
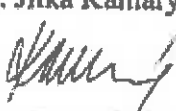
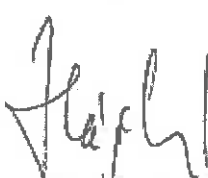


JTH Property a. s.
Příloha k 31. 12. 2013

Finanční úřad pro Ústecký kraj	
Územní pracoviště v Teplicích	
Podáno osobně dne:	27-06-2014
Číslo:	
Přílohy:	(04)
	zpracováno
	kontrola
	zpracováno

Příloha k účetní závěrce za období od 1. 1. 2013 do 31. 12. 2013

JTH Property a. s.

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno, podpis):
23.5.2014	Jaroslav Třesněl 	Brigitte Hájková
	Ing. Jitka Kamarýtová 	

1. POPIS SPOLEČNOSTI

Obchodní jméno: JTH Property
Právní forma: akciová společnost
Sídlo: Krupská 33/20, 415 10 TEPLICE
IČ: 273 40 155
Předmět podnikání: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Společnost byla zapsána do Obchodního rejstříku v Ústí nad Labem dne 23.11.2007, oddíl B, číslo vložky 1835

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

8 ks kmenové akcie na jméno ve jmenovité hodnotě 250 tis. Kč, akcie v listinné podobě

Členové statutárních a dozorčích orgánů k 31. prosinci 2013:

Představenstvo

Předseda: Jaroslav Třešňák

Člen: Ing. Jitka Kamarýtová

Člen: Daniela Zrnová

Dozorčí rada

Předseda: Lenka Třešňáková

Člen: Zuzana Hofmanová

Člen: Martina Třešňáková

Společnost je součástí konsolidačního celku.

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená účetní závěrka byla připravena podle Zákona o účetnictví č. 563/91 Sb. ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů a českých účetních standardů pro podnikatele ve znění platném pro rok 2013.

Účetní závěrka byla vypracována na principu historických cen.

3. ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ A ODEPISOVÁNÍ

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

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související.

Drobný nehmotný majetek od 5 tis. Kč maximálně 60 tis. Kč se účtuje jednorázově do nákladů a dále je veden pouze v operativní evidenci.

Dlouhodobý nehmotný majetek je odepisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

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. Dlouhodobý hmotný majetek vyrobený ve společnosti je zaúčtován v ocenění vlastními náklady, které zahrnují přímé materiálové a mzdové náklady a výrobní režijní náklady, úroky a další finanční výdaje související s pořízením se zahrnují do jeho ocenění.

Dlouhodobý hmotný majetek získaný bezplatně se oceňuje reprodukční pořizovací cenou a účtuje se ve prospěch účtu ostatních kapitálových fondů. Reprodukční pořizovací cena tohoto majetku nebyla v roce 2013 stanovena.

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

O drobném hmotném majetku od 1 tis. Kč maximálně 40 tis. Kč se v roce 2013, resp. 2012 účtuje jako o zásobě a dále je veden pouze v operativní evidenci.

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let (od-do)
Stavby	30
Stroje, přístroje a zařízení	4-6
Dopravní prostředky	5
Inventář	4
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	4
Opravná položka k nabytému majetku	-

c) Finanční majetek

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

d) Zásoby

Nakupované zásoby jsou oceněny skutečnými pořizovacími cenami. Pořizovací cena zásob zahrnuje náklady na jejich pořízení včetně nákladů s pořízením souvisejících (náklady na přepravu, clo, provize, atd.).

Výrobky a nedokončená výroba vlastní výroby se oceňuje plánovanými vlastními náklady. Vlastní náklady zahrnují přímé materiálové a mzdové náklady a výrobní režijní náklady. Výrobní režijní náklady zahrnují náklady na manipulaci, služby a opotřebení majetku a jsou rozvrhovány na základě mzdových nákladů.

e) Pohledávky

Pohledávky se oceňují jmenovitou hodnotou. Hodnota pochybných pohledávek se snižuje na realizační hodnotu pomocí opravných položek, vykázaných v rozvaze ve sloupci korekce a účtovaných na vrub nákladů.

Na základě odborného posouzení jednotlivých pohledávek společnost tvoří i účetní opravné položky, a to nad limit stanovený zákonem o rezervách.

f) Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku městského/krajského soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo k rozvahovému dni zaregistrováno, se vykazuje jako Změny základního kapitálu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako emisní ažio. Ostatní kapitálové fondy společnost vytváří podle svého uvážení na základě stanov.

Podle obchodního zákoníku společnost vytváří rezervní fond ze zisku po zdanění.

Valná hromada může rozhodnout o zřízení dalších fondů společnosti a stanovit pravidla jejich tvorby

g) Přijaté úvěry

Krátkodobé a dlouhodobé úvěry jsou zaúčtovány v jmenovité hodnotě. Za krátkodobý úvěr se považuje i část dlouhodobých úvěrů, která je splatná do jednoho roku od data účetní závěrky.

h) Finanční leasing

Společnost účtuje o najatém majetku tak, že zahrnuje leasingové splátky do nákladů a aktivuje příslušnou hodnotu najatého majetku v době, kdy smlouva o nájmu končí a uplatňuje se možnost nákupu. Splátky nájemného hrazené předem se časově rozlišují.

i) Devizové operace

Majetek a závazky pořízené v cizí měně se oceňují v českých korunách denním kurzem vyhlášeným Českou národní bankou a ke konci roku byly oceněny kurzem platným k 31. 12. vyhlášeným Českou národní bankou.

Realizované kursové zisky a ztráty se účtují do výnosů nebo nákladů běžného roku. Nerealizované kursové zisky a ztráty jsou rovněž součástí výnosů nebo nákladů.

j) Účtování nákladů a výnosů

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

Společnost účtuje na vrub nákladů tvorbu rezerv a opravných položek na krytí všech rizik, ztrát a znehodnocení, která jsou ke dni sestavení účetní závěrky známa.

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.)

Odložená daňová povinnost odráží daňový dopad přechodných rozdílů mezi zůstatkovými cenami aktiv a pasiv z hlediska účetnictví a stanovení základu daně z příjmu.

I) Dotace/Investiční pobídky

Společnost neobdržela žádné dotace v roce 2013.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

Společnost nevlastní žádný dlouhodobý nehmotný majetek.

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přirůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Stavby					
Stroje, přístroje a zařízení					
Dopravní prostředky					
Inventář					
Jiný dlouhodobý hmotný majetek				2 134	2 134
Pozemky					
Umělecká díla					
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	726	1 414		-2 134	5
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek					
Opravná položka k nabytému majetku					
Celkem 2013	726	1 414		0	2 139
Celkem 2012		726			726

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Stavby								
Stroje, přístroje a zařízení								
Dopravní prostředky								
Inventář								
Jiný dlouhodobý hmotný majetek								2 134
Pozemky								
Umělecká díla								
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek								5
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek								
Opravná položka k nabytému majetku								
Celkem 2013								2 139
Celkem 2012								726

Společnost rezervy netvořila.

Účetní jednotka nevykazuje úplatná věcná břemena na svém majetku.

c) Dlouhodobý finanční majetek v tis. Kč

Dlouhodobý finanční majetek společnost nevlastní.

5. ZÁSoby

Ocenění nepotřebných a nepoužitelných zásob se snižuje na prodejní cenu prostřednictvím účtu opravných položek, který se v příložené rozvaze vykazuje ve sloupci korekce.

6. POHLEDÁVKY

K 31.12.2013, resp. 31.12.2012 vykazuje společnost pohledávky z obchodního styku ve výši 1 102 tis.Kč (z toho po lhůtě splatnosti 1 054 tis.Kč), resp. 960 tis. Kč (z toho po splatnosti 586 tis.Kč)

Pohledávky ke společnostem v konsolidaci – z obchodního styku činí 0 tis.Kč

Pohledávky ke společnostem v konsolidaci – ostatní činí 0 tis.Kč

Společnost nevykazuje krátkodobé ani dlouhodobé pohledávky za akcionářem.

Na žádnou pohledávku není uplatněno zástavní právo třetích osob.

Společnost vykazuje k 31.12.2013, resp. 31.12.2012 dlouhodobé poskytnuté zálohy na finanční pronájem ve výši 16 602 tis.Kč, resp. 13 022 tis. Kč.

7. OPRAVNÉ POLOŽKY

Opravné položky vyjadřují přechodné snížení hodnoty aktiv (uvedených v odstavci 4, 5 a 6) a nebyly tvořeny.

8. FINANČNÍ MAJETEK

K 31. 12. 2013, resp. 2012 má společnost majetek ve výši 535 tis. Kč, resp. 404 tis. Kč.

Společnost nemá otevřený kontokorentní účet.

Společnost nemá v držení cenné papíry.

9. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období zahrnují především časové rozlišení pojištění, nájemné a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně přísluší.

Příjmy příštích období společnost nevykazuje.

10. VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál společnosti se skládá z 8 akcií na majitele plně upsaných a splacených, s nominální hodnotou 250 tis. Kč.

Základní kapitál společnosti snížený o pohledávky za upsaným základním kapitálem k 31. 12. 2013 činí 2000 tis. Kč.

Vlastní kapitál společnosti je k 31.12.2013 tvořen:

Základním kapitálem ve výši 2 000 tis.Kč

Ostatní kapitálové fondy 22 050 tis. Kč

Zákonný rezervní fond 60 tis.Kč

Ztráty minulých let ve výši - 7 468 tis.Kč
Účetní ziskem za r.2013 ve výši 232 tis.Kč

11. REZERVY

Společnost nemá vytvořeny zákonné rezervy dle rozpočtů, viz oddíl 4 b).
Ostatní rezervy byly vytvořeny k 31. 12. 2013, resp. 2012 ve výši 45 tis. Kč, resp. 20 tis. Kč.

12. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Dlouhodobé zálohy nebyly společností přijaty.

Společnost nevlastnila emitované dluhopisy, dlouhodobé směnky k úhradě a ostatní dlouhodobé závazky.

Společnost vykazuje k 31. 12. 2013, resp. 2012 dlouhodobé závazky z obchodního styku (pozastávky) ve výši 456 tis. Kč, resp. 0 tis. Kč.

Společnost vykazuje k 31. 12. 2013, resp. 2012 přijaté dlouhodobé kauce ve výši 644 tis. Kč, resp. 247 tis. Kč.

Společnosti byla poskytnuta půjčka od akcionáře k 31. 12. 2013, resp. 2012 ve výši 5 645 tis. Kč, resp. 1 110 tis. Kč.

13. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

K 31. 12. 2013, resp. 2012 byla hodnota krátkodobých závazků 1 368 tis.Kč (z toho po lhůtě splatnosti 1 066 tis. Kč, resp. 644 tis.Kč (z toho po splatnosti 24 tis. Kč.)

Závazky ke společnostem v konsolidaci – z obchodního styku činí 173 tis. Kč (z toho po splatnosti 0 tis.Kč

Závazky ke společnostem v konsolidaci – ostatní činí 0 tis.Kč

K 31. 12. 2013 neměla společnost krátkodobé závazky kryté podle zástavního práva nebo zárukami.

14. BANKOVNÍ ÚVĚRY A VÝPOMOCI

V roce 2013 společnosti nebyl poskytnut bankovní úvěr.

15. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období a dohadné položky zahrnují především služby nevyfakturované a jsou účtovány do nákladů období roku 2013.

Výkony příštích období společnost neviduje.

16. DAŇ Z PŘÍJMU

V roce 2013, resp. 2012 společnost vykázala účetní zisk ve výši Kč 232 tis., resp. vykázala ztrátu 3 969 tis. Kč. Odložená daň v roce 2013 z důvodu opatrnosti nebyla účtována.

Součet daňových ztrát činí 8 524 tis.Kč

17. Leasing

Společnost nemá pronajatý majetek formou finančního pronájmu.

Společnost má najatý níže uvedený dlouhodobý majetek formou operativního pronájmu

1) „Obchodní centrum SPAR Bilina“ (doba nájmu 180 měsíců) - leasingová smlouva č. 300.045 ze dne 30.6.2008

V roce 2013, resp. v roce 2012 bylo zaplacené nájemné ve výši 13 624 tis Kč, resp. 13 821 tis Kč.

2) "Obchodní galerie Bílina" (doba nájmu 180 měsíců) - leasingová smlouva č. 300.056 ze dne 1.10.2013

V roce 2013, resp. v roce 2012 bylo zaplacené nájemné ve výši 4 677 tis Kč, resp. 0 tis Kč.

Byla zaplacená kauce v roce 2013, resp. 2012 ve výši 13 022 tis. Kč, resp. 21 682 tis Kč.

18. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnost nemá k 31. 12. 2013 majetek, závazky (peněžní a nepeněžní povahy), které nejsou vykázány v rozvaze.

19. VÝNOSY

Výnosy společnosti za rok 2013, resp. 2012 činí 23 491 tis. Kč, resp. 21 757 tis. Kč.

Ve výnosech společnost neviduje dotace na provozní účely přijaté ze státního rozpočtu.

20. OSOBNÍ NÁKLADY

Společnost neměla v r.2013 žádné zaměstnance.

V roce 2013, neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů odměny.

21. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

Společnost v r.2013 provozovala se spřízněnými osobami běžné obchodní transakce v rámci své podnikatelské činnosti.

Společnost dále přijala v r.2013 finanční výpomoc od společníka, a to na základě smlouvy o půjčce.

22. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ

Na výzkum a vývoj nebyly v roce 2013.

23. VÝZNAMNÉ POLOŽKY ZISKŮ A ZTRÁT

Mimořádné výnosy a mimořádné náklady společnost nevykazuje.

24. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným významným změnám.