

VÝROČNÍ ZPRÁVA

SPOLEČNOSTI

REALVOX A.S.

K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2021 DO 31. 12. 2021

OBSAH

- I. OBECNÁ ČÁST
- II. VÝROK AUDITORA VČETNĚ PŘÍLOH ROZVAHA, VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY A PŘÍLOHA
- III. ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

I. OBECNÁ ČÁST

1. INFORMACE O SPOLEČNOSTI

Společnost REALVOX a.s. je akciová společnost zaměřená na provádění staveb, jejich změn a odstraňování. Společnost vznikla v roce 2003. Hlavním cílem naší společnosti je neustálé zlepšování nabízených služeb s využitím nejnovějších trendů.

Společnost REALVOX a.s. je plně nezávislá organizace s vlastním kapitálem a je plně schopna plnit své finanční závazky.

Základní kapitál společnosti REALVOX a.s. je 46 mil. Kč.

Předsedou správní rady společnosti je Ing. Miroslav Vyštejn.

Společnost v rozhodném období měla 1 zaměstnance. Kultura firmy je nastavena tak, že každý spolupracovník cítí zodpovědnost za svou práci a úlohu, kterou hraje v uspokojování potřeb zákazníků.

2. INFORMACE O VÝZNAMNÝCH SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY AŽ PO KONCI ROZVAHOVÉHO DNE

Mezi rozvahovým dnem a datem, ke kterému je účetní závěrka schválena k předání mimo účetní jednotku, nedošlo k žádným důležitým skutečnostem, které by měly vliv na údaje uvedené v účetní závěrce.

3. INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM BUDOUCÍM VÝVOJI ČINNOSTI ÚČETNÍ JEDNOTKY

Pro úspěšnou realizaci strategických záměrů zpracovalo a schválilo vedení společnosti tuto politiku, která tvoří rámec pro celkové cíle a směry působení. Prostřednictvím nich pak realizuje kroky potřebné pro zlepšování IMS, které umožňují zapojení zaměstnanců ve prospěch rozvoje společnosti, snížení vlivu negativních environmentálních aspektů a bezpečnostních rizik. Vedení společnosti považuje systém za neustále rozvíjející se součást celkového řízení, účinně podporující dosahování strategických záměrů organizace prostřednictvím vhodně nastavených procesů a kontrolních parametrů výkonnosti v oblasti kvality při jejich naplňování.

Jedním z klíčových aspektů pro úspěšné a efektivní řízení je plnění závazných povinností plynoucích jak z legislativních, ale i normativních, smluvních a jiných požadavků. Stejně tak se společnost zavazuje chránit životní prostředí a aplikovat opatření k prevenci znečištění.

4. INFORMACE O VÝDAJÍCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Společnost nevyvíjí žádnou činnost v oblasti výzkumu a vývoje a nemá žádné výdaje na výzkum a vývoj.

5. AKTIVITY SPOLEČNOSTI V OBLASTI ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAZÍCH

Pro společnost je základním strategickým cílem uspokojovat současné a budoucí potřeby a očekávání zákazníků, a tím zvyšovat konkurenceschopnost a podíl na trhu. Trvalé zlepšování se vyžaduje také ve všech oblastech, které se dotýkají ochrany životního prostředí a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci. Proto si vedení stanovilo závazek šířit principy prevence a ochrany životního prostředí a BOZP a tyto vhodně přenášet na obchodní partnery.

6. INFORMACE O ORGANIZAČNÍ SLOŽCE V ZAHRANIČÍ

Společnost nemá žádný podíl na jakýchkoliv dceřiných společnostech v zahraničí a nemá žádnou pobočku mimo území České republiky.

7. INFORMACE POŽADOVANÉ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Společnost nemá povinnost zveřejňovat informace podle zvláštních právních předpisů

8. INFORMACE O ROZSAHU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY VČETNĚ VÝROKU AUDITORA

Audit roční účetní závěrky sestavené k 31. 12. 2021 provedl auditor: AuditVogel, s.r.o., IČO: 22774092 se sídlem Fügnerova 600/12, 405 02 Děčín I – Děčín, č. oprávnění 534. Ověření provedl statutární auditor Ing. Jan Houška, č. oprávnění 2475.

9. INFORMACE O CÍLECH A METODÁCH ŘÍZENÍ RIZIK DANÉ SPOLEČNOSTI VČETNĚ JEJÍ POLITIKY PRO ZAJIŠTĚNÍ VŠECH HLAVNÍCH TYPŮ PLÁNOVANÝCH TRANSAKCÍ, U KTERÝCH SE POUŽIJÍ ZAJIŠŤOVACÍ DERIVÁTY

Společnost nepoužívala v roce 2021 žádné investiční instrumenty ani další obdobná aktiva a pasiva a nemá povinnost zveřejňovat informace podle § 8a zákona č. 591/1992 Sb., o cenných papírech.

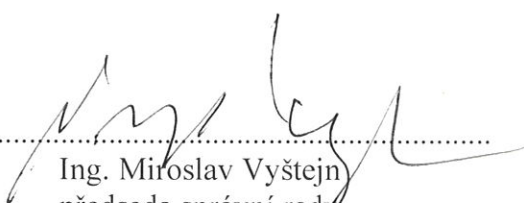
10. INFORMACE O CENOVÝCH, ÚVĚROVÝCH A LIKVIDNÍCH RIZICÍCH A RIZICÍCH SOUVISEJÍCÍCH STOKEM HOTOVOSTI, KTERÝM JE ÚČETNÍ JEDNOTKA VYSTAVENA

Společnost nepoužívala v roce 2021 finanční instrumenty.

11. ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Nedílnou součástí této výroční zprávy je i zpráva ze dne 31. března 2021, o vztazích mezi ovládanou a ovládající osobou (viz bod III. této výroční zprávy).

V Praze dne 24. února 2022



.....
Ing. Miroslav Vyštejn
předseda správní rady



AUDITVOGEL
PROVĚŘÍME KONDICI VAŠÍ SPOLEČNOSTI

AUDITORSKÁ ZPRÁVA

k účetní závěrce sestavené k 31.prosinci 2021

REALVOX a.s.



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionářům společnosti

REALVOX a.s.
Písecká 2221/21
130 00 Praha 3 - Vinohrady

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti REALVOX a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2021, výkazu zisku a ztráty k 31.12.2021 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis o použitých podstatných účetních metodách a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v úvodní části přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru **účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti 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 statutární orgán Společnosti.



Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením 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 způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

Odpovědnost správní rady Společnosti za účetní závěrku

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

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti správní rada Společnosti uvedla v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky správní radou Společnosti a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat správní radu Společnosti 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 Děčíně dne 17.března 2022



AuditVogel, s.r.o.
oprávnění KAČR č. 534
Fügnerova 600/12
405 02 Děčín

Ing. Jan Houška
oprávnění KAČR č. 2475

ROZVAHA v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

REALVOX a.s.

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

ke dni 31.12.2021
(v celých tisících Kč)

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

Písecká 2221/21
Praha 3 - Vinohrady
130 00


1 x příslušnému finančnímu
úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2021		26761963

Označení a	AKTIVA b	Čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	40 216		40 216	89 195
B.	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	24 692		24 692	51 767
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek Součet II.1. až II.5.	14	24 692		24 692	38 813
B.II.1.	Pozemky a stavby	15				11 939
B.II.1.2.	Stavby	17				11 939
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18				6 214
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek a nedokončený dl. hmotný majetek	24	24 692		24 692	20 660
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	24 692		24 692	20 660
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek Součet III.1. až III.7.	27				12 954
B.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	28				12 954
C.	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	37	15 524		15 524	37 428
C.II.	Pohledávky Součet II.1. až II.3.	46	230		230	11 829
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47				397
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	51				397
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	230		230	11 432
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	74		74	74
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	61	156		156	11 358
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	64	107		107	325
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	49		49	2 712
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	67				8 321
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	15 294		15 294	25 599
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	54		54	59
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	15 240		15 240	25 540



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	40 216	89 195
A.	Vlastní kapitál	Součet A.I. až A.VI.	79	-2 146	7 691
A.I.	Základní kapitál	Součet I.1. až I.3.	80	46 000	46 000
A.I.1.	Základní kapitál		81	46 000	46 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	Součet II.1. až II.2.	84	22 953	22 953
A.II.1.	Ážio		85	18 938	18 938
A.II.2.	Kapitálové fondy		86	4 015	4 015
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazku (+/-)		88	4 015	4 015
A.III.	Fondy ze zisku	Součet III.1. až III.2.	92	278	278
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy		93	278	278
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	Součet IV.1. až IV.2.	95	-61 539	-72 667
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)		96	-61 539	-72 667
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)		99	-9 838	11 127
B. + C.	Cizí zdroje	Součet B. + C.	101	42 362	73 346
C.	Závazky	Součet C.I. až C.III.	107	42 362	73 346
C.I.	Dlouhodobé závazky	Součet I.1. až I.9.	108	42 046	73 000
C.I.1.	Vydané dluhopisy		109	42 046	73 000
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		110	42 046	73 000
C.II.	Krátkodobé závazky	Součet II.1. až II.8.	123	316	346
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů		129	43	3
C.II.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba		131		73
C.II.8.	Závazky ostatní		133	273	270
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům		136	14	12
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		137	7	7
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace		138		1
C.II.8.7.	Jiné závazky		140	252	250
D.	Časové rozlišení pasiv	Součet D.1. až D.2.	141		8 158
D.2.	Výnosy příštích období		143		8 158

Sestaveno dne: 13.02.2022		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
			
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	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 příjmu

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		26761963

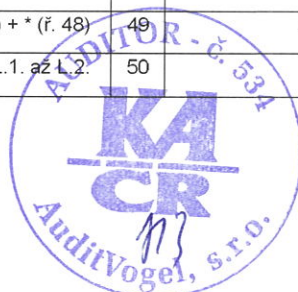
Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

REALVOX a.s.

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

Písecká 2221/21
Praha 3 - Vinohrady
130 00

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1		19
II.	Tržby za prodej zboží	2		2 183
A.	Výkonová spotřeba	3	874	2 101
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4	34	239
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	34	211
A. 3.	Služby	6	806	1 651
D.	Osobní náklady	9	281	269
D. 1.	Mzdové náklady	10	192	182
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	89	87
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	65	62
D. 2.2.	Ostatní náklady	13	24	25
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	1 512	1 331
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	1 512	1 331
E. 1.1.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16	1 512	1 331
III.	Ostatní provozní výnosy	20	14 908	27 446
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	14 900	26 980
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	8	466
F.	Ostatní provozní náklady	24	21 683	14 504
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	17 694	13 880
F. 3.	Daně a poplatky	27	7	12
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	3 982	612
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	-9 442	11 443
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	31	12 954	
IV. 1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	32	12 954	
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38	12 954	
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	8	1
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40	8	1
VII.	Ostatní finanční výnosy	46		33
K.	Ostatní finanční náklady	47	7	
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	1	34
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) * (ř. 30) + * (ř. 48)	49	-9 441	11 477
L.	Daň z příjmu	50	397	351



Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	397	351
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ** (ř. 49) - L.	53	-9 838	11 126
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** (ř. 53) - M.	55	-9 838	11 126
*	Čistý obrát za účetní období I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	27 870	29 682

Sestaveno dne: 13.02.2022		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Pozn.:	



Příloha v účetní závěrce v plném rozsahu

Korporace REALVOX a.s.

ke dni 31.12.2021

Obsah přílohy

Podle § 39 a § 39a vyhlášky č. 500/2002 Sb.:

1. Popis účetní jednotky
2. Použité obecné účetní zásady, účetní metody a odchylky od těchto metod
3. Informace k položkám závazkových vztahů
4. Výše a povaha jednotlivých položek výnosů a nákladů, které jsou mimořádné svým objemem nebo původem
5. Průměrný počet zaměstnanců v průběhu účetního období
6. Informace o položkách dlouhodobých aktiv
7. Účetní jednotka, která sestavuje konsolidovanou účetní závěrku nejužší skupiny účetních jednotek
8. Povaha a obchodní účel operací účetní jednotky, které nejsou zahrnuty v rozvaze
9. Informace o transakcích uzavřených se spřízněnou stranou
10. Významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky



1. Popis účetní jednotky

Název:	REALVOX a.s.
Sídlo:	Písecká 2221/21, PSČ 130 00, Praha 3 - Vinohrady
Právní forma:	akciová společnost
IČ:	26761963
Předmět podnikání:	výstavba bytových a nebytových budov
Den vzniku účetní jednotky:	24. února 2003
Zdaňovací období:	od 1.1.2021 do 31.12.2021
Rozvahový den:	31.12.2021
Okamžik sestavení účetní závěrky:	11.2.2022

2. Použité obecné účetní zásady, účetní metody a odchylky od těchto metod

2.1. Použité obecné účetní zásady

Účetní závěrka za rok 2021 je sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví a Českými účetními standardy.

Účetnictví účetní jednotky respektuje obecné účetní zásady, především zásadu historických cen, zásadu věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách v dohledné budoucnosti.

2.2. Použité účetní metody

Účetní závěrka je sestavena v měně CZK. Údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korunách českých (v tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

2.3. Informace o odchylkách od metod podle § 7 odst. 5 zákona o účetnictví s uvedením jejich vlivu na majetek a závazky, na finanční situaci a výsledek hospodaření účetní jednotky

V účetním období nedošlo k odchylkám od metod podle § 7 odst. 5 zákona o účetnictví.

2.4. Způsob oceňování majetku a závazků

Dlouhodobým hmotným, resp. nehmotným majetkem se rozumí majetek, jehož ocenění je vyšší než 80 tis. Kč v jednotlivém případě a doba použitelnosti je delší než jeden rok.

Dlouhodobý nehmotný majetek se oceňuje pořizovací cenou, která obsahuje cenu pořízení a náklady s pořízením související.

Drobný nehmotný majetek v ocenění jedné položky nižší než 80 tis. Kč se účtuje při pořízení jako nákup služeb a sleduje se v operativní evidenci.

Dlouhodobý hmotný majetek je oceňován v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení, náklady na dopravu, clo a další náklady s pořízením související. Úroky a další finanční výdaje související s pořízením dlouhodobého majetku jsou, do doby uvedení pořizovaného majetku do užívání, rovněž aktivovány do pořizovací ceny tohoto majetku.



Hmotný majetek nabytý darováním se oceňuje reprodukční pořizovací cenou a účtuje se ve prospěch účtu ostatních kapitálových fondů.

Reprodukční pořizovací cenou se oceňuje rovněž majetek nově zjištěný v účetnictví, který se účtuje se souvztažným zápisem na příslušný účet oprávek. Reprodukční pořizovací cena takového majetku je stanovena na základě odborného odhadu.

Drobný hmotný majetek do 80 tis. Kč je účtován přímo do nákladů jako spotřeba materiálu a sleduje se v operativní evidenci.

Technické zhodnocení, pokud převýšilo u jednotlivého majetku v úhrnu za zdaňovací období částku 80 tis. Kč zvyšuje pořizovací cenu investičního majetku.

Pozemky a nedokončený dlouhodobý majetek se neodpisují.

Pohledávky se vykazují ve jmenovité hodnotě, resp. v ceně pořizovací na příslušných rozvahových účtech. Pochybné pohledávky se individuálně posuzují a jejich hodnota se případně sníží opravnou položkou, účtovanou na vrub nákladů.

Pohledávky nabyté postoupením se oceňují pořizovací cenou.

Dohadné účty pasivní jsou oceňovány na základě odborných odhadů a propočtů. Závazky a dohadné účty pasivní se rozdělují na krátkodobé a dlouhodobé.

2.5. Způsob stanovení úprav hodnot majetku (odpisy a opravné položky)

Opravné položky k dlouhodobému majetku

Účetní jednotka k 31.12.2021 nevytváří opravné položky k majetku.

Opravné položky k zásobám

Nebyly v účetním období tvořeny.

Opravné položky k pohledávkám

Výše účetních opravných položek se určuje na základě věkové struktury a pravděpodobné míry dobytosti (vymahatelnosti) pohledávek. K pohledávkám s vysokou mírou dobytosti (vymahatelnosti) se opravné položky netvoří, v opačném případě jsou tvořeny opravné položky individuálním způsobem.

Druh opravné položky	Způsob stavení OP	Zdroj informací k určení výše OP
Zákonné	§ 8, § 8a, § 8c zákona č. 593/1992 Sb., o rezervách a § 55 Vyhlášky č. 500/2002 Sb.	Seznam pohledávek dle splatnosti a jednotlivých dlužníků a vyjádření k soudním sporům
Ostatní	§ 55 Vyhlášky č. 500/2002 Sb.	Seznam pohledávek dle splatnosti a jednotlivých dlužníků

Způsob stanovení odpisových plánů dlouhodobého majetku

Odpisový plán účetních odpisů dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku sestavila účetní jednotka tak, že účetní odpisy dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Pro výpočet daňových odpisů byl zvolen lineární i zrychlený způsob odepisování. Daňové a účetní odpisy se nerovnají.



2.6. Způsob přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu

Účetní operace v cizích měnách prováděné během roku jsou účtovány denním kursem.

Pohledávky, závazky, úvěry, finanční výpomoci a finanční investice v cizí měně jsou k datu účetní závěrky přepočteny dle platného kursu vyhlášeného Českou národní bankou k tomuto datu a zjištěné kursové rozdíly jsou proúčtovány do finančních nákladů nebo výnosů.

Finanční majetek v cizí měně je k datu účetní závěrky přepočten dle platného kursu vyhlášeného Českou národní bankou k tomuto datu a zjištěné kursové rozdíly jsou proúčtovány do finančních nákladů nebo výnosů.

2.7. Stanovení reálné hodnoty majetku a závazků

Účetní jednotka nevlastní žádné deriváty a žádný majetek, ani závazky nejsou zajištěny deriváty.

Ke každému rozvahovému dni účetní jednotka prověřuje účetní hodnotu svého majetku, aby byly objeveny náznaky toho, zda nedošlo ke ztrátě ze snížení hodnoty majetku. Existují-li takové signály, je odhadnuta realizovatelná hodnota majetku a určen případný rozsah ztráty ze snížení hodnoty. Není-li možno realizovatelnou hodnotu jednotlivých položek majetku odhadnout, určí účetní jednotky realizovatelnou hodnotu výnosové jednotky, ke které majetek patří.

Realizovatelná hodnota představuje vyšší z hodnot čisté prodejní ceny a hodnoty z užívání.

Při posuzování hodnoty z užívání jsou odhadované budoucí peněžní toky diskontovány na svou současnou hodnotu prostřednictvím diskontní sazby před zdaněním, která zohledňuje současný tržní odhad časové hodnoty peněz a rizik konkrétně souvisejících s daným aktivem.

Pokud je podle odhadu realizovatelná hodnota majetku (nebo výnosové jednotky) nižší než jeho účetní hodnota, je účetní hodnota majetku (výnosové jednotky) snížena na hodnotu realizovatelnou.

2.8. Použitý oceňovací model a technika při ocenění reálnou hodnotou

Účetní jednotka nestanovuje reálnou hodnotu u majetku a závazků.

3. Informace k položkám závazkových vztahů

3.1. Závazkové vztahy (pohledávky a dluhy), které k rozvahovému dni mají dobu splatnosti delší než 5 let

Společnost emitovala dluhopisy, které jsou k 31.12.2021 v zůstatku 42 mil. Kč a jejichž splatnost je 31.12.2037.

3.2. Závazkové vztahy (pohledávky a dluhy), které jsou kryty věcnými zárukami

Nejsou takové vztahy.



3.3. Zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry poskytnuté členům řídicích, kontrolních a případně správních orgánů

Nejsou žádné zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry poskytnuté členům řídicích, kontrolních a případně správních orgánů.

3.4. Závazkové vztahy (pohledávky a dluhy), podmíněné závazkové vztahy a poskytnuté věcné záruky, které nejsou vykázány v rozvaze

Nejsou závazkové vztahy (pohledávky a dluhy), podmíněné závazkové vztahy a poskytnuté věcné záruky, které nejsou vykázány v rozvaze.

3.5. Penzijní závazky a závazky vůči účetním jednotkám v konsolidačním celku a přidruženým účetním jednotkám

Nejsou žádné penzijní závazky a závazky vůči účetním jednotkám v konsolidačním celku a přidruženým účetním jednotkám

4. Výše a povaha jednotlivých položek výnosů a nákladů, které jsou mimořádné svým objemem nebo původem

V účetním období došlo k prodeji podílu ve společnosti AQUAPARK STARÉ SPLAVY s.r.o. Tento prodej se uskutečnil 25. listopadu 2021.

5. Průměrný počet zaměstnanců v průběhu účetního období

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu účetního období je 1.

6. Informace o položkách dlouhodobých aktiv

Dlouhodobá aktiva	Počáteční stav	Přírůstky	Úbytky	Konečný stav	Opravné položky a oprávky			Úroky
					Počátek	Změna	Konec	
Stavby	23 354	0	23 354	0	11 415	-11 415	0	0
Sam. mov. věci	7 718	0	7 718	0	1 204	-1 204	0	0
Nedok. DHM	20 660	4 324	292	24 692	0	0	0	0
Obchodní podíl	12 954	0	12 954	0	0	0	0	0



7. Účetní jednotka, která sestavuje konsolidovanou účetní závěrku nejužší skupiny účetních jednotek

Účetní jednotka není členem žádné skupiny.

8. Povaha a obchodní účel operací účetní jednotky, které nejsou zahrnuty v rozvaze

Nejsou žádné operace účetní jednotky, které nejsou zahrnuty v rozvaze.

9. Informace o transakcích uzavřených se spřízněnou stranou

V účetní období došlo k prodeji movitého majetku za 1,4 mil. Kč a nemovitého majetku za 13,5 mil. Kč společnosti MV-box, s.r.o.

10. Významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky

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.

Mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky nenastaly žádné významné události.

Sestaveno dne: 11.2.2022

Sestavil:



Zpráva o vztazích za rok 2021 (dále jen „Zpráva“), sestavena dle Zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (dále jen „ZOK“)

1. Struktura vztahů (§ 82, odst. 2a ZOK)

1.1. Ovládaná osoba

Ovládanou osobou je **REALVOX a.s.**, se sídlem Písecká 2221/21, 130 00 Praha 3 - Vinohrady, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 8126 (dále jen „**Ovládaná osoba**“, resp. „**Společnost**“).

1.2. Ovládající osoba

Ovládající osoba společnosti REALVOX a.s. s rozhodujícím vlivem je dále uvedený společník Společnosti:

MV-investment, a.s., se sídlem Svätoplukova 30, 821 08 Bratislava, IČO: 477 35 368, zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Okresního soudu v Bratislavě, s obchodním podílem ve výši 97,83 % (45 z 46 kmenových akcií).

Společnost MV-investment, a.s. je ovládána dále uvedeným společníkem s rozhodujícím vlivem:

Ing. Miroslav Vyštejn, dat. nar. 22. října 1950, bytem Ovčí hájek 2163/24, 158 00 Praha 5 - Stodůlky, s obchodním podílem ve výši 96 % (24 z 25 kmenových akcií) (dále jen „**Ovládající osoba**“).

1.3. Další ovládané osoby

Ovládající osoba dále ovládá následující společnosti:

1) **AQUAPARK STARÉ SPLAVY s.r.o.**, se sídlem Písecká 2221/21, 130 00 Praha 3 - Vinohrady, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 120865,

2) **MV-box, s.r.o.**, se sídlem Ovčí hájek 2163/24, 158 00 Praha 5 - Stodůlky, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 201719.

2. Úloha Ovládané osoby (§ 82, odst. 2b ZOK)

Úlohou Ovládané osoby je podnikatelská činnost spočívající zejména v provozování následující činnosti:

a) Provádění staveb, jejich změn a odstraňování

3. Způsob a prostředky ovládní (§ 82, odst. 2c ZOK)

Způsob ovládní je dán výkonem práv spojených s podíly ve Společnosti ze strany Ovládající osoby.

4. ***Přehled jednání učiněných v roce 2021 v zájmu Ovládající osoby (§ 82, odst. 2d ZOK)***

V průběhu roku 2021 došlo k prodeji obchodního podílu ve společnosti AQUAPARK STARÉ SPLAVY s.r.o. za zůstatkovou cenu Ovládající osobě.

V průběhu roku 2021 dále došlo k prodeji osobního automobilu a nemovitosti společnosti MV-box, s.r.o.

5. ***Přehled vzájemných smluv mezi Ovládanou osobou a Ovládající osobou (§ 82, odst. 2e ZOK)***

Mezi Společností a Ovládající osobou nejsou uzavřené žádné další smlouvy.

6. ***Posouzení toho, zda vznikla Ovládané osobě újma, a posouzení jejího vyrovnání podle § 71 a 72 (§ 82, odst. 2f ZOK)***

Ovládající osoba nevyužila svého vlivu, a to ani prostřednictvím třetí osoby, k tomu, aby prosadily konkrétní přijetí jakéhokoliv opatření nebo uzavření takové smlouvy (dohody), z nichž by Společností plynula újma.

7. ***Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi Ovládanou osobou a Ovládající osobou (§ 82, odst. 4 ZOK)***

Vztah mezi Ovládající osobou a Ovládanou osobou hodnotí statutární orgán Společnosti pro Společnost jako výhodný, a to zejména díky profesionálnímu manažerskému řízení, vytváření nových obchodních kontaktů a možností stabilizace podnikání Společnosti.

8. ***Zhodnocení, zda nevznikla Společnosti ve smyslu ustanovení § 71 ZOK újma***

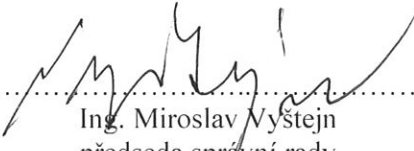
Společnosti ve smyslu ustanovení § 71 ZOK žádná újma nevznikla.

9. ***Informace statutárního orgánu pro vypracování zprávy (§ 82, odst. 3 ZOK)***

Statutární orgán Společnosti vypracoval Zprávu o vztazích s péčí řádného hospodáře na základě informací, které mu byly dostupné ke dni zpracování této zprávy.

Statutární orgán Společnosti předloží Zprávu k přezkoumání auditorovi a seznámí s jejím obsahem ostatní členy vedení Společnosti. Současně s výroční zprávou dle zvláštního předpisu zajistí statutární orgán, aby Zpráva byla uložena do sbírky listin obchodního rejstříku.

V Praze dne 24. února 2022


.....
Ing. Miroslav Vyštejn
předseda správní rady
REALVOX a.s.