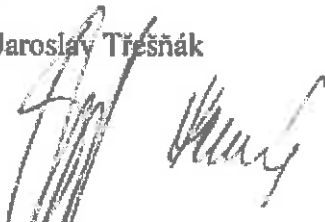



JTH Rent s. r. o.
Příloha k 31. 12. 2013

Finanční úřad pro Ústecký kraj	
Územní pracoviště v Teplicích	
Podáno osobně dne:	- 1 -07- 2014
Č.j.:	
Přílohy:	(04)

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

JTH Rent s. r. o.

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno, podpis):
27. 6. 2014	Jaroslav Třešňák 	Brigitte Hájková 

1. POPIS SPOLEČNOSTI

JTH Rent s. r. o. je společností zapsanou do obchodního rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem Česká republika, oddíl C, vložka 17809, dne 12. 4. 2010. Sídlo společnosti se nachází v Teplicích, Krupská 33/20. Předmětem činnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Sídlo: Krupská 33/20, 415 10 TEPLICE

Právní forma: společnost s ručením omezeným

IČ: 254 27 121

DIČ: CZ25427121

Společníci a jejich podíl na základním kapitálu společnosti:

Jaroslav Třešňák, nar. 4. 8. 1963 splaceno 100% 93 320 tis. Kč
Teplice, Třebízského 3020, Teplice, PSČ 415 01

Lenka Třešňáková, nar. 27. 9. 1965 splaceno 100% 93 320 tis. Kč
Teplice, Třebízského 3020, Teplice, PSČ 415 01

Jednatel: Jaroslav Třešňák, nar. 4. 8. 1963, Třebízského 3020, Teplice, PSČ 415 01
Ing. Jitka Kamarýtová, nar. 5. 6. 1973, Duchcovská 1421, 415 01 Teplice
Helena Plešmídková Antálková, nar. 21. 7. 1976, Unčínská 1666, 415 01 Teplice
Za společnost jednají nejméně dva jednatele.

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. 2010 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 - 50
Stroje, přístroje a zařízení	4-6
Dopravní prostředky	4
Inventář	4
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	4
Opravná položka k nabytému majetku	4

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.

Způsob výpočtu opravných položek pro pohledávky po splatnosti se řídí zákonem o rezervách. 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 nájmemného 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 kursově zisky a ztráty se účtují do výnosů nebo nákladů běžného roku. Nerealizované kursově 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.

l) 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	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Stavby					
Stroje, přístroje a zařízení					
Dopravní prostředky					
Inventář				159	159
Jiný dlouhodobý hmotný majetek					
Pozemky	108 239				108 239
Umělecká díla					
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	251 727	327 676		-159	579 245
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek					
Opravná položka k nabytému majetku					
Celkem 2013	359 966	359 966			687 643
Celkem 2012		359 966			359 966

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Stavby								
Stroje, přístroje a zařízení								
Dopravní prostředky								
Inventář								159
Jiný dlouhodobý hmotný majetek								
Pozemky								
Umělecká díla								108 239
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek								579 245
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek								
Opravná položka k nabytému majetku								
Celkem 2013								687 643
Celkem 2012								359 966

Účetní jednotka vykazuje na svém majetku následující zástavy:

Dlouhodobý hmotný majetek je zastaven ve prospěch Raiffeissenlandesbank Oberosterreich Aktiengesellschaft, na základě zástavní smlouvy ze dne 4.2.2013, vztahující se ke Smlouvě o úvěru č. 489-00.026.997. Sjednaná výše úvěru 600.000.000,00 Kč

- Stavby rozestav. na parc.č.331/4, 336/6, 341/1, 341/4, 342/4 a 4531/4 vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Teplice, pro obec Teplice, katastrální území Teplice, na listu vlastnictví č. 9049

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.

Zboží k 31. 12. 2013, resp. 2012 činí 262 tis. Kč, resp. 0 tis. Kč.

6. POHLEDÁVKY

Pohledávky po lhůtě splatnosti k 31. 12. 2013, resp. 2012 činí 4 770 tis. Kč, resp. 299 tis. Kč

Poskytnuté půjčky k 31. 12. 2013 nejsou.

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. měla společnost následující finanční majetek ve výši 192 491 tis. Kč, resp. 623 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

V roce 2013, nedošlo ke změnám na účtech vlastního kapitálu (v tis. Kč):

V roce 2013, resp. 2012 a 2011, došlo k následujícím změnám účtů vlastního kapitálu (v tis. Kč):

	Zůstatek k 31. 12. 2011	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2012	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2013
Základní kapitál	200	18 440	-	186 640	-	-	186 640
Ostatní kapitálové fondy	0	-	-	0	-	-	0
Zákonný rezervní fond	0	-	-	0	-	-	0
Ostatní fondy	0	-	-	0	-	-	0

Na základě společenské smlouvy společnost vytváří zákonný rezervní fond. Zatím tvořen nebyl.

Společnost Raiffeisenlandesbank Oberosterreich Aktiengesellschaft, se sídlem Linz má zřízeno zástavní právo za účelem zajištění pohledávek ze smlouvy o úvěru na podíly na společnosti.

11. REZERVY

Společnost nemá vytvořeny zákonné rezervy dle rozpočtů, viz oddíl 4 b).

Ostatní rezervy nebyly vytvořeny.

12. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Dlouhodobé zálohy nebyly společností přijaty.

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

Dlouhodobé závazky z titulu pozastávek k 31. 12. 2013, resp. 2012 činí 18 961 tis. Kč, resp. 0 tis. Kč

Společnosti byla poskytnuta půjčka od společníka k 31. 12. 2013, resp. 2012 ve výši 62 168 tis. Kč, resp. 5 587 tis. Kč

Společnost vykazuje k 31. 12. 2013, resp. 2012 přijaté kauce ve výši 8 564 tis. Kč, resp. 2 928 tis. Kč.

13. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

K 31. 12. 2013, resp. 2012 byla hodnota krátkodobých závazků po lhůtě splatnosti 1 093 tis. Kč, resp. 53 135 tis. Kč.

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

14. BANKOVNÍ ÚVĚRY A VÝPOMOCI

V roce 2013, rep. 2012 měla společnost poskytnuty bankovní úvěry ve výši 600 000 tis. Kč, resp. 99 092 tis. Kč, z toho část splatná v roce 2014 činí 36 811 tis. Kč.

Bankovní úvěr má splatnost 31.3.2034

Zajištění úvěru:

- Biankosměnka
- Zástavní právo k projektové nemovitosti (rozestav.budova + pozemky)
- Zástava pojistného plnění nemovitosti
- Zástava obchodních podílů na společnosti
- Postoupení pohledávek z případného prodeje nemovitosti
- Prohlášení o závazku společníků
- Ručitelské prohlášení ve výši 115 mil. Jaroslav a Lenka Třešňákovi do úplného dokončení projektu
- Zástava termínovaných vkladů
- Postoupení všech nároků ze smlouvy s generálním dodavatelem stavby

15. ZÁSTAVY A ZÁRUKY

Společnost přijala ručení od společnosti JTH Holding a.s. na základě Ručitelského prohlášení ze dne 23.4.2013 společností JTH Holding a.s. za vlastní závazky, a to ve prospěch společnosti Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft.

Zástavy viz. bod 4. Dlouhodobý majetek

16. 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.

17. DAŇ Z PŘÍJMU

V roce 2013, resp. 2012 vykázala společnost ztrátu ve výši 10 796 tis. Kč, resp. ztrátu ve výši 2 695 tis. Kč. Odložená daň nebyla v roce 2013 z důvodů opatrnosti počítána.

18. LEASING

Společnost nemá poskytnut majetek formou finančního pronájmu.

19. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

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

20. VÝNOSY

Výnosy společnosti za rok 2013, resp. 2012 činí 8 014 tis. Kč, resp. 256 tis. Kč.

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

21. OSOBNÍ NÁKLADY

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

	2013		2012	
	Celkový počet zaměstnanců	Management/ Řídící pracovníci	Celkový počet zaměstnanců	Management/ Řídící pracovníci
Průměrný počet zaměstnanců				
Mzdy				
Sociální zabezpečení				
<u>Sociální náklady</u>				
Osobní náklady celkem	0	0	0	0

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

22. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

Společnosti byla poskytnuta půjčka od společníka k 31. 12. 2013, resp. 2012 ve výši 62 168 tis. Kč, resp. 5 587 tis. Kč

23. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ

Na výzkum a vývoj nebyly v roce 2013.

24. VÝZNAMNÉ POLOŽKY ZISKŮ A ZTRÁT

Mimořádné výnosy a mimořádné náklady společnost nevykazuje.

25. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu účetní závěrky nedošlo k významným změnám.