



**VIAGEM a.s.**

**Výroční zpráva za rok 2023  
ke konsolidované závěrce**

Obsah:

Základní údaje o konsolidovaném celku

Profil konsolidačního celku VIAGEM a.s.

Zhodnocení roku 2023 členem správní rady

Účetní konsolidovaná závěrka

Příloha řádné konsolidované účetní závěrky

## Základní údaje o konsolidovaném celku

VIAGEM a.s. (mateřská společnost)

Sokolovská 131/86

186 00 Praha 8 - Karlín

IČ: 04817320

telefon: +420 735 750 022

e-mail: [info@viagem.cz](mailto:info@viagem.cz)

[www.viagem.cz](http://www.viagem.cz)

### Společnost:

VIAGEM a.s. zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 21379, den zápisu 16. 2. 2016.

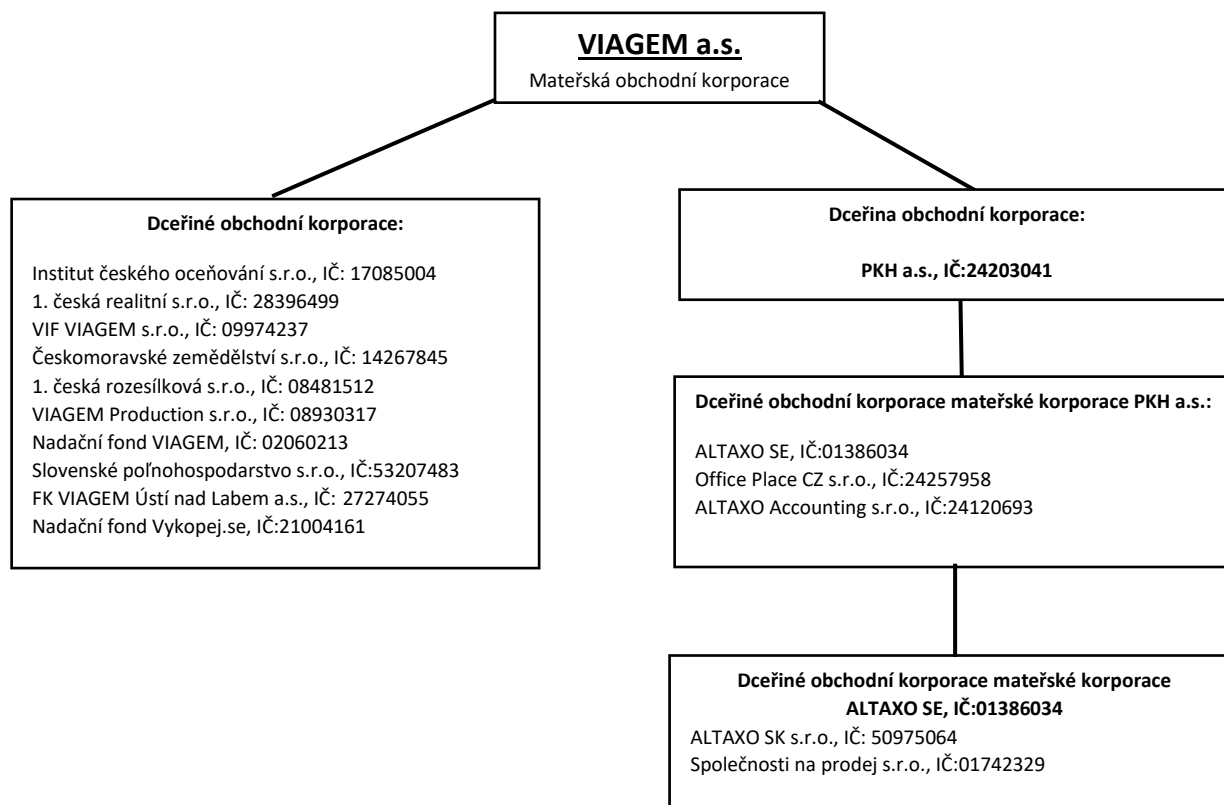
### Orgány společnosti:

správní rada: Ing. Přemysl Kubáň, dat. nar. 3. 5. 1983 - člen správní rady

### Předmět podnikání:

Nákup a prodej pozemku vlastním jménem a na vlastní účet, pronájem pozemků.

### Struktura konsolidovaného celku



## Profil konsolidačního celku VIAGEM a.s.

Společnost VIAGEM a.s. je holdingovou mateřskou společností konsolidačního celku, který vznikl v roce 2023. Hlavní činností skupiny je obchodování s nemovitostmi, zejména v segmentu orné půdy a lesních pozemků. V průběhu posledních let si skupina vybudovala významné postavení na českém trhu a patří mezi největší obchodníky v tomto segmentu.

Konsolidační celek je tvořen společnostmi s různými oblastmi podnikání, mezi které patří zejména:

- vedení účetnictví a daňové poradenství,
- nákup a prodej společností,
- poskytování služeb k založení společností
- prodej ready-made společností,
- obchodování s nemovitostmi (orná půda a lesy).

## Zhodnocení roku 2023 členem správní rady

Vážení přátelé,

rok 2023 byl pro konsolidační celek VIAGEM obdobím výrazného růstu a současně upevnění stability v náročném konkurenčním prostředí. Díky strategickým investicím, zlepšení interních procesů a průběžnému rozvoji týmu se podařilo splnit a v mnoha ohledech i překonat stanovené cíle. Skupina byla i nadále stabilním a důvěryhodným partnerem při obchodování s nemovitostmi a úspěšně reagovala na měnící se tržní podmínky.

K významným krokům roku 2023 patřila expanze na slovenský trh a akvizice společnosti PHK a.s., která vlastní několik prosperujících společností, včetně ALTAXO Accounting s.r.o., ALTAXO SE a Office Place CZ s.r.o. Tímto krokem skupina významně posílila svou tržní hodnotu. Zásadní událostí bylo rovněž rozhodnutí o koupi profesionálního fotbalového klubu FK VIAGEM Ústí nad Labem a.s., s cílem navázat na jeho historickou sportovní tradici a vrátit jej do vyšších soutěží. Navazující akvizice spolku FK VIAGEM Ústí nad Labem – mládež z.s. byla úspěšně dokončena na začátku roku 2024 a nyní probíhá jeho začlenění do struktury klubu.

V Ústí nad Labem skupina podpořila také oblast společenské odpovědnosti prostřednictvím založení nadačního fondu Vykopej.se, jehož cílem je umožnit sociálně slabším dětem a mladým lidem zapojit se do sportu a rozvíjet jejich fyzické i mentální schopnosti.

Ing. Přemysl Kubáň, zakladatel, CEO

# Účetní konsolidovaná závěrka

		Popis	31.12.2023
		<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>399 069</b>
<b>A.</b>		<b>POHLEDÁVKY ZA UPSANÝ ZÁKLADNÍ KAPITÁL</b>	
<b>B.</b>		<b>STÁLÁ AKTIVA</b>	<b>66 522</b>
B. I.		<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>	<b>0</b>
B. I.	1.	Nehmotné výsledky vývoje	
	2.	Ocenitelná práva	0
	1.	Software	
	2.	Ostatní ocenitelná práva	
	3.	Goodwill	
	4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	
	5.	Poskytnuté zálohy na DNM a nedokončený DNM	0
	1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	
	2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	
B. II.		<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>10 516</b>
B. II.	1.	Pozemky a stavby	10 401
	1.	Pozemky	544
	2.	Stavby	9 857
	2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	115
	3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	
	4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	0
	1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	
	2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	
	3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	
	5.	Poskytnuté zálohy na DHM a nedokončený DHM	0
	1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	
	2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	
B. III.		<b>Dlouhodobý finanční majetek</b>	<b>538</b>
B. III.	1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	538
	2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	
	3.	Podíly - podstatný vliv	
	4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	
	5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	
	6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	
	7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	0
	1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	
	2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	
B. IV.		<b>Kladný/Záporný konsolidační rozdíl</b>	<b>55 468</b>
B. V.		<b>Cenné papíry a podíly v ekvivalenci</b>	<b>0</b>
<b>C.</b>		<b>OBĚŽNÁ AKTIVA</b>	<b>331 979</b>
C. I.		<b>Zásoby</b>	<b>282 430</b>
C. I.	1.	Materiál	
	2.	Nedokončená výroba a polotovary	
	3.	Výrobky a zboží	282 430
	1.	Výrobky	
	2.	Zboží	282 430
	4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	
	5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	

C.	II.		<b>Pohledávky</b>	18 271
C.	II.	1.	<b>Dlouhodobé pohledávky</b>	84
		1.	Pohledávky z obchodních vztahů	80
		2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	
		3.	Pohledávky - podstatný vliv	
		4.	Odložená daňová pohledávka	
		5.	Pohledávky ostatní	4
		5.1.	Pohledávky za společníky	
		5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	
		5.3.	Dohadné účty aktivní	
		5.4.	Jiné pohledávky	4
C.	II.	2.	<b>Krátkodobé pohledávky</b>	18 187
		1.	Pohledávky z obchodních vztahů	10 892
		2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	
		3.	Pohledávky - podstatný vliv	
		4.	Pohledávky - ostatní	7 295
		4.1.	Pohledávky za společníky	
		4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	
		4.3.	Stát - daňové pohledávky	1 247
		4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	5 735
		4.5.	Dohadné účty aktivní	10
		4.6.	Jiné pohledávky	303
C.	III.		<b>Krátkodobý finanční majetek</b>	0
		1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	
		2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	
C.	IV.		<b>Peněžní prostředky</b>	31 278
		1.	Peněžní prostředky v pokladně	27 165
		2.	Peněžní prostředky na účtech	4 113
D.	I.		<b>Časové rozlišení aktiv</b>	568
D.	I.	1.	Náklady příštích období	498
		2.	Komplexní náklady příštích období	65
		3.	Příjmy příštích období	5

	<b>PASIVA CELKEM</b>		399 069
<b>A.</b>	<b>VLASTNÍ KAPITÁL</b>		235 788
A. I.	<b>Základní kapitál</b>		20 000
A. I. 1.	Základní kapitál		20 000
2.	Vlastní podíly (-)		
3.	Změny základního kapitálu		
A. II.	<b>Ážio a kapitálové fondy</b>		0
A. II. 1.	Ážio		
2.	Kapitálové fondy		0
1.	Ostatní kapitálové fondy		
2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)		
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obch. korp. (+/-)		
4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)		
5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		
			0
A. III.	<b>Fondy ze zisku</b>		0
A. III. 1.	Ostatní rezervní fondy		
2.	Statutární a ostatní fondy		
A. IV.	<b>Výsledek hospodaření minulých let (+/-)</b>		105 285
IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let		105 285
2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		
A. V.	<b>Konsolidovaný VH běžného účetního období (+/-)</b>		110 503
V. 1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) bez MP		110 503
V. 2.	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období		
VI.	<b>Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci</b>		0
VII.	<b>Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)</b>		0
VIII.	<b>Konsolidační rezervní fond</b>		0
A. IX.	<b>Kurzový rozdíl z přepočtu zahraničního podílu</b>		0
<b>B. + C.</b>	<b>CIZÍ ZDROJE</b>		<b>161 046</b>
B. I.	<b>Rezervy</b>		0
B. I. 1.	Rezerva na důchody a podobné závazky		
2.	Rezerva na daň z příjmů		
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		
4.	Ostatní rezervy		
C.	<b>Závazky</b>		161 046
C. I.	<b>Dlouhodobé závazky</b>		9 454
1.	Vydané dluhopisy		0
1.	Vyměnitelné dluhopisy		
2.	Ostatní dluhopisy		
2.	Závazky k úvěrovým institucím		7 943
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy		
4.	Závazky z obchodních vztahů		
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		
7.	Závazky - podstatný vliv		
8.	Odložený daňový závazek		
9.	Závazky - ostatní		1 511
1.	Závazky ke společníkům		
2.	Dohadné účty pasivní		
3.	Jiné závazky		1 511
C. II.	<b>Krátkodobé závazky</b>		151 592
1.	Vydané dluhopisy		0
1.	Vyměnitelné dluhopisy		

	2.	Ostatní dluhopisy	
	2.	Závazky k úvěrovým institucím	
	3.	Krátkodobé přijaté zálohy	23 096
	4.	Závazky z obchodních vztahů	19 679
	5.	Krátkodobé směnky k úhradě	
	6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	
	7.	Závazky - podstatný vliv	
	8.	Závazky - ostatní	108 817
	1.	Závazky ke společníkům	4 207
	2.	Krátkodobé finanční výpomoci	
	3.	Závazky k zaměstnancům	415
	4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	48
	5.	Stát - daňové závazky a dotace	19 982
	6.	Dohadné účty pasivní	171
	7.	Jiné závazky	83 994
D.	I.	<b>Časové rozlišení pasiv</b>	2 235
D.	I.	1. Výdaje příštích období	1 685
		2. Výnosy příštích období	550
<b>E.</b>		<b>MENŠINOVÝ VLASTNÍ KAPITÁL</b>	<b>0</b>
E.	I.	Menšinový základní kapitál	0
E.	II.	Menšinové kapitálové fondy	0
E.	III.	Menšinové fondy ze zisku včetně nerozd. zisku/ztráty minulých let	0
E.	IV.	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	0

I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	43 205
II.	Tržby za prodej zboží	277 118
<b>A.</b>	<b>Výkonová spotřeba</b>	<b>159 972</b>
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	69 620
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	4 146
A.3.	Služby	86 206
<b>B.</b>	<b>Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)</b>	<b>0</b>
<b>C.</b>	<b>Aktivace (-)</b>	<b>0</b>
<b>D.</b>	<b>Osobní náklady</b>	<b>7 768</b>
D.1.	Mzdové náklady	7 163
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	605
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	577
D.2.2.	Ostatní náklady	28
<b>E.</b>	<b>Úpravy hodnot v provozní oblasti</b>	<b>3 778</b>
E.1.	Úpravy hodnot DNaHM majetku	3 778
E.1.1.	Úpravy hodnot DNaHM - trvalé	3 778
E.1.2.	Úpravy hodnot DNaHM - dočasné	
E.2.	Úpravy hodnot zásob	
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	
III.	<b>Ostatní provozní výnosy</b>	<b>7 128</b>
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	210
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	
III.3.	Jiné provozní výnosy	6 918
III.4.	Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu	
<b>F.</b>	<b>Ostatní provozní náklady</b>	<b>14 615</b>
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	124
F.2.	Prodaný materiál	
F.3.	Daně a poplatky	9 834
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	
F.5.	Jiné provozní náklady	3 477
F.6.	Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu	1 180
<b>*</b>	<b>Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>141 318</b>
<b>IV.</b>	<b>Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly</b>	<b>0</b>
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	
<b>G.</b>	<b>Náklady vynaložené na prodané podíly</b>	<b>0</b>
<b>V.</b>	<b>Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku</b>	<b>0</b>
V.1.	Výnosy z ostatního DFM - ovládaná nebo ovládající osoba	
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	
<b>H.</b>	<b>Náklady související s ostatním DFM</b>	<b>0</b>
<b>VI.</b>	<b>Výnosové úroky a podobné výnosy</b>	<b>257</b>
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	257
<b>I.</b>	<b>Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti</b>	<b>0</b>
<b>J.</b>	<b>Nákladové úroky a podobné náklady</b>	<b>406</b>
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	406

<b>VII.</b>	<b>Ostatní finanční výnosy</b>	191
<b>K.</b>	<b>Ostatní finanční náklady</b>	656
*	<b>Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření (+/-)</b>	-614
**	<b>Konsolidovaný výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)</b>	140 704
<b>L.</b>	<b>Daň z příjmu</b>	30 201
L.1.	Daň z příjmu splatná	30 201
L.2.	Daň z příjmu odložená (+/-)	
**	<b>Konsolidovaný VH po zdanění bez podílu ekvivalence (+/-)</b>	110 503
1	Výsledek hospodaření běžného úč. období bez menšinových podílů	110 503
2	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	0
<b>M.</b>	<b>Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci</b>	0
***	<b>Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období</b>	110 503
*	<b>Konsolidovaný čistý obrát za účetní období</b>	327 899


# PŘÍLOHA ŘÁDNÉ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

**K 31.12.2023**

společnosti

**VIAGEM a.s.**

Sestaveno dne: 5.9.2025

  
\_\_\_\_\_  
Ing. PŘEMYSL KUBÁŇ

**Člen správní rady**

**VIAGEM a.s.**

# 1. CHARAKTERISTIKA KONSOLIDUJÍCÍ ÚČETNÍ JEDNOTKY A VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU, ÚČETNÍCH JEDNOTEK POD SPOLEČNÝM VLI- VEM A PŘIDRUŽENÝCH ÚČETNÍCH JEDNOTEK

## a) Charakteristika konsolidující účetní jednotky (dále jen společnost)

**Název konsolidující účetní jednotky:** VIAGEM a.s.

**Sídlo:** Sokolovská 131/86, Karlín, 186 00 Praha 8

**Právní forma:** akciová společnost

**Obchodní rejstřík:** Městského soudu v Praze, oddíl B, číslo 21379

**Datum vzniku:** 16. únor 2016

**Identifikační číslo:** 04817320

**Rozhodující předmět podnikání:** - koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje  
- podpůrný služby spojené s nákupem a prodejem zboží

### Zápisy do obchodního rejstříku:

V průběhu roku nedošlo k žádným zápisům do obchodního rejstříku.

### Akcionář společnosti:

Hlavním akcionářem společnosti k 31. prosinci 2023 je:

Ing. PŘEMYSL KUBÁŇ 100 %

dat. nar. 3. května 1983

Pod Horkami 745/1, Dubeč, 107 00 Praha 10

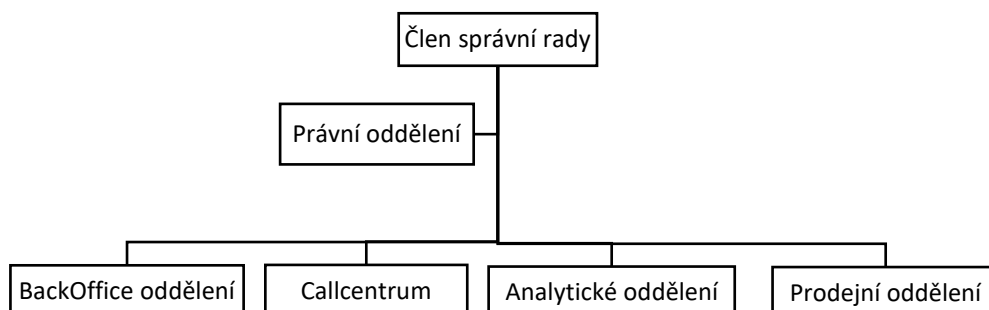
### Statutární a dozorčí orgány

Statutární orgán – Správní rada společnosti jsou k 31. prosinci 2023:

Výroční zpráva za rok 2023 ke konsolidované závěrce – VIAGEM a.s., IČ: 04817320

Člen správní rady: Ing. PŘEMYSL KUBÁŇ, dat. nar. 3. května 1983

## Organizační struktura společnosti



### b) Vymezení společností zahrnutých do konsolidované účetní závěrky a metody konsolidace

Konsolidační celek „VIAGEM a.s.“ zahrnuje společnost a konsolidovanou/konsolidované účetní jednotku/jednotky (dále jen dceřiná společnost/dceřiné společnosti). Do konsolidované účetní závěrky jsou začleněny také společnosti pod společným vlivem a přidružené společnosti - viz schéma v Příloze č. 1:

Obchodní firma a sídlo dceřiné společnosti nebo společnosti pod podstatným vlivem	Podíl mateřské společnosti na vlastním kapitálu	Podíl (účást) celé skupiny na vlastním kapitálu	Metoda konsolidace
<b>1. česká realitní s.r.o.,</b> Sokolovská 131/86 , 186 00 Praha 8	100 %	100 %	plná
<b>1. česka rozesilková s.r.o.,</b> Sokolovská 131/86 , 186 00 Praha 8	100 %	100 %	plná
<b>Institut českého oceňování s.r.o.,</b> Sokolovská 131/86 , 186 00 Praha 8	100 %	100 %	plná

<b>Českomoravské zemědělství s.r.o.</b> , Sokolovská 131/86 , 186 00 Praha 8	100 %	100 %	plná
<b>Nadační fond VIAGEM</b> , Radlicka 2343/48, 150 00 Praha 5	100 %	100 %	plná
<b>VIAGEM Production s.r.o.</b> , Radlicka 2343/48, 150 00 Praha 5	100 %	100 %	plná
<b>FK VIAGEM Ústí nad Labem a.s.</b> ,	100 %	100 %	plná
<b>PKH a.s.</b> , Vojetěšská 211/6, 110 00 Praha 1	100 %	100 %	plná
<b>Slovenské poľnohospodárstvo s.r.o.</b> , Údernická 10, 85101 Bratislava - SK	100 %	100 %	plná
<b>VIF VIAGEM s.r.o.</b> , Sokolovská 131/86 , 186 00 Praha 8	100 %	100%	plná
<b>ALTAXO Accounting .s.r.o.</b> , Sokolovská 131/86, Karlín, 18600 Praha 8	0 %	80 %	plná
<b>OFFICE PLACE CZ s.r.o.</b> , Sokolovská 131/86, Karlín, 18600 Praha 8	0 %	100 %	plná
<b>ALTAXO SE</b> , Vojtěšská 211/6, Nové Město, 11000 Praha 1	0 %	100 %	plná
<b>Společnosti na prodej s.r.o.</b> , Kolocova 727/39, Dubeč, 10700 Praha 10	0 %	100 %	plná
<b>ALTAXO SK s.r.o.(SK)</b> , Údernická 10 Bratislava - mestská časť Petržalka 851 01	0 %	100 %	plná

Konsolidace byla provedena po jednotlivých úrovních dílčích konsolidačních celků tak, že postupně byly sestaveny konsolidované účetní závěrky za nižší celky, které pak vstupují do konsolidované účetní závěrky vyššího celku.

Účetní závěrky všech společností zahrnutých do konsolidačního celku byly sestaveny k 31. prosinci 2023.

**c) Změny ve vymezení společností vstupujících do konsolidované účetní závěrky oproti minulému období**

Ke vzniku konsolidačního celku došlo až v roce 2023, jedná se tedy o první konsolidaci, a proto je i sestavena bez komparativ.

16

**d) Změny v metodách konsolidace oproti minulému období**

Jedná se o první rok konsolidace, výkaz zisku a ztráty byl zkonsolidován za celé období roku 2023, ačkoliv ke vzniku tohoto konsolidačního celku došlo v průběhu roku 2023.

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

**a) Zásady vedení účetnictví**

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. 12. 2023 byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, s vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, Českým účetním standardem pro podnikatele č. 20 - Konsolidovaná účetní závěrka a konsolidačními pravidly společnosti platnými pro rok 2023.

Účetnictví společností zahrnutých do konsolidačního celku je vedeno v souladu s účetními předpisy platnými v České republice.

Částky v konsolidované účetní závěrce a v příloze jsou zaokrouhleny na tisíce českých korun (TKč), není-li uvedeno jinak.

## b) Dlouhodobý nehmotný majetek

Účetní odpisy dlouhodobého nehmotného majetku jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby ekonomické použitelnosti příslušného majetku. Je využito lineárního způsobu odpisování. Předpokládaná doba odpisování v letech je stanovena následovně:

## c) Dlouhodobý hmotný majetek

Nakoupený dlouhodobý hmotný majetek je oceňován v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení a všechny náklady s pořízením související (např. dopravné a náklady na montáž). Dlouhodobý hmotný majetek vytvořený vlastní činností se oceňuje vlastními náklady. Úroky z cizích zdrojů, spadající do období pořizování, (ne)jsou aktivovány.

Účetní odpisy dlouhodobého hmotného majetku byly vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby ekonomické použitelnosti příslušného majetku. Je využito zrychleného způsobu odpisování. Předpokládaná doba odpisování v letech je stanovena následovně:

	Doba použitelnosti	Doba použitelnosti
	2023	2022
Budovy, haly a stavby	30	30
Dopravní prostředky	5	5

Jestliže zůstatková hodnota dlouhodobého hmotného majetku přesahuje jeho odhadovanou užitnou hodnotu, je k takovému majetku tvořena opravná položka.

Náklady na opravy a údržbu dlouhodobého hmotného majetku se účtují přímo do nákladů. Technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku přesahující TKč 80 za účetní období je aktivováno.

Dlouhodobý hmotný majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a pořizovací cena nepřevyšuje TKč 80 za položku, je účtován do nákladů při jeho pořízení.

#### **d) Dlouhodobý finanční majetek**

Dlouhodobý finanční majetek je při nabytí oceněn v pořizovacích cenách. Součástí pořizovací ceny jsou přímé náklady s pořízením související (např. poplatky a provize makléřům a burzám).

Majetkové účasti v podnicích s rozhodujícím vlivem se k rozvahovému dni oceňují ekvivalencí (protihodnotou) bez dopadu do výsledku hospodaření, tj. hodnotou podílu na vlastním kapitálu dceřiného podniku. Souhrnný rozdíl plynoucí z přecenění k 31.12.2023 je zachycen rozvahově oproti vlastnímu kapitálu společnosti.

#### **e) Krátkodobý finanční majetek**

Krátkodobý finanční majetek tvoří cenné papíry k obchodování, dlužné cenné papíry se splatností do 1 roku držené do splatnosti, vlastní akcie, vlastní dluhopisy a je oceněn pořizovací cenou. K rozvahovému dni společnost přeceňuje krátkodobý finanční majetek reálnou hodnotou. Toto přecenění je v daném účetním období zachyceno ve výnosech resp. nákladech souvisejících s krátkodobým finančním majetkem.

#### **f) Zásoby**

Nakupované zásoby jsou oceňovány skutečnou pořizovací cenou s použitím metody FIFO. Pořizovací cena zahrnuje cenu pořízení a veškeré náklady související s pořízením těchto zásob (zejména clo, dopravné, balné).

Pro účtování o přírůstcích a úbytcích zásob používá společnost metodu B (tj. metoda zúčtování změny stavu)

#### **g) Pohledávky a závazky**

Pohledávky a závazky jsou při vzniku oceňovány jmenovitou hodnotou. K pochybným pohledávkám je na vrub nákladů tvořena opravná položka.

#### **h) Peníze a peněžní ekvivalenty**

Peněžní prostředky (hotovost a bankovní účty) jsou oceněny v nominální hodnotě.

### **i) Vlastní kapitál konsolidačního celku**

Základní kapitál konsolidačního celku představuje výši kapitálu společnosti, zapsanou v obchodním rejstříku. Ostatní kapitálové fondy byly vytvořeny příplatky akcionářů/společníků nad výši jejich vkladů do základního kapitálu.

V souladu s příslušnými ustanoveními obchodního zákoníku je tvořen zákonný rezervní fond ve výši 5 % z čistého zisku ročně, dokud výše tohoto fondu nedosáhne 20 % resp. 10 % základního kapitálu společnosti. Tento rezervní fond lze použít pouze k úhradě ztrát.

### **j) Přijaté úvěry a půjčky**

Krátkodobé a dlouhodobé úvěry a půjčky jsou zaúčtovány v jejich jmenovité hodnotě. Za krátkodobý úvěr půjčku se považuje i část dlouhodobých úvěrů či půjček, která je splatná do jednoho roku od data účetní závěrky.

### **k) Účtování výnosů a nákladů**

Výnosy a náklady jsou časově rozlišeny, tzn. jsou zařazeny do toho účetního období, do kterého věcně i časově přísluší.

V souladu s principem opatrnosti je účtována na vrub nákladů tvorba rezerv a opravných položek na krytí rizik, ztrát a znehodnocení, která jsou ke dni sestavení účetní závěrky známa.

### **l) Přepočet cizí měny**

Majetek a závazky v cizí měně jsou přepočítávány na českou měnu v kurzu platném ke dni uskutečnění příslušné účetní operace, vyhlášeném k tomuto datu Českou národní bankou („ČNB“)

Všechna peněžní aktiva a pasiva, pohledávky a závazky vedené v cizích měnách byly přepočteny v rámci roční účetní závěrky kurzem zveřejněným ČNB k rozvahovému dni. Veškeré realizované a nerealizované kurzové zisky a ztráty jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty.

### **m) Daň z příjmů**

Daň z příjmů ve výkazu zisku a ztráty za dané období se skládá ze splatné daně za jednotlivé společnosti konsolidačního celku a ze změny stavu v odložené dani.

Splatnou daň z příjmů za konsolidační celek vypočetly jednotlivé podniky konsolidačního celku s použitím platné daňové sazby z hospodářského výsledku, upraveného o stálé a přechodné rozdíly

## **n) Leasing**

Konsolidační celek nemá majetek pořizovaný formou leasingu.

## **o) Konsolidační rozdíl**

Aktivní, resp. záporný konsolidační rozdíl představuje rozdíl mezi pořizovací cenou vkladů dceřiné společnosti zahrnuté do konsolidačního celku a jejich oceněním podle podílové účasti společnosti na výši vlastního kapitálu vyjádřeného reálnou hodnotou, která vyplývá jako rozdíl reálných hodnot aktiv a reálných hodnot cizího kapitálu ke dni pořízení, resp. dalšího zvýšení účasti.

Konsolidační rozdíl se odpisuje po dobu 20 let lineárně (rovnoměrně). Odpisy aktivního, případně záporného konsolidačního rozdílu se účtují na vrub nákladů, případně ve prospěch výnosů z běžné činnosti a vykazují se ve zvláštní položce konsolidovaného výkazu zisků a ztráty.

V rámci první konsolidace v roce 2023 vznikl kladný konsolidační rozdíl ve výši 55 468 tis. Kč. Tento rozdíl je odepisován lineárně po dobu 20 let. Za účetní období roku 2023 byl zaúčtován odpis ve výši 1 180 tis. Kč. Zůstatková hodnota konsolidačního rozdílu k 31. 12. 2023 činí 54 55 468 tis. Kč

## **DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ, HMOTNÝ, FINANČNÍ MAJETEK A KONSOLIDAČNÍ ROZDÍL**

### **a) Přehled dlouhodobého majetku**

Přehled o stavu dlouhodobého nehmotného, hmotného, finančního majetku a konsolidačního rozdílu k 31.12.2023

Pozemky	544
Stavby	9 857
Hmotné movité věci a jejich soubory	115

Majetek společností konsolidačního celku není zatížen zástavním právem ani věcným břemenem.

### **b) Změny pořizovacích cen a zůstatkových cen dlouhodobého majetku**

U majetku společností konsolidačního celku nedošlo ke změnám pořizovacích a zůstatkových cen dlouhodobého majetku:

### **c) Finanční leasing**

Společnosti konsolidačního celku nemají finanční leasing.

### **d) Dlouhodobý finanční majetek vlastněný společnostmi konsolidačního celku**

Společnosti konsolidačního celku k 31. 12. 2023 nevykazují žádný dlouhodobý finanční majetek mimo konsolidační celek

### **e) Doplnující informace k pořízení majetkových účastí v roce 2023**

V roce 2023 nedošlo ke zvýšení podílu společnosti v dceřiných společnostech.

## **3. POHLEDÁVKY**

Společnost nemá žádné pohledávky po splatnosti.

Společnosti konsolidačního celku nemají pohledávky kryté podle zástavního práva.

#### 4. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

K 31. 12. 2023 konsolidační celek nevykazuje žádný krátkodobý finanční majetek (cenné papíry, podíly ani jiné finanční investice)

#### 5. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIVNÍ (JE-LI VÝZNAMNÉ)

	K
	31.12.2023
Náklady příštích období	498
Komplexní náklady příštích období	65
<b>Celkem</b>	<b>0</b>

#### 6. KONSOLIDOVANÝ VLASTNÍ KAPITÁL

##### Základní kapitál

Druh akcií	K 31.12.2023	Počet akcií
akcie ve jmenovité hodnotě Kč 20 000, plně splacené	2 000 000	1 000

#### 7. REZERVY

Konsolidační celek k 31. 12. 2023 nevykazuje žádné rezervy

#### 8. ZÁVAZKY

V rozvaze vykázané dlouhodobé závazky jsou pouze do splatnosti.

## 9. BANKOVNÍ ÚVĚRY A PŘIJATÉ PŮJČKY/

Poskytovatel úvěru či půjčky	Celková výše		Úroková sazba v %
	úvěru	úvěru TKč	
Účel úvěru	Nesplacená část		
Způsob zajištění	TKč	TKč	
<b>31.12.2023</b>			
Raiffeisenbank a.s. (kontokorentní úvěr)			
Krátkodobé financování provozu			
zajištěno (dle smlouvy)	7 943	7 943	6%

## 10. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIVNÍ (UVÉST JEN POKUD SE BUDE JEDNAT O VÝZNAMNÉ POLOŽKY)

	K 31.12.2023
Výnosy příštích období	550

## 11. MAJETEK A ZÁVAZKY NEUVEDENÉ V ROZVAZE; POTENCIÁLNÍ ZÁVAZKY; CIZÍ MAJETEK UVEDENÝ V ROZVAZE (UVÁDĚT S OHLEDEM NA PRINCIP VÝZNAMNOSTI)

Neexistují žádné eventuální závazky, které nejsou uvedeny v rozvaze ani v příloze k roční konsolidované účetní závěrce. Společnosti konsolidačního celku nedisponují ani žádným majetkem, který není vykázán v rozvaze.

## 12. ANALÝZA ZAMĚSTNANCŮ A STRUKTURA OSOBNÍCH NÁKLADŮ SPOLEČNOSTÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU

### Analýza zaměstnanců a osobní náklady

Počet zaměstnanců	2023
Průměrný počet členů vedení	0
Průměrný počet zaměstnanců	52
z toho průměrný počet zaměstnanců u spol. pod společným vlivem	38

Přehled o osobních mzdových nákladech:

	Vedení	Ostatní	Celkem
<b>2023</b>			
Mzdové náklady	0	7 163	7 163
Odměny členům orgánů společnosti	0	0	0
Sociální a zdravotní pojištění	0	577	577
Ostatní sociální náklady	0	28	28
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>7 768</b>	<b>7 768</b>

## 13. ODMĚNY A OSTATNÍ PLNĚNÍ ČLENŮM STATUTÁRNÍCH ORGÁNŮ

V roce 2023 ani v roce 2022 nebyly poskytnuty žádné odměny, půjčky, úvěry, záruky ani jiná nepeněžní plnění členům statutárních orgánů, dozorčího orgánu nebo jiných řídicích orgánů.

## 14. PŘEHLED ZPŮSOBU TRANSFORMACE ÚDAJŮ Z INDIVIDUÁLNÍCH ÚČETNÍCH ZÁVĚREK SPOLEČNOSTÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU DO POLOŽEK KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Údaje z individuálních účetních závěrek společností konsolidačního celku byly transformovány do položek konsolidované účetní závěrky následujícím způsobem:

- Účetní závěrky všech společností byly sestaveny podle českých účetních předpisů, nebylo třeba metodických úprav.
- Údaje dceřiných společností se sídlem na Slovensku byly přepočteny na CZK kurzem ČNB platným k 31. 12. 2023.
- V rámci konsolidace byly eliminovány všechny významné vzájemné pohledávky a závazky, výnosy a náklady mezi společnostmi konsolidačního celku a rovněž nerealizované vnitroskupinové zisky.
- Podíly mateřské společnosti na základním kapitálu dceřiných společností byly vyloučeny proti příslušné části vlastního kapitálu.
- Konsolidační rozdíl vzniklý při zahrnutí vybraných dceřiných společností byl zaúčtován a je odpisován v souladu s ČÚS 20.
- Menšinové podíly nebyly vykázány, protože všechny společnosti jsou plně vlastněny konsolidačním celkem.

## **15. UDÁLOSTI PO DATU ŘÁDNÉ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

Po datu řádné konsolidované účetní závěrky nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na řádnou konsolidovanou účetní závěrku k 31.12.2023.