

## PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK 2023

**Název společnosti:** Ineva Estates s.r.o.  
**Sídlo:** Karolinská 661, 186 00 Praha 8  
**Právní forma:** společnost s ručením omezeným  
**IČ:** 079 68 311

<i>Sestaveno dne:</i>	<i>Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou:</i>	
<b>19.3.2024</b>		
<i>Právní forma účetní jednotky:</i>	<i>Předmět podnikání:</i>	<i>Pozn.:</i>
<b>SPOLEČNOST S RUČENÍM OMEZENÝM</b>	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.	

## OBSAH

1.	OBECNÉ ÚDAJE .....	3
1.1.	ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI.....	3
1.2.	ZMĚNY A DODATKY V OBCHODNÍM REJSTRÁKU V UPLYNULÉM ÚČETNÍM OBDOBÍ .....	3
1.3.	ČLENOVÉ STATUTÁRNÍCH ORGÁNŮ .....	3
2.	ÚČETNÍ METODY A OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY .....	4
3.	PŘEHLED VÝZNAMNÝCH ÚČETNÍCH PRAVIDEL A POSTUPŮ .....	5
3.1.	DLOUHODOBÝ HMOTNÝ A NEHMOTNÝ MAJETEK .....	5
3.2.	POHLEDÁVKY .....	5
3.3.	ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ .....	5
3.4.	ÚVĚRY .....	5
3.5.	PŘEPOČTY ÚDAJŮ V CIZÍCH MĚNÁCH NA ČESKOU MĚNU .....	5
3.6.	VÝNOSY .....	5
3.7.	DANĚ .....	6
3.8.	POUŽITÍ ODHADŮ .....	6
3.9.	ZMĚNY USPOŘÁDÁNÍ A OZNAČOVÁNÍ POLOŽEK ROZVAHY A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY A JEJICH OBSAHOVÉHO VYMEZENÍ OPROTI PŘEDCHÁZEJÍCÍMU ÚČETNÍMU OBDOBÍ .....	6
3.10.	ZMĚNY ZPŮSOBU OCEŇOVÁNÍ, POSTUPŮ ODPISOVÁNÍ A POSTUPŮ ÚČTOVÁNÍ OPROTI PŘEDCHÁZEJÍCÍMU ÚČETNÍMU OBDOBÍ.....	6
4.	DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY .....	7
4.1.	DLOUHODOBÝ HMOTNÝ A NEHMOTNÝ MAJETEK .....	7
4.2.	DLOUHODOBÝ FINAČNÍ MAJETEK .....	7
4.3.	KRÁTKODOBÉ POHLEDÁVKY .....	7
4.4.	PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY .....	7
4.5.	VLASTNÍ KAPITÁL .....	7
4.6.	JINÉ ZÁVAZKY .....	7
4.7.	NÁKLADY Z BĚŽNÉ ČINNOSTI .....	7
4.8.	OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY .....	7
4.9.	FINANČNÍ VÝNOSY A NÁKLADY .....	7
4.10.	INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH .....	8
4.11.	UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....	8

## 1. OBECNÉ ÚDAJE

### 1.1. Založení a charakteristika společnosti

Ineva Estates s.r.o. (dále jen „společnost“) vznikla zapsáním do obchodního rejstříku Městského soudu v Praze dne 7.3.2019 jako společnost s ručením omezeným.

Předmětem podnikání společnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Sídlo společnosti je na adrese Karolinská 661/4, Karlín, PSČ 186 00, Praha 8.

Společnost má základní kapitál ve výši 50 tis. Kč.

Účetní závěrka společnosti je sestavena k 31.12.2023. Účetní závěrka byla sestavena dne 19.března 2024.

Fyzické a právnické osoby podílející se více než 20 % na základním kapitálu společnosti a výše jejich podílu jsou uvedeny v následující tabulce:

Akcionář/ Společník	% podíl na základním kapitálu
Marek Rosenbaum	100 %

### 1.2. Změny a dodatky v obchodním rejstříku v uplynulém účetním období

V průběhu účetního období nedošlo k žádným změnám v obchodním rejstříku:

### 1.3. Členové statutárních orgánů

	Funkce	Jméno
Statutární orgán	Jednatel	Marek Rosenbaum
	Jednatel	Corporate Consulting a.s.

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

Účetnictví společnosti je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví v platném znění, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, v platném znění a Českými účetními standardy pro podnikatele v platném znění.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu o oceňování majetku historickými cenami (není-li dále uvedeno jinak), zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korunách českých (Kč).

### **3. PŘEHLED VÝZNAMNÝCH ÚČETNÍCH PRAVIDEL A POSTUPŮ**

#### **3.1. Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek**

Dlouhodobým hmotným majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je vyšší než 40 tis. Kč.

Dlouhodobým nehmotným majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je v případě zřizovacích výdajů vyšší než 60 tis. Kč.

Nakoupený dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je oceněn pořizovací cenou sníženou o oprávky a případné opravné položky.

Pořizovací cena dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku, s výjimkou pozemků a nedokončených investic, je odpisována po dobu odhadované životnosti majetku lineární metodou následujícím způsobem:

#### **3.2. Pohledávky**

Pohledávky jsou při vzniku oceňovány jmenovitou hodnotou, následně sníženou o opravné položky.

Nakoupené, postoupené pohledávky jsou oceněny pořizovací cenou a pohledávky určené k obchodování jsou k rozvahovému dni přeceněny na reálnou hodnotu.

#### **3.3. Závazky z obchodních vztahů**

Závazky z obchodních vztahů jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

#### **3.4. Úvěry**

Úvěry jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

Za krátkodobý úvěr se považuje i část dlouhodobých úvěrů, která je splatná do jednoho roku od data, ke kterému je sestavena účetní závěrka.

#### **3.5. Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu**

Účetní operace v cizích měnách prováděné během roku jsou účtovány kurzem České národní banky platným ke dni uskutečnění účetního případu.

K datu účetní závěrky jsou relevantní aktiva a pasiva přepočtena kursem ČNB platnému k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena.

#### **3.6. Výnosy**

Výnosy se účtují v okamžiku jejich vzniku.

### **3.7. Daně**

#### **Splatná daň**

Splatná daň za účetní období vychází ze zdanitelného zisku. Závazek společnosti z titulu splatné daně je vypočítán pomocí daňové sazby platné k datu účetní závěrky.

### **3.8. 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.

### **3.9. Změny uspořádání a označování položek rozvahy a výkazu zisku a ztráty a jejich obsahového vymezení oproti předcházejícímu účetnímu období**

Společnost při sestavení této účetní závěrky postupovala v souladu s Českým účetním standardem č. 024 – srovnatelné období za účetní období započaté v roce 2022.

### **3.10. Změny způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování oproti předcházejícímu účetnímu období**

V účetním období nenastaly žádné změny.

## **4. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY**

### **4.1. Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek**

Společnost k 31.12.2023 neeviduje žádný dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek.

### **4.2. Dlouhodobý finanční majetek**

Společnost k 31.12.2023 eviduje finanční majetek ve výši 108 679 tis. Kč (k 31.12.2022: 146 439 tis. Kč).

### **4.3. Krátkodobé pohledávky**

Společnost k 31.12.2023 eviduje jiné krátkodobé pohledávky ve výši 20 000 tis. Kč (k 31.12.2022: 0 tis. Kč).

### **4.4. Peněžní prostředky**

K 31.12.2023 společnost eviduje stav peněžních prostředků na bankovních účtech ve výši 27 tis. Kč (k 31.12.2022: 10 tis. Kč).

### **4.5. Vlastní kapitál**

#### **Základní kapitál**

Základní kapitál společnosti činí k 31.12.2023 výši 50 tis. Kč.  
Základní kapitál společnosti je 100 % splacen.

### **4.6. Jiné závazky**

Společnost k 31.12.2023 eviduje jiné krátkodobé závazky ve výši 124 612 tis. Kč (k 31.12.2022: 147 473 tis. Kč).

### **4.7. Náklady z běžné činnosti**

Náklady z běžné činnosti k 31.12.2023 činí 33 tis. Kč (k 31.12.2022: 29 tis. Kč).

### **4.8. Ostatní provozní výnosy a náklady**

Ostatní provozní náklady činí k 31.12.2023 činí 0 tis. Kč (k 31.12.2022: 0 tis. Kč).  
Ostatní provozní výnosy činí k 31.12.2023 1 tis. Kč (k 31.12.2022: 0 tis. Kč).

### **4.9. Finanční výnosy a náklady**

Finanční náklady k 31.12.2023 činí 290 tis. Kč (k 31.12.2022: 289 tis. Kč), které jsou tvořeny úroky z půjček ve výši 289 tis. Kč. a ostatními finančními náklady ve výši 1 tis. Kč.

Finanční výnosy k 31.12.2023 činí 5 440 tis. Kč (k 31.12.2022: 80 tis. Kč), které jsou tvořeny výnosy z dlouhodobého finančního majetku ve výši 5 439 tis. Kč a bankovními úroky ve výši 1 tis. Kč.

#### **4.10. Informace o spřízněných osobách**

Se spřízněnými osobami nebyly za sledované období provedeny transakce. K 31.12.2023 neobdrželi členové statutárních orgánů žádné půjčky, přiznané záruky, zálohy a další výhody.

#### **4.11. Události po datu účetní závěrky**

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