

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31.12.2021

Název společnosti: **SOUKENICKÁ 1086, 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 2021
(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

Soukenická 1086 s.r.o.

Václavské náměstí 772/2

110 00 Praha 1

Česká republika

Identifikační číslo

25675834

Označ. a	AKTIVA b	řad. c	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	1	79 971	- 35 572	44 399	43 670
B.	Stálá aktiva	2	67 854	- 35 572	32 282	34 317
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	3	67 854	- 35 572	32 282	34 317
B.II.1.	Pozemky a stavby	4	67 734	- 35 572	32 162	34 317
B.II.1.1.	Pozemky	5	4 348		4 348	4 348
B.II.1.2.	Stavby	6	63 386	- 35 572	27 814	29 969
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	7	120		120	
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	8	120		120	
C.	Oběžná aktiva	9	11 955		11 955	9 334
C.II.	Pohledávky	10	2 046		2 046	2 335
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	11	2 046		2 046	2 335
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	12	1 332		1 332	1 149
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	13				764
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	14	714		714	422
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	15	46		46	
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	16	251		251	352
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	17	415		415	70
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	18	2		2	
C.IV.	Peněžní prostředky	19	9 909		9 909	6 999
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	20	9 909		9 909	6 999
D.	Časové rozlišení aktiv	21	162		162	19
D.1.	Náklady příštích období	22	16		16	19
D.3.	Příjmy příštích období	23	146		146	

Soukenická 1086, s.r.o.

Rozvaha

k 31. prosinci 2021

Označ.	P A S I V A	řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	24	44 399	43 670
A.	Vlastní kapitál	25	15 942	14 387
A.I.	Základní kapitál	26	2 700	2 700
A.I.1.	Základní kapitál	27	2 700	2 700
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	28	31 918	31 918
A.II.2.	Kapitálové fondy	29	31 918	31 918
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	30	31 918	31 918
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	31	- 20 230	- 21 232
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	32	- 20 230	- 21 232
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	33	1 554	1 001
B. + C.	Cizí zdroje	34	27 945	28 787
B.	Rezervy	35	292	43
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	36	292	43
C.	Závazky	37	27 653	28 744
C.I.	Dlouhodobé závazky	38	26 082	27 811
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	39	894	851
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	40	25 188	26 960
C.II.	Krátkodobé závazky	41	1 571	933
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	42	596	514
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	43	161	45
C.II.8.	Závazky ostatní	44	814	374
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	45	131	202
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	46	683	172
D.	Časové rozlišení pasiv	47	512	496
D.2.	Výnosy příštích období	48	512	496

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

druhové členění

za rok končící 31. prosincem 2021

(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

Soukenická 1086, s.r.o.

Václavské náměstí 772/2

110 00 Praha 1

Česká republika

Identifikační číslo

25675834

Označ.		řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	6 726	5 436
A.	Výkonová spotřeba	2	2 101	1 069
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	3	495	51
A.3.	Služby	4	1 606	1 018
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	2 359	175
III.3.	Jiné provozní výnosy	9	2 359	175
F.	Ostatní provozní náklady	10	2 601	90
F.3.	Daně a poplatky	11	20	17
F.5.	Jiné provozní náklady	12	2 581	73
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	13	2 228	2 297
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	14	3	
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	15	3	
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	16	307	827
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	17	307	23
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	18		804
VII.	Ostatní finanční výnosy	19		4
K.	Ostatní finanční náklady	20	5	384
*	Finanční výsledek hospodaření	21	- 309	- 1 207
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	22	1 919	1 090
L.	Daň z příjmů	23	365	89
L.1.	Daň z příjmů splatná	24	365	89
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	25	1 554	1 001
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	26	1 554	1 001
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	27	9 088	5 615

SOUKENICKÁ 1086, s.r.o.

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2021

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 1.1.2021	2 700	31 918	-21 232	1 001	14 387
Přírůstek				1 554	1 554
Přeúčtování			1 001	-1 001	--
Zůstatek k 31.12.2021	2 700	31 918	-20 230	1 554	15 942

8. Rezervy

V roce 2021 byla rezerva na daň z příjmů ve výši 364 tis. Kč (2020 – 89 tis. Kč) snížena o zaplacené zálohy na daň z příjmů ve výši 72 tis. Kč (2020 – 46 tis. Kč). Společnost žádné jiné rezervy netvořila.

9. Závazky k úvěrovým institucím

Společnost k 31. prosinci 2021 a k 31. prosinci 2020 nemá žádné závazky k úvěrovým institucím.

10. Informace o tržbách

Přehled tržeb (v tis. Kč)

	2021	2020
Výnosy z nájmu (tuzemské)	6 141	5 342
Výnosy z přeúčtování služeb (tuzemské)	585	94
Celkem	6 726	5 436

11. Daň z příjmů

a) Splatná

Splatná daň z příjmů zahrnuje odhad daně za zdaňovací období 2021 ve výši 365 tis. Kč (2020 – 89 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 2021 účtovala společnost o přijatých fakturách od společnosti Generali Real Estate S.p.A., CEE Branch, organizační složka ve výši 250 tis. Kč (2020 – 32 tis. Kč) a o pojistném od společnosti Generali Česká pojišťovna a.s. ve výši 35 tis. Kč (2020 – 0 tis. Kč). Jiné transakce se spřízněnými osobami, které by měly dopad na výsledek hospodaření, společnost nevykázala.

b) Závazky ke spřízněným

K 31. prosinci 2021 společnost vykázala půjčku od spřízněného ve výši 25 188 tis. Kč, kterou čerpala dne 23. listopadu 2020 na úhradu původního bankovního úvěru a půjčky od předchozího spřízněného. Půjčka je úročena 12M Pribor + 0,38% p.a. a je splatná 23. listopadu 2025.

SOUKENICKÁ 1086, s.r.o.

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2021

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 2021:

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., IČO 75161591

Sídlo společnosti

Václavské náměstí 772/2
Praha 1 – Nové Město
110 00
Česká republika

Identifikační číslo

256 75 834

Statutární orgány k 31. prosinci 2021

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 2021 nedošlo k žádným změnám v obchodním rejstříku.

Organizační struktura

Společnost nemá zaměstnance. Veškeré služby jsou zajišťovány dodavatelsky.

SOUKENICKÁ 1086, s.r.o.

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2021

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 2021 a 2020 (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 80 tis. Kč (v roce 2020 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.

SOUKENICKÁ 1086, s.r.o.

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2021

e) Daň z příjmů

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

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 pasiv, 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 2021

3. Dlouhodobý hmotný majetek

a) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

	Pozemky	Stavby	Celkem 2021	Celkem 2020
Pořizovací cena				
Počáteční zůstatek	4 348	63 386	67 734	67 734
Přírůstky	--	--	--	--
Úbytky	--	--	--	--
Přeúčtování	--	--	--	--
Konečný zůstatek	4 348	63 386	67 734	67 734
Oprávký				
Počáteční zůstatek	--	33 417	33 417	31 262
Odpisy	--	2 155	2 155	2 155
Oprávký k úbytkům	--	--	--	--
Přeúčtování	--	--	--	--
Konečný zůstatek	--	35 572	35 572	33 417
Zůst. hodn. 1. 1.	4 348	29 969	34 317	36 473
Zůst. hodn. 31. 12.	4 348	27 814	32 162	34 317

Pozn. rozdíly v některých součtech jsou způsobeny zaokrouhlením

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

4. Pohledávky a závazky z obchodních vztahů

- a) Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů činí 1 332 tis. Kč (2020 – 1 149 tis. Kč), z toho 796 tis. Kč (2020 – 454 tis. Kč) představují pohledávky po lhůtě splatnosti.

Po rozvahovém dni došlo k zaplacení pohledávek po lhůtě splatnosti ve výši 796 tis. Kč a z toho důvodu nebyla opravná položka k těmto pohledávkám tvořena.

- b) Krátkodobé závazky z obchodních vztahů činí 161 tis. Kč (2020 – 45 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 596 tis. Kč (2020 – 514 tis. Kč), které budou zúčtovány v roce 2022.

Dlouhodobé přijaté zálohy ve výši 894 tis. Kč představují kauce nájemců jako garance nájmu (2020 – 851 tis. Kč).

6. Opravné položky

K 31. prosinci 2021 společnost nevytvořila žádné opravné položky (2020 – 0 tis. Kč).

SOUKENICKÁ 1086, s.r.o.

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2021

Úrokový náklad v roce 2021 činil 307 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. Významné následné události

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení společnosti známy žádné významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2021.

Sestaveno dne: 26. dubna 2022



Marek Bečička
jednatel



Martin Vít
jednatel