

# ROZVAHA

ve zkráceném rozsahu pro mikro ÚJ

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

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 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>146 479</b>		<b>146 479</b>	<b>35 674</b>
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál ú ty 353	002				
B.	Stálá aktiva B.I.+...+B.III.	003	<b>146 439</b>		<b>146 439</b>	<b>35 624</b>
C.	Ob žná aktiva C.I.+C.II.+C.III.+C.IV.	037	<b>40</b>		<b>40</b>	<b>50</b>
D.	asové rozlišení aktiv D.1.+...+D.x.	078				

Ozna .	PASIVA	íslo ádku	B žné ú etní období		Minulé období
			Netto	Netto	Netto
	PASIVA CELKEM A.+B.+C.+D.	001	<b>146 479</b>		<b>35 674</b>
A.	Vlastní kapitál A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.+A.VI.	002	<b>-397</b>		<b>50</b>
B.+C.	Cizí zdroje B.+C.	023	<b>146 876</b>		<b>35 624</b>
B.	Rezervy B.1.+...+B.x.	024			
C.	Závazky C.I.+C.II.+C.III.	029	<b>146 876</b>		<b>35 624</b>
D.	asové rozlišení pasiv D.1.+...+D.x.	066			

Sestaveno dne: <b>19.4.2021</b>	Podpisový záznam fyzické osoby, která je ú etní jednotkou nebo statutárního orgánu ú etní jednotky, poznámka
Právní forma <b>spole nost s ru ením omezeným</b> ú etní jednotky:	Rosenbaum Marek
P edm t podnikání:	
Pozn.:	

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

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

Od: 1.1.2020 Do: 31.12.2020

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
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	<b>10</b>
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>10</b>
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.+I.x.+II.+II.x.+III.-A.-B.-C.-D.-E.-F.	030	<b>-10</b>
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	<b>437</b>	<b>0</b>
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	ú ty 562	044	<b>437</b>	<b>0</b>
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		
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>-437</b>	<b>0</b>
**	Výsledek hospoda ení p ed zdan ním (+/-)	.	049	<b>-447</b>	<b>0</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>-447</b>	<b>0</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>-447</b>	<b>0</b>
*	istý obrat za ú etní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.	056		

Sestaveno dne: <b>19.4.2021</b>	Podpisový záznam fyzické osoby, která je ú etní jednotkou nebo statutárního orgánu ú etní jednotky, poznámka
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 2020

**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>13.04.2021</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 REJSTŘÍKU 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 .....	7
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 .....	8
4.14.	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, Praha 8, PSČ 186 00.

Společnost má základní kapitál ve výši 50 tis. Kč.

Účetní závěrka společnosti je sestavena k 31. 12. 2020. Účetní závěrka byla sestavena dne 13.dubna 2021.

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 došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

- Dne 24. září 2020 byl vymazán jednatel Jan Neuman
- Dne 25. listopadu 2020 byl zapsán jednatel Corporate Consulting a.s.
- Dne 24. září 2020 byl vymazán společník Daniel Sedláček
- Dne 24. září 2020 byl vymazán společník Jan Neuman

### 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. 2020 neeviduje žádný dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek.

### 4.2. Dlouhodobý finanční majetek

Společnost k 31. 12. 2020 eviduje finanční majetek ve výši 146 439 tis. Kč (k 31.12.2019: 35 624 tis. Kč).

### 4.3. Pohledávky

Společnost k 31. 12. 2020 neeviduje žádné krátkodobé pohledávky.

### 4.4. Peněžní prostředky

K 31. 12. 2020 společnost eviduje stav peněžních prostředků na bankovních účtech ve výši 40 tis. Kč (k 31.12.2020: 50 tis. Kč).

### 4.5. Ostatní aktiva

Společnost k 31. 12. 2020 neeviduje žádná ostatní aktiva.

### 4.6. Vlastní kapitál

#### Základní kapitál

Základní kapitál společnosti činí k 31. 12. 2020 výši 50 tis. Kč.  
Základní kapitál společnosti je 100 % splacen.

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

Položka vlastního kapitálu	Stav k 1. 1. 2020	Zvýšení ve sledovaném období	Snížení ve sledovaném období	Stav k 31. 12. 2020
Základní kapitál	50			50
Ostatní kapitálové fondy				
Zákonný rezervní fond				
Nerozdělený zisk min. let				
Neuhrazená ztráta min. let				
Hospodářský výsledek běžného období		-447		-447
<b>Celkem</b>	<b>50</b>			<b>-397</b>

### 4.7. Krátkodobé závazky

Společnost neeviduje k 31. 12. 2020 žádné krátkodobé závazky.

#### **4.8. Úvěry, půjčky**

Společnost k 31. 12. 2020 neeviduje bankovní půjčky.

#### **4.9. Jiné závazky**

Společnost k 31. 12. 2020 eviduje jiné závazky ve výši 146 876 tis. Kč (k 31.12.2019: 35 624 tis. Kč).

#### **4.10. Daň z příjmů**

##### **Splatná daň**

Společnost vykázala ztrátu ve výši 447 tis. Kč za účetní období 2020.

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

Výnosy z běžné činnosti k 31. 12. 2020 činí 0 tis. Kč.

#### **4.12. Náklady z běžné činnosti**

Náklady z běžné činnosti k 31. 12. 2020 činí 10 tis. Kč.

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

Společnost vytvořila k 31. 12. 2020 ostatní provozní náklady ve výši 0 tis. Kč.

#### **4.14. Finanční výnosy a náklady**

Finanční náklady k 31. 12. 2020 činí 437 tis. Kč.

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

Ostatní finanční náklady k 31. 12. 2020 činí 0 tis. Kč.

Ostatní finanční výnosy k 31. 12. 2020 činí 0 tis. Kč.

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

Se spřízněnými osobami nebyly za sledované období provedeny transakce. K 31. 12. 2020 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. 2020.