

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Společníkovi společnosti JTH Mírové náměstí s.r.o.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti JTH Mírové náměstí 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 Mírové náměstí 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 nemá 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 vznikat 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 jednatele společnosti uvedli v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitosti trvání při sestavení účetní závěrky jednatelem 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



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 6

Od 1 1 2016 Do 31 12.2016

v tisících Kč

IČ 2 7 2 9 8 9 3 1

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

JTH Mírové náměstí 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 2015)
	AKTIVA CELKEM	001	+180 637	-27 250	+153 387	+155 414
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek	003	+170 904	-27 250	+143 654	+147 326
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004				+0
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				+0
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na 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	+170 904	-27 250	+143 654	+147 326
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	+168 780	-25 591	+143 189	+146 568
B.II.1.1.	Pozemky	016	+1 697		+1 697	+1 697
B.II.1.2.	Stavby	017	+167 083	-25 591	+141 492	+144 871
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	+2 124	-1 659	+465	+758
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	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				+0
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028				+0
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 (Rok 2015)
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	+9 719		+9 719	+7 598
C.I.	Zásoby	038				
C.I.1.	Materiál	039				
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040				
C.I.3.	Výrobky a zboží	041				
C.I.3.1.	Výrobky	042				
C.I.3.2.	Zboží	043				
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C.II.	Pohledávky	046	+1 051		+1 051	+1 551
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047				
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.	Odloužená daňová pohledávka	051				
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	052				
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	053				
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	055				
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	056				
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	+1 051		+1 051	+1 551
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058				+28
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	+1 051		+1 051	+1 523
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				+359
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	+163		+163	+192
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066	+888		+888	+972
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	068				+0
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	069				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	070				+0
C.IV.	Peněžní prostředky	071	+8 668		+8 668	+6 047
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	+263		+263	+253
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	073	+8 405		+8 405	+5 794
D.	Časové rozlišení aktiv	074	+14		+14	+490
D.1.	Náklady příštích období	075	+14		+14	+490
D.2.	Komplexní náklady příštích období	076				
D.3.	Příjmy příštích období	077				

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto (Rok 2015)
	PASIVA CELKEM	001	+153 387	+155 414
A.	Vlastní kapitál	002	+27 340	+23 207
A.I.	Základní kapitál	003	+200	+200
A.I.1.	Základní kapitál	004	+200	+200
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	+20	+20
A.III.1.	Ostatní rezervní fond	016	+20	+20
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	017		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	018	+22 987	+22 910
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	019	+22 987	+22 910
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	020		
A.IV.3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	021		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	022	+4 133	+77
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	023		
B.+C.	Cizí zdroje	024	+126 047	+132 207
B.	Rezervy	025	+100	+100
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	+100	+100
C.	Závazky	030	+125 947	+132 107
C.I.	Dlouhodobé závazky	031	+113 952	+121 640
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	+91 034	+98 621
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	036		
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	037		
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	038		

Označ.	P A S I V A	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto (Rok 2015)
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	039		
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	040		
C.I.8.	Odoženy daňový závazek	041	+3 632	+3 235
C.I.9.	Závazky - ostatní	042	+19 286	+19 784
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	043	+19 272	+19 776
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	044		
C.I.9.3.	Jiné závazky	045	+14	+8
C.II.	Krátkodobé závazky	046	+11 995	+10 467
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	+7 586	+7 586
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	051	+855	+1 257
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	052	+417	+50
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	+3 137	+1 574
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	+582	+63
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	062	+2 555	+1 511
C.II.8.7.	Jiné závazky	063		
D.	Časové rozlišení	064		
D.1.	Výdaje příštích období	065		
D.2.	Výnosy příštích období	066		

Sestaveno dne: 10.2.2017	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma společnost s ručením omezeným účetní jednotky:	TŘEŠŇÁK JAROSLAV
Předmět podnikání: Zprostředkovatelské činnosti reálných agentur Správa nemovitostí na základě smlouvy nebo dohody	
Pozn.:	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

K. 3 1 . 1 2 . 2 0 1 6

Od 1.1.2016 Do 31.12.2016

v tisících Kč

IČ 2 7 2 9 8 9 3 1

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

JTH Mírové náměstí s. r. o.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

a místo podnikání, liší-li se od bydliště

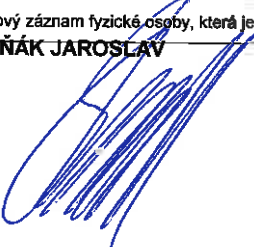
Krupská 33/20

Teplice

415 01


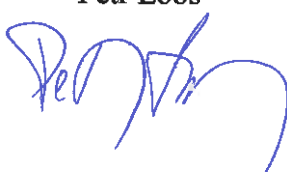
Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	(Rok 2015)
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001	+16 123	+16 057
II.	Tržby za prodej zboží	002		
A.	Výkonná spotřeba	003	+2 265	+3 896
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	004		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	+13	+15
A.3.	Služby	006	+2 252	+3 881
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	007		
C.	Aktivace (-)	008		
D.	Ostatní náklady	009		
D.1.	Názdové 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	+3 672	+3 672
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	+3 672	+3 672
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvale	016	+3 672	+3 672
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasně	017		
E.2.	Úpravy hodnot zásob	018		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	019		
III.	Ostatní provozní výnosy	020	+1 468	+1 524
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021		
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	022		
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	+1 468	+1 524
F.	Ostatní provozní náklady	024	+2 282	+2 172
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025		
F.2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	026		
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	027	+44	+44
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	028		
F.5.	Jiné provozní náklady	029	+2 238	+2 128
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	030	+9 372	+7 841

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	(Rok 2015)
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podílů	031		
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	032		
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	033		
G.	Nakladové výnosy na proctané 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.	Nakladové výnosy z ostatním dlouhodobým finančním majetkům	038		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039		
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040		
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041		
I.	Úpravy hodnoty a rezervy ve finanční oblasti	042		
J.	Nakladové úroky a podobné náklady	043	+4 074	+5 043
J.1.	Nakladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044	+1 011	+1 334
J.2.	Ostatní nakladové úroky a podobné náklady	045	+3 063	+3 709
VII.	Ostatní finanční výnosy	046		
K.	Ostatní finanční náklady	047	+12	+1 160
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	048	-4 086	-6 203
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	+5 286	+1 638
L.	Daň z příjmů	050	+1 153	+1 561
L.1.	Daň z příjmů splatná	051	+756	
L.2.	Daň z příjmů odložena (+/-)	052	+397	+1 561
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	+4 133	+77
M.	Převod podílu na výsledek hospodaření společníkům (+/-)	054		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	+4 133	+77
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	+17 591	+17 581

Sestaveno dne: 10.2.2017	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma společnosti s ručením omezeným účetní jednotky:	TŘEŠŇÁK JAROSLAV
Předmět podnikání: Zprostředkovatelské činnosti realitních agentur Správa nemovitostí na základě smlouvy nebo dohody	
Pozn.:	

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

JTH Mírové náměstí s.r.o.

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno, podpis):
10.2.2017	Jaroslav Třešňák 	Petr Loos 

1. POPIS SPOLEČNOSTI

Obchodní jméno: JTH Mírové náměstí s.r.o.
Právní forma: společnost s ručením omezeným
Sídlo: Krupská 33, 415 01 TEPLICE
IČ: 272 98 931
DIČ: CZ27298931

Společnost byla zapsána do Obchodního rejstříku v Ústí nad Labem k 21. 7. 2006, oddíl C, číslo vložky 23251.

Společníci a jejich podíl na základním kapitálu společnosti:

JTH Holding a. s., IČ: 287 47 887 splaceno 100% 200 tis. Kč
Krupská 33/20, Teplice, PSČ 415 01

Jednatel: Jaroslav Třešňák, r.č. 4. 8. 1963, 415 01 Teplice, Třebízského 3020
Helena Plešmířová Antálková, dat. nar. 21. července 1976, Unčínská 1666,
Trnovany, 415 01 Teplice

Předmět činnosti:

- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

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 restříku k žádným změnám.

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Přiložená 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, úroky a další finanční výdaje související s pořízením se zahrnují do jeho ocenění.

Dlouhodobý hmotný majetek získaný bezplatně se oceňuje reprodukční pořizovací cenou a účtuje se ve prospěch účtu ostatních kapitálových fondů. Reprodukční pořizovací cena tohoto majetku nebyla v roce 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. 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-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 vykazuje 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 společností 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 společností 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	Přirůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Stavby	167 083				167 083
Stroje, přístroje a zařízení	2 124				2 124
Dopravní prostředky					0
Inventář					0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek					0
Pozemky	1 697				1 697
Umělecká díla					0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek					0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek					0
Opravná položka k nabytému majetku					0
Celkem 2016	170 904	0	0	0	170 904
Celkem 2015	170 904	0	0	0	170 904

Oprávký

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota majetku
Stavby	22 212	3 379				25 591		141 492
Stroje, přístroje a zařízení	1 366	293				1 659		465
Dopravní prostředky						0		0
Inventář						0		0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek						0		0
Pozemky						0		1 697
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
Celkem 2016	23 578	3 672	0	0	0	27 250	0	143 654
Celkem 2015	19 906	3 672	0	0	0	23 578	0	147 326

Dlouhodobý hmotný majetek je zastaven ve prospěch GE Money Bank a.s., na základě zástavní smlouvy 353 15 000513.1, ze dne 9.4.2015, vztahující se ke Smlouvě o úvěru č.353 15 000513. Sjednaná výše úvěru činí 110.000.000,00 Kč

- pozemek parc.č. 2520/14,
- pozemek parc.č. 2523/1
- pozemek parc.č. 4257/2
- budova č.p. 3485
- budova č.p. 3486

vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Ústí nad Labem, pro obec Ústí nad Labem, katastrální území Ústí nad Labem, na listu vlastnictví č. 13760

c) Finanční investice

Finanční investice společnost nevlastní.
Společnost nevlastní žádné cenné papíry.

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 žádné zásoby, opravná položka nebyla stanovena.

6. POHLEDÁVKY

K 31.12.2016, resp. 31.12.2015 společnost vykazuje pohledávky z obchodního styku 0 tis Kč (z toho po splatnosti 0 tis. Kč), resp. 28 tis Kč (z toho po splatnosti 0 tis. Kč).

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

Společnost nevykazuje dlouhodobé pohledávky za společníkem.

Zahraniční pohledávky po lhůtě splatnosti k 31.12.2016, resp. k 31.12.2015 nebyly.

Společnost vykazuje k 31.12.2016, resp. 31.12.2015 daňové pohledávky ve výši 0 tis., resp. 359 tis Kč a dále krátkodobé poskytnuté zálohy na energie 163 tis.Kč, resp. 192 tis.Kč.

K 31. 12. 2016, resp. k 31. 12. 2015 neměla společnost dlouhodobé pohledávky z obchodního styku.

7. OPRAVNÉ POLOŽKY

Opravné položky vyjadřují přechodné snížení hodnoty aktiv a nebyly tvořeny.

8. FINANČNÍ MAJETEK

K 31. 12. 2016, resp. 2015 činí krátkodobý finanční majetek 8 668 tis.Kč, resp. 6 047 tis. Kč.
Společnost nemá v držení cenné papíry.

9. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období zahrnují především pojistné a zprostředkovatelské provize a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně přísluší. K 31.12.2016, resp. 2015 činí jejich výše 14 tis.Kč, resp. 490 tis.Kč

Společnost vykazuje k 31.12.2016, resp. 2015 dohadné účty aktivní ve výši 888 tis.Kč, 972 tis. Kč, a to z titulu nevyúčtovaných nákladů spojených s pronájmem nemovitostí.

Příjmy příštích období společnost nevykazuje.

10. VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál společnosti 200 tis. byl splacen v celé výši.

Vlastní kapitál společnosti k 31.12.2016 tvoří:

Základní kapitál ve výši 200 tis. Kč
Zákonný rezervní fond ve výši 20 tis. Kč
Zisk minulých let ve výši 22 987 tis. Kč
Účetní zisk za r.2016 ve výši 4 133 tis.Kč

Vedení společnosti navrhuje vypořádání účetního zisku za r.2016 jeho převedením na nerozdělené zisky minulých let.

11. REZERVY

Zákonné rezervy nebyly v účetním období 2016, resp. 2015 tvořeny.
Účetní rezervy byly tvořeny k 31. 12. 2016, resp. 2015 ve výši 100 tis. Kč, resp. 100 tis. Kč na audit účetní závěrky.

12. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

K 31. 12. 2016, resp. 2015 eviduje společnost půjčku od společníka ve výši 19 272 tis. Kč, resp. 19 776 tis. Kč.

K 31. 12. 2016, resp. 2015 společnost vykazuje jiné dlouhodobé závazky z titulu kaucí ve výši 14 tis.Kč, resp. 8 tis.Kč.

13. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Krátkodobé závazky k 31.12.2016, resp. 31.12.2015 činí 417 tis. Kč (z toho po splatnosti 34

tis.Kč), resp. 50 tis. Kč (z toho po splatnosti 3 tis.Kč)

Závazky ke společnostem v konsolidaci - z obchodního styku činí 106 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 582 tis.Kč, resp. 63 tis.Kč a krátkodobé přijaté zálohy z nájmeného ve výši 855 tis.Kč, resp. 1 257 tis.Kč.

K 31. 12. 2016, resp. 2015 neeviduje společnost krátkodobé zahraniční závazky po lhůtě platnosti.

K 31. 12. 2016, resp. 2015 neeviduje společnost krátkodobé závazky kryté podle zástavního práva nebo zárukami.

Odložený daňový závazek viz. bod 17. Daň z příjmu.

14. BANKOVNÍ ÚVĚRY A VÝPOMOCI

Společnost čerpá k 31. 12. 2016 dlouhodobý úvěr od GE Money bank a.s. ve výši 110 000 tis. Kč. Stav úvěru k 31.12.2016, resp. 2015 činí 98 620 tis.Kč, resp. 106 207tis.Kč, z čehož je splatná do jednoho roku částka 7 586 tis. Kč. Konečná splatnost úvěru je 20. října 2029.

Úvěr je zajištěn:

- zástavou financovaných nemovitostí v Ústí nad Labem, Mírové náměstí
- zástavou pohledávek z nájmu nebytových prostor
- zástavou pohledávek z půjček od akcionáře
- zástavou obchodního podílu na společnosti JTH Mírové náměstí s.r.o.

15. ZÁSTAVY A ZÁRUKY

Společnost neposkytla třetím osobám žádné záruky, a ani žádné nepřijala, kromě již uvedených. Zástavy viz. bod 3. Dlouhodobý majetek a bod 14. Bankovní úvěry a výpomoci

16. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období a dohadné položky zahrnují především nájmené a energie a jsou účtovány do nákladů do období, do kterého věcně přísluší. Výdaje příštích období nejsou vykazovány.

Společnost vykazuje k 31.12.2016, resp. 2015 dohadné účty pasivní ve výši 2 555 tis.Kč, resp. 1 511 tis. Kč a to z titulu neuhrazených úroků z půjček a nevyfakturovaných nákladů spojených s pronajímanými nemovitostmi.

Výnosy příštích období společnost neeviduje.

17. DAŇ Z PŘÍJMU

Daň z příjmu činí za rok 2016, resp. 2015 ve výši 756 tis. Kč, resp. 360 tis. Kč.

Odložená daň byla počítána z rozdílu mezi účetními a daňovými odpisy a účetních rezerv.

Odložená daň k 31. 12. 2016, resp. 2015 činila 3 632 tis. Kč, resp. 3 235 tis. Kč.

18. LEASING

Společnost neměla v roce 2016, resp. 2015 najatý majetek formou finančního leasingu.

19. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnost nemá k 31. 12. 2016, resp. 2015 žádný majetek ani závazky, které nejsou vykázány v rozvaze.

20. VÝNOSY

Společnost eviduje výnosy především z pronájmu nemovitostí.

Rozpis celkových výnosů společnosti z běžné činnosti (v tis. Kč):

2016		2015	
Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
17 591	0	17 582	0

21. OSOBNÍ NÁKLADY

Společnost nemá žádné 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 vynaloženy žádné náklady.

24. VÝZNAMNÉ POLOŽKY ZISKŮ A ZTRÁT

Mimořádné výnosy a mimořádné náklady společnost nevykazuje.

25. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Žádné významné události po datu účetní závěrky nevznikly.