

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2019

Akro Real, a.s.

Společnost:	Akro Real, a. s.
IČO:	25105001
DIČ:	CZ25105001
Sídlo:	U Roháčových kasáren 1555/10, 100 00 Praha 10
Registrace:	Zapsaná v obch. rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 4533

OBSAH:

1. Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti v roce 2019	str. 3-8
2. Předpokládaný vývoj činnosti v roce 2020	str. 9
3. Orgány společnosti	str. 9
4. Ostatní skutečnosti dle § 21 zákona č. 563/1991 Sb.	str. 9
5. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2019	str. 10-13
6. Rozvaha k 31.12.2019	str. 14-18
7. Výkaz zisku a ztráty k 31.12.2019	str. 19-20
8. Příloha účetní závěrky k 31.12.2019	str. 21-28
9. Závěr	str. 29
10. Zpráva nezávislého auditora	

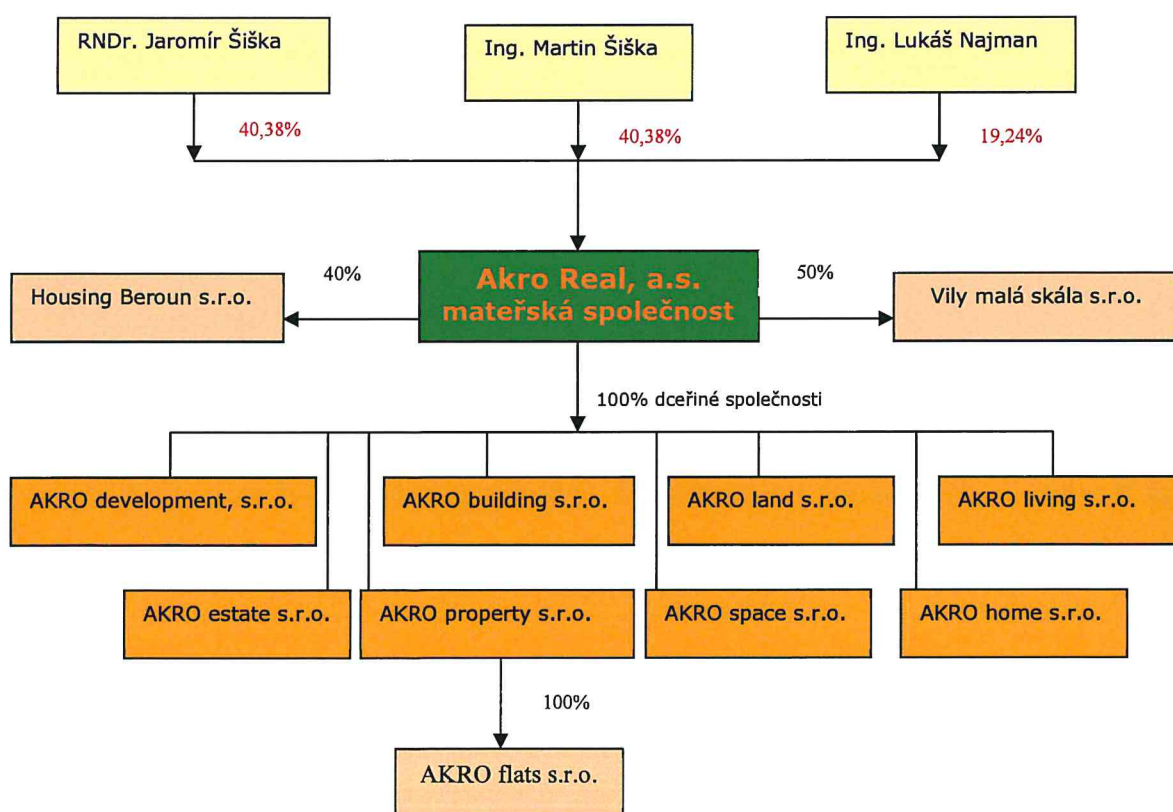
1. ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI V ROCE 2019

Akro Real, a.s. i v roce 2019 vyvíjela developerskou činnost pod hlavičkou svých dceřiných společností (viz schéma organizační struktury), což přispívá k zajištění maximální průhlednosti financování jednotlivých projektů.

Konkrétně se ze strany Akro Real, a.s. jednalo o poskytování služeb dceřiným společnostem na základě mandátních a příkazních smluv, zejména v oblasti akvizice, nákupu pozemků, inženýringu, ekonomického a organizačního poradenství, vedení administrativy, marketingu, zajištění managementu staveb, zprostředkování prodeje a zajištění kompletní realizace rezidenčních projektů.

Společnost k 31.12.2019 evidovala 5 zaměstnanců.

Organizační struktura k 31.12.2019



Stav majetku a ekonomické výsledky

Celkový majetek společnosti k 31.12.2019 dosáhl výše 221.886 tis. Kč. Akro Real, a.s. je aktuálně financována převážně z vlastních zdrojů a částečně akcionáři formou dluhopisů v celkové výši 20 mil. Kč. Akro Real, a.s., jako mateřská společnost, poskytla úvěry některým svým dceřiným společnostem. Celková výše těchto úvěrů včetně úroků činila k 31.12.2019 sumu 60.507 tis. Kč.

Společnost Akro Real, a.s. vytvořila v roce 2019 účetní zisk po zdanění ve výši 3.744 tis Kč.

Očekávané vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení na výstavbu **Seniorského domu** v Praze 4, ul. Novodvorská se z 2. pol. roku 2019 odsunulo na podzim 2020.

Činnost dceřiných společností:

1) AKRO development, s.r.o.

Dceřiná společnost AKRO development, s.r.o. má vydané nepravomocné územní rozhodnutí a stavební povolení na výstavbu **Bytového domu Hausmannova** v k.ú. Modřany, Praha 4, který bude čítat 10 bytových jednotek. Z důvodu odvolání je předpoklad nabytí právní moci SP na konci roku 2020.

Bytový dům Hausmannova – vizualizace



Společnost skončila své hospodaření k 31.12.2019 ztrátou ve výši 29 tis. Kč. Ke konci roku vykazovala závazek vůči Akro Real, a.s. na základě smluv o úvěru včetně úroků ve výši 9.486 tis. Kč. Akro Real, a.s. v roce 2019 neposkytovala AKRO development, s.r.o. žádné služby.

2) AKRO estate s.r.o.

AKRO estate s.r.o. v srpnu 2019 zahájila výstavbu komorního projektu **Rezidence Fialka**, v k.ú. Řepy, Praha 6, který nabízí 10 bytových jednotek. V červenci 2020 proběhne kolaudace, aktuálně je prodána polovina bytů.

Rezidence Fialka – vizualizace



V roce 2019 skončila AKRO estate s.r.o. své hospodaření ziskem ve výši 2 tis. Kč a ke konci roku 2019 vykazovala závazek vůči společnosti Akro Real, a.s. na základě uzavřených smluv o úvěru včetně úroků ve výši 7.716 tis. Kč. Příjmy Akro Real, a.s. z poskytovaných služeb AKRO estate s.r.o. činily v roce 2019 částku 1.255 tis. Kč.

3) AKRO building s.r.o.

AKRO building s.r.o. v roce 2019 nepřipravovala žádný projekt.

V roce 2019 skončila své hospodaření ztrátou ve výši 32 tis. Kč a ke konci roku vykazovala závazek vůči Akro Real, a.s. na základě smluv o úvěru včetně úroků ve výši 276 tis. Kč. Akro Real, a.s. v roce 2019 neposkytovala AKRO building s.r.o. žádné služby.

4) AKRO property s.r.o.

100% dceřiná společnost AKRO property s.r.o., pod hlavičkou své 100% dceřiné společnosti **AKRO flats s.r.o.** realizovala projekt v Praze 10 s názvem **Nové byty Hostivař**.

AKRO flats s.r.o. v průběhu roku 2019 pokračovala s prodejem bytových jednotek v projektu **Nové byty Hostivař**. K 31.12.2019 bylo prodáno 88% z celkového počtu bytů.

Nové byty Hostivař – foto



AKRO flats s.r.o. skončila své hospodaření k 31.12.2019 ziskem ve výši 19.075 tis. Kč a ke konci roku 2019 vykazovala závazek vůči společnosti AKRO property s.r.o. na základě uzavřených smluv o úvěru včetně úroků ve výši 25.062 tis. Kč. Příjmy Akro Real, a.s. z poskytovaných služeb AKRO flats s.r.o. činily v roce 2019 částku 11.449 tis. Kč.

AKRO property s.r.o. skončila své hospodaření v roce 2019 ziskem ve výši 1.099 tis. Kč. Akro Real, a.s. v roce 2019 neposkytovala AKRO property s.r.o. žádné služby. Společnost AKRO property s.r.o. vykazovala ke konci roku závazek vůči Akro Real, a.s. z titulu smluv o úvěru včetně úroků ve výši 22.118 tis. Kč

5) AKRO land s.r.o.

Dceřiná společnost AKRO land s.r.o. vlastní pozemky v k.ú. Ruzyně a Liboc v Praze 6 na kterých plánuje výstavbu parkovacího domu. V roce 2019 probíhal inženýring za účelem získání územního rozhodnutí a stavebního povolení ve sloučeném řízení. Na podzim 2020 bude podána žádost o jejich vydání.

Parkovací dům – vizualizace



AKRO land s.r.o. skončila své hospodaření v roce 2019 ziskem ve výši 36 tis. Kč a ke konci roku 2019 vykazovala závazek vůči Akro Real, a.s. z titulu smluv o úvěru včetně úroků ve výši 2.577 tis. Kč. Akro Real, a.s. v roce 2019 neposkytovala AKRO land s.r.o. žádné služby.

6) AKRO space s.r.o.

100% dceřiná společnost AKRO space s.r.o. plánuje výstavbu projektu s názvem **Bytový dům Vysočanská** v Praze 9. Na projekt je vydané pravomocné územní rozhodnutí, v současné době probíhá inženýring za účelem vydání stavebního povolení, jehož vydání se očekává v létě 2020.

Bytový dům Vysočanská – vizualizace



AKRO space s.r.o. skončila své hospodaření v roce 2019 ztrátou ve výši 8 tis. Kč. Ke konci roku 2019 vykazovala závazek vůči Akro Real, a.s. z titulu smluv o úvěru včetně úroků ve výši 15.239 tis. Kč. Příjmy Akro Real, a.s. z poskytovaných služeb AKRO space s.r.o. činily v roce 2019 částku 600 tis. Kč.

7) AKRO living s.r.o.

100% dceřiná společnost AKRO living s.r.o. v roce 2019 nepřipravovala žádný developerský projekt.

AKRO living s.r.o. skončila své hospodaření v roce 2019 ztrátou ve výši 61 tis. Kč. Ke konci roku 2019 vykazovala závazek vůči Akro Real, a.s. z titulu neuhrazených úroků ze splacených úvěrů ve výši 339 tis. Kč. Akro Real, a.s. v roce 2019 neposkytovala AKRO living s.r.o. žádné služby.

8) AKRO home s.r.o.

100% dceřiná společnost AKRO home s.r.o. v roce 2019 nepřipravovala žádný projekt.

AKRO home s.r.o. skončila své hospodaření v roce 2019 ztrátou ve výši 75 tis. Kč. Ke konci roku 2019 vykazovala závazek vůči Akro Real, a.s. z titulu smluv o úvěru včetně úroků ve výši 1.151 tis. Kč. Akro Real, a.s. v roce 2019 neposkytovala AKRO home s.r.o. žádné služby.

9) Housing Beroun s.r.o.

Společnost Housing Beroun s.r.o., ve které Akro Real, a.s. vlastní 40% obchodní podíl, na podzim 2019 zkolaudovala IV. etapu (11 RD) projektu **Rodinné domy Nová Máchovna** v Berouně. K 31.12.2019 bylo prodáno 8 domů. Současně probíhá inženýring za účelem vydání stavebního povolení na V. a VI. etapu, předpoklad vydání SP je v létě 2020.

RD Nová Máchovna – foto



Housing Beroun s.r.o. skončila své hospodaření v roce 2019 ziskem ve výši 3.986 tis. Kč a ke konci roku 2019 vykazovala závazek vůči Akro Real, a.s. z titulu smluv o úvěru ve výši 300 tis. Kč. Příjmy Akro Real, a.s. z poskytovaných služeb Housing Beroun s.r.o. činily za rok 2019 částku ve výši 1.164 tis. Kč.

10) Vily malá skála s.r.o.

Společnost Vily malá skála s.r.o., ve které Akro Real, a.s. vlastní 50% obchodní podíl, plánuje realizaci nového projektu – souboru 22 luxusních rodinných domů s názvem **Vily malá skála** v Praze 5, k.ú. Stodůlky, na které je vydáno územní rozhodnutí. Vydání stavebního povolení očekáváme v létě 2020.

Vily malá skála – vizualizace



Vily malá skála s.r.o. skončila své hospodaření v roce 2019 ztrátou ve výši 27 tis. Kč a ke konci roku 2019 vykazovala závazek vůči Akro Real, a.s. ve výši 1.305 tis. Kč na základě smluv o bezúročném úvěru. Akro Real, a.s. v roce 2019 neposkytovala společnosti Vily malá skála s.r.o. žádné služby.

2. PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ ČINNOSTI V ROCE 2020

Vývoj činnosti společnosti je, jako každý rok, závislý na úspěšnosti prodeje nemovitostí z projektů realizovaných jednotlivými dceřinými společnostmi. V první polovině roku 2020 se podařilo, navzdory nouzovému stavu v souvislosti s Covid-19, úspěšně dokončit prodej všech bytů z projektu Nové byty Hostivař a rodinných domů Nová Máchovna.

V druhé polovině roku 2020 očekáváme, že by mohl prodej v důsledku zhoršení ekonomické situace potenciálních kupujících způsobené koronavirovou krizí, mírně poklesnout, ale i tak předpokládáme, že bude prodej zbývajících bytových jednotek v projektu Rezidence Fialka úspěšně dokončen.

Současně s prodejem nemovitostí je v roce 2020 prováděn inženýring týkající se vydání ÚR a SP k dalším projektům – Bytový dům Hausmannova, Bytový dům Vysočanská, Vily malá skála a RD Nová Máchovna, jejichž prodej by mohl být po vydání SP zahájen.

Nepřetržitě probíhá akviziční činnost směřující k rozšíření portfolia nabízených projektů.

3. ORGÁNY SPOLEČNOSTI

K 31.12.2019 orgány společnosti pracovaly v nezměněném složení:

Představenstvo:

Předseda představenstva: Ing. Martin Šiška
Člen představenstva: Ing. Lukáš Najman

Dozorčí rada:

Člen dozorčí rady: RNDr. Jaromír Šiška

4. OSTATNÍ SKUTEČNOSTI DLE § 21 ZÁKONA 563/1991 Sb.

- a) Po rozvahovém dni nenastaly žádné skutečnosti, které by zásadně ovlivnily nebo zkreslily údaje za rok 2019
- b) Společnost nevyvíjela žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje
- c) Společnost nenabyla žádné vlastní akcie ani podíly
- d) Společnost nevyvíjela žádné aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztahů
- e) Společnost nemá žádnou organizační složku v zahraničí



5. ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI ZA ROK 2019

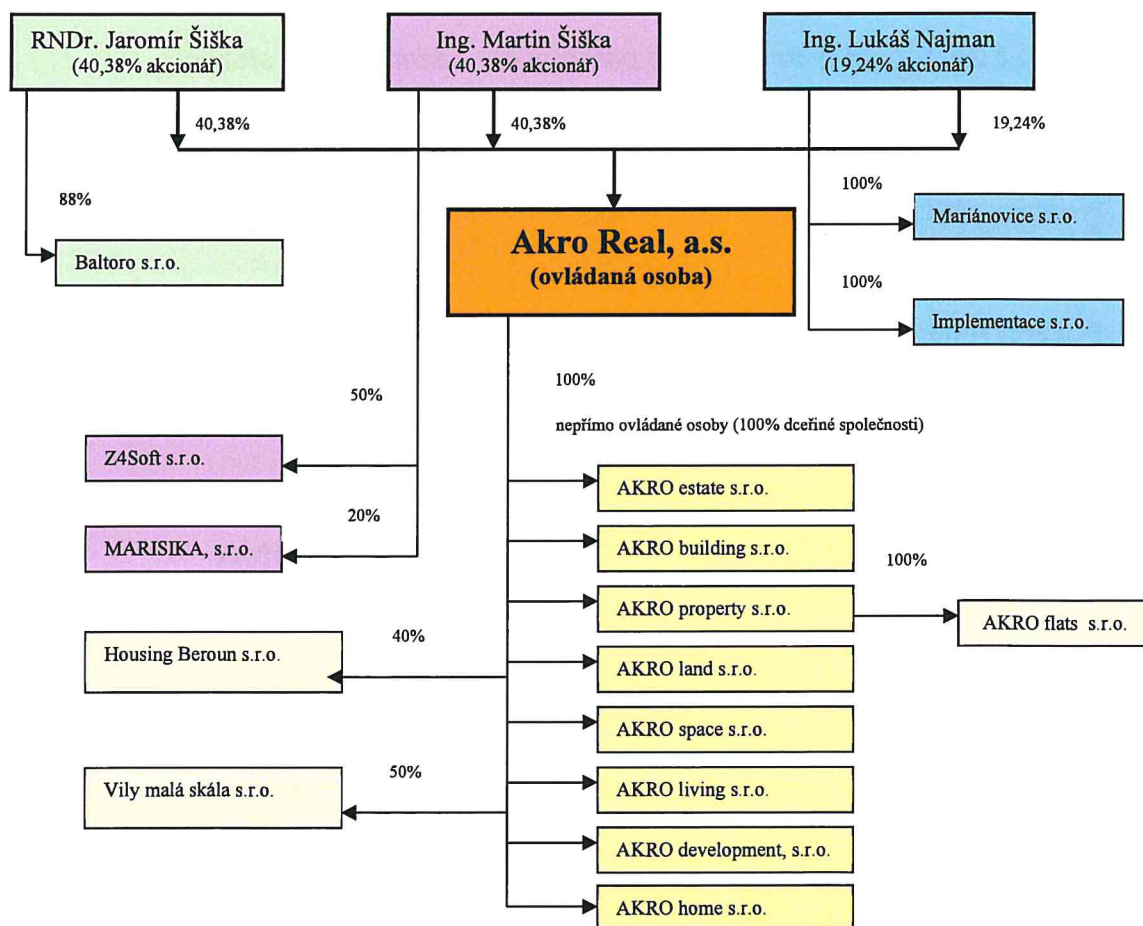
V souladu s ustanovením § 82 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, byla zpracována zpráva o vztazích mezi obchodní korporací Akro Real, a.s., IČ: 25105001, se sídlem U Roháčových kasáren 1555/10, 100 00 Praha 10, zapsané v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze v oddíle B, vložka 4533, jako osobou ovládanou a akcionáři, jako osobami ovládajícími a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za účetní období 1.1.2019 – 31.12.2019.

I.

1.1. Ovládající osoby (osoby jednající ve shodě-akcionáři)

- 1) RNDr. Jaromír Šiška, bytem Průhonice, Jitrocelová 645 - 40,38% akcií
(člen dozorčí rady Akro Real, a.s.)
- 2) Ing. Martin Šiška, bytem Praha 6, Ve Střešovičkách 1079/16 - 40,38% akcií
(předseda představenstva Akro Real, a.s.)
- 3) Ing. Lukáš Najman, bytem Praha 4, U družstva Ideál 1115/17 - 19,24% akcií
(člen představenstva Akro Real, a.s.)

1.2. Struktura vztahů



Akcionář RNDr. Jaromír Šiška byl v roce 2019 současně:

- členem dozorčí rady společnosti Akro Real, a.s., se sídlem Praha 10, U Roháčových kasáren 1555/10, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle B, vložka 4533, IČO 25105001, bez nároku na odměnu
- jednatelem a 88% společníkem společnosti Baltoro s.r.o., se sídlem Praha 4, Pod Pramenem 3/1633, PSČ 140 00, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle C, vložka 105904, IČO 27226450

Akcionář Ing. Martin Šiška byl v roce 2019 současně:

- předsedou představenstva společnosti Akro Real, a.s., se sídlem Praha 10, U Roháčových kasáren 1555/10, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle B, vložka 4533, IČO 25105001, vyplácená odměna je v obvyklé výši a společnosti nevzniká žádná újma
- jednatelem a 50% společníkem společnosti Z4Soft s.r.o., se sídlem Praha 6, Ve Střešovičkách 16, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle C, vložka 74093, IČO 26143747
- jednatelem a 20% společníkem společnosti MARISIKA, s.r.o., se sídlem Praha 6, Ve Střešovičkách 1079/16, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle C, vložka 230664, IČO 03371875

Akcionář Ing. Lukáš Najman byl v roce 2019 současně:

- zaměstnancem společnosti Akro Real, a.s., se sídlem Praha 10, U Roháčových kasáren 1555/10, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle B, vložka 4533, IČO 25105001, na základě pracovní smlouvy, vyplácená mzda je v obvyklé výši a společnosti nevzniká žádná újma
- členem představenstva společnosti Akro Real, a.s., se sídlem Praha 10, U Roháčových kasáren 1555/10, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle B, vložka 4533, IČO 25105001, bez nároku na odměnu.
- jednatelem společnosti AKRO development, s.r.o., se sídlem Praha 10, U Roháčových kasáren 1555/10, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddíle C, vložka 76285, IČO 26167191, bez nároku na odměnu
- jednatelem společnosti AKRO estate s.r.o., se sídlem Praha 10, U Roháčových kasáren 1555/10, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle C, vložka 77214, IČO 26177251, bez nároku na odměnu
- jednatelem společnosti AKRO building s.r.o., se sídlem Praha 10, U Roháčových kasáren 1555/10, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle C, vložka 25968, IČO 60471611, bez nároku na odměnu
- jednatelem společnosti AKRO property s.r.o., se sídlem Praha 10, U Roháčových kasáren 1555/10, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle C, vložka 93757, IČO 27065995, bez nároku na odměnu
- jednatelem společnosti AKRO land s.r.o., se sídlem Praha 10, U Roháčových kasáren 1555/10, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle C, vložka 102643, IČO 27183441, bez nároku na odměnu
- jednatelem společnosti AKRO space s.r.o., se sídlem Praha 10, U Roháčových kasáren 1555/10, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle C, vložka 104369, IČO 27205924, bez nároku na odměnu

- jednatelem společnosti AKRO living s.r.o., se sídlem Praha 10, U Roháčových kasáren 1555/10, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle C, vložka 122480, IČO 27862836, bez nároku na odměnu
- jednatelem společnosti AKRO home s.r.o., se sídlem Praha 10, U Roháčových kasáren 1555/10, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle C, vložka 293868, IČO 07082941, bez nároku na odměnu
- jednatelem a zaměstnancem společnosti AKRO flats s.r.o., se sídlem Praha 10, U Roháčových kasáren 1555/10, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle C, vložka 272072, IČO 05861543, vyplácená mzda je v obvyklé výši a společnosti nevzniká žádná újma
- jednatelem společnosti Vily malá skála s.r.o., se sídlem Praha 10, U Roháčových kasáren 1555/10, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle C, vložka 257543, IČO 05050782, bez nároku na odměnu
- jednatelem společnosti Housing Beroun s.r.o., se sídlem Praha 10, U Roháčových kasáren 1555/10, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle C, vložka 206946, IČO 01455788, bez nároku na odměnu
- jednatelem a jediným společníkem společnosti Implementace s.r.o., se sídlem Praha 4, U družstva Ideál 1115/17, PSČ 140 00, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle C, vložka 68970, IČO 25773623
- jednatelem a jediným společníkem společnosti Mariánovice s.r.o., se sídlem Praha 4, U družstva Ideál 1115/17, PSČ 140 00, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle C, vložka 200001, IČO 24275212

II.

2.1. Smlouvy a dohody s osobami ovládajícími a propojenými

2.1.1. Smlouvy a dohody uzavřené v roce 2019:

Mezi Akro Real, a.s. a ovládajícími osobami a ostatními osobami ovládanými stejnými ovládajícími osobami nebyly v daném účetním období uzavřeny žádné smlouvy ani dohody. Vztahy mezi Akro Real, a.s. a jejími dceřinými společnostmi jsou popsány ve zprávách o vztazích zpracovaných jednotlivými dceřinými obchodními korporacemi.

2.1.2. Plnění poskytnutá a přijatá v roce 2019 ze smluv uzavřených v minulých účetních obdobích:

Druh smlouvy	Datum	Smluvní strana	Plnění	Protiplnění
Pracovní smlouva	3.3.1997	Lukáš Najman	vyplácená mzda	vykonávání práce ředitele společnosti
Smlouva o výkonu funkce člena představenstva	25.11.2005	Martin Šiška	vyplácená odměna	výkon funkce
Kupní smlouva na zaknihované dluhopisy	18.2.2014	Lukáš Najman	výplata úroku	
Kupní smlouva na zaknihované dluhopisy	18.2.2014	Martin Šiška	výplata úroku	
Kupní smlouva na zaknihované dluhopisy	13.3.2014	Jaromír Šiška	výplata úroku	

Kupní smlouva na zaknihované dluhopisy	5.3.2015	Lukáš Najman	výplata úroku
Kupní smlouva na zaknihované dluhopisy	5.3.2015	Martin Šiška	výplata úroku
Kupní smlouva na zaknihované dluhopisy	5.3.2015	Jaromír Šiška	výplata úroku

Smluvní podmínky a úroky jsou v obvyklé výši a ovládané osobě nevznikla žádná újma.

2.2. Jiné právní úkony, ostatní opatření a plnění

Akro Real, a.s. neučinila v daném účetním období žádné jiné právní úkony a nepřijala žádná ostatní opatření v zájmu nebo na popud ovládajících osob ve smyslu zákona o obchodních korporacích. Rovněž neposkytla žádná jiná plnění.

2.3. Vyčíslení případné majtkové újmy

Vztahy mezi osobami uvedenými v čl. I. zprávy probíhaly na standardním obchodním základě za existence cen běžných v obvyklém obchodním styku a tudíž ovládané osobě nevznikla žádná majtková újma.

III.

3.1. Prohlášení statutárního orgánu ovládané osoby

Statutární orgán společnosti Akro Real, a.s. prohlašuje, že kromě smluvních vztahů uvedených v této zprávě, neuzavřela ovládaná osoba jiné smlouvy s ovládajícími osobami nebo osobami ovládanými stejnými ovládajícími osobami. Dále prohlašuje, že ovládaná osoba neučinila ve prospěch ovládajících osob jiné právní úkony než jsou uvedeny v této zprávě a že nepřijala ani neuskutečnila v zájmu ovládajících osob jiná opatření. Statutární orgán prohlašuje, že měl potřebné informace k vypracování této zprávy a že údaje v ní uvedené jsou úplné a správné.

V Praze dne 27.3.2020



Ing. Lukáš Najman
člen představenstva
Akro Real, a.s.



6. ROZVAHA K 31.12.2019

ROZVAHA

v plném rozsahu
ke dni: 31.12.2019
(v celých tisících Kč)
IČ: 25105001

Název a sídlo účetní jednotky
Akro Real a.s.
U Roháčových kasáren 1555/10
Praha 10
10000

Sestaveno dne: 16.6.2020
Právní forma účetní jednotky: a.s.
Předmět podnikání účetní jednotky: Reklamní činnosti
Spisová značka:
V likvidaci: Ne

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	223 698	2 242	221 456	223 684
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	02				0
B.	Stálá aktiva (B.I. + B.II. + B.III.)	03	122 929	2 242	120 687	136 155
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (součet B.I.1. až B.I.5.2.)	04	430	430	0	0
1.	Nehmotné výsledky vývoje	05				0
2.	Ocenitelná práva	06	394	394	0	0
2.1.	Software	07	394	394	0	0
2.2.	Ostatní ocenitelná práva	08				0
3.	Goodwill	09				0
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10	36	36	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	11				0
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12				0
5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13				0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (součet B.II.1. až B.II.5.2.)	14	12 257	1 712	10 545	10 680
1.	Pozemky a stavby	15	847	369	478	503
1.1.	Pozemky	16	39		39	39
1.2.	Stavby	17	808	369	439	464
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	1 410	1 343	67	177
3.	Oceňovací rozdíly k nabytému majetku	19				0
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20				0
4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	21				0
4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	22				0
4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23				0
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	24	10 000		10 000	10 000
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25				0
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	10 000		10 000	10 000

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (součet B.III.1. až B.III.7.2.)	27	110 242	100	110 142	125 475
1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	28	26 035	100	25 935	13 293
2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	29	60 507		60 507	91 242
3.	Podíly – podstatný vliv	30				0
4.	Zápůjčky a úvěry – podstatný vliv	31				0
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	32				0
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	33				0
7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	34	23 700		23 700	20 940
7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	35	23 700		23 700	20 940
7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	36				0
C.	Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)	37	100 751		100 751	87 512
C.I.	Zásoby (součet C. I.1. až C.I.5.)	38	152		152	152
1.	Materiál	39				0
2.	Nedokončená výroba a polotovary	40	152		152	152
3.	Výrobky a zboží	41				0
3.1.	Výrobky	42				0
3.2.	Zboží	43				0
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	44				0
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	45				0
C.II.	Pohledávky (C.II.1 + C.II.2 + C.II.3)	46	81 253		81 253	82 616
1.	Dlouhodobé pohledávky	47	80 000		80 000	80 000
1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	48				0
1.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	49				0
1.3.	Pohledávky – podstatný vliv	50				0
1.4.	Odložená daňová pohledávka	51				0
1.5.	Pohledávky - ostatní	52	80 000		80 000	80 000
5.1.	Pohledávky za společníky	53				0
5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54				0
5.3.	Dohadné účty aktivní	55				0
5.4.	Jiné pohledávky	56	80 000		80 000	80 000

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
2.	Krátkodobé pohledávky	57	1 253		1 253	2 616
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	1 253		1 253	2 595
2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	59				0
2.3.	Pohledávky – podstatný vliv	60				0
2.4.	Pohledávky - ostatní	61				21
4.1.	Pohledávky za společníky	62				0
4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63				0
4.3.	Stát - daňové pohledávky	64				0
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65				0
4.5.	Dohadné účty aktivní	66				0
4.6.	Jiné pohledávky	67				21
3.	Časové rozlišení aktiv	68				0
3.1.	Náklady příštích období	69				0
3.2.	Komplexní náklady příštích období	70				0
3.3.	Příjmy příštích období	71				0
C.III.	Krátkodobý finanční majetek (C.III.1. + C.III.2.)	72				0
1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	73				0
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	74				0
C.IV.	Peněžní prostředky (C.IV.1. + C.IV.2.)	75	19 346		19 346	4 744
1.	Peněžní prostředky v pokladně	76	250		250	412
2.	Peněžní prostředky na účtech	77	19 096		19 096	4 332
D.	Časové rozlišení aktiv (D.1. + D.2.+ D.3.)	78	18		18	17
1.	Náklady příštích období	79	18		18	17
2.	Komplexní náklady příštích období	80				0
3.	Příjmy příštích období	81				0

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účet. období	Stav v minulém účetním období
			5	6
	PASIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)	01	221 456	223 684
A.	Vlastní kapitál (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V. + A.VI.)	02	120 378	121 393
A.I.	Základní kapitál (A.I.1. + A.I.2. + A.I.3.)	03	5 000	5 000
1.	Základní kapitál	04	5 000	5 000
2.	Vlastní podíly (-)	05		0
3.	Změny základního kapitálu	06		0
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (součet A.II.1. + A.II.2.)	07	0	-12 742
1.	Ážio	08		0
2.	Kapitálové fondy	09	0	-12 742
2.1.	Ostatní kapitálové fondy	10		0
2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	11	0	-12 742
2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	12		0
2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	13		0
2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	14		0
A.III.	Fondy ze zisku (A.III.1. + A.III.2.)	15		0
1.	Ostatní rezervní fondy	16		0
2.	Statutární a ostatní fondy	17		0
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (A.IV.1. + A.IV.2.)	18	111 634	121 384
1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	19	111 634	121 384
2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	20		0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	21	3 744	7 751
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	22		0
B + C.	Cizí zdroje (součet B. + C.)	23	101 041	102 254
B.	Rezervy (součet B.1. až B.4.)	24		0
1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	25		0
2.	Rezerva na daň z příjmů	26		0
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	27		0
4.	Ostatní rezervy	28		0
C.	Závazky (součet C.I. + C.II. + C.III.)	29	101 041	102 254
C.I.	Dlouhodobé závazky (součet C. I.1. až C.I.9.)	30	100 033	100 045
1.	Vydané dluhopisy	31	100 000	100 000
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	32		0
1.2.	Ostatní dluhopisy	33	100 000	100 000



Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účet. období	Stav v minulém účetním období
			5	6
2.	Závazky k úvěrovým institucím	34		0
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	35		0
4.	Závazky z obchodních vztahů	36		0
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	37		0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	38		0
7.	Závazky - podstatný vliv	39		0
8.	Odložený daňový závazek	40	33	45
9.	Závazky - ostatní	41		0
9.1.	Závazky ke společníkům	42		0
9.2.	Dohadné účty pasivní	43		0
9.3.	Jiné závazky	44		0
C.II.	Krátkodobé závazky (součet C. II.1. až C.II.8.)	45	1 008	2 209
1.	Vydané dluhopisy	46		0
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	47		0
1.2.	Ostatní dluhopisy	48		0
2.	Závazky k úvěrovým institucím	49		0
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	50		0
4.	Závazky z obchodních vztahů	51	285	357
5.	Krátkodobé směnky k úhradě	52		0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	53	4	4
7.	Závazky - podstatný vliv	54		0
8.	Závazky ostatní	55	719	1 848
8.1.	Závazky ke společníkům	56		0
8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	57		0
8.3.	Závazky k zaměstnancům	58	238	252
8.4.	Závazky ze sociálního a zdravotního pojištění	59	142	147
8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	60	339	1 449
8.6.	Dohadné účty pasivní	61		0
8.7.	Jiné závazky	62		0
C.III.	Časové rozlišení pasiv (C.III.1. + C.III.2)	63		0
1.	Výdaje příštích období	64		0
2.	Výnosy příštích období	65		0
D.	Časové rozlišení pasiv (D.1. + D.2.)	66	37	37
1.	Výdaje příštích období	67	37	37
2.	Výnosy příštích období	68		0

Podpisový záznam



U Roháčových kasáren 1555/10, 100 00 Praha 10
IČ: 25105001, DIČ: CZ25105001



JK Credit, spol. s r. o.
IČO: 25124129, DIČ: CZ25124129
Jihovýchodní III. 873/31
141 00 PRAHA 4 - Spořilov
☎ 272 770 079 ✉ jkcredit@sendme.cz

7. VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY K 31.12.2019

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění

v plném rozsahu
ke dni: 31.12.2019
(v celých tisících Kč)
IČ: 25105001

Název a sídlo účetní jednotky
Akro Real a.s.
U Roháčových kasáren 1555/10
Praha 10
10000

Sestaveno dne: 16.6.2020
Právní forma účetní jednotky: a.s.
Předmět podnikání účetní jednotky: Reklamní činnosti
Spisová značka:
V likvidaci: Ne

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	14 477	13 884
II.	Tržby za prodej zboží	02		0
A.	Výkonová spotřeba (součet A.1. až A.3.)	03	4 425	3 042
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04		0
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	230	274
3.	Služby	06	4 195	2 768
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07		0
C.	Aktivace (-)	08		0
D.	Osobní náklady (součet D.1. až D.2.)	09	5 296	5 579
D.1.	Mzdové náklady	10	3 804	4 014
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	1 492	1 565
2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	1 252	1 330
2.2.	Ostatní náklady	13	240	235
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (součet E.1. až E.3.)	14	135	134
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	135	134
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	135	134
1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17		0
2.	Úpravy hodnot zásob	18		0
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		0
III.	Ostatní provozní výnosy (součet III.1 až III.3.)	20		14
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		0
2.	Tržby z prodaného materiálu	22		0
3.	Jiné provozní výnosy	23		14
F.	Ostatní provozní náklady (součet F.1. až F.5.)	24	481	76
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		0
2.	Prodaný materiál	26		0
3.	Daně a poplatky	27	10	19
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		0
5.	Jiné provozní náklady	29	471	57
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	4 140	5 067



Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly (součet IV. 1 + IV.2.)	31		0
1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	32		0
2.	Ostatní výnosy z podílů	33		0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (souč. V. 1 + V.2.)	35		2 646
1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládající nebo ovládaná osoba	36		0
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		2 646
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (součet VI. 1 + VI.2.)	39	2 071	2 383
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40	2 071	2 383
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41		0
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	100	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (součet J.1 + J.2.)	43	1 342	1 094
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	1 342	1 094
2.	Ostatní nákladové úroky podobné náklady	45		0
VII.	Ostatní finanční výnosy	46		0
K.	Ostatní finanční náklady	47	24	12
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	605	3 923
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	4 745	8 990
L.	Daň z příjmů (součet L. 1 + L.2.)	50	1 001	1 239
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	1 013	1 243
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	-12	-4
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	3 744	7 751
M.	Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	3 744	7 751
	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII:	56	16 548	18 927

Podpisový záznam



U Roháčových kasáren 1565/10, 100 00 Praha 10
IČ: 25105001, DIČ: CZ25105001



JK Credit, spol. s r. o.
IČO: 25124129, DIČ: CZ25124129
Jihovýchodní III. 873/31
141 00 PRAHA 4 - Spořilov
☎ 272 770 079 ✉ jkcredit@sendme.cz

8. PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY K 31.12.2019

Akro Real a. s.

IČO: 25 10 50 01

sídlo: Praha 10, U Roháčových kasáren 1555/10

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY V PLNÉM ROZSAHU za období končící 31.12.2019

Obecné údaje

Společnost Akro Real, a.s. („společnost“) byla založena jednorázově MUDr. Renée Schickerovou, RNDr. Jaromírem Šiškou, CSc. a Ing. Martinem Šiškou, jako jedinými zakladateli na základě zakladatelské listiny ze dne 30. října 1996, obsahující rozhodnutí zakladatelů ve smyslu příslušných zákonných ustanovení. Do obchodního rejstříku byla společnost zapsána 10. února 1997.

Předmět podnikání společnosti je:

- provádění jednoduchých a drobných staveb, jejich změn a odstraňování
- provádění veřejných dražeb –dobrovolných
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Struktura vlastníků společnosti:

- RNDr. Jaromír Šiška, CSc. 40,38%
- Ing. Martin Šiška 40,38%
- Ing. Lukáš Najman 19,24%

Základní kapitál společnosti:

Základní kapitál společnosti činí 5 000 000,-Kč a je rozděleno na 5 000 akcií znějících na jméno o jmenovité hodnotě 1 000,-Kč. Akcie mají listinnou podobu. K platnosti převodu akcie na jméno je potřebný souhlas představenstva společnosti a k účinnosti převodu vůči společnosti se vyžaduje provedení zápisu o převodu akcie do seznamu akcionářů.

Statutární orgán:

Představenstvo: předseda: : Ing. Martin Šiška
člen: Ing. Lukáš Najman

Dozorčí rada: člen: RNDr. Jaromír Šiška

V průběhu roku 2019 nedošlo ke změně ve struktuře vlastníků společnosti a ke změně složení statutárního orgánu a dozorčí rady společnosti.

Za společnost je oprávněn jednat a podepisovat kterýkoliv ze členů představenstva, a to samostatně.

Vklady v podnicích s rozhodujícím vlivem:

Společnost vlastní obchodní podíly v následujících společnostech:

	Datum vzniku	% podílu	Výše v Kč
AKRO development s.r.o.	28. 3. 2000	100	100.000
AKRO estate s.r.o.	19. 5. 2000	100	2.500.000
AKRO building s.r.o.	7. 5. 2003	100	80.000
AKRO property s.r.o.	9. 6. 2003	100	200.000
AKRO land s.r.o.	22. 10. 2004	100	200.000
AKRO space s.r.o.	20. 1. 2005	100	200.000
AKRO living s.r.o.	5. 3. 2007	100	200.000
Housing Beroun s.r.o.	28.2.2013	40	80.000
Vily malá skála s.r.o.	3.5.2017	50	600.000
AKRO home s.r.o.	27.4.2018	100	100.000



Výše vlastního kapitálu a účetního výsledku hospodaření dceřiných společností jsou uvedeny v tabulce

	Vlastní kapitál	Účetní výsledek hospodaření
AKRO development s.r.o.	1830	-29
AKRO estate s.r.o.	10357	2
AKRO building s.r.o.	534	-32
AKRO property s.r.o.	11889	929
AKRO land s.r.o.	9058	36
AKRO space s.r.o.	37	-8
AKRO living s.r.o.	4339	-61
Vily malá skála s.r.o	933	-27
AKRO home s.r.o.	-3	-75
Housing Beroun	12516	3986

Zaměstnanci a vedoucí pracovníci:

Tabulky udávají průměrný počet zaměstnanců a vedoucích pracovníků a osobní náklady za roky 2018 a 2019

rok 2018	Počet zaměstnanců	Mzdové náklady	Soc. a zdrav.poj.	Sociální náklady
Zaměstnanci	6	2 871	818	143
Vedoucí pracovníci	1	1 143	512	92
CELKEM	7	4 014	1 330	235

rok 2019	Počet zaměstnanců	Mzdové náklady	Soc. a zdrav.poj.	Sociální náklady
Zaměstnanci	5	2 628	724	130
Vedoucí pracovníci	1	1 176	528	109
CELKEM	6	3 084	1 252	239

• Odměny členům statutárních orgánů

V průběhu roku 2019 obdrželi členové představenstva a dozorčí rady odměny dle tabulky.

2018	Představenstvo	Dozorčí rada
Odměny	29	0
Půjčky	0	0

2019	Představenstvo	Dozorčí rada
Odměny	29	0
Půjčky	0	0

Nepeněžní plnění vyjma životního pojištění ing. Najmana ve výši 50 tis.Kč nebylo členům statutárních orgánů poskytnuto.

Informace o účetních metodách a obecných účetních zásadách

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem o účetnictví a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými pro Českou republiku. Závěrka byla zpracována na principech účtování v pořizovacích cenách a principech časového rozlišení nákladů a výnosů. Uvedené hodnoty jsou tis. Kč, pokud není uvedeno jinak.

(a) **Zásoby** společnost eviduje metodou B. Zásoby společnosti tvoří nedokončená výroba a hotové výrobky, bytové objekty určené k prodeji, jednak rozestavěné, jednak již dokončené.

(b) **Investiční majetek**, který vlastní společnost k 31.12.2019, je oceněn pořizovací cenou.

Odpisový plán pro rok 2019

Hmotný investiční majetek

1. Hmotný investiční majetek, jehož pořizovací cena je vyšší než 40.000,- Kč je zařazen do odpisových skupin v souladu s tříděním podle zákona o daních z příjmu.
2. Účetní odpisy jsou počítány měsíčně a vypočítávají se na základě roční odpisové sazby dle tabulky „Odpisový plán“. První měsíční účetní odpis je účtován v měsíci zařazení investičního majetku do používání. Při prodeji či jiném vyřazení investičního majetku jsou odpisy účtovány poslední měsíc, kdy je evidován investiční majetek.
3. Předměty s cenou pořízení do 40.000,- Kč se odepisují jednorázově v měsíci pořízení přímo na nákladový účet 501500 Spotřeba materiálu.

Nehmotný investiční majetek

1. Nehmotný investiční majetek, jehož pořizovací cena je vyšší než 60.000,- Kč je odepisován v souladu s §32a zákona o daních z příjmu.
2. Účetní odpisy jsou počítány a účtovány měsíčně a vypočítávají se na základě roční odpisové sazby dle tabulky „Odpisový plán“. První měsíční účetní odpis je účtován v měsíci zařazení nehmotného investičního majetku do používání. Při prodeji či jiném vyřazení investičního majetku jsou odpisy účtovány poslední měsíc, kdy je evidován NIM.
3. NIM s cenou pořízení do 60.000,- Kč se odepisuje jednorázově v měsíci pořízení přímo na nákladový účet 518 Ostatní služby.

Tabulka - Odpisový plán na rok 2019

druh majetku	metoda odepisování	měsíční odpisová sazba
majetek pořízený 2005- byt	Zrychlený	0,33%
Majetek pořízený 2017-kopírka	Zrychlený	1,57%

Doplňující informace k rozvaze a výkazu zisků a ztrát

Stálá aktiva

a) hmotný investiční majetek

(v tisících Kč)	Zařízení a inventář	Budovy, stavby	Pozemky	Nedokončené investice	CELKEM
Pořizovací cena					
Zůstatky k 31.12.2018	2 550	808	39	0	3 397
Přírůstky 2019	0	0	0	0	0
Úbytky 2019	1 140	0	0	0	1 140
Zůstatek k 31.12.2019	1 410	808	39	0	2 257
Oprávký					
Zůstatky k 31.12.2018	2 373	344	0	0	2 717
Odpisy 2019	110	25	0	0	135
Oprávký k úbytkům 2019	1 140	0	0	0	1 140
Zůstatky k 31.12.2019	1 343	369	0	0	1 712
Zůstatková hodnota 2019	67	439	39	0	545

a) nehmotný investiční majetek

(v tisících Kč)	Software	CELKEM
Pořizovací cena		
Zůstatek k 31.12.2018	430	430
Přírůstky 2019	0	0
Úbytky 2019	394	394
Zůstatek k 31.12.2019	36	36
Oprávký		
Zůstatky k 31.12.2018	430	430
Odpisy 2019	0	0
Oprávký k úbytkům 2019	394	394
Zůstatky k 31.12.2019	36	36
Zůstatková hodnota 2019	0	0

Společnost v roce 2019 nevykazovala žádný majetek vedený v podrozvahové evidenci.

Finanční investice

a) Podílové cenné papíry a vklady

Výše vkladu k 31. 12. 2019	CELKEM
AKRO development, s. r. o.	100
AKRO estate s. r. o.	2 500
AKRO building s.r.o.	80
AKRO property s.r.o.	200
AKRO land. s.r.o.	200
AKRO space s.r.o.	200
AKRO living s.r.o.	200
Housing Beroun	80
Vily malá skála s.r.o.	600
AKRO home s.r.o.	100
CELKEM	4 260

b) Úvěry poskytnuté podnikům ve skupině

Úvěry poskytnuté k 31. 12. 2018	CELKEM
AKRO development s.r.o.	11 870
AKRO development s.r.o. – nezaplacený úrok	235
AKRO estate s.r.o.	17 800
AKRO estate s.r.o. – nezaplacený úrok	3 042
AKRO property s.r.o.	39 584
AKRO property s.r.o.- nezaplacený úrok	1 995
AKRO land s.r.o.	1 000
AKRO land s.r.o.- nezaplacený úrok	37
AKRO living s.r.o.	0
AKRO living s.r.o. – nezaplacený úrok	339
AKRO space s.r.o.	12 900
AKRO space s.r.o. – nezaplacený úrok	558
AKRO building s.r.o.	260
AKRO building s.r.o.-nezaplacený úrok	9
Housing Beroun s.r.o.	0
Vily malá skála s.r.o.	505
AKRO home s.r.o.	1 100
AKRO home s.r.o.-nezaplacený úrok	7
CELKEM	91 241

Úvěry poskytnuté k 31. 12. 2019	CELKEM
AKRO development s.r.o.	8 870
AKRO development s.r.o. – nezaplacený úrok	615
AKRO estate s.r.o.	4 500
AKRO estate s.r.o. – nezaplacený úrok	3 216
AKRO property s.r.o.	19 100
AKRO property s.r.o.- nezaplacený úrok	3 018
AKRO land s.r.o.	2 500
AKRO land s.r.o.- nezaplacený úrok	77
AKRO living s.r.o.	0
AKRO living s.r.o. – nezaplacený úrok	339
AKRO space s.r.o.	14 300
AKRO space s.r.o. – nezaplacený úrok	939
AKRO building s.r.o.	260
AKRO building s.r.o.-nezaplacený úrok	16
Housing Beroun s.r.o.	300
Vily malá skála s.r.o.	1 305
AKRO home s.r.o.	1 100
AKRO home s.r.o.-nezaplacený úrok	51
CELKEM	63 676

Úvěry jsou úročeny sazbou ve výši 12M PRIBOR + 2% body.

c) Příplatky k základnímu kapitálu dceřinným společnostem

Příplatky k základnímu kapitálu	v tis. Kč	Celkem
AKRO development s.r.o.	3 000	3 000
AKRO living s.r.o.	7 700	7 700
AKRO property s.r.o.	13 000	13 000

Zásoby

a) nedokončená výroba

Nedokončená výroba (tis. Kč)	K 31. 12. 2019	K 31. 12. 2018
Projekt Senior centrum Líbeznice	152	152
CELKEM	152	152

Žádné ze zásob společnosti nejsou zatíženy zástavním právem.

Pohledávky a závazky

a) pohledávky

Pohledávky k 31. 12. 2018	> 90 dnů po splatnosti	CELKEM
Z obchodního styku	0	2 595
Daňové	0	0
Ke společníkům	0	0
Jiné pohledávky	0	21
Emitované dluhopisy		80 000
CELKEM	0	82 616
Pohledávky k 31. 12. 2019	> 90 dnů po splatnosti	CELKEM
Z obchodního styku	0	1 253
Daňové	0	0
Ke společníkům	0	0
Jiné pohledávky	0	0
Emitované dluhopisy		80 000
CELKEM	0	81 253

Společnost nevykazuje pohledávky kryté podle zástavního práva.

b)závazky

Závazky k 31. 12. 2018	> 90 dnů po splatnosti	CELKEM
Z obchodního styku	0	357
Závazky ke společníkům	0	0
Závazky k zaměstnancům	0	252
Závazky ze soc. zab.	0	147
Daňové	0	1 449
K podnikům s rozhod. vlivem	0	4
Jiné závazky	0	0
Odložený daňový závazek	0	45
Jiné dlouhodobé závazky	0	0
Emitované dluhopisy	0	100 000
CELKEM	0	102 254
Závazky k 31. 12. 2019	> 90 dnů po splatnosti	CELKEM
Z obchodního styku	0	285
Závazky ke společníkům	0	0
Závazky k zaměstnancům	0	238
Závazky ze soc. zab.	0	142
Daňové	0	339
K podnikům s rozhod. vlivem	0	4
Jiné závazky	0	0
Odložený daňový závazek	0	33
Jiné dlouhodobé závazky	0	0
Emitované dluhopisy	0	100 000
CELKEM	0	101 092

Společnost nevykazuje závazky kryté podle zástavního práva.

Společnost nemá žádný závazek mimo účetnictví.

V roce 2012 společnost vydala dluhopisy o jmenovité hodnotě 1,-Kč s předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou emise 100.000 tisíc Kč. Dluhopisy byly v roce 2014 a 2015 částečně prodány. V roce 2015 byla část dluhopisů odkoupena zpět. Výnos dluhopisů je stanoven variabilní úrokovou sazbou ve výši PRIBOR 1 rok pro dané výnosové období+ 4,5% p.a.. Splátnost dluhopisů je 19.12.2027. Emise dluhopisů byla v účetnictví zachycena zápisem na účtech 375/473.

Rozpis odložené dani

Společnost účtuje o odložené dani z titulu rozdílu mezi účetními a daňovými odpisy

	K 31.12.2019
Zůstatková cena účetní	483
Zůstatková cena daňová	308
Odložená daň	-12

Vlastní kapitál

Základní kapitál

Splacený základní kapitál společnosti je 5.000 tisíc Kč a je tvořen 5 000 ks akciemi na jméno ve jmenovité hodnotě 1000,- Kč.

Hospodářský výsledek minulých účetních období

zisk r. 2016	+2 639 tisíc Kč
zisk r. 2017	+2 478 tisíc Kč
zisk r. 2018	+7 751 tisíc Kč

Hospodářský výsledek běžného účetního období

zisk běžného období	3 744 tisíc Kč
---------------------	----------------

vlastní kapitál

rok 2017	113.642 tisíc Kč
rok 2018	121.393 tisíc Kč
rok 2019	120.378 tisíc Kč

Výnosy

Výnosy z běžné činnosti (v tisících Kč):

(v tisících Kč)	rok 2018	rok 2019
Výnosy z prodeje služeb	13 884	14 477
Výnosy z prodeje dlouhodobého majetku	0	0
Změna stavu zásob vlastní výroby	0	0
Ostatní	14	0
CELKEM	13 898	14 477

V roce 2019 nepřijala společnost žádné dividendy dceřiných společností

Společnost nevykazuje žádné nesplacené splatné závazky vůči státu (finanční úřady, sociální a zdravotní pojišťovny) a neexistují žádné doměrky a společnost nemá žádné úvěry ani neobdržela žádné dotace.

Auditorovi byla vyplacena jednorázová odměna ve výši 55 tis. Kč.

Koncem roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a způsobil rozsáhlé ekonomické škody. I když v době zveřejnění této účetní závěrky vedení Společnosti nezaznamenalo významný pokles prodeje, situace se neustále mění, a proto nelze předvídat budoucí dopady této pandemie na činnost Společnosti. Vedení Společnosti bude pokračovat v monitorování potenciálního dopadu a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na Společnost a její zaměstnance. Pokud by došlo k nějakým změnám, které by měly vliv na hospodaření účetní jednotky, objeví se v účetní závěrce za rok 2020.

Vedení Společnosti zvažilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2019 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

V Praze, dne 16. června 2020

Podpis statutárního zástupce společnosti:



AKRO REAL, a.s.
U Roháčových kasáren 1555/10, 100 00 Praha 10
IČ: 25105001, DIČ: CZ25105001

8

Osoba odpovědná za účetnictví:



JK Credit, spol. s r. o.
IČO: 25124129, DIČ: CZ25124129
Jihovýchodní III. 873/31
141 00 PRAHA 4 - Spojilov
☎ 272 770 079 ✉ jkcredit@sendme.cz

9. ZÁVĚR

Výroční zpráva za rok 2019 společnosti Akro Real, a.s. byla vyhotovena v souladu s § 21
Zákona č. 563/1991 Sb. v platném znění (Zákon o účetnictví) dne 16.6.2020.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'L. Najman', written over a horizontal dotted line.

Ing. Lukáš Najman
člen představenstva
Akro Real, a.s.



***Zpráva nezávislého auditora
o ověření účetní závěrky společnosti
Akro Real, a.s. k 31.12.2019***

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření účetní závěrky společnosti Akro Real, a.s.

Se sídlem: U Roháčových kasáren 1555/10, 100 00 Praha 10

Identifikační číslo: 251 05 001

Hlavní předmět podnikání: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena společníkům společnosti Akro Real, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky obchodní společnosti Akro Real, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2019, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2019 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny na straně 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Akro Real, a.s. k 31.12.2019 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2019 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 statutárního orgánu Společnosti za účetní závěrku

Statutární orgán 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 statutární orgán Společnosti 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 (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody

(koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat statutární orgán 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 Praze, dne 16. 6. 2020

Auditorská společnost:

AVAM PLUS s.r.o.

Štěpánská 704/61, 116 02 Praha 1

Oprávnění č. 371

Odpovědný auditor:

Ing. Miloslava Vaňková

Oprávnění č. 1670



