



Pardubická Rozvojová, a.s.

**Účetní závěrka
za rok končící 31. prosince 2021**

Obsah

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021	3
VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 31. PROSINCI 2021	3
PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	4
1. INFORMACE O SPOLEČNOSTI	4
2. ÚČETNÍ POSTUPY	5
3. DLOUHODOBÝ MAJETEK	7
4. VLASTNÍ KAPITÁL	7
5. ZÁKLADNÍ KAPITÁL	7
6. ZÁVAZKY	7
7. DAŇOVÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY	8
8. DAŇ Z PŘÍJMŮ	8
9. ZŮSTATKY SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI	8
10. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI	9

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

v tis. Kč	2021	2020
Výkonová spotřeba	544	907
Spotřeba materiálu a energie	5	5
Služby	539	902
Jiné provozní výnosy	0	200
Daně a poplatky v provozní oblasti	0	24
Provozní výsledek hospodaření	22	-731
Ostatní finanční výnosy	22	1 031
Ostatní finanční náklady	-566	1 035
Finanční výsledek hospodaření	697	-4
Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	715	-735
Daň z příjmů	-18	0
Daň z příjmů odložená (+/-)	-584	0
Výsledek hospodaření po zdanění	-584	-735

VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 31. PROSINCI 2021

v tis. Kč	31.12.2021	31.12.2020
AKTIVA CELKEM	282 993	249 658
Pozemky	147 000	147 000
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	116 368	90 517
Stát - daňové pohledávky	809	2 232
Krátkodobé poskytnuté zálohy	440	440
Peněžní prostředky na účtech	18 815	9 469
PASIVA CELKEM	282 993	249 658
Vlastní kapitál	269 268	234 852
Základní kapitál	2 000	2 000
Ostatní kapitálové fondy	310 981	275 981
Ostatní rezervní fondy	400	400
Neuhrazená ztráta minulých let	-43 529	-42 794
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-584	-735
Závazky	13 725	14 806
Odložený daňový závazek	13 535	13 535
Dohadné účty pasivní	189	1 271

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. 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 %.

Mezi akcionáři ČSOB Pojišťovny existuje dohoda o výkonu akcionářských práv směrem k ČSOB Pojišťovny, která stanovuje podíl Československé obchodní banky na hlasovacích právech na 40,000 %, KBC Verzekeringen NV disponuje 60,000 %.

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 2021

Představenstvo

Jméno	Pozice
Ing. Tomáš Lain	předseda představenstva
Ing. Richard Motlíček	člen představenstva
Ing. Oldřich Perutka	člen představenstva
Mgr. Jan Vlačih	člen představenstva

V průběhu roku 2021 došlo ve složení představenstva Společnosti k následujícím změnám:

Mgr. Jiří Střelický, Ph.D. skončil ve funkci předsedy představenstva k 29. 2. 2021. Ing. Tomáš Lain byl zvolen předsedou představenstva 1. března 2021.

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

K 31.12. 2021 skončila ve funkci předsedkyně dozorčí rady Ing. Zora Kříčková.

Organizační struktura

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

Společnost neměla v období 2021 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 poníženu 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 2021 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.

2.4. 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. Spřízněné strany

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

- akcionáři, kteří přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat podstatný nebo rozhodující vlivu Společnosti, a společnosti, kde tito akcionáři mají rozhodující vliv;
- členové statutárních, dozorčích a řídících orgánů Společnosti, nebo její mateřské společnosti a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tito členové a osoby mají podstatný nebo rozhodující vliv.

Významné transakce, zůstatky a metody stanovení cen transakcí se spřízněnými stranami jsou uvedeny v bodě 9.

2.14. 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

31.12.2021

(tis. Kč)	Pozemky	Nedokončené investice	Celkem
Počáteční účetní hodnota	147 000	90 517	237 517
Oprávky a opravné položky	0	0	0
Přírůstky	0	25 851	25 851
Účetní zůstatková hodnota	147 000	116 368	263 368

31.12.2020

(tis. Kč)	Pozemky	Nedokončené investice	Celkem
Počáteční účetní hodnota	147 000	90 517	212 915
Oprávky a opravné položky	0	0	0
Přírůstky	0	24 602	24 602
Účetní zůstatková hodnota	147 000	90 517	237 517

Nedokončené investice představují zejména kapitalizované náklady na demoliční práce, na architektonické studie a designové práce, projektovou dokumentaci pro účely stavebního řízení, náklady na řízení projektu a další s pořízením související.

4. VLASTNÍ KAPITÁL

Společnost obdržela dobrovolný peněžitý příspěvek ve výši 20 000 tis. Kč vyplývající ze Smlouvy o dobrovolném peněžitém příspěvku mimo základní kapitál mezi Společností a ČSOB Pojišťovnou ze dne 15. 9. 2021.

	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy a fondy ze zisku	Výsledek hospodaření	Ostatní rezervní fondy	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2020	2 000	255 981	-42 794	400	215 587
Navýšení základního kapitálu	0	0	0	0	0
Navýšení ostatních kapitálových fondů	0	20 000	0	0	20 000
Výsledek hospodaření minulých let	0	0	0	0	0
Výsledek hospodaření za běžný rok	0	0	-735	0	-735
Zůstatek k 31. 12. 2020	2 000	275 981	-43 529	400	234 852
Navýšení ostatních kapitálových fondů	0	35 000	0	0	35 000
Výsledek hospodaření minulých let	0	0	0	0	0
Výsledek hospodaření za běžný rok	0	0	-584	0	-584
Zůstatek k 31. 12. 2021	2 000	310 981	-44 113	400	269 268

5. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Základní kapitál Společnosti k 31. prosinci 2021 činil 2 000 tis. Kč, je tvořen 4 ks kmenových akcií ve jmenovité hodnotě 500 tis. Kč a je plně splacen.

6. ZÁVAZKY

Společnost neeviduje žádné krátkodobé závazky z obchodních vztahů k 31. prosinci 2021. Zůstatek dohadných účtů pasivních k 31. prosinci 2021 činí 189 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 1 271 tis. Kč) a vztahuje se k dodavatelským fakturám souvisejícím s pořízením hmotného majetku a s dodávkami služeb v období 2021. Společnost neposkytla žádné věcné záruky, které by nebyly vykázány v rozvaze.

7. DAŇOVÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY

Společnost vykazuje daňovou pohledávku za státem k 31. prosinci 2021 ve výši 369 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 2 243 tis. Kč), která je tvořena z titulu DPH. Společnost vykazuje daňový závazek za státem k 31. prosinci 2021 ve výši 11 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 11 Kč), který je také tvořen z titulu DPH.

8. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Splatná daň z příjmů za období 2021 a 2020 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. ZŮSTATKY SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

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

31.12.2021

v tis. Kč	ČSOB Poj	ČSOB	Celkem
Peněžní prostředky na účtech	0	18 815	18 815
Dohadné účty pasivní	0	175	175

2021

v tis. Kč	ČSOB Poj	ČSOB	Celkem
Služby*	2	502	504
Nájemné	16	0	16
Bankovní poplatky	0	4	4

31.12.2020

v tis. Kč	ČSOB Poj	ČSOB	Celkem
Peněžní prostředky na účtech	0	9 469	9 469
Dohadné účty pasivní	0	1 071	1 071

2020

v tis. Kč	ČSOB Poj	ČSOB	Celkem
Služby*	8	525	533
Nájemné	16	0	16
Bankovní poplatky	0	4	4

*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 2021 (resp. 2020) společností neposkytla.

Odměny a půjčky členům statutárních a dozorčích orgánů v roce 2021 (resp. 2020) nebyly poskytnuty.

10. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2021.

Pardubice, dne 31.května 2022

	
Mgr. Jan Vlačíha člen představenstva	Ing. Oldřich Perutka člen představenstva