

# ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření účetní závěrky k 31.12.2015

společnosti JTH Gemini s.r.o.

Společníkovi

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti JTH Gemini 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 Gemini s.r.o. jsou uvedeny v bodě 1. přílohy této účetní závěrky.

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

Statutární orgán společnosti JTH Gemini 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.

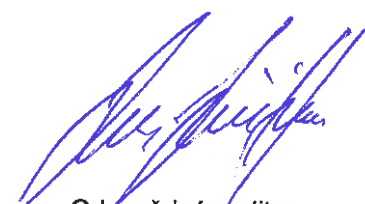
## *Výrok auditora*

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti JTH Gemini 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 25. dubna 2016

**Audítep 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

# ROZVAHA

k. 3 1 . 1 2 . 2 0 1 5

od 1 1.2015 do 31.12.2015

v tisících Kč

IČ 2 8 | 7 4 | 6 4 | 7 3

obrázky podléhají razítku

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**JTH Gemini s. r. o.**

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

**Krupská 33/20**

**Teplice**


**415 01**

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto (Rok 2014)
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	001	<b>+133 586</b>	<b>-12 397</b>	<b>+121 189</b>	<b>+124 276</b>
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek	003	<b>+129 541</b>	<b>-12 140</b>	<b>+117 401</b>	<b>+120 931</b>
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004				
B.I.1.	Zřizovací výdaje	005				
B.I.2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006				
B.I.3.	Software	007				
B.I.4.	Ocenitelná práva	008				
B.I.5.	Goodwill	009				
B.I.6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010				
B.I.7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				
B.I.8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	013	<b>+129 541</b>	<b>-12 140</b>	<b>+117 401</b>	<b>+120 931</b>
B.II.1.	Pozemky	014	<b>+12 710</b>		<b>+12 710</b>	<b>+12 710</b>
B.II.2.	Stavby	015	<b>+116 768</b>	<b>-12 102</b>	<b>+104 666</b>	<b>+108 183</b>
B.II.3.	Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	016	<b>+63</b>	<b>-38</b>	<b>+25</b>	<b>+38</b>
B.II.4.	Pěstičské celky trvalých porostů	017				
B.II.5.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	018				
B.II.6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019				
B.II.7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020				
B.II.8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021				
B.II.9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	022				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	023				
B.III.1.	Podíly - ovládaná osoba	024				
B.III.2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025				
B.III.3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026				
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv	027				
B.III.5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028				
B.III.6.	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	029				
B.III.7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030				

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto (Rok 2014)
C.	Oběžná aktiva	031	<b>+3 877</b>	<b>-257</b>	<b>+3 620</b>	<b>+3 011</b>
C.I.	Zásoby	032				
C.I.1.	Materiál	033				
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	034				
C.I.3.	Výrobky	035				
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	036				
C.I.5.	Zboží	037				
C.I.6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	038				
C.II.	Dlouhodobé pohledávky	039				
C.II.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	040				
C.II.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	041				
C.II.3.	Pohledávky - podstatný vliv	042				
C.II.4.	Pohledávky za společnosti	043				
C.II.5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	044				
C.II.6.	Dohadné účty aktivní	045				
C.II.7.	Jiné pohledávky	046				
C.II.8.	Odložená daňová pohledávka	047				
C.III.	Krátkodobé pohledávky	048	<b>+1 427</b>	<b>-257</b>	<b>+1 170</b>	<b>+1 797</b>
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	<b>+979</b>	<b>-257</b>	<b>+722</b>	<b>+816</b>
C.III.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	050				
C.III.3.	Pohledávky - podstatný vliv	051				
C.III.4.	Pohledávky za společnosti	052				
C.III.5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	053				
C.III.6.	Stát - daňové pohledávky	054				<b>+78</b>
C.III.7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	<b>+285</b>		<b>+285</b>	<b>+308</b>
C.III.8.	Dohadné účty aktivní	056	<b>+163</b>		<b>+163</b>	<b>+595</b>
C.III.9.	Jiné pohledávky	057				
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek	058	<b>+2 450</b>		<b>+2 450</b>	<b>+1 214</b>
C.IV.1.	Peníze	059	<b>+8</b>		<b>+8</b>	
C.IV.2.	Účty v bankách	060	<b>+2 442</b>		<b>+2 442</b>	<b>+1 214</b>
C.IV.3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	061				
C.IV.4.	Požizovaný krátkodobý finanční majetek	062				
D.I.	Časové rozlišení	063	<b>+168</b>		<b>+168</b>	<b>+334</b>
D.I.1.	Náklady příštích období	064	<b>+168</b>		<b>+168</b>	<b>+164</b>
D.I.2.	Komplexní náklady příštích období	065				
D.I.3.	Příjmy příštích období	066				<b>+170</b>

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto (Rok 2014)
	<b>PASIVA CELKEM</b>	001	<b>+121 189</b>	<b>+124 276</b>
A.	<b>Vlastní kapitál</b>	002	<b>+28 422</b>	<b>+25 759</b>
A.I.	<b>Základní kapitál</b>	003	<b>+200</b>	<b>+200</b>
A.I.1.	Základní kapitál	004	+200	+200
A.I.2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	005		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	006		
A.II.	<b>Kapitálové fondy</b>	007	<b>+25 000</b>	<b>+25 000</b>
A.II.1.	Ážio	008		
A.II.2.	Ostatní kapitálové fondy	009	+25 000	+25 000
A.II.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	010		
A.II.4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací	011		
A.II.5.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací	012		
A.II.6.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací	013		
A.III.	<b>Fondy ze zisku</b>	014		
A.III.1.	Rezervní fond	015		
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	016		
A.IV.	<b>Výsledek hospodaření minulých let</b>	017	<b>+559</b>	<b>-392</b>
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	018	+559	
A.IV.2.	Neuhrazené ztráta minulých let	019		-392
A.IV.3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	020		
A.V.1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	021	+2 663	+951
A.V.2.	Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku (-)	021a		
B.	<b>Cizí zdroje</b>	022	<b>+92 767</b>	<b>+98 517</b>
B.I.	<b>Rezervy</b>	023	<b>+15</b>	<b>+15</b>
B.I.1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	024		
B.I.2.	Rezerva na důchody a podobné závazky	025		
B.I.3.	Rezerva na daň z příjmů	026		
B.I.4.	Ostatní rezervy	027	+15	+15
B.II.	<b>Dlouhodobé závazky</b>	028	<b>+10 298</b>	<b>+10 501</b>
B.II.1.	Závazky z obchodních vztahů	029		
B.II.2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	030		
B.II.3.	Závazky - podstatný vliv	031		
B.II.4.	Závazky ke společníkům	032	+9 484	+9 709
B.II.5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	033	+567	+567
B.II.6.	Vydané dluhopisy	034		
B.II.7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	035		
B.II.8.	Dohadné účty pasivní	036		
B.II.9.	Jiné závazky	037	+45	+217
B.II.10.	Odložený daňový závazek	038	+202	+8

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto (Rok 2014)
B.III.	Krátkodobé závazky	039	+1 881	+2 119
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	040	+92	+229
B.III.2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	041		
B.III.3.	Závazky - podstatný vliv	042		
B.III.4.	Závazky ke společníkům	043		
B.III.5.	Závazky k zaměstnancům	044		
B.III.6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	045		
B.III.7.	Stát - daňové závazky a dotace	046	+480	+173
B.III.8.	Krátkodobé přijaté zálohy	047	+739	+738
B.III.9.	Vydané dluhopisy	048		
B.III.10.	Dohadné účty pasivní	049	+570	+979
B.III.11.	Jiné závazky	050		
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	051	+80 573	+85 882
B.IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	052	+74 907	+80 597
B.IV.2.	Krátkodobé bankovní úvěry	053	+5 666	+5 285
B.IV.3.	Krátkodobé finanční výpomoci	054		
C.I.	Časové rozlišení	055		
C.I.1.	Výdaje příštích období	056		
C.I.2.	Výnosy příštích období	057		

Sestaveno dne: <b>4.3.2016</b>	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka:
Právní forma <b>Společnost s ručením omezeným</b> účetní jednotky:	<b>Jaroslav Třešňák</b>
Předmět podnikání: <b>Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor</b>	
Pozn.:	

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

k 31.12.2015

Od 1.1.2015 Do 31.12.2015

v tisících Kč

IČ 28746473

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

JTH Gemini s. r. o.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Krupská 33/20

Teplice

415 01

otisk podacího razítka



Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	(Rok 2014)
I.	Tržby za prodej zboží	001		
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	002		
+	Obchodní marže	003		
II.	Výkony	004	+13 153	+12 047
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	005	+13 153	+12 047
II.2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	006		
II.3.	Aktivace	007		
B.	Výkonná spotřeba	008	+2 088	+2 429
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	009	+14	+62
B.2.	Služby	010	+2 074	+2 367
+	Přidaná hodnota	011	+11 065	+9 618
C.	Osobní náklady součet	012		
C.1.	Mzdové náklady	013		
C.2.	Odměny členům orgánů obchodní korporace	014		
C.3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	015		
C.4.	Sociální náklady	016		
D.	Daně a poplatky	017	+85	+84
E.	Copřevy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	018	+3 529	+3 597
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	019		+168
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	020		+168
III.2.	Tržby z prodeje materiálu	021		
F.	Zůstatková cena prodl. dlouhodobého majetku a materiálu	022		+1 033
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	023		+1 033
F.2.	Prodávý materiál	024		
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů přístřích období	025	+241	+31
IV.	Ostatní provozní vynosy	026	+686	+704
H.	Ostatní provozní náklady	027	+705	+932
V.	Převod provozních vynosů	028		
I.	Převod provozních nákladů	029		
*	* Provozní výsledek hospodaření	030	+7 191	+4 813

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	(Rok 2014)
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	031		
J.	J. Prodaná cenné papíry a podíly	032		
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	033		
VII.1.	Výnosy z podílů v ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	034		
VII.2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	035		
VII.3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	036		
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	037		
K.	Náklady z finančního majetku	038		
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	039		
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	040		
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	041		
X.	Výnosové úroky	042		
N.	Nákladové úroky	043	+3 834	+3 584
XI.	Ostatní finanční výnosy	044		
O.	Ostatní finanční náklady	045	+28	+39
XII.	Převod finančních výnosů	046		
P.	Převod finančních nákladů	047		
*	Finanční výsledek hospodaření	048	-3 862	-3 623
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	049	+666	+239
Q.1.	splatná	050	+472	+67
Q.2.	odložena	051	+194	+172
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	052	+2 663	+951
XIII.	Mimořádné výnosy	053		
R.	Mimořádné náklady	054		
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti	055		
S.1.	splatná	056		
S.2.	odložena	057		
*	Mimořádný výsledek hospodaření	058		
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	059		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	060	+2 663	+951
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	061	+3 329	+1 190

Sestaveno dne: 4.3.2016	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka:
Právní forma: Společnost s ručením omezeným účetní jednotky:	Jaroslav Třešňák
Předmět podnikání: Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	
Pozn.:	

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

**JTH Gemini s. r. o.**

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno, podpis):
4.3.2016	Jaroslav Třešňák 	Petr Loos 



## **1. POPIS SPOLEČNOSTI**

Obchodní jméno: JTH Gemini s.r.o.  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
Sídlo: Krupská 33/20, 415 01 TEPLICE  
Předmět činnosti: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor  
IČ: 287 46 473  
DIČ: CZ28746473

Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 16.8.2011 oddíl C, vložka 30428.

Společníci a jejich podíl na základním kapitálu společnosti:

JTH Holding a. s. splaceno 100% 200 tis. Kč  
IČO: 28747887, sídlo 415 01 Teplice, Krupská 33/20

Jednatel: Jaroslav Třešňák, nar. 04. 08. 1963, 415 01 Teplice, Třebízského 3020  
Helena Pešmířová Antálková, nar.21.7.1976, 415 01 Teplice, Unčínská 1666

Společnost je součástí konsolidačního celku.

V r.2015 nedošlo v údajích společnosti zapsaných v obchodním rejstříku k žádným změnám.

## **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.

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.

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:

	Počet let (od-do)
Stavby	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 ve 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 neeviduje žádný dlouhodobý nehmotný majetek.

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

### Pořizovací ceny

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Stavby	116 768				116 768
Stroje, přístroje a zařízení	63				63
Dopravní prostředky					0
Inventář					0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek					0
Pozemky	12 710				12 710
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>129 541</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>129 541</b>
<b>Celkem 2014</b>	<b>108 410</b>	<b>46 275</b>	<b>1 033</b>	<b>-24 111</b>	<b>129 541</b>

### Oprávkky

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota majetku
Stavby	8 586	3 516				12 102		104 666
Stroje, přístroje a zařízení	25	13				38		25
Dopravní prostředky						0		0
Inventář						0		0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek						0		0
Pozemky						0		12 710
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>8 611</b>	<b>3 529</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12 140</b>	<b>0</b>	<b>117 401</b>
<b>Celkem 2014</b>	<b>5 014</b>	<b>3 596</b>	<b>1 033</b>	<b>1 033</b>		<b>8 610</b>		<b>120 931</b>

Společnost vykazuje na svém dlouhodobém majetku následující zástavy:

Dlouhodobý majetek je zastaven ve prospěch České Spořitelny a.s., na základě zástavní smlouvy ze dne 15.6.2012, vztahující se ke smlouvám o úvěru č. 364/12/LCD, 365/12/LCD a 366/12/LCD. Celková výše úvěru činí 56.700.000,- Kč

- Pozemek parc. č. 261
- Pozemek parc. č. 262/1
- Pozemek parc. č. 262/2,
- Pozemek parc. č. 262/3
- Budova č.p. 592 na parcele parc.č. 262/2
- Budova bez č.p. na parcele parc.č. 262/3

Vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, katastrální území Horní Růžodol, obec Liberec.

Dlouhodobý majetek je zastaven ve prospěch Oberbank AG, Rakousko na základě zástavní smlouvy č. 24/14/450 ze dne 29.5.2014, vztahující se ke smlouvě o úvěru č. 19/14/450. Sjednaná výše úvěru činí 20.000.000,- Kč.

- Pozemek parc.č. 1322/87
- Pozemek parc.č. 1322/91

Vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk, Katastrální území Horní Jindřichov, obec Rumburk

Dlouhodobý majetek je zastaven ve prospěch České Spořitelny a.s. na základě zástavní smlouvy č. ZN/364/12/LCD ze dne 15.6.2012, vztahující se ke smlouvám o úvěru č. 1696/11/LCD, 365/12/LCD a 366/12/LCD. Celková výše úvěru činí 56.750.000,- Kč.

- Pozemek parc.č. 1322/65
- Pozemek parc.č. 1322/66
- Pozemek parc.č. 1322/95
- Budova č.p. 456 na parcele č. 1322/66

Vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk, Katastrální území Horní Jindřichov, obec Rumburk

Dlouhodobý majetek je zastaven ve prospěch České Spořitelny a.s. na základě zástavní smlouvy č. ZN2/364/12/LCD ze dne 28.8.2012, vztahující se ke smlouvám o úvěru č. 1696/11/LCD, 364/12/LCD, 365/12/LCD a 366/12/LCD. Celková výše úvěru činí 76.700.000,- Kč.

- Pozemek parc.č. 1553/17
- Pozemek parc.č. 1553/20
- Budova č.p. 982 na parc.č. 1553/20

Vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, Katastrální území Doksy u Máchova jezera, obec Doksy.

Dlouhodobý majetek je zastaven ve prospěch České Spořitelny a.s. na základě zástavní smlouvy č. ZN3/364/12/LCD ze dne 21.9.2012, vztahující se ke smlouvám o úvěru č. 1696/11/LCD, 364/12/LCD, č. 365/12/LCD a č. 366/12/LCD. Sjednaná výše úvěru činí 76.700.000,- Kč.

- Pozemek parc.č. 369

- Pozemek parc.č. 2184
- Pozemek parc.č. 80/2
- Pozemek parc.č. 81/3
- Budova č.p. 423 na parc.č. 369

Vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, Katastrální území Stráž pod Ralskem, obec Stráž pod Ralskem.

Podaná žaloba na určení vlastnického práva na rozestavěné stavby na parcele č. 369, a parcely 2184, 81/3, 369 a 80/2 a podaná žaloba na určení neexistence zástavního práva na rozestavěné stavby na parcele č. 369, a parcely 2184, 81/3, 369 a 80/2 na katastrálním území Stráž pod Ralskem.

### **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.

Společnost nevlastní k 31.12.2015 žádné zásoby.

## **6. POHLEDÁVKY**

K 31.12.2015, resp. 31.12.2014 vykazuje společnost pohledávky z obchodního styku ve výši 979 tis.Kč (z toho po splatnosti 979 tis. Kč), resp. 832 tis. Kč (z toho po splatnosti 561 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 vykazuje k 31.12.2015, resp. 2014 daňové pohledávky ve výši 0 tis.Kč, resp. 78 tis.Kč a dále krátkodobé poskytnuté zálohy na energie spojené s nájmem ve výši 285 tis. Kč, resp. 308 tis.Kč

Zástavy pohledávek z titulu úvěru viz bod 14. Bankovní úvěry a výpomoci.

## **7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK**

K 31. 12. 2015, resp. 2014 měla společnost zůstatek finančního majetku ve výši 2 450 tis. Kč, resp. 1 214 tis. Kč.

Společnost nemá otevřený kontokorentní účet.

Společnost nemá v držení cenné papíry.

## **8. OSTATNÍ AKTIVA**

Náklady a příjmy příštích období zahrnují především časové rozlišení pojištění a zprostředkovatelských provizí a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně přísluší. Společnost vykazuje náklady příštích období k 31.12.2015 ve výši 168 tis.Kč

Příjmy příštích období společnost nevykazuje.

Společnost vykazuje k 31.12.2015 dohadné účty aktivní ve výši 163 tis.Kč, a to z titulu nevyfakturovaných nákladů běžného období.

## **9. OPRAVNÉ POLOŽKY**

Opravné položky vyjadřují přechodné snížení hodnoty aktiv a byly tvořeny.

Změny na účtech opravných položek (v tis. Kč):

Opravné položky k:	Zůstatek k 31.12.2013	Tvorba opravné položky	Zúčtování opravné položky	Zůstatek k 31.12.2014	Tvorba opravné položky	Zúčtování opravné položky	Zůstatek k 31.12.2015
zásobám	0	0	0	0	0	0	0
pohledávkám – zákonné	0	0	0	0	0	0	0
pohledávkám - ostatní	0	16	0	16	257	16	257
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>16</b>	<b>257</b>	<b>16</b>	<b>257</b>

## **10. VLASTNÍ KAPITÁL**

V roce 2015 došlo ke změnám na účtech vlastního kapitálu z titulu zisku za rok 2015. Výše základního kapitálu činí 200 tis.Kč.



Vlastní kapitál společnosti k 31.12.2015 tvoří:

Základní kapitál ve výši 200 tis.Kč

Ostatní kapitálové fondy ve výši 25 000 tis.Kč (tvořené příplatkem mimo základní kapitál).

Zisky minulých let ve výši 559 tis.Kč

Účetní zisk za r.2015 ve výši 2 663 tis.Kč

## 11. REZERVY

Společnost nemá vytvořeny zákonné rezervy.

Účetní rezervy byly vytvořeny v r.2015, resp. 2014 ve výši 15 tis. Kč, resp. 15 tis.Kč, a to na zpracování auditu účetní závěrky.

## 12. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

K 31. 12. 2015, resp. 2014 eviduje společnost dlouhodobou půjčku od společníka ve výši 9 484 tis. Kč, resp. 9 709 tis. Kč.

K 31.12.2015, resp. 2014 eviduje společnost dlouhodobé přijaté zálohy ve výši 567 tis. Kč, resp. 567 tis.Kč na budoucí nájemné.

K 31. 12. 2015, resp. 2014 eviduje společnost dlouhodobé závazky z titulu kauce z nájemných vztahů ve výši 45 tis. Kč, resp. 217 tis. Kč.

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

Odložený daňový závazek viz bod 17. Daň z příjmu.

## 13. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

K 31. 12. 2015, resp. 2014 činila hodnota krátkodobých závazků částku 93 tis.Kč (z toho po lhůtě splatnosti částku 0 tis.Kč), resp. 229 tis.Kč (z toho po lhůtě splatnosti 63 tis. Kč).

Závazky ke společnostem v konsolidaci - z obchodního styku činí 35 tis.Kč (z toho po splatnosti 0 tis.Kč)

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

Společnost eviduje k 31.12.2015, resp. 2014 daňové závazky ve výši 480 tis.Kč, resp. 173 tis.Kč, a dále krátkodobé přijaté zálohy z nájemného ve výši 739 tis.Kč, resp. 738 tis.Kč

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

#### 14. BANKOVNÍ ÚVĚRY A VÝPOMOCI

K 31.12.2015, resp. 2014 eviduje společnost celkovou hodnotu úvěrů ve výši 80 573 tis.Kč, resp. 85 882 tis.Kč. Z této výše byla vykázána hodnota úvěrů splatná v roce 2016 ve výši 5 666 tis.Kč.

- a) Společnost uzavřela s Českou Spořitelnou a.s. dlouhodobý investiční úvěr na základě smlouvy č. 1696/11/LCD v celkové výši 20.000.000,- Kč s úrokovou sazbou pohyblivou, konstruovanou jako součet PRIBOR 1M a pevné odchylky 2,5 %. Splatnost úvěru je 31.12.2026
- b) Společnost uzavřela s Českou Spořitelnou a.s. dlouhodobý investiční úvěr na základě smlouvy č. 366/12/LCD v celkové výši 17.250.000,- Kč s úrokovou sazbou pohyblivou, konstruovanou jako součet PRIBOR 1M a pevné odchylky 2,75 %. Splatnost úvěru je 31.10.2027
- c) Společnost uzavřela s Českou Spořitelnou a.s. dlouhodobý investiční úvěr na základě smlouvy č. 365/12/LCD v celkové výši 19.500.000,- Kč s úrokovou sazbou pohyblivou, konstruovanou jako součet PRIBOR 1M a pevné odchylky 2,75 %. Splatnost úvěru je 31.10.2027
- d) Společnost uzavřela s Českou Spořitelnou a.s. dlouhodobý investiční úvěr na základě smlouvy č. 364/12/LCD v celkové výši 19.950.000,- Kč s úrokovou sazbou pohyblivou, konstruovanou jako součet PRIBOR 1M a pevné odchylky 2,75 %. Splatnost úvěru je 31.8.2027

##### Zajištění úvěrů:

Zástavní práva k nemovitostem (viz. bod 4. Dlouhodobý majetek)

Směnky – směnečným ručitelem je David Matoušek a Jaroslav Třešňák.

Zástavní právo k pohledávkám z nájemných vztahů

Zástavní právo k pohledávkám z vkladů na všech účtech

Vinkulace pojistného plnění

Zástavní právo k obchodnímu podílu

- e) Společnost uzavřela s Oberbank AG Rakousko dlouhodobý investiční úvěr na základě smlouvy č. 19/14/450 ze dne 29.5.2014 v celkové výši 20.000.000,- Kč s úrokovou sazbou pohyblivou konstruovanou jako součet PRIBOR 3M a pevné odchylky 2,65%. Splatnost úvěru je 30.4.2029.

##### Zajištění úvěru:

Zástavní právo k nemovitostem (viz. bod 4. Dlouhodobý majetek)  
Směnka – směnečným ručitelem je společnost JTH Holding a.s. a Jaroslav Třešňák  
Zástavní právo k pohledávkám z nájemních vztahů  
Vinkulace pojistného plnění

## **15. ZÁSTAVY A ZÁRUKY**

Společnost neposkytla třetím osobám žádné záruky, a ani žádné nepřijala mimo již uvedených. Zástavy vlastního majetku viz. bod 4. Dlouhodobý majetek a bod 14. Bankovní úvěry a výpomoci.

## **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

Výnosy příštích období společnost neeviduje.

Společnost eviduje k 31.12.2015 dohadné účty pasivní ve výši 570 tis.Kč, a to především z titulu neuhrazených úroků z půjček.

## **17. DAŇ Z PŘÍJMU**

V roce 2015, resp. 2014 vykázala společnost zisk ve výši 2 663 tis. Kč, resp. 951 tis. Kč. V roce 2015, resp. 2014 činila daň z příjmu částku 472 tis. Kč, resp. 67 tis. Kč.

Odložená daň byla v roce 2015 vypočtena jako závazek, a to z rozdílu účetních a daňových zůstatkových cen majetku, opravných položek a účetních rezerv. Její výše k 31.12.2015 činí 202 tis.Kč.

## **18. LEASING**

Společnost nemá pronajatý majetek formou finančního pronájmu.

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

Společnost nemá k 31. 12. 2015 majetek, závazky (peněžní a nepeněžní povahy), které nejsou vykázány v rozvaze.

## **20. VÝNOSY**

Výnosy společnosti za rok 2015, resp. 2014 činily 13 839 tis. Kč, resp. 12 919 tis. Kč.

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

## **21. OSOBNÍ NÁKLADY**

Společnost nemá žádné 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 vynaloženy žádné výdaje.

## **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.

## Zpráva o vztazích za rok 2015

### **I. Úvod**

Zpráva byla zpracována jednatelem společnosti **JTH Gemini 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 Gemini s.r.o.) a mezi ovládanou osobou (JTH Gemini 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 Gemini s.r.o.**, IČ: 287 46 473, se sídlem Krupská 33/20, 415 01 Teplice, zapsaná Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. C 30428 (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 ovládané 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 ovládaná 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 manželi Třešňákovými:**

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 Rezidence 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 manželi Třešňákovými:**

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 Gemini s.r.o.**

IČ: 287 46 473, se sídlem Teplice, Krupská 33/20, PSČ 415 01  
zapsaná Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. C 30428

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 Železická 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 manželi Třešňákovými:**

JTH Style s.r.o., IČ: 04066553

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

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 Kadrmasem a Ing. Pavlem Hrabou - společně jednatel 3 jednatelů 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 jednatelů (společné jednání za společnost) a společník s 50% podílem

JTH Sedlčany s.r.o., IČ: 287 43 491 – Jaroslav Třešňák jednatel 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 jednatelů

**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 učiněna** 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, ručitelská 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. zápůjčku/úvěr v celkové výši 1 675 tis. Kč, zůstatek zápůjčky/úvěru k 31.12.2015 činí 9 484 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

  
Helena Plešmířová Antálková,  
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
2015/12794	Příkazní smlouva - právní služby rok 2015	5.1.2015	JTH Group a.s.	JTH Gemini s.r.o.		
2014/12379	Smlouva o nájmu nebytových prostor	5.11.2014	JTH Gama s.r.o.	JTH Gemini s.r.o.		
2014/12326	Smlouva o podřízení pohledávek č. PZ/1696/11/LCD	14.10.2014	CORE Gemini s.r.o.	JTH Holding a.s.		
2014/11596	Příkazní smlouva - právní služby 2014	8.1.2014	JTH Group a.s.	CORE Gemini s.r.o.		
2015/13337	Rámcová smlouva o úvěru	2.1.2014	JTH Holding a.s.	JTH Gemini s.r.o.		
2015/13333	Rámcová smlouva o úvěru	2.1.2014	CORE Estate a.s.	JTH Gemini s.r.o.		
2013/11201	Smlouva o dílo	21.10.2013	CORE Gemini s.r.o.	Dopravní a zemní stavby Teplice s.r.o.		
2015/13426	Rámcová smlouva o úvěru	2.1.2013	CORE Estate a.s.	JTH Gemini s.r.o.		
2013/10621	Mandátní smlouva	1.1.2013	CORE Gemini s.r.o.	JTH Group a.s.		
2013/09562	DODATEK č.1 k Mandátní smlouvě ze dne 30.12.2011	31.7.2012	CORE Gemini s.r.o.	JTH Group a.s.		
2012/07299	Smlouva o podřízení pohledávek č. PZ/364/12/LCD	6.4.2012	Česká spořitelna,a.s.	CORE Gemini s.r.o.	CORE Estate a.s.	
2013/09631	Smlouva o zprostředkování	1.1.2012	CORE Gemini s.r.o.	JTH Group a.s.		
2012/07017	Mandátní smlouva	1.1.2012	CORE Gemini s.r.o.	JTH Group a.s.		
2012/07554	Nájemní smlouva	29.12.2011	JTH Gemini s.r.o.	JTH Group a.s.		
2011/06509	Smlouva o podřízení pohledávek č. PZ/1696/11/LCD	9.12.2011	Česká spořitelna,a.s.	CORE Gemini s.r.o.	CORE Estate a.s.	
2011/06562	Smlouva o úvěru	10.11.2011	CORE Gemini s.r.o.	CORE Estate a.s.		