

# ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

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

## **Výrok audítora**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti JTH Reality 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 Reality 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 jednatele společnosti za účetní závěrku**

Jednatel společnosti odpovídá 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 je jednatel společnosti povinen 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 jednatel společnosti plánuje 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, 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 jednatel společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého 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 12. 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**  
v plném rozsahu ke dni  
**31.12.2016**  
jednotky: 1000 Kč  
IČO  
03916324

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

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

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	001	46 063		46 063	3 945
B.	Dlouhodobý majetek	003	37 589		37 589	3 938
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	37 589		37 589	3 938
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	3 938		3 938	3 938
B.II.1.1.	Pozemky	016	3 938		3 938	3 938
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedo	024	33 652		33 652	
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	33 652		33 652	
C.	Oběžná aktiva	037	7 409		7 409	7
C.II.	Pohledávky	046	6		6	6
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	6		6	6
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	6		6	6
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064	6		6	
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066				6
C.IV.	Peněžní prostředky	071	7 403		7 403	2
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	073	7 403		7 403	2
D.	Časové rozlišení aktiv	074	1 065		1 065	
D.1.	Náklady příštích období	075	1 065		1 065	

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>078</b>	<b>46 063</b>	<b>3 945</b>
<b>A</b>	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>079</b>	<b>165</b>	<b>92</b>
<b>A.I.</b>	<b>Základní kapitál</b>	<b>080</b>	<b>200</b>	<b>200</b>
<b>A.I.1.</b>	<b>Základní kapitál</b>	<b>081</b>	<b>200</b>	<b>200</b>
<b>A.II.</b>	<b>Ážio a kapitálové fondy</b>	<b>084</b>	<b>800</b>	
<b>A.II.2.</b>	<b>Kapitálové fondy</b>	<b>086</b>	<b>800</b>	
<b>A.II.2.1.</b>	<b>Ostatní kapitálové fondy</b>	<b>087</b>	<b>800</b>	
<b>A.IV.</b>	<b>Výsledek hospodaření minulých let (+/-)</b>	<b>095</b>	<b>-108</b>	
<b>A.IV.2.</b>	<b>Neuhrazená ztráta minulých let (-)</b>	<b>097</b>	<b>-108</b>	
<b>A.V.</b>	<b>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</b>	<b>099</b>	<b>-727</b>	<b>-108</b>
<b>B. + C.</b>	<b>Cizí zdroje</b>	<b>101</b>	<b>45 898</b>	<b>3 853</b>
<b>B.</b>	<b>Rezervy</b>	<b>102</b>	<b>15</b>	<b>15</b>
<b>B.4.</b>	<b>Ostatní rezervy</b>	<b>106</b>	<b>15</b>	<b>15</b>
<b>C.</b>	<b>Závazky</b>	<b>107</b>	<b>45 883</b>	<b>3 838</b>
<b>C.I.</b>	<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>108</b>	<b>36 084</b>	<b>3 787</b>
<b>C.I.3.</b>	<b>Dlouhodobé přijaté zálohy</b>	<b>113</b>	<b>6 382</b>	
<b>C.I.4.</b>	<b>Závazky z obchodních vztahů</b>	<b>114</b>	<b>1 616</b>	
<b>C.I.9.</b>	<b>Závazky - ostatní</b>	<b>119</b>	<b>28 086</b>	<b>3 787</b>
<b>C.I.9.1.</b>	<b>Závazky ke společníkům</b>	<b>120</b>	<b>28 086</b>	<b>3 787</b>
<b>C.II.</b>	<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>123</b>	<b>9 799</b>	<b>51</b>
<b>C.II.4.</b>	<b>Závazky z obchodních vztahů</b>	<b>129</b>	<b>8 914</b>	<b>16</b>
<b>C.II.8.</b>	<b>Závazky ostatní</b>	<b>133</b>	<b>885</b>	<b>35</b>
<b>C.II.8.6.</b>	<b>Dohadné účty pasivní</b>	<b>139</b>	<b>885</b>	<b>35</b>

Sestaveno dne:

**13.03.2017**

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky  
nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou  
**Jaroslav Třešňák - jednatel**

Právní forma účetní jednotky  
**společnost s ručením omezeným**

Předmět podnikání  
**Pronájem nemov.,bytů a nebyt.prostor**

Pozn.

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v plném rozsahu ke dni

31.12.2016

jednotky: 1000 Kč

IČO

03916324

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

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

**Krupská 33/20**

**Teplice**



**41501**

Označení a	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY b	Číslo řádku c	Skutečnost v běžném účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
A.	Výkonová spotřeba	003	128	29
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	5	5
A.3.	Služby	006	123	24
F.	Ostatní provozní náklady	024	205	45
F.3.	Daně a poplatky	027	158	
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	028		15
F.5.	Jiné provozní náklady	029	47	30
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	030	-334	-74
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039		6
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040		6
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	385	35
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044	385	35
K.	Ostatní finanční náklady	047	9	5
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	048	-394	-34
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	-727	-108
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	-727	-108
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	-727	-108
*	Čistý obrát za účetní období = I + II + III + IV + V + VI + VII	056		6

Sestaveno dne: <b>13.03.2017</b>		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou <b>Jaroslav Třešňák - jednatel</b>	
Právní forma účetní jednotky <b>společnost s ručením omezeným</b>	Předmět podnikání <b>Pronájem nemov., bytů a nebyt.prostor</b>	Pozn.	

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

**JTH Reality. r. o.**

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno, podpis):
13.3.2017	Jaroslav Třešňák 	Petr Loos 

## **1. POPIS SPOLEČNOSTI**

Obchodní jméno: JTH Reality 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: 039 16 324  
DIČ: CZ 039 16 324

Společnost byla zapsána do Obchodního rejstříku v Ústí nad Labem dne 23. března 2015, oddíl C, číslo vložky 35460

Statutární orgán:

Jednatel: Jaroslav Třešňák nar. 4.8.1963, Třebízského 3020 Teplice

Prokura: Ing. ROMAN WURZEL, dat. nar. 27. dubna 1981, Nová cesta 2910/5, 415 01 Teplice  
HELENA PLEŠMÍDOVÁ ANTÁLKOVÁ, dat. nar. 21. července 1976, Unčínská 1666, Trnovany, 415 01 Teplice

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.2016 došlo v údajích společnosti zapsaných v obchodním rejstříku k těmto změnám:

Prokura:

Ing. ROMAN WURZEL, dat. nar. 27. dubna 1981  
Nová cesta 2910/5, 415 01 Teplice

zapsáno 24. srpna 2016

HELENA PLEŠMÍDOVÁ ANTÁLKOVÁ, dat. nar. 21. července 1976  
Unčínská 1666, Trnovany, 415 01 Teplice

zapsáno 24. srpna 2016

Zástavní právo:

Zástavní právo k podílu ve prospěch zástavního věřitele, společnosti Česká spořitelna, a.s., IČO: 45244782, k zajištění veškerých peněžitých existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných dluhů vzniklých na základě jakékoli zajištěné smlouvy specifikované v článku I smlouvy o zastavení podílu ve společnosti s ručením omezeným č. ZO/997/16/LCD nebo v souvislosti s takovou zajištěnou smlouvou, a to (i) dluhy na splacení jistiny úvěru, na zaplacení částek, které společnost Česká spořitelna, a.s. vyplatila na základě bankovní záruky či akreditivu a na zaplacení dlužných částek z titulu vypořádání obchodů na finančních trzích, včetně jejich příslušenství, a (ii) další dluhy vymezené v článku I shora specifikované smlouvy o zastavení podílu ve společnosti s ručením omezeným, kteréžto dluhy buď existovaly ke dni uzavření shora specifikované smlouvy o zastavení podílu ve společnosti s ručením omezeným nebo budou vznikat v období ode dne jejího uzavření do 31. 12. 2024, to vše až do celkové výše 100.000.000,00 Kč (slovy: jedno sto milionů korun českých), včetně jejich příslušenství.

Datum vzniku zástavního práva: 19. října 2016

zapsáno 19. října 2016

Ostatní skutečnosti:

Zákaz zatížení a zcizení podílu společnosti JTH Holding a.s., IČO: 28747887, ve prospěch společnosti Česká spořitelna, a.s., IČO: 45244782, na základě smlouvy o zastavení podílu ve společnosti s ručením omezeným č. ZO/997/16/LCD, na dobu trvání zástavního práva dle specifikované smlouvy o zastavení podílu ve společnosti s ručením omezeným.

zapsáno 19. října 2016



## **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, 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 účtuje jako o zásobě a dále je veden pouze v operativní evidenci.

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

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

#### c) Finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek tvoří ceniny, peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

#### d) Zásoby

Nakupované zásoby jsou oceněny skutečnými pořizovacími cenami. Pořizovací cena zásob zahrnuje náklady na jejich pořízení včetně nákladů s pořízením souvisejících (náklady na přepravu, clo, provize, atd.).

Výrobky a nedokončená výroba vlastní výroby se oceňuje plánovanými vlastními náklady. Vlastní náklady zahrnují přímé materiálové a mzdové náklady a výrobní režijní náklady. Výrobní režijní náklady zahrnují náklady na manipulaci, služby a opotřebení majetku a jsou rozvrhovány na základě mzdových nákladů.

#### e) Pohledávky

Pohledávky se oceňují jmenovitou hodnotou. Hodnota pochybných pohledávek se snižuje na realizační hodnotu pomocí opravných položek, vykázaných v rozvaze ve sloupci korekce a účtovaných na vrub nákladů.

Způsob výpočtu opravných položek pro pohledávky po splatnosti se řídí zákonem o rezervách. Na základě odborného posouzení jednotlivých pohledávek společnost tvoří i účetní opravné položky, a to nad limit stanovený zákonem o rezervách.

#### f) Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku městského/krajského soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo k rozvahovému dni zaregistrováno, se vykazuje jako Změny základního kapitálu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako emisní ažio. Valná hromada může rozhodnout o zřízení dalších fondů společnosti a stanovit pravidla jejich tvorby

#### g) Přijaté úvěry

Krátkodobé a dlouhodobé úvěry jsou zaúčtovány 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)

Stav dlouhodobého hmotného majetku k 31.12.2016 je uveden v tabulce.

### Pořizovací ceny

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Stavby					0
Stroje, přístroje a zařízení					0
Dopravní prostředky					0
Inventář					0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek					0
Pozemky	3 938				3 938
Umělecká díla					0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek		33 651			33 651
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek					0
Opravná položka k nabytému majetku					0
<b>Celkem 2016</b>	<b>3 938</b>	<b>33 651</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>37 589</b>
<b>Celkem 2015</b>	<b>0</b>	<b>7 876</b>	<b>3 938</b>	<b>0</b>	<b>3 938</b>

### Oprávký

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota majetku
Stavby						0		0
Stroje, přístroje a zařízení						0		0
Dopravní prostředky						0		0
Inventář						0		0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek						0		0
Pozemky						0		3 938
Umělecká díla						0		0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek						0		33 651
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek						0		0
Opravná položka k nabytému majetku						0		0
<b>Celkem 2016</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>37 589</b>
<b>Celkem 2015</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 938</b>

Dlouhodobý hmotný majetek je zastaven ve prospěch České spořitelny, a.s., na základě zástavní smlouvy číslo ZN/997/16/LCD, ze dne 14.9.2016, vztahující se ke Smlouvě o úvěru č. 997/16/LCD ve výši 100.000.000,- Kč

- pozemek parc. č.St 3261
- pozemek par. č. 1135/20, 1135/49, 1135/50

Vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, obec Jičín, katastrální území Jičín.

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

Společnost nevlastní žádný dlouhodobý finanční majetek.

### **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.

K 31.12.2016, resp. 2015 společnost nevykazuje žádné zásoby.

### **6. POHLEDÁVKY**

K 31.12.2016, resp. 2015 nevykazuje společnost žádné pohledávky z obchodního styku.

Pohledávky po splatnosti ke společnostem v konsolidaci - z obchodního styku činí 0 tis.Kč

Pohledávky po splatnosti ke společnostem v konsolidaci - ostatní činí 0 tis.Kč

Společnost vykazuje k 31.12.2016, resp. 2015 daňové pohledávky ve výši 6 tis.Kč, resp. 0 tis.Kč.

Společnost nevykazuje k 31.12.2016, resp. 2015 žádné jiné pohledávky.

### **7. OPRAVNÉ POLOŽKY**

Opravné položky vyjadřují přechodné snížení hodnoty aktiv a nebyly tvořeny.

### **8. FINANČNÍ MAJETEK**

K 31. 12. 2016, resp. 2015 měla společnost finanční majetek ve výši 7 403 tis.Kč, resp. 2 tis. Kč,

Společnost nemá otevřený kontokorentní účet.

Společnost nemá v držení cenné papíry.

## **9. OSTATNÍ AKTIVA**

Náklady příštích období zahrnují především časové rozlišení pojištění, zprostředkovatelské provize, nájemné a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně přísluší. Jejich výše k 31.12.2016, resp. 2015 činí 1 065 tis.Kč, resp. 0 tis.Kč.

Společnost vykazuje k 31.12.2016, resp. 2015 dohadné účty aktivní ve výši 0 tis.Kč, resp. 6 tis. Kč, a to z titulu neuhrazených úroků z úvěrů společníka.

## **10. VLASTNÍ KAPITÁL**

Základní kapitál společnosti činí k 31.12.2016 částku 200 tis.Kč. Základní kapitál byl v celé výši splacen ke dni zápisu do OR. Tato výše odpovídá i složenému vkladu v Kč.

Vlastní kapitál společnosti je k 31.12.2016 tvořen:

Základním kapitálem ve výši 200 tis.Kč

Ostatními kapitálovými fondy ve výši 800 tis.Kč (příplatek společníka mimo základní kapitál)

Ztrátami minulých let ve výši -108 tis.Kč

Účetní ztrátou za r.2016 ve výši -727 tis.Kč

Vedení společnosti navrhuje vypořádání účetní ztráty za r.2016 jejím převedením na účet neuhrazených ztrát minulých let.

## **11. REZERVY**

Společnost nemá vytvořeny zákonné rezervy.

Účetní rezervy byly tvořeny k 31. 12. 2016, resp. 2015 ve výši 15 tis. Kč, resp. 15 tis. Kč., a to na audit účetní závěrky.

## **12. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY**

Společnost vykazuje k 31.12.2016, resp. 2015 dlouhodobé závazky z obchodních vztahů (pozastávky) ve výši 1 616 tis.Kč (z toho splatné za více než 5 let ve výši 469 tis.Kč), resp. 0 tis.Kč.

Společnost vykazuje k 31.12.2016, resp. 2015 dlouhodobé závazky z titulu půjčky od společníka ve výši 28 086 tis.Kč, resp. 3 787 tis.Kč.

Společnost dále vykazuje k 31.12.2016, resp. 2015 dlouhodobé přijaté zálohy ve výši 6 382 tis.Kč, resp. 0 tis.Kč, a to na prodej bytových jednotek v nemovitosti, která je aktuálně ve výstavbě.

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

### **13. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY**

Krátkodobé závazky z obchodního styku k 31. 12. 2016, resp. 2015 činí 8 914 tis.Kč (z toho po splatnosti 0 tis.Kč), resp. 16 tis.Kč (z toho po splatnosti 0 tis. Kč).

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

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

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

### **14. BANKOVNÍ ÚVĚRY A VÝPOMOCI**

Společnost uzavřela s Českou Spořitelnou a.s. smlouvu o investičním bankovním úvěru ve výši 100 000 tis.Kč s úrokovou sazbou pohyblivou, konstruovanou jako součet sazby PRIBOR pro dané úrokové období a pevné odchylky ve výši 1,90% p.a..

K 31.12.2016 nedošlo k čerpání úvěru.

Úvěr je vedený jako dlouhodobý se splatností do 12/2019.

Zajištění úvěru:

- Blankosměnka avalována p.Jaroslavem Třešňákem a paní Lenkou Třešňákovou
- Zástavní právo k nemovitostem
- Zástavní právo k pohledávkám z pojištění
- Zástavní právo k pohledávkám z prodeje jednotek
- Zástavní právo k obchodnímu podílu
- Finanční záruka za vícenáklady spojené s realizací výstavby

### **15. ZÁSTAVY A ZÁRUKY**

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

Zástavy vlastního majetku viz. bod 4. Dlouhodobý majetek.

### **16. OSTATNÍ PASIVA**

Výdaje příštích období a dohadné položky zahrnují především služby nevyfakturované a jsou účtovány do nákladů období roku 2016. K 31.12.2016, resp. 2015 nejsou vykazovány.

Společnost vykazuje k 31.12.2016, resp. 2015 dohadné účty pasivní ve výši 385 tis.Kč, resp. 35 tis.Kč a to především z titulu neuhrazených úroků z půjček.

## **17. DAŇ Z PŘÍJMU**

V roce 2016, resp. 2015 vykázala společnost účetní ztrátu ve výši 727 tis.Kč, resp. 108 tis. Kč. Daň z příjmu právnických osob za rok 2016, resp. 2015 nevznikla.

V roce 2016, resp. 2015 nebyly společnosti předepsány doměrky daně z příjmů právnických osob.

Odložená daň byla počítána z účetních rezerv a daňových ztrát a byla vypočtena jako pohledávka. Z důvodu opatrnosti o ní nebylo účtováno

## **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 úroků z úvěrů společníkovi, celkové výnosy společnosti za rok 2016, resp. 2015 činily 0 tis.Kč, resp. 6 tis.Kč.

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

## **21. OSOBNÍ NÁKLADY**

Společnost nemá zaměstnance

V roce 2016, resp. 2015 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**

Významnou položku představují pouze nákladové úroky z přijatých úvěrů od společníka ve výši 385 tis.Kč (viz. také bod 12. Dlouhodobé závazky, 16. Ostatní pasiva a 22. Informace o spřízněných osobách).

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

Žádné významné události po datu účetní závěrky nevznikly.