

Pardubická Rozvojová, a.s.

Výroční zpráva

za rok končící 31. prosince 2019

Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti Společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2019

Společnost Pardubická Rozvojová, a. s. (dále také „Společnost“) byla založena v roce 2017 za účelem výstavby nového administrativního sídla mateřské společnosti ČSOB Pojišťovny a.s. a v průběhu roku 2019 rozvíjela přípravné aktivity spojené s budoucí výstavbou.

Společnost v roce 2019 neměla žádné zaměstnance a byla řízena přímo představenstvem. Služby související s realizací projektu a služby podpůrné a pomocné povahy jsou zajišťovány prostřednictvím ČSOB, a to na základě rámcové smlouvy o poskytování služeb.

Hospodářský výsledek Společnosti za rok 2019 byla ztráta ve výši 1 159 tis. Kč, kterou představenstvo navrhuje zúčtovat na účet neuhrazených ztrát minulých let.

Přehled o stavu majetku Společnosti, jeho struktuře a zdrojích jeho krytí popisují výkazy rozvahy a přílohy účetní závěrky.

Představenstvo Společnosti pracovalo většinu roku 2019 ve složení:

Předseda Mgr. Jiří Střelický Ph.D a členové Ing. Oldřich Perutka, Mgr. Jan Vlačíha a Ing. Richard Motlíček (od 1. dubna 2019).

Ing. Marek Nezveda ukončil činnost v představenstvu k 28. únoru 2019. Mgr. Jiří Střelický Ph.D ukončil činnost v představenstvu k 29. únoru 2020 a následně k 1. březnu 2020 se stal předsedou představenstva Ing. Tomáš Lain.

V roce 2020 Společnost pokračuje v řízení projektu přípravy a výstavby nové administrativní budovy.

Pardubice, dne 29. května 2020



Mgr. Jan Vlačíha

člen představenstva



Ing. Oldřich Perutka

člen představenstva

Pardubická Rozvojová, a.s.

Zpráva představenstva společnosti

o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

sestavená podle ustanovení § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

Obsah

ZPRÁVA O VZTAZÍCH	3
1. OVLÁDANÁ OSOBA	3
2. OVLÁDAJÍCÍ OSOBA	3
3. KONEČNÁ OVLÁDAJÍCÍ OSOBA	3
4. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI OVLÁDAJÍCÍ A OVLÁDANOU OSOBOU, ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ	3
5. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V ÚČETNÍM OBDOBÍ, KTERÁ BYLA UČINĚNA NA POPUD NEBO V ZÁJMU OVLÁDAJÍCÍ OSOBY NEBO JÍ OVLÁDANÝCH OSOB	4
6. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY, ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ.....	4
7. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V ÚČETNÍM OBDOBÍ, KTERÁ BYLA UČINĚNA NA POPUD NEBO V ZÁJMU OVLÁDAJÍCÍ OSOBY NEBO V ZÁJMU OVLÁDAJÍCÍ OSOBY NEBO JÍ OVLÁDANÝCH OSOB	4
8. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI OSOBOU OVLÁDANOU A OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU NEBO MEZI OSOBAMI OVLÁDANÝMI OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU	4
9. ZHODNOCENÍ VZTAHŮ MEZI OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU A OSOBOU OVLÁDANOU A MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OSOBAMI OVLÁDANÝMI OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU	5
10. ZÁVĚR	5
Příloha č. 1 Schéma skupiny ČSOB 2019	6
Příloha č. 2 Schéma skupiny KBC 2019.....	7

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

1. OVLÁDANÁ OSOBA

Pardubická Rozvojová, a.s., Masarykovo náměstí 1458, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice, IČ: 058 15 614, Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 3536 (dále jen „Společnost“)

2. OVLÁDAJÍCÍ OSOBA

ČSOB Pojišťovna, a. s., člen holdingu ČSOB, Masarykovo náměstí 1458, Zelené Předměstí, IČO 455 34 306, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 567 (dále jen „Ovládající osoba“).

3. KONEČNÁ OVLÁDAJÍCÍ OSOBA

KBC Group NV, Havenlaan 2, 1080 Brussels, Belgické království

Grafický přehled společností skupiny ČSOB je uveden v Příloze č. 1. Schéma skupiny ČSOB 2019 a základní grafický přehled společností skupiny KBC Group je uveden v Příloze č. 2 KBC Group NV.

Podrobně je struktura KBC Group graficky zobrazena na www.kbc.com.

4. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI OVLÁDAJÍCÍ A OVLÁDANOU OSOBOU, ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

Ovládající osoba ovládá Společnost prostřednictvím rozhodování jediného akcionáře v působnosti valné hromady ve smyslu §82 ZOK.

Ovládající osoba vykonává svůj vliv rovněž prostřednictvím svých zástupců v orgánech Společnosti, tj. v jejím představenstvu a dozorčí radě. Jedná se především o koordinaci v oblasti konsolidovaného řízení rizik, výkonu auditu aj.

ČSOB jako řídicí osoba, uzavřela s ostatními společnostmi, spadajícími do Koncernu ČSOB (jejich aktuální přehled je k dispozici na: <https://www.csob.cz/portal/csob/o-csob-a-skupine/koncern-csob>) Koncernovou smlouvu, která stanoví koncernový zájem a vymezuje některá práva a povinnosti řízených osob v rámci předmětného podnikatelského seskupení. Dílčí oblasti jednotného řízení jsou pak vymezeny zvláštními koncernovými politikami, které jsou základními nástroji k realizaci koncernového zájmu, a které jsou vydávány představenstvem ČSOB a akceptovány ze strany řízených osob.

Společnost má vztahy především s následujícími propojenými osobami:

	Adresa sídla společnosti	
Československá obchodní banka, a. s.	Radlická 333/150, 150 57 Praha 5	Česká republika
ČSOB Pojišťovna, a. s., člen holdingu ČSOB	Masarykovo náměstí 1458, 530 02 Pardubice-Zelené Předměstí	Česká republika

Grafický přehled společností skupiny ČSOB je uveden v Příloze č. 1 Schéma skupiny ČSOB 2019 a základní grafický přehled společností skupiny KBC Group je uveden v Příloze č. 2 KBC Group NV. Podrobně je struktura KBC Group graficky zobrazena na www.kbc.com.

5. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V ÚČETNÍM OBDOBÍ, KTERÁ BYLA UČINĚNA NA POPUD NEBO V ZÁJMU OVLÁDAJÍCÍ OSOBY NEBO JÍ OVLÁDANÝCH OSOB

Kromě dále uvedených skutečností nebylo v účetním období učiněno žádné jednání na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, které by se týkalo majetku, jehož hodnota přesahuje 10 % vlastního kapitálu Společnosti, a to ani v rámci běžného obchodního styku.

Na popud ovládající osoby došlo v účetním období k ponechání účetní ztráty z minulého účetního období na účtu Neuhrazená ztráta z minulých let.

Společnost měla v účetním období uzavřený běžný účet s Československou obchodní bankou, a. s., uvedený účet vznikl na popud Společnosti za účelem provádění běžných transakcí a podléhá stejným podmínkám, včetně úrokových sazeb, jako srovnatelné transakce s třetími stranami a tedy z titulu plnění těchto pohledávek Společnosti nevznikla žádná újma.

6. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY, ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

Ovládající osoba ovládá Společnost prostřednictvím rozhodování jediného akcionáře v působnosti valné hromady ve smyslu zákona č. 90/2012 Sb., zákona o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích - dále jen „ZOK“).

Ovládající osoba vykonává svůj vliv rovněž prostřednictvím svých zástupců v orgánech Společnosti, tj. v jejím představenstvu a dozorčí radě. Jedná se především o koordinaci v oblasti konsolidovaného řízení rizik, výkonu auditu aj.

Činnost ovládané osoby je zaměřená na rozvoj pozemku v Pardubicích a jeho přípravu pro stavbu nové budovy pro potřeby společnosti ČSOB Pojišťovna, a. s., člen holdingu.

7. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V ÚČETNÍM OBDOBÍ, KTERÁ BYLA UČINĚNA NA POPUD NEBO V ZÁJMU OVLÁDAJÍCÍ OSOBY NEBO V ZÁJMU OVLÁDAJÍCÍ OSOBY NEBO JÍ OVLÁDANÝCH OSOB

Během období nedošlo na popud Ovládající osoby k jednání, které se týkalo majetku přesahujícího 10 % vlastního kapitálu Společnosti zjištěného podle poslední účetní závěrky sestavené k 31. prosinci 2019.

8. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI OSOBOU OVLÁDANOU A OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU NEBO MEZI OSOBAMI OVLÁDANÝMI OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU

Smlouvy uzavřené mezi Společností a Ovládající osobou, které byly v účetním období platné

V účetním období byly účinné a platné následující smlouvy uzavřené s Ovládající osobou:

název smlouvy	újma
Smlouva o dobrovolném peněžitém příplatku mimo základní kapitál	nevznikla
Smlouva o nájmu nebytových prostor	nevznikla
Smlouva o podnájmu prostor sloužících k podnikání	nevznikla
Rámcová smlouva o poskytování služeb č. 441851000191	nevznikla
Prováděcí smlouva č. 441851000522	nevznikla

Smlouvy byly uzavřeny za obvyklých obchodních podmínek a z titulu plnění těchto smluv Společnosti nevznikla žádná újma.

Smlouvy uzavřené mezi Společností a jinými propojenými osobami, které byly v účetním období platné

V účetním období byly účinné a platné následující smlouvy uzavřené s jinými propojenými osobami:

název smlouvy	protistrana	újma
Smlouvy o běžném účtu	Československá obchodní banka, a. s.	nevznikla
Rámcová smlouva o poskytování služeb č. 17000018	Československá obchodní banka, a. s.	nevznikla
Prováděcí smlouva č. 17000019	Československá obchodní banka, a. s.	nevznikla

Smlouvy byly uzavřeny za obvyklých obchodních podmínek a z titulu plnění těchto smluv Společnosti nevznikla žádná újma.

9. ZHODNOCENÍ VZTAHŮ MEZI OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU A OSOBOU OVLÁDANOU A MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OSOBAMI OVLÁDANÝMI OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU

Společná synergie v rámci finanční skupiny Ovládající Osoby přináší pozitivní efekty v oblastech efektivity řízení nákladů, lidských zdrojů a napomáhá nastavit procesy, tak aby byly v souladu se strategií Společnosti. Zároveň tato spolupráce napomáhá omezovat určitá transakční rizika, jako jsou např. rizika spojená s poskytováním citlivých informací a dat třetím stranám.

10. ZÁVĚR

Představenstvo Společnosti konstatuje, že tato zpráva byla zpracována v zákonné lhůtě a v souladu s § 82 ZOK. Při sestavení zprávy představenstvo Společnosti postupovalo s odbornou péčí a její rozsah reflektuje účel zákonné úpravy zprávy podle ZOK ve vztahu k vlastnické struktuře Společnosti.

Představenstvo Společnosti je přesvědčeno, že peněžitá plnění, resp. protiplnění, která byla poskytnuta na základě výše popsaných vztahů mezi propojenými osobami, byla v obvyklé výši a nezpůsobila Společnosti žádnou újmu.

Tato zpráva byla schválena Představenstvem Společnosti dne 31. března 2020 a z jeho pověření podepsána:



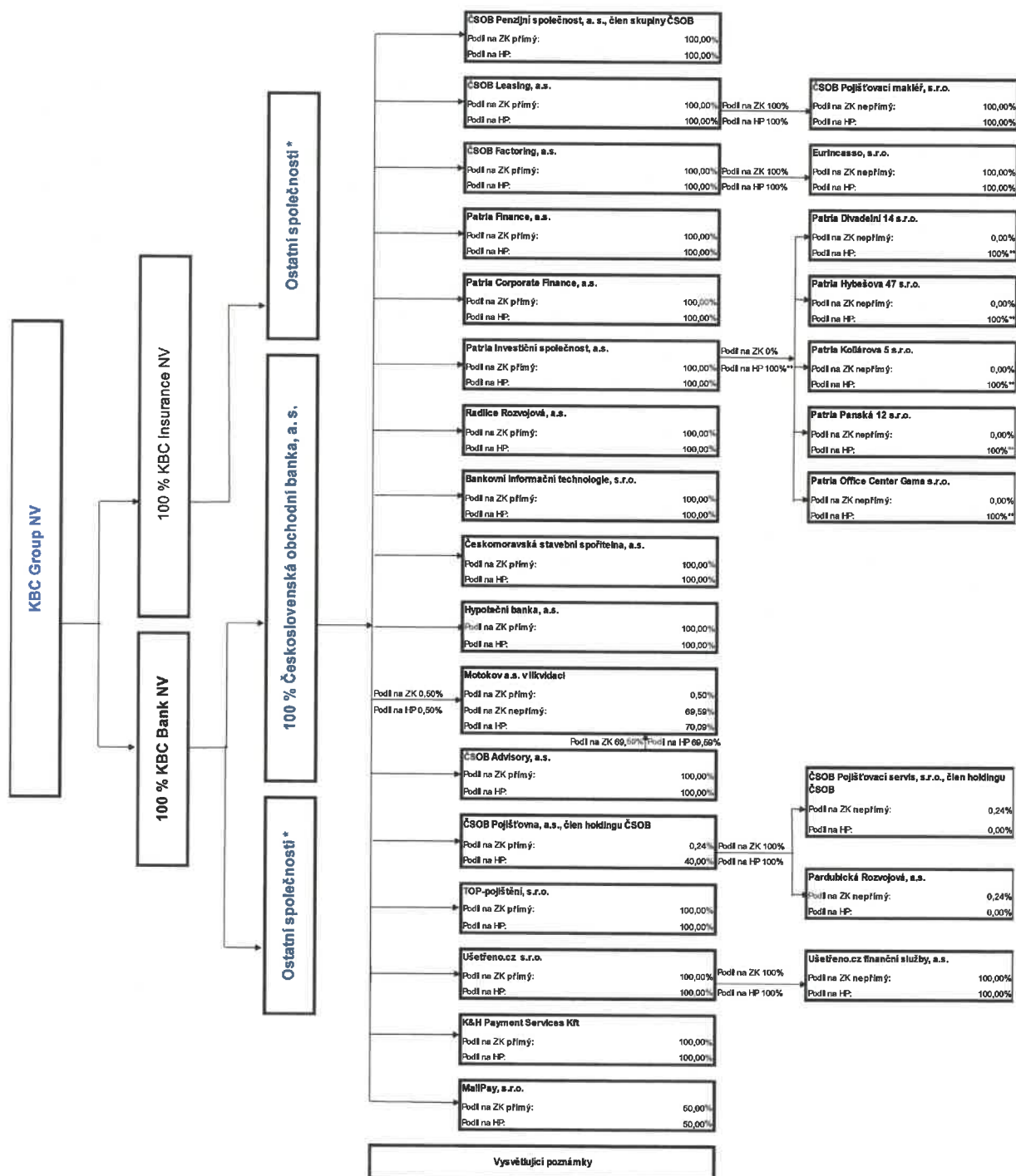
Mgr. Jan Vlačíha
člen představenstva



Ing. Oldřich Perutka
člen představenstva

Příloha č. 1 Schéma skupiny ČSOB 2019

Přehled osob ovládajících Československou obchodní banku, a. s., a osob ovládaných stejnou ovládající osobou
(k 31. prosinci 2019)

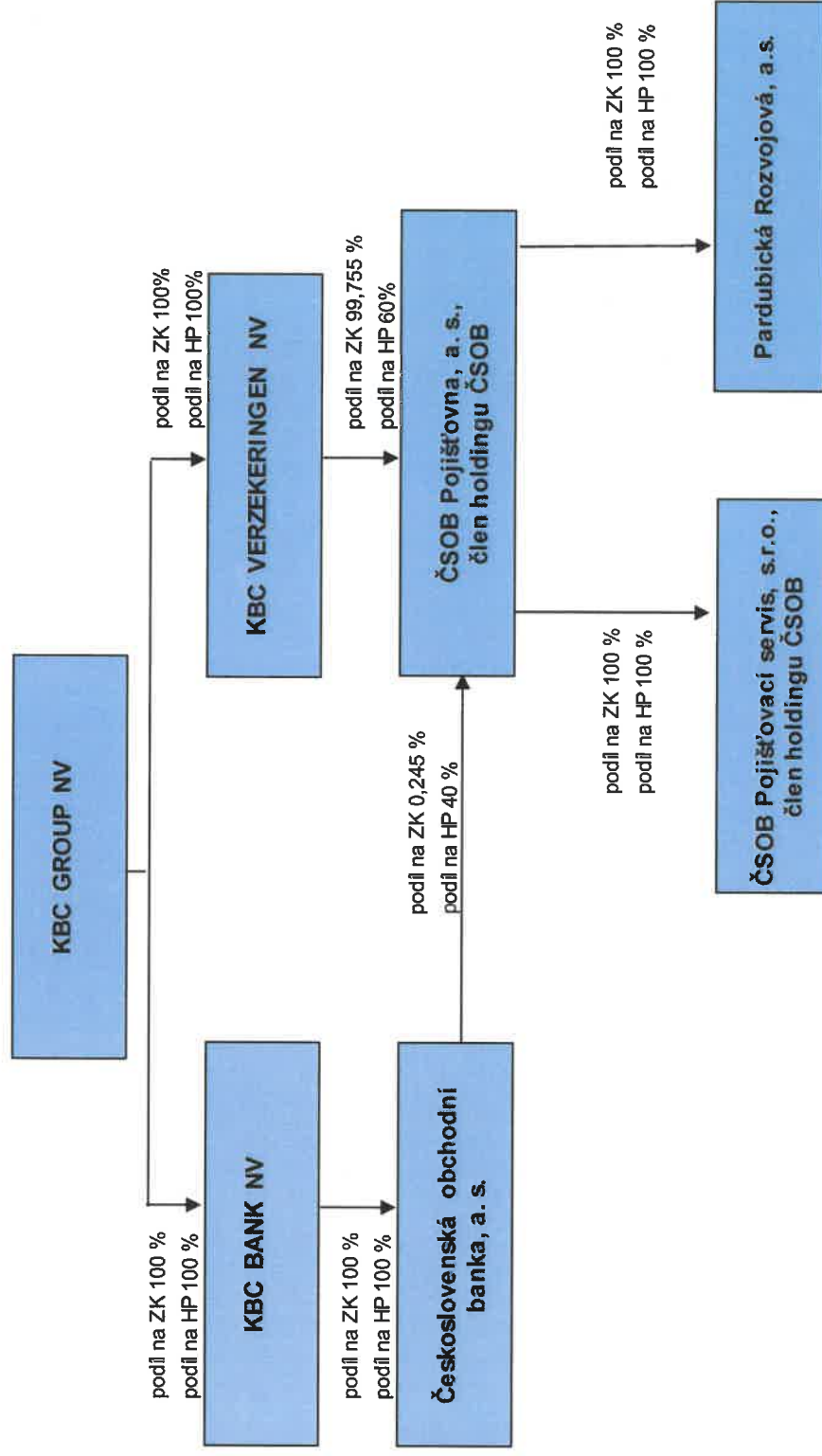


Vysvětlující poznámky

Procentní podíly v rámci skupiny jsou přepočteny z pohledu mateřské společnosti ČSOB.
Všechny akcie společnosti KBC Bank a KBC Insurance jsou drženy (přímo nebo nepřímo) společností KBC Group.
ČSOB je 100% ovládána a vlastněna společností KBC Bank.
* Komplexní přehled "Ostatních společností" skupiny KBC lze nalézt na webových stránkách www.kbc.com, kde jsou i další informace o skupině KBC.
** na účet podniků fondů kvalifikovaných investorů
ZK: základní kapitál (vklad)
HP: hlasovací právo

Příloha č. 2 Schéma skupiny KBC 2019

Stav k 31. 12. 2019



ZK - Základní kapitál
HP - Hlasovací práva

Zpráva nezávislého auditora

akcionáři společnosti Pardubická Rozvojová, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Pardubická Rozvojová, a.s., se sídlem Masarykovo náměstí 1458, Zelené Předměstí, Pardubice („Společnost“), sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2019, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2019 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice Společnosti k 31. prosinci 2019 a její finanční výkonnosti za rok končící 31. prosince 2019 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu (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 pro auditory a účetní odborníky, vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních (IESBA) a 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.

Ostatní informace

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o Společnosti získanými během auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti, tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Zpráva nezávislého auditora

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informací žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

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 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 odpovídá dozorčí rada Společnosti.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou 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 nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, 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 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 nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné 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 nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná 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 trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.

Zpráva nezávislého auditora

- 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.

29. května 2020

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.

zastoupená partnerem

Marek Richter

Ing. Marek Richter
statutární auditor, evidenční č. 1800

Tato zpráva je určena akcionáři společnosti Pardubická Rozvojová, a.s.

Pardubická Rozvojová, a.s.

**Účetní závěrka
za rok končící 31. prosince 2019**

Obsah

ROZVAHA K 31. PROSINCI 2019.....	3
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019	3
PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	4
1. INFORMACE O SPOLEČNOSTI	4
2. ÚČETNÍ POSTUPY.....	6
3. DLOUHODOBÝ MAJETEK.....	8
4. VLASTNÍ KAPITÁL	8
5. ZÁKLADNÍ KAPITÁL.....	8
6. ZÁVAZKY	8
7. DAŇOVÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY.....	8
8. DAŇ Z PŘÍJMŮ	9
9. ZŮSTATKY SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI	9
10. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI.....	9

ROZVAHA K 31. PROSINCI 2019

v tis. Kč	31.12.2019	31.12.2018
AKTIVA CELKEM	229 860	231 027
Pozemky	147 000	147 000
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	65 915	57 397
Stát - daňové pohledávky	401	151
Peněžní prostředky na účtech	16 544	26 468
Náklady příštích období	0	11
PASIVA CELKEM	229 860	231 027
Vlastní kapitál	215 587	216 746
Základní kapitál	2 000	2 000
Ostatní kapitálové fondy	255 981	255 981
Ostatní rezervní fondy	400	400
Neuhrazená ztráta minulých let	-41 635	-40 648
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-1 159	-987
Závazky	14 273	14 281
Odložený daňový závazek	13 535	13 535
Závazky z obchodních vztahů	738	15
Dohadné účty pasivní	0	731

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

v tis. Kč	2019	2018
Výkonová spotřeba	-219	-6
Služby	-898	-931
Jiné provozní výnosy	0	15
Daně a poplatky v provozní oblasti	-28	-32
Provozní výsledek hospodaření	-1 145	-954
Ostatní finanční výnosy	298	19
Ostatní finanční náklady	-312	-52
Finanční výsledek hospodaření	-14	-33
Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-1 159	-987
Výsledek hospodaření po zdanění	-1 159	-987

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

1. INFORMACE O SPOLEČNOSTI

Pardubická Rozvojová, a.s. (dále „Společnost“) byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 3536 dne 16. února 2017 a její sídlo je Masarykovo náměstí 1458, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice. Společnost byla založena v roce 2017 za účelem výstavby nového administrativního sídla mateřské společnosti ČSOB Pojišťovny a.s. a v průběhu roku 2019 rozvíjela přípravné aktivity spojené s budoucí výstavbou. Hlavním předmětem podnikání Společnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Identifikační číslo Společnosti je 058 15 614.

Jediným akcionářem Společnosti je společnost ČSOB Pojišťovna, a. s., člen holdingu ČSOB, se sídlem Masarykovo náměstí 1458, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice, identifikační číslo 455 34 306, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 567 (dále „ČSOB Pojišťovna“).

Akcionáři ČSOB Pojišťovny jsou společnosti:

KBC Verzekeringen NV se sídlem Professor Roger Van Overstraetenplein 2, BE – 3000, Leuven, Belgické království, s podílem 99,755 % a

Československá obchodní banka, a. s., (dále „ČSOB“) se sídlem Radlická 333/150, Praha 5, PSČ 150 57, Česká republika, s podílem 0,245 %.

Jediným akcionářem obou společností je KBC Group NV se sídlem Havenlaan 2, BE - 1080 Brusel, Belgické království.

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2019

Představenstvo

Jméno	Pozice
Mgr. Jiří Střelický, Ph.D.	předseda představenstva
Ing. Richard Motlíček	člen představenstva
Ing. Oldřich Perutka	člen představenstva
Mgr. Jan Vlačíha	člen představenstva

V průběhu roku 2019 došlo ve složení představenstva Společnosti k následujícím změnám:

Ing. Marek Nezveda ukončil činnost v představenstvu k 28. únoru 2019.

Ing. Richard Motlíček byl zvolen za člena představenstva 1. dubna 2019

Mgr. Jiří Střelický, Ph.D. ve funkci předsedy představenstva skončil k 29. únoru 2020. Od 1. března jej ve funkci předsedy představenstva nahradil Ing. Tomáš Lain.

Dozorčí rada

Jméno	Pozice
Ing. Zora Kříčková	předsedkyně dozorčí rady
RNDr. Petr Nečesal	člen dozorčí rady
Ing. Stanislav Maxa	člen dozorčí rady
Ing. Michal Jouda	člen dozorčí rady
Mgr. Karel Cvachovec	člen dozorčí rady

V průběhu roku 2019 došlo ve složení dozorčí rady Společnosti k následujícím změnám:

Ing Martin Schwarzbach ukončil členství v dozorčí radě 19. září 2019 a následně k 20. září 2019 se stal členem dozorčí rady Ing. Michal Jouda.

Organizační struktura

Společnost není členěna na nižší stupně a je řízena přímo představenstvem.

Společnost neměla v období 2019 žádné zaměstnance.

2. ÚČETNÍ POSTUPY

2.1. Východiska pro přípravu účetní závěrky

Účetní závěrka byla připravena a schválena Představenstvem Společnosti, a je dále předmětem schválení valnou hromadou akcionářů.

Účetní závěrka Společnosti byla sestavena na základě historických cen kromě těch finančních aktiv a finančních závazků, jež jsou vykazovány v reálných hodnotách (finanční deriváty, finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty, finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku atd.). Aktiva určená k prodeji jsou oceněna reálnou hodnotou poníženou o náklady k prodeji, pokud je tato hodnota nižší než jejich účetní hodnota (např. pořizovací cena ponížená o odpisy a ztráty ze znehodnocení).

Účetní závěrka je sestavená v českých korunách (CZK) a zůstatky jsou zaokrouhleny na nejbližší tisíce. Česká koruna je funkční i prezentační měnou Společnosti. Česká koruna je měnou primárního ekonomického prostředí, v němž Společnost působí.

2.2. Základní zásady zpracování účetní závěrky

Účetní závěrka je sestavena v souladu s účetními předpisy platnými v České republice pro mikro účetní jednotky s povinností auditu a je sestavena v historických cenách.

2.3. Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

Společnost neevidovala k 1. lednu 2019 žádný dlouhodobý nehmotný majetek.

Dlouhodobý hmotný majetek zahrnuje pozemek a nedokončené investice.

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení, náklady na dopravu, úroky z přijatého úvěru, clo, projektové řízení, expertní posudky, architektonické a designové práce, demoliční práce a další náklady s pořízením související.

Pozemky se vykazují v pořizovací ceně.

Zisky a ztráty plynoucí z úbytků dlouhodobého hmotného majetku se určí jako rozdíl mezi prodejní cenou a jejich účetní zůstatkovou hodnotou. Jsou vykazovány ve Výkazu zisků a ztrát brutto metodou.

K majetku, jehož účetní hodnota převyšuje na základě odhadu vedení Společnosti jeho zpětně získatelnou hodnotu, je tvořena opravná položka snižující jeho účetní hodnotu na úroveň zpětně získatelné hodnoty.

Pokud zůstatková hodnota aktiva přesahuje jeho odhadovanou zpětně získatelnou částku, je jeho zůstatková hodnota snížena na tuto částku prostřednictvím opravné položky.

2.4. Pohledávky

Pohledávky jsou vykázány v nominální hodnotě snížené o případnou opravnou položku k pochybným pohledávkám. Opravná položka k pochybným pohledávkám bude vytvořena na základě věkové struktury pohledávek a individuálního posouzení bonity dlužníků. Společnost nevytváří opravné položky k pohledávkám za spřízněnými stranami.

2.5. Přepočet cizích měn

Transakce prováděné v cizích měnách jsou přepočteny a zaúčtovány devizovým kurzem platným v den transakce. Zůstatky peněžních aktiv, pohledávek a závazků vedených v cizích měnách byly přepočteny devizovým kurzem zveřejněným Českou národní bankou k rozvahovému dni. Všechny kurzové zisky a ztráty z přepočtu peněžních aktiv, pohledávek a závazků jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

2.6. Vlastní kapitál

Základní kapitál Společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku městského soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změny základního kapitálu. Vklady přesahující registrovaný základní kapitál se vykazují jako emisní ážio.

2.7. Cizí zdroje

Dlouhodobé i krátkodobé závazky a dlouhodobé i krátkodobé úvěry se vykazují ve jmenovitých hodnotách.

2.8. Rezervy

Rezervy jsou vykázány v případě, že Společnost má současné smluvní nebo mimosmluvní závazky vyplývající z minulých událostí, je vysoce pravděpodobné, že dojde k odtoku ekonomických prostředků za účelem vypořádání závazku a může být proveden spolehlivý odhad výše závazku.

2.9. Daň z příjmů

Daň z příjmů za dané období se skládá ze splatné daně a ze změny stavu v odložené dani. Splatná daň zahrnuje odhad daně vypočtený z daňového základu s použitím daňové sazby platné v poslední den účetního období a veškeré doměrky a vratky za minulá období. Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro období odhadované realizace rozdílu. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze tehdy, je-li pravděpodobné, že bude v následujících účetních obdobích uplatněna.

2.10. Klasifikace závazků

Společnost klasifikuje svoje závazky jako krátkodobé.

2.11. Výnosy a náklady

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, které jsou ke dni sestavení účetní závěrky známy.

2.12. 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.

2.13. Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetní závěrce 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 účetní závěrce.

3. DLOUHODOBÝ MAJETEK

31.12.2019

(tis. Kč)	Pozemky	Nedokončené investice	Dlouhodobý finanční majetek	Celkem
Počáteční účetní hodnota	147 000	57 397	0	204 397
Oprávky a opravné položky	0	0	0	0
Přirůstky	0	8 518	0	8 518
Účetní zůstatková hodnota	147 000	65 915	0	212 915

31.12.2018

(tis. Kč)	Pozemky	Nedokončené investice	Dlouhodobý finanční majetek	Celkem
Počáteční účetní hodnota	0	3 061	176 434	179 495
Úbytky	0	0	0	0
Přirůstky	0	11 505	0	11 505
Vliv fúze STRM Delta	147 000	42 831	-176 434	13 397
Účetní zůstatková hodnota	147 000	57 397	0	204 397

4. VLASTNÍ KAPITÁL

(tis. Kč)	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy a fondy ze zisku	Výsledek hospodaření	Ostatní rezervní fondy	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2018	2000	185 000	-479	0	186 521
Navýšení ostatních kapitálových fondů	0	30 000	0	0	30 000
Vliv fúze STRM Delta	0	40 981	-40 648	400	733
Výsledek hospodaření minulých let	0	0	479	0	479
Výsledek hospodaření za běžný rok	0	0	-987	0	-987
Zůstatek k 31. 12. 2018	2 000	255 981	-41 635	400	216 746
Výsledek hospodaření za běžný rok	0	0	-1 159	0	-1 159
Zůstatek k 31. 12. 2019	2 000	255 981	-42 794	400	215 587

5. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Základní kapitál Společnosti k 31. prosinci 2019 činil 2 000 tis. Kč, je tvořen 4 ks kmenových akcií ve jmenovité hodnotě 500 tis. Kč a je plně splacen.

6. ZÁVAZKY

Krátkodobé závazky z obchodních vztahů k 31. prosinci 2019 činí 738 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 15 tis. Kč), které nejsou a nebyly po splatnosti. Závazky nejsou kryty věcnými zárukami a nemají splatnost delší než 5 let. Společnost neeviduje žádné další závazky, které by nebyly vykázány v rozvaze. Společnost neposkytlá žádné věcné záruky, které by nebyly vykázány v rozvaze.

7. DAŇOVÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY

Společnost vykazuje daňovou pohledávku za státem k 31. prosinci 2019 ve výši 401 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 151 tis. Kč), která je tvořena z titulu DPH.

8. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Splatná daň z příjmů za období 2019 a 2018 je nulová vzhledem k zápornému daňovému základu. Společnost vykazuje převzatý odložený daňový závazek z rozdílu mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku v celkové výši 13 535 tis. Kč k 31. prosinci 2019 (k 31. prosinci 2018: 13 535 tis. Kč).

9. ZŮSTATKY SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

Významné zůstatky zahrnují peněžní prostředky na účtech u Československé obchodní banky, a. s. k 31. prosinci 2019 ve výši 16 544 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 26 468 tis. Kč). Transakce dále zahrnují náklady za služby ve výši 495 tis. Kč (2018: 422 tis. Kč), které zahrnují účetnictví, výkaznictví, daně, technicko-inženýrské a další činnosti, které jsou zajišťovány na základě Smlouvy o zajišťování služeb prostřednictvím Československé obchodní banky, a. s. ČSOB jiné služby v roce 2019 (resp. 2018) společnosti neposkytla. Část nákladů přímo přiřaditelných řízení projektu výstavby nového administrativního centra byla aktivována do dlouhodobého majetku.

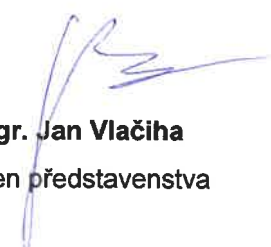
Odměny a půjčky členům statutárních a dozorčích orgánů v roce 2019 (resp. 2018) nebyly poskytnuty.

10. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

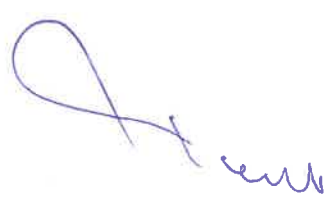
Současná pandemie představuje neupravující následnou událost po datu účetní závěrky. Vzhledem k charakteru činnosti Společnosti neočekáváme přímý dopad na finanční situaci a společnosti v období 2020. Záměr společnosti a harmonogram přípravy projektu výstavby administrativní budovy nebyl situací ovlivněn.

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2019.

Pardubice, dne 29. května 2020



Mgr. Jan Vlačíha
člen představenstva



Ing. Oldřich Perutka
člen představenstva