

**Zpráva nezávislého auditora
o ověření účetní závěrky**

k 31. prosince 2021 společnosti
RSBC Development Financing s.r.o.

Datum vydání 31. srpna 2022

Zpráva nezávislého auditora

Společníkovi společnosti RSBC Development Financing s.r.o.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti RSBC Development Financing s.r.o., se sídlem Panská 393/6, Brno, identifikační číslo 255 44 039, (dále také společnost) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2021, výkazu zisku a ztráty za období od 1.1.2021 do 31.12.2021 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti RSBC Development Financing s.r.o. k 31.12.2021 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 1.1.2021 do 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.

Odpovědnost jednatele společnosti RSBC Development Financing s.r.o. za účetní závěrku

Jednatel společnosti RSBC Development Financing s.r.o. 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 nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je jednatel společnosti RSBC Development Financing s.r.o. 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 jednatel plánuje zrušení společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou 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 nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, 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 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 nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné 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 jednatel společnosti RSBC Development Financing s.r.o. uvedl v příloze účetní závěrky.


- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitosti trvání při sestavení účetní závěrky jednatelům a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná 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 jednatele společnosti RSBC Development Financing s.r.o. 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.

V Praze dne 31.08.2022

Auditorská společnost:


BDO Audit s.r.o.
evidenční číslo 018

Statutární auditor:


Ing. Lukáš Hendrych
evidenční číslo 2169

ROZVAHA v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

RSBC Development Financing s.r.o.

Účetní jednotka doručí
účetní závěrku současně
s doručením daňového přiznání
za daň z příjmů

ke dni 31.12.2021
(v celých tisících Kč)

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

Panská 393/6
Brno-město
602 00

1 x příslušnému finančnímu
úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2021		25544039

Označení a	AKTIVA b	čís. řad. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	265 546	1 311	264 235	56 886
B.	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	24 818		24 818	42 376
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek Součet II.1. až II.5.	14				42 376
B.II.1.	Pozemky a stavby	15				41 578
B.II.1.1.	Pozemky	16				6 738
B.II.1.2.	Stavby	17				34 840
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18				798
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek Součet III.1. až III.7.	27	24 818		24 818	
B.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	28	24 818		24 818	
C.	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	37	232 157	1 311	230 846	14 435
C.II.	Pohledávky Součet II.1. až II.3.	46	231 057	1 311	229 746	3 158
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47	229 601		229 601	1 144
C.II.1.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	49	229 403		229 403	
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	51	198		198	1 144
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	1 456	1 311	145	2 014
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	1 453	1 311	142	1 828
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	61	3		3	186
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	3		3	155
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	66				13
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	67				18
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	1 100		1 100	11 277
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72				3
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	1 100		1 100	11 274
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1. až D.3.	74	8 571		8 571	75
D.1.	Náklady příštích období	75	8 571		8 571	75

Označení a	PASIVA b	čís. řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM	Součet A. až D. 78	264 235	56 886
A.	Vlastní kapitál	Součet A.I. až A.VI. 79	116 252	35 006
A.I.	Základní kapitál	Součet I.1. až I.3. 80	1 000	1 000
A.I.1.	Základní kapitál	81	1 000	1 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	Součet II.1. až II.2. 84	35 300	35 300
A.II.2.	Kapitálové fondy	86	35 300	35 300
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	87	35 300	35 300
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	Součet IV.1. až IV.2. 95	-1 294	-1 236
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	96	-1 187	-1 129
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	98	-107	-107
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	99	81 246	-58
B. + C.	Cizí zdroje	Součet B. + C. 101	147 546	21 747
C.	Závazky	Součet C.I. až C.III. 107	147 546	21 747
C.I.	Dlouhodobé závazky	Součet I.1. až I.9. 108	114 905	
C.I.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	116	114 905	
C.II.	Krátkodobé závazky	Součet II.1. až II.8. 123	32 641	21 747
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	128		2 029
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	129	12 401	522
C.II.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	131		18 910
C.II.8.	Závazky ostatní	133	20 240	286
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	138	20 240	244
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	139		42
D.	Časové rozlišení pasiv	Součet D.1. až D.2. 141	437	133
D.1.	Výdaje příštích období	142	437	133

Sestaveno dne: 29.06.2022		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí	Pozn.:

Výkaz zisku a ztráty ve druhovém členění podle Přílohy č. 2 vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Účetní jednotka doručí účetní závěrku současně s doručením daňového přiznání za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu úřadu

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni 31.12.2021
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2021		25544039

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

RSBC Development Financing s.r.o.

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

Panská 393/6
Brno-město
602 00

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	6 708	11 709
A.	Výkonová spotřeba	3	44 666	6 325
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	880	1 532
A. 3.	Služby	6	43 786	4 793
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	3 506	4 719
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	2 621	4 321
E. 1.1.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16	2 621	4 321
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	885	398
III.	Ostatní provozní výnosy	20	180 163	54
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	179 797	
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	366	54
F.	Ostatní provozní náklady	24	41 736	138
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	39 799	
F. 3.	Daně a poplatky	27	46	44
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	1 891	94
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	96 963	581
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	9 404	19
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40	9 403	
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	1	19
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	3 129	657
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	44	3 129	657
K.	Ostatní finanční náklady	47	1 972	19
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	4 303	-657
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) * (ř. 30) + * (ř. 48)	49	101 266	-76
L.	Daň z příjmů	50	20 020	-18
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51	19 074	236
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	946	-254
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ** (ř. 49) - L.	53	81 246	-58
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** (ř. 53) - M.	55	81 246	-58
*	Čistý obrát za účetní období I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	196 275	11 782

PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31. 12. 2021

Název společnosti: RSBC Development Financing s.r.o.
Sídlo: Panská 393/6, Brno - město, 602 00 Brno
Právní forma: Společnost s ručením omezeným
IČO: 255 44 039

Obsah

1. OBECNÉ ÚDAJE.....	4
1.1. POPIS SPOLEČNOSTI.....	4
1.2. ZMĚNY A DODATKY PROVEDENÉ V ÚČETNÍM OBDOBÍ V OBCHODNÍM REJSTRÁKU.....	4
2. ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY	5
2.1. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ A NEHMOTNÝ MAJETEK.....	5
2.2. DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	6
2.3. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY.....	6
2.4. POHLEDÁVKY	6
2.5. ÚVĚRY	6
2.6. VLASTNÍ KAPITÁL	6
2.7. CIZÍ ZDROJE.....	7
2.8. DEVIZOVÉ OPERACE	7
2.9. DAŇ Z PŘÍJMŮ	7
2.10. ÚČTOVÁNÍ VÝNOSŮ A NÁKLADŮ.....	7
2.11. POUŽITÍ ODHADŮ.....	8
2.12. OKAMŽIK USKUTEČNĚNÍ ÚČETNÍHO PŘÍPADU	8
2.13. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD A POSTUPŮ	8
2.14. NÁLEŽITOST DO KONSOLIDAČNÍHO CELKU	8
2.15. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI.....	8
3. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY.....	9
3.1. STÁLÁ AKTIVA	9
3.1.1. <i>Dlouhodobý hmotný majetek.....</i>	<i>9</i>
3.1.2. <i>Dlouhodobý finanční majetek.....</i>	<i>9</i>
3.2. OBĚŽNÁ AKTIVA.....	10
3.2.1. <i>Dlouhodobé pohledávky.....</i>	<i>10</i>
3.2.2. <i>Krátkodobé pohledávky.....</i>	<i>10</i>
3.2.3. <i>Opravné položky.....</i>	<i>11</i>
3.3. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV.....	11
3.4. VLASTNÍ KAPITÁL	11
3.5. REZERVY	12
3.6. CIZÍ ZDROJE	12
3.6.1. <i>Dlouhodobé závazky.....</i>	<i>12</i>
3.6.2. <i>Krátkodobé závazky</i>	<i>12</i>
3.7. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIVNÍ.....	13
3.8. DAŇ Z PŘÍJMŮ	13
3.9. ODLOŽENÁ DAŇ.....	13
3.10. TRŽBY Z PRODEJE VÝROBKŮ A SLUŽEB.....	13
3.11. OSOBNÍ NÁKLADY	14
3.12. SPOTŘEBA MATERIÁLU A ENERGIE.....	14
3.13. SLUŽBY.....	14
3.14. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY	14
3.15. DALŠÍ INFORMACE.....	14
4. INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI.....	15
4.1. DLOUHODOBÉ POHLEDÁVKY – OVLÁDANÁ NEBO OVLÁDAJÍCÍ OSOBA.....	15

4.2.	DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY – OVLÁDANÁ NEBO OVLÁDAJÍCÍ OSOBA	15
4.3.	KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY – OVLÁDANÁ NEBO OVLÁDAJÍCÍ OSOBA	15
4.4.	KRÁTKODOBÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY Z OBCHODNÍHO STYKU	16
4.5.	VÝNOSY A NÁKUPY SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI.....	16
5.	UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....	17

1. OBECNÉ ÚDAJE

1.1. Popis společnosti

Obchodní firma	:	RSBC Development Financing s.r.o.
Právní forma	:	Společnost s ručením omezeným
Sídlo	:	Panská 393/6, Brno – město, 602 00 Brno
Identifikační číslo	:	255 44 039
Datum vzniku a zápisu do OR	:	10. listopadu 1998
Spisová značka	:	C 31907 vedená u Krajského soudu v Brně
Rozvahový den	:	31. prosince 2021

Předmět podnikání:

- Výroba, obchod a služby, neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- Obory činnosti: Zprostředkování obchodu a služeb
Velkoobchod a maloobchod
Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí
Pronájem a půjčování věcí movitých

Předmět činnosti:

- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

1.2. Změny a dodatky provedené v účetním období v obchodním rejstříku

Dne 14.05.2021 byl v obchodním rejstříku učiněn zápis změny sídla společnosti, a to z původního sídla Hybešova 726/42, Staré Brno, 602 00 Brno na nové sídlo Panská 393/6, Brno - město, 602 00 Brno.

Dne 14.5.2021 byl v obchodním rejstříku učiněn zápis změny společníka společnosti, a to z původního jediného společníka společnost Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s. na nového jediného společníka společnost RSBC Real Estate a.s.

Dne 14.05.2021 došlo k zániku funkce jednatele Ing. Marka Bečičky, zápis do obchodního rejstříku byl učiněn dne 14.05.2021.

Dne 14.05.2021 došlo k zániku funkce jednatele Martina Víta, zápis do obchodního rejstříku byl učiněn dne 14.05.2021.

Dne 14.05.2021 došlo ke změně počtu jednatelů společnosti, a to tak, že od 14.05.2021 má společnost jednoho jednatele, který zastupuje společnost samostatně. Jediným jednatelem se dne 14.05.2021 stal Ing. Jan Ditz. Zápis do obchodního rejstříku těchto změn byl učiněn dne 14.05.2021.

Dne 20.08.2021 došlo k zániku funkce jednatele Ing. Jana Ditze, zápis do obchodního rejstříku byl učiněn dne 06.09.2021.

Dne 21.08.2021 došlo ke vzniku funkce jednatele Mgr. Martina Vreciona, zápis do obchodního rejstříku byl učiněn dne 06.09.2021.

Dne 13.10.2021 byl v obchodním rejstříku učiněn zápis změny obchodního názvu společnosti, a to z původního obchodního názvu RSBC Hybešova s.r.o. na nový obchodní název RSBC Development Financing s.r.o.

Dne 13.10.2021 byl v obchodním rejstříku učiněn zápis oborů činnosti společnosti u předmětu podnikání Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to Zprostředkování obchodu a služeb, Velkoobchod a maloobchod, Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí, Pronájem a půjčování věcí movitých.

2. ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY

Příložená individuální účetní závěrka (*nekonsolidovaná*) byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o účetnictví“) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2021 a 2020 (dále jen „prováděcí vyhláška k zákonu o účetnictví“).

Pokud není uvedeno jinak, jsou údaje v této účetní závěrce vyjádřeny v tisících korunách českých (Kč).

Účetní závěrka je sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky.

2.1. Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Dlouhodobým nehmotným či hmotným majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění v jednotlivém případě je vyšší, než je uvedeno v následující tabulce:

Popis majetku	Vykázán v rozvaze	Technické zhodnocení
Dlouhodobý nehmotný majetek	> 80 tis. Kč (do 31.12.2020 > 60 tis. Kč)	> 80 tis. Kč (do 31.12.2020: 40 tis. Kč)
Dlouhodobý hmotný majetek	> 80 tis. Kč (do 31.12.2020 > 40 tis. Kč)	> 40 tis. Kč (do 31.12.2020: 40 tis. Kč)

Nakoupený dlouhodobý majetek je oceněn pořizovací cenou sníženou o oprávky a případné opravné položky vyjadřující ztrátu ze snížení hodnoty.

Technické zhodnocení, pokud převýšilo u jednotlivého majetku v úhrnu za účetní období částku uvedenou v tabulce výše zvyšuje pořizovací cenu dlouhodobého majetku. Opravy a údržba dlouhodobého majetku se účtují do nákladů.

Dlouhodobý hmotný majetek je vykazován v rozvaze v aktivech a účetně odepisován dle následující tabulky:

Popis majetku	Metoda odpisu	Doba odpisování
Stavby	zrychlené	30 let
Solární panely	rovnoměrné	20 let
Pozemky	neodepisují se	neodepisují se

Drobný hmotný majetek s pořizovací cenou nižší než 80 tis. Kč (do 31.12.2020: 40 tis. Kč) a drobný nehmotný majetek s pořizovací cenou nižší než 80 tis. Kč (do 31.12.2020: 60 tis. Kč), je účtován do nákladů v období, ve kterém byl pořízen.

2.2. Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek představuje majetkové účasti, realizované cenné papíry a podíly, případně dluhové cenné papíry držené do splatnosti.

Dlouhodobý finanční majetek se oceňuje pořizovacími cenami, které zahrnují cenu pořízení a přímé náklady s pořízením související, např. poplatky a provize makléřům, poradcům a burzám apod.

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého finančního majetku, který se ke konci rozvahového dne nepřeceňuje, rozdíl se považuje za dočasné snížení hodnoty a je zaúčtován jako opravná položka.

2.3. Peněžní prostředky

Peněžní prostředky tvoří peněžní prostředky v hotovosti a na bankovních účtech.

2.4. Pohledávky

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou. Nakoupené pohledávky se oceňují pořizovací cenou. Je-li nominální hodnota nabyté pohledávky vyšší než pořizovací cena, eviduje nominální hodnotu této pohledávky účetní jednotka v podrozvahové evidenci.

Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na jejich realizační hodnotu, a to na základě individuálního posouzení jednotlivých dlužníků a věkové struktury pohledávek.

Dohadné účty aktivní se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů.

Pohledávky i dohadné účty aktivní se rozdělují na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců), s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

V případě postupného splácení pohledávek je v rozvaze odděleně vykázána část splatná do jednoho roku a část splatná nad jeden rok.

2.5. Úvěry

Úvěry jsou zaúčtovány ve jmenovité (nominální) hodnotě. V případě postupného splácení úvěru je v rozvaze odděleně vykázána část splatná do jednoho roku a část splatná nad jeden rok.

Úroky, pokud se jejich splatnost nepředpokládá do 12 měsíců od data rozvahy, jsou vykazovány jako dlouhodobé závazky nebo dlouhodobé pohledávky.

2.6. Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku krajského soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změna základního kapitálu.

Ostatní kapitálové fondy jsou tvořeny dobrovolnými peněžitými vklady nad hodnotu základního kapitálu společnosti.

2.7. Cizí zdroje

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách. V případě postupného splácení závazku je v rozvaze odděleně vykázána část splatná do jednoho roku a část splatná nad jeden rok.

Zákonné rezervy ve smyslu zákona o rezervách a rezervy na ztráty a rizika vytváří společnost v případech, kdy lze s vysokou mírou pravděpodobnosti stanovit titul, výši a termín plnění při dodržení věcné a časové souvislosti.

Dohadné účty pasivní se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů. Rozdělují se na krátkodobé a dlouhodobé.

2.8. Devizové operace

Účetní operace vyjádřené v cizích měnách jsou v průběhu roku zachyceny aktuálním kurzem České národní banky ke dni uskutečnění účetního případu.

K rozvahovému dni jsou aktiva a závazky vyjádřené v cizí měně přepočtena kurzem České národní banky k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena.

Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku.

2.9. Daň z příjmů

Náklad na splatnou daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, náklady na pokuty a penále, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta) a slevy na dani z příjmů.

Odložená daňová povinnost odráží daňový dopad přechodných rozdílů mezi zůstatkovými hodnotami aktiv a pasiv z hlediska účetnictví a stanovení základu daně z příjmu s přihlédnutím k období realizace. Účetní jednotka účtuje o odložené daňové pohledávce, je-li pravděpodobné, že bude v následujících obdobích uplatněna.

V případě, že účetní závěrka předchází konečnému vypočtu splatné daně z příjmů, vytváří účetní jednotka rezervu na splatnou daň z příjmů, a to ve výši předpokládané daně.

V případě, že v průběhu účetního období platila účetní jednotka zálohy na daň z příjmů, musí tyto zálohy zohlednit při výpočtu rezervy na splatnou daň a rezervu vykázat jen ve výši předpokládaného doplatku na dani.

Pokud účetní jednotka zaplatila na zálohách na daň z příjmů více, než je předpokládaná daňová povinnost, vykáže se rezerva na daň z příjmů v předpokládané výši splatné daně a očekávaný přeplatek se vykáže jako daňová pohledávka vůči státu.

2.10. Účtování výnosů a nákladů

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

Výnosy jsou zaúčtovány v hodnotě přijatého plnění nebo plnění, které bude přijato, a představují pohledávky za zboží a služby poskytnuté v průběhu běžné činnosti, po odečtení slev, daně z přidané hodnoty a dalších daní souvisejících s prodeji.

2.11. 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.

2.12. Okamžik uskutečnění účetního případu

Okamžikem uskutečnění účetního případu je den, ve kterém dojde ke splnění dodávky, platbě dluhu, inkasu pohledávky, poskytnutí či přijetí záloh, pohybu majetku a k okamžiku vypořádání obchodu.

2.13. Změny účetních metod a postupů

V běžném účetním období nedošlo k odchylkám od účetních metod, společnost řádně vyčíslila majetek a závazky, finanční situaci a výsledek hospodaření pro účely analýzy údajů obsažených v účetních výkazech s cílem dosažení věrného a poctivého předmětu účetnictví a finanční situace společnosti.

2.14. Náležitost do konsolidačního celku

Společnost je součástí konsolidačního celku společnosti RSBC Holding a.s.

Konsolidovanou účetní závěrku nejvyšší skupiny účetních jednotek, ke které společnost jako konsolidovaná účetní jednotka patří, sestavuje společnost RSBC Holding a.s., se sídlem Na hřebenech II, 1718/8, 140 00 Praha 4. Tuto konsolidovanou účetní závěrku je možné získat v sídle společnosti.

2.15. Následné události

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňující skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

3. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

3.1. Stálá aktiva

3.1.1. Dlouhodobý hmotný majetek

Pořizovací cena	Stav k 31.12.2020	Přírůstky	Úbytky	Stav k 31.12.2021
Pozemky	6 738	0	6 738	0
Stavby	112 388	44	112 432	0
Hmotné movité věci a jejich soubory	1 794	0	1 794	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	44	44	0
Celkem Pořizovací cena	120 920	88	121 008	0

Oprávky	Stav k 31.12.2020	Přírůstky	Úbytky	Stav k 31.12.2021
Pozemky	0	0	0	0
Stavby	77 548	2 541	80 089	0
Hmotné movité věci a jejich soubory	996	80	1 076	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0
Celkem Oprávky	78 544	2 621	81 165	0

Zůstatková hodnota	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2021
Pozemky	6 738	0
Stavby	34 840	0
Hmotné movité věci a jejich soubory	798	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0
Celkem Zůstatková hodnota	42 376	0

Dne 2.7.2021 byla podepsána Kupní smlouva o převodu nemovitosti s Fakultní nemocnice u sv. Anny v Brně na prodej nemovitosti Millenium Center Brno. Kupní cena za prodej této nemovitosti novému vlastníkovi byla vyšší než účetní zůstatková cena.

3.1.2. Dlouhodobý finanční majetek

Přehled o pohybu dlouhodobého finančního majetku	Stav k 31.12.2020	Přírůstky	Úbytky	Přecenění	Stav k 31.12.2021
Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	0	24 818	0	0	24 818
Celkem	0	24 818	0	0	24 818

Ovládané a ovládající osoby a účetní jednotky pod podstatným vlivem k 31.12.2021:

Název společnosti	Podíl v %	Základní kapitál	Vlastní kapitál *	Zisk/ztráta běžného roku *	Cena pořízení akcií/podílu	Přecenění	Hodnota akcií/podílu
MP Kolbenka HoldCo. s.r.o.	48%	10	29 978	- 32	24 818	0	24 818

* Údaje vychází z neauditované účetní závěrky společnosti.

Majetkový podíl ve výši 48% ve společnosti MP Kolbenka HoldCo s.r.o., se sídlem na adrese Na baště sv. Ludmily 253/1, Hradčany, 160 00 Praha 6, IČO 116 64 231, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 352537, nabyta společností na základě Smlouvy o úplatném převodu podílů se společností MPG Alternativní fond Alfa s.r.o. ze dne 23.08.2021.

Na základě Smlouvy o poskytnutí příplatku poskytla společnost RSBC Development Financing s.r.o. společnosti MP Kolbenka HoldCo s.r.o. dne 24.08.2021 dobrovolný příplatek mimo základní kapitál ve výši 17 500 tis. Kč.

3.2. Oběžná aktiva

Společnost neeviduje k rozvahovému dni zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry, přiznané záruky, a jiné výhody poskytnuté členům řídicích, kontrolních a správních orgánů (k 31.12.2020: 0 tis. Kč).

Společnost neeviduje pohledávky, které k rozvahovému dni mají dobu splatnosti delší než 5 let (k 31.12.2020: 0 tis. Kč).

3.2.1. Dlouhodobé pohledávky

Dlouhodobé pohledávky	K 31.12.2021	K 31.12.2020
Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	229 403	0
Odložená daňová pohledávka	198	1 144
Celkem Dlouhodobé pohledávky	229 601	1 144

Pohledávky vůči ovládané nebo ovládající osobě k rozvahovému dni ve výši 229 403 tis. Kč (k 31.12.2020: 0 tis. Kč) představují pohledávky vůči společnosti MP Kolbenka s.r.o., IČO: 092 64 574, z titulu poskytnutí zajištěného a účelově vázaného úvěru ve výši 220 000 tis. Kč a úroků z úvěru ve výši 9 403 tis. Kč (k 31.12.2020: 0 tis. Kč), který je splatný dle smlouvy dne 31.08.2025.

Přijatá zástavní práva k dlouhodobým pohledávkám – úvěr MP Kolbenka s.r.o.	K 31.12.2021		K 31.12.2020	
	Nominální hodnota pohledávky	Zajištění ve výši	Nominální hodnota pohledávky	Zajištění ve výši
K nemovitosti a obchodním podílům	229 403	400 000	0	0

3.2.2. Krátkodobé pohledávky

Krátkodobé pohledávky	K 31.12.2021	K 31.12.2020
Pohledávky z obchodních vztahů	1 453	2 253
Stát – daňové pohledávky a dotace	0	0
Krátkodobé poskytnuté zálohy	3	155
Dohadné účty aktivní	0	13
Jiné pohledávky	0	18
Celkem Krátkodobé pohledávky	1 456	2 439

Krátkodobé poskytnuté zálohy k 31.12.2020 představují zaplacené zálohy na energie a služby spojené s provozem nemovitostí.

Na nesplacené pohledávky, které jsou považovány za pochybné, byly k rozvahovému dni a k 31.12.2020 vytvořeny opravné položky viz bod 3.2.3. Opravné položky.

Společnost z důvodu nedobytnosti odepsala do nákladů v roce 2021 pohledávky ve výši 455 tis. Kč (za období 01.01.2020 – 31.12.2020: ve výši 0 tis. Kč). Společnost eviduje odepsané pohledávky ve výši 426 tis. Kč v podrozvahové evidenci (k 31.12.2020: 0 tis. Kč).

3.2.3. Opravné položky

Opravné položky vyjadřují přechodné snížení hodnoty aktiv. Záonné opravné položky se tvoří v souladu se zákonem o rezervách a jsou daňově uznatelné.

Opravné položky	Stav k 31.12.2020	Přírůstky	Úbytky	Stav k 31.12.2021
Opravné položky k pohledávkám – zákonné	425	267	442	250
Opravné položky k pohledávkám - ostatní	0	1 139	78	1 061
Celkem Opravné položky	425	1 406	520	1 311

Opravné položky	Stav k 31.12.2019	Přírůstky	Úbytky	Stav k 31.12.2020
Opravné položky k pohledávkám - zákonné	28	425	28	425
Opravné položky k pohledávkám – ostatní	0	0	0	0
Celkem Opravné položky	28	425	28	425

3.3. Časové rozlišení aktiv

Časové rozlišení aktiv	K 31.12.2021	K 31.12.2020
Náklady příštích období	8 571	75
Celkem Časové rozlišení aktiv	8 571	75

Náklady příštích období k 31.12.2020 zahrnují především časové rozlišení nákladů na pojištění majetku a odpovědnosti ve výši 74 tis. Kč, náklady příštích období k 31.12.2021 představují náklady na poradenské a administrativní služby související s přípravou veřejné dluhopisové emise ve výši 8 571 tis. Kč., které jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

3.4. Vlastní kapitál

Struktura vlastního kapitálu	K 31.12.2021	K 31.12.2020
Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku	1 000	1 000
Ostatní kapitálové fondy	35 300	35 300
Výsledek hospodaření minulých let	- 1 294	- 1 236
Výsledek hospodaření běžného účetního období po zdanění	81 246	- 58
Celkem Vlastní kapitál	116 252	35 006

Na základě Rozhodnutí jediného společníka v rámci výkonu působnosti valné hromady ze dne 19.03.2021 byla schválena řádná účetní závěrka a ztráta za rok 2020 ve výši 58 tis. Kč byla převedena na neuhrazenou ztrátu minulých let.

3.5. Rezervy

Rezervy	Stav k 31.12.2020	Přírůstky	Úbytky	Stav k 31.12.2021
Rezerva na daň z příjmů	0	21 163	21 163	0
Celkem Rezervy	0	21 163	21 163	0

Společnost k mezitímní účetní závěrce k 30.09.2021 vytvořila rezervu na daň z příjmů ve výši 21 222 tis. Kč, která byla ve výkazu rozvahy snížena o uhrazené zálohy na daň z příjmů ve výši 59 tis. Kč. Společnost k 31.12.2021 vypočetla a zaúčtovala konečnou splatnou daň z příjmů za kalendářní rok 2021 a na základě této skutečnosti byla rezerva na daň z příjmů zrušena k 31.12.2021.

3.6. Cizí zdroje

Společnost nemá k rozvahovému dni závazky (nepeněžní i peněžní), které by nebyly zaneseny v účetní evidenci společnosti (k 31.12.2020: 0 tis. Kč).

Společnost neeviduje závazky, které k rozvahovému dni mají dobu splatnosti delší než 5 let (k 31.12.2020: 0 tis. Kč).

Společnost neeviduje k rozvahovému dni závazky kryté věcnými zárukami (k 31.12.2020: 0 tis. Kč).

3.6.1. Dlouhodobé závazky

Dlouhodobé závazky	K 31.12.2021	K 31.12.2020
Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	114 905	0
Celkem Dlouhodobé závazky	114 905	0

Závazek vůči ovládané nebo ovládající osobě k 31.12.2021 ve výši 114 905 tis. Kč (k 31.12.2020: 0 tis. Kč) představuje závazek vůči společnosti RSBC Real Estate a.s. z titulu poskytnutí úvěru ve výši 111 973 tis. Kč (k 31.12.2020: 0 tis. Kč) a úroků z úvěru ve výši 2 932 tis. Kč (k 31.12.2020: 0 tis. Kč), který je splatný dne 31.12.2024.

3.6.2. Krátkodobé závazky

Krátkodobé závazky	K 31.12.2021	K 31.12.2020
Krátkodobé přijaté zálohy	0	2 029
Závazky z obchodních vztahů	12 401	522
Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	0	18 910
Stát – daňové závazky a dotace	20 240	244
Dohadné účty pasivní	0	42
Jiné závazky	0	0
Celkem Krátkodobé závazky	32 641	21 747

Krátkodobé přijaté zálohy k 31.12.2020 představují kauce od nájemníků dle nájemních smluv. Přijaté kauce od nájemníků byly vypořádány dne 05.10.2021 v celkové výši, a to z důvodu prodeje nemovitosti a převodu veškerých práv z nájemních vztahů na nového majitele nemovitosti.

Závazek vůči ovládané nebo ovládající osobě k 31.12.2020 ve výši 18 910 tis. Kč představuje závazek vůči společnosti Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s. z titulu poskytnutí úvěru. Jistina úvěru ve výši 18 910 tis. Kč včetně nesplacených úroků z úvěru za rok 2021 ve výši 196 tis. Kč byla splacena dne 15.05.2021.

3.7. Časové rozlišení pasivní

Časové rozlišení pasivní	K 31.12.2021	K 31.12.2020
Výdaje příštích období	437	133
Celkem Časové rozlišení pasiv	437	133

Výdaje příštích období k 31.12.2021 ve výši 437 tis. Kč zahrnují časové rozlišení nevyúčtovaných nákladů na poskytnuté právní služby, které jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

3.8. Daň z příjmů

Splatná daň z příjmů	K 31.12.2021	K 31.12.2020
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	101 266	- 76
Položky snižující základ daně (-)	- 7 242	- 46
Položky zvyšující základ daně (+)	6 367	1 363
Mezisoučet	100 391	1 241
Odečet daňové ztráty minulých let	0	0
Základ daně, zaokrouhlený na celé tisíce dolů	100 391	1 241
Daň vypočtená při použití sazby 19 % (pro rok 2020 19 %)	19 074	236

3.9. Odložená daň

Odložená daň je počítána rozvahovou metodou z dočasných rozdílů za použití daňové sazby 19 % (pro rok 2020 19 %). Odložené daňové pohledávky (+) a závazky (-) se skládají z následujících položek:

Popis položky	K 31.12.2021			K 31.12.2020		
	Odčitatelné daňové dočasné rozdíly	Sazba daně %	Odložená daňová pohledávka/závazek	Odčitatelné daňové dočasné rozdíly	Sazba daně %	Odložená daňová pohledávka/závazek
Dlouhodobý majetek	0	19 %	0	6 019	19 %	1 144
Neuplatněná daňová ztráta minulých let	0	19 %	0	0	19 %	0
Opravné položky k pohledávkám	1 040	19 %	198	0	19 %	0
Celkem odložená daňová pohledávka	1 040	19 %	198	6 019	19 %	1 144

3.10. Tržby z prodeje výrobků a služeb

Tržby z prodeje výrobků a služeb	K 31.12.2021	K 31.12.2020
Nájemné	4 597	7 969
Ostatní služby - vedlejší služby k nájmu	1 714	3 273
Výroba elektřiny (zelený bonus)	397	467
Celkem Tržby z prodeje výrobků a služeb	6 708	11 709

Hlavním předmětem činnosti společnosti do okamžiku prodeje nemovitosti Millenium Centre Brno (viz také bod 3.1.1.) byl pronájem komerčních prostor, bytů a poskytování služeb s nájmem spojených.

Veškeré tržby byly realizovány v tuzemsku.

3.11. Osobní náklady

Společnost neposkytla v roce 2021 žádné odměny členům statutárních a dozorčích orgánů z důvodu výkonu jejich funkce (K 31.12.2020: 0 tis. Kč).

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	K 31.12.2021	K 31.12.2020
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	0	0

3.12. Spotřeba materiálu a energie

Spotřeba materiálu a energie	K 31.12.2021	K 31.12.2020
Spotřeba energie - elektřina	284	458
Spotřeba energie - voda, stočné	106	145
Spotřeba energie - teplo, chlad	490	769
Spotřeba materiálu - drobný hmotný majetek, ostatní	0	160
Celkem Spotřeba materiálu a energie	880	1 532

3.13. Služby

Služby	K 31.12.2021	K 31.12.2020
Ostatní služby - správa budovy, služby při realizaci prodeje nemovitosti	23 547	3 139
Ostatní služby - úklid	365	557
Ostatní služby - účetnictví a daňové poradenství	4 680	734
Ostatní služby - právní poradenství	274	0
Ostatní služby - poradenství (manažerské služby)	14 675	0
Ostatní služby - ostatní	42	106
Opravy a udržování	203	257
Celkem Služby	43 786	4 793

3.14. Ostatní provozní výnosy a náklady

Ostatní provozní výnosy tvoří zejména Tržby z prodaného dlouhodobého majetku ve výši 179 797 tis. Kč (k 31.12.2020: 0 tis. Kč), které představují tržbu z prodeje nemovitosti Millenium Center Brno ze dne 2.7.2021, viz také bod 3.1.1. Dlouhodobý hmotný majetek.

Ostatní provozní náklady tvoří zejména Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku ve výši 39 799 tis. Kč (k 31.12.2020: 0 tis. Kč), která představuje zůstatkovou hodnotu prodané nemovitosti Millenium Center Brno.

3.15. Další informace

Společnost nevydala v roce 2021 žádné prostředky na oblast výzkumu a vývoje.

Společnost nepořídila v roce 2021 žádné vlastní podíly, zatímní listy či obchodní podíly ovládající osoby.

Společnost nezaložila v roce 2021 žádnou organizační složku v zahraničí.

4. INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

4.1. Dlouhodobé pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba

Název společnosti	Popis	Splatnost	Jistina k 31.12.2021	Zůstatek úroků k 31.12.2021	Úrokový výnos v roce 2021
MP Kolbenka s.r.o.	úvěr	31.08.2025	220 000	9 403	9 403
Celkem	*	*	220 000	9 403	9 403

Dlouhodobé pohledávky představují poskytnutý úvěr, který tvoří nesplacená jistina úvěru ve výši 220 000 tis. Kč (k 31.12.2020: 0 tis. Kč) a nesplacené úroky z úvěru ve výši 9 403 tis. Kč (k 31.12.2020: 0 tis. Kč).

4.2. Dlouhodobé závazky – ovládaná nebo ovládající osoba

Název společnosti	Popis	Splatnost	Jistina k 31.12.2021	Zůstatek úroků k 31.12.2021	Úrokový náklad v roce 2021
RSBC Real Estate a.s.*	úvěr	31.12.2024	111 973	2 932	2 932
Celkem	*	*	111 973	2 932	2 932

Dlouhodobé Závazky představují přijatý úvěr, který tvoří nesplacená jistina úvěru ve výši 111 973 tis. Kč (k 31.12.2020: 0 tis. Kč) a nesplacené úroky z úvěru ve výši 2 932 tis. Kč (k 31.12.2020: 0 tis. Kč).

*) Společnost RSBC Real Estate a.s. se stala jediným společníkem společnosti RSBC Development Financing s.r.o. od 14.05.2021, k tomuto datu došlo k převodu 100 % podílů ze společnosti Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s. na společnost RSBC Real Estate a.s.

4.3. Krátkodobé závazky – ovládaná nebo ovládající osoba

Název společnosti	Popis	Splatnost	Jistina k 31.12.2021	Zůstatek úroků k 31.12.2021	Úrokový náklad v roce 2021
Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s.	úvěr	30.12.2021	0	0	196
Celkem	*	*	0	0	196

Závazek z titulu úvěru ve výši 18 910 tis. Kč včetně nesplacených úroků z úvěru za rok 2021 ve výši 196 tis. Kč byl společností Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s. splacen dne 15.05.2021.

Název společnosti	Popis	Splatnost	Jistina k 31.12.2020	Zůstatek úroků k 31.12.2020	Úrokový náklad v roce 2020
Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s.	úvěr	30.12.2021	18 910	0	657
Celkem	*	*	18 910	0	657

4.4. Krátkodobé pohledávky a závazky z obchodního styku

Název společnosti	Pohledávky		Závazky	
	K 31.12.2021	K 31.12.2020	K 31.12.2021	K 31.12.2020
RSBC Advisory s.r.o.*	0	0	68	0
RSBC Tax and Accounting services, s.r.o.*	0	0	12 090	0
Weka Real, spol. s r.o.**	0	0	0	74
Celkem	0	0	12 158	74

Společnost neeviduje dlouhodobé pohledávky či závazky z obchodního styku s dobou splatnosti delší než 5 let.

*) Pohledávky a závazky jsou u těchto společností vykazovány od 14.05.2021, viz bod 4.2.

**) Pohledávky a závazky jsou u této společnosti vykazovány do 13.05.2021, viz bod 4.2.

4.5. Výnosy a nákupy se spřízněnými stranami

Název společnosti	Výnosy		Náklady/Nákupy	
	K 31.12.2021	K 31.12.2020	K 31.12.2021	K 31.12.2020
RSBC Advisory s.r.o.*	0	0	34 630	0
RSBC Tax and Accounting services, s.r.o.*	0	0	492	0
RSBC Real Estate a.s.*	0	0	5 599	0
Weka Real, spol. s r.o.**	0	0	27	74
Celkem	0	0	40 721	74

*) Výnosy a nákupy jsou u těchto společností vykazovány od 14.05.2021, viz bod 4.2.

**) Výnosy a nákupy jsou u této společnosti vykazovány do 13.05.2021, viz bod 4.2.

Výnosové úroky vůči spřízněným stranám jsou vykázány v bodu 4.1.

Nákladové úroky vůči spřízněným stranám jsou vykázány v bodech 4.2. a 4.3.

5. UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

1) Českou republiku od roku 2020 sužuje, jakož i celý svět, pandemie COVID – 19, na což v rámci opatření k zastavení jejího šíření reagovala česká vláda opakovaně vyhlášeným nouzovým stavem. Přestože pandemie již přes 2 roky ovlivňuje chod ekonomiky, na chodu a výkonnosti společnosti se zásadně nepodepsala.

Na základě informací veřejně dostupných k datu, kdy byla tato účetní závěrka sestavena, posoudilo vedení další předpokládaný vývoj pandemie a její dopad na skupinu a ekonomické prostředí, ve kterém působí, včetně opatření již zavedených českou vládou a došlo k závěru, že neočekává výraznou změnu oproti současnému stavu, a tedy ani bezprostřední významný negativní dopad pandemie COVID – 19 na fungování a výkonnost společnosti v dlouhodobém horizontu. Nelze však vyloučit eventualitu, že přetrvávající období uzavírek a přísných opatření povede k dalšímu zhoršení ekonomického prostředí, a tedy i k negativnímu ovlivnění finanční situace společnosti včetně výsledku hospodaření ve střednědobém a dlouhodobém horizontu. V takovém případě využije společnost ke krytí svých závazků své disponibilní zdroje.

2) Koncem února 2022 rusko-ukrajinské napětí eskalovalo ve vojenskou invazi Ruska na Ukrajinu. Celosvětovou reakcí na ruské porušení mezinárodního práva a agresi vůči Ukrajině bylo uvalení rozsáhlých sankcí a omezení podnikatelské činnosti. Dění na Ukrajině dopadlo na akciové trhy ve střední a východní Evropě.

Společnost situaci pečlivě sleduje a průběžně konzultuje s právními, daňovými a účetními poradci a bude přijímat další adekvátní opatření.

3) Dne 19.04.2022 vydala Česká národní banka rozhodnutí č.j. 2022/039238/CNB/570 o schválení prospektu společnosti RSBC Development Financing s.r.o. vztahující se k emisi dluhopisů, toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 21.04.2022.

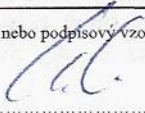
Strategickým záměrem společnosti RSBC Development Financing s.r.o. jsou investice do rezidenčních i komerčních nemovitostních projektů na území České republiky, a to nemovitostních projektů společností ze skupiny společností RSBC Holding a společných podniků vytvořených na základě smluvních ujednání se společnostmi stojícími mimo skupinu RSBC Holding.

Emitované dluhopisy jsou distribuovány prostřednictvím veřejné nabídky v České republice. Veřejná nabídka bude probíhat od 29.04.2022 do konce dodatečné lhůty pro upisování emise dluhopisů, která bude ukončena nejpozději 15.09.2022. Dluhopisy jsou zaknihované, evidenci dluhopisů vede společnost Centrální depozitář cenných papírů, IČO 25081489.

Přehled emitovaných dluhopisů:

Název cenných papírů a jejich mezinárodní identifikační číslo („ISIN“) (údaje v tis. Kč)	Datum emise dluhopisů	Splatnost dluhopisů	Jmenovitá hodnota	Objem emise	Upsáno k 26.08.2022
RSBC DF 5,50/24, ISIN: CZ0003540494	15.5.2022	15.05.2024	10	50 000	24 750
RSBC DF 6,00/25, ISIN: CZ0003540528	15.5.2022	15.05.2025	10	50 000	44 330
RSBC DF 6,50/26, ISIN: CZ0003540502	15.5.2022	15.05.2026	10	200 000	17 270
RSBC DF 7,00/27, ISIN: CZ0003540510	15.5.2022	15.05.2027	10	200 000	168 240
Celkem				500 000	254 590

Společnosti nejsou k datu sestavení účetní závěrky známy žádné další významné události.

Okamžik sestavení účetní závěrky 26.08.2022	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou Mgr. Martin Vrecion – Jednatel 
Právní forma účetní jednotky Společnost s ručením omezeným	Předmět podnikání Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Návrh statutárního orgánu na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2021

Statutární orgán společnosti **RSBC Development Financing s.r.o.**, IČO: 255 44 039, se sídlem Panská 393/6, Brno-město, 602 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 31907 (dále jen „**Společnost**“), tímto předkládá jedinému společníkovi Společnosti společně s účetní závěrkou Společnosti za rok 2021 návrh na vypořádání hospodářského výsledku Společnosti za rok 2021.

Společnost vytvořila za rok 2021 zisk po zdanění ve výši 81.245.640,88 Kč (slovy: osmdesát jedna milionů dvě stě čtyřicet pět tisíc šest set čtyřicet korun českých a osmdesát osm haléřů).

Nerozdělený zisk minulých let činí 17.061.255,90 Kč (sedmnáct milionů šedesát jedna tisíc dvě stě padesát pět korun českých a devadesát haléřů).

Neuhrazená ztráta minulých let činí 18.248.176,59 Kč (slovy: osmnáct milionů dvě stě čtyřicet osm tisíc jedno sto sedmdesát šest korun českých a padesát devět haléřů).

Jiný výsledek hospodaření minulých let činí ztrátu ve výši 107.278,35 Kč (slovy: jedno sto sedm tisíc dvě stě sedmdesát osm korun českých a třicet pět haléřů).

Statutární orgán Společnosti navrhuje jedinému společníkovi Společnosti, aby:

- 1) část zisku ve výši 18.248.176,59 Kč byla použita na úhradu neuhrazené ztráty minulých let ve stejné výši,
- 2) část zisku ve výši 107.278,35 Kč byla použita na úhradu veškerého jiného výsledku hospodaření minulých let, a
- 3) zbývající část zisku ve výši 62.890.185,94 Kč byla převedena na účet nerozděleného zisku.

V Praze dne 31.08.2022



Martin Vrecion

jednatel

ROZHODNUTÍ JEDINÉHO SPOLEČNÍKA PŘI VÝKONU PŮSOBNOSTI VALNÉ HROMADY

společnosti **RSBC Development Financing s.r.o.**, IČO: 255 44 039, se sídlem Panská 393/6, Brno-město, 602 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 31907 (dále jen „Společnost“)

Společnost **RSBC Real Estate a.s.**, IČO: 040 62 817, se sídlem Na hřebenech II 1718/8, Nusle, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 20611 (dále jen „Jediný společník“), tímto

jako jediný společník Společnosti

v souladu s ustanovením § 12 odst. 1 a § 190 odst. 2 písm. g) zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění (dále jen „Zákon“), v rámci působnosti valné hromady Společnosti, činí následující rozhodnutí ve smyslu příslušných ustanovení Zákona.

I.

Statutární orgán Společnosti předložil Jedinému společníkovi:

- a) řádnou účetní závěrku Společnosti za rok 2021;
- b) zprávu o vztazích za rok 2021;
- c) zprávu nezávislého auditora
- d) návrh statutárního orgánu Společnosti na vypořádání hospodářského výsledku Společnosti za rok 2021.

Statutární orgán Společnosti předložil Jedinému společníkovi návrh statutárního orgánu Společnosti na vypořádání hospodářského výsledku Společnosti za rok 2021, kterým je zisk po zdanění ve výši 81.245.640,88 Kč (slovy: osmdesát jedna milionů dvě stě čtyřicet pět tisíc šest set čtyřicet korun českých a osmdesát osm haléřů).

Nerozdělený zisk minulých let činí 17.061.255,90 Kč (sedmnáct milionů šedesát jedna tisíc dvě stě padesát pět korun českých a devadesát haléřů).

Neuhrazená ztráta minulých let činí 18.248.176,59 Kč (slovy: osmnáct milionů dvě stě čtyřicet osm tisíc jedno sto sedmdesát šest korun českých a padesát devět haléřů).

Jiný výsledek hospodaření minulých let činí ztrátu ve výši 107.278,35 Kč (slovy: jedno sto sedm tisíc dvě stě sedmdesát osm korun českých a třicet pět haléřů).

Statutární orgán Společnosti navrhl Jedinému společníkovi, aby:

- 1) část zisku ve výši 18.248.176,59 Kč byla použita na úhradu neuhrazené ztráty minulých let ve stejné výši,
- 2) část zisku ve výši 107.278,35 Kč byla použita na úhradu veškerého jiného výsledku hospodaření minulých let, a
- 3) zbývající část zisku ve výši 62.890.185,94 Kč byla převedena na účet nerozděleného zisku minulých let.

Jediný společník tímto bere na vědomí všechny předložené informace.

II.

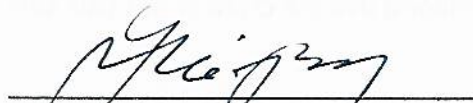
Jediný společník vykonávající působnost valné hromady Společnosti po projednání předloženého návrhu statutárního orgánu Společnosti, seznámení se se zprávou nezávislého auditora a seznámení se se zprávou o vztazích za rok 2021 přijal následující rozhodnutí:

- a) Jediný společník tímto schvaluje řádnou účetní závěrku za účetní období od 01.01.2021 do 31.12.2021, ve formě předložené statutárním orgánem Společnosti a uvedené v příloze č. 1 tohoto rozhodnutí.
- b) Jediný společník dále rozhoduje, že část zisku ve výši 18.248.176,59 Kč bude použita na úhradu neuhrazené ztráty minulých let ve stejné výši.
- c) Jediný společník dále rozhoduje, že část zisku ve výši 107.278,35 Kč bude použita na úhradu veškerého jiného výsledku hospodaření minulých let.
- d) Jediný společník dále rozhoduje, že zbývající část zisku ve výši 62.890.185,94 Kč bude převedena na účet nerozděleného zisku minulých let.

Přílohy:

1. Účetní závěrka Společnosti vyhotovená ke dni 31.12.2021 (Výkaz zisku a ztrát, rozvaha a příloha k účetní závěrce)
2. Zpráva o vztazích za rok 2021
3. Zpráva nezávislého auditora BDO Audit s.r.o. ze dne 31.8.2022
4. Návrh statutárního orgánu Společnosti na vypořádání hospodářského výsledku Společnosti za rok 2021

V Praze dne 01.09.2022



RSBC Real Estate a.s.

Robert Schönfeld, předseda představenstva