

## ROZVAHA

ve zkráceném rozsahu pro mikro ÚJ

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

v tisících 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 bydliště ú etní jednotky  
a místo podnikání, liší-li se od bydliště

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	146 449		146 449	146 457
B.	Stálá aktiva B.I.+...+B.III.	003	146 439		146 439	146 439
C.	Ob žná aktiva C.I.+C.II.+C.III.+C.IV.	037	10		10	18

Ozna .	PASIVA	íslo ádku	B žné ú etní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM A.+B.+C.+D.	001	146 449	146 457
A.	Vlastní kapitál A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.+A.VI.	002	-1 025	-707
B.+C.	Cizí zdroje B.+C.	023	147 473	147 164
C.	Závazky C.I.+C.II.+C.III.	029	147 473	147 164
D.	asové rozlišení pasiv D.1.+...+D.x.	066	1	0

Sestaveno dne: 13.03.2023	Podpisový záznam fyzické osoby, která je ú etní jednotkou nebo statutárního orgánu ú etní jednotky, poznámka
Právní forma ú etní jednotky: společnost s ru ením omezeným	Rosenbaum Marek
Podm t podnikání:	
Pozn.:	

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

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

Od: 1.1.2022 Do: 31.12.2022

v tisících CZK

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
A.	Výkonová spot eba A.1.+...+A.x.	003	29	21
A.3.	Služby ú ty 511, 512, 513, 518	006	29	21
*	* Provozní výsledek hospoda ení (+/-) I.+I.x.+II.+II.x.+III.-A.-B.-C.-D.-E.-F.	030	-29	-21
IV.	Výnosy z dlouhodobého finan ního majetku - podíly IV.1.+...+IV.x.	031	80	0
IV.2.	Ostatní výnosy z podíl ú ty 661, 665	033	80	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly ú ty 561	034	80	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady J.1.+...+J.x.	043	289	289
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba ú ty 562	044	289	289
*	Finan ní výsledek hospoda ení (+/-) IV.+V.+VI.+VII.-G.-H.-I.-J.-K.	048	-289	-289
**	Výsledek hospoda ení p ed zdan ním (+/-)	049	-318	-310
**	Výsledek hospoda ení po zdan ní (+/-) **- L.	053	-318	-310
***	Výsledek hospoda ení za ú etní období (+/-) **- M.	055	-318	-310
*	istý obrat za ú etní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII. I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.	056	80	0

Sestaveno dne: 13.03.2023	Podpisový záznam fyzické osoby, která je ú etní jednotkou nebo statutárního orgánu ú etní jednotky, poznámka
Právní forma ú etní jednotky: <b>spole nost s ru ením omezeným</b>	Rosenbaum Marek
P edm t podnikání:	
Pozn.:	

## PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK 2022

**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>13.3.2023</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 REJSTRÁŘÍKU 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.	DLOUHODOBÝ FINAČNÍ MAJETEK .....	7
4.3.	POHLEDÁVKY .....	7
4.4.	PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY .....	7
4.5.	OSTATNÍ AKTIVA .....	7
4.6.	VLASTNÍ KAPITÁL .....	7
4.7.	KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY .....	7
4.8.	ÚVĚRY, PŮJČKY .....	8
4.9.	JINÉ ZÁVAZKY .....	8
4.10.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ .....	8
4.11.	DAŇ Z PŘÍJMŮ .....	8
4.12.	VÝNOSY Z BĚŽNÉ ČINNOSTI PODLE HLAVNÍCH ČINNOSTÍ .....	8
4.13.	NÁKLADY Z BĚŽNÉ ČINNOSTI .....	8
4.14.	OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY .....	8
4.15.	FINANČNÍ VÝNOSY A NÁKLADY .....	8
4.16.	INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH .....	8
4.17.	UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....	8

## 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 661/4, Karlín, PSČ 186 00, Praha 8.

Společnost má základní kapitál ve výši 50 tis. Kč.

Účetní závěrka společnosti je sestavena k 31. 12. 2022. Účetní závěrka byla sestavena dne 13. března 2023.

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	100 %

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

V průběhu účetního období nedošlo k žádným změnám v obchodním rejstříku:

### 1.3. Členové statutárních orgánů

	Funkce	Jméno
Statutární orgán	Jednatel	Marek Rosenbaum
	Jednatel	Corporate Consulting a.s.

## **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. 2022 neeviduje žádný dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek.

### 4.2. Dlouhodobý finanční majetek

Společnost k 31. 12. 2022 eviduje finanční majetek ve výši 146 439 tis. Kč (k 31.12.2022: 146 439 tis. Kč).

### 4.3. Pohledávky

Společnost k 31. 12. 2022 neeviduje žádné krátkodobé pohledávky.

### 4.4. Peněžní prostředky

K 31. 12. 2022 společnost eviduje stav peněžních prostředků na bankovních účtech ve výši 10 tis. Kč (k 31.12.2021: 19 tis. Kč).

### 4.5. Ostatní aktiva

Společnost k 31. 12. 2022 neeviduje žádná ostatní aktiva.

### 4.6. Vlastní kapitál

#### Základní kapitál

Základní kapitál společnosti činí k 31. 12. 2022 výši 50 tis. Kč.  
Základní kapitál společnosti je 100 % splacen.

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

Položka vlastního kapitálu	Stav k 1. 1. 2022	Zvýšení ve sledovaném období	Snížení ve sledovaném období	Stav k 31. 12. 2022
Základní kapitál	50			50
Ostatní kapitálové fondy				
Zákonný rezervní fond				
Nerozdělený zisk min. let				
Neuhrazená ztráta min. let	-447	-310		-757
Hospodářský výsledek běžného období	-310	-318	310	-318
<b>Celkem</b>	<b>-707</b>	<b>-628</b>	<b>310</b>	<b>-1 025</b>

### 4.7. Krátkodobé závazky

Společnost neeviduje k 31. 12. 2022 žádné krátkodobé závazky.

#### **4.8. Úvěry, půjčky**

Společnost k 31. 12. 2022 neeviduje bankovní půjčky.

#### **4.9. Jiné závazky**

Společnost k 31. 12. 2022 eviduje jiné závazky ve výši 147 473 tis. Kč (k 31.12.2021: 147 164 tis. Kč).

#### **4.10. Časové rozlišení**

Společnost k 31.12.2022 eviduje výdaje příštích období ve výši 1 tis. Kč (k 31.12.2021: 0 tis. Kč).

#### **4.11. Daň z příjmů**

##### **Splatná daň**

Společnost vykázala ztrátu ve výši 318 tis. Kč za účetní období 2022.

#### **4.12. Výnosy z běžné činnosti podle hlavních činností**

Výnosy z běžné činnosti k 31. 12. 2022 činí 0 tis. Kč (k 31.12.2021: 0 tis. Kč).

#### **4.13. Náklady z běžné činnosti**

Náklady z běžné činnosti k 31. 12. 2022 činí 29 tis. Kč (k 31.12.2021: 21 tis. Kč).

#### **4.14. Ostatní provozní výnosy a náklady**

Ostatní provozní náklady a výnosy k 31.12.2022 činí 0 tis. Kč (k 31.12.2021: 0 tis. Kč).

#### **4.15. Finanční výnosy a náklady**

Finanční náklady k 31. 12. 2022 činí 369 tis. Kč (k 31.12.2021: 289 tis. Kč), které jsou tvořeny náklady na prodej cenných papírů a podílů ve výši 80 tis. Kč a úroky z úvěrů ve výši 289 tis. Kč.

Finanční výnosy, z titulu tržby z prodeje cenných papírů a podílů, k 31.12.2022 činí 80 tis. Kč. (k 31.12.2021: 0 tis. Kč).

#### **4.16. Informace o spřízněných osobách**

Se spřízněnými osobami nebyly za sledované období provedeny transakce. K 31. 12. 2022 neobdrželi členové statutárních orgánů žádné půjčky, přiznané záruky, zálohy a další výhody.

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

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 31. 12. 2022.