

# ROZVAHA

k... **3 1 . 1 2 . 2 0 1 9** .....

v jednotkách K

I	0	7	9	6	8	3	1	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název ú etní jednotky

**Ineva Estates**

**s.r.o.**

Sídlo nebo bydlišt ú etní jednotky  
a místo podnikání, liší-li se od bydlišt

**Karolinská 661/4**

**Praha 8**

**186 00**

Ozna .	AKTIVA	íslo ádku	B žné ú etní období			Minulé období	
			Brutto	Korekce	Netto	Netto	
	AKTIVA CELKEM	A.+B.+C.+D.	001	<b>35 674 178</b>		<b>35 674 178</b>	
A.	Pohledávky za upsany základní kapitál	ú ty 353	002				
B.	Stálá aktiva	B.I.+...+B.III.	003	<b>35 624 174</b>		<b>35 624 174</b>	
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	B.I.1.+...+B.I.x.	004				
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	ú ty 012, (-)072, (-)091AÚ	005				
B.I.2.	Ocenitelná práva	B.I.2.1.+B.I.2.2.	006				
B.I.2.1.	Software	ú ty 013, (-)073, (-)091AÚ	007				
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	ú ty 014, (-)074, (-)091AÚ	008				
B.I.3.	Goodwill	ú ty 015, (-)075, (-)091AÚ	009				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	ú ty 019, (-)079, (-)091AÚ	010				
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokon ený dlouhodobý nehmotný majetek	B.I.5.1.+B.I.5.2.	011				
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	ú ty 051, (-)095AÚ	012				
B.I.5.2.	Nedokon ený dlouhodobý nehmotný majetek	ú ty 041, (-)093	013				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	B.II.1.+...+B.II.x	014				
B.II.1.	Pozemky a stavby	B.II.1.1.+B.II.1.2.	015				
B.II.1.1.	Pozemky	ú ty 031, (-)092AÚ	016				
B.II.1.2.	Stavby	ú ty 021, (-)081, (-)092AÚ	017				
B.II.2.	Hmotné movité v ci a jejich soubory	ú ty 022, (-)082, (-)092AÚ	018				
B.II.3.	Oce ovací rozdíl k nabytému majetku	ú ty 097, (-)098	019				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	B.II.4.1.+...+B.II.1.3.	020				
B.II.4.1.	P stitelské celky trvalých porost	ú ty 025, (-)085, (-)092AÚ	021				
B.II.4.2.	Dosp lá zví ata a jejich skupiny	ú ty 026, (-)086, (-)092AÚ	022				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	ú ty 029, 032, (-)089, (-)092AÚ	023				
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokon ený dlouhodobý hmotný majetek	B.II.5.1.+B.II.5.2.	024				
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	ú ty 052, (-)095AÚ	025				
B.II.5.2.	Nedokon ený dlouhodobý hmotný majetek	ú ty 042, (-)094	026				
B.III.	Dlouhodobý finan ní majetek	B.III.1.+...+B.III.x	027	<b>35 624 174</b>		<b>35 624 174</b>	
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	ú ty 043, 061, (-)096AÚ	028	<b>35 624 174</b>		<b>35 624 174</b>	
B.III.2.	Záp j ky a úv ry - ovládaná nebo ovládající osoba	ú ty 066, (-)096AÚ	029				
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	ú ty 043, 062, (-)096AÚ	030				
B.III.4.	Záp j ky a úv ry - podstatný vliv	ú ty 067, (-)096AÚ	031				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	ú ty 043, 063, 065, (-)096AÚ	032				
B.III.6.	Záp j ky a úv ry - ostatní	ú ty 068, (-)096AÚ	033				
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finan ní majetek	B.III.7.1.+B.III.7.2.	034				
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finan ní majetek	ú ty 043, 069, (-)096AÚ	035				
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finan ní majetek	ú ty 053, (-)095AÚ	036				
C.	Ob žná aktiva	C.I.+C.II.+C.III.+C.IV.	037	<b>50 004</b>		<b>50 004</b>	
C.I.	Zásoby	C.I.1.+...+C.I.x	038				
C.I.1.	Materiál	ú ty 111, 112, 119, (-)191	039				
C.I.2.	Nedokon ená výroba a polotovary	ú ty 121, 122, (-)192, (-)193	040				
C.I.3.	Výrobky a zboží	C.I.3.1.+C.I.3.2.	041				

Ozna .	AKTIVA	íslo ádku	B žné ú etní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
C.I.3.1.	Výrobky ú ty 123, (-)194	042				
C.I.3.2.	Zboží ú ty 131, 132, 139, (-)196	043				
C.I.4.	Mladá a ostatní zví ata a jejich skupiny ú ty 124, (-)195	044				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby ú ty 151, 152, 153, (-)197, (-)198, (-)199	045				
C.II.	Pohledávky C.II.1+C.II.2.+C.II.3.	046				
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky C.II.1.1.+...+C.II.1.x.	047				
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztah ú ty 311AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ	048				
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba ú ty 351AÚ, (-)391AÚ	049				
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv ú ty 352AÚ, (-)391AÚ	050				
C.II.1.4.	Odložená da ová pohledávka ú ty 481	051				
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní C.II.1.5.1.+...+C.II.1.5.4.	052				
C.II.1.5.1	Pohledávky za spole níky ú ty 354AÚ, 355AÚ, 358AÚ, (-)391AÚ	053				
C.II.1.5.2	Dlouhodobé poskytnuté zálohy ú ty 314AÚ, (-)391AÚ	054				
C.II.1.5.3	Dohadné ú ty aktivní ú ty 388	055				
C.II.1.5.4	Jiné pohledávky ú ty 335, 371, 373, 374, 375, 376, 378, (-)391AÚ	056				
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky C.II.2.1.+...+C.II.2.x.	057				
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztah ú ty 311AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ	058				
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba ú ty 351AÚ, (-)391AÚ	059				
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv ú ty 352AÚ, (-)391AÚ	060				
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní C.II.2.4.1.+...+C.II.2.4.6.	061				
C.II.2.4.1	Pohledávky za spole níky ú ty 354AÚ, 355AÚ, 358AÚ, (-)391AÚ	062				
C.II.2.4.2	Sociální zabezpe ení a zdravotní pojišt ní ú ty 336, (-)391AÚ	063				
C.II.2.4.3	Stát - da ové pohledávky ú ty 341, 342, 343, 345, (-)391AÚ	064				
C.II.2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy ú ty 314AÚ, (-)391AÚ	065				
C.II.2.4.5	Dohadné ú ty aktivní ú ty 388	066				
C.II.2.4.6	Jiné pohledávky ú ty 335, 371, 373, 374, 375, 376, 378, (-)391AÚ	067				
C.II.3.	asové rozlišení aktiv C.II.3.1.+...+C.II.3.x.	068				
C.II.3.1.	Náklady p íštích období ú ty 381	069				
C.II.3.2.	Komplexní náklady p íštích období ú ty 382	070				
C.II.3.3.	P íjmy p íštích období ú ty 385	071				
C.III.	Krátkodobý finan ní majetek C.III.1.+...+C.III.x.	072				
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba ú ty 254, 259, (-)291AÚ	073				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finan ní majetek ú ty 251, 253, 256, 257, 259, (-)291AÚ	074				
C.IV.	Pen žní prost edky C.IV.1.+...+C.IV.x.	075	<b>50 004</b>		<b>50 004</b>	
C.IV.1.	Pen žní prost edky v pokladn ú ty 211, 213, 261	076				
C.IV.2.	Pen žní prost edky na ú tech ú ty 221, 261	077	<b>50 004</b>		<b>50 004</b>	
D.	asové rozlišení aktiv D.1.+...+D.x.	078				
D.1.	Náklady p íštích období ú ty 381	079				
D.2.	Komplexní náklady p íštích období ú ty 382	080				
D.3.	P íjmy p íštích období ú ty 385	081				

Ozna .	PASIVA	íslo ádku	B žné ú etní období	Minulé období	
			Netto	Netto	
	PASIVA CELKEM	A.+B.+C.+D.	001	<b>35 674 178</b>	
A.	Vlastní kapitál	A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.+A.VI.	002	<b>50 004</b>	
A.I.	Základní kapitál	A.I.1.+...+A.I.x.	003	<b>50 000</b>	
A.I.1.	Základní kapitál	ú ty 411 nebo 491	004	<b>50 000</b>	
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	ú ty (-)252	005		
A.I.3.	Zm ny základního kapitálu	ú ty (+/-)419	006		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	A.II.1.+...+A.II.x.	007		
A.II.1.	Ážio	ú ty 412	008		
A.II.2.	Kapitálové fondy	A.II.2.1.+...+A.II.2.5.	009		
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	ú ty 413	010		
A.II.2.2.	Oce ovací rozdíly z p ecen ní majetku a závazk (+/-)	ú ty (+/-)414	011		
A.II.2.3.	Oce ovací rozdíly z p ecen ní p i p em ních obchodních korporací (+/-)	ú ty (+/-)418	012		
A.II.2.4.	Rozdíly z p em n obchodních korporací (+/-)	ú ty 417	013		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocen ní p i p em ních obchodních korporací (+/-)	ú ty 416	014		
A.III.	Fondy ze zisku	A.III.1.+...+A.III.x.	015		
A.III.1.	Ostatní rezervní fond	ú ty 421, 422	016		
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	ú ty 423, 427	017		
A.IV.	Výsledek hospoda ení minulých let (+/-)	A.IV.1.+...+A.IV.x.	018		
A.IV.1.	Nerozd lený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	ú ty 428, 429	019		
A.IV.2.	Jiný výsledek hospoda ení minulých let (+/-)	ú ty 426	020		
A.V.	Výsledek hospoda ení b žného ú etního období (+/-)	Aktiva - A.1.-A.II.-A.III.-A.IV.-B.-C.-D.-A.VI	021	<b>4</b>	
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplat podílu na zisku (-)	ú ty 432	022		
B.+C.	Cizí zdroje	B.+C.	023	<b>35 624 174</b>	
B.	Rezervy	B.1.+...+B.x.	024		
B.1.	Rezerva na d chody a podobné závazky	ú ty 452	025		
B.2.	Rezerva na da z p íjm	ú ty 453	026		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních p edpis	ú ty 451	027		
B.4.	Ostatní rezervy	ú ty 459	028		
C.	Závazky	C.I.+C.II.+C.III.	029	<b>35 624 174</b>	
C.I.	Dlouhodobé závazky	C.I.1.+...+C.I.x.	030	<b>35 624 174</b>	
C.I.1.	Vydané dluhopisy	C.I.1.1.+C.I.1.2.	031		
C.I.1.1.	Vym nitelné dluhopisy	ú ty 473	032		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	ú ty 473	033		
C.I.2.	Závazky k úv rovým institucím	ú ty 461	034		
C.I.3.	Dlouhodobé p íjaté zálohy	ú ty 475	035		
C.I.4.	Závazky z obchodních vztah	ú ty 479	036		
C.I.5.	Dlouhodobé sm nky k úhrad	ú ty 478	037		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	ú ty 471	038		
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	ú ty 472	039		
C.I.8.	Odložený da ový závazek	ú ty 481	040		
C.I.9.	Závazky - ostatní	C.I.9.1.+...+C.I.9.3.	041	<b>35 624 174</b>	
C.I.9.1.	Závazky ke spole ník m	ú ty 364, 365, 366, 367, 368	042		
C.I.9.2.	Dohadné ú ty pasivní	ú ty 389	043		
C.I.9.3.	Jiné závazky	ú ty 372, 373, 377, 379, 474, 479	044	<b>35 624 174</b>	
C.II.	Krátkodobé závazky	C.II.1.+...+C.II.x.	045		
C.II.1.	Vydané dluhopisy	C.II.1.1.+C.II.1.2.	046		
C.II.1.1.	Vym nitelné dluhopisy	ú ty 241	047		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	ú ty 241	048		
C.II.2.	Závazky k úv rovým institucím	ú ty 221, 231, 232	049		
C.II.3.	Krátkodobé p íjaté zálohy	ú ty 324	050		
C.II.4.	Závazky z obchodních vztah	ú ty 321, 325	051		
C.II.5.	Krátkodobé sm nky k úhrad	ú ty 322	052		
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	ú ty 361	053		

Ozna .	PASIVA	íslo ádku	B žné ú etní období	Minulé období
			Netto	Netto
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	ú ty 362	054	
C.II.8.	Závazky ostatní	C.II.8.1.+...+C.II.8.7.	055	
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	ú ty 364, 365, 366, 367, 368	056	
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	ú ty 249	057	
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	ú ty 331, 333	058	
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	ú ty 336	059	
C.II.8.5.	Státní daňové závazky a dotace	ú ty 341, 342, 343, 345, 346, 347	060	
C.II.8.6.	Dohadné úty pasivní	ú ty 389	061	
C.II.8.7.	Jiné závazky	ú ty 372, 373, 377, 379	062	
C.III.	asové rozlišení pasiv	C.III.1.+...+C.III.x.	063	
C.III.1.	Výdaje p íších období	ú ty 383	064	
C.III.2.	Výnosy p íších období	ú ty 384	065	
D.	asové rozlišení pasiv	D.1.+...+D.x.	066	
D.1.	Výdaje p íších období	ú ty 383	067	
D.2.	Výnosy p íších období	ú ty 384	068	

Sestaveno dne: <b>17.8.2020</b>	Podpisový záznam fyzické osoby, která je ú etní jednotkou nebo statutárního orgánu ú etní jednotky, poznámka
Právní forma <b>společnost s ručením omezeným</b>	Rosenbaum Marek
ú etní jednotky:	
Podmínky podnikání:	
Pozn.:	

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

k. 3 1 . 1 2 . 2 0 1 9

Od: 7.3.2019 Do: 31.12.2019

v jednotkách K

I	0	7	9	6	8	3	1	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název ú etní jednotky

**Ineva Estates**

**s.r.o.**

Sídlo nebo bydlišt ú etní jednotky  
a místo podnikání, liší-li se od bydlišt

**Karolinská 661/4**

**Praha 8**

**186 00**

Ozna .	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	íslo ádku	Skute nost v ú etním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby z prodeje výrobk a služeb	ú ty 601, 602	001	
II.	Tržby za prodej zboží	ú ty 604	002	
A.	Výkonová spot eba	A.1.+...+A.x.	003	
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	ú ty 504	004	
A.2.	Spot eba materiálu a energie	ú ty 501, 502, 503	005	
A.3.	Služby	ú ty 511, 512, 513, 518	006	
B.	Zm na stavu zásob vlastní innosti (+/-)	ú ty 581, 582, 583, 584	007	
C.	Aktivace (-)	ú ty 585, 586, 587, 588	008	
D.	Osobní náklady	D.1.+...+D.x.	009	
D.1.	Mzdové náklady	ú ty 521, 522, 523	010	
D.2.	Náklady na sociální zabezpe ení, zdravotní pojišt ní a ostatní náklady	D.2.1.+D.2.2.	011	
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpe ení a zdravotní pojišt ní	ú ty 524, 525, 526	012	
D.2.2.	Ostatní náklady	ú ty 527, 528	013	
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	E.1.+...+E.x.	014	
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	E.1.1.+E.1.2.	015	
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	ú ty 551, 557	016	
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - do asné	ú ty 559	017	
E.2.	Úpravy hodnot zásob	ú ty 559	018	
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	ú ty 558, 559	019	
III.	Ostatní provozní výnosy	III.1.+...+III.x.	020	
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	ú ty 641	021	
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	ú ty 642	022	
III.3.	Jiné provozní výnosy	ú ty 644, 646, 647, 648, 697	023	
F.	Ostatní provozní náklady	F.1.+...+F.x.	024	
F.1.	Z statková cena prodaného dlouhodobého majetku	ú ty 541	025	
F.2.	Prodaný materiál	ú ty 542	026	
F.3.	Dan a poplatky	ú ty 531, 532, 538	027	
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady p íštích období	ú ty 552, 554, 555	028	
F.5.	Jiné provozní náklady	ú ty 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 597	029	
*	* Provozní výsledek hospoda ení (+/-)	I.+II.x+II.1.+III.x+III.-A.-B.-C.-D.-E.-F.	030	
IV.	Výnosy z dlouhodobého finan ního majetku - podíly	IV.1.+...+IV.x.	031	
IV.1.	Výnosy z podíl - ovládaná nebo ovládající osoba	ú ty 661, 665	032	
IV.2.	Ostatní výnosy z podíl	ú ty 661, 665	033	
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	ú ty 561	034	
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finan ního majetku	V.1.+...+V.x.	035	
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finan ního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	ú ty 661, 665	036	
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finan ního majetku	ú ty 661, 665	037	

Ozna .	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	íslo ádku	Skute nost v ú etním období	
			sledovaném	minulém
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finan ním majetkem ú ty 561, 566	038		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy VI.1.+...+VI.x.	039		
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba ú ty 662, 665	040		
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy ú ty 662, 665	041		
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finan ní oblasti ú ty 574, 579	042		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady J.1.+...+J.x.	043		
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba ú ty 562	044		
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady ú ty 562	045		
VII.	Ostatní finan ní výnosy ú ty 661, 663, 664, 666, 667, 668, 669, 698	046	<b>4</b>	
K.	Ostatní finan ní náklady ú ty 561, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 598	047		
*	Finan ní výsledek hospoda ení (+/-) IV.+V.+VI.+VII.-G.-H.-I.-J.-K.	048	<b>4</b>	
**	Výsledek hospoda ení p ed zdan ním (+/-)	049	<b>4</b>	
L.	Da z p íjm L.1.+...+L.x.	050		
L.1.	Da z p íjm splatná ú ty 591, 593, 595, 599	051		
L.2.	Da z p íjm odložená (+/-) ú ty 592	052		
**	Výsledek hospoda ení po zdan ní (+/-) **- L.	053	<b>4</b>	
M.	P evod podílu na výsledku hospoda ení spole ník m (+/-) ú ty 596	054		
***	Výsledek hospoda ení za ú etní období (+/-) **- M.	055	<b>4</b>	
*	istý obrat za ú etní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII. I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	<b>4</b>	

Sestaveno dne: <b>17.8.2020</b>	Podpisový záznam fyzické osoby, která je ú etní jednotkou nebo statutárního orgánu ú etní jednotky, poznámk
Právní forma <b>spole nost s ru ením omezeným</b> ú etní jednotky:	Rosenbaum Marek
P edm t podnikání:	
Pozn.:	

## PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK 2019

**Název společnosti:** Ineva Estates s.r.o.  
**Sídlo:** Karolinská 661, 186 00 Praha 8  
**Právní forma:** společnost s ručením omezeným  
**IČ:** 07968311

<i>Sestaveno dne:</i>	<i>Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou:</i>	
<b>25.3.2020</b>		
<i>Právní forma účetní jednotky:</i>	<i>Předmět podnikání:</i>	<i>Pozn.:</i>
<b>SPOLEČNOST S RUČENÍM OMEZENÝM</b>	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.	

## OBSAH

1.	OBECNÉ ÚDAJE .....	3
1.1.	ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI.....	3
1.2.	ZMĚNY A DODATKY V OBCHODNÍM REJSTRÁKU V UPLYNULÉM ÚČETNÍM OBDOBÍ .....	3
1.3.	ČLENOVÉ STATUTÁRNÍCH ORGÁNŮ .....	3
2.	ÚČETNÍ METODY A OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY .....	4
3.	PŘEHLED VÝZNAMNÝCH ÚČETNÍCH PRAVIDEL A POSTUPŮ .....	5
3.1.	DLOUHODOBÝ HMOTNÝ A NEHMOTNÝ MAJETEK .....	5
3.2.	POHLEDÁVKY .....	5
3.3.	ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ .....	5
3.4.	ÚVĚRY .....	5
3.5.	PŘEPOČTY ÚDAJŮ V CIZÍCH MĚNÁCH NA ČESKOU MĚNU .....	5
3.6.	VÝNOSY .....	5
3.7.	DANĚ .....	6
3.8.	POUŽITÍ ODHADŮ .....	6
3.9.	ZMĚNY USPOŘÁDÁNÍ A OZNAČOVÁNÍ POLOŽEK ROZVAHY A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY A JEJICH OBSAHOVÉHO VYMEZENÍ OPROTI PŘEDCHÁZEJÍCÍMU ÚČETNÍMU OBDOBÍ .....	6
3.10.	ZMĚNY ZPŮSOBU OCEŇOVÁNÍ, POSTUPŮ ODPISOVÁNÍ A POSTUPŮ ÚČTOVÁNÍ OPROTI PŘEDCHÁZEJÍCÍMU ÚČETNÍMU OBDOBÍ.....	6
4.	DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY .....	7
4.1.	DLOUHODOBÝ HMOTNÝ A NEHMOTNÝ MAJETEK .....	7
4.2.	POHLEDÁVKY .....	7
4.3.	PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY .....	7
4.4.	OSTATNÍ AKTIVA .....	7
4.5.	VLASTNÍ KAPITÁL .....	7
4.6.	KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY .....	8
4.7.	ÚVĚRY, PŮJČKY .....	8
4.8.	DAŇ Z PŘÍJMŮ .....	8
4.9.	VÝNOSY Z BĚŽNÉ ČINNOSTI PODLE HLAVNÍCH ČINNOSTÍ .....	8
4.10.	NÁKLADY Z BĚŽNÉ ČINNOSTI .....	8
4.11.	OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY .....	8
4.12.	FINANČNÍ VÝNOSY A NÁKLADY .....	8
4.13.	INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH .....	9
4.14.	UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....	9

## 1. OBECNÉ ÚDAJE

### 1.1. Založení a charakteristika společnosti

Ineva Estates s.r.o. (dále jen „společnost“) vznikla zapsáním do obchodního rejstříku Městského soudu v Praze dne 7.3.2019 jako společnost s ručením omezeným.

Předmětem podnikání společnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Sídlo společnosti je na adrese Karolinská 661, Praha 8, PSČ 186 00.

Společnost má základní kapitál ve výši 50 tis. Kč.

Účetní závěrka společnosti je sestavena k 31. 12. 2019. Účetní závěrka byla sestavena dne 25.března 2020.

Účetním obdobím je 7. 3. 2019 – 31. 12. 2019 (kalendářní rok).

Fyzické a právnické osoby podílející se více než 20 % na základním kapitálu společnosti a výše jejich podílu jsou uvedeny v následující tabulce:

Akcionář/ Společník	% podíl na základním kapitálu
Marek Rosenbaum	50 %
Dan Sedláček	34 %

### 1.2. Změny a dodatky v obchodním rejstříku v uplynulém účetním období

V průběhu účetního období došlo ke změně společníků a jednatelů.

### 1.3. Členové statutárních orgánů

	Funkce	Jméno
Statutární orgán	Jednatel	Marek Rosenbaum
	Jednatel	Jan Neuman

## **2. ÚČETNÍ METODY A OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY**

Účetnictví společnosti je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví v platném znění, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, v platném znění a Českými účetními standardy pro podnikatele v platném znění.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu o oceňování majetku historickými cenami (není-li dále uvedeno jinak), zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korunách českých (Kč).

### **3. PŘEHLED VÝZNAMNÝCH ÚČETNÍCH PRAVIDEL A POSTUPŮ**

#### **3.1. Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek**

Dlouhodobým hmotným majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je vyšší než 40 tis. Kč.

Dlouhodobým nehmotným majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je v případě zřizovacích výdajů vyšší než 60 tis. Kč.

Nakoupený dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je oceněn pořizovací cenou sníženou o oprávky a případné opravné položky.

Pořizovací cena dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku, s výjimkou pozemků a nedokončených investic, je odpisována po dobu odhadované životnosti majetku lineární metodou následujícím způsobem:

#### **3.2. Pohledávky**

Pohledávky jsou při vzniku oceňovány jmenovitou hodnotou, následně sníženou o opravné položky.

Nakoupené, postoupené pohledávky jsou oceněny pořizovací cenou a pohledávky určené k obchodování jsou k rozvahovému dni přeceněny na reálnou hodnotu.

#### **3.3. Závazky z obchodních vztahů**

Závazky z obchodních vztahů jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

#### **3.4. Úvěry**

Úvěry jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

Za krátkodobý úvěr se považuje i část dlouhodobých úvěrů, která je splatná do jednoho roku od data, ke kterému je sestavena účetní závěrka.

#### **3.5. Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu**

Účetní operace v cizích měnách prováděné během roku jsou účtovány kurzem České národní banky platným ke dni uskutečnění účetního případu.

K datu účetní závěrky jsou relevantní aktiva a pasiva přepočtena kursem ČNB platnému k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena.

#### **3.6. Výnosy**

Výnosy se účtují v okamžiku jejich vzniku.

### **3.7. Daně**

#### **Splatná daň**

Splatná daň za účetní období vychází ze zdanitelného zisku. Závazek společnosti z titulu splatné daně je vypočítán pomocí daňové sazby platné k datu účetní závěrky.

### **3.8. 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.

### **3.9. Změny uspořádání a označování položek rozvahy a výkazu zisku a ztráty a jejich obsahového vymezení oproti předcházejícímu účetnímu období**

Společnost při sestavení této účetní závěrky postupovala v souladu s Českým účetním standardem č. 024 – srovnatelné období za účetní období započaté v roce 2019.

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

V účetním období nenastaly žádné změny.

## **4. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY**

### **4.1. Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek**

Společnost k 31. 12. 2019 neeviduje žádný dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek.

### **4.2. Dlouhodobý finanční majetek**

Společnost k 31. 12. 2019 eviduje finanční majetek ve výši 35 624 tis. Kč.

### **4.3. Pohledávky**

Společnost k 31. 12. 2019 neeviduje žádné krátkodobé pohledávky.

### **4.4. Peněžní prostředky**

K 31. 12. 2019 společnost eviduje stav peněžních prostředků na bankovních účtech ve výši 50 tis. Kč.

### **4.5. Ostatní aktiva**

Společnost k 31. 12. 2019 neeviduje žádná ostatní aktiva.

### **4.6. Vlastní kapitál**

#### **Základní kapitál**

Základní kapitál společnosti činí k 31. 12. 2019 výši 50 tis. Kč.  
Základní kapitál společnosti je 100 % splacen.

## Přehled změn vlastního kapitálu (v tis. Kč)

Položka vlastního kapitálu	Stav k 7. 3. 2019	Zvýšení ve sledovaném období	Snížení ve sledovaném období	Stav k 31. 12. 2019
Základní kapitál	50			50
Ostatní kapitálové fondy				
Zákonný rezervní fond				
Nerozdělený zisk min. let				
Neuhrazená ztráta min. let				
Hospodářský výsledek běžného období				
<b>Celkem</b>	<b>50</b>			<b>50</b>

### 4.7. Krátkodobé závazky

Společnost neeviduje k 31. 12. 2019 žádné krátkodobé závazky.

### 4.8. Úvěry, půjčky

Společnost k 31. 12. 2019 neeviduje bankovní půjčky.

### 4.9. Jiné závazky

Společnost k 31. 12. 2019 eviduje jiné závazky ve výši 35 624 tis. Kč.

### 4.10. Daň z příjmů

#### Splatná daň

Společnost vykázala zisk ve výši 0,003 tis. Kč za účetní období 2019.

### 4.11. Výnosy z běžné činnosti podle hlavních činností

Výnosy z běžné činnosti k 31. 12. 2019 činí 0 tis. Kč.

### 4.12. Náklady z běžné činnosti

Náklady z běžné činnosti k 31. 12. 2019 činí 0 tis. Kč.

### 4.13. Ostatní provozní výnosy a náklady

Společnost vytvořila k 31. 12. 2019 ostatní provozní náklady ve výši 0 tis. Kč.

### 4.14. Finanční výnosy a náklady

Finanční náklady k 31. 12. 2019 činí 0 tis. Kč.

Výnosové úroky činily k 31.12.2019 ve výši 0,004 tis. Kč.

Ostatní finanční náklady k 31. 12. 2019 činí 0 tis. Kč.

Ostatní finanční výnosy k 31. 12. 2019 činí 0 tis. Kč.

#### **4.15. Informace o spřízněných osobách**

Se spřízněnými osobami nebyly za sledované období provedeny transakce. K 31. 12. 2019 neobdrželi členové statutárních orgánů žádné půjčky, přiznané záruky, zálohy a další výhody.

#### **4.16. Události po datu účetní závěrky**

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 31. 12. 2019.