

# ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

**Společníkovi společnosti JTH Litoměřice Želetická s.r.o.**

## **Výrok auditora**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti JTH Litoměřice Želetická s.r.o. (dále také „společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2016, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2016 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

**Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti JTH Litoměřice Želetická s.r.o. k 31.12.2016 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2016 v souladu s českými účetními předpisy.**

## **Základ pro výrok**

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

## **Odpovědnost jednatelů společnosti za účetní závěrku**

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

Při sestavování účetní závěrky jsou jednatelé společnosti povinni posoudit, zda je společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy jednatelé společnosti plánují zrušení společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemají jinou reálnou možnost než tak učinit.

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

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko,

že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti jednatelé společnosti uvedli v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitosti trvání při sestavení účetní závěrky jednateli společnosti a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat jednatele společnosti mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Bílině dne 28. dubna 2017



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

Odpořevdný auditor  
**Ing. Jiří Hora**  
oprávnění KA ČR č. 1419

# ROZVAHA

k..... 3 1 . 1 2 . 2 0 1 6 .....

v tisících Kč

|    |   |   |   |   |   |   |   |   |
|----|---|---|---|---|---|---|---|---|
| IČ | 2 | 8 | 7 | 4 | 9 | 4 | 0 | 5 |
|----|---|---|---|---|---|---|---|---|

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**JTH Litoměřice Želetická s. r. o.**

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

**Krupská 33/20**

**Teplice**


číslk podacího razítka

| Označ.    | AKTIVA  | číslo řádku | Běžné účetní období |                |                 | Minulé období   |
|-----------|---|-------------|---------------------|----------------|-----------------|-----------------|
|           |   |             | Brutto              | Korekce        | Netto           | Netto           |
|           | <b>AKTIVA CELKEM</b>  | 001         | <b>+331 494</b>     | <b>-21 028</b> | <b>+310 466</b> | <b>+317 790</b> |
| A.        | Pohledávky za upsaný základní kapitál   | 002         |                     |                |                 |                 |
| B.        | Dlouhodobý majetek  | 003         | <b>+315 996</b>     | <b>-17 029</b> | <b>+298 967</b> | <b>+304 560</b> |
| B.I.      | Dlouhodobý nehmotný majetek   | 004         |                     |                |                 |                 |
| B.I.1.    | Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje  | 005         |                     |                |                 |                 |
| B.I.2.    | Ocenitelná práva  | 006         |                     |                |                 |                 |
| B.I.2.1.  | Software  | 007         |                     |                |                 |                 |
| B.I.2.2.  | Ostatní ocenitelná práva  | 008         |                     |                |                 |                 |
| B.I.3.    | Goodwill  | 009         |                     |                |                 |                 |
| B.I.4.    | Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek   | 010         |                     |                |                 |                 |
| B.I.5.    | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek<br>a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek | 011         |                     |                |                 |                 |
| B.I.5.1.  | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek  | 012         |                     |                |                 |                 |
| B.I.5.2.  | Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek   | 013         |                     |                |                 |                 |
| B.II.     | Dlouhodobý hmotný majetek   | 014         | <b>+315 996</b>     | <b>-17 029</b> | <b>+298 967</b> | <b>+304 560</b> |
| B.II.1.   | Pozemky a stavby  | 015         | <b>+315 996</b>     | <b>-17 029</b> | <b>+298 967</b> | <b>+304 560</b> |
| B.II.1.1. | Pozemky   | 016         | <b>+36 243</b>      |                | <b>+36 243</b>  | <b>+36 243</b>  |
| B.II.1.2. | Stavby  | 017         | <b>+279 753</b>     | <b>-17 029</b> | <b>+262 724</b> | <b>+268 317</b> |
| B.II.2.   | Hmotné movité věci a jejich soubory   | 018         |                     |                |                 |                 |
| B.II.3.   | Oceňovací rozdíl k nabytému majetku   | 019         |                     |                |                 |                 |
| B.II.4.   | Ostatní dlouhodobý hmotný majetek   | 020         |                     |                |                 |                 |
| B.II.4.1. | Pěstitelské celky trvalých porostů  | 021         |                     |                |                 |                 |
| B.II.4.2. | Dospělá zvířata a jejich skupiny  | 022         |                     |                |                 |                 |
| B.II.4.3. | Jiný dlouhodobý hmotný majetek  | 023         |                     |                |                 |                 |
| B.II.5.   | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek<br>a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek     | 024         |                     |                |                 |                 |
| B.II.5.1. | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek  | 025         |                     |                |                 |                 |
| B.II.5.2. | Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek   | 026         |                     |                |                 |                 |
| B.III.    | Dlouhodobý finanční majetek   | 027         |                     |                |                 |                 |
| B.III.1.  | Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba   | 028         |                     |                |                 |                 |
| B.III.2.  | Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba   | 029         |                     |                |                 |                 |
| B.III.3.  | Podíly - podstatný vliv   | 030         |                     |                |                 |                 |
| B.III.4.  | Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv   | 031         |                     |                |                 |                 |
| B.III.5.  | Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly  | 032         |                     |                |                 |                 |

| Označ.      | AKTIVA   | číslo řádku | Běžné účetní období |               |                | Minulé období  |
|-------------|--|-------------|---------------------|---------------|----------------|----------------|
|             |  |             | Brutto              | Korekce       | Netto          | Netto          |
| B.III.6.    | Zápůjčky a úvěry - ostatní                       | 033         |                     |               |                |                |
| B.III.7.    | Ostatní dlouhodobý finanční majetek              | 034         |                     |               |                |                |
| B.III.7.1.  | Jiný dlouhodobý finanční majetek                 | 035         |                     |               |                |                |
| B.III.7.2.  | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek | 036         |                     |               |                |                |
| C.          | Oběžná aktiva                                    | 037         | <b>+15 190</b>      | <b>-3 999</b> | <b>+11 191</b> | <b>+12 593</b> |
| C.I.        | Zásoby   | 038         | <b>+26</b>          |               | <b>+26</b>     | <b>+32</b>     |
| C.I.1.      | Materiál   | 039         |                     |               |                |                |
| C.I.2.      | Nedokončená výroba a polotovary                  | 040         |                     |               |                |                |
| C.I.3.      | Výrobky a zboží                                  | 041         | <b>+26</b>          |               | <b>+26</b>     | <b>+32</b>     |
| C.I.3.1.    | Výrobky  | 042         |                     |               |                |                |
| C.I.3.2.    | Zboží  | 043         | <b>+26</b>          |               | <b>+26</b>     | <b>+32</b>     |
| C.I.4.      | Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny         | 044         |                     |               |                |                |
| C.I.5.      | Poskytnuté zálohy na zásoby                      | 045         |                     |               |                |                |
| C.II.       | Pohledávky                                       | 046         | <b>+7 028</b>       | <b>-3 999</b> | <b>+3 029</b>  | <b>+4 216</b>  |
| C.II.1.     | Dlouhodobé pohledávky                            | 047         | <b>+80</b>          |               | <b>+80</b>     | <b>+80</b>     |
| C.II.1.1.   | Pohledávky z obchodních vztahů                   | 048         |                     |               |                |                |
| C.II.1.2.   | Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba      | 049         |                     |               |                |                |
| C.II.1.3.   | Pohledávky - podstatný vliv                      | 050         |                     |               |                |                |
| C.II.1.4.   | Odložená daňová pohledávka                       | 051         |                     |               |                |                |
| C.II.1.5.   | Pohledávky - ostatní                             | 052         | <b>+80</b>          |               | <b>+80</b>     | <b>+80</b>     |
| C.II.1.5.1. | Pohledávky za společníky                         | 053         |                     |               |                |                |
| C.II.1.5.2. | Dlouhodobé poskytnuté zálohy                     | 054         | <b>+80</b>          |               | <b>+80</b>     | <b>+80</b>     |
| C.II.1.5.3. | Dohadné účty aktivní                             | 055         |                     |               |                |                |
| C.II.1.5.4. | Jiné pohledávky                                  | 056         |                     |               |                |                |
| C.II.2.     | Krátkodobé pohledávky                            | 057         | <b>+6 948</b>       | <b>-3 999</b> | <b>+2 949</b>  | <b>+4 136</b>  |
| C.II.2.1.   | Pohledávky z obchodních vztahů                   | 058         | <b>+5 488</b>       | <b>-3 999</b> | <b>+1 489</b>  | <b>+2 687</b>  |
| C.II.2.2.   | Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba      | 059         |                     |               |                |                |
| C.II.2.3.   | Pohledávky - podstatný vliv                      | 060         |                     |               |                |                |
| C.II.2.4.   | Pohledávky - ostatní                             | 061         | <b>+1 460</b>       |               | <b>+1 460</b>  | <b>+1 449</b>  |
| C.II.2.4.1. | Pohledávky za společníky                         | 062         |                     |               |                |                |
| C.II.2.4.2. | Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění       | 063         |                     |               |                |                |
| C.II.2.4.3. | Stát - daňové pohledávky                         | 064         |                     |               |                |                |
| C.II.2.4.4. | Krátkodobé poskytnuté zálohy                     | 065         | <b>+121</b>         |               | <b>+121</b>    | <b>+146</b>    |
| C.II.2.4.5. | Dohadné účty aktivní                             | 066         | <b>+1 339</b>       |               | <b>+1 339</b>  | <b>+1 303</b>  |
| C.II.2.4.6. | Jiné pohledávky                                  | 067         |                     |               |                |                |
| C.III.      | Krátkodobý finanční majetek                      | 068         |                     |               |                |                |
| C.III.1.    | Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba          | 069         |                     |               |                |                |
| C.III.2.    | Ostatní krátkodobý finanční majetek              | 070         |                     |               |                |                |
| C.IV.       | Peněžní prostředky                               | 071         | <b>+8 136</b>       |               | <b>+8 136</b>  | <b>+8 345</b>  |
| C.IV.1.     | Peněžní prostředky v pokladně                    | 072         | <b>+1 515</b>       |               | <b>+1 515</b>  | <b>+1 035</b>  |
| C.IV.2.     | Peněžní prostředky na účtech                     | 073         | <b>+6 621</b>       |               | <b>+6 621</b>  | <b>+7 310</b>  |
| D.          | Časové rozlišení aktiv                           | 074         | <b>+308</b>         |               | <b>+308</b>    | <b>+637</b>    |
| D.1.        | Náklady příštích období                          | 075         | <b>+308</b>         |               | <b>+308</b>    | <b>+637</b>    |
| D.2.        | Komplexní náklady příštích období                | 076         |                     |               |                |                |
| D.3.        | Příjmy příštích období                           | 077         |                     |               |                |                |

| Označ.    | PASIVA   | číslo řádku | Běžné účetní období | Minulé období   |
|-----------|--|-------------|---------------------|-----------------|
|           |  |             | Netto               | Netto           |
|           | PASIVA CELKEM  | 001         | <b>+310 466</b>     | <b>+317 790</b> |
| A.        | Vlastní kapitál  | 002         | <b>+90 986</b>      | <b>+86 965</b>  |
| A.I.      | Základní kapitál   | 003         | <b>+95 000</b>      | <b>+95 000</b>  |
| A.I.1.    | Základní kapitál   | 004         | <b>+95 000</b>      | <b>+95 000</b>  |
| A.I.2.    | Vlastní podíly (-)   | 005         |                     |                 |
| A.I.3.    | Změny základního kapitálu  | 006         |                     |                 |
| A.II.     | Ážio a kapitálové fondy  | 007         |                     |                 |
| A.II.1.   | Ážio   | 008         |                     |                 |
| A.II.2.   | Kapitálové fondy   | 009         |                     |                 |
| A.II.2.1. | Ostatní kapitálové fondy   | 010         |                     |                 |
| A.II.2.2. | Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)                  | 011         |                     |                 |
| A.II.2.3. | Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-) | 012         |                     |                 |
| A.II.2.4. | Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)                            | 013         |                     |                 |
| A.II.2.5. | Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)             | 014         |                     |                 |
| A.III.    | Fondy ze zisku   | 015         |                     |                 |
| A.III.1.  | Ostatní rezervní fond  | 016         |                     |                 |
| A.III.2.  | Statutární a ostatní fondy   | 017         |                     |                 |
| A.IV.     | Výsledek hospodaření minulých let (+/-)                                | 018         | <b>-8 036</b>       | <b>-11 936</b>  |
| A.IV.1.   | Nerozdělený zisk minulých let  | 019         |                     |                 |
| A.IV.2.   | Neuhrazená ztráta minulých let (-)                                     | 020         | <b>-8 036</b>       | <b>-11 936</b>  |
| A.IV.3.   | Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)                           | 021         |                     |                 |
| A.V.      | Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)                     | 022         | <b>+4 022</b>       | <b>+3 901</b>   |
| A.VI.     | Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)                      | 023         |                     |                 |
| B.+C.     | Cizí zdroje  | 024         | <b>+219 480</b>     | <b>+230 821</b> |
| B.        | Rezervy  | 025         | <b>+15</b>          | <b>+15</b>      |
| B.1.      | Rezerva na důchody a podobné závazky                                   | 026         |                     |                 |
| B.2.      | Rezerva na daň z příjmů  | 027         |                     |                 |
| B.3.      | Rezervy podle zvláštních právních předpisů                             | 028         |                     |                 |
| B.4.      | Ostatní rezervy  | 029         | <b>+15</b>          | <b>+15</b>      |
| C.        | Závazky  | 030         | <b>+219 465</b>     | <b>+230 806</b> |
| C.I.      | Dlouhodobé závazky   | 031         | <b>+201 777</b>     | <b>+214 398</b> |
| C.I.1.    | Vydané dluhopisy   | 032         |                     |                 |
| C.I.1.1.  | Vyměnitelné dluhopisy  | 033         |                     |                 |
| C.I.1.2.  | Ostatní dluhopisy  | 034         |                     |                 |
| C.I.2.    | Závazky k úvěrovým institucím  | 035         | <b>+157 277</b>     | <b>+168 300</b> |
| C.I.3.    | Dlouhodobé přijaté zálohy  | 036         |                     |                 |
| C.I.4.    | Závazky z obchodních vztahů  | 037         |                     |                 |
| C.I.5.    | Dlouhodobé směnky k úhradě   | 038         |                     |                 |

| Označ.    | PASIVA  | číslo řádku | Běžné účetní období | Minulé období |
|-----------|---|-------------|---------------------|---------------|
|           |   |             | Netto               | Netto         |
| C.I.6.    | Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba                  | 039         |                     |               |
| C.I.7.    | Závazky - podstatný vliv                                  | 040         |                     |               |
| C.I.8.    | Odložený daňový závazek                                   | 041         | +5 539              | +5 640        |
| C.I.9.    | Závazky - ostatní   | 042         | +38 961             | +40 458       |
| C.I.9.1.  | Závazky ke společníkům                                    | 043         | +36 496             | +37 985       |
| C.I.9.2.  | Dohadné účty pasivní                                      | 044         |                     |               |
| C.I.9.3.  | Jiné závazky  | 045         | +2 465              | +2 473        |
| C.II.     | Krátkodobé závazky  | 046         | +17 688             | +16 408       |
| C.II.1.   | Vydané dluhopisy  | 047         |                     |               |
| C.II.1.1. | Vyměnitelné dluhopisy                                     | 048         |                     |               |
| C.II.1.2. | Ostatní dluhopisy   | 049         |                     |               |
| C.II.2.   | Závazky k úvěrovým institucím                             | 050         | +9 850              | +9 300        |
| C.II.3.   | Krátkodobé přijaté zálohy                                 | 051         | +1 525              | +1 568        |
| C.II.4.   | Závazky z obchodních vztahů                               | 052         | +1 555              | +1 649        |
| C.II.5.   | Krátkodobé směnky k úhradě                                | 053         |                     |               |
| C.II.6.   | Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba                  | 054         |                     |               |
| C.II.7.   | Závazky - podstatný vliv                                  | 055         |                     |               |
| C.II.8.   | Závazky ostatní   | 056         | +4 758              | +3 891        |
| C.II.8.1. | Závazky ke společníkům                                    | 057         |                     |               |
| C.II.8.2. | Krátkodobé finanční výpomoci                              | 058         |                     |               |
| C.II.8.3. | Závazky k zaměstnancům                                    | 059         |                     |               |
| C.II.8.4. | Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění | 060         |                     |               |
| C.II.8.5. | Stát - daňové závazky a dotace                            | 061         | +311                | +1 625        |
| C.II.8.6. | Dohadné účty pasivní                                      | 062         | +4 284              | +2 266        |
| C.II.8.7. | Jiné závazky  | 063         | +163                |               |
| D.        | Časové rozlišení  | 064         |                     | +4            |
| D.1.      | Výdaje příštích období                                    | 065         |                     |               |
| D.2.      | Výnosy příštích období                                    | 066         |                     | +4            |

|   |  |
|---|--|
| Sestaveno dne: <b>8.3.2017</b>  | Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka |
| Právní forma <b>společnost s ručením omezeným</b><br>účetní jednotky:   | <b>Třešňák Jaroslav</b>  |
| Předmět podnikání:<br><b>Zprostředkovatelské činnosti realitních agentur</b><br><b>Demolice a příprava staveniště</b> |                          |
| Pozn.:  |  |

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

k. 31.12.2016

Od 1.1.2016 Do 31.12.2016

v tisících Kč

2 8 7 4 9 4 0 5

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

JTH Litoměřice Želetická s. r. o.

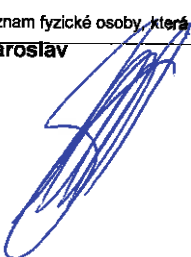
Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Krupská 33/20

Teplice

| Označ. | VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY   | číslo řádku | Skutečnost v účetním období |         |
|--------|--|-------------|-----------------------------|---------|
|        |  |             | sledovaném                  | minulém |
| I.     | Tržby z prodeje výrobků a služeb                                       | 001         | +26 132                     | +25 475 |
| II.    | Tržby za prodej zboží  | 002         |                             | +6      |
| A.     | Výkonová spotřeba  | 003         | +6 162                      | +4 890  |
| A.1.   | Naklady vynaložené na prodané zboží                                    | 004         |                             | +6      |
| A.2.   | Spotřeba materiálu a energie   | 005         | +975                        | +1 000  |
| A.3.   | Služby   | 006         | +5 187                      | +3 884  |
| B.     | Změna stavu zásob vlastních (+/-)                                      | 007         |                             |         |
| C.     | Aktivace (-)   | 008         |                             |         |
| D.     | Osobní náklady   | 009         |                             |         |
| D.1.   | Mzdové náklady   | 010         |                             |         |
| D.2.   | Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady | 011         |                             |         |
| D.2.1. | Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění                  | 012         |                             |         |
| D.2.2. | Ostatní náklady  | 013         |                             |         |
| E.     | Úprava hodnot v provozní oblasti                                       | 014         | +6 708                      | +7 798  |
| E.1.   | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku               | 015         | +5 600                      | +5 513  |
| E.1.1. | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé      | 016         | +5 600                      | +5 513  |
| E.1.2. | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné     | 017         |                             |         |
| E.2.   | Úpravy hodnot zásob  | 018         |                             |         |
| E.3.   | Úpravy hodnot pohledávek   | 019         | +1 108                      | +2 285  |
| III.   | Ostatní provozní výnosy  | 020         | +1 909                      | +4 620  |
| III.1. | Tržby z prodaného dlouhodobého majetku                                 | 021         |                             |         |
| III.2. | Tržby z prodaného materiálu  | 022         |                             | +6      |
| III.3. | Jiné provozní výnosy   | 023         | +1 909                      | +4 614  |
| F.     | Ostatní provozní náklady   | 024         | +2 349                      | +3 719  |
| F.1.   | Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku                         | 025         |                             |         |
| F.2.   | Zůstatková cena prodaného materiálu                                    | 026         |                             |         |
| F.3.   | Deně a poplatky v provozní oblasti                                     | 027         | +358                        | +466    |
| F.4.   | Rezervy v provozní oblasti a kompenzační náklady příštích období       | 028         |                             |         |
| F.5.   | Jiné provozní náklady  | 029         | +1 991                      | +3 253  |
| *      | * Provozní výsledek hospodaření (+/-)                                  | 030         | +12 822                     | +13 694 |



| Označ. | VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY  | číslo řádku | Skutečnost v účetním období |         |
|--------|---|-------------|-----------------------------|---------|
|        |   |             | sledovaném                  | minulém |
| IV.    | Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly                                   | 031         |                             |         |
| IV.1.  | Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba                                    | 032         |                             |         |
| IV.2.  | Ostatní výnosy z podílů   | 033         |                             |         |
| G.     | Nakládky vynaložené na prodané podíly   | 034         |                             |         |
| V.     | Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku                                  | 035         |                             |         |
| V.1.   | Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba | 036         |                             |         |
| V.2.   | Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku                          | 037         |                             |         |
| H.     | Nakládky související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem                      | 038         |                             |         |
| VI.    | Výnosové úroky a podobné výnosy   | 039         | +1                          | +1      |
| VI.1.  | Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba                    | 040         |                             |         |
| VI.2.  | Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy   | 041         | +1                          | +1      |
| I.     | Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti   | 042         |                             |         |
| J.     | Nákladové úroky a podobné náklady   | 043         | +7 800                      | +8 251  |
| J.1.   | Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba                  | 044         | +1 954                      | +6 301  |
| J.2.   | Ostatní nákladové úroky a podobné náklady   | 045         | +5 846                      | +1 950  |
| VII.   | Ostatní finanční výnosy   | 046         |                             |         |
| K.     | Ostatní finanční náklady  | 047         | +35                         | +40     |
| *      | Finanční výsledek hospodaření (+/-)   | 048         | -7 834                      | -8 290  |
| **     | Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)  | 049         | +4 988                      | +5 404  |
| L.     | Daň z příjmů  | 050         | +966                        | +1 503  |
| L.1.   | Daň z příjmů splatná  | 051         | +1 068                      | +1 463  |
| L.2.   | Daň z příjmů odložena (+/-)   | 052         | -102                        | +40     |
| **     | Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)   | 053         | +4 022                      | +3 901  |
| M.     | Převod podílů na výslední hospodaření společníkům (+/-)                             | 054         |                             |         |
| ***    | Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)   | 055         | +4 022                      | +3 901  |
| *      | Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.              | 056         | +28 042                     | +30 102 |

|   |  |
|---|--|
| Sestaveno dne: 8.3.2017   | Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka |
| Právní forma společnost s ručením omezeným<br>účetní jednotky:  | <b>Třešňák Jaroslav</b>  |
| Předmět podnikání:<br>Zprostředkovatelské činnosti realitních agentur<br>Demolice a příprava staveníště |                           |
| Pozn.:  |  |



**Příloha v účetní závěrce za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016**

**JTH Litoměřice Želetická s. r. o.**

| Sestaveno dne: | Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:   | Osoba odpovědná za účetnictví (jméno, podpis):  |
|----------------|---|---|
| 8.3.2017       | Jaroslav Třešňák<br> | Petr Loos<br> |

## 1. POPIS SPOLEČNOSTI

Obchodní jméno: JTH Litoměřice Želetická 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 49 405  
DIČ: CZ 28749405

Společnost byla zapsána do Obchodního rejstříku v Ústí nad Labem dne 7.11.2011, oddíl C, číslo vložky 30703

Společníci a jejich podíl na základním kapitálu společnosti:

JTH Holding a. s., IČ: 28747887 splaceno 100% 95 000 tis. Kč  
Teplice, Krupská 33/20, PSČ 415 01

Členové statutárních orgánů:

Jednatel: Jaroslav Třešňák nar. 4.8.1963 Třebízského 3020 Teplice  
Jednatel: Helena Plešmířová Antálková nar. 21.7.1976, Unčínská 1666, Teplice Trnovany

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

Společnost je součástí konsolidačního celku JTH, který tvoří konsolidující účetní jednotka JTH Holding a.s. a jí ovládané a přidružené společnosti, pokud předmět činnosti souvisí s činností Skupiny JTH nebo obrat, resp. majetek společnosti není zanedbatelný vzhledem ke konsolidačnímu celku.

V roce 2016 nedošlo v údajích 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 2016, resp. 2015

### **2.1. Změny uspořádání a označování položek rozvahy a výkazu zisku a ztráty a jejich obsahového vymezení oproti předcházejícímu účetnímu období**

Společnost při sestavení této účetní závěrky postupovala v souladu s Českým účetním standardem č. 024 – srovnatelné období za účetní období započaté v roce 2016. Z tohoto důvodu byly srovnatelné údaje upraveny.

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

Způsoby oceňování, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2016 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 2016 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 2016, resp. k 2015 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-<br>30 nebo 50 |
|--------------------------------|------------------------------|
| Stavby                         | 5                            |
| Stroje, přístroje a zařízení   | 5                            |
| Dopravní prostředky            | 3                            |
| Inventář                       | 3                            |
| Jiný dlouhodobý hmotný majetek | -                            |
| Opravná položka k nabytému     | -                            |

#### 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 pochybné pohledávky 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) Použití odhadů**

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

#### **l) 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.

#### **m) Dotace/Investiční pobídky**

Společnost neobdržela žádné dotace v roce 2016.

### **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 | Přírůstky    | Vyřazení     | Převody  | Konečný zůstatek |
|--|--------------------|--------------|--------------|----------|------------------|
| Stavby   | 279 746            | 7            |              |          | 279 753          |
| Stroje, přístroje a zařízení                   |                    |              |              |          | 0                |
| Dopravní prostředky                            |                    |              |              |          | 0                |
| Inventář                                       |                    |              |              |          | 0                |
| Jiný dlouhodobý hmotný majetek                 |                    |              |              |          | 0                |
| Pozemky  | 36 243             |              |              |          | 36 243           |
| Umělecká díla                                  |                    |              |              |          | 0                |
| Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek          |                    | 7            | 7            |          | 0                |
| Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek |                    |              |              |          | 0                |
| Opravná položka k nabytému majetku             |                    |              |              |          | 0                |
| <b>Celkem 2016</b>                             | <b>315 989</b>     | <b>14</b>    | <b>7</b>     | <b>0</b> | <b>315 996</b>   |
| <b>Celkem 2015</b>                             | <b>311 819</b>     | <b>8 340</b> | <b>4 170</b> | <b>0</b> | <b>315 989</b>   |

### Oprávk

|  | Počáteční zůstatek | Odpisy       | Prodeje, likvidace | Vyřazení | Převody  | Konečný zůstatek | Opravné položky | Účetní hodnota majetku |
|--|--------------------|--------------|--------------------|----------|----------|------------------|-----------------|------------------------|
| Stavby   | 11 429             | 5 600        |                    |          |          | 17 029           |                 | 262 724                |
| Stroje, přístroje a zařízení                   |                    |              |                    |          |          | 0                |                 | 0                      |
| Dopravní prostředky                            |                    |              |                    |          |          | 0                |                 | 0                      |
| Inventář                                       |                    |              |                    |          |          | 0                |                 | 0                      |
| Jiný dlouhodobý hmotný majetek                 |                    |              |                    |          |          | 0                |                 | 0                      |
| Pozemky  |                    |              |                    |          |          | 0                |                 | 36 243                 |
| 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 2016</b>                             | <b>11 429</b>      | <b>5 600</b> | <b>0</b>           | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>17 029</b>    | <b>0</b>        | <b>298 967</b>         |
| <b>Celkem 2015</b>                             | <b>5 916</b>       | <b>5 513</b> | <b>0</b>           | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>11 429</b>    | <b>0</b>        | <b>304 560</b>         |

Dlouhodobý hmotný majetek je zastaven ve prospěch Československé obchodní banky, a.s., na základě zástavní smlouvy číslo 1586/13/03919, ze dne 2. 9. 2013, vztahující se ke Smlouvě o úvěru č. 1584/13/03919 a Smlouvě o úvěru č.1585/13/03919. Sjednaná výše úvěru 190.000.000,- Kč.

- pozemek parc. č. 4807/1, 4807/7 4809/1, 4809/2, 4809/3, 4809/5, 4815/1, 4815/2
- budova č.p. 2277 obchod - na pozemku parc. č. 4809/5

Vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, katastrální území Litoměřice, obec Litoměřice.

### **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 vlastní k 31.12.2016, resp. 2015 zásoby zboží (reklamní předměty určené do soutěží v rámci obchodního centra) ve výši 26 tis.Kč, resp. 32 tis.Kč

## **6. POHLEDÁVKY**

K 31.12.2016, resp. 31.12.2015 vykazuje společnost pohledávky z obchodního styku ve výši 5 488 tis.Kč (z toho po lhůtě splatnosti 5 207 tis.Kč), resp. 5 578 tis.Kč (z toho po lhůtě splatnosti 5 491 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 31.12.2016, resp. 31.12.2015 dlouhodobé poskytnuté zálohy ve výši 80 tis.Kč, resp. 80 tis. Kč a krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 121 tis.Kč, resp. 146 tis. Obojí na energie a služby spojené s nájmy.

Společnost nevykazuje krátkodobé ani dlouhodobé pohledávky za společníkem.

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

## **7. OPRAVNÉ POLOŽKY**

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

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

| Opravné položky k:    | Zůstatek k 31. 12. 2014 | Tvorba opravné položky | Zúčtování opravné položky | Zůstatek k 31. 12. 2015 | Tvorba opravné položky | Zúčtování opravné položky | Zůstatek k 31. 12. 2016 |
|-----------------------|-------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------|
| zásobám               | 0                       | 0                      | 0                         | 0                       | 0                      | 0                         | 0                       |
| pohledávkám – zákonné | 15                      | 664                    | 0                         | 679                     | 1 451                  | 57                        | 2 073                   |
| pohledávkám - ostatní | 591                     | 1 684                  | 63                        | 2 212                   | 897                    | 1 183                     | 1 926                   |

## 8. FINANČNÍ MAJETEK

K 31. 12. 2016, resp. 2015 měla společnost finanční majetek ve výši 8 136 tis.Kč, resp. 8 345 tis. Kč,

Společnost nemá otevřený kontokorentní účet.

Společnost nemá v držení cenné papíry.

## 9. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období zahrnují především časové rozlišení pojištění a zprostředkovatelské provize a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně přísluší. Jejich stav k 31.12.2016, resp. 2015 činí 308 tis.Kč, resp. 637 tis.Kč

Dohadné účty aktivní k 31.12.2016, resp. 2015 činí 1 339 tis.Kč, resp. 1 303 tis.Kč, a to především z titulu nevyúčtovaných nákladů spojených s pronajímanou nemovitostí.

Příjmy příštích období společnost nevykazuje.

## 10. VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál společnosti činí k 31.12.2016 částku 95 000 tis.Kč. Základní kapitál byl v celé výši splacen.

Vlastní kapitál společnosti je k 31.12.2016 tvořen:

Základním kapitálem ve výši 95 000 tis.Kč

Ztrátami minulých let ve výši -8 036 tis.Kč

Účetním ziskem za r.2016 ve výši 4 022 tis.Kč

Vedení společnosti navrhuje vypořádání účetního zisku za r.2016 jejím převedením na neuhrazené ztráty minulých let.



## **11. REZERVY**

Společnost nemá vytvořeny žádné zákonné rezervy.

Ostatní rezervy byly vytvořeny k 31. 12. 2016, resp. 2015 ve výši 15 tis. Kč, resp. 15 tis. Kč, a to na zpracování auditu účetní závěrky.

## **12. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY**

K 31. 12. 2016, resp. 2015 vykazuje společnost dlouhodobý závazek ke společníkovi z titulu úvěru ve výši 36 496 tis. Kč, resp. 37 985 tis. Kč.

Dlouhodobé zálohy (kauce) byly společností přijaty k 31. 12. 2016, resp. 2015 ve výši 2 465 tis. Kč, resp. 2 473 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**

Krátkodobé závazky z obchodního styku k 31. 12. 2016, resp. 2015 činí 1 555 tis.Kč (z toho po lhůtě splatnosti 213 tis. Kč), resp. 1 649 tis.Kč (z toho po lhůtě splatnosti 89 tis. Kč)

Závazky ke společnostem v konsolidaci – z obchodního styku činí 979 tis. Kč (z toho po splatnosti 0 tis.Kč).

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

Společnost eviduje k 31.12.2016, resp. 2015 daňové závazky ve výši 504 tis.kč, resp. 1 625 tis.Kč, a dále krátkodobé přijaté zálohy na energie a služby spojené s nájemným ve výši 1 525 tis.Kč, resp. 1 568 tis.Kč

K 31. 12. 2016 neměla společnost krátkodobé závazky kryté podle zástavního práva nebo zárukami.

## **14. BANKOVNÍ ÚVĚRY A VÝPOMOCI**

Společnost uzavřela s Československou obchodní bankou a.s. smlouvu o investičním bankovním úvěru ve výši 190 000 tis.Kč s úrokovou sazbou pohyblivou, konstruovanou jako součet sazby PRIBOR pro dané úrokové období a pevné odchyly ve výši 2,80%.

Stav úvěru k 31.12.2016, resp. 2015 činí 167 128 tis.Kč, resp. 177 600 tis.Kč, z toho část úvěru splatná v roce 2017 činí 9 850 tis. Kč.

Úvěr je vedený jako dlouhodobý se splatností do 6/2019.

Zajištění úvěru:

- Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem
- Smlouva o zastavení obchodního podílu
- Smlouva o podřízení pohledávky

## **15. ZÁSTAVY A ZÁRUKY**

Společnost neposkytla třetím osobám žádné záruky, a ani žádné nepřijala.

Zástavy vlastního majetku viz. bod 4. Dlouhodobý majetek a 14. Bankovní úvěry a výpomoci

## **16. OSTATNÍ PASIVA**

Výdaje příštích období a dohadné položky zahrnují především nevyfakturované služby a energie spojené s nájmem a dále neuhrazené úroky z půjček a jsou účtovány do nákladů období roku 2016.

Výdaje příštích období společnost neeviduje.

Dohadné položky pasivní k 31.12.2016, resp. 2015 činí 4 284 tis.Kč, resp. 2 266 tis. Kč.

Výkony příštích období společnost neeviduje.

## **17. DAŇ Z PŘÍJMU**

V roce 2016, resp. 2015 vykázala společnost účetní zisk ve výši 4 022 tis. Kč, resp. ztrátu 3 901 tis. Kč.

Daň činila k 31. 12. 2016, resp. 2015 částku 1 068 tis. Kč, resp. 1 463 tis. Kč.

Za r.2016, resp. 2015 byla vypočtena odložená daň ve výši -132 tis. Kč, resp. 40 tis.Kč. Celková hodnota odložené daně 31.12.2016, resp. 2015 činí 5 508 tis.Kč, resp. 5 640 tis. Kč. Odložená daň byla počítána z rozdílu účetních a daňových zůstatkových cen majetku, z rozdílu účetních a daňových opravných položek, dále z neuplatněných daňových ztrát a účetních rezerv.

## **18. LEASING**

Společnost nemá najatý dlouhodobý majetek formou finančního pronájmu.

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

Společnost nemá k 31. 12. 2016, resp. 2015 majetek, závazky (peněžní a nepeněžní povahy), které nejsou vykázány v rozvaze.

## **20. VÝNOSY**

Společnost eviduje výnosy především z pronájmu nemovitostí, celkové výnosy společnosti za rok 2016, resp. 2015 činily 28 042 tis.Kč, resp. 30 103 tis. Kč.

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

## **21. OSOBNÍ NÁKLADY**

Společnost nemá zaměstnance

V roce 2016 neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů odměny.

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

Společnost v r.2016 provozovala se spřízněnými osobami běžné obchodních transakce v rámci své podnikatelské činnosti.

Společnost dále přijala v r.2016 finanční výpomoc od společníka, a to na základě smlouvy o úvěru.

## **23. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ**

Na výzkum a vývoj nebyly v roce 2016.

## **24. VÝZNAMNÉ POLOŽKY ZISKŮ A ZTRÁT**

Nejvýznamnější výnosovou položkou výkazu zisku a ztrát jsou tržby z prodeje služeb – nájemné ve výši 26 132 tis.Kč. Z pohledu nákladů jsou to služby ve výši 5 187 tis.Kč, odpisy dlouhodobého majetku ve výši 5 600 tis.Kč a úroky z úvěrů ve výši 7 800 tis.Kč.

## **25. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

Žádné významné události po datu účetní závěrky nevznikly.