



**VIAGEM a.s.**

**Výroční zpráva za rok 2021**

Obsah:

Základní údaje o společnosti.....	3
Profil společnosti.....	4
Zhodnocení roku 2021 členem správní rady.....	5
Zpráva o vztazích.....	6
Roční účetní závěrka ověřená auditorem .....	9
Zpráva auditora.....	21

## Základní údaje o společnosti

VIAGEM a.s.  
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.

### **Společnost vlastní obchodní podíl v následujících společnostech:**

Českomoravské lesní hospodářství s.r.o., IČ: 17085004 – 100% podíl (zapsáno 29. 4. 2022)  
1. česká realitní s.r.o., IČ: 28396499 – 100% podíl  
Dobrá farma s.r.o., IČ: 09974237 – 100% podíl  
Českomoravské zemědělství s.r.o., IČ: 14267845 – 100% podíl (zapsáno 3. 3. 2022)  
1. česká rozesílková s.r.o., IČ: 08481512 – 100% podíl  
VIAGEM Lesy s.r.o., IČ: 08930317 – 100% podíl  
Nadační fond VIAGEM, IČ: 02060213 – 100% podíl

## Profil společnosti VIAGEM a.s.

VIAGEM je startupem, který se během velmi krátké doby vypracoval na pozici jednoho z největších obchodníků s realitami v ČR v segmentu orné půdy a lesů. Zlom nastal v polovině roku 2020, kdy bylo přijato rozhodnutí plně rozvinout potenciál obchodních příležitostí, který byl do té doby pouze testován. Od té doby roste společnost bezprecedentní rychlostí ve všech oblastech vlastní činnosti. Nejbližším cílem společnosti je saturovat obchodní potenciál v oblasti obchodování s ornou půdou a lesy.

Pro společnost je důležitá zároveň společenská odpovědnost. Z toho důvodu byl založen Nadační fond VIAGEM, který bude podporovat nejrůznější dobročinné projekty se zaměřením na zdravotně postižené osoby a podporu sportu a vzdělávání dětí a mládeže.

## Zhodnocení roku 2021 členem správní rady

Vážení přátelé,

dovolte mi informovat Vás o vývoji ve společnosti za období roku 2021. Celý rok probíhal ve znamení plnění cílů, které byly definovány již v polovině roku 2020, kdy v covidovém období došlo k legislativním změnám v realitním byznysu (zrušení předkupního práva spoluvlastníků v tehdejší podobě, zrušení daně z nabytí nemovitosti) a následně k rozhodnutí, vytvořit ze společnosti dominantní organizaci, působící na trhu s obchodováním s ornou půdou, lesy a dalšími typy nemovitostí.

Pokračovala tedy akcelerace růstu ve výkupech především orné půdy, ale od července 2021 i lesních pozemků. V průběhu roku byla postupně vytvořena organizační struktura společnosti, kdy společnost je rozdělena na jednotlivá funkční oddělení s jejich příslušnými vedoucími. Soustavně probíhaly práce na zkvalitňování vnitropodnikových procesů, analýze dat a zvyšování efektivity práce napříč celým podnikem. Ve druhé polovině roku docházelo k dalšímu zrychlování výkupů s tím, jak se dařilo personálně posilovat výkupová oddělení.

Celkové tržby vzrostly z 28,85 mil. Kč na 99,05 mil. Kč a zvýšily se meziročně o 269 %. Zisk před zdaněním meziročně vzrostl z 8,21 mil. Kč na 42,87 mil. Kč čili o 422 %. Jedná se nicméně o čísla s neúplnou vypovídací hodnotou. Je zapotřebí započítat významný meziroční růst skladových zásob čili parcel a jejich podílů v portfoliu společnosti.

Veškeré generované prostředky jsou reinvestovány do dalšího rozvoje společnosti, akcionář si nevyplatil žádnou dividendu. Společnost zároveň vykazuje naprosto minimální zadlužení.

Mimobilanční ukazatele vypovídají o mimořádné aktivitě společnosti na trhu, kdy společnost v rámci holdingu uskutečnila 1802 výkupů v počtu 9753 parcel či podílů na nich s celkovou výměrou 4 471 461 m<sup>2</sup>. Zároveň bylo za rok 2021 zaznamenáno 804 prodejů v počtu 2620 parcel či podílů na nich s celkovou výměrou 1 867 189 m<sup>2</sup>.

Z hlediska počtu výkupů i počtu prodejů společnost obsadila 1. místo v rámci celé ČR. Jedná se v rámci tohoto parametru o s velkým náskokem nejaktivnější subjekt obchodující na vlastní účet na trhu s nemovitostmi. Z hlediska vykoupené a prodané výměry m<sup>2</sup> se společnost umístila v rámci celé ČR na 9. místě ve výkupech a na 6. v prodejkách.

Do roku 2022 vstupujeme s cílem posílit pozici ve výkupech orné půdy a lesů, dále zvýšit objem vykupovaných parcel ve snaze o zachování marže na stávajících hodnotách. Budeme mít snahu o optimalizaci četnosti oslovení subjektů a tím saturaci obou trhů, jak výkupu orné půdy, tak lesů. Dalším cílem je rozvoj prodejního oddělení tak, abychom v roce 2022 dosáhli alespoň 50 % růstu tržeb. Budeme zároveň testovat nové obchodní modely a pokračovat v optimalizaci vnitropodnikových procesů s přihlédnutím k rostoucí potřebě větší specializace v rámci jednotlivých oddělení. Ve druhé polovině roku 2022 plánujeme založení realitní divize, což nám umožní dále optimalizovat práci s naší klientskou databází.

Od stávajícího roku očekávám pokračování bezprecedentního růstu společnosti ve všech oblastech jejího působení. Osobně jsem pro to připraven využít jakýchkoliv dostupných prostředků a udělat maximum možného.

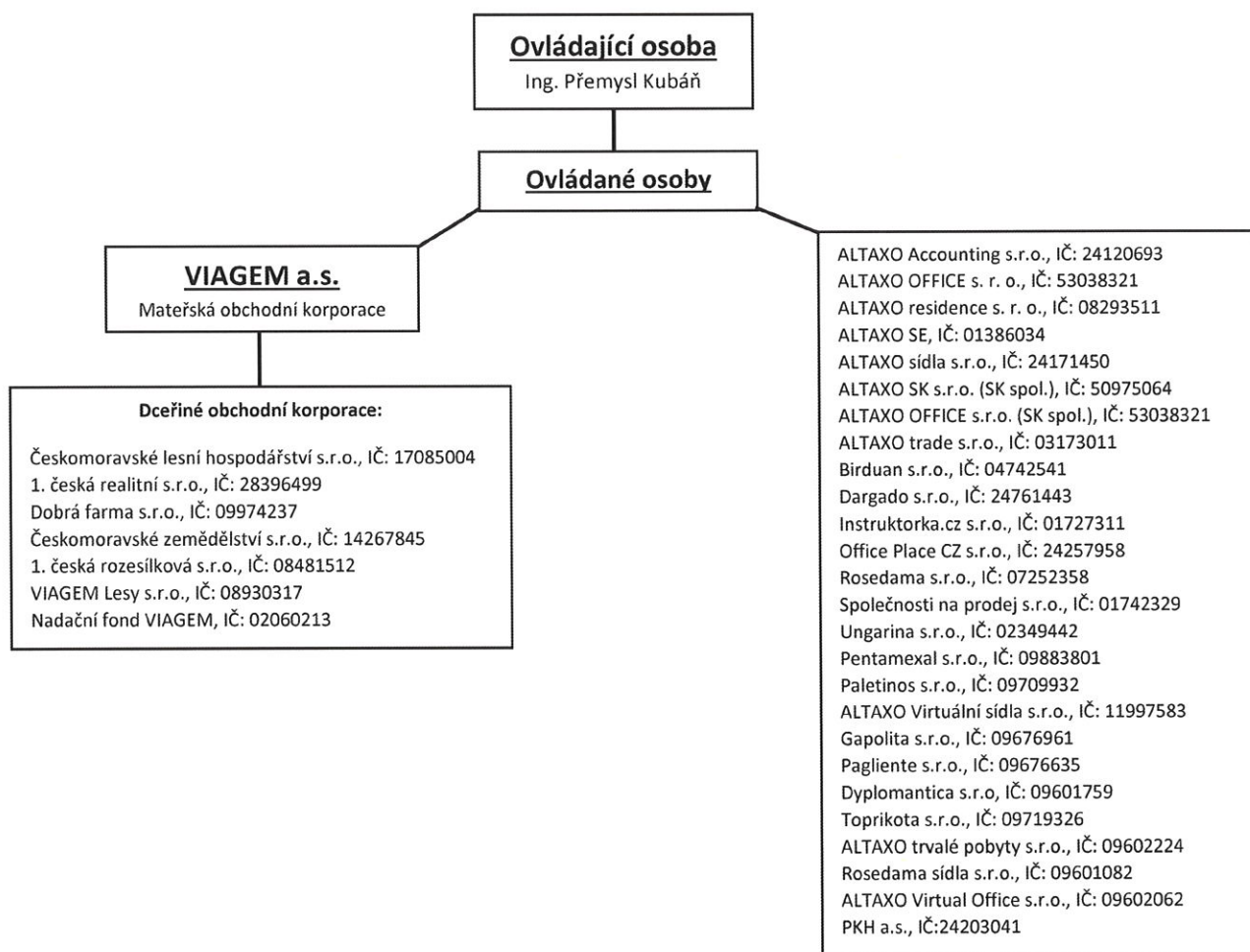
Ing. Přemysl Kubáň, zakladatel, CEO

## Zpráva o vztazích

Zpráva statutárního orgánu společnosti VIAGEM a.s. podle ustanovení § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech.

### I.

#### Struktura vztahů mezi ovládající osobou, ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou - 82 odst. 2 písm. a) ZOK



#### **Ovládající osoba**

Fyzická osoba Ing. Přemysl Kubáň, se sídlem Kolocova 727/391 Dubeč, 107 00 Praha 10. Má 100% obchodní podíl na ovládané osobě a je 100% vlastníkem podnikatelského seskupení a přímo i fakticky vykonává řídicí vliv. Ve smyslu § 74 a § 75 ZOK ve spojení s § 78 ZOK se ve vztahu ke společnosti považuje za ovládající osobu pan Ing. Přemysl Kubáň (dále jen „Ovládající osoba“).

## II.

### Vztahy mezi osobami v podnikatelském seskupení

#### Způsob ovládání

Ovládající osoba Ing. Přemysl Kubáň.

Ovládání se děje prostřednictvím výkonu funkce člena správní rady.

#### Personální unie

Ovládající osoba Ing. Přemysl Kubáň je členem správní rady ovládané osoby.

Ovládaná osoba nemá žádnou zvláštní úlohu.

## II.

### Rozhodné období

Tato zpráva je zpracována za účetní období, tj. od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021.

## IV.

### Přehled jednání přesahujících 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby

Taková jednání nebyla v rozhodném období na pokyn nebo v zájmu ovládající osoby učiněna.

## V.

### Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou a propojenou osobou

V účetním období r. 2021 byli platné následující smlouvy:

- 1) Smlouva o zápůjčce ze dne 01. 11. 2021 mezi VIAGEM a.s. (zapůjčitel) a ALTAXO Accounting s.r.o. (vydlužitel)
- 2) Smlouva o zápůjčce ze dne 01.01.2021 mezi VIAGEM a.s. (zapůjčitel) a Společnosti na prodej s.r.o.(vydlužitel)
- 3) Smlouva o zápůjčce ze dne 01.01.2021 mezi VIAGEM a.s. (zapůjčitel) a Office Place CZ s.r.o., (vydlužitel)
- 4) Smlouva o zápůjčce ze dne 01.01.2021 mezi VIAGEM a.s. (zapůjčitel) a Diplomantica s.r.o (vydlužitel)
- 5) Smlouva o zápůjčce ze dne 01.01.2021 mezi VIAGEM a.s. (zapůjčitel) a Rosedama sídla s.r.o.(vydlužitel)
- 6) Smlouva o zápůjčce ze dne 01. 11. 2021 mezi VIAGEM a.s. (zapůjčitel) a ALTAXO sídla s.r.o.(vydlužitel)

## VI.

### Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou a ovládající osobou

V rozhodném období byla uzavřena smlouva mezi ovládající osobou a ovládanou osobou, a to:

- 1) Smlouva o zápůjčce ze dne 1. 1. 2021. mezi Ing. Přemysl Kubáň (zapůjčitel) a VIAGEM a.s. (vydlužitel), hodnota zápůjčky ve výši 4 648 tis.
- 2) Rámcová smlouva o poskytování zápůjček ze dne 04.09.2019, mezi VIAGEM a.s.(zapůjčitel) a 1. česká rozesílková s.r.o.(vydlužitel), hodnota zápůjčky ve výši 570 tis.
- 3) Rámcová smlouva o poskytování zápůjček ze dne 01.01.2019, mezi VIAGEM a.s. (zapůjčitel) a 1. česká realitní s.r.o. (vydlužitel), hodnota zápůjčky ve výši 1 094 tis.
- 2) Rámcová smlouva o poskytování zápůjček ze dne 07.02.2020, mezi VIAGEM a.s.(zapůjčitel) a VIAGEM Lesy s.r.o. (vydlužitel), hodnota zápůjčky ve výši 1 216 tis.

## VII.

V rozhodném období byla pořízena společnosti VIAGEM a.s. 100% majetková účast ve společnosti Dobrá farma s.r.o. IČ:09974237

## VIII.

### Posouzení vzniku újmy ovládané osobě

V rozhodném období nebyla mezi ovládanou osobou a ovládající osobou provedena žádná jednání a uzavřeny smlouvy, které by ovládané osobě způsobily újmu.

## IX.

### Důvěrnost informací

Za důvěrné jsou v rámci společnosti považovány informace a skutečnosti, které jsou součástí obchodního tajemství ovládané osoby, ovládající osoby a také ty informace, které byly za důvěrné jakoukoliv osobou označeny. Dále jsou to veškeré informace z obchodního styku, které by mohly být samy o sobě nebo v souvislosti s jinými informacemi nebo skutečnostmi k újmě ovládané osobě.

## X.

### Závěr

Tato zpráva o vztazích byla zpracována a projednána statutárním orgánem ovládané osoby. Vzhledem k tomu, že ovládaná osoba je povinna ze zákona zpracovávat výroční zprávu, bude tato zpráva o vztazích k výroční zprávě přiložena jako její nedílná součást. Výroční zpráva bude v zákonné lhůtě uložena do sbírky listin vedené obchodním rejstříkem Městského soudu v Praze.

V Praze dne 31. 3. 2022

Ing. Přemysl Kubáň, člen správní rady



**VIAGEM a.s.**

**Roční účetní závěrka 2021**

# ROZVAHA

## v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky:

VIAGEM a.s.

ke dni 31.12.2021

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání liší-li se od bydliště:

Sokolovská 131/86

Praha

18600

Česká republika

(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2021	12	04817320

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>001</b>	<b>95 493</b>	<b>-1 171</b>	<b>94 322</b>	<b>44 080</b>
<b>B.</b>	Stálá aktiva	<b>003</b>	<b>11 045</b>	<b>-1 171</b>	<b>9 874</b>	<b>4 129</b>
<b>B.II.</b>	Dlouhodobý hmotný majetek	014	2 726	-271	2 455	2 759
<b>B.II.1.</b>	Pozemky a stavby	015	2 726	-271	2 455	2 759
<b>B.II.1.1.</b>	Pozemky	016	125	0	125	125
<b>B.II.1.2.</b>	Stavby	017	2 601	-271	2 330	2 634
<b>B. III.</b>	Dlouhodobý finanční majetek	027	8 319	-900	7 419	1 370
<b>B.III.1.</b>	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	1 720	-900	820	800
<b>B.III.6.</b>	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033	6 599	x	6 599	570
<b>C.</b>	Oběžná aktiva	<b>037</b>	<b>84 448</b>	<b>0</b>	<b>84 448</b>	<b>39 951</b>
<b>C.I.</b>	Zásoby	038	59 011	0	59 011	27 841
<b>C.I.3.</b>	Výrobky a zboží	041	59 011	0	59 011	27 841
<b>C.I.3.2.</b>	Zboží	043	59 011	0	59 011	27 841
<b>C.II.</b>	Pohledávky	046	9 078	0	9 078	2 545
<b>C.II.2.</b>	Krátkodobé pohledávky	057	9 078	0	9 078	2 545
<b>C.II.2.1.</b>	Pohledávky z obchodních vztahů	058	2 686	0	2 686	864
<b>C.II.2.4.</b>	Pohledávky - ostatní	061	6 392	0	6 392	1 681
<b>C.II.2.4.3.</b>	Stát - daňové pohledávky	064	11	x	11	0
<b>C.II.2.4.4.</b>	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	4 074	x	4 074	521
<b>C.II.2.4.6.</b>	Jiné pohledávky	067	2 307	x	2 307	1 160
<b>C.IV.</b>	Peněžní prostředky	071	16 359	0	16 359	9 565
<b>C.IV.1.</b>	Peněžní prostředky v pokladně	072	0	x	0	1 663
<b>C.IV.2.</b>	Peněžní prostředky na účtech	073	16 359	x	16 359	7 902

Označení	<b>PASIVA</b>	Číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	<b>001</b>	<b>94 322</b>	<b>44 080</b>
<b>A.</b>	Vlastní kapitál	<b>002</b>	<b>69 560</b>	<b>34 841</b>
<b>A.I.</b>	Základní kapitál	003	20 000	20 000
<b>A.I.1.</b>	Základní kapitál	004	20 000	20 000
<b>A.IV.</b>	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	018	14 841	6 632
<b>A.IV.1.</b>	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	019	15 741	7 532
<b>A.IV.2.</b>	Jiný výsledek hospodaření minulých let	021	-900	-900
<b>A.V.</b>	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	022	34 719	8 209
<b>B. + C.</b>	Cizí zdroje	<b>024</b>	<b>24 591</b>	<b>9 239</b>
<b>C.</b>	Závazky	<b>030</b>	<b>24 591</b>	<b>9 239</b>
<b>C.I.</b>	Dlouhodobé závazky	031	975	2 066
<b>C.I.2.</b>	Závazky k úvěrovým institucím	035	975	2 066
<b>C.II.</b>	Krátkodobé závazky	046	23 616	7 173
<b>C.II.2.</b>	Závazky k úvěrovým institucím	050	1 008	925
<b>C.II.3.</b>	Krátkodobé přijaté zálohy	051	7 999	907
<b>C.II.4.</b>	Závazky z obchodních vztahů	052	1 761	1 515
<b>C.II.8.</b>	Závazky ostatní	056	12 848	3 826
<b>C.II.8.1.</b>	Závazky ke společníkům	057	4 648	0
<b>C.II.8.3.</b>	Závazky k zaměstnancům	059	158	84
<b>C.II.8.4.</b>	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	060	0	7
<b>C.II.8.5.</b>	Stát - daňové závazky a dotace	061	7 093	1 748
<b>C.II.8.6.</b>	Dohadné účty pasivní	062	0	361
<b>C.II.8.7.</b>	Jiné závazky	063	949	1 626
<b>D.</b>	Časové rozlišení pasiv	<b>064</b>	<b>171</b>	<b>0</b>
<b>D.1.</b>	Výdaje příštích období	065	171	0

Akciová společnost	Zprostředkování nespécializovaného velkoobchodu a nespécializovaný velkoobchod v	
Právní forma účetní jednotky:	Předmět podnikání:	Pozn.:
17.02.2023	17.02.2023	
Sestaveno dne:	Schváleno valnou hromadou dne:	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

### v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky:

VIAGEM a.s.

ke dni 31.12.2021

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání liší-li se od bydliště:

Sokolovská 131/86

Praha

18600

Česká republika

(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2021	12	04817320

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej výrobků a služeb	001	1 027	2 256
II.	Tržby za prodej zboží	002	98 026	26 589
A.	Výkonová spotřeba	003	49 896	15 360
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	004	33 525	10 242
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	70	42
A.3.	Služby	006	16 301	5 076
D.	Osobní náklady	009	1 449	1 005
D.1.	Mzdové náklady	010	1 449	945
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	011	0	60
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	012	0	58
D.2.2.	Ostatní náklady	013	0	2
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	014	88	93
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	88	93
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	88	93
III.	Ostatní provozní výnosy	020	112	25
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	112	25
F.	Ostatní provozní náklady	024	4 746	2 120
F.3.	Daně a poplatky	027	4 127	1 827
F.5.	Jiné provozní náklady	029	619	293
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	030	42 986	10 292
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	71	18
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	71	18
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	85	141
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	85	141
K.	Ostatní finanční náklady	047	86	11
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	048	-100	-134
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	42 886	10 158
L.	Daň z příjmů	050	8 167	1 948
L.1.	Daň z příjmů splatná	051	8 167	1 948
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	34 719	8 210
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	34 719	8 210
*	Čistý obrat za účetní období	056	99 236	28 888

Akciová společnost  Právní forma účetní jednotky:	Zprostředkování nesespecializovaného velkoobchodu a nesespecializovaný velkoobchod v Předmět podnikání:	Pozn.:
17.02.2023  Sestaveno dne:	17.02.2023  Schváleno valnou hromadou dne:	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou

## Příloha v účetní závěrce-VIAGEM a.s. - ke dni 31. prosince 2021

## Účetní závěrka byla sestavena 17.02.2023

Předkládaná účetní závěrka společnosti byla zpracována na základě zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a na základě Vyhlášky č. 500/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterým se stanoví obsah účetní závěrky pro podnikatele. Údaje přílohy vycházejí z účetních písemností účetní jednotky (účetní doklady, účetní knihy a ostatní účetní písemnosti) a z dalších podkladů, které má účetní jednotka k dispozici. **Hodnotové údaje jsou vykázány v celých tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.**

Běžným účetním obdobím se rozumí účetní období od	1.1.2021	do	31.12.2021
Minulým účetním obdobím se rozumí účetní období od	1.1.2020	do	31.12.2020

## A. Obecné údaje

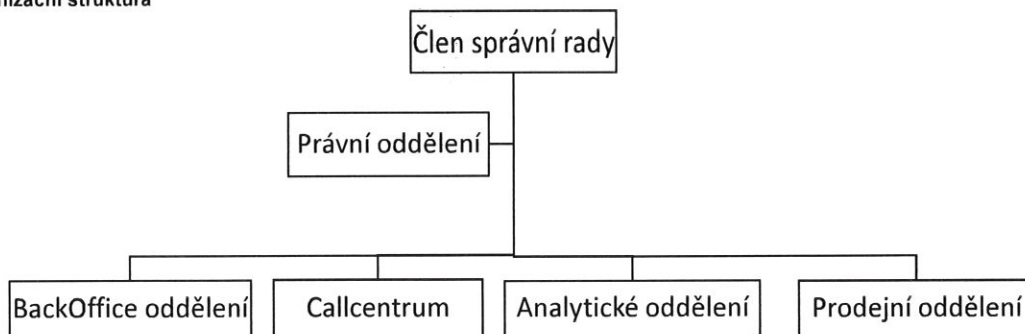
## 1. Popis účetní jednotky (§ 39 odst. 1 písm. a) Vyhlášky)

Obchodní firma:	VIAGEM a.s.
Sídlo:	Sokolovská 131/86, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma:	Akciová společnost
IČO:	04817320
DIČ:	CZ04817320
Zapsána v obchodním rejstříku, který je veden:	u Městského soudu v Praze
Oddíl: B	Vložka: 21379
Rozhodující předmět činnosti:	Zprostředkování nespécializovaného velkoobchodu a nespécializovaný velkoobchod v zastoup
Datum vzniku společnosti:	16.2.2016
Správní rada:	Člen správní rady - Ing. Přemysl Kubáň, dat. nar. 3. května 1983
Jediný akcionář:	Ing. Přemysl Kubáň, dat. nar. 3. května 1983
Akcie	1 000 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 20 000,- Kč
Základní kapitál:	20 000 000,- Kč
Statutární orgán k 31.12.2021	Správní rada: Člen správní rady: Ing. Přemysl Kubáň, dat. nar. 3. května 1983

## Změny v obchodním rejstříku provedené v účetním období :

Předmět změny	Popis změny	Datum
Předmět činnosti	Vymazáno - pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	19.1.2021
Předmět činnosti	Vymazáno - výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	19.1.2021
Předmět činnosti	Vymazáno - poskytování nebo zprostředkování spotřebitelského úvěru	19.1.2021
Předmět činnosti	Zapsáno - Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	19.1.2021
Předmět podnikání	Zapsáno - Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	19.1.2021
Předmět podnikání	Zapsáno - Poskytování nebo zprostředkování spotřebitelského úvěru	19.1.2021
Statutární ředitel	Vymazáno - Ing. Přemysl Kubáň, dat. nar. 3. května 1983	19.1.2021
Počet členů	Vymazáno - 1	19.1.2021
Způsob jednání	Vymazáno - Společnost zastupuje statutární ředitel samostatně	19.1.2021
Předseda správní rady	Vymazáno - Ing. Přemysl Kubáň, dat. nar. 3. května 1983	19.1.2021
Člen správní rady	Zapsáno - Ing. Přemysl Kubáň, dat. nar. 3. května 1983	19.1.2021
Počet členů	Zapsáno - 1	19.1.2021
Způsob jednání	Zapsáno - Společnost navenek zastupuje člen správní rady	19.1.2021
Jediný akcionář	Zapsáno - Ing. Přemysl Kubáň, dat. nar. 3. května 1983	19.1.2021
Akcie	Vymazáno - 1 000 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 20 000,- Kč K převodu akcií na jméno je potřeba předchozího písemného souhlasu statutárního ředitele. Podpis statutárního ředitele na udělení souhlasu s převodem akcií musí být úředně ověřený	19.1.2021
Akcie	Zapsáno - 1 000 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 20 000,- Kč K převodu akcií na jméno je potřeba předchozího písemného souhlasu člena správní rady ve formě notářského zápisu	19.1.2021
Základní kapitál	Vymazáno - 20 000 000,- Kč, Splaceno: 20 000 000,- Kč	19.1.2021
Základní kapitál	Zapsáno - 20 000 000,- Kč, Splaceno: 100%	19.1.2021

## Organizační struktura



## **B. Používané účetní metody, obecné účetní zásady a způsoby oceňování** (§ 39 odst. 1 písm. b) + c) Vyhlášky)

### 1. Způsoby ocenění a odepisování majetku (§ 39 odst. 1 písm. b) bod 1 Vyhlášky)

#### 1.1. Zásoby

Účtování zásob je prováděno:

\* způsobem A evidence zásob.

Výdej ze skladu je účtován:

\* skladovými cenami za použití metody oceňování v pevných cenách

Oceňování zásob vytvořených ve vlastní režii je prováděno:

účetní jednotka nevytváří zásoby ve vlastní režii

Oceňování nakupovaných zásob je prováděno:

\* ve skutečných pořizovacích cenách zahrnujících cenu pořízení a vedlejší pořizovací náklady (dopravné, clo, pojistné aj.)

#### 1.2. Dlouhodobý majetek

**Ocenění pořízení dlouhodobého hmotného i nehmotného majetku**

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení, náklady na dopravu, clo a další náklady s pořízením související.

Úroky a další finanční výdaje související s pořízením se zahrnují do jeho ocenění

\* účetní jednotka ve sledovaném období nepořídila žádný dlouhodobý majetek

#### 1.3. Cenné papíry a podíly

**Ocenění cenných papírů a podílů**

Ve sledovaném účetním období účetní jednotka oceňovala cenné papíry a majetkové účasti:

\* cenami pořízení.

Byl pořízen 100% obchodní podíl ve společnosti Dobrá farma s.r.o., IČ: 09974237

### 2. Způsoby korekcí oceňování aktiv (§ 39 odst. 1 písm. b) bod 2 Vyhlášky)

#### 2.1. Odepisování

**Odepisování dlouhodobého hmotného majetku**

\* Odpisový plán účetních odpisů dlouhodobého hmotného majetku účetní jednotka sestavila v interním předpisu tak, že za základ vzala metody používané při vyčíslování daňových odpisů, účetní a daňové odpisy se rovnají.

**Odepisování dlouhodobého nehmotného majetku**

\* tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly.

**Daňové odpisy - použité metody**

\* rovnoměrné odpisy

\* zrychlené odpisy

**Systém odepisování drobného dlouhodobého majetku**

\* Drobný dlouhodobý hmotný majetek do 80 000,- Kč je veden jako zásoba a je účtován do nákladů společnosti při zařazení do používání na účet 501 - Spotřeba materiálu.

\* Drobný dlouhodobý nehmotný majetek do 60 000,- Kč je účtován do nákladů společnosti na účet 518 - Ostatní služby.

## 2.2. Opravné položky a oprávky k majetku

Druh opravné položky / oprávky	Způsob stanovení OP	Zdroj informací výpočtu OP
odpisy dlouhodobého majetku	§ 56 zákona o účetnictví vyhlášky č. 500/2002 Sb	§ 26 Zákon o daních z příjmů č. 586/1992 Sb.

## 3. Přepočtení cizích měn na českou měnu (§ 39 odst. 1 písm. b) bod 3 Vyhlášky)

Při přepočtu cizích měn na českou měnu používá společnost:

\* denní kurs vyhlášený ČNB a platný v den uskutečnění účetního případu.

## 4. Stanovení reálné hodnoty majetku a závazků oceňovaných reálnou hodnotou, změny reálných hodnot (§ 39 odst. 1 písm. b) bod 4 + § 39 odst. 1 písm. c) Vyhlášky)

\* Tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly.

## 5. Odchytky od metod dle § 7 zákona o účetnictví

Způsob odchýlení od § 7 zákona o účetnictví	Finanční vyjádření vlivu na		
	majetek a závazky	finanční situaci	výsledek hospodaření
Přecenění /Opravná nedaňová položka k podílům ovládaných osob k předchozímu zdaňovacímu období r.2020 ( 426/096)	900		Bez vlivu na HV

## C. Doplnující údaje k Rozvaze a k Výkazu zisků a ztrát (§ 39 odst. 1 písm d) až i) + odst. 2 Vyhlášky)

### 1. Položky výnosů a nákladů mimořádné svým objemem nebo původem (§ 39 odst. 1 písm g) Vyhlášky)

Druh výnosu	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	Účetní hodnota	Povaha výnosu, příp. jeho původ	Účetní hodnota	Povaha výnosu, příp. jeho původ
Výnos z obchodní činnosti	68 363	Smluvní pokuty a úroky z prodlení	0	
Výnos z obchodní činnosti	43 704	Ostatní provozní výnosy	0	
<b>Celkem</b>	<b>112 067</b>		<b>0</b>	

### 2. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu účetního období (§ 39 odst. 1 písm i) Vyhlášky)

Stav:	k 31.12. minulého účetního období	k 31.3. běžného účetního období	k 30.6. běžného účetního období	k 30.9. běžného účetního období	k 31.12. běžného účetního období
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	1	11	16	18	18

## D. Další informace v příloze některých účetních jednotek (§ 39a Vyhlášky)

### 1. Detailní rozpis pohybů dlouhodobých aktiv (§ 39a odst. 1 písm. a) body 1 a 3, případně § 39b odst. 6 písm. f) bod 1 Vyhlášky)

Položky dlouhodobých aktiv brutto:	Minulé účetní období			Běžné účetní období			
	Zůstatek k prvnímu dni	Přírůstek	Úbytek	Zůstatek k prvnímu dni	Přírůstek	Úbytek	Zůstatek-rozvahový den
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	0	0	0	0	0	0	0
Ocenitelná práva	0	0	0	0	0	0	0
Goodwill	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na DNM a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0
<b>Dlouhodobý nehmotný majetek celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Pozemky	125	0	0	125	0	0	125
Stavby	2 818	0	0	2 818	0	217	2 601
Hmotné movité věci a jejich soubory	0	0	0	0	0	0	0
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na DHM a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0
<b>Dlouhodobý hmotný majetek celkem</b>	<b>2 943</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 943</b>	<b>0</b>	<b>217</b>	<b>2 726</b>
Podíly - ovládaná nebo ovládaná osoba	0	0	0	0	0	0	0
Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládaná osoba	0	0	0	0	0	0	0
Podíly - podstatný vliv	0	0	0	0	0	0	0
Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	0	0	0	0	0	0	0
Zápůjčky a úvěry - ostatní	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0	0	0
<b>Dlouhodobý finanční majetek celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Celkem</b>	<b>2 943</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 943</b>	<b>0</b>	<b>217</b>	<b>2 726</b>

2.1. Detailní rozpis pohybů opravných položek (§ 39a odst. 1 písm. a) bod 2, případně § 39b odst. 6 písm. f) bod 2 Vyhlášky)

Opravné položky k:	Minulé účetní období			Běžné účetní období			
	Zůstatek k prvnímu dni	Tvorba	Zúčtování	Zůstatek k prvnímu dni	Tvorba	Zúčtování	Zůstatek-rozvahový den
- dlouhodobému majetku	90	93	0	183	88	0	271
- zásobám	0	0	0	0	0	0	0
- finančnímu majetku	0	900	0	900	0	0	900
- pohledávkám - zákonné	0	0	0	0	0	0	0
- pohledávkám - ostatní	0	0	0	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>90</b>	<b>993</b>	<b>0</b>	<b>1 083</b>	<b>88</b>	<b>0</b>	<b>1 171</b>

2.2. Detailní rozpis pohybů opravek dlouhodobých aktiv (§ 39a odst. 1 písm. a) bod 2, případně § 39b odst. 6 písm. f) bod 2 Vyhlášky)

Položky opravek dlouhodobých aktiv:	Minulé účetní období			Běžné účetní období			
	Zůstatek k prvnímu dni	Přírůstek	Úbytek	Zůstatek k prvnímu dni	Přírůstek	Úbytek	Zůstatek-rozvahový den
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	0	0	0	0	0	0	0
Ocenitelná práva	0	0	0	0	0	0	0
Goodwill	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na DNM a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0
<b>Dlouhodobý nehmotný majetek celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Pozemky	125	0	0	125	0	0	125
Stavby	2 817	0	0	2 817	0	0	2 817
Hmotné movité věci a jejich soubory	0	0	0	0	0	0	0
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0
<b>Dlouhodobý hmotný majetek celkem</b>	<b>2 942</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 942</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 942</b>
Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	1 700	0	900	800	20	0	820
Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	0	0	0	0	0
Podíly - podstatný vliv	0	0	0	0	0	0	0
Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	0	0	0	0	0	0	0
Zápůjčky a úvěry - ostatní	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0	0	0
<b>Dlouhodobý finanční majetek celkem</b>	<b>1 700</b>	<b>0</b>	<b>900</b>	<b>800</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>820</b>
<b>Celkem</b>	<b>4 642</b>	<b>0</b>	<b>900</b>	<b>3 742</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>3 762</b>

E. Další informace v příloze středních a velkých účetních jednotek (§ 39b Vyhlášky)

1. Účast účetní jednotky v obchodních korporacích, v nichž je účetní jednotka společníkem s neomezeným ručením (§ 39a odst. 5 písm. a) Vyhlášky)

Obchodní firma dceřiné společnosti	Sídlo dceřiné společnosti	Hospodářský výsledek za období r. 2021 (v tis. Kč)	Právní forma dceřiné společnosti
1. česká realitní s.r.o., IČ:28396499	Sokolovská 131/86, Karlín, 186 00 Praha 8	-1 785 Kč	Společnost s ručením omezeným
Dobrá farma s.r.o., IČ:09974237	Pražákova 1008/69, Štýřice, 639 00 Brno	-1 Kč	Společnost s ručením omezeným
1. česká rozesílková s.r.o., IČ:08481512	Sokolovská 131/86, Karlín, 186 00 Praha 8	-19 Kč	Společnost s ručením omezeným
VIAGEM Lesy s.r.o., IČ:08930317	Radlická 2343/48, Smíchov, 150 00 Praha 5	29 Kč	Společnost s ručením omezeným
Nadační fond VIAGEM, IČ:02060213	Radlická 2343/48, Smíchov, 150 00 Praha 5	1 Kč	Společnost s ručením omezeným

2. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu účetního období v členění dle kategorií (§ 39b odst. 6 písm. c) Vyhlášky)

Kategorie zaměstnanců: \ Stav k:31.12.2021	k 31.12. minulého účetního období	k 31.3. běžného účetního období	k 30.6. běžného účetního období	k 30.9. běžného účetního období	k 31.12. běžného účetního období
obchodní zástupce	1	11	16	18	18
<b>Průměrný přepočtený počet zaměstnanců celkem</b>	<b>1</b>	<b>11</b>	<b>16</b>	<b>18</b>	<b>18</b>

**3. Rozdělení zisku nebo vypořádání ztráty (§ 39b odst. 6 písm e) Vyhlášky)**

	Minulé účetní období - skutečnost	Běžné účetní období - návrh
<b>Dosažená výše hospodářského výsledky (+ zisk / - ztráta)</b>	<b>10 158</b>	<b>42 886</b>
Rozdělení zisku společníkům	0	0
Převod zisku do rezervního fondu	0	0
Použití zisku na úhrady ztrát minulých účetních období	0	0
Ostatní použití zisku	0	0
Převod zisku na účet nerozdělených zisků minulých let	10 158	42 886
Úhrada ztráty ze zisků minulých účetních období	0	0
Úhrada ztráty z rezervního fondu	0	0
Úhrada ztráty přímými platbami společníků	0	0
Ostatní úhrady ztráty	0	0
Převod ztráty na účet neuhrazených ztrát minulých let	0	0

**F. Další informace v příloze velkých účetních jednotek (§ 39c Vyhlášky)**

**1.1. Členění tržeb z prodeje zboží, služeb a výrobků v členění podle druhů činností (§ 39c odst. 1 Vyhlášky)**

Druh činnosti	Běžné účetní období			Minulé účetní období		
	zboží	služby	výrobky	zboží	služby	výrobky
Služby	0	1 027	0	0	2 256	0
Prodej pozemku	98 027	0	0	26 589	0	0
	0	0	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>98 027</b>	<b>1 027</b>	<b>0</b>	<b>26 589</b>	<b>2 256</b>	<b>0</b>

**1.2. Členění tržeb z prodeje zboží, služeb a výrobků v členění podle zeměpisného umístění trhů (§ 39c odst. 1 Vyhlášky)**

Druh činnosti	Běžné účetní období			Minulé účetní období		
	zboží	služby	výrobky	zboží	služby	výrobky
Česká republika	98 027	1 027	0	26 589	2 256	0
Ostatní státy Evropské unie	0	0	0	0	0	0
Evropa mimo Evropskou unii	0	0	0	0	0	0
Ostatní svět mimo Evropu	0	0	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>98 027</b>	<b>1 027</b>	<b>0</b>	<b>26 589</b>	<b>2 256</b>	<b>0</b>

**2. Celkové náklady na odměny statutárnímu auditorovi (§ 39c odst. 2 Vyhlášky)**

Výše odměny na:	Běžné účetní období	Minulé účetní období
povinný audit účetní závěrky	75	0
jiné ověřovací služby	0	0
daňové poradenství	0	0
jiné neauditorské služby	0	0
<b>Celková výše nákladů</b>	<b>75</b>	<b>0</b>

Sestaveno dne: 17.2.2023

Jméno a podpis Ing. Přemysl Kubáň

statutárního orgánu společnosti: Člen správní rady

## PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

VIAGEM a.s. IČ: 04817320

(výkaz cash-flow)

ke dni 31. prosince 2021

(v celých tisících Kč)  
Sestaveno 17.02.2023

Sokolovská 131/86, 186 00 Praha 8

Označení	TEXT	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
<b>P.</b>	<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období</b>	<b>9 565</b>	<b>4 734</b>
	<b>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)</b>		
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	42 886	10 158
A. 1	Úpravy o nepeněžní operace	102	0
A. 1 1	Odpisy stálých aktiv a umořování opravné položky k nabytému majetku	88	0
A. 1 2	Změna stavu opravných položek, rezerv	0	0
A. 1 3	Zisk z prodeje stálých aktiv	0	0
A. 1 4	Výnosy z podílů na zisku	0	0
A. 1 5	Vyúčtované nákladové úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku a vyúčtované výnosové úroky	14	0
A. 1 6	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0	0
A. *	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu</b>	<b>42 988</b>	<b>10 158</b>
A. 2	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-21 089	-3 517
A. 2 1	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, přechodných účtů aktiv	-6 533	6 429
A. 2 2	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, přechodných účtů pasiv	16 614	4 105
A. 2 3	Změna stavu zásob	-31 170	-14 051
A. 2 4	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostř. a ekvivalentů	0	0
A. **	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním</b>	<b>21 899</b>	<b>6 641</b>
A. 3	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku	-85	0
A. 4	Přijaté úroky	71	0
A. 5	Zaplacená daň z příjmů a doměrky daně za minulá období	-8 167	-1 948
A. 6	Přijaté podíly na zisku	0	0
A. ***	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>13 718</b>	<b>4 693</b>
	<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>		
B. 1	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-5 833	-395
B. 2	Příjmy z prodeje stálých aktiv	0	0
B. 3	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	0	0
B. ***	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti</b>	<b>-5 833</b>	<b>-395</b>
	<b>Peněžní toky z finančních činností</b>		
C. 1	Dopady změn dlouhodobých, resp. krátkodobých závazků	-1 091	533
C. 2	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a ekvivalenty	0	0
C. 2 1	Zvýšení peněžních prostředků z důvodů zvýšení základního kapitálu, ážia a fondů ze zisku.	0	0
C. 2 2	Vyplacení podílů na vlastním jmění společníkům	0	0
C. 2 3	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	0	0
C. 2 4	Úhrada ztráty společníky	0	0
C. 2 5	Přímé platby na vrub fondů	0	0
C. 2 6	Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené daně	0	0
C. ***	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</b>	<b>-1 091</b>	<b>533</b>
F.	<b>Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků</b>	<b>6 794</b>	<b>4 831</b>
<b>R.</b>	<b>Stav peněžních prostředků a pen. ekvivalentů na konci účetního období</b>	<b>16 359</b>	<b>9 565</b>

Zpracováno v souladu  
s vyhláškou č.  
500/2002 Sb.

## PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

VIAGEM a.s.  
IČ: 04817320

ke dni 31. prosince 2021

(v celých tisících Kč)  
Sestaveno 17.02.2023

Sokolovská 131/86,  
186 00 Praha 8

		Počáteční zůstatek	Zvýšení	Snížení	Konečný zůstatek
A.	Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku	20 000	0	0	20 000
B.	Základní kapitál nezapsaný v obchodním rejstříku	0	0	0	0
C.	Součet A +/- B	20 000	XX	XX	XX
D.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly	0	0	0	0
*	Součet A +/- B +/- D	XX	XX	XX	20 000
E.	Ažio	0	0	0	0
F.	Rezervní fond	0	0	0	0
G.	Ostatní fondy ze zisku	0	0	0	0
H.	Kapitálové fondy	0	0	0	0
I.	Rozdíly z přecenění nezahrnuté do hospodářského výsledku	0	0	0	0
J.	Zisk/ztráta minulých účetních období	14 841	0	0	14 841
K.	Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	XX	34 719	XX	34 719
*	Celkem	34 841	34 719	0	69 560



**VIAGEM a.s.**

**Zpráva auditora**

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionářům společnosti VIAGEM a.s.

### *Výrok auditora*

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti VIAGEM a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2021, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2021, a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě A. přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti VIAGEM a.s. k 31.12.2021 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2021 v souladu s českými účetními předpisy.

### *Základ pro výrok*

Audit jsme provedli 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. Naše 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 jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### *Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě*

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

#### *Odpoovědnost správní rady Společnosti za účetní závěrku*

Představenstvo 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 představenstvo Společnosti povinno 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 představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

#### *Odpoovědnost auditora za audit účetní závěrky*

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš 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 vznikat 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 naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší 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, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme 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, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem 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 dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší 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.

Naší povinností je informovat správní radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Abadok s.r.o.  
Šlechtitelská 1180/30  
190 14 Praha 9 - Klánovice  
Auditorská společnost ev.č. 616



Alena Křížová  
Statutární auditor ev. č. 2336



V Praze, dne 17. února 2023