



*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)*

## **RPB Leasing, a.s.**

### **Obsah:**

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



**Zpráva nezávislého auditora  
z auditu účetní závěrky společnosti  
RPB Leasing, a.s.  
Se sídlem: Praha 4 – Želetavská 1525/1, PSČ 140 00  
IČ: 282 00 284  
k 31. 12. 2021**

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

***Výrok auditora***

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti RPB Leasing, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2021, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2021 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti RPB Leasing, a.s. k 31. 12. 2021 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2021 v souladu s českými účetními předpisy.

***Základ pro výrok***

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

***Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku***

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

## ***Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky***

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou 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 nepřetržitosti 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 25-05-2022

***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. 31.12.2021

v tisících Kč

IČ	2	8	2	0	0	2	8	4
----	---	---	---	---	---	---	---	---

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**RPB Leasing**

**, 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	<b>+6 456</b>		<b>+6 456</b>	<b>+5 345</b>
C.	Oběžná aktiva	C.I.+C.II.+C.III.+C.IV.	037	<b>+6 456</b>		<b>+6 456</b>	<b>+5 345</b>
C.II.	Pohledávky	C.II.1+C.II.2.+C.II.3.	046	<b>+2 722</b>		<b>+2 722</b>	<b>+1 396</b>
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	C.II.2.1.+...+C.II.2.x.	057	<b>+2 722</b>		<b>+2 722</b>	<b>+1 396</b>
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	účty 311AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ	058	<b>+1 932</b>		<b>+1 932</b>	<b>+4</b>
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	C.II.2.4.1.+...+C.II.2.4.6.	061	<b>+790</b>		<b>+790</b>	<b>+1 392</b>
C.II.2.4.3	Stát - daňové pohledávky	účty 341, 342, 343, 345, (-)391AÚ	064	<b>+12</b>		<b>+12</b>	<b>+36</b>
C.II.2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	účty 314AÚ, (-)391AÚ	065	<b>+778</b>		<b>+778</b>	<b>+1 356</b>
C.IV.	Peněžní prostředky	C.IV.1+...+C.IV.x.	075	<b>+3 734</b>		<b>+3 734</b>	<b>+3 949</b>
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	účty 221, 261	077	<b>+3 734</b>		<b>+3 734</b>	<b>+3 949</b>

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období	
			Netto	Netto	
	PASIVA CELKEM	A.+B.+C.+D.	001	<b>+6 456</b>	<b>+5 345</b>
A.	Vlastní kapitál	A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.+A.VI.	002	<b>+3 238</b>	<b>+3 339</b>
A.I.	Základní kapitál	A.I.1.+...+A.I.x.	003	<b>+2 000</b>	<b>+2 000</b>
A.I.1.	Základní kapitál	účty 411 nebo 491	004	<b>+2 000</b>	<b>+2 000</b>
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	A.IV.1.+...+A.IV.x.	018	<b>+1 339</b>	<b>+1 411</b>
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	účty 428, 429	019	<b>+1 339</b>	<b>+1 411</b>
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	Aktiva - A.1.-A.II.-A.III.-A.IV.-B.-C.-D.-A.VI	021	<b>-101</b>	<b>-72</b>
B.+C.	Cizí zdroje	B.+C.	023	<b>+1 163</b>	<b>+1 887</b>
C.	Závazky	C.I.+C.II.+C.III.	029	<b>+1 163</b>	<b>+1 887</b>
C.II.	Krátkodobé závazky	C.II.1.+...+C.II.x.	045	<b>+1 163</b>	<b>+1 887</b>
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	účty 324	050	<b>+916</b>	<b>+1 485</b>
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	účty 321, 325	051	<b>+0</b>	<b>+304</b>
C.II.8.	Závazky ostatní	C.II.8.1.+...+C.II.8.7.	055	<b>+247</b>	<b>+98</b>
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	účty 341, 342, 343, 345, 346, 347	060	<b>+107</b>	<b>+0</b>
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	účty 389	061	<b>+140</b>	<b>+98</b>
D.	Časové rozlišení pasiv	D.1.+...+D.x.	066	<b>+2 055</b>	<b>+119</b>
D.1.	Výdaje příštích období	účty 383	067	<b>+2 021</b>	<b>+0</b>
D.2.	Výnosy příštích období	účty 384	068	<b>+34</b>	<b>+119</b>

Sestaveno dne: <b>15.3.2022</b>	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma účetní jednotky: <b>, a.s.</b>	<b>PASSER RADIM</b>
Předmět podnikání: <b>Pronájem vlastních nebo pronajatých nemovitostí s bytovými prostory</b> <b>Nespecializovaný velkoobchod</b>	
Pozn.:	

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

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

Od: 1.1.2021 Do: 31.12.2021

v tisících Kč

IČ 2 8 2 0 0 2 8 4

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**RPB Leasing**

, 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	+2 799	+4 503
A.	Výkonová spotřeba A.1.+...+A.x.	003	+2 779	+4 136
A.3.	Služby účty 511, 512, 513, 518	006	+2 779	+4 136
III.	Ostatní provozní výnosy III.1.+...+III.x.	020	+31	+6
III.3.	Jiné provozní výnosy účty 644, 646, 647, 648, 697	023	+31	+6
F.	Ostatní provozní náklady F.1.+...+F.x.	024	+162	+451
F.5.	Jiné provozní náklady účty 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 597	029	+162	+451
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-) I.+I.x.+II.+II.x.+III.-A.-B.-C.-D.-E.-F.	030	-111	-78
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy VI.1.+...+VI.x.	039	+19	+15
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy účty 662, 665	041	+19	+15
K.	Ostatní finanční náklady účty 581, 583, 584, 585, 586, 567, 568, 569, 598	047	+9	+9
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV.+V.+VI.+VII.-G.-H.-I.-J.-K.	048	+10	+6
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	-101	-72
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) **- L.	053	-101	-72
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) **- M.	055	-101	-72
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII. I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.	056	+2 849	+4 524

Sestaveno dne: 15.3.2022	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma , a.s. účetní jednotky:	PASSER RADIM
Předmět podnikání: Pronájem vlastních nebo pronajatých nemovitostí s bytovými prostory Nespecializovaný velkoobchod	
Pozn.:	

**Účetní jednotka RPB Leasing, a.s.**

**Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2021**

## 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) Pronájem.....	6
h) Devizové operace .....	6
i) Použití odhadů .....	6
j) Účtování výnosů a nákladů.....	6
k) Daň z příjmů.....	6
l) Následné události.....	6
m) 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
c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč).....	7
5. POHLEDÁVKY .....	7
6. OPRAVNÉ POLOŽKY.....	7
7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK.....	8
8. OSTATNÍ AKTIVA.....	8
9. VLASTNÍ KAPITÁL.....	8
10. ZÁVAZKY .....	9
11. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI .....	9
12. OSTATNÍ PASIVA.....	9
13. DAŇ Z PŘÍJMŮ .....	9
14. LEASING.....	9
15. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE .....	10
16. VÝNOSY.....	10
17. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH.....	10
18. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY.....	10
19. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ .....	11
20. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI .....	11



## 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. Společnost byla zapsaná do obchodního rejstříku pod spisovou značkou B 12944 vedená u Městského soudu v Praze.

Hlavním předmětem její 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.

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

Osoby podílející se 20 a více procenty na základním kapitálu:

- Radim Passer 95 %

Společnost je součástí faktického koncernu PASSERINVEST GROUP.

Společnost není součástí konsolidačního celku mateřské společnosti.

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2021:

Představenstvo (Jednatelé)	
Předseda:	Radim Passer

Dozorčí rada	
Předseda:	Tomáš Zimčík

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

Společnost nemá žádné zaměstnance. Veškeré činnosti jsou zajišťovány formou externí spolupráce v rámci skupiny PASSERINVEST. Orgány společnosti jsou představenstvo a 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 2021 a 2020.

## 3. ÚČETNÍ METODY

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

### a) *Dlouhodobý nehmotný majetek*

Společnost nevlastní k rozvahovému dni žádný nehmotný majetek.

### 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.

### **c) Finanční majetek**

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

### **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 vyazuje 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 vyazuje jako změny základního kapitálu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako ostatní kapitálové fondy. Společnost přistoupila k novému zákonu o obchodních korporacích.

### **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) Pronájem**

Společnost má v pronájmu bytové jednotky, které dále pronajímá podnájemcům. Společnost o tomto majetku neúčtuje v rozvaze.

### **h) 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.

### **i) 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.

### **j) Účtování výnosů a nákladů**

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

### **k) 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.

### **l) 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.

### ***m) 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)***

Společnost neeviduje k rozvahovému dni ani ke konci minulého období žádný dlouhodobý nehmotný majetek.

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

Společnost neeviduje k rozvahovému dni ani ke konci minulého období žádný dlouhodobý hmotný majetek.

### ***c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)***

Společnost neeviduje k rozvahovému dni ani ke konci minulého období žádný dlouhodobý finanční majetek.

## **5. POHLEDÁVKY**

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky ve výši 2 722 tis. Kč (minulé období 1 396 tis. Kč) v následující struktuře:

Pohledávky z obchodních vztahů ve výši 1 932 tis. Kč (minulé období 4 tis. Kč) – pohledávky za nájemné a související služby, společnost neeviduje žádné pohledávky po lhůtě splatnosti delší, než 120 dnů.

Stát – daňové pohledávky ve výši 12 tis. Kč (minulé období 36 tis. Kč) – přeplatek na DPPO.

Krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 778 tis. Kč (minulé období 1 356 tis. Kč) – zaplacené provozní zálohy na areálové služby a energie.

Společnost neeviduje k rozvahovému dni ani k předchozímu období pohledávky kryté podle zástavního práva.

## **6. OPRAVNÉ POLOŽKY**

Společnost nevykazuje k rozvahovému dni žádné opravné položky k pohledávkám.

## 7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

V rámci krátkodobého finančního majetku společnost eviduje běžnou hotovost na bankovních účtech ve výši 3 734 tis. Kč (minulé období 3.949 tis. Kč).

## 8. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období jsou obecně účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. K rozvahovému dni vykazuje tato položka nulovou hodnotu.

Příjmy příštích období evidované v minulém období obvykle představují dodatečně vyúčtované nájemné z přechozího období, které bylo uhrazeno v průběhu období sledovaného. K rozvahovému dni vykazuje tato položka nulovou hodnotu.

## 9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2019	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2020	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2021
Základní kapitál	2 000			2 000			2 000
Ostatní kapitálové fondy							
Rozdíly z přecenění majetku a závazků							
Výsledek hospodaření minulých let	1 405	6		1 411		72	1 339
Výsledek hospodaření běžného účetního období	6			-72			-101
Vlastní kapitál celkem	3 411			3 339			3 238

Základní kapitál společnosti se skládá z 200 kusů listinných akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 10 tis. Kč.

Hospodářský výsledek roku 2020 (ztráta) ve výši -72 tis. Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady převeden na účet neuhrazené ztráty minulých let, která byla následně uhrazena z nerozděleného zisku minulých let.

Účetní jednotka doporučí valné hromadě ke schválení převod hospodářského výsledku (ztráty) za rok 2021 ve výši -101 tis. Kč na účet neuhrazené ztráty minulých let a následnou úhradu této ztráty z nerozděleného zisku minulých let. Tento návrh je předběžný a může být změněn.

Ve sledovaném období ani minulých obdobích nebyly vyplaceny žádné dividendy.

## 10. ZÁVAZKY

Společnost neeviduje k rozvahovému dni žádné dlouhodobé závazky.

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé závazky ve výši 1 163 tis. Kč (minulé období 1 887 tis. Kč) v následující struktuře.

Krátkodobé přijaté zálohy ve výši 916 tis. Kč (minulé období 1 485 tis. Kč) – přijaté zálohy na energie a služby od nájemců.

Závazky z obchodního styku ve výši 0 tis. Kč (minulé období 304 tis. Kč) – v minulém období běžné provozní závazky za služby související s pronájmem nemovitostí.

Stát – daňové závazky a dotace ve výši 107 tis. Kč (minulé období 0 tis. Kč) – daňová povinnost na DPH za období 12/2021.

Dohadné účty pasivní ve výši 140 tis. Kč (minulé období 98 tis. Kč) - odhad nákladů na služby spojené s nájmem v nepronajatých bytech a dále odhad závazku vůči finančnímu úřadu za neoprávněné uplatnění DPH.

## 11. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI

Společnost neeviduje k rozvahovému dni ani ke konci minulého období žádné bankovní úvěry.

## 12. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují časové rozlišení nájemného za rok 2021 vystavené zpětně v roce 2022. Hodnota této položky k rozvahovému dni činí 2 021 tis. Kč (minulé období 0 tis. Kč).

Výnosy příštích období zahrnují nájemné předplacené na následující období. Tyto výnosy jsou účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší. Hodnota této položky k rozvahovému dni činí 34 tis. Kč (minulé období 119 tis. Kč).

## 13. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podle zákona o daních z příjmů může společnost převést daňovou ztrátu vzniklou v minulých letech do příštích pěti let. Výše daňové ztráty, která nebyla dosud uplatněna a bude převedena do dalších let činí 149 tis. Kč.

Společnost nemá k rozvahovému dni žádné daňové nedoplatky.

Společnost ve sledovaném období neúčtovala z důvodu opatrnosti o odložené daňové pohledávce ve výši 28 tis. Kč plynoucí z uplatnitelné daňové ztráty.

## 14. LEASING

Najatý majetek společností k rozvahovému dni (v tis. Kč):

Rok	Popis	Výše nájemného	Požizovací cena u majitele
2021	5 bytových jednotek	2 486	102 093
2020	6 bytových jednotek	3 734	105 015

O tomto najatém dlouhodobém majetku společnost neúčtuje na rozvahových účtech (viz bod 3. písm. g). Nejedná se o finanční pronájem s následným odkupem po skončení nájemní smlouvy. Jde o podnájem pronajatých bytových jednotek. Bytové jednotky jsou postupně jednotlivými vlastníky prodávány. V průběhu roku 2021 byla prodána 1 bytová jednotka. Předpoklad prodeje zbylých bytových jednotek je do roku 2023.

## 15. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

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

## 16. VÝNOSY

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

	2020		2021	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Pronájem bytových jednotek	4 503	0	2 799	0
Jiné provozní výnosy	6	0	31	0
Výnosové úroky	15	0	19	0
Výnosy celkem	4 524	0	2 849	0

Převážná část výnosů společnosti za sledované i minulé období je realizována pronájmem bytových jednotek jednotlivým podnájemcům. Meziroční snížení je způsobeno snížením počtu pronajímaných bytů.

## 17. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

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

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky vůči spřízněným osobám v rámci koncernu PASSERINVEST GROUP v celkové výši 778 tis. Kč (minulé období 1 356 tis. Kč) z titulu poskytnutých záloh na služby (viz. bod 5. této přílohy).

Společnost eviduje vůči spřízněným osobám v rámci koncernu PASSERINVEST GROUP výdaje příštích období ve výši 2 021 tis. Kč (minulé období 0 tis. Kč) z titulu nájemného, dohadné účty ve výši 65 tis. Kč (minulé období 98 tis. Kč) z titulu nevyúčtovaných služeb.

Žádné pohledávky ani závazky vůči spřízněným osobám nejsou po lhůtě splatnosti.

## 18. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Nejvýznamnější položkou nákladů (služeb) je platba nájemného majiteli bytových jednotek za byty k podnájmu ve výši 2 486 tis. Kč (minulé období 3 734 tis. Kč).



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

Společnost vykazuje ve sledovaném období účetní ztrátu ve výši -101 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 3.238 tis. Kč (viz bod 9).

Účetní závěrka k 31. prosinci 2021 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. Vzhledem k předmětu podnikání společnosti, kterým je zásadně podnájem pronajatých bytových jednotek, neměla pandemie COVID-19 zásadní vliv na hospodaření společnosti ve sledovaném období.

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

K žádným významným událostem nedošlo.

Sestaveno dne:

15. 3. 2022

Jméno a podpis

Radim Passer

statutárního orgánu účetní jednotky:

