



Pardubická Rozvojová, a.s.

**Účetní závěrka
za rok končící 31. prosince 2022**

Obsah

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2022	3
VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 31. PROSINCI 2022.....	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 2022

v tis. Kč	2022	2021
Výkonová spotřeba	397	544
Spotřeba materiálu a energie	5	5
Služby	392	539
Jiné provozní výnosy	0	0
Daně a poplatky v provozní oblasti	29	22
Provozní výsledek hospodaření	-426	-566
Ostatní finanční výnosy	1055	697
Ostatní finanční náklady	1059	715
Finanční výsledek hospodaření	-3	-18
Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-429	-584
Daň z příjmů	0	0
Daň z příjmů odložená (+/-)	0	0
Výsledek hospodaření po zdanění	-429	-584

VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 31. PROSINCI 2022

v tis. Kč	31.12.2022	31.12.2021
AKTIVA CELKEM	282 878	282 993
Pozemky	147 000	147 000
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	126 494	116 368
Stát – daňové pohledávky	485	809
Krátkodobé poskytnuté zálohy	0	440
Peněžní prostředky na účtech	8 899	18 815
PASIVA CELKEM	282 878	282 993
Vlastní kapitál	268 839	269 268
Základní kapitál	2 000	2 000
Ostatní kapitálové fondy	310 981	310 981
Ostatní rezervní fondy	400	400
Neuhrazená ztráta minulých let	-44 113	-43 529
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-429	584
Závazky	14 039	13 725
Odložený daňový závazek	13 535	13 535
Krátkodobé závazky	504	189

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 2022

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 2022 nedošlo ve složení představenstva Společnosti k žádným změnám.

Dozorčí rada

Jméno	Pozice
Josef Šedivý	člen dozorčí rady
Ing. Michal Jouda	člen dozorčí rady
Mgr. Karel Cvachovec	člen dozorčí rady

Organizační struktura

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

Společnost neměla v období 2022 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 2022 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 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.

2.5. 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

31.12.2022

(tis. Kč)	Pozemky	Nedokončené investice	Celkem
Počáteční účetní hodnota	147 000	116 368	263 368
Oprávký a opravné položky	0	0	0
Přírůstky	0	10 126	10 126
Účetní zůstatková hodnota	147 000	126 494	273 494

31.12.2021

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

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

Pohyb na účtech vlastního kapitálu byl v roce 2022 pouze z titulu výsledku hospodaření běžného roku, který představoval ztrátu 429 tis. Kč.

	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy a fondy ze zisku	Výsledek hospodaření	Ostatní rezervní fondy	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2021	2000	275 981	-43 529	400	234 852
Navýšení základního kapitálu	0	0	0	0	0
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
Navýšení ostatních kapitálových fondů	0	0	0	0	0
Výsledek hospodaření minulých let	0	0	0	0	0
Výsledek hospodaření za běžný rok	0	0	-429	0	-429
Zůstatek k 31. 12. 2022	2 000	310 981	-44 542	400	268 839

5. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Základní kapitál Společnosti k 31. prosinci 2022 činil 2 000 tis. Kč, je tvořen 4 ks kmenových akcií ve jmenovité hodnotě 500 tis. Kč a je plně splacen.

6. ZÁVAZKY

Společnost eviduje krátkodobé závazky z obchodních vztahů k 31. prosinci 2022 ve výši 296 tis. Kč. Zůstatek dohadných účtů pasivních k 31. prosinci 2022 činí 0 tis. Kč (k 31. prosinci 2021: 175 tis. Kč). 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 2022 ve výši 485 tis. Kč (k 31. prosinci 2021: 369 tis. Kč), která je tvořena z titulu DPH. Společnost vykazuje daňový závazek za státem k 31. prosinci 2022 ve výši 208 tis. Kč (k 31. prosinci 2021: 11 Kč), který je také tvořen z titulu DPH.

8. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Splatná daň z příjmů za období 2022 a 2021 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.

31.12.2022

v tis. Kč	ČSOB Poj	ČSOB	Celkem
Peněžní prostředky na účtech	0	8 899	8 899
Dohadné účty pasivní	0	0	0

2022

v tis. Kč	ČSOB Poj	ČSOB	Celkem
Služby*	3	373	376
Nájemné	16	0	16
Bankovní poplatky	0	2	2

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

* 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 2022 (resp. 2021) společností neposkytla.

Odměny a půjčky členům statutárních a dozorčích orgánů v roce 2022 (resp. 2021) nebyly poskytnuty.

10. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2022.

Pardubice, dne 31.května 2023



Ing. Tomáš Lain
předseda představenstva



Ing. Richard Motlíček
člen představenstva