

OK_{CZ} Organizační kancelář Cz, s.r.o.

V Hůrkách 1292/8, 158 00 Praha 5
DIČ: CZ26415666
Č. reg. MOS v Praze, odd.C, vl. 80453

235 310 239
www.ok-cz.cz
kancelar@ok-cz.cz

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

100 / 2012

O OVĚŘENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY SESTAVENÉ K 31. 12. 2011

ÚČETNÍ JEDNOTKOU

KČ Invest spol. s.r.o.

Příjemce zprávy:

Účetní jednotka: KČ Invest spol. s.r.o.
Sídlo: 130 00 Praha 3, Koněvova 2596/211
Hlavní předmět činnosti: velkoobchod, realitní činnost
DIČ: CZ26739208

Zpráva vypracována dne: 27. února 2012

Ověřovatel:

Společnost: Organizační kancelář Cz, s.r.o.
Sídlo: 150 00 Praha 5, Pod Skalou 1A
DIČ: CZ26415666
číslo osvědčení KAČR: 367

Provedli jsme audit příložené účetní závěrky společnosti KČ Invest spol. s.r.o., která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2011, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2011 a přílohy k této účetní závěrce, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Údaje o společnosti KČ Invest spol. s.r.o. jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Odpovědnost vedení účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti KČ Invest spol. s.r.o. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

Naší odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocení těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti **KČ Invest spol. s.r.o.** k 31. 12. 2011, nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2011 v souladu s českými účetními předpisy.

Výrok nezávislého auditora k řádné účetní závěrce je pro


KČ Invest spol. s.r.o.

bez výhrad.

V Praze dne 27. 2. 2012

Organizační kancelář Cz, s.r.o.
Licence KAČR čís. 367




Ing. Markéta Nosková
Auditor. ověření čís. 1139

Přílohy: Rozvaha, Výkaz zisku a ztráty, Příloha

Zpráva je zpracována v 5 výtiscích.

Minimální náplň výkazu stanovena
vyhláškou MF č.500/2002 Sb.
ve znění vvhl.č.472/2003 Sb.
pro účetní jednotky, které jsou
podnikateli účtujícími v sousta-
vě podvojného účetnictví

ROZVAHA (BALANCE) v plném rozsahu ke dni 31.12.2011

Účetní jednotka doručí účetní
závěrku současně s doručením
daňového přiznání za daň
z příjmů
1x příslušnému finančnímu
úřadu

v celých tisících Kč

IČ: 26739208

Obchodní firma :
Sídlo nebo bydliště a místo
podnikání, liší-li se
od bydliště :
Právní forma :
Předmět podnikání :

KČ Invest spol. s r.o.

Koněvova 211, Praha 3
společnost s ručením omezeným
pronájem nemovitosti

Označení položky	AKTIVA Název položky	Sledované účetní období			Minulé účetní období Netto 4
		Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	AKTIVA CELKEM (A. + B. + C. + D. I.)	82508	-17318	65190	65855
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál				
B.	Dlouhodobý majetek (B. I. + B. II. + B. III.)	63541	-17318	46223	48023
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (B. I. 1 až B. I. 8)				
B. I. 1.	Zřizovací výdaje				
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje				
3.	Software				
4.	Ocenitelná práva				
5.	Goodwill				
6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek				
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek				
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek (B. II. 1 až B. II. 9)	63541	-17318	46223	48023
B. II. 1.	Pozemky	9817		9817	9817
2.	Stavby	53503	-17097	36406	38172
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	221	-221		34
4.	Pěstičské celky trvalých porostů				
5.	Základní stádo a tažná zvířata				
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek				
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek				
9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku				
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek (B. III. 1 až B. III. 7)				
B. III. 1.	Podíly v ovládaných a řízených osobách				
2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem				
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly				
4.	Půjčky a úvěry - ovládající a řídicí osoba, podstatný vliv				
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek				
6.	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek				
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek				

Označení položky	AKTIVA Název položky	Sledované účetní období			Minulé účetní období Netto 4
		Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
C.	Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)	18942		18942	17812
C. I.	Zásoby (C.I.1 až C.I.6.)				
C. I. 1.	Materiál				
	2. Nedokončená výroba a polotovary				
	3. Výrobky				
	4. Zvířata				
	5. Zboží				
	6. Poskytnuté zálohy na zásoby				
C. II.	Dlouhodobé pohledávky (C.II.1. až C.II.8.)				
C. II. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů				
	2. Pohledávky - ovládací a řídicí osoba				
	3. Pohledávky - podstatný vliv				
	4. Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení				
	5. Dlouhodobé poskytnuté zálohy				
	6. Dohadné účty aktivní				
	7. Jiné pohledávky				
	8. Odložená daňová pohledávka				
C. III.	Krátkodobé pohledávky (C.III.1. až C.III.9.)	2007		2007	1678
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	476		476	549
	2. Pohledávky - ovládací a řídicí osoba				
	3. Pohledávky - podstatný vliv				
	4. Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení				
	5. Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění				
	6. Stát-daňové pohledávky				
	7. Krátkodobé poskytnuté zálohy	1386		1386	1385
	8. Dohadné účty aktivní	141		141	-261
	9. Jiné pohledávky	4		4	5
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek (C.IV.1. až C.IV.4.)	16935		16935	16134
C. IV. 1.	Peníze	207		207	23
	2. Účty v bankách	16728		16728	16111
	3. Krátkodobé cenné papíry a podíly				
	4. Pořizovaný krátkodobý finanční majetek				
D. I.	Časové rozlišení (D.I.1. až D.I.3.)	25		25	20
D. I. 1.	Náklady příštích období	25		25	20
	2. Komplexní náklady příštích období				
	3. Příjmy příštích období				

Označení položky	PASIVA Název položky	Stav ve sledovaném úč.období	Stav v minulém účet.období
		5	6
	PASIVA CELKEM (A. + B. + C. I.)	65190	65855
A.	Vlastní kapitál (A. I. až A.V.)	64189	64927
A. I.	Základní kapitál (A. I. 1. až A. I. 3.)	63900	63900
A. I. 1.	Základní kapitál	63900	63900
	2. Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)		
	3. Změny základního kapitálu		
A. II.	Kapitálové fondy (A. II. 1. až A. II. 4.)	9	9
A. II. 1.	Emisní ážio	9	9
	2. Ostatní kapitálové fondy		
	3. Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků		
	4. Oceňovací rozdíly z přecenění při průměrech		
A. III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku (A. III. 1. + A. III. 2.)	370	370
A. III. 1.	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	370	370
	2. Statutární a ostatní fondy		
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (A. IV. 1.+A. IV. 2.)	368	368
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	368	368
	2. Neuhrazená ztráta minulých let		
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-458	280
B.	Cizí zdroje (B. I. až B. IV.)	1001	928
B. I.	Rezervy (B. I. 1. až B. I. 4.)		
B. I. 1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		
	2. Rezerva na důchody a podobné závazky		
	3. Rezerva na daň z příjmů		
	4. Ostatní rezervy		
B. II.	Dlouhodobé závazky (B. II. 1. až B. II. 10.)		
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů		
	2. Závazky - ovládající a řídicí osoba		
	3. Závazky - podstatný vliv		
	4. Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení		
	5. Dlouhodobé přijaté zálohy		
	6. Vydané dluhopisy		
	7. Dlouhodobé směnky k úhradě		
	8. Dohadné účty pasivní		
	9. Jiné závazky		
	10. Odložený daňový závazek		

Označení položky	PASIVA Název položky	Stav ve sledovaném úč.období	Stav v minulém účet.období
		5	6
B. III.	Krátkodobé závazky (B.III.1. až B.III.11.)	1001	928
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	157	290
	2. Závazky - ovládací a řídicí osoba		
	3. Závazky - podstatný vliv		
	4. Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení		
	5. Závazky k zaměstnancům		
	6. Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	8	20
	7. Stát-daňové závazky a dotace	45	238
	8. Krátkodobé přijaté zálohy		
	9. Vydané dluhopisy		
	10. Dohadné účty pasivní	791	380
	11. Jiné závazky		
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci (B. IV.1. až B. IV.3.)		
B. IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé		
	2. Krátkodobé bankovní úvěry		
	3. Krátkodobé finanční výpomoci		
C. I.	Časové rozlišení (C. I.1. + C. I.2.)		
C. I. 1.	Výdaje příštích období		
	2. Výnosy příštích období		



27.2.2012

Okamžik
sestavení
účetní
závěrky :23.02.2012

Podpisový záznam statutárního
orgánu účetní jednotky nebo
podpisový záznam fyzické osoby,
která je účetní jednotkou

Osoba odpovědná za účetní
závěrku (jméno a podpis)

ing.Burmistrov Oleg

KČ Invest spol. s r.o.
Koněvova 211
130 00 Praha 3

tel.: 234114105
linka:

Minimální náplň výkazu stanovena
vyhláškou MF č.500/2002 Sb.
ve znění vyhl.č.472/2003 Sb.
pro účetní jednotky, které jsou
podnikateli účtujícími v sousta-
vě podvojného účetnictví

V Ý K A Z ZISKU A ZTRÁTY
druhovému členění
v plném rozsahu
k 31.12.2011

Účetní jednotka doručí účetní
závěrku současně s doručením
daňového přiznání za daň
z příjmů
1x příslušnému finančnímu
úřadu

v celých tisících Kč

IČ: 26739208

Obchodní firma :

KČ Invest spol. s r.o.

Sídlo nebo bydliště a místo

podnikání, liší-li se
od bydliště :

Koněvova 211, Praha 3

Právní forma :

společnost s ručením omezeným

Předmět podnikání :

pronájem nemovitosti

Označení	Název položky	Skutečnost v účetním období	
		sledovaném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží		
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží		
+	Obchodní marže (I. - A.)		
II.	Výkony (II.1. až II.3.)	5299	6649
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	5299	6649
2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti		
3.	Aktivace		
B.	Výkonová spotřeba (B.1. + B.2.)	3660	3762
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	1010	994
2.	Služby	2650	2768
+	Přidaná hodnota ((+) + II. - B.)	1639	2887
C.	Osobní náklady (C.1. až C.4.)	275	794
C.1.	Mzdové náklady	204	621
2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva		
3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	69	171
4.	Sociální náklady	2	2
D.	Dané a poplatky	26	26
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	1800	1841
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu (III.1. + III.2.)		
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku		
2.	Tržby z prodeje materiálu		
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu (F.1. + F.2.)		
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku		
2.	Prodaný materiál		
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období		
IV.	Ostatní provozní výnosy	104	65
H.	Ostatní provozní náklady	128	79
V.	Převod provozních výnosů		
I.	Převod provozních nákladů		
*	Provozní výsledek hospodaření ((+Přidaná hodnota) + III. až V. - C. až I.)	-487	212

Označení položky	Název položky	Skutečnost v účetním období	
		sledovaném 1	minulém 2
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů		
J.	Prodané cenné papíry a podíly		
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku (VII.1. až VII.3.)		
VII.1.	Výnosy z podílů v ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem		
2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů		
3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku		
K.	Náklady z finančního majetku		
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů		
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů		
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti		
X.	Výnosové úroky	46	82
N.	Nákladové úroky		
XI.	Ostatní finanční výnosy		
O.	Ostatní finanční náklady	17	14
XII.	Převod finančních výnosů		
P.	Převod finančních nákladů		
*	Finanční výsledek hospodaření (VI. až XII. - J. až P.)	29	68
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost (Q.1. + Q.2.)		
Q.1.	- splatná		
2.	- odložená		
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost ((*) + (*) - Q.)	-458	280
XIII.	Mimořádné výnosy		
R.	Mimořádné náklady		
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti (S.1. + S.2.)		
S.1.	- splatná		
2.	- odložená		
*	Mimořádný výsledek hospodaření (XIII.-R.-S.)		
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ((**) + (*) - T.)	-458	280
****	Výsledek hospodaření před zdaněním ((***) + Q. + S.)	-458	280

Okamžik sestavení účetní závěrky :23.02.2012

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou

KČ Invest spol. s r.o.
Koněvova 211
130 00 Praha 3

Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis)

ing.Burmistrov Oleg

tel.: 234114105
linka:



**Příloha účetní závěrky
za účetní období od 01.01. do 31. 12. 2011**

I.

1.1. Základní informace o účetní jednotce:

Název účetní jednotky	KČ Invest, spol. s r.o.
Sídlo účetní jednotky	Koněvova 211/2596 Praha 3 – Žižkov PSČ: 130 00
Identifikační číslo	267 39 208
DIČ	CZ 26739208
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání	519000 : Ostatní velkoobchod 703100 : Zprostředkovatelská činnost realitních agentur 703200 : Správa a údržba nemovitostí
Institucionální sektor	11003 – Nefinanční podnik soukromý pod zahraniční kontrolou
Rozvahový den	31.12.2011
Okamžik sestavení účetní závěrky	23.02.2012
Datum vzniku účetní jednotky	27.11.2002

1.2. Osoby s 20, a více procentním podílem na základním kapitálu:

Příjmení a jméno, obchodní firma	Sídlo obchodní firmy	Podíl v %
LADA INTERNATIONAL LIMITED, zapsaná v obchodním rejstříku vedené Ministerstvem obchodu, průmyslu a turistiky, oddělení registrátora společností a úředního likvidátora Nicosia, Kyperská republika pod číslem 77028.	86 Athinon Street, Nora Court, 3040 Limasol, Kyperská republiky	99 %

1.3. Osoby s méně než 20 procentním podílem na základním kapitálu:

Příjmení a jméno, obchodní firma	Sídlo obchodní firmy	Podíl v %
CS AUTOLADA, spol. s r.o. zapsaná v obchodním rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 8593.	130 00 Praha 3 – Žižkov, Koněvova 211/4596, Česká republika	1 %

1.4. Změny a dodatky v obchodním rejstříku v uplynulém účetním období:

V roce 2011 nedošlo ke změnám v zápise v obchodním rejstříku.

1.5. Statutární orgány k rozvahovému dni:

Funkce	Příjmení	Jméno
Jednatel	Burmistrov	Oleg Jurevič

1.6. Dozorčí orgány k rozvahovému dni:

Funkce	Příjmení	Jméno
Člen	Kalyugin	Vadim Stanislavovič
Člen	Kuzněcov	Ivan Vladimírovič
Člen	Tyurin	Oleg Viktorovič

1.7. Obchodní firmy, v nichž má účetní jednotka 20 a více procentní podíl na základním kapitálu:

K rozvahovému dni účetní jednotka nemá tak velký podíl v žádné obchodní firmě.

1.8. Zaměstnanci:

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců: 1

1.9. Půjčky a ostatní plnění statutárním orgánům, členům statutárních a dozorčích orgánů:

- Půjčky a úvěry:
Nejsou žádné.
- Důchodové připojištění:
Není.

- Ostatní nepeněžní plnění:
Není.

1.10. Cenové náklady na odměnu auditorské společnosti:

Údaje o auditorské společnosti :

Organizační kancelář CZ, s.r.o.

Sídlo : Praha 5, Pod skalou 1A/622, PSČ : 158 00
IČ : 264 15 666
DIČ : CZ26415666
Spisová značka : Městský soud v Praze, oddíl C, vložka 80453

1.10.1. náklady na povinný audit účetní jednotky : 15 000,- Kč bez DPH
1.10.2. náklady na daňové poradenství : 15 000,- Kč bez DPH

1.11. Výskyt významné nejistoty pro možnost pokračování v činnosti ÚJ:

Účetní jednotka předpokládá, že princip nepřetržitého trvání není u ní ohrožen a že zároveň neexistuje významná nejistota, že by nebyla schopna pokračovat nepřetržitě ve své činnosti.

II.

Použité účetní metody a obecné účetní zásady:

2.1. Způsob stanovení odpisových plánů dlouhodobého majetku:

Odpisové plány jsou stanoveny vnitropodnikovou směrnicí. Účetní odpisy dlouhodobého hmotného majetku, jehož pořizovací cena je vyšší než 40.000 Kč, jsou stanoveny podle předpokládané životnosti majetku. U nově zařazovaného dlouhodobého nehmotného majetku je při zařazení stanovena předpokládaná doba využívání a podle ní je stanoveno rovnoměrné odepisování.

2.2. Metody odepisování dlouhodobého majetku:

Dlouhodobý majetek je účetně rovnoměrně odepisován. Vybrané předměty dlouhodobého majetku jsou odepisovány zrychleně. Účetní odpisy jsou vyčíslovány měsíčně jako $\frac{1}{12}$ ročních účetních odpisů. Při zařazování dlouhodobého hmotného majetku do evidence během účetního období jsou prvé účetní odpisy vyčísleny za počet měsíců využívání v účetním období a odpisy jsou vyčísleny až za měsíc následující po jeho zařazení. Drobný

nehmotný a hmotný majetek je veden v operativní evidenci a odpis v plné výši je uplatněn jednorázově při jeho zařazení do užívání.

2.3. Podstatné změny mající vliv na majetek, závazky a hospodářský výsledek:

ve způsobu oceňování	Nebyly žádné.
postupů odpisování	Nebyly žádné.
postupů účtování	Nebyly žádné.

III.

Doplňující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztráty:

- **Významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky:**
Nedošlo k žádným významným událostem.
- **Majetek neuvedený v rozvaze:**
Není žádný takový majetek.
- **Hmotný majetek zatížený zástavním právem, popř. u nemovitostí věcným břemenem:**
Není žádný takový majetek.
- **Majetek s výrazně vyšším tržním oceněním, než je veden v účetnictví:**
Není žádný takový majetek.
- **Investiční majetkové cenné papíry a majetkové účasti:**
Není žádný takový majetek.
- **Pohledávky:**
Na základě inventury pohledávek nebyly stanoveny ohrožené pohledávky.
- **Opravné položky k pohledávkám, k zásobám:**
Nejsou žádné.
- **Události, které měly vliv na hospodářský výsledek společnosti:**
Hospodářský výsledek (účetní výsledek) společnosti byl ovlivněn opravami objektu a dále tím, že se nepodařilo pronajmout veškeré nebytové prostory, které jsou v nemovitosti k dispozici.