

Pardubická Rozvojová, a.s.

Výroční zpráva

31. prosince 2018

Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti Společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2018

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 2018 rozvíjela přípravné aktivity spojené s budoucí výstavbou.

Společnost v roce 2018 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 k 31. prosinci 2018 byla ztráta ve výši 987 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. V roce 2018 došlo k navýšení disponibilních prostředků formou příplatku mimo základní kapitál, a to v celkové výši 30 mil. Kč. Dále v roce 2018 došlo k fúzi se společností STRM Delta, vlastníci pozemek pro výstavbu nové administrativní budovy.

Představenstvo Společnosti pracovalo většinu roku 2018 ve složení: Ing. Vladimír Bezděk, M. A., Ing. Marek Nezveda, ACCA, Ing. Oldřich Perutka, Mgr. Jan Vlačíha. Ing. Vladimír Bezděk rezignoval z funkce předsedy a člena představenstva k 31. říjnu 2018. K 31. prosinci 2018 byl tedy celkový počet členů představenstva tři.

V roce 2019 bude Společnost pokračovat v řízení projektu přípravy a výstavby nové administrativní budovy.

Pardubice, dne 31. května 2019


Mgr. Jan Vlačíha

člen představenstva


Ing. Oldřich Perutka

člen představenstva

Zpráva představenstva společnosti Pardubická Rozvojová, a.s. o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2018

**podle ustanovení § 82 zákona č. 90/2012 Sb., Zákon o obchodních korporacích,
ve znění pozdějších předpisů, (dále jen ZOK)**

I. 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“)

II. 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“).

III. 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 2018
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.

IV. Struktura vztahů mezi Ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými Ovládající osobou

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 kooperaci koordinaci v oblasti
konsolidovaného řízení rizik, výkonu auditu aj.

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

V. 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 kooperaci 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.

VI. Přehled jednání učiněných v účetním období, která byla učiněna na popudnebo v zájmu Ovládající osoby nebo jí ovládaných osob

Během období bylo na popud Ovládající osoby učiněno níže uvedené jednání, které se týkalo majetku přesahujícího 10 % vlastního kapitálu Společnosti zjištěného podle poslední účetní závěrky sestavené k 31. prosinci 2018 ve výši 30 000 tis. Kč:

Společnost obdržela dobrovolný peněžitý příspěvek vyplývající ze Smlouvy o dobrovolném peněžitém příspěvku mimo základní kapitál mezi Společností a ČSOB Pojišťovnou ze dne 15. 8. 2018, uvedenou též v bodě VIII.I.

VII. Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a Ovládající osobou nebo mezi osobami ovládanými Ovládající osobou

VII.I. 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	protiplnění	újma
Smlouva o dobrovolném peněžitém příspěvku mimo základní kapitál	-----	nevznikla
Smlouva o nájmu nebytových prostor	25 tis. Kč bez DPH	nevznikla

VII.I. 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	protiplnění	újma
Smlouvy o běžném účtu	Československá obchodní banka, a. s.	poplatky dle sazebníku ČSOB	nevznikla
Rámcová smlouva o poskytování služeb č. 17000018	Československá obchodní banka, a. s.	definovány ve smlouvě, konkrétněji pak v prováděcí smlouvě, kde je určena i cena služeb	nevznikla
Prováděcí smlouva č. 17000019	Československá obchodní banka, a. s.	1.564.357,- Kč bez DPH	nevznikla
Rámcová smlouva o poskytování služeb č. 441851000191	ČSOB Pojišťovna, a.s.	definovány ve smlouvě, konkrétněji pak v prováděcí smlouvě, kde je určena i cena služeb	nevznikla
Prováděcí smlouva č. 441851000522	ČSOB Pojišťovna, a.s.	69.240,- Kč bez DPH	nevznikla

VIII. 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.

IX. 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.

Pardubice, dne 31. března 2019



Mgr. Jan Vlačíha
člen představenstva



Ing. Oldřich Perutka
člen představenstva

KBC Group NV

100 % KBC Insurance NV

100 % KBC Bank NV

Ostatní společnosti *

100 % Československá obchodní banka, a. s.

Ostatní společnosti *

ČSOB Penzijní společnost, a. s., člen skupiny ČSOB

Podíl na ZK přímý: 100,00%
Podíl na HP: 100,00%

ČSOB Leasing, a.s.

Podíl na ZK přímý: 100,00%
Podíl na HP: 100,00%

Podíl na ZK 100%
Podíl na HP 100%

ČSOB Leasing pojišťovací makléř, s.r.o.

Podíl na ZK nepřímý: 100,00%
Podíl na HP: 100,00%

ČSOB Factoring, a.s.

Podíl na ZK přímý: 100,00%
Podíl na HP: 100,00%

Podíl na ZK 100%
Podíl na HP 100%

Eurincasso, s.r.o.

Podíl na ZK nepřímý: 100,00%
Podíl na HP: 100,00%

Patría Finance, a.s.

Podíl na ZK přímý: 100,00%
Podíl na HP: 100,00%

Patría Corporate Finance, a.s.

Podíl na ZK přímý: 100,00%
Podíl na HP: 100,00%

Patría Investiční společnost, a.s.

Podíl na ZK přímý: 100,00%
Podíl na HP: 100,00%

Radice Rozvojová, a.s.

Podíl na ZK přímý: 100,00%
Podíl na HP: 100,00%

Bankovní informační technologie, s.r.o.

Podíl na ZK přímý: 100,00%
Podíl na HP: 100,00%

Českomoravská stavební spořitelna, a.s.

Podíl na ZK přímý: 55,00%
Podíl na HP: 55,00%

Hypoteční banka, a.s.

Podíl na ZK přímý: 100,00%
Podíl na HP: 100,00%

Motokov a.s. v likvidaci

Podíl na ZK 0,50%
Podíl na ZK nepřímý: 0,50%
Podíl na ZK nepřímý: 69,59%
Podíl na HP: 70,09%
Podíl na ZK 69,59%
Podíl na HP 69,59%

ČSOB Advisory, a.s.

Podíl na ZK přímý: 100,00%
Podíl na HP: 100,00%

ČSOB Pojišťovna, a.s., člen holdingu ČSOB

Podíl na ZK přímý: 0,24%
Podíl na ZK nepřímý: 40,00%
Podíl na HP: 100%

ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost

Podíl na ZK přímý: 40,08%
Podíl na HP: 40,08%

TOP-pojištění, s.r.o.

Podíl na ZK přímý: 100,00%
Podíl na HP: 100,00%

Ušetřeno.cz s.r.o.

Podíl na ZK přímý: 100,00%
Podíl na HP: 100,00%

Podíl na ZK 100%
Podíl na HP 100%

Ušetřeno.cz finanční služby, a.s.

Podíl na ZK nepřímý: 100,00%
Podíl na HP: 100,00%

ČSOB Pojišťovací servis, s.r.o., člen holdingu ČSOB

Podíl na ZK nepřímý: 0,24%
Podíl na HP: 0,00%

Pardubická Rozvojová, a.s.

Podíl na ZK nepřímý: 0,24%
Podíl na HP: 0,00%

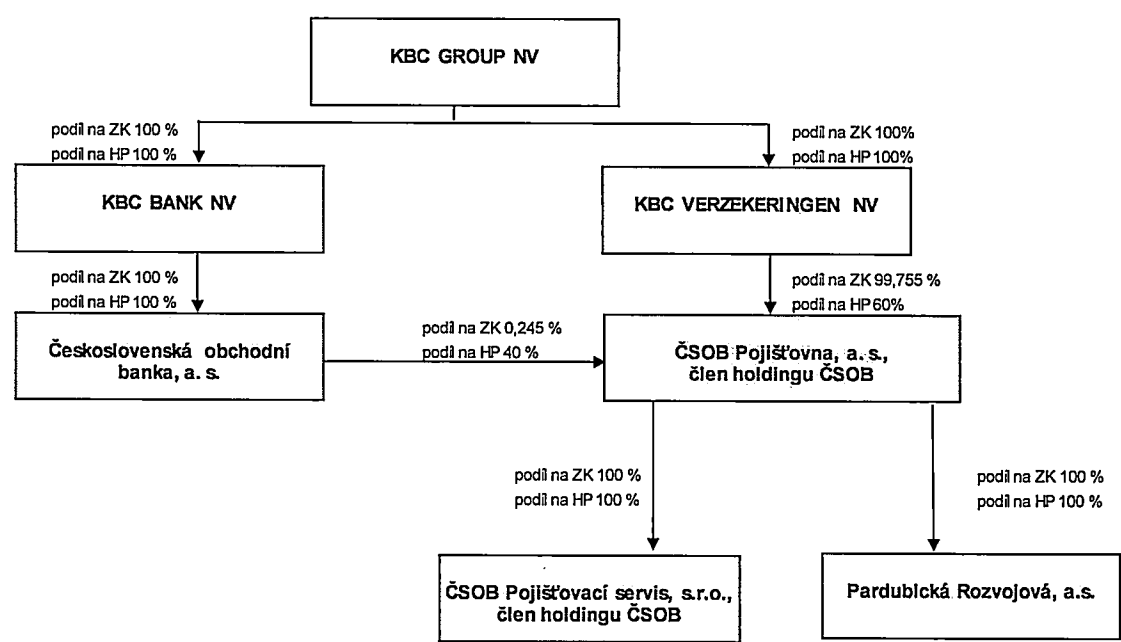
Vysvětlující poznámky

Podílní podíl v rámci skupiny KBC Group NV 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% ovládnuta a vlastněna společností KBC Bank.

* Kompletní přehled "Ostatních společností" skupiny KBC lze nalézt na webových stránkách www.kbc.com, kde jsou i další informace o skupině KBC.

ZK: základní kapitál (výklad)
HP: hlasovací práva

Příloha č. 2 Schéma skupiny ČSOB 2018



* 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 2018, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2018 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 2018 a její finanční výkonnosti za rok končící 31. prosince 2018 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 znalce, 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.

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 obdržených ostatních informacích 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.

Zpráva nezávislého auditora

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.
- 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.

31. května 2019

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
zastoupená

Marek Richter
Ing. Marek Richter
partner

J. Kolář
Ing. Jakub Kolář
statutární auditor, evidenční č. 2280

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

Pardubická Rozvojová, a.s.

**Účetní závěrka
za rok končící 31. prosince 2018**

Firma: Pardubická Rozvojová, a.s.
Identifikační číslo: 058 15 614
Rozvahový den: 31. prosince 2018
Datum sestavení účetní závěrky: 31. května 2019

ROZVAHA

(v celých tisících Kč)

označ.	AKTIVA	řád.	31.12.2018			31.12.2017
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	5
	AKTIVA CELKEM	001	231 027	0	231 027	189 436
B.	Stálá aktiva	003	204 397	0	204 397	179 495
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	204 397	0	204 397	3 061
B. II. 1.	Pozemky a stavby	015	147 000	0	147 000	0
B. II. 1. 1.	Pozemky	016	147 000	0	147 000	0
B. II. 5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	57 397	0	57 397	3 061
B. II. 5. 2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	57 397	0	57 397	3 061
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	0	0	0	176 434
B. III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	0	0	0	176 434
C.	Oběžná aktiva	037	26 619	0	26 619	9 941
C. II.	Pohledávky	046	151	0	151	30
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky	057	151	0	151	30
C. II. 2. 4.	Pohledávky - ostatní	061	151	0	151	30
C. II. 2. 4. 3.	Stát - daňové pohledávky	064	151	0	151	30
C. IV.	Peněžní prostředky	075	26 468	0	26 468	9 911
C. IV. 2.	Peněžní prostředky na účtech	077	26 468	0	26 468	9 911
D.	Časové rozlišení aktiv	078	11	0	11	0
D. 1.	Náklady příštích období	079	11	0	11	0

označ.	PASIVA	řád.	31.12.2018	31.12.2017
			6	8
a	b	c		
	PASIVA CELKEM	082	231 027	189 436
A.	Vlastní kapitál	083	216 746	186 521
A. I.	Základní kapitál	084	2 000	2 000
A. I. 1.	Základní kapitál	085	2 000	2 000
A. II.	Ážio a kapitálové fondy	088	255 981	185 000
A. II. 2.	Kapitálové fondy	090	255 981	185 000
A. II. 2. 1.	Ostatní kapitálové fondy	091	255 981	185 000
A. III.	Fondy ze zisku	096	400	0
A. III. 1.	Ostatní rezervní fondy	097	400	0
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	099	-40 648	0
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100	-40 648	0
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	102	-987	-479
B. + C.	Cizí zdroje	104	14 281	2 915
C.	Závazky	110	14 281	2 915
C. I.	Dlouhodobé závazky	111	13 535	0
C. I. 8.	Odložený daňový závazek	121	13 535	0
C. II.	Krátkodobé závazky	126	746	2 915
C. II. 4.	Závazky z obchodních vztahů	132	15	0
C. II. 8.	Závazky ostatní	136	731	2 915
C. II. 8. 6.	Dohadné účty pasivní	142	731	2 915

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

(v celých tisících Kč)

označ.	TEXT	řád.	Skutečnost v účetním období	
			2018	2017
a	b	c	1	2
A.	Výkonová spotřeba	03	937	472
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	05	6	4
A. 3.	Služby	06	931	468
III.	Ostatní provozní výnosy	20	15	0
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	15	0
F.	Ostatní provozní náklady	24	32	0
F. 3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	27	32	0
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	-954	-472
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	19	0
K.	Ostatní finanční náklady	47	52	7
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	-33	-7
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	-987	-479
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	-987	-479
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	-987	-479
	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	34	0

1. Všeobecné informace

1.1 Základní 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. 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.

S účinností od 1. ledna 2018 došlo k fúzi sloučením Společnosti se zanikající společností STRM Delta, a.s., se sídlem Radlická 333/150, Radlice, 150 00 Praha 5, IČO 247 76 815. Na Společnost, jako společnost nástupnickou, přešlo v důsledku fúze sloučením jmění zanikající společnosti STRM Delta.

V účetní závěrce byly jako srovnávací údaje užity stavy k 31. prosinci 2017, tedy před fúzí.

Přehled o vlivu účtování o fúzi znázorňuje položky rozvahy Společnosti a společnosti STRM Delta a.s. a jejich hodnoty před fúzí, vlivy fúze a zahajovací stavy k 1. lednu 2018.

v tis. Kč	Pardubická Rozvojová a.s. 31/12/2017	STRM Delta 31/12/2017	STRM Delta eliminace	Zahajovací rozvaha 01/01/2018
AKTIVA CELKEM	189 436	191 214	-176 434	204 216
Pozemky	0	147 000	0	147 000
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	3 061	42 831	0	45 892
Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	176 434	0	-176 434	0
Stát - daňové pohledávky	30	35	0	65
Peněžní prostředky na účtech	9 910	1 337	0	11 247
Náklady příštích období	0	11	0	11
PASIVA CELKEM	189 436	191 214	-176 434	204 216
Vlastní kapitál	186 521	177 645	-176 434	187 732
Základní kapitál	2 000	2 001	-2 001	2 000
Ostatní kapitálové fondy	185 000	215 414	-174 433	225 981
Ostatní rezervní fondy	0	400	0	400
Neuhrazená ztráta minulých let	-479	-40 170	0	-40 649
Závazky	2 915	13 569	0	16 484
Odložený daňový závazek	0	13 536	0	13 536
Závazky z obchodních vztahů	0	25	0	25
Dohadné účty pasivní	2 915	8	0	2 923

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2018

Představenstvo

Jméno	Pozice
Ing. Marek Nezveda	člen představenstva
Ing. Oldřich Perutka	člen představenstva
Mgr. Jan Vlačíha	člen představenstva

V průběhu roku 2018 došlo ve složení představenstva Společnosti k následujícím změnám:

Ing. Vladimír Bezděk, M.A. rezignoval z funkce předsedy a člena představenstva k 31. říjnu 2018.

Dozorčí rada

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

V průběhu roku 2018 došlo ve složení dozorčí rady Společnosti k následujícím změnám:

RNDr. Petr Nečesal se stal členem dozorčí rady k 1. lednu 2018.

Mgr. Viktor Peterka rezignoval z funkce člena dozorčí rady k 21. červenci 2018.

Ing. Petra Semeráková byla odvolána z funkce člena dozorčí rady k 31. říjnu 2018.

Mgr. Karel Cvachovec se stal členem dozorčí rady k 1. listopadu 2018.

Mgr. Martin Schwarzbach se stal členem dozorčí rady k 1. listopadu 2018.

Organizační struktura

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

Společnost neměla v období 2018 žádné zaměstnance.

2. Účetní postupy

2.1 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.

2.2 Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

Společnost neevidovala k 1. lednu 2018 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 ziskatelnou hodnotu, je tvořena opravná položka snižující jeho účetní hodnotu na úroveň zpětně ziskatelné hodnoty.

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

2.3 Pohledávky

Pohledávky jsou vykazány 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.

2.4 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.

2.5 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.

2.6 Cizí zdroje

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

2.7 Rezervy

Rezervy jsou vykazány 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.

2.8 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.

2.9 Klasifikace závazků

Společnost klasifikuje svoje závazky jako krátkodobé.

2.10 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.

2.11 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.

2.12 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.

2.13 Srovnávací údaje

Vzhledem k založení Společnosti dne 16. února 2017, jsou srovnávací údaje položek výkazu zisku a ztráty za období od 17. února do 31. prosince 2017. Z tohoto důvodu a dále z důvodu sloučení Společnosti se společností STRM Delta, a.s., nejsou tyto srovnávací údaje zcela srovnatelné s údaji za rok 2018.

3. Dlouhodobý majetek

31. 12. 2017

(tis. Kč)	Pozemky	Nedokončené investice	Dlouhodobý finanční majetek	Celkem
Pořizovací hodnota	0	0	0	0
Oprávky a opravné položky	0	0	0	0
Přírůstky	0	3 061	176 434	179 495
Účetní zůstatková hodnota	0	3 061	176 434	179 495

31. 12. 2018

(tis. Kč)	Pozemky	Nedokončené investice	Dlouhodobý finanční majetek	Celkem
Pořizovací hodnota k 1. 1. 2018	0	3 061	176 434	179 495
Úbytky	0	0	0	0
Přírůstky	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

	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy a fondy ze zisku	Výsledek hospodaření	Ostatní rezervní fondy	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2017	0	0	0	0	0
Navýšení základního kapitálu	2 000	0	0	0	2 000
Navýšení ostatních kapitálových fondů	0	185 000	0	0	185 000
Výsledek hospodaření za běžný rok	0	0	-479	0	-479
Zůstatek k 31. 12. 2017	2 000	185 000	-479	0	186 521
Navýšení ostatních kapitálových fondů	0	30 000	0	0	30 000
Vliv fúze STRM Delta	0	40 981	0	400	41 381
Výsledek hospodaření za běžný rok	0	0	-987	0	-987
Převod výsledku hospodaření 2017	0	0	479	0	479
Výsledek hospodaření minulých let (vč. vlivu fúze)	0	0	-40 648	0	-40 648
Zůstatek k 31. 12. 2018	2 000	255 981	-41 635	400	216 746

5. Základní kapitál

Základní kapitál Společnosti k 31. prosinci 2018 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 2018 činí 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 neposkytla žádné věcné záruky, které by nebyly vykázány v rozvaze.

7. Stát daňové pohledávky a závazky

Společnost vykazuje daňovou pohledávku za státem k 31. prosinci 2018 ve výši 151 tis. Kč (k 31. prosinci 2017: 30 tis. Kč), která je tvořena z titulu DPH.

8. Daň z příjmů

Splatná daň z příjmů za období 2018 a 2017 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.

9. Dohadné účty

Zůstatek dohadných účtů pasivních k 31. prosinci 2018 činí 731 tis. Kč (k 31. prosinci 2017: 2 915 tis. Kč) a vztahuje se k dodavatelským fakturám souvisejícím s pořízením hmotného majetku a s dodávkami služeb v období 2018.

10. Zůstatky se spřízněnými stranami

V následující tabulce jsou zobrazeny významné zůstatky z transakcí Společnosti se spřízněnými stranami.

v tis. Kč

31. 12. 2018	ČSOB Poj	ČSOB	Celkem
Peněžní prostředky na účtech	0	26 468	26 468
Náklady příštích období	0	11	11
Dobrovolný peněžitý příspěvek mimo základní kapitál	30 000	0	30 000
Závazky z obchodních vztahů	0	15	15
Dohadné účty pasivní	0	168	168

v tis. Kč

2018	ČSOB Poj	ČSOB	Celkem
Služby*	1	425	426
Nájemné	30	0	30
Bankovní poplatky	0	11	11

v tis. Kč

31. 12. 2017	ČSOB Poj	ČSOB	Celkem
Peněžní prostředky na účtech	0	9 911	9 911
Dobrovolný peněžitý příspěvek mimo základní kapitál	185 000	0	185 000
Dohadné účty pasivní	0	445	445

v tis. Kč

Účetní období 2017	ČSOB Poj	ČSOB	Celkem
Služby*	0	445	445
Nájemné	14	0	14
Bankovní poplatky	0	7	7

*Účetnictví, výkaznictví, daně, technicko-inženýrské a další činnosti jsou zajišťovány na základě Smlouvy o zajišťování služeb prostřednictvím Československé obchodní banky, a. s.. ČSOB jiné služby v roce 2018 (resp. 2017) společností neposkytla.

Odměny a půjčky členům statutárních a dozorčích orgánů v roce 2018 (resp. 2017) nebyly poskytnuty.

11. Následné události

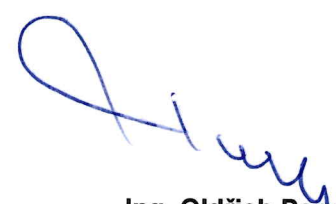
Ing. Marek Nezveda ukončil členství v představenstvu Společnosti k 28. únoru 2019.

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2018.

Pardubice, dne 31. května 2019



Mgr. Jan Vlačíha
člen představenstva



Ing. Oldřich Perutka
člen představenstva