjčky jsou úročeny sazbou 0,1 % p.a.

5. POHLEDÁVKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky ve výši 4.158 tis. Kč (minulé období 4.155 tis. Kč) v následující struktuře.

Pohledávky z obchodních vztahů ve výši 3.140 tis. Kč (minulé období 3.133 tis. Kč) - běžné obchodní pohledávky z fakturace nájemného. Všechny pohledávky jsou ve lhůtě splatnosti.

Krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 375 tis. Kč (minulé období 360 tis. Kč) – provozní zálohy na energie a služby

Jiné závazky ve výši 643 tis. Kč (minulé období 662 tis. Kč) – zápůjčka fyzické osobě, která je průběžně splácena.

6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Společnost netvořila k rozvahovému datu žádné opravné položky.

7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

V rámci krátkodobého finančního majetku společnost eviduje pouze běžnou hotovost na bankovních účtech a v hotovosti ve výši 12.331 tis. Kč (minulé období 5.373 tis. Kč).

8. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období a 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 ve sledovaném období na účtech ostatních aktiv neúčtovala.

9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2018	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2019	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2020
Počet akcií (ks)	12			12			12
Základní kapitál	60.000			60.000			60.000
Ostatní kapitálové fondy	0			0	20.000		20.000
Rozdíly z přecenění majetku a závazků	-14.230		-722	-14.952		-771	-15.723
Výsledek hospodaření minulých let	-39.458		-1.694	-41.152		-2.328	-43.480
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-1.694			-2.328			-2.581
Vlastní kapitál	4.618			1.586			18.216

Základní kapitál společnosti se skládá z 12 kusů listinných akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 5 mil. Kč.

Ve sledovaném období došlo ze strany jediného akcionáře k příplatku do ostatních kapitálových fondů ve výši 20 000 tis. Kč za účelem posílení vlastního kapitálu společnosti.

Hospodářský výsledek roku 2019 ve výši -2.328 tis. Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady převeden na účet neuhrazené ztráty z minulých let.

Dozorčí rada společnosti doporučí valné hromadě převod hospodářského výsledku (ztráty) roku 2020 ve výši -2.581 tis. Kč na účet neuhrazené ztráty z minulých let. Tento návrh je předběžný a může být změněn.

Ve sledovaném období ani v minulých obdobích nebyly vypláceny žádné dividendy.

10. REZERVY

Ve sledovaném období nebyly tvořeny žádné rezervy.

11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Dlouhodobé závazky představují dlouhodobou zápůjčku od jediného akcionáře ve výši 200.000 tis. Kč. Podrobněji jsou popsány v článku „Informace o spřízněných osobách“.

12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé závazky ve výši 461 tis. Kč (minulé období 172 tis. Kč). Jedná se zejména o běžné obchodní závazky a závazky z pracovních vztahů. Všechny závazky jsou ve lhůtě splatnosti.

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, pouze přijaté zápůjčky od spřízněných osob (viz. odstavec „Informace o spřízněných osobách“.)

14. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují především faktury došlé v roce 2021, které jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší, tedy do roku 2020. Společnost zde k rozvahovému dni vykazuje hodnotu ve výši 234 tis. Kč (minulé období 164 tis. Kč).

O Výnosech příštích období se účtuje v souvislosti s dlouhodobým pronájmem garážových stání. Nájemné bylo předplaceno předem a postupně se stává součástí výnosů. Společnost zde k rozvahovému dni vykazuje hodnotu ve výši 917 tis. Kč (minulé období 930 tis. Kč).

15. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podle zákona o daních z příjmů může společnost převést daňovou ztrátu vzniklou v minulých obdobích do příštích pěti let. Společnost nedisponuje k rozvahovému dni žádnou uplatnitelnou ztrátou minulých let.

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

Společnost ve sledovaném období neúčtovala o odložené dani z příjmů. K daňovým ztrátám společnosti a k rozdílu účetních a daňových cen nebylo při výpočtu odložené daňové pohledávky přihlíženo s ohledem na účetní zásadu opatrnosti.

16. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnost neměla k rozvahovému dni a ke konci minulého období majetek a závazky peněžní i nepeněžní povahy, které by nebyly vykázány v rozvaze.

17. VÝNOSY

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

	2019		2020	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Pronájem nemovitostí	12.045	0	12.520	0
Tržby z prodaného majetku	40	0	0	0
Ostatní provozní výnosy	0	0	45	0
Výnosové úroky	64	0	52	0
Ostatní finanční výnosy	0	0	0	0
Výnosy celkem	12.149	0	12.617	0

Převážná část výnosů společnosti za sledované a minulé období je soustředěna na pronájem nemovitostí jedinému nájemci.

18. OSOBNÍ NÁKLADY

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

	Celkový počet zaměstnanců 2019	Celkový počet zaměstnanců 2020
Průměrný počet zaměstnanců	5	6
Mzdy	1.028	1.410
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	346	405
Sociální náklady	4	10
Osobní náklady celkem	1.378	1.825

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

19. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

Ve sledovaném ani v minulém období neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů a řídicí pracovníci žádné zápůjčky, přiznané záruky, zálohy a jiné výhody.

Pohledávky vůči spřízněným osobám k 31. 12. (v tis. Kč):

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	2019	2020
S-INVESTMENT – úvěr	31.12.2026	10.000	10.000
S-INVESTMENT – úrok	31.12.2026	0	0
Celkem		10.000	10.000

Veškeré úroky naběhlé do rozvahového dne byly zcela splaceny.

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

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	2019	2020
Radim Passer-úvěr	31.12.2026	220.000	200.000
Radim Passer-úrok	31.12.2026	0	0
Celkem		220.000	200.000

Veškeré úroky naběhlé do rozvahového dne byly zcela splaceny. Úroková sazba činí 0,1 % p.a.

20. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ

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

21. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Významnější položkou nákladů jsou nákupy služeb ve výši 2.860 tis. Kč (minulé období 2.632 tis. Kč) a odpisy dlouhodobého hmotného majetku ve výši 9.858 tis. Kč (minulé období 9.835 tis. Kč).

22. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje v roce 2020 ztrátu ve výši -2.581 tis. Kč a kladnou výši vlastního kapitálu ve výši 18.216 tis. Kč. Ve sledovaném období došlo k navýšení vlastního kapitálu ze strany jediného akcionáře formou příplatku do ostatních kapitálových fondů.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2020 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

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným událostech, které by měly zásadní dopad na hospodaření společnosti.

Sestaveno dne:

18.5.2021

Jméno a podpis

Radim Passer

statutárního orgánu účetní jednotky:

