

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK 2024

Název společnosti: Ineva Estates s.r.o.
Sídlo: Karolinská 661, 186 00 Praha 8
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 079 68 311

<i>Sestaveno dne:</i>	<i>Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou:</i>	
25.06.2025		
<i>Právní forma účetní jednotky:</i>	<i>Předmět podnikání:</i>	<i>Pozn.:</i>
SPOLEČNOST S RUČENÍM OMEZENÝM	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.	

OBSAH

OBSAH

OBSAH.....	2
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 - Splatná daň.....	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. AKTIVA.....	7
4.1.1. Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek	7
4.1.2. Dlouhodobý finanční majetek	7
4.1.3. Krátkodobé pohledávky	7
4.1.4. Peněžní prostředky	7
4.2. PASIVA	7
4.2.1. Základní kapitál	7
4.2.2. Jiné závazky	7
4.3. NÁKLADY A VÝNOSY	7
4.3.1. Náklady z běžné činnosti	7
4.3.2. Finanční výnosy a náklady	8
4.3.3. Daň z příjmů.....	8
5. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	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.

Společnost plní roli holdingové společnosti, jejímž účelem je držba podílů v jiných společnostech.

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 31.12.2024. Účetní závěrka byla sestavena dne 25.06.2025.

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 %
SF holding s.r.o.	50%

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 2023.

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. AKTIVA

4.1.1. Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Společnost k 31.12.2024 neeviduje žádný dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek.

4.1.2. Dlouhodobý finanční majetek

Společnost k 31.12.2024 eviduje finanční majetek, který je tvořen podíly ve výši 108 709 tis. Kč (k 31.12.2023: 108 679 tis. Kč).

4.1.3. Krátkodobé pohledávky

Společnost k 31.12.2024 neeviduje žádné jiné krátkodobé pohledávky (k 31.12.2023: 20 000 tis. Kč).

4.1.4. Peněžní prostředky

K 31.12.2024 společnost eviduje stav peněžních prostředků na bankovních účtech ve výši 17 547 tis. Kč (k 31.12.2023: 27 tis. Kč).

4.2. PASIVA

4.2.1. Základní kapitál

Vlastní kapitál společnosti se k 31.12.2024 skládá z následujících položek:

Základní kapitál: 50 tis. Kč

Zisk/ztráta minulých let: 4 045 tis. Kč

Výsledek hospodaření aktuálního období: 105 tis. Kč

Celkem VK společnosti k 31.12.2024 činí 4 200 tis. Kč.

Základní kapitál společnosti je plně splacen.

4.2.2. Jiné závazky

Společnost k 31.12.2024 eviduje jiné krátkodobé závazky ve výši 121 951 tis. Kč (k 31.12.2023: 124 612 tis. Kč).

Společnost k 31.12.2024 eviduje krátkodobé závazky z titulu daně z příjmů ve výši 105 tis. Kč (k 31.12.2023: 0 tis. Kč).

4.3. NÁKLADY A VÝNOSY

4.3.1. Náklady z běžné činnosti

Náklady z běžné činnosti k 31.12.2024 činí 19 tis. Kč a jsou tvořené náklady na služby ve výši 18 tis. Kč a náklady na daně a poplatky ve výši 1 tis. Kč.

4.3.2. Finanční výnosy a náklady

Finanční náklady k 31.12.2024 činí 289 tis. Kč, které jsou tvořeny úroky z půjček ve výši 288 tis. Kč. a ostatními finančními náklady ve výši 1 tis. Kč.

Finanční výnosy k 31.12.2024 činí 519 tis. Kč, které jsou tvořeny bankovními úroky ve výši 516 tis. Kč a nebankovními úroky ve výši 3 tis. Kč.

4.3.3. Daň z příjmů

K 31.12.2024 společnost eviduje daň z příjmů splatnou ve výši 105 tis. Kč (k 31.12.2023: 0 tis. Kč).

5. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

Veškeré transakce se spojenými osobami byly realizovány za podmínek obvyklých na trhu a ceny, za které společnost nakupuje a prodává výrobky a služby od spřízněných osob, jsou ekonomicky odůvodněné.

6. UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Dne 27.12.2024 došlo ke změně ve vlastnické struktuře společnosti.

Původní společník Marek Rosenbaum, dat. nar. 5. dubna 1971, Jakubská 647/2, Staré Město, 110 000 Praha 1 převedl 50% podíl ve Společnosti odpovídající vkladu do základního kapitálu ve výši 25 000,- Kč následovně:

- 50% podíl, jemuž odpovídá vklad ve výši 25 000,- Kč na nového společníka SF holding s.r.o., IČ 098 60 428, se sídlem na adrese Karolinská 661/4, 186 00 Praha 8, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 343618.

Tyto změny byly zapsány do obchodního rejstříku dne 10. května 2025.