

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionáři společnosti JTH Shopping Park Ostrava a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti JTH Shopping Park Ostrava a.s. (dále také „společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2017, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2017 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 Shopping Park Ostrava a.s. k 31.12.2017 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2017 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 představenstva a dozorčí rady společnosti za účetní závěrku

Představenstvo 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 představenstvo společnosti povinno 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 představenstvo plánuje zrušení společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve společnosti odpovídá dozorčí rada.

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 představenstvo společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem 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 představenstvo a dozorčí radu 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 3. května 2018



Auditep 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 7
 Od 1.1.2017 Do 31.12.2017

v tisících Kč

IČ 2 7 3 4 0 1 7 1

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

JTH Shopping Park Ostrava a. s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Krupská 33/20

Teplice

415 01

právní úkon podléhající razítka

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto (Rok 2016)
	AKTIVA CELKEM	001	+41 645	-582	+41 063	+39 569
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek	003	+27 238	-155	+27 083	+21 828
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004				
B.I.1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	005				
B.I.2.	Ocenitelná práva	006				
B.I.2.1.	Software	007				
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008				
B.I.3.	Goodwill	009				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010				
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek 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	+27 238	-155	+27 083	+21 828
B.II.1.	Pozemky a stavby	015				
B.II.1.1.	Pozemky	016				
B.II.1.2.	Stavby	017				
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	+779	-104	+675	
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020	+640	-51	+589	+602
B.II.4.1.	Pěstičské celky trvalých porostů	021				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	+640	-51	+589	+602
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	+25 819		+25 819	+21 226
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	+25 819		+25 819	+21 226
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027				
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028				
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029				
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	030				
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032				

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto (Rok 2016)
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	+13 796	-427	+13 369	+16 929
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	+13 454	-427	+13 027	+16 866
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047	+10 617		+10 617	+13 444
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	+10 617		+10 617	+13 444
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	053				
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054	+10 617		+10 617	+11 944
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	055				
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	056				+1 500
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	+2 837	-427	+2 410	+3 422
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	+547	-427	+120	+1 349
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	+2 290		+2 290	+2 073
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	062				
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064				
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	+1 410		+1 410	+1 398
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066	+880		+880	+675
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	068				
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	069				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	070				
C.IV.	Peněžní prostředky	071	+342		+342	+63
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	+2		+2	+2
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	073	+340		+340	+61
D.	Časové rozlišení aktiv	074	+611		+611	+812
D.1.	Náklady příštích období	075	+611		+611	+812
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 2018)
	PASIVA CELKEM	001	+41 063	+39 569
A.	Vlastní kapitál	002	+5 533	+4 163
A.I.	Základní kapitál	003	+2 000	+2 000
A.I.1.	Základní kapitál	004	+2 000	+2 000
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	005		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	006		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	007	+5 600	+5 600
A.II.1.	Ážio	008		
A.II.2.	Kapitálové fondy	009	+5 600	+5 600
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	010	+5 600	+5 600
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	-3 437	-4 617
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	019		
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	020	-3 437	-4 617
A.IV.3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	021		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	022	+1 370	+1 180
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	023		
B.+C.	Cizí zdroje	024	+35 530	+35 406
B.	Rezervy	025	+15	+15
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	+15	+15
C.	Závazky	030	+35 515	+35 391
C.I.	Dlouhodobé závazky	031	+29 411	+31 263
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		
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 2018)
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	039		
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	040		
C.I.8.	Odložený daňový závazek	041		
C.I.9.	Závazky - ostatní	042	+29 411	+31 263
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	043	+28 170	+30 021
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	044		
C.I.9.3.	Jiné závazky	045	+1 241	+1 242
C.II.	Krátkodobé závazky	046	+6 104	+4 128
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		
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	051	+1 086	+1 104
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	052	+259	+90
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	053		
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	054		
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	055		
C.II.8.	Závazky ostatní	056	+4 759	+2 934
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	+490	+403
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	062	+4 269	+2 531
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: 15.2.2018	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma akciová společnost účetní jednotky:	TŘEŠŇÁK JAROSLAV
Předmět podnikání: Správa nemovitostí na základě smlouvy nebo dohody Správa nemovitostí na základě smlouvy nebo dohody	
Pozn.:	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

K. 3 1 . 1 2 . 2 0 1 7

Od 1 1.2017 Do 31 12 2017

v tisících Kč

IČ 2 7 3 4 0 1 7 1

otisk pečatního razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

JTH Shopping Park Ostrava a. s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

a místo podnikání, liší-li se od bydliště

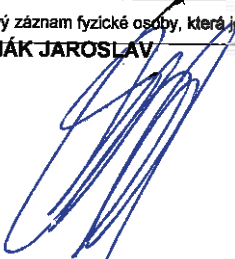
Krupská 33/20

Teplice

415 01

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	(Rok 2016)
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001	+9 199	+9 321
II.	Tržby za prodej zboží	002		
A.	Výkonná spotřeba	003	+5 728	+6 227
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	004		
A.2.	Spotřeba materiálu a energií	005	+888	+151
A.3.	Služby	006	+4 840	+6 076
B.	Změna stavu zásob vlastních (-/+)	007		
C.	Aktivace (-)	008		
D.	Osobní náklady	009		
D.1.	Mzdová 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	+34	+17
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	+117	+13
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvale	016	+117	+13
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasně	017		
E.2.	Úpravy hodnot zásob	018		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	019	-83	+4
III.	Ostatní provozní výnosy	020	+1 226	+796
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021		
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	022		
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	+1 226	+796
F.	Ostatní provozní náklady	024	+1 279	+799
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025		
F.2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	026		
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	027		+10
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a kompletní náklady příštích období	028		
F.5.	Jiné provozní náklady	029	+1 279	+789
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	030	+3 384	+3 074


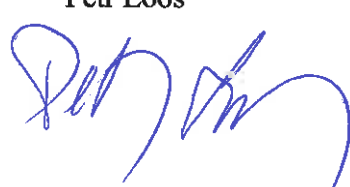
Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	(Rok 2016)
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	031		
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládená nebo ovládající osoba	032		
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	033		
G.	Náklady vynaložené na prořádné podíly	034		
V.	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	039		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039		+1
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040		
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041		+1
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	042		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	+1 491	+1 601
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044	+1 491	+1 601
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045		
VII.	Ostatní finanční výnosy	046		
K.	Ostatní finanční náklady	047	+8	+7
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	048	-1 499	-1 607
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	+1 885	+1 467
L.	Dan z příjmů	050	+515	+287
L.1.	Dan z příjmů splatná	051	+515	+287
L.2.	Dan z příjmů odložený (+/-)	052		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	+1 370	+1 180
M.	Převod poměru na výsledek hospodaření společníkům (+/-)	054		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	+1 370	+1 180
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	+10 425	+10 118

Sestaveno dne: 15.2.2018	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma akciová společnost účetní jednotky:	TŘEŠŇÁK JAROSLAV
Předmět podnikání: Správa nemovitostí na základě smlouvy nebo dohody Správa nemovitostí na základě smlouvy nebo dohody	
Pozn.:	

JTH Shopping Park Ostrava a.s.
Příloha v účetní závěrce k 31. 12. 2017

Příloha v účetní závěrce za období od 01. 01. 2017 do 31. 12. 2017

JTH Shopping Park Ostrava a. s.

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno, podpis):
15.2.2018	Jaroslav Trešňák 	Petr Loos 

1. POPIS SPOLEČNOSTI

Obchodní jméno:	JTH Shopping Park Ostrava a.s.
Právní forma:	akciová společnost
Sídlo:	Krupská 33/20, 415 01 TEPLICE
IČ:	273 40 171
DIČ:	CZ27340171
Předmět činnosti:	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Společnost byla zapsána do Obchodního rejstříku v Ústí nad Labem dne 23.11.2007, oddíl B, číslo vložky 1836.

Osoby podílející se 10 (Zákon o CP)/20 a více procenty na základním kapitálu:

8 ks kmenové akcie na jméno ve jmenovité hodnotě 250 tis. Kč, akcie v listinné podobě

Jediný akcionář JTH Holding a.s., IČ: 28747887. Zapsáno do OR 30.12.2013

Členové statutárních a dozorčích orgánů:

<u>Představenstvo</u>	
Předseda:	Jaroslav Třešňák
Člen:	Helena Plešmidová Antálková

<u>Dozorčí rada</u>	
Předseda:	Lenka Třešňáková
Člen:	Zuzana Hofmanová

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.2017 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 2017, resp. 2016

3. ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ A ODEPISOVÁNÍ

Způsoby oceňování, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2017 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 2017 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 2017, resp. 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	-

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 denním kurzem vyhlášeným Českou národní bankou 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 2017.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

Společnost neeviduje žádný dlouhodobý nehmotný majetek.

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

Pořizovací ceny

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Stavby					0
Stroje, přístroje a zařízení		779			779
Dopravní prostředky					0
Inventář					0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	640				640
Pozemky					0
Umělecká díla					0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek		1 665	1 665		0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	21 226	4 593			25 819
Opravná položka k nabytému majetku					0
Celkem 2017	21 866	7 037	1 665	0	27 238
Celkem 2016	17 622	4 245	0	0	21 867

Oprávký

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota majetku
Stavby						0		0
Stroje, přístroje a zařízení		104				104		675
Dopravní prostředky						0		0
Inventář						0		0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	39	12				51		589
Pozemky						0		0
Umělecká díla						0		0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek						0		0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek						0		25 819
Opravná položka k nabytému majetku						0		0
Celkem 2017	39	116	0	0	0	155	0	27 083
Celkem 2016	26	13	0	0	0	39	0	21 828

Účetní jednotka na svém majetku nevykazuje žádné zástavy.

c) Dlouhodobý finanční majetek v tis. Kč

Dlouhodobý finanční majetek společnost nevlastní.

5. ZÁSoby

Ocenění nepotřebných a nepoužitelných zásob se snižuje na prodejní cenu prostřednictvím účtu opravných položek, který se v příložené rozvaze vykazuje ve sloupci korekce. Nedokončená výroba je oceněna ve výši skutečných nákladů. Společnost nevykazuje k 31.12.2017 žádné zásoby.

6. POHLEDÁVKY

Pohledávky z obchodních vztahů k 31. 12. 2017 resp. 2016 činily 547 tis.Kč (z toho po lhůtě splatnosti 547 tis. Kč), resp. 1 859 tis.Kč (z toho po lhůtě splatnosti 1 859 tis. Kč).

Z toho pohledávky ke společnostem v konsolidaci - z obchodních vztahů činí 0 tis.Kč.
Pohledávky ke společnostem v konsolidaci - ostatní činí 0 tis.Kč

Společnost vykazuje k 31.12.2017 resp. 2016 krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 1 410 tis.Kč, resp. 1 398 tis.K, a to na leas.nájemné splatné do 1 roka (viz. bod 18. Leasing) a zálohy na energie spojené s nájmem.

Společnost vykazuje k 31.12.2017, resp. 2016 dlouhodobé poskytnuté zálohy ve výši 10 617 tis.Kč, resp. 11 944 tis.Kč, z titulu záloh na leasingové nájemné a jiné dlouhodobé pohledávky ve výši 0 tis.Kč, resp. 1 500 tis. Kč z titulu kaucí k leasingovým závazkům (viz. bod 18. Leasing).

Na pohledávky je uplatněno zástavní právo od leasingového pronajímatele (viz. bod 18. Leasing).

Společnost nevykazuje krátkodobé ani dlouhodobé pohledávky za akcionářem.

7. OPRAVNÉ POLOŽKY

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

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

Opravné položky k:	Zůstatek k 31. 12. 2015	Tvorba opravné položky	Zúčtování opravné položky	Zůstatek k 31. 12. 2016	Tvorba opravné položky	Zúčtování opravné položky	Zůstatek k 31. 12. 2017
zásobám	0	0	0	0	0	0	0
pohledávkám – zákonné	108	33	99	42	64	42	64
pohledávkám - ostatní	397	179	108	468	65	170	363

8. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK A PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

K 31. 12. 2017, resp. k 2016 měla společnost peněžní prostředky ve výši 342 tis. Kč, resp. 63 tis. Kč.

Společnost nemá otevřený kontokorentní účet.

Společnost nemá v držení cenné papíry.

9. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období zahrnují především časové rozlišení zprostředkovatelských provizí a nákladů na financování leasingu a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně přísluší. Jejich výše k 31.12.2017, resp. 2016 činí 611 tis.Kč, resp. 812 tis.Kč

Příjmy příštích období společnost nevykazuje.

Společnost vykazuje k 31.12.2017, resp. 2016 dohadné účty aktivní ve výši 880 tis.Kč, resp. 675 tis.Kč, a to na nevyúčtované výnosy běžného období.

10. VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál společnosti činí k 31.12.2017 částku 2 000 tis.Kč a skládá se z 8 akcií na majitele plně upsaných a splacených, s nominální hodnotou 250 tis. Kč.

Vlastní kapitál společnosti je k 31.12.2017 tvořen:

Základním kapitálem ve výši 2 000 tis.Kč

Ostatními kapitálovými fondy ve výši 5 600 tis.Kč (příplatek akcionáře mimo základní kapitál)

Ztrátami minulých let ve výši -3 437 tis.Kč

Výsledkem hospodaření za r.2017 ve výši 1 370 tis.Kč

Vedení společnosti navrhuje vypořádání účetního zisku za r.2017 jeho převedením na neuhrazené ztráty minulých let.

11. REZERVY

Společnost nemá vytvořeny zákonné rezervy.

Ostatní rezervy byly vytvořeny k 31. 12. 2017, resp. 2016 ve výši 15 tis. Kč, resp. 15 tis. Kč. Rezervy jsou tvořeny na náklady spojené se zpracováním auditu účetní závěrky.

12. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost vykazuje dlouhodobé úvěry k akcionáři k 31. 12. 2017, resp. 2016 ve výši 28 170 tis. Kč, resp. 30 021 tis. Kč.

Společnost vykazuje přijaté kauce z nájmu k 31. 12. 2017, resp. 2016 ve výši 1 241 tis. Kč, resp. 1 242 tis. Kč

Dlouhodobé zálohy nebyly společností přijaty.

Odložená daň viz. bod 17. Daň z příjmu

13. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

K 31. 12. 2017, resp. k 2016 byla hodnota krátkodobých závazků z obchodních vztahů 259 tis.Kč (z toho po lhůtě splatnosti 159 tis. Kč), resp. 46 tis.Kč (z toho po lhůtě splatnosti 0 tis. Kč).

Z toho závazky ke společnostem v konsolidaci - z obchodních vztahů činí 21 tis.Kč (z toho po splatnosti 0 tis.Kč)

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

Společnost vykazuje k 31.12.2017, resp. 2016 krátkodobé přijaté zálohy z nájemného ve výši 1 086 tis.Kč, resp. 1 104 tis.Kč.

K 31. 12. 2017 neměla společnost krátkodobé závazky kryté podle zástavního práva nebo zárukami.

14. ZÁVAZKY K ÚVĚROVÝM INSTITUCÍM

V roce 2017 neměla společnost žádné závazky k úvěrovým institucím.

15. ZÁSTAVY A ZÁRUKY

Společnost neposkytla třetím osobám žádné záruky, a ani žádné nepřijala mimo již uvedených.

Zástavy vlastního majetku viz. bod 4. Dlouhodobý majetek a bod 18. Leasing.

16. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období a dohadné položky zahrnují především služby nevyfakturované a jsou účtovány do nákladů období roku 2017, resp. 2016.

Výdaje a výnosy příštích období společnost neeviduje.

Společnost vykazuje k 31.12.2017, resp. 2016 dohadné účty pasivní ve výši 4 269 tis.Kč, resp. 2 531 tis. Kč, a to z titulu neuhrazených úroků z úvěru od akcionáře a dále z nevyúčtovaných nákladů běžného období.

17. DAŇ Z PŘÍJMU

V roce 2017, resp. 2016 společnost vykázala zisk ve výši Kč 1 370 tis. Kč, resp. ztrátu 1 180 tis. Kč. Daňová povinnost za rok 2017 činila 515 tis.Kč

Odložená daň byla za rok 2017 počítána z rozdílu daňových a účetních zůstatkových hodnot dlouhodobého majetku, opravných položek a účetních rezerv. Byla vypočtena jako pohledávka a z důvodu opatrnosti nebyla účtována.

18. LEASING

Společnost má najatý dlouhodobý majetek.

Popis	Doba nájmu	Hodnota nájmu	Skutečně uhrazené splátky nájemného z finančního pronájmu k 31.12.2016	Skutečně uhrazené splátky nájemného z finančního pronájmu k 31.12.2017	Předpokládané splátky nájemného z finančního pronájmu za r.2018
Multifunkční dům Ostrava Dubina - Leas. Smlouva č.110 (zahájení leasingu 1.1.2012)	15 let	46 304	33 261	35 452	2 247
Celkem		46 304	33 261	35 452	2 247

Leasingové závazky společnosti jsou zajištěny směnečně ovládající osobou a dále postoupením pohledávek.

19. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnost nemá k 31. 12. 2017 majetek, závazky (peněžní a nepeněžní povahy), které nejsou vykázány v rozvaze.

20. VÝNOSY

Společnost eviduje výnosy především z pronájmu nemovitostí, celkové výnosy společnosti za rok 2017, resp. 2016 činily 10 425 tis. Kč, resp. 10 117 tis. Kč.

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

21. OSOBNÍ NÁKLADY

Společnost nemá žádné zaměstnance.

V roce 2017 neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů žádné odměny.

22. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

Společnost v r.2017 provozovala se spřízněnými osobami běžné obchodních transakce v rámci své podnikatelské činnosti.

Společnost dále přijala v r.2017 finanční výpomoc od akcionáře, a to na základě smlouvy o úvěru.

23. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ

Na výzkum a vývoj nebyly v roce 2017 vynaloženy žádné výdaje.

24. VÝZNAMNÉ POLOŽKY ZISKŮ A ZTRÁT

Významnou položku výkazu zisku a ztrát za rok 2017 tvoří především tržby pronájmu ve výši 9 199 tis.Kč, a k tomu vztahující se nákladové služby ve výši 4 840 tis.Kč.

25. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným změnám.