



VÝROČNÍ ZPRÁVA

společnosti KZET a.s.
pro rok 2021

KZET a.s. | Opletalova 1535/4 | 110 00 Praha 1 | Česká republika
IČ 273 99 532 | DIČ CZ27399532 | UniCredit Bank (€) CZ95 2700 0000 0021 1152 1633
kezt@kzet.com | +420 277 001 291 | www.kzet.eu

společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 10325

Obsah

Obsah.....	1
Obecné údaje.....	2
Zpráva člena představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku	3
Účetní závěrka	4
Příloha v účetní závěrce.....	8
1. Základní východiska pro sestavení účetní závěrky	8
2. Účetní metody	8
3. Změny účetních metod oproti předcházejícímu účetnímu období.....	11
4. Dlouhodobý nehmotný majetek	11
5. Dlouhodobý hmotný majetek.....	11
6. Dlouhodobý finanční majetek	12
7. Zásoby.....	12
8. Pohledávky	12
9. Opravné položky.....	13
10. Krátkodobý finanční majetek	13
11. Ostatní aktiva.....	13
12. Vlastní kapitál	13
13. Rezervy	14
14. Dlouhodobé závazky.....	14
15. Krátkodobé závazky.....	14
16. Bankovní úvěry a finanční výpomoci	15
17. Ostatní pasiva	15
18. Deriváty	15
19. Daň z příjmů.....	15
20. Dotace.....	15
21. Výnosy z běžné činnosti.....	15
22. Osobní náklady	16
23. Informace o spřízněných osobách.....	16
24. Významné položky výkazu zisku a ztráty	16
25. Události, které nastaly po datu účetní závěrky	17
Zpráva o vztazích za rok 2021.....	18
Zpráva auditora	20

Obecné údaje

Název společnosti: KZET a.s.
Sídlo: Opletalova 1535/4, 110 00 Praha 1
Právní forma: akciová společnost
IČ: 273 99 532
Registr: B 10325 vedená u Městského soudu v Praze
Kategorie: malá účetní jednotka s povinností auditu

Založení a charakteristika společnosti

KZET a.s. (dále jen „Společnost“) byla založena *zakladatelskou listinou* jako *akciová společnost* dne 8. listopadu 2005 a vznikla zapsáním do obchodního rejstříku dne 23. listopadu 2005. Předmětem podnikání je pronájem nemovitosti, konkrétně hotelu Olympic Palace v Karlových Varech.

Fyzické a právnické osoby podílející se 20ti a více procenty na základním kapitálu Společnosti a procentní výše jejich podílu na základním kapitálu jsou uvedeny v následující tabulce:

Akcionář	% podíl na základním kapitálu
Abay Sarmanov (viz bod Chyba! Nenalezen zdroj odkazů.)	99,70 %

Podrobnější informace obsahuje zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou. Společnost nemá žádnou ovládanou osobu.

Organizační struktura společnosti

Složení statutárních orgánů k 31. prosinci 2021 bylo následující:

Funkce	Jméno	Poznámka
Člen představenstva	Ing. Jan Lukeš	jmenován 1. 9. 2018
Člen představenstva	Abay Sarmanov	jmenován 1. 6. 2021
Předseda dozorčí rady	Jaromíra Olšerová	jmenována 1. 9. 2018
Člen dozorčí rady	Raisa Hynková	znovu jmenována 1. 7. 2014
Člen dozorčí rady	Emília Žižková	znovu jmenována 1. 7. 2014

Společnost se z rozhodnutí valné hromady z roku 2015 podřídila novému zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech. Stanovami společnosti bylo v souladu s NOZ a ZOK stanoveno:

Počet členů statutárního orgánu: 2, Počet členů dozorčí rady: 3

Změny a dodatky v obchodním rejstříku v uplynulém účetním období

Z veřejného rejstříku byl vymazán odvolaný předseda představenstva. Nově zvolený člen představenstva zatím z technických důvodů zapsán nebyl. Žádné další změny v tomto účetním období nebyly.

Zpráva člena představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku

Vážení akcionáři, dámy a pánové,

jménem představenstva společnosti KZET a.s. Vám předkládám výroční zprávu za uplynulý rok 2021, jejímž prostřednictvím bychom Vás rádi seznámili s hlavními činnostmi Společnosti, stavem jejího majetku, s výsledky hospodaření i možnostmi dalšího směřování.

Společnost pořídila a zrekonstruovala dvě historické budovy v Karlových Varech na luxusní lázeňský hotel s moderním technologickým vybavením a stylovým interiérem, a od roku 2015 tento hotel jako celek pronajímá. Pro větší kontrolu nad budoucími tržbami Společnost spoluvlastní společnost provozující hotel Olympic Palace.

Majetek společnosti byl v roce 2021 používán v souladu s podnikatelskou činností a záměry společnosti. Hlavní položkou aktiv je budova zrekonstruovaného hotelu. Společnost za rok 2021 vykázala účetní zisk ve výši 3 311 tis. Kč, kterého dosáhla navzdory propadu tržeb za pronájem hotelu v souvislosti s pandemií COVID-19. Stav majetku a jeho hodnota včetně výsledků hospodaření jsou věrně zobrazeny účetní závěrkou, která je součástí této výroční zprávy. Oba dokumenty jsou ze zákona ověřeny auditorem.

Představenstvo se na svých jednáních zabývalo především strategickými otázkami směřujícími ke stabilizaci společnosti a překonání následků pandemie nemoci COVID-19. Po dobu své činnosti se všichni členové představenstva řídili zásadami a pokyny schválenými valnou hromadou, stanovami společnosti a dalšími obecně závaznými právními předpisy.

Rok 2021 byl stejně jako rok předchozí poznamenán významným omezením provozu předmětu nájmu (hotelu). To má zásadní vliv na ekonomiku dceřiné společnosti a tím i na výši tržeb z nájemného, které tvoří nejzásadnější příjem Společnosti. Nájemce sice již obnovil svůj provoz, ale bylo dohodnuto, že výše nájemného za následující období bude stanovena až na základě finálních hospodářských výsledků nájemce. V této souvislosti Společnost dojednala s akcionářem i s financující bankou takový model financování, který umožní přečkat tento výkyv a pokračovat v budoucím fungování společnosti.



Ing. Jan Lukeš
člen představenstva

Účetní závěrka

ROZVAHA

v plném rozsahu

ke dni: 31.12.2021

(v celých tisících Kč)

IČ: 27399532

Dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Sestaveno dne: 12.7.2022

Právní forma účetní jednotky: Akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky: Správa a pronájem vlastního majetku

Spisová značka: B 10325

V likvidaci: Ne

Název a sídlo účetní jednotky

KZET a.s.

Opletalova 1535/4

Praha

11000

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)	01	506 695	67 672	439 023	447 215
B.	Stálá aktiva (B.I. + B.II. + B.III.)	03	492 101	66 978	425 123	431 758
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (součet B.I.1. až B.I.5.2.)	04	313	313	0	0
2.	Ocenitelná práva	06	239	239	0	0
2.1.	Software	07	239	239	0	0
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10	74	74	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (součet B.II.1. až B.II.5.2.)	14	476 188	51 065	425 123	431 758
1.	Pozemky a stavby	15	448 563	27 792	420 771	425 243
1.1.	Pozemky	16	12 599	0	12 599	12 599
1.2.	Stavby	17	435 964	27 792	408 172	412 644
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	10 447	9 236	1 211	1 656
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20	17 178	14 037	3 141	4 859
4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23	17 178	14 037	3 141	4 859
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (součet B.III.1. až B.III.7.2.)	27	15 600	15 600	0	0
3.	Podíly – podstatný vliv	30	15 600	15 600	0	0
C.	Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)	37	14 533	694	13 839	15 412
C.I.	Zásoby (součet C. I.1. až C.I.5.)	38	146	0	146	97
1.	Materiál	39	146	0	146	97
C.II.	Pohledávky (C.II.1 + C.II.2 + C.II.3)	46	14 251	694	13 557	12 369
1.	Dlouhodobé pohledávky	47	1 281	694	587	1 062
1.3.	Pohledávky – podstatný vliv	50	577	0	577	1 000
1.5.	Pohledávky - ostatní	52	704	694	10	62
5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54	10	0	10	25
5.4.	Jiné pohledávky	56	694	694	0	37
2.	Krátkodobé pohledávky	57	12 970	0	12 970	11 307
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	12 970	0	12 970	11 281
2.4.	Pohledávky - ostatní	61	0	0	0	26
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	0	0	0	26
C.IV.	Peněžní prostředky (C.IV.1. + C.IV.2.)	75	136	0	136	2 946
1.	Peněžní prostředky v pokladně	76	22	0	22	85
2.	Peněžní prostředky na účtech	77	114	0	114	2 861
D.	Časové rozlišení aktiv (D.1. + D.2. + D.3.)	78	61	0	61	45
1.	Náklady příštích období	79	61	0	61	45

VÝROČNÍ ZPRÁVA KZET a.s. 2021

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účet. období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)	01	439 023	447 215
A.	Vlastní kapitál (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V. + A.VI.)	02	147 986	144 675
A.I.	Základní kapitál (A.I.1. + A.I.2. + A.I.3.)	03	202 800	202 800
1.	Základní kapitál	04	202 800	202 800
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (A.IV.1. + A.IV.2.)	18	-58 125	-45 839
1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	19	-58 125	-45 839
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	21	3 311	-12 286
B + C.	Cizí zdroje (součet B. + C.)	23	291 037	302 540
C.	Závazky (součet C.I. + C.II. + C.III.)	29	291 037	302 540
C.I.	Dlouhodobé závazky (součet C. I.1. až C.I.9.)	30	269 341	277 297
2.	Závazky k úvěrovým institucím	34	72 941	82 262
4.	Závazky z obchodních vztahů	36	870	1 168
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	38	192 184	190 398
9.	Závazky - ostatní	41	3 346	3 469
9.3.	Jiné závazky	44	3 346	3 469
C.II.	Krátkodobé závazky (součet C. II.1. až C.II.8.)	45	21 696	25 243
2.	Závazky k úvěrovým institucím	49	15 370	15 697
4.	Závazky z obchodních vztahů	51	698	743
7.	Závazky - podstatný vliv	54	0	313
8.	Závazky ostatní	55	5 628	8 490
8.3.	Závazky k zaměstnancům	58	67	309
8.4.	Závazky ze sociálního a zdravotního pojištění	59	42	88
8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	60	1 639	1 822
8.6.	Dohadné účty pasivní	61	0	9
8.7.	Jiné závazky	62	3 880	6 262

Ing. Jan Lukeš
člen představenstva

Podpisový záznam




VÝROČNÍ ZPRÁVA KZET a.s. 2021

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění

v plném rozsahu

ke dni: 31.12.2021

(v celých tisících Kč)

IČ: 27399532

Dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Sestaveno dne: 12.7.2022

Právní forma účetní jednotky: Akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky: Správa a pronájem vlastního majetku

Spisová značka: B 10325

V likvidaci: Ne

Název a sídlo účetní jednotky

KZET a.s.

Opletalova 1535/4

Praha

11000

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	8 351	8 718
A.	Výkonová spotřeba (součet A.1. až A.3.)	03	829	2 296
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	86	1 215
3.	Služby	06	743	1 081
D.	Osobní náklady (součet D.1. až D.2.)	09	2 029	2 950
D.1.	Mzdové náklady	10	1 435	2 104
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	594	846
2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	485	710
2.2.	Ostatní náklady	13	109	136
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (součet E.1. až E.3.)	14	6 330	8 136
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	6 685	8 060
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	6 685	8 060
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	-355	76
III.	Ostatní provozní výnosy (součet III.1 až III.3.)	20	2 561	69
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	0	66
3.	Jiné provozní výnosy	23	2 561	3
F.	Ostatní provozní náklady (součet F.1. až F.5.)	24	673	355
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	0	42
3.	Daně a poplatky	27	72	75
5.	Jiné provozní náklady	29	601	238
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	1 051	-4 950
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (součet VI. 1 + VI.2.)	39	37	27
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40	37	27
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (součet J.1 + J.2.)	43	4 012	4 190
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	84	70
2.	Ostatní nákladové úroky podobné náklady	45	3 928	4 120
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	7 070	1 159
K.	Ostatní finanční náklady	47	835	4 332
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	2 260	-7 336
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	3 311	-12 286
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	3 311	-12 286
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	3 311	-12 286
	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	18 019	9 973

VÝROČNÍ ZPRÁVA KZET a.s. 2021

Ing. Jan Lukeš
člen představenstva

Podpisový záznam



Příloha v účetní závěrce

1. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetnictví společnosti je vedeno a přiložená 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.

Účetní závěrka společnosti je sestavena k rozvahovému dni **31. 12. 2021** za **kalendářní rok 2021**. Účetní závěrka byla sestavena dne **12. července 2022**. Finanční údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korun českých (Kč), není-li dále uvedeno jinak.

2. ÚČETNÍ METODY

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. Způsoby oceňování, odpisování a účetní metody, které společnost používala při sestavení letošní účetní závěrky, jsou následující:

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Dlouhodobým majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je v jednotlivém případě vyšší než **40** tis. Kč u hmotného majetku a **60** tis. Kč u nehmotného majetku.

Drobným dlouhodobým majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je v jednotlivém případě vyšší než **1** tis. Kč u veškerého nábytku, **10** tis. Kč u veškerého hmotného majetku mimo nábytek a **20** tis. Kč u nehmotného majetku.

Technické zhodnocení, pokud převýšilo v úhrnu za zdaňovací období u jednotlivého hmotného majetku částku **20** tis. Kč a u jednotlivého nehmotného majetku částku **30** tis. Kč, zvyšuje pořizovací cenu příslušného dlouhodobého majetku.

Dlouhodobý majetek v pořizovací ceně nepřevyšující výše uvedené limity je účtován do nákladů při spotřebě; o tomto majetku se vede operativní evidence.

Nakoupené větší množství drobného majetku, jako je sklo, porcelán, restaurační, hotelové a ložní prádlo a jiný inventář, který společnost pronajímá společně s celým hotelem, je zaúčtován na účet nákladů příštích období a časově se rozlišuje po dobu 60ti měsíců. O tomto majetku se vede operativní evidence.

Nakoupený dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je oceněn pořizovací cenou, která zahrnuje cenu, za kterou byl majetek pořízen, a náklady s jeho pořízením související, sníženou o opravy a případné opravné položky.

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

VÝROČNÍ ZPRÁVA KZET a.s. 2021

Druh majetku	Doba
Software	36 měsíců
Hardware	36 měsíců
Přístroje a zařízení	60 měsíců
Nábytek	96 měsíců
Trezory	120 měsíců
Sadové úpravy	360 měsíců
Horkovodní přípojky	480 měsíců
Ostatní přípojky	600 měsíců
Budovy a jiné stavby	1 200 měsíců

Zásoby

Nakupované zásoby jsou oceňovány pořizovacími cenami s použitím metody FIFO. Pořizovací cena zásob zahrnuje náklady na jejich pořízení včetně nákladů s pořízením souvisejících (náklady na přepravu, pojistné, provize atd.).

Pohledávky

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou. 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.

V položce jiné pohledávky se vykazují také hodnoty zjištěné v důsledku ocenění finančních derivátů reálnou hodnotou.

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.

Deriváty

Deriváty se prvotně oceňují jmenovitou hodnotou (v případě nakoupených derivátů pořizovací cenou). V příložené rozvaze jsou deriváty vykázány jako součást jiných krátkodobých/dlouhodobých pohledávek, resp. závazků.

Deriváty se člení na deriváty k obchodování a deriváty zajišťovací. Zajišťovací deriváty jsou sjednány za účelem zajištění reálné hodnoty nebo za účelem zajištění peněžních toků. Aby mohl být derivát klasifikován jako zajišťovací, musí změny v reálné hodnotě nebo změny peněžních toků vyplývající ze zajišťovacích derivátů zcela nebo zčásti kompenzovat změny v reálné hodnotě zajištěné položky nebo změny peněžních toků plynoucích ze zajištěné položky a společnost musí zdokumentovat a prokázat existenci zajišťovacího vztahu a vysokou účinnost zajištění. V ostatních případech se jedná o deriváty k obchodování.

K rozvahovému dni se deriváty přeceňují na reálnou hodnotu. Změny reálných hodnot derivátů určených k obchodování se účtují do finančních nákladů, resp. výnosů. Změny reálných hodnot derivátů, které jsou klasifikovány jako zajištění reálné hodnoty, se účtují také do finančních nákladů, resp. výnosů spolu s příslušnou změnou reálné hodnoty zajištěného aktiva nebo závazku, která souvisí se zajišťovaným rizikem. Změny reálných hodnot derivátů, které jsou klasifikovány jako zajištění peněžních toků, se účtují do vlastního kapitálu a v rozvaze se vykazuje

V Ý R O Č N Í Z P R Á V A K Z E T a . s . 2 0 2 1

prostřednictvím oceňovacích rozdílů z přecenění majetku a závazků. Neefektivní část zajištění se účtuje přímo do finančních nákladů, resp. výnosů.

Cizí zdroje

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

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách.

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

Operace v cizí měně

Transakce prováděné v cizích měnách jsou přepočteny a zaúčtovány pevným měsíčním devizovým kurzem, který je stanoven jako poslední kurz České národní banky platný v předcházejícím měsíci.

Všechna peněžní aktiva a pasiva vedená v cizích měnách byla přepočtena devizovým kurzem zveřejněným Českou národní bankou k datu účetní závěrky. Všechny kurzové zisky a ztráty z přepočtu pohledávek a závazků jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

Použití dohadů

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.

Účtování výnosů a nákladů

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

Výnosy z hlavní činnosti – pronájmu se účtují do výnosů kvartálně dle splátkového kalendáře. Ostatní výnosy se účtují při poskytnutí služeb či dodání zboží či materiálu měsíčně v případě opakovaných plnění a v okamžiku poskytnutí služby při jednorázovém plnění vždy zároveň s vystavením daňového dokladu. Výnosy jsou vykázány po odečtení slev a daně z přidané hodnoty.

Úrokové náklady vyplývající z úvěrů na pořízení dlouhodobého hmotného majetku jsou účtovány do nákladů.

Společnost poskytuje svým zaměstnancům příspěvek na penzijní připojištění.

Daň z příjmů

Náklad na 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, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje) 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.

Dotace

Dotace je zaúčtována v okamžiku jejího přijetí či nezpochybnitelného nároku na přijetí. Dotace přijatá na úhradu nákladů se účtuje do provozních nebo finančních výnosů. Dotace přijatá na pořízení dlouhodobého majetku včetně technického zhodnocení a na úhradu úroků zahrnutých do pořizovací ceny majetku snižuje pořizovací cenu nebo vlastní náklady na pořízení.

Spřízněné strany

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí akcionáři, kteří přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat podstatný nebo rozhodující vliv u Společnosti, a společnosti, kde tito akcionáři mají podstatný nebo rozhodující vliv, členové statutárních a řídících orgánů a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tito členové a osoby mají podstatný nebo rozhodující vliv, společnosti, které mají společného člena vedení se Společností.

Významné transakce a zůstatky se spřízněnými stranami jsou uvedeny v této příloze.

Následné události

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

Informace o auditu

Společnost je ze zákona povinně auditována. Audit je prováděn v souladu s platným zněním zákonů číslo 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, číslo 563/1991Sb., o účetnictví a číslo 254/2000 Sb., o auditorech.

3. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD OPROTI PŘEDCHÁZEJÍCÍMU ÚČETNÍMU OBDOBÍ

Společnost oproti minulému období nezměnila žádnou účetní metodu.

4. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Společnost má zařazený účetní software v celkové částce 239 tis. Kč, který je dlouhodobým majetkem, a je plně odepsán. Společnost eviduje jiný drobný dlouhodobý nehmotný majetek (software, logotyp) v celkové částce 74 tis. Kč, který je plně odepsán.

5. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Po kolaudaci objektu v září roku 2015 Společnost zařadila do užívání zrekonstruovanou budovu Po kolaudaci objektu v září roku 2015 Společnost zařadila do užívání zrekonstruovanou budovu hotelu, u níž bylo v průběhu běžného účetního období provedeno technické zhodnocení. Zařazený movitý majetek představuje především vybavení pronajímané nemovitosti. Dlouhodobý hmotný majetek může být analyzován takto (v tis. Kč):

V Ý R O Č N Í Z P R Á V A K Z E T a . s . 2 0 2 1

Pořizovací cena	k 31. 12. 2020	Přírůstky	Úbytky	k 31. 12. 2021
Pozemky	12 599	0	0	12 599
Stavby	435 964	0	0	435 964
Hmotné movité věci	10 398	50	0	10 447
Jiný dlouhodobý majetek	17 178	0	0	17 178
Nedokončený majetek	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy	0	0	0	0
Celkem	476 139	50	0	476 188

Oprávk	k 31. 12. 2020	Odpisy	Vyřazení, prodeje	k 31. 12. 2021	Netto účetní hodnota
Pozemky	0	0	0	0	12 599
Stavby	23 320	4 472	0	27 792	408 172
Samostatné movité věci	8 741	495	0	9 236	1 211
Jiný dlouhodobý majetek	12 319	1 718	0	14 037	3 141
Nedokončený majetek	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy	0	0	0	0	0
Celkem	44 380	6 685	0	51 065	425 123

Veškerý nemovitý majetek společnosti je zastaven pro účely krytí úvěru ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (viz poznámka **Chyba! Nenalezen zdroj odkazů.**).

6. DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Společnost vlastní 2 kmenové listy reprezentující 40% podíl na společnosti Olympic Palace s.r.o. Své dceřiné společnosti poskytla v roce 2019 dobrovolný příspěvek mimo základní kapitál ve výši 15,5 mil. Kč. Z důvodu nízkého vlastního kapitálu této společnosti byla na celou investici vytvořena opravná položka ve výši 100%, (viz poznámka 9).

7. ZÁSoby

Společnost v zásobách eviduje nakoupené náhradní díly a materiálu na opravu inventáře hotelu ve výši 146 tis. Kč (97 tis. Kč v roce 2020). Kancelářský materiál, pohonné hmoty a jiný spotřební materiál byl účtován přímo do spotřeby při jeho pořízení.

8. POHLEDÁVKY

Společnost eviduje tyto dlouhodobé pohledávky (v tis. Kč):

	k 31. 12. 2021	Netto hodnota	k 31. 12. 2020
Pohledávky - podstatný vliv	577	577	1 000
Poskytnuté zálohy	10	10	25
Jiné pohledávky	394	0	711
Celkem	1 281	587	1 736

Jiné dlouhodobé pohledávky představují zápůjčky poskytnuté jiným společnostem. K těmto pohledávkám byla vytvořena opravná položka (viz bod 9).

V Ý R O Č N Í Z P R Á V A K Z E T a . s . 2 0 2 1

Společnost eviduje tyto krátkodobé pohledávky (v tis. Kč):

	k 31. 12. 2021	k 31. 12. 2020
Pohledávky z obchodních vztahů	12 971	11 656
Stát - daňové pohledávky	0	0
Poskytnuté zálohy	0	26
Celkem	12 971	11 682

Pohledávky z nájemní smlouvy jsou zajištěny ve prospěch financující banky. Stav takto krytých pohledávek k rozvahovému dni je 12 693 tis. Kč. Ostatní pohledávky zajištěny nejsou.

9. OPRAVNÉ POLOŽKY

Opravné položky vyjadřují přechodné snížení hodnoty aktiv (uvedených v bodech 4. až 8.).

Změny na účtech opravných položek (v tis. Kč):

Opravné položky k	31. 12. 2020	Tvorba OP	Zúčtování OP	31. 12. 2021
Dlouhodobému fin. majetku	15 600	0	0	15 600
Pohledávky z obchodních vztahů	375	0	-375	0
Pohledávkám – ostatní	674	20	0	694
Celkem	16 649	20	-375	16 294

Opravná položka k dlouhodobému finančnímu majetku byla vytvořena z důvodu nízkého vlastního kapitálu dceřiné společnosti. K jiným dlouhodobým pohledávkám byla v účetním období vytvořena opravná položka. Pohledávky z obchodních vztahů, ke kterým byla v minulosti vytvořena opravná položka byly v tomto účetním období odepsány.

10. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Krátkodobý finanční majetek společnosti jsou peníze v hotovosti a na bankovních účtech. Stav finančních prostředků k 31. 12. 2021 byl 136 tis. Kč. (2 946 tis. Kč v roce 2020). Tyto prostředky jsou zajištěny ve prospěch financující banky.

11. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období zahrnují především nakoupené větší množství drobného majetku, jako je sklo, porcelán, restaurační, hotelové a ložní prádlo a jiný inventář v souhrnné pořizovací ceně 7 600 tis. Kč, který společnost pronajímá společně s celým hotelem. Časově se rozlišuje do nákladů po dobu 60ti měsíců. V tomto roce již byla většina majetku časově rozlišena. O tomto majetku je vedena samostatná evidence.

12. VLASTNÍ KAPITÁL

Společnost má akciový kapitál v nominální hodnotě 202 800 tis. Kč rozdělený na 1014 plně splacených listinných kmenových akcií na majitele v nominální hodnotě 200 tis. Kč na akcii.

Zúčtování výsledku hospodaření

Valná hromada společnosti postupem per rollam ze dne 31. prosince 2021 rozhodla o úhradě ztráty vykázané v řádné účetní závěrce společnosti sestavené za rok 2020 ve výši 12 286 tis. Kč tak, že bude uhrazena ze zisku let budoucích a převedena na účet neuhrazené ztráty minulých let.

VÝROČNÍ ZPRÁVA KZET a.s. 2021

V běžném roce vykázala společnost zisk ve výši 3 310 687,01 Kč, který představenstvo společnosti navrhne valné hromadě použít na úhradu ztrát z minulých let.

Společnost nevyplácela v průběhu roku 2021 podíly na zisku ani zálohy na podíly na zisku.

Přehled o změnách vlastního kapitálu

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk/ztráta	Celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2018	202 800	-31 284	171 516
Zisk/ztráta za účetní období	0	-14 556	-14 556
Zůstatek k 31. prosinci 2019	202 800	-45 840	156 960
Zisk/ztráta za účetní období	0	-12 286	-12 286
Zůstatek k 31. prosinci 2020	202 800	-58 125	144 675
Zisk/ztráta za účetní období	0	3 311	3 311
Zůstatek k 31. prosinci 2021	202 800	-54 815	147 985

13. REZERVY

Společnost nevytvářela rezervy.

14. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost má dlouhodobé závazky z titulu zápůjček od akcionáře na financování investiční činnosti, která včetně příslušenství činí 192 184 tis. Kč. Tato zápůjčka od spřízněné osoby je poskytnuta za běžných tržních podmínek (viz poznámka 22).

Společnost eviduje zádržné vůči dodavatelům stavby ve výši 870 tis. Kč (1 168 tis. Kč v roce 2020). Jiné závazky představují jiné dlouhodobé zápůjčky včetně příslušenství, které společnost přijala.

Společnost sleduje míru svého zadlužení v porovnání s výší dosahovaných tržeb, s přihlédnutím ke struktuře závazků z hlediska doby splatnosti. Finanční situace společnosti je přiměřená k bezproblémovému splácení splatných závazků, a její existence tak není závazky ohrožena.

15. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Hodnota krátkodobých závazků (v tis. Kč):

Položka	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Závazky k úvěrovým institucím *	15 341	15 697
Krátkodobé přijaté zálohy	0	0
Závazky z obchodních vztahů	698	743
Závazky - podstatný vliv	313	313
Závazky k zaměstnancům	67	309
Závazky ze soc. a zdrav. pojištění	42	88
Stát - daňové závazky a dotace	1 639	1 822
Dohadné účty pasivní	0	9
Jiné závazky **	3 881	6 262
Celkem	21 668	25 243

V Ý R O Č N Í Z P R Á V A K Z E T a . s . 2 0 2 1

Společnost nemá žádné závazky po splatnosti z titulu pojistného na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti nebo z titulu veřejného zdravotního pojištění. Společnost nemá vůči místně příslušným finančním orgánům daňové nedoplatky.

* Závazky k úvěrovým institucím představují hodnotu bankovního úvěru (viz poznámka 16), která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne a výši čerpaného kontokorentu, který banka poskytla na provozní financování.

** Část jiných závazků ve výši 3 686 tis. Kč (5 968 tis. Kč v roce 2020) představují závazek z pevných termínových operací (IRS), viz bod 18.

Žádné závazky (s výjimkou závazků k úvěrovým institucím) nebyly zajištěny majetkem Společnosti.

16. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI

Společnost eviduje investiční úvěr od UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., který využila na dokončení rekonstrukce a dostavby hotelu Olympic Palace, který je průběžně splácen a zůstatek jistiny činí k rozvahovému dni 3 371 tis. Euro (83 792 tis. Kč), z toho je část evidována jako krátkodobý závazek (viz bod 15). Náklady na úroky vztahující se k bankovnímu úvěru za rok 2021 činily 2 861 tis. Kč a byly účtovány do výkazu zisku a ztráty.

17. OSTATNÍ PASIVA

Nejsou

18. DERIVÁTY

Společnost má pro zajištění úrokového rizika v souvislosti s přijatým investičním úvěrem sjednaný úrokový swap. Konkrétně jde o čtvrtletní fixaci úroku na zbývajících jistině, a to až do roku 2025.

Závazky a pohledávky s těmito transakcemi spojené jsou zachyceny v podrozvahové evidenci. Sjednané deriváty však nesplňují podmínky pro zajištění, proto jsou vykazovány jako deriváty určené k obchodování. K 31. 12. 2021 společnost přecenila deriváty na reálnou hodnotu a záporná reálná hodnota derivátů je vykazována v položce jiné závazky, viz bod 15.

19. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Společnost vykázala za rok 2021 daňovou ztrátu ve výši 394 tis. Kč.

Společnost neúčtuje o odložené dani z příjmů.

20. DOTACE

Společnost v účetním období přijala státní dotace na provozní účely v souhrnné výši 2 561 tis. Kč. Tyto dotace souvisely s programy podpory firem při zmírňování dopadů pandemie COVID-19, jako například COVID Nájemné nebo COVID nepokryté náklady.

21. VÝNOSY Z BĚŽNÉ ČINNOSTI

Výnosy z běžné činnosti byly tvořeny především tržbami za pronájem vlastní nemovitosti a tržbami za ostatní poskytované služby. Tyto výnosy byly zásadním způsobem ovlivněny pandemií nemoci COVID-19. Kvůli opatřením vlády proti šíření této nemoci bylo významně omezeno podnikání nájemce a v zájmu zajištění kontinuity a budoucích příjmů musela společnost jako pronajímatel přistoupit ke snížení nájemného za rok 2021.

VÝROČNÍ ZPRÁVA KZET a.s. 2021

22. OSOBNÍ NÁKLADY

Společnost nemá zaměstnance. Veškeré osobní náklady činí náklady na odměnu pěti členů statutárních orgánů. Jejich výše (v tis. Kč) je uvedena v tabulce:

	2021	2020
Odměny statutárních orgánů	1 435	2 100
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	485	712
Sociální náklady	109	143
Osobní náklady celkem	2 029	2 955

23. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

Společnost identifikuje tyto skupiny spřízněných osob:

A. Akcionáři společnosti

Podrobnosti jsou popsány ve Zprávě o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za rok 2021. Přijatá zápůjčka od majoritního akcionáře není úročena, zápůjčky od minoritního akcionáře je úročena za obvyklých podmínek. Vzniklý úrok, byl zaúčtován jako dlouhodobý závazek vůči ovládající osobě. Akcionářům nebyly v roce 2021 vyplaceny žádné podíly na zisku ani zálohy na podílu na zisku.

B. Členové statutárního orgánu – představenstva a dozorčí rady

Odměna členům představenstva společnosti činila 895 tis. Kč. Odměna členům dozorčí rady Společnosti činila 540 tis. Kč. Členům statutárních orgánů byl poskytnut příspěvek na penzijní připojištění a životní pojištění v úhrnné výši 92 tis. Kč. Členové statutárního orgánu mají právo použít služební automobil, avšak výhradně k pracovním účelům.

C. Jinak spojené osoby

Jde především o dceřinou společnost a o společnosti propojené přes osoby statutárních orgánů, se kterými bylo v průběhu roku 2021 obchodováno.

Kromě výše uvedeného nebylo v průběhu roku 2021 akcionářům, členům statutárních orgánů a řídicím pracovníkům poskytnuto žádné další plnění jak v peněžní, tak v naturální formě.

Všechny transakce proběhly a pohledávky a závazky z obchodního styku vznikly za podmínek obvyklých v běžném obchodním styku, v cenách obvyklých a nikomu tak nevznikla žádná újma.

24. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

	2021	2020
Časové rozlišení pronajímaného drobného majetku	16	1 156
Osobní náklady	2 029	2 950
Odpisy dlouhodobého majetku	6 685	8 060
Odpis pohledávek	393	0
Tvorba/zúčtování opravných položek	-355	76
Nákladové úroky	4 012	4 190
Výnosy (+)/Náklady (-) z přecenění derivátů	2 282	-658

V Ý R O Č N Í Z P R Á V A K Z E T a . s . 2 0 2 1

Ověřením řádné účetní závěrky Společnosti za období roku 2021 a výroční zprávy, která se k této účetní závěrce vztahuje, byla pověřena společnost premiada s.r.o. se sídlem Krymská 1742/6, Tuhnice, 360 01 Karlovy Vary, identifikační číslo: 05940001, číslo auditorského osvědčení 573. Výše odměny statutárnímu auditorovi za provedený audit byla 40 tis. Kč.

25. UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Významnou událostí, která nastala po datu účetní závěrky je propuknutí války na Ukrajině a s tím související výkyvy cestovního trhu, především v klíčových trzích nájemce. Po pandemii COVID-19 tak pokračuje nepříznivá situace ovlivňující ekonomiku dceřiné společnosti, které Společnost pronajímá budovu hotelu. To má přímý vliv na výši tržeb z nájemného, které tvoří nejzásadnější příjem Společnosti.

Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka i její příloha byla schválena představenstvem společnosti k předložení valné hromadě.

V Praze dne 12. července 2022



Ing. Jan Lukeš
člen představenstva

Zpráva o vztazích za rok 2021

mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou
a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

Tato zpráva je zpracována představenstvem společnosti KZET a.s. se sídlem Opletalova 1535/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 27399532, zapsané v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 10325, v souladu s ustanoveními § 82 a následujících zákona. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, za účetní období roku 2021. Účelem této zprávy je na základě pečlivého shromáždění a vyhodnocení všech skutečností, poskytnout přehled o právních vztazích mezi propojenými osobami, právních úkonech, jakož i o všech opatřeních činěných, resp. realizovaných ovládanou osobou v zájmu osoby ovládající.

1. Identifikace osob a struktura vztahů mezi nimi

Ovládající osoba: Abay Sarmanov, bytem: Dostyk 707, Almaty, Republika Kazachstán, datum narození: 10. 3. 1992. Ovládající osoba, je majoritním akcionářem ovládané osoby.

Ovládaná osoba: KZET a.s., se sídlem Opletalova 4, 110 00 Praha 1, IČ: 273 99 532 (dále jen „KZET“).

Další osoba ovládaná stejnou Ovládající osobou: Olympic Palace s.r.o. se sídlem Zámecký vrch 618/41, 360 01 Karlovy Vary, IČ: 03893189 (dále jen „OPH“). Tato osoba je ovládaná prostřednictvím vlastnictví 40 % obchodního podílu Ovládanou osobou.

Jiné propojené osoby, které by dále mohly nepřímo ovládat ovládanou osobu a ke kterým by ovládaná osoba měla vztah v účetním období 2021, nejsou představenstvu známy.

2. Úloha ovládané osoby

Ovládaná osoba je pro osobu Ovládající českým subjektem, který vlastní nemovitost (lázeňský hotel) v Karlových Varech, kterou dále pronajímá za účelem dosažení zisku.

3. Způsob a prostředky ovládnutí

Ovládnutí Ovládající osobou je uskutečňováno prostřednictvím vlastnictví 99,7 % akcií (a s tím spojených hlasovacích práv) v Ovládané osobě, a hlasováním na valných hromadách Ovládané osoby.

4. Jednání přesahující 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby

Ovládaná osoba neevduje jednání učiněná v roce 2021, která by byla učiněna na popud nebo v zájmu Ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, které by se týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby, tedy hodnoty 14 799 tis. Kč.

Kromě výše uvedeného došlo v roce 2021 na základě smlouvy o nájmu hotelu k plnění mezi dvěma ovládanými osobami (OPH a KZET) stejnou ovládající osobou. Výše nájemného, které OPH platila KZET činí 8 296 tis. Kč.

5. Vzájemné smlouvy platné v posledním účetním období

V roce 2021 byla účinná smlouva o dlouhodobé zápůjčce finančních prostředků od Ovládající osoby na investiční činnost Ovládané osoby. Zápůjčka je v roce 2021 bezúročná.

Jiná smlouva mezi ovládající a ovládanou osobou nebyla uzavřena.

V Ý R O Č N Í Z P R Á V A K Z E T a . s . 2 0 2 1

Mezi dvěma ovládanými osobami (OPH a KZET) stejnou ovládající osobou byla v roce 2021 platná smlouva o poskytnutí peněžitého příplatku mimo základní kapitál z roku 2019.

6. Zhodnocení rizik, výhod a nevýhod z ovládání

Všechna plnění a protiplnění mezi Ovládanou a Ovládající osobou, nebo ostatními propojenými osobami, byla poskytována na základě výše uvedených smluv, které byly sjednány za běžných obchodních podmínek.

7. Posouzení újmy a jejího vyrovnání, výhody a nevýhody ovládání

Ovládané osobě nevznikla žádná újma v důsledku uzavření zmíněných smluv, přijatých plnění nebo poskytnutých protiplnění, a není tak třeba žádného vyrovnání.

V průběhu předmětného účetního období nebyla ze strany Ovládané osoby přijata ani uskutečněna žádná opatření (vyjma výše uvedených smluvních vztahů) v zájmu nebo na popud ovládající osoby.

Tato zpráva byla vypracována představenstvem, jakožto statutárním orgánem Ovládané osoby, na základě údajů, které jsou členům představenstvu jakožto osobám jednajícím s péčí řádného hospodáře známy.

V Praze, dne 31. března 2022



Ing. Jan Lukeš
člen představenstva

Zpráva auditora



premiada s.r.o.
člen Komory auditorů České republiky, číslo oprávnění 573

zn.: 9/A/21

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

KZET a.s.
Opletalova 1535/4
110 00 Praha 1
IČO: 273 99 532

Karlovy Vary, září 2022

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionářům společnosti:

KZET a.s.
IČO: 273 99 532

Opletalova 1525/4, 110 00 Praha 1

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti KZET a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2021, výkazu zisku a ztráty a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti KZET a.s. k 31. 12. 2021 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření 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.

Naš 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 ověřování účetní závěrky, 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 způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, jež 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 obdržných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí 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.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost 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 vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je 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.

Naši povinnosti je informovat představenstvo a dozorčí 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.

auditorská společnost:
 premiada s.r.o., IČO: 059 40 001
 Závodní 391/96c, 360 06 Karlovy Vary
 evidenční číslo oprávnění auditorské společnosti: 573

odpovědný statutární auditor:
 Ing. Vladimír Vostrý
 evidenční číslo oprávnění odpovědného statutárního auditora: 2017

datum zprávy auditora: 16. 9. 2022

podpis statutárního auditora:

