

**RESOLUTION  
of the sole owner**

**within the performance of the general meeting  
of the company SOUKENICKÁ 1086, s.r.o.**

**Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s.**, ID No.: 43873766, with its registered seat at Na Pankráci 1720/123, Nusle, 140 00 Prague 4, Delivery Postal Code: 140 21, registered in the Commercial Register maintained by the Municipal Court in Prague, Section B, Insert 1031, managing Fond realit, otevřený podílový fond Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s., registered in the list of investment funds maintained by the Czech National Bank pursuant to Section 597 of Act No. 240/2013 Coll. under No. CZ75161591 (hereinafter referred as the **“Sole Owner”**),

represented by  
Mr. Marek Bečička  
on the basis of the Power of Attorney

owning on the date of this resolution 100 % ownership interest in the company **SOUKENICKÁ 1086, s.r.o.**, ID No.: 25675834 with its registered seat at Václavské náměstí 772/2, Nové Město, 110 00 Prague 1, registered in the Commercial Register maintained by the Municipal Court in Prague, Section C, Insert 60275 (hereinafter referred as the **“Company”**),

hereby adopts on the date hereof within executing the powers of general meeting of the Company pursuant to Section 12 paragraph 1 and Section 190 paragraph 2 letter g) of Act No. 90/2012 Coll., on Commercial Companies and Cooperatives (Business Corporations Act), as amended, the following

**RESOLUTION:**

1. The Sole Owner got acquainted with the proposal of the Company' directors for the settlement of profit of the Company generated in the fiscal year 2020.
2. The Sole Owner hereby approves the ordinary financial statements of the Company for the fiscal year 2020.
3. The Sole Owner hereby approves the proposal of the Company's directors for the distribution of profit of the Company generated from 1 January 2020 until 31 December 2020

**ROZHODNUTÍ  
jediného společníka**

**v rámci výkonu působnosti valné hromady  
společnosti SOUKENICKÁ 1086, s.r.o.**

**Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s.**, IČO: 43873766, se sídlem Na Pankráci 1720/123, Nusle, 140 00 Praha 4, Doručovací číslo: 140 21, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1031, obhospodařující fond Fond realit, otevřený podílový fond Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s., zapsaný do seznamu investičních fondů, vedeného Českou národní bankou podle § 597 zákona č. 240/2013 Sb. pod číslem CZ75161591 (dále jen **„Jediný společník“**),

kteřou zastupuje  
Marek Bečička  
na základě plné moci

který je ke dni tohoto rozhodnutí společníkem se 100% podílem ve společnosti **SOUKENICKÁ 1086, s.r.o.**, IČO: 25675834, se sídlem Václavské náměstí 772/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 60275 (dále jen **„Společnost“**),

přijímá tímto dnešního dne v rámci výkonu působnosti valné hromady Společnosti ve smyslu § 12 odst. 1 a § 190 odst. 2 písm. g) zákona č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění, následující

**ROZHODNUTÍ:**

1. Jediný společník se seznámil s návrhem jednatelů Společnosti na vypořádání zisku Společnosti za účetní období roku 2020.
2. Jediný společník schvaluje řádnou účetní závěrku Společnosti za účetní období roku 2020.
3. Jediný společník schvaluje návrh jednatelů Společnosti na rozdělení zisku Společnosti za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 ve výši **1.001.410,88 Kč** tak, že celá výše zisku

amounting in to **CZK 1,001,410.88** so that the whole amount of profit of the Company for the fiscal year 2020 will be transferred to account Retained Earnings of previous years.

*Společnosti za rok 2020 bude převedena na účet Nerozdělený zisk minulých let.*

4. The Sole Owner hereby orders the Company's directors to secure the implementation of the above specified resolution of the Sole Owner.

*4. Jediný společník ukládá jednatelům Společnosti zabezpečit realizaci výše uvedeného rozhodnutí Jediného společníka.*

In Prague on 8.6.2021 / V Praze dne 8.6. 2021

The Sole Owner/*Jediný společník*

on behalf of Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s. managing Fond realit, otevřený podílový fond Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s., / *za Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s. obhospodařující fond Fond realit, otevřený podílový fond Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s.*



**Marek Bečička**

on the basis of the Power of Attorney  
*na základě plné moci*

## NÁVRH STATUTÁRNÍHO ORGÁNU SPOLEČNOSTI NA ROZDĚLENÍ ZISKU ZA ROK 2020

Statutární orgán společnosti **SOUKENICKÁ 1086, s.r.o.**, IČO: 25675834, se sídlem Václavské náměstí 772/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 60275 (dále jen „**Společnost**“), předkládá jedinému společníkovi Společnosti v působnosti valné hromady Společnosti, a to společnosti Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s., IČO: 43873766, se sídlem Na Pankráci 1720/123, Nusle, 140 00 Praha 4, Doručovací číslo: 140 21, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1031, obhospodařující fond Fond realit, otevřený podílový fond Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s., zapsaný do seznamu investičních fondů, vedeného Českou národní bankou podle § 597 zákona č. 240/2013 Sb. pod číslem CZ75161591 (dále jen „**Jediný společník**“)

- **účetní závěrku** Společnosti za období od 1.1.2020 do 31.12.2020 (výkaz zisku a ztráty ke dni 31.12.2020 a rozvahu ke dni 31.12.2020) sestavenou dne 26.5.2021; účetní závěrka ke dni 31.12.2020 je uzavřena se **ziskem Společnosti ve výši: 1.001.410,88 Kč**;

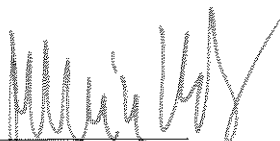
a navrhuje, aby Jediný společník Společnosti při výkonu působnosti valné hromady Společnosti ve smyslu ustanovení § 12 odst. 1 a § 190 odst. 2 písm. g) zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, v platném znění, rozhodl takto:

- I. Schvaluji účetní závěrku Společnosti za období od 1.1.2020 do 31.12.2020 v předloženém znění.
- II. Rozhoduji o rozdělení zisku Společnosti za období od 1.1.2020 do 31.12.2020 ve výši **1.001.410,88 Kč** tak, že celá výše zisku Společnosti za rok 2020 bude převedena na účet Nerozdělený zisk minulých let.

V Praze, dne 4.6.2021



Ing. Marek Bečička  
Jednatel



Mgr. Martin Vít  
Jednatel

Příloha: účetní závěrka k 31.12.2020



**Ing. Petr Duchek**  
auditor, evidenční číslo Komory auditorů ČR 1783  
Azalková 846, 252 42 Jesenice, Horní Jirčany

---

**SOUKENICKÁ 1086, s.r.o.**  
Zpráva auditora a účetní závěrka  
k 31. prosinci 2020

## Zpráva nezávislého auditora

### pro společníky společnosti SOUKENICKÁ 1086, s.r.o.

#### *Výrok auditora s výhradou*

Provedl jsem audit příložené účetní závěrky společnosti SOUKENICKÁ 1086, s.r.o. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2020, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2020 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v části „1. Charakteristika a hlavní aktivity“ přílohy této účetní závěrky.

Podle mého názoru, s výhradou vlivů skutečností popsaných v oddílu „Základ pro výrok s výhradou“, účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti SOUKENICKÁ 1086, s.r.o. k 31.12.2020 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2020 v souladu s českými účetními předpisy.

#### *Základ pro výrok s výhradou*

Při provádění auditu jsem zjistil, že:

- Není doložena pořizovací cena budovy v částce minimálně 4 800 tis. Kč a to z důvodu chybějících dokladů k provedení technického zhodnocení budovy v této částce. Tato skutečnost má zároveň negativní vliv na uplatněné daňové odpisy a daňovou zůstatkovou cenu budovy
- Nejsou dostatečně zdokumentovány peněžní vklady mimo základní kapitál v položce „Ostatní kapitálové fondy“ v pasivech v částce 31 800 tis. Kč.

Audit jsem provedl v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Moje odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsem na Společnosti nezávislý a splnil jsem i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domnívám se, že důkazní informace, které jsem shromáždil, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření mého výroku.

## ***Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti za účetní závěrku***

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající 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.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

## ***Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky***

Mým cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující můj výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je mojí povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je mojí povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abych na jejich základě mohl vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalím významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abych mohl navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abych mohl vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojde k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je mojí povinností upozornit v mojí zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Moje závěry týkající se

schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsem získal do data méj zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Mojí povinností je informovat statutární orgán mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsem v jeho průběhu učinil, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 5. října 2021

Auditor:

**Ing. Petr Duchek**

evidenční číslo Komory auditorů ČR 1783



# ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31.12.2020

Název společnosti: SOUKENICKÁ, s.r.o.  
Sídlo: Václavské náměstí 772/2, Praha 1, 110 00  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 256 75 834

## Součástí:

Rozvaha

Výkaz zisku a ztráty

Příloha k účetní závěrce

**ROZVAHA**  
v plném rozsahu  
k 31. prosinci 2020  
(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

SOUKENICKÁ 1086, s.r.o.

Václavské náměstí 772/2

Praha 1 - 110 00

Česká republika

Identifikační číslo

25676834

Označ. a	AKTIVA b	řád. c	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	1	77 087	- 33 417	43 670	42 681
B.	Dlouhodobý majetek	2	67 734	- 33 417	34 317	36 473
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	3	67 734	- 33 417	34 317	36 473
B.II.1.	Pozemky a stavby	4	67 734	- 33 417	34 317	36 473
B.II.1.1.	Pozemky	5	4 348		4 348	4 348
B.II.1.2.	Stavby	6	63 386	- 33 417	29 969	32 125
C.	Oběžná aktiva	7	9 334		9 334	6 174
C.II.	Pohledávky	8	2 335		2 335	727
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	9	2 335		2 335	727
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	10	1 149		1 149	335
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	11	764		764	
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	12	422		422	392
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	13				46
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	14	352		352	346
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	15	70		70	
C.IV.	Peněžní prostředky	16	6 999		6 999	5 447
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	17	6 999		6 999	5 447
D.	Časové rozlišení aktiv	18	19		19	34
D.1.	Náklady příštích období	19	19		19	34

**SOUKENICKÁ 1086, s.r.o.**

Rozvaha  
k 31. prosinci 2020

Označ.	PASIVA	řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>20</b>	<b>43 670</b>	<b>42 681</b>
<b>A.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>21</b>	<b>14 387</b>	<b>13 386</b>
A.I.	Základní kapitál	22	2 700	2 700
A.I.1.	Základní kapitál	23	2 700	2 700
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	24	31 918	31 918
A.II.2.	Kapitálové fondy	25	31 918	31 918
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	26	31 918	31 918
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	27	- 21 232	- 22 024
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	28	- 21 232	- 22 024
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	29	1 001	792
<b>B. + C.</b>	<b>Cizí zdroje</b>	<b>30</b>	<b>28 787</b>	<b>29 295</b>
<b>B.</b>	<b>Rezervy</b>	<b>31</b>	<b>43</b>	
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	32	43	
<b>C.</b>	<b>Závazky</b>	<b>33</b>	<b>28 744</b>	<b>29 295</b>
C.I.	Dlouhodobé závazky	34	27 811	
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	35	851	
C.I.9.	Závazky - ostatní	36	26 960	
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	37	26 960	
C.II.	Krátkodobé závazky	38	933	29 295
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	39		26 747
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	40	514	561
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	41	45	864
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	42		988
C.II.8.	Závazky ostatní	43	374	135
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	44	202	135
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	45	172	
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení pasív</b>	<b>46</b>	<b>496</b>	
D.2.	Výnosy příštích období	47	496	

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**  
**druhové členění**  
za rok končící 31. prosincem 2020  
(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

SOUKENICKÁ 1086, s.r.o.

Václavské náměstí 772/2

Praha 1 - 110 00

Česká republika

Identifikační číslo

25675834

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	5 436	5 634
A.	Výkonová spotřeba	2	1 069	478
A.2.	Spotřeba materiálů a energie	3	51	32
A.3.	Služby	4	1 018	446
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	5	2 155	2 155
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	6	2 155	2 155
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	7	2 155	2 155
III.	Ostatní provozní výnosy	8	175	18
III.3.	Jiné provozní výnosy	9	175	18
F.	Ostatní provozní náklady	10	90	59
F.3.	Daně a poplatky	11	17	11
F.5.	Jiné provozní náklady	12	73	48
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	13	2 297	2 960
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	14	827	2 135
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	15	23	
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	16	804	2 135
VII.	Ostatní finanční výnosy	17	4	4
K.	Ostatní finanční náklady	18	384	37
*	Finanční výsledek hospodaření	19	- 1 207	- 2 168
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	20	1 090	792
L.	Daň z příjmů	21	89	
L.1.	Daň z příjmů splatná	22	89	
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	23	1 001	792
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	24	1 001	792
^	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	25	5 615	5 656

# SOUKENICKÁ 1086, s.r.o.

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2020

---

## 1. Charakteristika a hlavní aktivity

### *Vznik a charakteristika společnosti*

SOUKENICKÁ 1086, s.r.o. („společnost“) vznikla 24. června 1998 zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou 60275, oddíl C. Hlavním předmětem činnosti společnosti je pronájem nemovitostí.

### *Vlastníci společnosti*

Jediným společníkem společnosti je k 31. prosinci 2020:

Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s., IČ: 438 73 766, Na Pankráci 1720/123, Nusle, 140 00 Praha 4

jednající na účet fondu Fond realit, otevřený podílový fond Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s., zapsaného do seznamu investičních fondů, vedeného Českou národní bankou podle § 597 zákona č. 240/2013 Sb. pod číslem CZ75161591

### *Sídlo společnosti*

Václavské náměstí 772/2

Praha 1 – Nové Město

110 00

Česká republika

### *Identifikační číslo*

256 75 834

### *Statutární orgány k 31. prosinci 2020*

Marek Bečička – jednatel – jmenovaný 23. listopadu 2020

Andrea Hovancová – jednatel – jmenovaný 23. listopadu 2020

Martin Vít – jednatel – jmenovaný 23. listopadu 2020

Společnost zastupují společně vždy alespoň dva jednatelé společnosti.

### *Změny v obchodním rejstříku*

V roce 2020 byly zápisem ke dni 23. listopad 2020 provedeny následující změny:

- Změna jediného společníka z FERD s.r.o. na Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s. jednajícího na účet fondu Fond realit
- Daniilo Righetti byl odvolán z funkce jednatele a Marek Bečička, Andrea Hovancová a Martin Vít byli jmenováni novými jednately
- Sídlo společnosti bylo změněno na Václavské náměstí 772/2, Praha 1, Nové Město, 110 00
- Do předmětu podnikání bylo zapsáno:
  - o Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, při kterém jsou poskytovány pouze základní služby zajišťující řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
  - o Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

### *Organizační struktura*

Společnost nemá zaměstnance. Veškeré služby jsou zajišťovány dodavatelsky.

# SOUKENICKÁ 1086, s.r.o.

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2020

## 2. Obecné účetní zásady, účetní metody a jejich změny a odchylky

Tato individuální účetní závěrka je připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o účetnictví) a s vyhláškou Ministerstva financí České republiky č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění platném pro rok 2020 a 2019 (dále jen vyhláška).

Účetní závěrka je sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání společnosti.

### a) Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek je evidován v pořizovací ceně. Dlouhodobý hmotný majetek v pořizovací ceně do 40 tis. Kč není vykazován v rozvaze a je účtován do nákladů v roce jeho pořízení.

V následující tabulce jsou uvedeny metody a doby odpisování podle skupin majetku:

Majetek	Metoda	Doba odpisování
Stavby	Lineární	30 let

Odpisy jsou ve výkazu zisku a ztráty vykázány v položce „Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé“.

### b) Stanovení opravných položek a rezerv

#### Pohledávky

Společnost stanoví opravné položky k pochybným pohledávkám na základě vlastní analýzy platební schopnosti svých zákazníků a věkové struktury pohledávek. Tvorba a zúčtování opravných položek je vykázána ve výkazu zisku a ztráty v položce „Úpravy hodnot pohledávek“.

#### Rezervy

Rezervu na daň z příjmů vytváří společnost vzhledem k tomu, že okamžik sestavení účetní závěrky předchází okamžiku stanovení výše daňové povinnosti. V následujícím účetním období společnost rezervu rozpustí a zaúčtuje zjištěnou daňovou povinnost.

V rozvaze je rezerva na daň z příjmů snížena o zaplacené zálohy na daň z příjmů, případná výsledná pohledávka je vykázána v položce Stát - daňové pohledávky.

### c) Přepočty cizích měn

Společnost používá pro přepočet transakcí v cizí měně denní kurz vyhlášený ČNB pro každý pracovní den. V průběhu roku účtuje společnost pouze o realizovaných kurzových ziscích a ztrátách.

Aktiva a pasiva v zahraniční měně jsou k rozvahovému dni přepočítávána podle kurzu devizového trhu vyhlášeného ČNB. Nerealizované kurzové zisky a ztráty jsou zachyceny ve výsledku hospodaření.

### d) Účtování výnosů a nákladů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

### e) Daň z příjmů

Daň z příjmů za dané období se skládá ze splatné daně a ze změny stavu odložené daně.

## **SOUKENICKÁ 1086, s.r.o.**

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2020

---

Splatná daň zahrnuje odhad daně vypočtený z daňového základu s použitím daňové sazby platné v první den účetního období a veškeré doměrky a vratky za minulá období.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasív, případně dalších dočasných rozdílů (daňová ztráta), s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny.

O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze tehdy, je-li pravděpodobné, že bude v následujících účetních obdobích uplatněna.

f) Klasifikace závazků

Společnost klasifikuje část dlouhodobých závazků, bankovních úvěrů a finančních výpomocí, jejichž doba splatnosti je kratší než jeden rok vzhledem k rozvahovému dni, jako krátkodobé.

g) 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.

# SOUKENICKÁ 1086, s.r.o.

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2020

## 3. Dlouhodobý hmotný majetek

### a) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

	Pozemky	Stavby	Celkem 2020	Celkem 2019
<b>Pořizovací cena</b>				
Počáteční zůstatek	4 348	63 386	67 734	67 734
Přírůstky	--	--	--	--
Úbytky	--	--	--	--
Předúčtování	--	--	--	--
Konečný zůstatek	4 348	63 386	67 734	67 734
<b>Oprávký</b>				
Počáteční zůstatek	--	31 262	31 262	29 107
Odpisy	--	2 155	2 155	2 155
Oprávký k úbytkům	--	--	--	--
Předúčtování	--	--	--	--
Konečný zůstatek	--	33 417	33 147	31 262
Zůst. hodn. 1. 1.	4 348	32 125	36 473	38 628
Zůst. hodn. 31. 12.	4 348	29 969	34 317	36 473

Pozn. rozdílý v některých součtech jsou způsobeny zaokrouhlením

Dlouhodobý hmotný majetek je představován nemovitostí využívanou ke komerčnímu pronájmu. Nemovitostí nejsou zatíženy zástavním právem.

# SOUKENICKÁ 1086, s.r.o.

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2020

## 4. Pohledávky a závazky z obchodních vztahů

- a) Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů činí 1 149 tis. Kč (2019 - 335 tis. Kč), z toho 454 tis. Kč představují pohledávky po lhůtě splatnosti.

Po rozvahovém dni došlo k zaplacení pohledávek po lhůtě splatnosti ve výši 454 tis. Kč a z toho důvodu nebyla opravná položka k těmto pohledávkám tvořena.

- b) Krátkodobé závazky z obchodních vztahů činí 45 tis. Kč (2019 - 864 tis. Kč). Všeobecně přijatým postupem společnosti je platit závazky ve lhůtě splatnosti, a tudíž neexistují žádné závazky po splatnosti.

## 5. Přijaté zálohy

Krátkodobé přijaté zálohy představují zaplacené zálohy nájemců na provoz nemovitosti ve výši 514 tis. Kč (2019 - 561 tis. Kč), které budou zúčtovány v roce 2021.

Dlouhodobé přijaté zálohy ve výši 851 tis. Kč představují kauce nájemců jako garance nájmu (2019 - 0 tis. Kč).

## 6. Opravné položky

K 31. prosinci 2020 společnost nevytvořila žádné opravné položky (2019 - 0 tis. Kč).

## 7. Vlastní kapitál

Pohyby vlastního kapitálu (v tis. Kč)

	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Výsledek hospodaření minulých let	Výsledek hospodaření běžného roku	Celkem
Zůstatek k 1.1.2020	2 700	31 918	-22 024	792	13 386
Přírůstek				1 001	1 001
Přeúčtování			792	-792	--
Zůstatek k 31.12.2020	2 700	31 918	-21 232	1 001	14 387

## 8. Rezervy

V roce 2020 byla rezerva na daň z příjmů ve výši 89 tis. Kč snížena o zaplacené zálohy na daň z příjmů ve výši 46 tis. Kč. Společnost žádné jiné rezervy netvořila.

## 9. Závazky k úvěrovým institucím

Společnost k 31. prosinci 2020 již nemá žádné závazky k úvěrovým institucím. Závazek z úvěru vykázaný k 31. prosinci 2019 byl v průběhu roku 2020 řádně splacen půjčkou od společníka. V této souvislosti zaniklo veškeré zajištění.

**SOUKENICKÁ 1086, s.r.o.**  
Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2020

**10. Informace o tržbách**

Přehled tržeb (v tis. Kč)

	2020	2019
Výnosy z nájmu (tuzemské)	5 342	5 634
Výnosy z přeúčtování služeb (tuzemské)	94	—
Celkem	5 436	5 634

**11. Daň z příjmů**

a) Splatná

Splatná daň z příjmů zahrnuje odhad daně za zdaňovací období 2020 ve výši 89 tis. Kč (2019 – 0 tis. Kč).

b) Odložená

Společnost nevykazuje odloženou daň z titulu nevýznamnosti.

**12. Informace o transakcích se spřízněnými stranami**

a) Transakce se spřízněnými stranami

V průběhu roku 2020 účtovala společnost o přijatých fakturách od společnosti Generali Real Estate S.p.A., CEE Branch, organizační složka ve výši 32 tis. Kč. Jiné transakce se spřízněnými osobami, které by měly dopad na výsledek hospodaření, společnost nevykázala.

b) Závazky ke společníkům

K 31. prosinci 2020 společnost vykázala půjčku od společníka ve výši 26 960 tis. Kč, kterou čerpala dne 23. listopadu 2020 na úhradu původního bankovního úvěru a půjčky od předchozího společníka. Půjčka je úročena 12M Pribor + 0,38% p.a. a je splatná 23. listopadu 2025.

Úrokový náklad v roce 2020 činil 23 tis. Kč. K rozvahovému dni byly veškeré úroky splaceny.

**13. Závazky nevykázané v rozvaze**

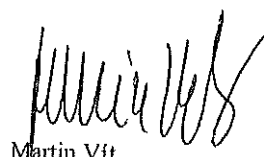
Vedení společnosti si není vědomo žádných závazků nevykázaných v rozvaze.

**14. Významná následná událost**

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení společnosti známy žádné významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2020.

Sestaveno dne: 26. května 2021

  
Marek Bečička  
jednatel

  
Martin Vít  
jednatel

