

# ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

**Společníkovi společnosti JTH Progres s.r.o.**

## **Výrok auditora**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti JTH Progres s.r.o. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2020, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2020 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 Progres s.r.o. k 31.12.2020 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2020 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 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 (koluze), 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 nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky jednatele 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 Mostě dne 23. dubna 2021



**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 2 0

v tisících Kč

IČ	2	2	8	0	1	1	0	3
----	---	---	---	---	---	---	---	---

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**JTH Progres**

**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.	AKTIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	001	<b>+31 299</b>	<b>-3 581</b>	<b>+27 718</b>	<b>+31 446</b>
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	<b>Stálá aktiva</b>	003	<b>+27 495</b>	<b>-3 581</b>	<b>+23 914</b>	<b>+24 630</b>
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004				
B.I.1.	Nehmotné výsledky 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 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>+27 495</b>	<b>-3 581</b>	<b>+23 914</b>	<b>+24 630</b>
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	<b>+27 495</b>	<b>-3 581</b>	<b>+23 914</b>	<b>+24 630</b>
B.II.1.1.	Pozemky	016	<b>+6 006</b>		<b>+6 006</b>	<b>+6 006</b>
B.II.1.2.	Stavby	017	<b>+21 489</b>	<b>-3 581</b>	<b>+17 908</b>	<b>+18 624</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 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				
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				

Označ.	AKTIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
C.	Oběžná aktiva	037	<b>+3 777</b>		<b>+3 777</b>	<b>+6 787</b>
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	<b>+1 915</b>		<b>+1 915</b>	<b>+1 863</b>
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.	Odložená daňová pohledávka	051				
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	052				
C.II.1.5.1	Pohledávky za společnosti	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	<b>+1 915</b>		<b>+1 915</b>	<b>+1 863</b>
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058				
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>+1 915</b>		<b>+1 915</b>	<b>+1 863</b>
C.II.2.4.1	Pohledávky za společnosti	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>+59</b>		<b>+59</b>	<b>+42</b>
C.II.2.4.5	Dohadné účty aktivní	066	<b>+1 856</b>		<b>+1 856</b>	<b>+1 821</b>
C.II.2.4.6	Jiné pohledávky	067				
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv	068				
C.II.3.1.	Náklady příštích období	069				
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštích období	070				
C.II.3.3.	Příjmy příštích období	071				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	072				
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074				
C.IV.	Peněžní prostředky	075	<b>+1 862</b>		<b>+1 862</b>	<b>+4 924</b>
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	<b>+2</b>		<b>+2</b>	<b>+2</b>
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	<b>+1 860</b>		<b>+1 860</b>	<b>+4 922</b>
D.	Časové rozlišení aktiv	078	<b>+27</b>		<b>+27</b>	<b>+29</b>
D.1.	Náklady příštích období	079	<b>+27</b>		<b>+27</b>	<b>+29</b>
D.2.	Komplexní náklady příštích období	080				
D.3.	Příjmy příštích období	081				

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	<b>+27 718</b>	<b>+31 446</b>
A.	Vlastní kapitál	002	<b>+8 475</b>	<b>+6 156</b>
A.I.	Základní kapitál	003	<b>+200</b>	<b>+200</b>
A.I.1.	Základní kapitál	004	<b>+200</b>	<b>+200</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>+5 956</b>	<b>+3 652</b>
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	019	<b>+5 956</b>	<b>+3 652</b>
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	020		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	021	<b>+2 319</b>	<b>+2 304</b>
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	022		
B.+C.	Cizí zdroje	023	<b>+19 243</b>	<b>+25 287</b>
B.	Rezervy	024	<b>+15</b>	<b>+15</b>
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	025		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	026		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	027		
B.4.	Ostatní rezervy	028	<b>+15</b>	<b>+15</b>
C.	Závazky	029	<b>+19 228</b>	<b>+25 272</b>
C.I.	Dlouhodobé závazky	030	<b>+17 525</b>	<b>+23 531</b>
C.I.1.	Vydané dluhopisy	031		
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	032		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	033		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	034	<b>+13 072</b>	<b>+14 375</b>
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	035		
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	036		
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	037		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	038		

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	039		
C.I.8.	Odložený daňový závazek	040	+451	+351
C.I.9.	Závazky - ostatní	041	+4 002	+8 805
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	042	+2 300	+7 300
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	043		
C.I.9.3.	Jiné závazky	044	+1 702	+1 505
C.II.	Krátkodobé závazky	045	+1 703	+1 741
C.II.1.	Vydané dluhopisy	046		
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	047		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	048		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	049	+1 229	+1 365
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	050	+75	+71
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	051	+30	+28
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	052		
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	053		
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	054		
C.II.8.	Závazky ostatní	055	+369	+277
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	056		
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	057		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	058		
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	059		
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	060	+222	+167
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	061	+147	+110
C.II.8.7.	Jiné závazky	062		
C.III.	Časové rozlišení pasiv	063		
C.III.1.	Výdaje příštích období	064		
C.III.2.	Výnosy příštích období	065		
D.	Časové rozlišení pasiv	066		+3
D.1.	Výdaje příštích období	067		
D.2.	Výnosy příštích období	068		+3

Sestaveno dne: 11.2.2021	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma společnosti s ručením omezeným účetní jednotky:	Třešňák Jaroslav
Předmět podnikání: Správa nemovitostí na základě smlouvy Správa nemovitostí na základě smlouvy nebo dohody	
Pozn.:	

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

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

Od: 1.1.2020 Do: 31.12.2020

v tisících Kč

IČ 2 2 8 0 1 1 0 3

otisk posádkového razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**JTH Progres**

**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	minulém
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001	<b>+5 005</b>	<b>+4 919</b>
II.	Tržby za prodej zboží	002		
A.	Výkonová spotřeba	003	<b>+518</b>	<b>+483</b>
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	004		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	<b>+5</b>	<b>+5</b>
A.3.	Služby	006	<b>+513</b>	<b>+478</b>
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	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	<b>+716</b>	<b>+716</b>
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	<b>+716</b>	<b>+716</b>
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	<b>+716</b>	<b>+716</b>
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	017		
E.2.	Úpravy hodnot zásob	018		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	019		
III.	Ostatní provozní výnosy	020	<b>+140</b>	<b>+84</b>
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021		
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	022		
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	<b>+140</b>	<b>+84</b>
F.	Ostatní provozní náklady	024	<b>+382</b>	<b>+127</b>
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025		
F.2.	Prodaný materiál	026		
F.3.	Daně a poplatky	027	<b>+23</b>	<b>+23</b>
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	028		
F.5.	Jiné provozní náklady	029	<b>+359</b>	<b>+104</b>
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	030	<b>+3 529</b>	<b>+3 677</b>



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.	Náklady 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.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	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 hodnot a rezervy ve finanční oblasti	042		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	<b>+604</b>	<b>+818</b>
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044	<b>+197</b>	<b>+375</b>
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	<b>+407</b>	<b>+443</b>
VII.	Ostatní finanční výnosy	046		
K.	Ostatní finanční náklady	047	<b>+13</b>	<b>+10</b>
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	048	<b>-617</b>	<b>-828</b>
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	<b>+2 912</b>	<b>+2 849</b>
L.	Daň z příjmů	050	<b>+593</b>	<b>+545</b>
L.1.	Daň z příjmů splatná	051	<b>+493</b>	<b>+436</b>
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	052	<b>+100</b>	<b>+109</b>
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	<b>+2 319</b>	<b>+2 304</b>
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	054		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	<b>+2 319</b>	<b>+2 304</b>
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	<b>+5 145</b>	<b>+5 003</b>

Sestaveno dne: <b>11.2.2021</b>	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma společnosti s ručením omezeným účetní jednotky:	<b>Třešňák Jaroslav</b>
Předmět podnikání: <b>Správa nemovitostí na základě smlouvy</b> <b>Správa nemovitostí na základě smlouvy nebo dohody</b>	
Pozn.:	



**Příloha k účetní závěrce za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020**

**JTH Progres s.r.o.**

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno, podpis):
11.2.2021	Jaroslav Třešňák 	Petr Loos 

## 1. POPIS SPOLEČNOSTI

Obchodní jméno: JTH Progres s.r.o.  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 228 01 103  
Sídlo: Krupská 33/20, 415 01 Teplice  
Předmět činnosti: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor  
Zápis do OR: 10.prosince2012, oddíl C, vložka 32398  
Krajský soud v Ústí nad Labem

Statutární orgán:

Jednatel: Jaroslav Třešňák nar. 4.8.1963, Třebízského 3020 Teplice

Jednatel: Helena Plešmířová Antálková nar. 21.7.1976, Unčínská 1666, Teplice Trnovany

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

Základní kapitál: Kč 200 tis., byl plně splacen

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 r.2020 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 2020, resp. 2019

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

Způsoby oceňování, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2020 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 2020 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 2020, resp. 2019 účtuje jako o zásobě a dále je veden pouze v operativní evidenci.

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

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

### c) Krátkodobý finanční majetek a peněžní prostředky

Peněžní prostředky 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) Závazky k úvěrovým institucím

Krátkodobé a dlouhodobé závazky k úvěrovým institucím 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 2020.

#### **n) Následné události**

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

#### 4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

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

Společnost nevlastní žádný dlouhodobý nehmotný majetek.

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

Přehled dlouhodobého hmotného majetku je uveden v tabulce.

#### Pořizovací ceny

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Stavby	21 489				21 489
Stroje, přístroje a zařízení					0
Dopravní prostředky					0
Inventář					0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek					0
Pozemky	6 006				6 006
Umělecká díla					0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek		22	22		0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek					0
Opravná položka k nabytému majetku					0
<b>Celkem 2020</b>	<b>27 495</b>	<b>22</b>	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>27 495</b>
<b>Celkem 2019</b>	<b>27 495</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27 495</b>

#### Oprávký

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota majetku
Stavby	2 865	716				3 581		17 908
Stroje, přístroje a zařízení						0		0
Dopravní prostředky						0		0
Inventář						0		0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek						0		0
Pozemky						0		6 006
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 2020</b>	<b>2 865</b>	<b>716</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 581</b>	<b>0</b>	<b>23 914</b>
<b>Celkem 2019</b>	<b>2 149</b>	<b>716</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 865</b>	<b>0</b>	<b>24 630</b>

K 31.12.2020 má společnost zastaven následující majetek:

Dlouhodobý majetek je zastaven ve prospěch České spořitelny a.s., na základě zástavní smlouvy č. ZN1/1136/15/LCD, ze dne 23.11.2015, vztahující se ke Smlouvě o úvěru č. 1136/15/LCD. Sjednaná výše úvěru 21.000.000,- Kč.

- pozemek parc. č. 1560/9, 1560/20, 1560/30, 1560/59, 1560/60 a 1560/61

Vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, katastrální území Teplice-Trnovany.

#### **c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)**

Společnost nevlastní žádný dlouhodobý finanční majetek.

#### **5. ZÁSoby**

Společnost nemá žádné zásoby.

#### **6. POHLEDÁVKY**

K 31.12.2020, resp. 2019 společnost nevykazuje pohledávky z obchodních vztahů.

Pohledávky ke společnostem v konsolidaci – z obchodních vztahů činí 0 tis. Kč

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

Společnost dále vykazuje k 31.12.2020, resp. 2019 krátkodobé poskytnuté zálohy (na energie spojené s nájmem nemovitosti) ve výši 59 tis.Kč, resp. 42 tis.Kč.

Společnost nevykazuje krátkodobé pohledávky za společníkem ani jiné pohledávky.

Zástavy pohledávek z titulu bankovního úvěru jsou uvedeny v bodu 14. Závazky k úvěrovým institucím.

#### **7. OPRAVNÉ POLOŽKY**

Opravné položky vyjadřují přechodné snížení hodnoty aktiv a nebyly tvořeny.

#### **8. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK A PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY**

K 31. 12. 2020, resp. 2019 činí peněžní prostředky částku 1 862 tis., resp. 4 924 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 jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně přísluší. K 31.12.2020 resp. 2019 činí jejich výše 27 tis.Kč, resp. 29 tis.Kč.

Společnost vykazuje k 31.12.2020, resp. 2019 dohadné účty aktivní ve výši 1 856 tis.Kč, resp. 1 821 tis. Kč. Jedná se o nevyfakturované náklady na spotřebu energií a obrátové nájemné.

Příjmy příštích období společnost nevykazuje.

## **10. VLASTNÍ KAPITÁL**

Základní kapitál společnosti činí k 31.12.2020 částku 200 tis.Kč. Základní kapitál byl v celé výši splacen ke dni zápisu do OR.

Vlastní kapitál společnosti je k 31.12.2020 tvořen:

Základním kapitálem ve výši 200 tis.Kč  
Nerozděleným ziskem minulých let ve výši 5 956 tis.Kč  
Účetním ziskem za r.2020 ve výši 2 319 tis.Kč

Vedení společnosti navrhuje vypořádání účetního zisku za r.2020 jeho převedením na nerozdělený zisk minulých let.

## **11. REZERVY**

Společnost netvořila v r.2020 žádné zákonné rezervy.

Účetní rezervy byly tvořeny k 31.12.2020, resp. 2019 ve výši 15 tis. Kč, resp. 15 tis. Kč, a to na audit účetní závěrky.

## **12. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY**

Společnost vykazuje k 31.12.2020, resp. 2019 ostatní dlouhodobé závazky, a to:

- závazky ke společníkům z titulu úvěru ve výši 2 300 tis. Kč, resp. 7 300 tis.Kč
- jiné závazky ve výši 1 702 tis.Kč, resp. 1 505 tis.Kč, z toho:
  - z titulu úroku k úvěru od společníka ve výši 1 698 tis.Kč, resp. 1 501 tis.Kč
  - z titulu kaucí k nájemnému ve výši 4 tis.Kč, resp. 4 tis.Kč

Odložený daňový závazek je uveden v bodu 17. Daň z příjmu.

Dlouhodobá část nespaceného bankovního úvěru je uvedena v bodu 14. Závazky k úvěrovým institucím.

## **13. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY**

Krátkodobé závazky z obchodních vztahů k 31.12.2020, resp. 2019 činí 30 tis. Kč (z toho po splatnosti 0 tis.Kč), resp. 28 tis. Kč (z toho po splatnosti 0 tis.Kč)

Závazky ke společnostem v konsolidaci - z obchodních vztahů činí 13 tis.Kč (z toho po splatnosti 0 tis.Kč)

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

K 31. 12. 2020, resp. 2019 neměla společnost krátkodobé závazky kryté podle zástavního práva nebo zárukami.



Společnost k 31.12.2020, resp. 2019 dále eviduje krátkodobé přijaté zálohy na energie a služby spojené s nájmem ve výši 75 tis.Kč, resp. 71 tis.Kč a daňové závazky ve výši 222 tis.Kč, resp. 167 tis.Kč, a to z titulu běžných daňových povinností k dani z příjmů a dani z přidané hodnoty.

#### **14. ZÁVAZKY K ÚVĚROVÝM INSTITUCÍM**

Společnost uzavřela se společností Česká spořitelna a.s. smlouvu č. 1136/15/LCD o investičním dlouhodobém bankovním úvěru v celkové výši 21.000 tis.Kč s úrokovou sazbou konstruovanou jako součet sazby PRIBOR platné pro příslušnou periodu a pevné odchylky 2% p.a. K 31. 12. 2020, resp. 2019 byl zůstatek úvěru ve výši 14 301 tis. Kč resp. 15 740 tis. Kč. Hodnota splátek v roce 2021 činí 1 229 tis. Kč.

Splácení je dle splátkového kalendáře stanoveno v pravidelných splátkách od 1/2016 do 7/2031.

Zajištění úvěru:

- Blankosměnka
- Zástavní právo k nemovitostem (viz. bod 4. Dlouhodobý majetek a 15. Zástavy a záruky)
- Vinkulace pojistného plnění z pojištění zastavených nemovitostí.
- Zástavní právo k pohledávkám z každé smlouvy o vedení běžného účtu
- Postoupení pohledávek z nájemních smluv o pronájmu ve financované nemovitosti.
- Zástavní právo k obchodnímu podílu společnosti JTH Holding a.s.

#### **15. ZÁSTAVY A ZÁRUKY**

Společnost neposkytla třetím osobám žádné záruky, ani žádné nepřijala.

Poskytnuté zástavy viz. bod 4. Dlouhodobý majetek a bod 14. Bankovní úvěry a výpomoci.

Společnost dále přijala zástavu níže uvedeného majetku ve vlastnictví manželů Třešňákových. Zástava zřízena ve prospěch České spořitelny, na základě zástavní smlouvy č. ZN2/1136/15/LCD, ze dne 11. 11. 2015, vztahující se ke Smlouvě o úvěru č. 1136/15/LCD, uzavřené společností JTH Progres a.s. Sjednaná výše úvěru 21.000.000,- Kč.

- ideální spoluvlastnický podíl o velikosti ½ na pozemku parc. č. 1560/10
- ideální spoluvlastnický podíl o velikosti ½ na pozemku parc. č. 1560/21
- ideální spoluvlastnický podíl o velikosti ½ na pozemku parc. č. 1560/22
- ideální spoluvlastnický podíl o velikosti ½ na pozemku parc. č. 1560/29
- ideální spoluvlastnický podíl o velikosti ½ na pozemku parc. č. 1560/31

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

#### **16. OSTATNÍ PASIVA**

Výdaje příštích období a dohadné položky zahrnují především služby nevyfakturované a jsou účtovány do nákladů období roku 2020.

Výdaje příštích období k 31.12.2020, resp. 2019 nejsou vykazovány

Společnost vykazuje k 31.12.2020, resp. 2019 dohadné účty pasivní ve výši 147 tis.Kč, resp. 110 tis. Kč, a to z titulu nevyúčtovaných nákladů spojených s nájmem.

Společnost dále vykazuje k 31.12.2020, resp. 2019 výnosy příštích období ve výši 0 tis.Kč, resp. 3 tis.Kč, a to z titulu dopředu zaplaceného nájemného.

## **17. DAŇ Z PŘÍJMU**

V roce 2020, resp. 2019 společnost vykázala zisk ve výši 2 319 tis. Kč, resp. 2 304 tis. Kč. Daňová povinnost za r.2020, resp. 2019 činí 493 tis.Kč, resp. 436 tis. Kč.

Odložená daň byla počítána z rozdílů daňových a účetních zůstatkových hodnot majetku a účetních rezerv. Výše odložené daně k 31. 12. 2020, resp. 2019 činí 451 tis. Kč, resp. 351 tis. Kč.

## **18. LEASING**

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

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

Společnost nevykazuje v podrozvahové evidenci žádný majetek k 31.12.2020.

## **20. VÝNOSY**

Společnost eviduje výnosy především z pronájmu nemovitostí, celkové výnosy společnosti za rok 2020, resp. 2019 činí 5 145 tis. Kč, resp. 5 003 tis. Kč.

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

## **21. OSOBNÍ NÁKLADY**

Společnost nemá zaměstnance

V roce 2020 neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů odměny.

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

Společnost v r.2020 provozovala se spřízněnými osobami běžné obchodních transakce v rámci své podnikatelské činnosti.

## **23. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ**

Na výzkum a vývoj nebyly v roce 2020 vydány žádné finanční prostředky.

## **24. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY**

Společnost kromě výnosů z pronájmu nemovitostí uvedených v bodě 20. Výnosy nevykazuje položky, které by byly mimořádné svým objemem nebo původem.

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

Vzhledem k přetrvávající celosvětové situaci s šířením nemoci COVID-19 (koronavirus) není vedení Společnosti nadále schopné spolehlivě kvantifikovat potenciální dopady těchto událostí na

**Společnost. Případný negativní vliv, respektive ztráty, zahrne Společnost do účetnictví a účetní závěrky v roce 2021**

Vedení společnosti zvážilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31.12.2020 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.