



# VÝROČNÍ ZPRÁVA

**2023**

**Pivovarský holding, a.s.**  
**IČ 45193355**

## **OBSAH:**

- úvodní slovo předsedy představenstva – zpráva o podnikatelské činnosti společnosti v roce 2023 a stavu jejího majetku
- základní údaje o společnosti
- zpráva o vztazích mezi propojenými osobami
- zpráva auditora k účetní závěrce a výroční zprávě za rok 2023
- finanční výkazy společnosti za účetní období roku 2023 a předcházející účetní období
- příloha účetní závěrky za účetní období roku 2023

## Úvodní slovo předsedy představenstva

### Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti v roce 2023 a o stavu jejího majetku

Vážení akcionáři, vážení obchodní partneři,

předkládám Vám výroční zprávu akciové společnosti Pivovarský holding, a.s., která Vás seznamuje s ekonomickými výsledky společnosti v roce 2023 a stavem jejího majetku.

Za účetní období roku 2023 celkový čistý obrat dosáhl hodnoty 42 365 tis. Kč, přičemž rozhodující výnosy jsou tvořeny výnosovými úroky, výnosy z nájemného a kurzovými zisky, celkové náklady představují 22 942 tis. Kč a celkové hospodaření společnosti za uplynulý rok skončilo ziskem po zdanění ve výši 19 423 tis. Kč.

Vlastní kapitál k 31.12.2023 dosáhl hodnoty 643 390 tis. Kč. Ke konci roku 2023 tak činila hodnota vlastního kapitálu na jednu akcii 2 255,55 Kč.

Aktiva dosáhla k 31.12.2023 hodnoty 678 994 tis. Kč (netto) a jsou převážně tvořena:

- dlouhodobým hmotným a nehmotným majetkem	57 609 tis. Kč,
- dlouhodobým finančním majetkem	233 520 tis. Kč,
- pohledávkami	222 142 tis. Kč,
- peněžními prostředky	161 352 tis. Kč,
- časovým rozlišením aktiv	4 371 tis. Kč.

K dlouhodobému hmotnému majetku uvádím:

Pokud se týká administrativní budovy na ulici Gorkého 2 v Moravské Ostravě, tak oproti roku 2022 nedošlo ke změnám jak ve struktuře nájemců tak i v obsazenosti budovy, k 31.12.2023 obsazenost budovy činila 68,16 %. V průběhu 1. poloviny roku 2023 jsme pokračovali v realizaci výměny oken zejména v pronajatých prostorech budovy, a předpokládáme, že ve výměně oken budeme pokračovat v tomto roce a případně i v následujícím roce 2025. Přes realizovanou výměnu oken počítáme v budoucnosti se zvýšenými (zejména investičními) náklady na snížení energetické náročnosti objektu.

Bytový dům na ulici Syllabova v Ostravě – Vítkovicích celkově představuje 40 bytů s celkovou plochou 1 921,25 m<sup>2</sup>. K 30.4.2024 v něm naše společnost vlastnila 38 bytů a 1/5 z dalšího bytu, což z uvedené celkové plochy představuje 1 835,40 m<sup>2</sup>, a z čehož je pronajato 83,21 %. V souvislosti s potřebami hlavního nájemce zabezpečujícím seniorské bydlení je potřebné provést významnější investice k zajištění požární bezpečnosti objektu v souladu s aktuálně platnými předpisy.

Dovolte mi nyní několik slov k dlouhodobému finančnímu majetku:

K 31. prosinci 2023 společnost Pivovarský holding, a.s., vlastní čtyři dceřiné společnosti, v nichž držela nadpoloviční podíl a jednu dceřinou společnost, v níž držela 50% podíl; tato aktiva se oproti roku 2022 nezměnila, co do výše i co do druhu, zůstávají neměnná i v současnosti.

Dovolte nyní, abych poskytl několik informací k vybraným dceřiným společnostem:

Dceřiná společnost AquaKlim, s.r.o., provozující nestátní zdravotnické zařízení Sanatoria Klimkovice, jež je moderním lázeňským a neurorehabilitačním zařízením s třicetiletou tradicí, dosáhla v roce 2023 následujících předběžných hospodářských výsledků: tržby z prodeje výrobků a služeb ve výši 409 594 tis. Kč a docílila zisk po zdanění ve výši 68 084 tis. Kč.

Dceřiná společnost Union Invest Holding, a.s., která se zabývá obchodem s pohledávkami a správou cizích a vlastních pohledávek, dosáhla za rok 2023 hospodářský zisk před zdaněním ve výši 2 711 tis. Kč.

Pokud se týká dceřiné společnosti Union Trading Ostrava s.r.o., která postupně utlumuje původní podnikání převedením jeho části do Union Invest Holding, a.s., dosáhla za období roku 2023 předběžný kladný hospodářský výsledek.

Dceřiná společnost Omnia Real, a.s., která má v majetku administrativní budovu v Bratislavě a zabývá se pronájmem kancelářských prostor, vykázala ztrátu ve výši -15 392,-- EUR, ve srovnání s rokem 2022 se tedy nepodařilo pokračovat v kladném trendu (dosažen zisk ve výši 291 323,-- EUR).

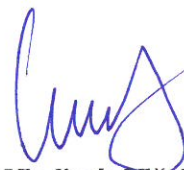
Rád bych také uvedl alespoň několik slov k aktivitám na Slovensku, které se týkají v podstatné míře dříve zmíněných dceřiných společností AquaKlim, s.r.o., a Union Invest Holding, a.s. – neboť tyto prostřednictvím svých dceřiných společností v uplynulých letech participovaly na výstavbě specializované nemocnice SANOM v Bratislavě. Tato nemocnice zahájila svůj provoz v září 2021 a v podmínkách slovenského zdravotnictví představuje novou specializovanou nemocnici s léčebnou péčí v oboru fyziatrie, balneologie a léčebné rehabilitace (FBLR) a neurorehabilitace, přičemž zajišťovaná léčebná péče je uskutečňována prostřednictvím hospitalizace (s kapacitou 110 lůžek) a širokým spektrem specializovaných ambulancí. Odborná péče je pro příslušné pacienty uskutečňována s přihlédnutím k podmínkám místních zdravotních pojišťoven, ale i formou samoplátečného financování.

Za celý rok 2023 došlo k poklesu hrubého domácího produktu o 0,4 %, což znamená, že výkon České republiky oproti předchozímu období zaznamenal pokles a nedostal se na předpandemickou úroveň. Hlavní vliv je spatřován také v nízké spotřebě domácností způsobené významným poklesem reálných mezd.

Inflace v průběhu roku 2023 zpomalovala: v prvním čtvrtletí byla v průměru na 16,4 % a v tom závěrečném to bylo 7,6 %. Pokud jde o průměrnou míru inflaci za rok 2023, ta činila 10,7 % a oproti roku 2022 došlo k jejímu snížení o 4,4 procentního bodu. Na vývoji celkové inflace v roce 2023 měl vliv především růst cen bydlení, potravin a nealkoholických nápojů, naopak ke snižování cenové hladiny nejvíce přispíval vývoj cen v dopravě.

Vzhledem k aktuálnímu ekonomickému prostředí a nejistotám na trzích (ekonomická aktivita v eurozóně zůstává utlumená) považujeme tvorbu finančních rezerv za nezbytnou pro investice, rozvoj a budoucí růst společnosti. Finanční zdroje společnosti budou použity na investice do stávajícího hmotného majetku, na případné refinancování úvěrových zdrojů dceřiných společností, na dokapitalizaci společností Sanom s.r.o. a Sanom Real s.r.o. a na rozvojové projekty dceřiných společností v oblasti developmentu.

Podle našeho nejlepšího vědomí podává výroční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti Pivovarský holding, a.s., za uplynulé účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.



**Ing. Vladimír Vlček,**  
předseda představenstva



## Základní údaje

### 1. Základní údaje

<b>Obchodní firma</b>	Pivovarský holding, a.s.
<b>Sídlo</b>	Ostrava, ul. Gorkého 3037/2, PSČ 702 00
<b>Založení</b>	Společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku, vedeného Krajským soudem v Ostravě dne 16. ledna 1992 .
<b>Právní forma</b>	akciová společnost
<b>Obchodní rejstřík</b>	vedený Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, číslo vložky 294
<b>IČ</b>	45 19 33 55
<b>Základní kapitál</b>	570 496 000 Kč 285 248 ks akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 2 000 Kč každá, listinné
<b>Orgány společnosti</b>	valná hromada dozorčí rada představenstvo

## Údaje o předmětu podnikání

### 1. Historie společnosti

Společnost byla založena pod názvem Pivovarský investiční fond Radegast, a.s., Pivovarem Radegast, a.s., s cílem uplatnit investiční body v rámci první vlny kupónové privatizace. Po ukončení první vlny privatizace patřil mezi největší investiční fondy na Moravě.

### 2. Předmět podnikání

Původním předmětem podnikání společnosti bylo shromažďování peněžních prostředků od právnických a fyzických osob za účelem jejich použití na účasti na podnikání podle zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

Na mimořádné valné hromadě dne 23.12.1997 byla schválena transformace investičního fondu na běžnou akciovou společnost holdingového typu.

Na základě této skutečnosti Komise pro cenné papíry svým rozhodnutím ze dne 25.6.1998, čj.: 105/11347a/1998, které nabylo právní moci dne 29.6.1998 odejmula povolení ke

vzniku investičního fondu. Změna předmětu podnikání byla zapsána do obchodního rejstříku dne 29.10.1998.

Předmět podnikání společnosti k 31.12.2023:

Hlavním předmětem činnosti jsou veškeré činnosti související se správou, údržbou, pronájmem nemovitostí.

### 3. Charakteristika podnikání společnosti v roce 2023

V roce 2023 významnou část výnosů společnosti tvoří výnosy z výnosových úroků, z nájemného a z kurzových zisků.

#### 3.1 Struktura výnosů

	v tis. Kč	v %
<b>Tržby za vlastní výkony a zboží</b>	<b>17 418</b>	<b>41,11</b>
<i>v tom: Tržby z prodeje zboží</i>	0	0,00
<b>Ostatní provozní výnosy</b>	<b>411</b>	<b>0,97</b>
<b>Finanční výnosy</b>	<b>24 536</b>	<b>57,92</b>
<i>v tom: úroky</i>	22 499	53,11
<i>výnosy z dlouhodobého finančního majetku</i>	0	0,00
<i>kurzové zisky</i>	2 037	4,81
<b>Výnosy celkem</b>	<b>42 365</b>	<b>100,00</b>

### 4. Základní kapitál

Základní kapitál společnosti k 31.12.2023 je v souladu se zápisem v obchodním rejstříku a činí 570 496 000 Kč.

V roce 2023 nebylo učiněno žádné rozhodnutí, týkající se vydání nových akcií.

Právo rozhodovat o snížení nebo zvýšení základního kapitálu přísluší valné hromadě společnosti a toto právo nebylo přeneseno na jiný statutární orgán společnosti.

### 5. Rezervní fond

Zůstatek rezervního fondu k 31.12.2014 byl v roce 2015 zúčtován s neuhrazenou ztrátou minulých let. V následujícím období není společnost k jeho vytvoření povinována.

**Obchodní rejstřík, Krajský soud Ostrava, B 294**

**Zpráva o vztazích**  
**mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a**  
**osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen Zpráva o vztazích)**  
zpracována podle § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech  
(zákon o obchodních korporacích) za účetní období 1. ledna až 31. prosince 2023

**Název společnosti:** Pivovarský holding, a.s.  
**Sídlo:** Gorkého 3037/2, Ostrava - Moravská Ostrava, PSČ 702 00

**Právní forma:** akciová společnost  
**IČO:** 45193355

Společnost Pivovarský holding, a.s., se sídlem Ostrava – Moravská Ostrava, Gorkého 3037/2, PSČ 702 00, IČ: 45193355, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě v oddíle B, vložka 294, (dále též jen „**zpracovatel**“), je součástí podnikatelského seskupení, ve kterém existují následující vztahy mezi zpracovatelem a ovládající osobou a dále mezi zpracovatelem a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále též jen „**propojené osoby**“).

Tato zpráva o vztazích mezi níže uvedenými osobami byla vypracována podle § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) za účetní období 1. ledna až 31. prosince 2023 (dále jen „**účetní období**“ nebo „**rozhodné období**“).

## 1. Struktura vztahů

### **Ovládající osoba:**

Všeobecná obchodní společnost, spol. s r.o., se sídlem Ostrava – Moravská Ostrava, Gorkého 3037/2, PSČ 702 00, IČO: 60468785, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě v oddíle C, vložka 17631.

### **Ovládaná osoba:**

Pivovarský holding, a.s., se sídlem Ostrava – Moravská Ostrava, Gorkého 3037/2, PSČ 702 00, IČO: 45193355, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě v oddíle B, vložka 294.

### **Osoby ovládané stejnou ovládající osobou:**

Hutní obchodní společnost, s.r.o., se sídlem Ostrava – Moravská Ostrava, Gorkého 3037/2, PSČ 702 00, IČO: 61946842, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě v oddíle C, vložka 12926.

EAST TRADING, s.r.o., se sídlem Frenštát pod Radhoštěm, nám. Míru 18, PSČ 74401, IČO: 62241052, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě v oddíle C, vložka 9556.

## 2. Úloha ovládané osoby

Společnost Pivovarský holding, a.s., je holdingovou společností, vlastníci podíly v pěti společnostech. V této souvislosti vykonává standardní správu těchto podílů a standardní práva a povinnosti akcionáře v každé jednotlivé společnosti, kromě toho realizuje podnikatelské aktivity, které nejsou závislé na Ovládající osobě a Osobách ovládaných stejnou ovládající osobou.

## 3. Způsob a prostředky ovládní

Ovládající společnost ovládá společnost Pivovarský holding, a.s., přičemž k ovládní společnosti Pivovarský holding, a.s., dochází na valné hromadě společnosti Pivovarský holding, a.s.

**4. Přehled jednání učiněných na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky**

Během rozhodného období neučinila společnost Pivovarský holding, a.s., na popud ovládající osoby nebo na popud jí ovládaných osob žádná jednání, která se týkala majetku přesahujícího 10% vlastního kapitálu společnosti Pivovarský holding, a.s., zjištěného podle účetní závěrky za rozhodné období.

**5. Přehled vzájemných smluv (případně dodatků ke smlouvám) uzavřených v rozhodném období mezi ovládanou osobou a ovládající osobou, a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou k poslednímu datu rozhodného období**

K 31. 12. 2023 měla společnost Pivovarský holding, a.s., uzavřeny níže uvedené smlouvy, případně dodatky ke smlouvám:

**Uzavřené s ovládající osobou:**

- Dohoda o zápočtu vzájemných pohledávek ze dne 10.7.2000 ve znění dodatků.
- Smlouva o zřízení a umístění sídla firmy ze dne 29.2.2008.
- Dohoda o úhradě poštovného ze dne 2.1.2009.
- Dohoda o zpracování účetnictví za běžných obchodních podmínek.

**Uzavřené s osobami ovládanými stejnou ovládající osobou:**

**Uzavřené se společností Hutní obchodní společnost, s.r.o.**

- Smlouva o zřízení a umístění sídla firmy ze dne 29.2.2008.
- Dohoda o úhradě poštovného ze dne 2.1.2009.
- Dohoda o zpracování účetnictví za běžných obchodních podmínek.

**Uzavřené se společností EAST TRADING, s.r.o.**

- K poslednímu datu rozhodného období neměla společnost Pivovarský holding, a.s., uzavřenu žádnou smlouvu.

**6. Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma, a posouzení jejího vyrovnání podle §§ 71 a 72**

Na základě smluv uvedených v odst. 5. shora nevznikla společnosti Pivovarský holding, a.s., žádná újma.



## 7. Hodnocení vztahů a rizik

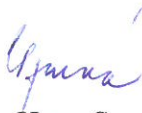
S ohledem na prověřené právní vztahy mezi ovládanou osobou, ovládající osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou je zřejmé, že v důsledku smluv, uzavřených v rozhodném období, nevznikla ovládané osobě žádná újma. V rozhodném období ze vztahů mezi ovládanou osobou, ovládající osobou a osobami ovládajícími stejnou ovládající osobou nevznikly výhody nebo nevýhody a neplynou pro ovládanou osobu rizika.

V Ostravě dne 15. 3. 2024

Pivovarský holding, a.s.



Ing. Vladimír Vlček  
předseda představenstva



Ing. Hana Spurná  
člen představenstva



Marie Muroňová  
člen představenstva

**Stanovisko dozorčí rady společnosti Pivovarský holding, a.s.  
k přezkoumání zprávy o vztazích mezi propojenými osobami dle ust. § 83 a násl. zákona  
č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstev, v platném znění („zákon  
o obchodních korporacích“), ze dne 25. 3. 2024, pro jednání valné hromady**

Dozorčí rada konstatuje, že představenstvu akciové společnosti **Pivovarský holding, a.s.**, se sídlem Ostrava – Moravská Ostrava, Gorkého 3037/2, PSČ 702 00, IČ: 45193355, zapsané v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě v oddíle B, vložka 294, (dále jen „Společnost“), vznikla ve smyslu ust. § 82 zákona o obchodních korporacích zákonná povinnost ve lhůtě tří (3) měsíců od skončení účetního období zpracovat písemnou zprávu o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami za uplynulé účetní období (dále jen „zpráva o vztazích“).

Představenstvo Společnosti tuto zákonnou povinnost splnilo a vypracovalo předmětnou zprávu o vztazích za účetní období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023, která byla schválena představenstvem dne 15. března 2024. Dozorčí rada se zabírala přezkoumáním zprávy o vztazích Společnosti. Dozorčí rada jako kontrolní orgán Společnosti tuto zprávu přezkoumala v souladu s ustanovením § 83 a násl. zákona o obchodních korporacích. Dozorčí rada zkonstatovala v rámci svého přezkumu, že představenstvo Společnosti splnilo zákonnou lhůtu tří (3) měsíců od skončení účetního období pro vypracování této zprávy o vztazích.

Představenstvo Společnosti předložilo tuto zprávu o vztazích k přezkoumání dozorčí radě Společnosti. Při své kontrolní činnosti se dozorčí rada zaměřila i na přezkum skutečností ve zprávě o vztazích uvedených, a to konkrétně na strukturu vztahů ve skupině, jejíž součástí Společnost je, na úlohu Společnosti ve skupině, na způsob a prostředky ovládnání. Kontrolovala přehled vzájemných smluv ve skupině a jednání učiněných na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, dále posuzovala újmu a její vyrovnání a hodnotila vztahy a rizika v rámci skupiny.

Dozorčí rada se ztotožnila se závěrem představenstva Společnosti, že na základě smluv uzavřených v dotčeném období mezi Společností a ostatními osobami ze skupiny, které zmiňuje představenstvo společnosti ve zprávě o vztazích, jiných jednání ani opatření, která byla v zájmu nebo na popud těchto osob uskutečněna Společností v dotčeném období, Společnosti nevznikla žádná újma a že Společnosti z účasti ve skupině nevyplývají nevýhody. Dozorčí rada potvrdila též závěr, že ze vztahů v rámci skupiny neplynou pro Společnost žádná rizika.

Dozorčí rada považuje představenstvem vypracovanou zprávu o vztazích za dokument poskytující pravdivý obraz o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami za účetní období roku 2023. Dozorčí radě nejsou známy žádné jiné ve zprávě o vztazích neuvedené skutečnosti.

V Ostravě dne 25. března 2024

Ing. Jozef Dejčík

předseda dozorčí rady

# ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

## pro akcionáře společnosti Pivovarský holding, a.s.

### *Výrok auditora*

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Pivovarský holding, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2023, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2023, a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny na stránce 1 přílohy této účetní závěrky.

**Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Pivovarský holding, a.s. k 31. 12. 2023 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2023 v souladu s českými účetními předpisy.**

### *Základ pro výrok*

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### *Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě*

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 statutární orgán 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 (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) 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 (materiality), 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 (materiálních) 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 (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci



uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

### ***Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti za účetní závěrku***

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen 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 statutární orgán plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

### ***Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky***

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), 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 statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat statutární orgán 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.

FINECO audit spol. s r.o.  
Ke Kamenině 453/18, Ostrava-Hrušov  
evidenční číslo 243

Ing. Ivo Knopp  
statutární auditor a jednatel společnosti  
evidenční číslo 1537

Ostrava, 23. května 2024

FINECO audit spol. s r.o.  
Ke Kamenině 18/453  
711 00 Ostrava-Hrušov  
DIČ: CZ25366092



---

podpis a razítko



**Pivovarský holding, a.s.**

**Účetní závěrka  
za rok končící 31. 12. 2023**

## ROZVAHA v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Pivovarský holding, a.s.

Účetní jednotka doručí  
účetní závěrku současně  
s doručením daňového přiznání  
za daň z příjmů

**ke dni 31.12.2023**  
(v celých tisících Kč)

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání, liší-li se od bydliště

ul.Gorkého 3037/2  
Ostrava  
702 00

1 x příslušnému finančnímu  
úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2023		45193355

Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	805 498	126 504	678 994	663 825
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2				
B.	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	408 030	116 901	291 129	291 204
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek Součet I.1. až I.5.	4	27	27		
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	5				
B.I.2.	Ocenitelná práva	6	27	27		
B.I.2.1.	Software	7	27	27		
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	8				
B.I.3.	Goodwill	9				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10				
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dl. nehmotný majetek a nedokončený dl. nehmotný majetek	11				
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek Součet II.1. až II.5.	14	128 658	71 049	57 609	59 186
B.II.1.	Pozemky a stavby	15	111 219	55 323	55 896	56 864
B.II.1.1.	Pozemky	16	3 039		3 039	3 009
B.II.1.2.	Stavby	17	108 180	55 323	52 857	53 855
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	17 369	15 726	1 643	2 252
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	19				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20	55		55	55
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	21				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	22				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23	55		55	55
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek a nedokončený dl. hmotný majetek	24	15		15	15
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25				
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	15		15	15
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek Součet III.1. až III.7.	27	279 345	45 825	233 520	232 018
B.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	28	230 014	1 428	228 586	228 432
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	29				
B.III.3.	Podíly – podstatný vliv	30	49 331	44 397	4 934	3 586




Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.II.3.1.	Náklady příštích období	145				
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštích období	146				
C.II.3.3.	Příjmy příštích období	147				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek Součet III.1. až III.2.	68				
C.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	69				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	70				
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	161 352		161 352	293 590
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	37		37	35
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	161 315		161 315	293 555
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1. až D.3.	74	4 371		4 371	1 105
D.1.	Náklady příštích období	75	20		20	35
D.2.	Komplexní náklady příštích období	76				
D.3.	Příjmy příštích období	77	4 351		4 351	1 070

Označení	PASIVA		čís. řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b		c	5	6
	PASIVA CELKEM	Součet A. až D.	78	678 994	663 825
A.	Vlastní kapitál	Součet A.I. až A.VI.	79	643 390	623 968
A.I.	Základní kapitál	Součet I.1. až I.3.	80	570 496	570 496
A.I.1.	Základní kapitál		81	570 496	570 496
A.I.2.	Vlastní podíly (-)		82		
A.I.3.	Změny základního kapitálu		83		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	Součet II.1. až II.2.	84		
A.II.1.	Ážio		85		
A.II.2.	Kapitálové fondy		86		
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy		87		
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)		88		
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		89		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)		90		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		91		
A.III.	Fondy ze zisku	Součet III.1. až III.2.	92		
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy		93		
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy		94		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	Součet IV.1. až IV.2.	95	53 471	-19 072
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)		96	53 471	-19 072
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		98		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)		99	19 423	72 544
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)		100		
B. + C.	Cizí zdroje	Součet B. + C.	101	35 444	39 735
B.	Rezervy	Součet B.1. až B.4.	102		
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky		103		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů		104		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		105		
B.4.	Ostatní rezervy		106		



Označení a	PASIVA b		čís. řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
			c	5	6
C.	Závazky	Součet C.I. až C.III.	107	35 444	39 735
C.I.	Dlouhodobé závazky	Součet I.1. až I.9.	108	21 891	22 395
C.I.1.	Vydané dluhopisy		109		
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		110		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy		111		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím		112		
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy		113		
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů		114		
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě		115		
C.I.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba		116		
C.I.7.	Závazky – podstatný vliv		117	19 650	20 498
C.I.8.	Odložený daňový závazek		118	2 241	1 897
C.I.9.	Závazky – ostatní		119		
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům		120		
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní		121		
C.I.9.3.	Jiné závazky		122		
C.II.	Krátkodobé závazky	Součet II.1. až II.8.	123	13 553	17 340
C.II.1.	Vydané dluhopisy		124		
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		125		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy		126		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím		127		
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy		128	1 103	992
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů		129	181	1 556
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě		130		
C.II.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba		131		
C.II.7.	Závazky – podstatný vliv		132		
C.II.8.	Závazky ostatní		133	12 269	14 792
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům		134		
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci		135		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům		136	265	237
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		137	147	131
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace		138	1 954	4 532
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní		139		3
C.II.8.7.	Jiné závazky		140	9 903	9 889

Označení a	PASIVA b	čís. řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
C.III.	Časové rozlišení pasiv Součet III.1. až III.2.	148		
C.III.1.	Výdaje příštích období	149		
C.III.2.	Výnosy příštích období	150		
D.	Časové rozlišení pasiv Součet D.1. až D.2.	141	160	122
D.1.	Výdaje příštích období	142	160	122
D.2.	Výnosy příštích období	143		

Sestaveno dne: 20.05.2024		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou 
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání finanční činnosti, pronájem nebytových prostor	Pozn.:

FINECO audit spol. s r.o.  
Ke Kamenině 18/453  
711 00 Ostrava-Hrušov  
DIČ: CZ25366092

Účetní jednotka doručí účetní závěrku současně s doručením daňového přiznání za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu úřadu

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni 31.12.2023  
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2023		45193355

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Pivovarský holding, a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání, liší-li se od bydliště

ul.Gorkého 3037/2  
Ostrava  
702 00

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	17 418	16 482
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A.	Výkonová spotřeba Součet A.1. až A.3.	3	7 367	5 976
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	3 144	2 604
A. 3.	Služby	6	4 223	3 372
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady Součet D.1. až D.2.	9	5 831	5 288
D. 1.	Mzdové náklady	10	4 207	3 817
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	1 624	1 471
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	1 330	1 213
D. 2.2.	Ostatní náklady	13	294	258
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti Součet E.1. až E.3.	14	3 495	1 870
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	3 495	3 369
E. 1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16	3 495	3 369
E. 1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné	17		
E. 2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		-1 499
III.	Ostatní provozní výnosy Součet III.1. až III.3.	20	411	43
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		
III. 2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	411	43
F.	Ostatní provozní náklady Součet F.1. až F.5.	24	813	2 414
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
F. 2.	Prodaný materiál	26		
F. 3.	Daně a poplatky	27	59	70
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	754	2 344
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	323	977

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	Součet IV.1. až IV.2.	31	60 000
IV. 1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba		32	60 000
IV. 2.	Ostatní výnosy z podílů		33	
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly		34	
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	Součet V.1. až V.2.	35	
V. 1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku – ovládaná nebo ovládající osoba		36	
V. 2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		37	
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem		38	
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	Součet VI.1. až VI.2.	39	22 499
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba		40	5 389
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy		41	17 110
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti		42	-1 501
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	Součet J.1. až J.2.	43	735
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba		44	735
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady		45	
VII.	Ostatní finanční výnosy		46	2 037
K.	Ostatní finanční náklady		47	1 717
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	23 585
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	* (ř. 30) + * (ř. 48)	49	23 908
L.	Daň z příjmů	Součet L.1. až L.2.	50	4 485
L. 1.	Daň z příjmů splatná		51	4 142
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)		52	343
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	** (ř. 49) - L.	53	19 423
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		54	
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	** (ř. 53) - M.	55	19 423
*	Čistý obrát za účetní období	I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	42 365

Sestaveno dne: 20.05.2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání finanční činnosti, pronájem nebytových prostor
	Pozn.:

FINECO audit spol. s r.o.  
Ke Kamenině 18/453  
711 00 Ostrava-Hrušov  
DIČ: CZ25366092



**Pivovarský holding, a.s.**  
**IČ 45193355**

---

**Příloha v účetní závěrce  
k 31.12.2023**

---

**Za statutární orgán společnosti:**

**Ing. Vladimír Vlček  
předseda představenstva**



Příloha je zpracována v souladu s Vyhláškou 500/2002 Sb., v platném znění, kterou se stanoví obsah účetní závěrky pro podnikatele. Údaje přílohy vycházejí z účetních písemností účetní jednotky (účetní doklady, účetní knihy a ostatní účetní písemnosti) a z dalších podkladů, které má účetní jednotka k dispozici. Hodnotové údaje jsou vykázány v celých tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.

Účetní závěrka je sestavena k datu 31. 12. 2023.

## Čl. I Obecné údaje

### 1. Popis účetní jednotky

*Obchodní firma:* Pivovarský holding, a.s.  
*Sídlo:* ul. Gorkého 3037/2, Ostrava, PSČ 702 00  
*Právní forma:* akciová společnost  
*IČ:* 45193355

Pivovarský holding, a.s. zahájil svoji činnost dne 16.1.1992 zápisem v obchodním rejstříku, vedeném Krajským obchodním soudem v Ostravě - oddíl B, číslo vložky 294 na základě schválení Ministerstvem pro správu národního majetku a jeho privatizaci dne 19.12.1991 č. j. 20/121/91 pod názvem společnosti Pivovarský investiční fond Radegast, a.s., s předmětem podnikání společnosti shromažďování peněžních prostředků, včetně investičních bodů od právnických a fyzických osob, za účelem jejich použití na účasti podnikání podle zákona č.248/1992 Sb. ze dne 28.4.1992 o investičních společnostech a investičních fondech.

Rozhodnutím valné hromady ze dne 26.6.1998 došlo k transformaci investičního fondu na akciovou společnost a ke změně názvu společnosti na Pivovarský holding, a.s.. Tato změna byla zapsána do obchodního rejstříku dne 29.10.1998.

Na základě této skutečnosti Komise pro cenné papíry svým rozhodnutím ze dne 25.6.1998, č.j.: 105/11347a/1998, které nabylo právní moci dne 29.6.1998 odejmula povolení ke vzniku investičního fondu. Tato změna byla zapsána do obchodního rejstříku 29.10.1998.

Hlavním předmětem činnosti jsou veškeré činnosti související se správou, údržbou, pronájmem nemovitostí a půjčováním finančních prostředků, vedení účetnictví.

### 2. Orgány společnosti k 31.12.2023 a ke dni zpracování přílohy k účetní závěrce

Nejvyšším orgánem společnosti je valná hromada. Statutárním orgánem společnosti, který řídí činnost společnosti je představenstvo. Kontrolním orgánem je dozorčí rada. Ve sledovaném období nedošlo ke změně ve složení představenstva. Ve sledovaném období nedošlo ke změnám na pozici kontrolních orgánů. K žádným jiným změnám, které by podléhaly zápisu do obchodního rejstříku nedošlo.

Představenstvo společnosti je tříčlenné :

Složení představenstva ke dni 31.12.2023 a ke dni zpracování účetní závěrky	Den vzniku členství	Den vzniku funkce
Ing. Vladimír Vlček, předseda představenstva	25.6.2013	25.6.2013
Ing. Hana Spurná, člen představenstva	25.11.2011	-
Marie Muroňová, člen představenstva	29.06.2002	-

Kontrolním orgánem společnosti je dozorčí rada, která je rovněž tříčlenná :

<b>Složení dozorčí rady ke dni 31.12.2023 a ke dni zpracování účetní závěrky</b>	<b>Den vzniku členství</b>	<b>Den vzniku funkce</b>
Ing. Jozef Dejčík, předseda dozorčí rady	25.6.2013	25.6.2013
Ing. Jaroslav Lapčík, člen dozorčí rady	30.6.2010	-
Prof. Ing. Jiří Kern, CSc., člen dozorčí rady	30.06.2012	-

### **3. Identifikace skupiny**

Společnost Pivovarský holding, a.s. je součástí konsolidovaného celku. Konsolidovanou účetní závěrku sestavuje Všeobecná obchodní společnost, spol. s r.o., IČ 60468785, se sídlem Gorkého 3037/2, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava.

## **Čl. II**

### **Informace o účetních metodách, obecných účetních zásadách a způsobech oceňování**

Účetnictví společnosti je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu s českým zákonem o účetnictví a navazujícími předpisy pro vedení účetnictví podnikatelů.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu o oceňování majetku historickými cenami, zásadu účtování ve věčné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

#### **1. Změny způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování oproti předcházejícímu účetnímu období**

V průběhu roku 2023 nedošlo ke změně způsobu účtování oproti účtování v předcházejícím období. Nebyly použity reprodukční pořizovací ceny.

#### **2. Zásadní účetní postupy používané ve společnosti**

##### **2.1 Zásoby**

Společnost účtuje přímo do spotřeby materiál drobného charakteru (kancelářské potřeby, tiskopisy, čisticí prostředky apod.) a drobný dlouhodobý hmotný majetek, o kterém rozhodla, že bude o něm účtovat jako o zásobách. Pořizuje pouze materiál drobného charakteru určený pro spotřebu. K 31.12.2023 neměla společnost žádný materiál, který by překračoval množství určující běžnou spotřebu. Ke dni 31.12.2023 společnost nevlastní žádné zboží určené k prodeji.

##### **2.2 Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek**

Veškerý nakupovaný majetek během účetního období 2023 byl oceňován pořizovacími náklady.

### **Odpisování majetku**

Dlouhodobým hmotným majetkem je majetek, jehož ocenění je vyšší než 80 000 Kč v jednotlivém případě a doba použitelnosti je delší než jeden rok. Věci nabyté finančním leasingem bez ohledu na jejich ocenění a dobu použitelnosti jsou také dlouhodobým hmotným majetkem.

Dlouhodobý nehmotný majetek tvoří majetkové položky, jejichž ocenění je vyšší než 80 000 Kč a doba použitelnosti delší než jeden rok.

Technické zhodnocení, pokud převýšilo u jednotlivého majetku v úhrnu za účetní období částku 80 000 Kč a je v tomto účetním období uvedeno do užívání, zvyšuje pořizovací cenu dlouhodobého majetku.

Metody odpisování pro dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek :

- pořízený majetek se odepisuje v souladu s odpisovým plánem počínaje měsícem zařazení do používání,
- odpisy se počítají z ceny, ve které je majetek oceněn v účetnictví, a to do její výše,
- odpisy se účtují do nákladů společnosti měsíčně. Měsíční odpis se rovna jedné dvanáctině ročního stanoveného odpisu,
- majetek se přestává odpisovat a případná zůstatková hodnota je zúčtována do nákladů v měsíci vyřazení,
- o případném přerušení odpisování z důvodu nevyužití majetku rozhodne výkonný ředitel společnosti.

**Dlouhodobý hmotný majetek** je účetně odpisován rovnoměrně, přičemž pro zatřídění majetku se použije odpisových skupin, které stanoví pro jednotlivé druhy majetku § 30, odst. 1 zákona o daních z příjmu č. 586/1992 Sb. v platném znění :

Odpisová skupina	Doba odpisování v letech/měsících
1	3 / 36
2	5 / 60
3	10 / 120
4	20 / 240
5	30 / 360
6	50 / 600

Drobný hmotný majetek v ceně pořízení do 80 000 Kč s dobou použitelnosti delší než jeden rok není účtován na účtech dlouhodobého majetku, ale je o něm účtováno jako o zásobách. Při zařazení do užívání je zúčtován do spotřeby na účet 501 – s analytikou, přičemž majetek v ocenění od 3 001 Kč do 80 000 Kč včetně je sledován v mimoúčetní evidenci a to po celou dobu užívání ve společnosti. V mimoúčetní evidenci je sledována bez ohledu na pořizovací cenu výpočetní technika, kopírky, tiskárny, nábytek.

**Dlouhodobý nehmotný majetek** (mimo dlouhodobého drobného nehmotného majetku) je účetně odpisován rovnoměrně, a to v délce předpokládané doby používání.

Drobný nehmotný majetek v ceně pořízení do 80 000 Kč s dobou použitelnosti delší než jeden rok není účtován na účtech dlouhodobého majetku, ale při pořízení se zúčtuje do nákladů na účet 518 – s analytikou. Přičemž majetek v ocenění od 5 001 Kč do 80 000 Kč včetně je sledován v mimoúčetní evidenci a to po celou dobu užívání ve společnosti.

### **2.3 Cenné papíry a majetkové účasti**

#### **Cenné papíry a podíly se oceňují**

- a) k okamžiku pořízení pořizovacími cenami.
- b) při prodeji či jiném úbytku cenou zjištěnou váženým aritmetickým průměrem

- c) k okamžiku účetní závěrky reálnou hodnotou s výjimkou
- cenných papírů držených do splatnosti,
  - dluhopisů pořízených v primárních emisích neurčených účetní jednotkou k obchodování
  - cenných papírů emitovaných účetní jednotkou
  - cenných papírů představujících účast v ovládané osobě s rozhodujícím nebo podstatným vlivem.

#### **Cenné papíry přeceňované na reálnou hodnotu:**

- a) ostatní cenné papíry, u kterých účetní jednotka není ovládající osobou ani osobou s podstatným vlivem (< 20 % podíl), účetní jednotce není známo, jak dlouho bude cenné papíry tohoto typu držet, a přecenění je tedy účtováno rozvahově prostřednictvím účtu 414 na základě kvalifikovaného odhadu nebo posudku znalce. Lze použít rovněž opravnou položku, a to u ocenění směrem dolů.
- b) cenné papíry k obchodování, které jsou obchodovány na evropském regulovaném trhu nebo na zahraničním obdobném trhu a jsou pořízeny účetní jednotkou k obchodování, přecenění je k datu účetní závěrky prováděno výsledkově. Tento typ cenných papírů účetní jednotka k 31.12.2023 nevlastnila.

Není-li objektivně možné stanovit reálnou hodnotu nebo pokud náklady na získání informace o reálném ocenění převyšují přínosy plynoucí z těchto informací, pak účetní jednotka o reálné hodnotě neúčtuje.

#### **Majetkové účasti (podíly, cenné papíry) představující účast v ovládané osobě nebo v osobě pod podstatným vlivem**

Tyto cenné papíry jsou oceňovány v souladu s § 25 zákona o účetnictví pořizovací cenou. V případě, že účetní jednotka zjistí snížení hodnoty, použije opravnou položku.

#### **Dlužné cenné papíry a cenné papíry držené do splatnosti**

U dlužných cenných papírů se účtuje o **úrokovém výnosu** na vrub analytického účtu k příslušnému účtu cenných papírů a ve prospěch účtu v účtové skupině 66 a to ve věcné a časové souvislosti.

Při nákupu u dlužných cenných papírů držených do splatnosti – pláť dluhopisu se nepřeceňuje podle trhu na reálnou hodnotu, neboť není určen k obchodování, nýbrž ke splatnosti (výplatě jmenovité hodnoty). Časově se rozlišuje diskont/prémie.

### **2.4 Stanovení opravných položek k majetku**

#### **2.4.1. Opravné položky k cenným papírům a účastem**

Opravné položky stanovuje účetní jednotka k cenným papírům, které se nepřeceňují na reálnou hodnotu nebo u nich reálnou hodnotu nelze stanovit a to v případech, kdy na základě inventarizace bylo zjištěno snížení hodnoty těchto cenných papírů z relevantních informací, které jsou v daném okamžiku k dispozici.

#### **2.4.2. Opravné položky k pohledávkám**

U pohledávek, které jsou po splatnosti déle než rok, jsou opravné položky vytvářeny zpravidla ve výši 100 % nominální hodnoty, respektive pořizovací ceny. Jednotlivé pohledávky jsou dále bez ohledu na dobu splatnosti individuálně posuzovány při inventarizaci a v závislosti na zjištěných informacích jsou opravné položky korigovány, případně vytvářeny i u pohledávek s dobou po splatnosti do jednoho roku. V tomto posuzování je zahrnuto také zohlednění případných výsledků konkurzních řízení.

### **2.5 Způsob uplatněný při přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu**

Pro přepočet cizí měny na českou měnu společnost používá denní směnný kurz stanovený ČNB vyhlášený ke dni vzniku účetního případu.

**Čl. III**  
**Doplňující údaje k rozvaze a výkazu zisků a ztrát**

**1. Hmotný, nehmotný majetek a finanční majetek kromě pohledávek**

**1.1. Hmotný a nehmotný majetek kromě pohledávek – doplňující informace**

Majetek neuvedený v rozvaze v tis. Kč

Název majetku	Pořizovací cena
Drobný hmotný majetek	1 617
Drobný nehmotný majetek	53
<b>Celkem</b>	<b>1 670</b>

Tento majetek tvoří předměty dlouhodobé spotřeby - dlouhodobý drobný hmotný majetek a dlouhodobý drobný nehmotný majetek – v pořizovacích cenách do hranice pro odpisování. Majetek je sledován v mimoúčetní evidenci.

**1.2 Dlouhodobý majetek pořízený formou finančního pronájmu**

V roce 2023 ani v minulém účetním období společnost neměla majetek pořízený formou finančního leasingu.

**2. Pohledávky a závazky**

**2.1 Pohledávky se splatností delší než 5 let**

Společnost uzavřela smlouvy o úvěru se svou dceřinou společností Union Invest Holding, a.s.. se splatností 31.12.2033.

**2.2 Závazky se splatností delší než 5 let**

Společnost uzavřela smlouvu o úvěru se svou dceřinou společností OMNIA Real, s.r.o. se splatností 31.12.2030.

**2.3 Pohledávky kryté podle zástavního práva nebo jištěné jiným způsobem**

Společnost neměla k 31.12.2023 žádné pohledávky kryté podle zástavního práva nebo jištěné jiným způsobem.

**2.4 Závazky kryté podle zástavního práva nebo jištěné jiným způsobem**

Společnost uzavřela smlouvu o úvěru se svou dceřinou společností OMNIA Real, s.r.o., tento úvěr je zajištěn blankosměnkou.

**2.5 Pohledávky za členy orgánů společnosti**

Společnost neposkytla ani nesjednala v účetním období roku 2023 žádné zálohy, závdavky, zápůjčky nebo úvěry ani ostatní plnění jak v peněžní, tak bezplatné či naturální formě současným ani bývalým členům orgánů společnosti nebo řídicích orgánů.

**2.6 Pohledávky neuvedené v rozvaze – sledované v podrozvahové evidenci**

Společnost neměla v minulém účetním období ani k 31.12.2023 žádné pohledávky nevyúčtované v účetnictví a neuvedené v rozvaze.

**2.7 Závazky neuvedené v rozvaze**

Společnost neměla v minulém účetním období ani k 31.12.2023 žádné závazky nevyúčtované v účetnictví a neuvedené v rozvaze.

Společnost nemá žádné závazky po splatnosti z pojistného na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti, ani veřejného zdravotního pojištění. Rovněž nemá žádné daňové nedoplatky k místně příslušným finančním orgánům.

**3. Informace o položkách dlouhodobých aktiv**

v tis. Kč

Dlouhodobá aktiva	Počáteční stav	Přírůstky	Úbytky	Konečný stav	Opravné položky a oprávky			Úroky
					Počátek	Změna	Konec	
Dlouhodobý nehmotný majetek	27	0	0	27	27	0	27	---
Dlouhodobý hmotný majetek	126 740	1 918	0	128 658	67 554	3 495	71 049	---
Dlouhodobý finanční majetek	279 345	0	0	279 345	47 327	-1 502	45 825	---
Dlouhodobé pohledávky vč. záloh	74 942	39 962	7 430	107 474	0	0	0	---

**4. Transakce a vztahy se spřízněnými subjekty**

Společnost neprovedla v účetním období 2023 žádné transakce se spřízněnou stranou, které by nebyly uzavřeny za běžných tržních podmínek.

**5. Zaměstnanci v účetním období**

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v roce 2023: 8

## 6. Vlastní kapitál

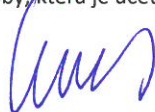
v tis. Kč

	Stav k 31.12.2021	Zvýšení	Snížení	Stav k 31.12.2022	Zvýšení	Snížení	Stav k 31.12.2023
Základní kapitál	570 496	0	0	570 496	0	0	570 496
Zákonný rezervní fond	0	0	0	0	0	0	0
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	0	0	0	0	0	0	0
HV minulých let	-46 809	27 737	0	-19 072	72 544	0	53 471
HV běžného účetního období	27 737	72 544	27 737	72 544	19 423	72 544	19 423
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>551 424</b>			<b>623 968</b>			<b>643 390</b>

## Čl. III

## Události po datu účetní závěrky

Vedení Společnosti zvážilo současnou politicko-ekonomickou situaci v České republice a dospělo k závěru, že nemá významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2023 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

Sestaveno dne:	20.5.2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou:
		
		Ing. Vladimír Vlček, předseda představenstva