

# ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

## o ověření účetní závěrky k 31.12.2015

### společnosti JTH Apartments Novoveská s.r.o.

Společníkovi

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti JTH Apartments Novoveská s.r.o., která se skládá z rozvahy k 31.12.2015, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2015 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti JTH Apartments Novoveská s.r.o. jsou uvedeny v bodě 1. přílohy této účetní závěrky.

#### *Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku*

Statutární orgán společnosti JTH Apartments Novoveská s.r.o. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává 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.

#### *Odpovědnost auditora*

Naší odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

#### *Výrok auditora*

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti JTH Apartments Novoveská s.r.o. k 31.12.2015 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2015 v souladu s českými účetními předpisy.

V Bílině, dne 15. dubna 2016

**Auditep spol. s r.o.**  
Litoměřická 280/48  
418 01 Bílina  
oprávnění KA ČR č.016



  
Odpovědný auditor:  
**Ing. Jiří Hora**  
oprávnění KA ČR č.1419

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v plném rozsahu ke dni

31.12.2015

jednotky: 1000 Kč

IČ

22793062

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky  
**JTH Apartments Novoveská s.r.o.**

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

**Krupská 33/20  
Teplice  
41501**

Označení a	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY b	Číslo řádku c	Skutečnost v běžném účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
B.	Výkonová spotřeba	008	113	110
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	009	5	5
B. 2.	Služby	010	108	105
+	Přidaná hodnota	011	-113	-110
D.	Daně a poplatky	017	21	21
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích	025		15
*	Provozní výsledek hospodaření	030	-134	-147
X.	Výnosové úroky	042		1
N.	Nákladové úroky	043	8	1
O.	Ostatní finanční náklady	045	4	3
*	Finanční výsledek hospodaření	048	-12	-4
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	052	-145	-151
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	060	-145	-151
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	061	-145	-151

Sestaveno dne: <b>26.02.2016</b>		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou <b>Jaroslav Třešňák - jednatel</b>
Právní forma účetní jednotky <b>společnost s ručením omezeným</b>	Předmět podnikání	Podp.

**ROZVAHA**  
v plném rozsahu ke dni  
**31.12.2015**  
jednotky: 1000 Kč  
IČ  
22793062

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky  
**JTH Apartments Novoveská s.r.o.**

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání, liší-li se od místa bydliště  
**Krupská 33/20**  
**Teplice**  
**41501**



Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>001</b>	<b>30 091</b>		<b>30 091</b>	<b>30 092</b>
B	Dlouhodobý majetek	003	30 070		30 070	30 070
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	013	30 070		30 070	30 070
B. II. 1.	Pozemky	014	30 070		30 070	30 070
C	Oběžná aktiva	031	21		21	22
C. III.	Krátkodobé pohledávky	048	16		16	17
C. III. 6.	Stát - daňové pohledávky	054	10		10	9
C. III. 8.	Dohadné účty aktivní	056	6		6	8
C. IV	Krátkodobý finanční majetek	058	5		5	5
C. IV. 1.	Peníze	059	4		4	5
C. IV. 2.	Účty v bankách	060	1		1	

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
			5	6
	<b>PASIVA</b>	<b>067</b>	<b>30 091</b>	<b>30 092</b>
A.	Vlastní kapitál	068	29 832	29 978
A. I.	Základní kapitál	069	30 270	30 270
A. I. 1.	Základní kapitál	070	30 270	30 270
A. IV	Výsledek hospodaření minulých let	083	-292	-141
A. IV. 2.	Neuhrazená ztráta minulých let	085	-292	-141
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období /+ - /	087	-145	-151
B	Cizí zdroje	088	259	114
B. I.	Rezervy	089	15	15
B. I. 4.	Ostatní rezervy	093	15	15
B. II.	Dlouhodobé závazky	094	224	86
B. II. 4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům	098	224	86
B. III.	Krátkodobé závazky	105	20	14
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	106	12	12
B. III. 10.	Dohadné účty pasivní	115	8	1

Sestaveno dne: <b>26.02.2016</b>		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou <b>Jaroslav Třešňák - jednatel</b>
Právní forma účetní jednotky <b>společnost s ručením omezeným</b>	Předmět podnikání	Pozn.

**Příloha k účetní závěrce za období od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2015**

**JTH Apartments Novoveská s.r.o.**

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno, podpis):
26.2.2016	Jaroslav Třešňák 	Petr Loos 

## 1. Popis společnosti

Obchodní jméno: JTH Apartments Novoveská s.r.o.  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 22793062  
Místo podnikání, sídlo: Krupská 33/20, 415 01 Teplice  
Předmět podnikání: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor  
Zápis do OR: 19. dubna 2012, oddíl C, vložka 31548, Krajský soud v Ústí nad Labem

### Statutární orgán:

Jednatel: Jaroslav Třešňák nar. 4.8.1963, Třebízského 3020 Teplice

Prokura: Helena Plešmídková Antálková nar. 21.7.1976, Unčínská 1666, Teplice Trnovany

Společník: JTH Holding a.s. Teplice Krupská 33/20 41501 IČ 28747887 100% podíl

Základní kapitál: Kč 30 270 tis., byl plně splacen

Společnost je součástí konsolidačního celku.

V r.2015 došlo v údajích společnosti zapsaných v obchodním rejstříku k těmto změnám:

### Jednatel:

HELENA PLEŠMÍDOVÁ ANTÁLKOVÁ, dat. nar. 21. července 1976

Unčínská 1666, Trnovany, 415 01 Teplice

Den zániku funkce: 22. října 2015

vymazáno 29. října 2015

### Prokura:

HELENA PLEŠMÍDOVÁ ANTÁLKOVÁ, dat. nar. 21. července 1976

Unčínská 1666, Trnovany, 415 01 Teplice

zapsáno 29. října 2015

## **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 2015, resp. 2014.

Účetní závěrka byla vypracována na principu historických cen.

## **3. ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ A ODEPISOVÁNÍ**

Způsoby oceňování, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2015 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 2015 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 2015, resp. 2014 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:

Stavby	Počet let (od-do) 30 nebo 50
Stroje, přístroje a zařízení	5
Dopravní prostředky	5
Inventář	3
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	3
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.

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.

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 pevným kurzem vyhlášeným Českou národní bankou k prvnímu pracovnímu dni kalendářního roku 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.

#### **l) Dotace/Investiční pobídky**

Společnost neobdržela žádné dotace v roce 2015.

### **4. DLOUHODOBÝ MAJETEK**

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

Společnost nevlastní žádný dlouhodobý nehmotný majetek.



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

### Pořizovací ceny

	Počáteční zůstatek	Přirůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Stavby					0
Stroje, přístroje a zařízení					0
Dopravní prostředky					0
Inventář					0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek					0
Pozemky	30 070				30 070
Umělecká díla					0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek					0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek					0
Opravná položka k nabytému majetku					0
<b>Celkem 2015</b>	<b>30 070</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30 070</b>
<b>Celkem 2014</b>	<b>30 070</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30 070</b>

### Oprávkky

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota majetku
Stavby						0		0
Stroje, přístroje a zařízení						0		0
Dopravní prostředky						0		0
Inventář						0		0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek						0		0
Pozemky						0		30 070
Umělecká díla						0		0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek						0		0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek						0		0
Opravná položka k nabytému majetku						0		0
<b>Celkem 2015</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30 070</b>
<b>Celkem 2014</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30 070</b>

K 31.12.2015 má společnost zastaven následující majetek

Dlouhodobý hmotný majetek je zastaven ve prospěch České spořitelny a.s. na základě zástavní smlouvy číslo ZN4/1135/15/LCD, ze dne 11.11.2015, vztahující se ke Smlouvě o úvěru č. 1135/15/LCD. Sjednaná výše úvěru 100.000.000,00 CZK. Dlužníkem je společník JTH Holding a.s.

• pozemek parc.č. 4730/22 jiná plocha  
vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, pro katastrální území Teplice, obec Teplice, na listu vlastnictví č. 9563.

### c) Dlouhodobé finanční investice(v tis. Kč)

Společnost nevlastní žádné dlouhodobé finanční investice.

## 5. ZÁSoby

Společnost nemá žádné zásoby.

## 6. POHLEDÁVKY

K 31.12.2015, resp. 31.12.2014 společnost nevykazuje žádné pohledávky z obchodního styku.

Společnost nevykazuje krátkodobé ani dlouhodobé pohledávky za společníkem.

Společnost vykazuje k 31.12.2015, resp. 31.12.2014 daňové pohledávky ve výši 10 tis., resp. 9 tis Kč

Na žádnou pohledávku není uplatněno zástavní právo třetích osob.

## 7. OPRAVNÉ POLOŽKY

Opravné položky vyjadřují přechodné snížení hodnoty aktiv a nebyly tvořeny.

## 8. FINANČNÍ MAJETEK

K 31. 12. 2015, resp. 2014 činí 5 tis., resp. 5 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 z finančního pronájmu a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně přísluší. K 31.12.2015 nejsou vykazovány

Společnost vykazuje k 31.12.2015, resp. 2014 dohadné účty aktivní ve výši 6 tis.Kč, resp. 8 tis. Kč.

Příjmy příštích období společnost nevykazuje.

## **10. VLASTNÍ KAPITÁL**

Základní kapitál společnosti činí k 31.12.2015 částku 30 270 tis.Kč. Základní kapitál byl v celé výši splacen ke dni zápisu do OR.

Vlastní kapitál společnosti je k 31.12.2015 tvořen:

Základním kapitálem ve výši 30 270 tis.Kč  
Ztrátami minulých let ve výši -292 tis.Kč  
Účetní ztrátou za r.2015 ve výši -145 tis.Kč

## **11. REZERVY**

Společnost netvořila v r.2015 žádné zákonné rezervy.

Účetní rezervy byly tvořeny k 31. 12. 2015, resp. 2014 ve výši 15 tis. Kč, resp. 15 tis. Kč.

## **12. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY**

K 31. 12. 2015, resp. 2014 vykazuje společnost dlouhodobý závazek ke společníkovi z titulu půjček ve výši 224 tis. Kč, resp. 86 tis. Kč.

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

## **13. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY**

Krátkodobé závazky k 31.12.2015, resp. 31.12.2014 činí 12 tis. Kč (z toho po splatnosti 0 tis.Kč), resp.12 tis. Kč. (z toho po splatnosti 0 tis.Kč)

K 31. 12. 2015, resp.2014 neměla společnost krátkodobé závazky kryté podle zástavního práva nebo zárukami.

Závazky ke společnostem v konsolidaci - z obchodního styku činí 0 tis.Kč

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

#### **14. BANKOVNÍ ÚVĚRY A VÝPOMOCI**

Společnosti v r.2015 neeviduje bankovní úvěr ani jiné finanční výpomoci.

#### **15. ZÁSTAVY A ZÁRUKY**

Společnost poskytla třetím osobám zástavu majetku viz. zástavy bod 4. Dlouhodobý majetek, a žádné zástavy a záruky nepřijala.

#### **16. OSTATNÍ PASIVA**

Výdaje příštích období a dohadné položky zahrnují především služby nevyfakturované a jsou účtovány do nákladů období roku 2015. K 31.12.2015 nejsou evidovány.

Společnost vykazuje k 31.12.2015, resp. 2014 dohadné účty pasivní ve výši 8 tis.Kč, resp. 1 tis. Kč

Výkony příštích období společnost neeviduje.

#### **17. DAŇ Z PŘÍJMU**

V roce 2015, resp. 2014 společnost vykázala ztrátu ve výši -145 tis. Kč, resp. ve výši -151 tis. Kč.

Daňová povinnost za r.2015, resp. 2014 činí 0 tis.Kč, resp. 0 tis. Kč.

Odložená daň byla vypočtena jako odložená daňová pohledávka a z důvodu opatrnosti nebyla účtována.

#### **18. LEASING**

Společnost nemá formou finančního leasingu (tzn. že po uplynutí doby pronájmu nájemce majetek odkoupí) najatý žádný dlouhodobý majetek.

#### **19. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE**

Společnost nevykazuje v podrozvahové evidenci žádný majetek k 31.12.2015.

#### **20. VÝNOSY**

Výnosy společnosti za rok 2015, resp. 2014 činí 0 tis. Kč, resp. 1 tis. Kč.

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

## **21. OSOBNÍ NÁKLADY**

Společnost nemá zaměstnance

V roce 2015 neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů odměny.

## **22. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH**

Společnost v r.2015 provozovala se spřízněnými osobami běžné obchodní transakce v rámci své podnikatelské činnosti.

Společnost dále přijala v r.2015 finanční výpomoc od společníka, a to na základě smlouvy o úvěru.

## **23. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ**

Na výzkum a vývoj nebyly v roce 2015 vydány žádné finanční prostředky.

## **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 žádným významným změnám.

## Zpráva o vztazích za rok 2015

### I. Úvod

Zpráva byla zpracována jednatelem Společnosti JTH Apartments Novoveská s.r.o., a to v souladu s § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) za účetní období **od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2015** (dále jako „účetní období“) a popisuje vztahy mezi ovládající osobou a osobou ovládanou (JTH Apartments Novoveská s.r.o.) a mezi ovládanou osobou (JTH Apartments Novoveská s.r.o.) a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále také společně jako „propojené osoby“).

### II. Struktura vztahů mezi propojenými osobami

#### 1. Ovládaná osoba

JTH Apartments Novoveská s.r.o., IČ 227 93 062, se sídlem Krupská 33/20, 415 01 Teplice, zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem pod sp. zn. C 31548 (dále také jako „ovládaná osoba“)

#### 2. Ovládající osoba

##### **Přímo ovládající:**

JTH Holding a.s., IČ 287 47 887, se sídlem Krupská 33/20, 415 01 Teplice, zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem pod sp. zn. B 2201

##### **Nepřímo ovládající:**

Manželé Jaroslav Třešňák, nar. 4.8.1963, bytem Teplice, Třebízského 3020, PSČ 415 01, a Lenka Třešňáková, nar. 27.9.1965, bytem Teplice, Třebízského 3020, PSČ 415 01, společně jako držitelé 100 % akcií společnosti JTH Holding a.s.

Pan Jaroslav Třešňák zároveň podniká jako fyzická osoba zapsaná v obchodním rejstříku pod obchodní firmou Jaroslav Třešňák Horova, v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem zapsáno pod sp. zn. A 13446, IČ: 13924966, se sídlem Teplice, Krupská 33/20, PSČ 41501

#### 3. Další propojené osoby

Níže uvedené propojené osoby byly ke konci účetního období ovládány ve smyslu ust. § 74 odst. 1 zákona o obchodních korporacích v platném znění **manželi Třešňákovými** (Jaroslav Třešňák, nar. 4.8.1963, bytem Teplice, Třebízského 3020, PSČ 415 01, a Lenka Třešňáková, nar. 27.9.1965, bytem Teplice, Třebízského 3020, PSČ 415 01) **přímo nebo nepřímo prostřednictvím obchodní společnosti JTH Holding a.s.**, která je prostřednictvím držení 100% akcií ovládána manželi Třešňákovými (nebo jedním z nich), nebo prostřednictvím společnosti **JTH Space a.s. / CORE Estate a.s.**, které jsou 100 % vlastněny společností JTH Holding a.s.

##### **a) Společnosti ovládané přímo ovládající osobou:**

Dopravní a zemní stavby Teplice s.r.o., IČ 247 92 870

JTH Apartments Šanov s.r.o., IČ 023 99 369

JTH Building a.s., IČ 273 41 704

JTH Facility a.s., IČ 273 41 615

JTH Gastro s.r.o., IČ 015 89 610

JTH Holding a.s., IČ: 28747887

JTH Immo s.r.o., IČ: 45 517 061 – (SR) – 100 % obchodní podíl - Jaroslav Třešňák

JTH Majestic a.s., IČ 291 20 276

JTH Rent s.r.o., IČ 254 27 127

JTH Retail Concepts s.r.o., IČ: 03531783 – 100% obchodní podíl Jaroslav Třešňák

JTH Tre a.s., IČ 272 14 664

JTH Volyně s.r.o., IČ 024 16 174

LT Fashion s.r.o., IČ 287 49 359 – 100% obchodní podíl - Lenka Třešňáková

RESIDENCE TEPLICE s.r.o., IČ 272 86 959

Treinvest s.r.o., IČ 254 03 087 – 100 % obchodní podíl - Jaroslav Třešňák

Treinvest Slovensko s. r. o., IČ: 43 883 087 – SR - 100 % Jaroslav Třešňák – společnost je od 16.12.2014 právním nástupcem společnosti JTH Slovensko s.r.o. a Popradstav s.r.o. v důsledku sloučení, do této chvíle byly tyto společnosti ovládanými osobami manželi Třešňákovými (společnost JTH Slovensko s.r.o. pouze panem Jaroslavem Třešňákem)

IMMORENT Cheb s.r.o., IČ: 27631745 (od 14.8.2015; společnost zanikla sloučením s JTH INVEST s.r.o. – výmaz z obchodního rejstříku k 13.12.2015)

JTH Čertovka Area s.r.o., IČ: 04211332 - 100% obchodní podíl Jaroslav Třešňák (od 30.6.2015)

JTH Čertovka Parking s.r.o., IČ: 04211456 - 100% obchodní podíl Jaroslav Třešňák (od 30.6.2015)

JTH Čertovka Services s.r.o., IČ: 04211910 - 100% obchodní podíl Jaroslav Třešňák (od 30.6.2015)

JTH Residence Čertovka s.r.o., IČ: 04212193 - 100% obchodní podíl Jaroslav Třešňák (od 30.6.2015)

##### **b) Společnosti ovládané přímo společností JTH Holding a.s., resp. nepřímo ovládané ovládající osobou:**

CORE Estate a.s., IČ 287 14 890 (od 17. února 2015)

Feinstein a.s., IČ 281 67 261 (od 30. ledna 2015)

FORTOTRAN a.s., IČ 248 38 331

JTH Alfa s.r.o., IČ: 227 93 038

JTH Apartment Slaný s.r.o., IČ 287 21 675

JTH Apartments Gastronom s.r.o., IČ 28715331  
JTH Apartments Masarykova a.s., IČ 267 12 555  
JTH Apartments Novoveská s.r.o., IČ 227 93 062  
JTH Apartments Žatec s.r.o., IČ 228 01 243  
JTH Byty sever s.r.o., IČ 039 16 235 - (od 23. března 2015)  
JTH Delta s.r.o., IČ 287 52 236  
JTH Development a.s., IČ 273 43 782  
JTH Epsilon s.r.o., IČ 287 52 252  
JTH Fashion s.r.o., IČ 227 99 192  
JTH Fitness s.r.o., IČ 038 17 270 (od 20. února 2015)  
JTH Galerie Tabačka a.s., IČ 273 39 718  
JTH Gama s.r.o., IČ 227 93 216  
JTH Gemini s.r.o., IČ: 28746473  
JTH Group a.s., IČ 273 39 734  
JTH Idea a.s., IČ 273 41 666  
JTH Immo a.s., IČ 273 43 774  
JTH INVEST s.r.o., IČ 272 86 657  
JTH Litoměřice Želetická s.r.o., IČ 287 49 405  
JTH Mírové náměstí s.r.o., IČ 272 98 931  
JTH Maxime s.r.o., IČ 039 16 472 (od 23. března 2015)  
JTH Offices Safír s.r.o., IČ 28726669  
JTH Progres s.r.o., IČ 228 01 103  
JTH Property a.s., IČ 273 40 155  
JTH Reality s.r.o., IČ 039 16 324 (od 23. března 2015)  
JTH Research a.s., IČ 273 39 963  
JTH Senová a.s., IČ 273 21 282 – do 25. června 2015 pod obchodní firmou Senová a.s., Jaroslav Třešňák akcionářem s 50% podílem  
JTH Sigma s.r.o., IČ 039 16 413 (od 23. března 2015)  
JTH Shopping Park Dvůr Králové s.r.o., IČ 28742176  
JTH Shopping Park Jičín s.r.o., IČ 28743971 (od 4.12.2013 do 27.1.2016) – dnes pod obchodní firmou AE Group Jičín s.r.o.  
JTH Shopping Park Litoměřice s.r.o., IČ 287 44 489  
JTH Shopping Park Most s.r.o., IČ 037 82 590 (od 9. února 2015)  
JTH Shopping Park Ostrava a.s., IČ 273 40 171 (od 4.12.2013)  
JTH Solutions s.r.o., IČ 227 72 464  
JTH Space a.s., IČ 287 49 723  
JTH Šumperk s.r.o., IČ 287 24 666  
JTH Trend s.r.o., IČ 227 99 320  
JTH Zone s.r.o., IČ 283 77 591

**c) Společnosti ovládané přímo společností JTH Space a.s., resp. nepřímo ovládané ovládající osobou:**

JTH Style s.r.o., IČ: 04066553

**d) Společnosti ovládané přímo společností CORE Estate a.s., resp. nepřímo ovládané ovládající osobou:**

JTH Asset s.r.o., IČ: 02338149 – do 15. dubna 2015 pod obchodní firmou CORE Asset s.r.o.  
JTH Shopping Park Česká Lípa s.r.o., IČ: 29057116 – do 15. dubna 2015 pod obchodní firmou GARLORAN s.r.o.

**e) Společnosti, kde je pan Jaroslav Třešňák statutárním orgánem a není v postavení ovládající osoby:**

Koberova s.r.o., IČ: 287 06 382 – Jaroslav Třešňák jednatel spolu s PhDr. Pavlem Kadrmaselem a Ing. Pavlem Hrabou - společně jednáni 3 jednatele při právních jednáních s jednorázovým plněním nad 10.000,-Kč  
TK Hobby Centrum Teplice s.r.o., IČ: 273 86 066 – Jaroslav Třešňák jeden ze 2 jednatele (společné jednání za společnost) a společník s 50% podílem  
JTH Sedlčany s.r.o., IČ: 287 43 491 – Jaroslav Třešňák jednatelem a společníkem s 50% podílem  
Senová a.s., IČ: 273 21 282 – Jaroslav Třešňák členem představenstva a akcionářem s 50% podílem do 25. června 2015, od té doby pod obchodní firmou JTH Senová a.s., s jediným akcionářem - JTH Holding a.s. Jaroslav Třešňák se stal statutárním ředitelem společnosti  
CORE Area s.r.o., IČ: 287 44 403 – Jaroslav Třešňák je jedním ze tří jednatele

**III. Úloha ovládané osoby**

Ovládaná osoba je dceřinou společností JTH Holding a.s. a sesterskou společností pro společnosti uvedené v čl. II odst. 3 písm. b) této zprávy a je projektovou společností ze zaměřením zejména na pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

**IV. Způsob a prostředky ovládaní**

Vztahy ovládaní mezi společnostmi uvedenými v čl. II. této zprávy jsou založeny na vlastnictví většiny či 100 % akcií, resp. obchodních podílů, a na výkonu práv akcionáře, resp. společníka, prostřednictvím valných hromad ovládaných osob.

**V. Jednání učiněná na popud nebo v zájmu propojených osob v posledním účetním období týkající se majetku nad 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky (vyjma zápůjček / úvěrů pospaných dále v č. VI.)**

Za účetní období od **1. 1. 2015 do 31. 12. 2015** nebyla učiněná žádná jednání na popud nebo v zájmu propojených osob, která by se týkala majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky.

**VI. Přehled vzájemných smluv mezi propojenými osobami**

**Smlouvy k zajištění provozu v rámci běžného obchodního styku:**

Propojené osoby uzavřely v minulosti mezi sebou navzájem smlouvy v rámci běžného obchodního styku sloužící k zajištění jejich provozu, resp. realizace projektů a správy majetku. Typově se jedná o tyto smlouvy:

- smlouva o nájmu nebytových prostor,
- smlouva o poskytování služeb v oboru účetnictví,
- smlouva o zajištění právních služeb,
- smlouva o obstarání správy nemovitostí,
- licenční smlouva k ochranné známce,
- smlouva o zprostředkování nájemců,
- smlouva o zajištění inženýringu,
- smlouva/prohlášení o vkladu do základního kapitálu,
- standardní zajištění úvěrů dceřiných společností ovládané osoby (smlouva o zastavení obchodního podílu/akcií, smlouva o podřízení závazků, ručitelství prohlášení).

**Všechny tyto smlouvy uzavřely propojené osoby za podmínek běžných v obchodním styku a nevznikla jim tím majetková újma.**

**Přehled všech smluv uzavřených mezi propojenými osobami, kde je smluvní stranou ovládaná osoba, je Přílohou č. 1 této Zprávy o vztazích. Všechny tyto smlouvy uzavřely propojené osoby za podmínek běžných v obchodním styku a nevznikla jim tím majetková újma.**

**Smlouvy o zápůjčkách/úvěrech mezi propojenými osobami:**

Ovládaná osoba dále v průběhu účetního období přijala **zápůjčky/úvěry od přímo ovládající osoby v tomto rozsahu:**

- od společnosti JTH Holding a.s. zápůjčky/úvěry v celkové výši 141 tis.Kč, zůstatek k 31.12.2015 činí 224 tis.Kč.

**Všechny tyto zápůjčky/úvěry byly přijaty/poskytnuty za podmínek běžných v obchodním styku. Ovládané osobě nevznikla majetková újma.**

**VII. Posouzení újmy**

Ovládané osobě nevznikla v průběhu posuzovaného účetního období žádná újma.

**VIII. Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami**

Na základě činnosti ovládané osoby se nedají uvést žádné výhody ani nevýhody plynoucí ze vztahů mezi propojenými osobami. Pro ovládanou osobu neplynou z těchto vztahů žádná rizika.

V Teplicích dne 31. 3. 2016

  
Jaroslav Třešňák,  
jednatel



**Příloha č. 1 – Seznam smluv mezi propojenými osobami**

Číslo smlouvy	Název Dokumentu	Datum Účinnosti	Smluvní strana 1	Smluvní strana 2	Smluvní strana 3	Smluvní strana 4
2015/13300	Rámcová smlouva o úvěru	2.1.2014	JTH Holding a.s.	JTH Apartments Novoveská s.r.o.		
2014/11297	Prohlášení vkladatele o vložení nemovitosti do ZK	3.12.2013	JTH Holding a.s.	JTH Apartments Novoveská s.r.o.		
2013/09651	Smlouva o zprostředkování	2.1.2013	JTH Apartments Novoveská s.r.o.	JTH Group a.s.		
2013/09651	Smlouva o zprostředkování	2.1.2013	JTH Apartments Novoveská s.r.o.	JTH Group a.s.		
2012/08837	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o automatickém převádění zůstatků Cash-Pooling uzavřený dne 30.5.2012	1.10.2012	JTH Holding a.s.	JTH Alfa s.r.o.	JTH Apartments Novoveská s.r.o.	JTH Gama s.r.o.
2012/08837	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o automatickém převádění zůstatků Cash-Pooling uzavřený dne 30.5.2012	1.10.2012	JTH Holding a.s.	JTH Alfa s.r.o.	JTH Apartments Novoveská s.r.o.	JTH Gama s.r.o.
2012/07643	Smlouva o automatickém převádění zůstatků Cash-Pooling	30.5.2012	UniCredit Bank Czech Republic, a.s.	JTH Holding a.s.	JTH Alfa s.r.o.	JTH Apartments Novoveská s.r.o.
2012/07643	Smlouva o automatickém převádění zůstatků Cash-Pooling	30.5.2012	UniCredit Bank Czech Republic, a.s.	JTH Holding a.s.	JTH Alfa s.r.o.	JTH Apartments Novoveská s.r.o.
2012/07463	Smlouva o nájmu nebytových prostor	19.4.2012	Jaroslav Třešňák - Horova	JTH Apartments Novoveská s.r.o.		
2012/07463	Smlouva o nájmu nebytových prostor	19.4.2012	Jaroslav Třešňák - Horova	JTH Apartments Novoveská s.r.o.		

