

TOP AUDIT BOHEMIA a.s

Auditorská společnost
Vřesovická 429/5, Praha Zličín
Ev. č. 396

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Příjemce: akcionáři společnosti *FINAPRA Investment a.s.*, se sídlem Průmyslová 566/5, Malešice, 108 00 Praha 10

Obchodní firma:	FINAPRA Investment a.s.
Sídlo	Průmyslová 566/5, Malešice, 108 00 Praha 10
Identifikační číslo:	24188018
Spisová značka:	B 17701 vedená u: Městský soud v Praze
Den zápisu:	2. prosince 2011

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **FINAPRA Investment a.s.** (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2021, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2021, 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 *FINAPRA Investment 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.

Náš 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 provádění auditu 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 způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

TOP AUDIT BOHEMIA a.s

Auditorská společnost
Vřesovická 429/5, Praha Zličín
Ev. č. 396

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 obdržенých ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva 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.

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


TOP AUDIT BOHEMIA a.s

Auditorská společnost
Vřesovická 429/5, Praha Zličín
Ev. č. 396

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 představenstvo 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.

Obchodní firma	TOP AUDIT BOHEMIA, a.s.
Sídlo	Vřesovická 429/5, Praha 54
Číslo oprávnění	396
Jména a příjmení auditorů, kteří jménem společnosti vypracovali zprávu	Ing. Jiří Šmíd
Číslo jejich oprávnění	1256
Datum vypracování	31. 5. 2022
Podpisy auditorů	

TOP AUDIT BOHEMIA a.s.

auditorská společnost
č. oprávnění 396

Vřesovická 429/5, 155 21 Praha 5
IČO 26029057, OR MS PRAHA B, vl. 8000



ROZVAHA v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

FINAPRA Investment a.s.

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

ke dni 31.12.2021
(v celých tisících Kč)

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


Průmyslová 566/5
Praha 10 - Malešice
10800

1 x příslušnému finančnímu
úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2021		24188018

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	1 242 958	122	1 242 836	1 087 996
B.	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	192 214		192 214	192 213
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek Součet III.1. až III.7.	27	192 214		192 214	192 213
B.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	28	122 214		122 214	122 213
B.III.3.	Podíly – podstatný vliv	30	70 000		70 000	70 000
C.	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	37	1 050 744	122	1 050 622	895 783
C.II.	Pohledávky Součet II.1. až II.3.	46	1 046 647	122	1 046 525	893 563
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47	56 119		56 119	98 170
C.II.1.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	49	36 091		36 091	34 606
C.II.1.5.	Pohledávky – ostatní	52	20 028		20 028	63 564
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	56	20 028		20 028	63 564
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	990 528	122	990 406	795 393
C.II.2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	59	649 815		649 815	490 367
C.II.2.3.	Pohledávky – podstatný vliv	60	302		302	302
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	61	340 411	122	340 289	304 724
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	67	340 411	122	340 289	304 724
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	4 097		4 097	2 220
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	2 200		2 200	2 201
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	1 897		1 897	19

Označení	PASIVA		čís. řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b		c	5	6
	PASIVA CELKEM	Součet A. až D.	78	1 242 836	1 087 996
A.	Vlastní kapitál	Součet A.I. až A.VI.	79	14 538	84 173
A.I.	Základní kapitál	Součet I.1. až I.3.	80	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál		81	2 000	2 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	Součet II.1. až II.2.	84	195 569	195 569
A.II.2.	Kapitálové fondy		86	195 569	195 569
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy		87	207 107	207 107
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)		88	-11 538	-11 538
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	Součet IV.1. až IV.2.	95	-113 396	-50 549
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)		96	-113 396	-50 549
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)		99	-69 635	-62 847
B. + C.	Cizí zdroje	Součet B. + C.	101	1 228 298	1 003 823
C.	Závazky	Součet C.I. až C.III.	107	1 228 298	1 003 823
C.I.	Dlouhodobé závazky	Součet I.1. až I.9.	108	1 002 683	751 783
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím		112	134 900	134 900
C.I.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba		116	867 783	611 852
C.I.9.	Závazky – ostatní		119		5 031
C.I.9.3.	Jiné závazky		122		5 031
C.II.	Krátkodobé závazky	Součet II.1. až II.8.	123	225 615	252 040
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím		127	22 920	5 685
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy		128	15 000	15 000
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů		129	1 627	118
C.II.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba		131	52 628	51 843
C.II.8.	Závazky ostatní		133	133 440	179 394
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci		135	123 464	173 962
C.II.8.7.	Jiné závazky		140	9 976	5 432

Sestaveno dne: 31.05.2022		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou 
Právní forma účetní jednotky a.s.	Předmět podnikání pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Pozn.:

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

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

1 x příslušnému finančnímu úřadu

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni **31.12.2021**
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2021		24188018

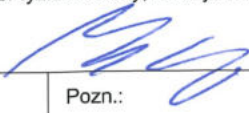
Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

FINAPRA Investment a.s.

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

Průmyslová 566/5
Praha 10 - Malešice
10800

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období		
			běžném 1	minulém 2	
A.	Výkonová spotřeba	Součet A.1. až A.3.	3	2 783	1 186
A. 3.	Služby		6	2 783	1 186
III.	Ostatní provozní výnosy	Součet III.1. až III.3.	20	4 648	44 709
III. 3.	Jiné provozní výnosy		23	4 648	44 709
F.	Ostatní provozní náklady	Součet F.1. až F.5.	24	4 648	44 709
F. 5.	Jiné provozní náklady		29	4 648	44 709
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	-2 783	-1 186
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	Součet VI.1. až VI.2.	39	54 010	36 968
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba		40	38 327	25 436
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy		41	15 683	11 532
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	Součet J.1. až J.2.	43	120 854	98 620
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba		44	114 520	95 723
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady		45	6 334	2 897
K.	Ostatní finanční náklady		47	8	9
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	-66 852	-61 661
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	* (ř. 30) + * (ř. 48)	49	-69 635	-62 847
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	** (ř. 49) - L.	53	-69 635	-62 847
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	** (ř. 53) - M.	55	-69 635	-62 847
*	Čistý obrát za účetní období	I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	58 658	81 677

Sestaveno dne: 31.05.2022	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky a.s.	Předmět podnikání pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Pozn.: 

Příloha k účetní závěrce v plném rozsahu

FINAPRA Investment a.s.
ke dni 31. 12. 2021

Obsah přílohy:

Sestavena 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 přepočtený počet zaměstnanců dle kategorií v průběhu účetního období
6. Informace o konsolidovaných účetních jednotkách a přidružených účetních jednotkách
7. Cenné papíry vydané účetní jednotkou
8. Informace o rozdělení zisku nebo vypořádání ztráty
9. Informace o položkách dlouhodobých aktiv
10. Odložená daň na konci účetního období a její vývoj
11. Povaha a obchodní účel operací účetní jednotky, které nejsou zahrnuty v rozvaze a jejich finanční dopad na účetní jednotku
12. Informace o transakcích uzavřených se spřízněnou stranou
13. Rozčlenění tržeb z prodeje zboží, výrobků a služeb
14. Celkové odměny účtované auditorem
15. Významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky

1. Popis účetní jednotky

Název:	FINAPRA Investment a.s.
Sídlo:	108 00 Praha 10, Průmyslová 566/5
Právní forma:	a.s.
IČ:	24188018
Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.
Den vzniku účetní jednotky:	2. 12. 2011
Zdaňovací období:	2021
Rozvahový den:	31. 12. 2021
Okamžik sestavení účetní závěrky:	31.05.2022
Kategorie účetních jednotek:	malá účetní jednotka
Povinný audit:	ano

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

2.1. Použité obecné účetní zásady

Příložená účetní závěrka byla sestavena podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví a navazujících předpisů v platném znění a podává věrný obraz předmětu účetnictví a finanční situace společnosti.

Příloha je zpracována v souladu s Vyhláškou 500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kterým se stanoví obsah účetní závěrky pro podnikatele.

2.2. Použité účetní metody

Pohledávky

Pohledávky se účtují ve jmenovité hodnotě příp. v pořizovací ceně u pohledávek nabytých postoupením.

Účtování nákladů a výnosů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené do období, s nímž věcně a časově souvisejí bez ohledu na okamžik platby.

Účetní jednotka použila účetní metody způsobem, který vychází z předpokladu, že bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti.

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

- Žádné odchylky použity nebyly

2.4. Způsob oceňování majetku a závazků

Oceňování se provádí plně v souladu s § 24 a násl. zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví.

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

Opravné položky

Účetní jednotka tvoří opravné položky zpravidla k pohledávkám, které jsou déle jak 6 měsíců po splatnosti.

Odpisy dlouhodobého majetku

- Drobný nehmotný dlouhodobý majetek v ocenění do 60 tis. Kč a drobný hmotný majetek v ocenění do 40 tis. Kč se odepisuje jednorázově do nákladů, příp. se časově rozlišuje pomocí účtů časového rozlišení tak, aby nebyla narušena věcná a časová souvislost nákladů a výnosů a zásada věrného zobrazení skutečnosti.
- Odpisový plán účetních odpisů dlouhodobého hmotného majetku sestavila účetní jednotka tak, aby předpokládané opotřebení majetku odpovídalo běžným podmínkám jeho používání.
- Odpisuje se měsíčně, lineárně (účet 551 001 + 551 002), daňové odpisy jsou zachyceny na účtů 551 001, účet 551 002 pak tyto daňové odpisy dorovnáva na účetní odpisy.

2.6. Způsob přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu

Jsou přepočítávány denním kursem ČNB ke dni účetního případu.

2.7. Stanovení reálné hodnoty majetku a závazků

Ve sledovaném období účetní jednotka nepoužila ocenění reálnou hodnotou.

2.8. Použitý oceňovací model a technika při ocenění reálnou hodnotou

Ve sledovaném období účetní jednotka nepoužila ocenění reálnou hodnotou.

3. Informace k položkám závazkových vztahů

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

- Podobné závazky nejsou evidovány

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

- Podobné závazkové vztahy nejsou evidovány

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

Společnost FINAPRA Investment a.s. měla vůči členu představenstva - panu Michalovi Zítkovi k 31. 12. 2021 pohledávku z titulu poskytnuté zápůjčky ve výši 146 752 tisíc Kč (jistina). Tato zápůjčka je úročena obvyklým úrokem, neuhrazený zůstatek úroků činí 19 395 tisíc Kč.

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

- Žádné významné položky, které nevyplývají přímo z rozvahy nebo výkazu zisku a ztráty neexistují.
- Účetní jednotka nemá žádné podmíněné závazky ani podmíněná aktiva.

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

- Podobné závazky nejsou evidovány

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

- Podobné výnosy a náklady nebyly realizovány

5. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců dle kategorií v průběhu účetního období

	Sledované účetní období
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	0
- z toho členů řídicích orgánů	0
- z toho členů kontrolních orgánů	0
- z toho členů správních orgánů	0
Výše přiznaných odměn	
- členům řídicích orgánů	0
- členům kontrolních orgánů	0
- členům správních orgánů	0
Výše vzniklých nebo sjednaných penzijních závazků	
- bývalých členů řídicích orgánů	0
- bývalých členů kontrolních orgánů	0
- bývalých členů správních orgánů	0

6. Informace o konsolidovaných účetních jednotkách a přidružených účetních jednotkách

- Žádné takové účetní jednotky nejsou

6.1. Účetní jednotky, v nichž je účetní jednotka společníkem s neomezeným ručením

- Žádné takové účetní jednotky nejsou

6.2. Účetní jednotka, která sestavuje konsolidovanou účetní závěrku nejširší skupiny účetních jednotek

- Žádná taková účetní jednotka není

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

- Žádná taková účetní jednotka není

7. Cenné papíry vydané účetní jednotkou

- Žádná takové cenné papíry vydány nebyly.

8. Informace o rozdělení zisku nebo vypořádání ztráty

O ztrátu za rok 2020 ve výši 62 847 tis. Kč byla zvýšena neuhrazená ztráta minulých let.

9. Informace o položkách dlouhodobých aktiv

Dlouhodobá aktiva	Počáteční stav	Přírůstky	Úbytky	Konečný stav	Opravné položky a oprávky			Úroky
					Počátek	Změna	Konec	
Podíl v ANNAAM s.r.o.	11 538	0	0	11 538	0	0	0	0
Členské vklady v družstvech	192 213	1	0	192 214	0	0	0	0

10. Odložená daň na konci účetního období a její vývoj

Neevidována z důvodu opatrnosti, vychází vysoká odložená daňová pohledávka, která pravděpodobně nebude využita.

11. Povaha a obchodní účel operací účetní jednotky, které nejsou zahrnuty v rozvaze a jejich finanční dopad na účetní jednotku

Žádné významné položky, které nevyplývají přímo z rozvahy nebo výkazu zisku a ztráty neexistují.

12. Informace o transakcích uzavřených se spřízněnou stranou

Ovládající osobou společnosti FINAPRA Investment a.s. je Michal Zítka (nar. 9. 9. 1963, bydliště: 147 00 Praha 4 - Braník, Jeremenkova 803/42) s podílem na hlasovacích právech ve výši 50 %. Společnost FINAPRA Investment a.s. měla vůči panu Michalovi Zítkovi k 31. 12. 2021 pohledávku z titulu poskytnuté zápůjčky ve výši 146 752 tis. Kč (jistina). Tato zápůjčka je úročena obvyklým úrokem, neuhrazený zůstatek úroků činí 19 395 tis. Kč. Společnost FINAPRA Investment a.s. nemá s panem Michalem Zítkem vzájemné dodavatelsko-odběratelské vztahy obchodního charakteru. Nebyly s ním nebo na jeho popud uzavřeny žádné dohody, smlouvy a ujednání.

Další ovládající osobou společnosti FINAPRA Investment a.s. je FINAPRA a.s. (IČO: 25744941) s podílem na hlasovacích právech ve výši 50 %. Společnost FINAPRA Investment a.s. měla vůči FINAPRA a.s. k 31. 12. 2021 závazek z titulu přijaté zápůjčky ve výši 778 462 tis. Kč (jistina). Tato zápůjčka je úročena obvyklým úrokem, neuhrazený zůstatek úroků činil 89 320 tis. Kč. Společnost FINAPRA Investment a.s. nemá s FINAPRA a.s. vzájemné dodavatelsko-odběratelské vztahy obchodního charakteru. Nebyly s ním nebo na jeho popud uzavřeny žádné dohody, smlouvy a ujednání.

13. Rozčlenění tržeb z prodeje zboží, výrobků a služeb

Žádné tržby tohoto druhu nebyly v účetní období 2021 realizovány.

14. Celkové odměny účtované auditorem

Druh služby	Náklad
Povinný audit roční účetní závěrky	48 400 Kč (audit ÚZ za rok 2020)
Jiné ověřovací služby	0 Kč
Daňové poradenství	0 Kč
Jiné neauditorské služby	0 Kč

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

Mezi datem účetní závěrky a datem, ke kterému je účetní závěrka sestavena, nejsou známy žádné další významné skutečnosti či situace, které by mohly významným způsobem změnit pohled finanční situaci účetní jednotky.

Účetní jednotka použila účetní metody způsobem, který vychází z předpokladu, že bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti.

V Praze dne: 31.05.2022

Michal Zítko

člen představenstva

FINAPRA Investment a.s.



FINAPRA Investment a.s.
se sídlem Praha 10, Malešice ,Průmyslová 566/5, PSČ 108 00, IČ: 24188018
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném rejstříkovým soudem v Praze oddíl B, vložka 17701

Výroční zpráva za rok 2021

Obsah:

- I. Úvodní slovo předsedy představenstva
- II. Zpráva představenstva
- III. Účetní závěrka za rok 2021
- IV. Zpráva o vztazích

*Výroční zprávu zpracoval: Michal Zítka
Vydáno dne 31. května 2022*

Úvodní slovo

Vážení akcionáři,

v roce 2021 pokračovala společnost FINAPRA Investment a.s. v přípravě a realizaci několika Investičních projektů.

Hlavním předmětem činnosti byl nadále odkup a správa pohledávek, akvizice podílů v obchodních společnostech a družstvech.

Považujeme rok 2021 za celkově úspěšný, podařilo se pokročit v přípravě dalších projektů, které budou v blízké budoucnosti generovat zajímavé výnosy s pozitivním dopadem na hospodaření společnosti.



.....
Michal Zítko

jediný člen představenstva

FINAPRA Investment a.s.

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA

obchodní firmy

FINAPRA Investment a.s.

o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku za účetní období roku 2021

I.

Představenstvo obchodní společnosti FINAPRA Investment a.s. pracovalo v roce 2021 v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č.90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech a stanov společnosti, a to ve složení:

Jediný člen představenstva: Michal Zítko od 1.1.2021 do 31.12.2021

II.

Představenstvo společnosti zajistilo vyhotovení účetní uzávěrky ke dni 31.12.2021 za účetní období roku 2021. Stav majetku je věrně zobrazen v účetní závěrce, která je součástí výroční zprávy.

III.

Představenstvo společnosti po dobu celého účetního období sledovalo hospodaření společnosti a pravidelně provádí kontrolu plnění právních povinností společnosti, zejména úhrad závazků společnosti ke státním orgánům.

IV.

Představenstvo společnosti konstatuje, že společnost v roce 2021 hospodařila se ztrátou 69 635 tisíc Kč. Představenstvo navrhuje převést ztrátu do neuhrazené ztráty minulých let.

VI.

Představenstvo předkládá tímto valné hromadě společnosti tuto Zprávu s uvedeným návrhem na převedení ztráty.

V Praze dne 31. května 2022

Za představenstvo společnosti **FINAPRA Investment a.s.:**

Michal Zítko
jediný člen představenstva

FINAPRA Investment a.s.

Se sídlem: Průmyslová 566/5, Malešice, 108 00 Praha 10

IČ: 25744941, DIC: CZ25744941

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,

Spisová značka: oddíl B, číslo vložky 17701

ZPRÁVA

o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými
stejnou ovládací osobou

(dále jen Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami)

za účetní období roku

2021

Sepsaná podle § 82 zákona č. 90/2012 Sb. v platném znění

Zpracováno ke dni 31.12.2021

Vyhotoveno dne 31.03.2022

FINAPRA Investment a.s.

I. Zpracovatel zprávy:

FINAPRA Investment a.s.

se sídlem v Průmyslová 566/5, Malešice, 108 00 Praha 10

IČ: 24188018

DIČ: CZ24188018, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B, číslo vložky 17701

II. Účetní období:

Zpráva je vypracovaná za účetní období roku 2021, tj. postihuje vztahy mezi propojenými osobami v období od 1.1.2021 – 31.12.2021

III. Identifikace propojených osob

Ovládající osoba:

1. Michal Zítko

Se sídlem Praha 4 – Braník, Jeremenkova 503/42, PSČ: 147 00

Charakter vlivu: přímý

Způsob ovládání: Michal Zítko byl od 11.3.1999 jediným vlastníkem a společníkem FINAPRA Investment a.s. ve smyslu ustanovení § 82 zákona č. 90/2012 Sb. v platném znění. Od 2.1.2017 je Michal Zítko 50% akcionářem společnosti Finapra Investment a.s.. Druhým akcionářem s podílem 50% je společnost Finapra a.s., v které je p.Michal Zítko jediným akcionářem.

Období ovládání: Michal Zítko je ovládající osobou v předmětném období od 1.1. – 31.12.2021

IV. Osoba ovládaná stejnou osobou

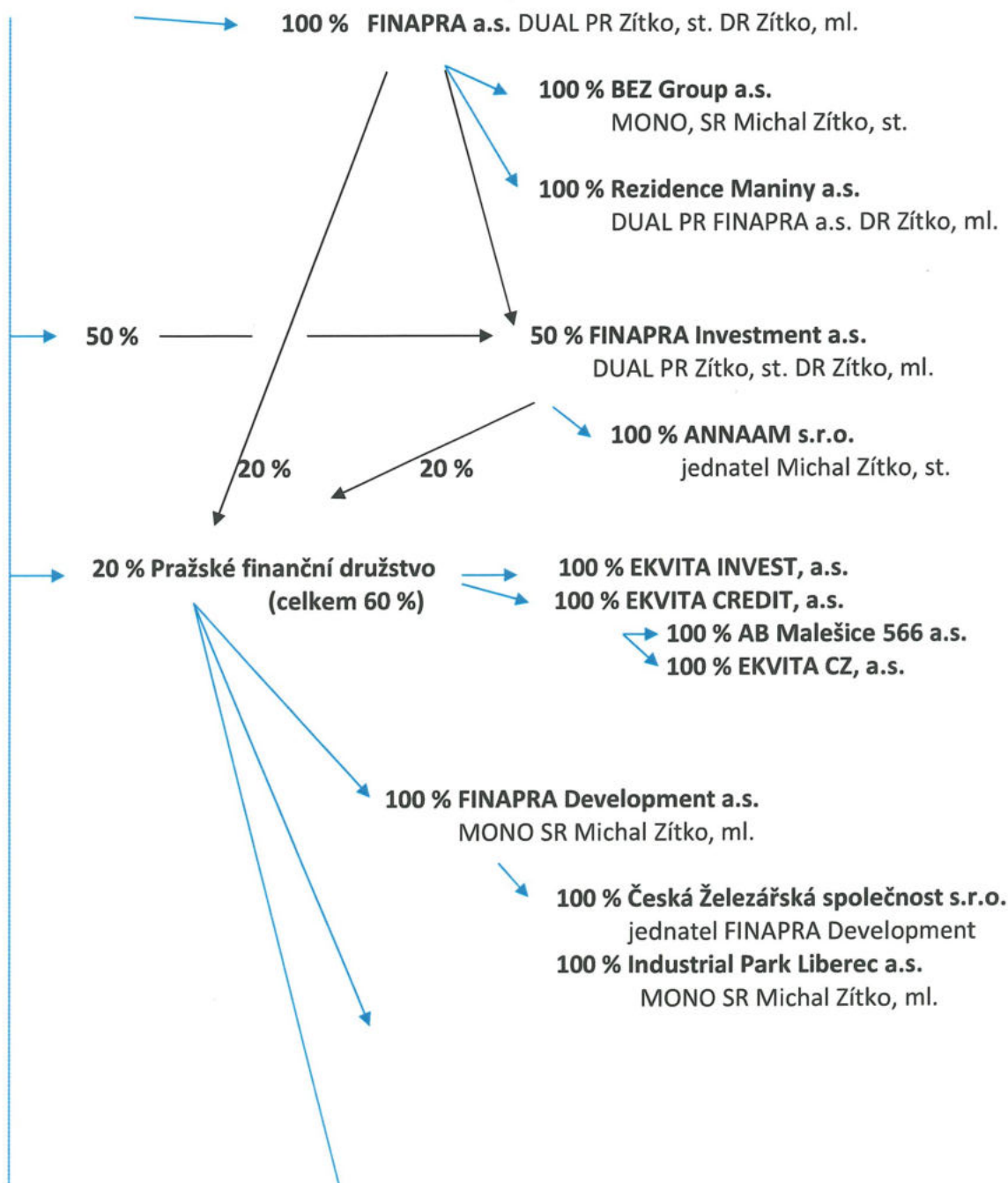
- a) FINAPRA a.s., se sídlem Praha 10, Malešice, Průmyslová 566/5, PSČ 108 00; IČ: 25744941
- b) BM SERVICES LTD s.r.o., se sídlem Praha 10 – Malešice, Průmyslová 566/5, PSČ 108 00; IČ: 04015380
- c) Pražské finanční družstvo, se sídlem Jeremenkova 503/42, Braník, Praha 4, PSČ 147 00, IČ: 03561178
- d) HOTEL KORUNNÍ PRINC a.s. se sídlem Praha 4 – Braník, Jeremenkova 503/42, PSČ 147 00, IČ: 06436692
- e) Hradecká energetika s.r.o., se sídlem Praha 10, Malešice, Průmyslová 566/5, PSČ 108 00; IČ: 07362536
- f) BEZ Group a.s., se sídlem Praha 10, Malešice, Průmyslová 566/5, PSČ 108 00; IČ: 24134406
- g) Rezidence Maniny a.s. se sídlem Praha 10 – Malešice, Průmyslová 566/5, PSČ 108 00, IČ:01667572
- h) ANNAAM s.r.o. se sídlem Praha 10 – Malešice, Průmyslová 566/5, PSČ 108 00; IČ: 26159899
- i) EKVITA INVEST, a.s., se sídlem Kladno, Jateční 1195, PSČ 272 01, IČ: 28371216
- j) EKVITA CREDIT, a.s., se sídlem Kladno, Jateční 1195, PSČ 272 01, IČ: 27274756
- k) EKVITA EURO, a.s., se sídlem Kladno, Jateční 1195, PSČ 272 01, IČ: 26156806
- l) FINAPRA Development a.s., se sídlem Praha 10, Malešice, Průmyslová 566/5, PSČ 108 00; IČ: 05400376
- m) FINAPRA VENTURE Capital a.s., se sídlem Praha 10, Malešice, Průmyslová 566/5, PSČ 108 00, IČ: 049 54 670
- n) Industrial Park Mnichovo Hradiště a.s., se sídlem Praha 10, Malešice, Průmyslová 566/5, PSČ 108 00, IČ: 03709736
- o) AB Malešice 566, a.s. se sídlem Praha 10, Malešice, Průmyslová 566/5, PSČ 108 00; IČ: 06667937
- p) HK energetika s.r.o., se sídlem Praha 10, Malešice, Průmyslová 566/5, PSČ 108 00; IČ: 04347072
- q) Finapra Holding a.s., se sídlem Praha 10, Malešice, Průmyslová 566/5, PSČ 108 00; IČ: 08195161

- r) Industrial Park Machnín s.r.o., se sídlem Praha 10, Malešice, Průmyslová 566/5, PSČ 108 00; IČ: 04085451
- s) Sport U Kapličky a.s., se sídlem Praha 10, Malešice, Průmyslová 566/5, PSČ 108 00; IČ: 08770671
- t) EKVITA CZ, s.r.o., se sídlem Kladno, Jateční 1195, PSČ 272 01, IČ: 27215164
- u) Česká železářská společnost s.r.o., se sídlem Praha 10, Malešice, Průmyslová 566/5, PSČ 108 00; IČ: 60736763
- v) Industrial Park Liberec a.s., se sídlem Praha 10, Malešice, Průmyslová 566/5, PSČ 108 00; IČ: 08598576
- w) FIS M a.s., se sídlem Praha 10, Malešice, Průmyslová 566/5, PSČ 108 00; IČ: 09173684
- x) Kolín Business Park a.s., se sídlem Zvěřínek, Nymburská 53; IČ: 27439992
- y) Central Co-gen Energo s.r.o., se sídlem Zvěřínek, Nymburská 53, IČ: 28948297
- z) VKR Restaurace s.r.o., se sídlem Amurská 1220//8, Vršovice, 100 00 Praha 10
- aa) LODINGEN a.s. , se sídlem Praha 10, Malešice, Průmyslová 566/5, PSČ 108 00, IČ: 28170415

V. Vlastnická struktura skupiny stav k 31.12.2021

Vlastnická struktura k 31. 12. 2021

Michal Zítko, st.



25 % FINAPRA Venture Capital a.s.

MONO SR – Michal Zítko, st. předseda
PFD a BENETT, a.s. členové

30 % Kolín Business Park a.s.

MONO SR Ing. Hubáček

70 % → 30 % Industrial Park Mnichovo Hradiště a.s.

MONO SR Ing. Hubáček

Michal Zítko

60 % PFD

100 % HATTINGEN a.s. od 8. 1. 2021

DUAL PR m. Zítko, ml. a DR Petr Mařátko

100 % FINAPRA Holding a.s.

MONO SR Michal Zítko, st.

100 % Hradecká energetika s.r.o.

jednatel Michal Zítko, st.

100 % HK energetika s.r.o.

jednatel M. Zítko, st.

100 % VKR Restaurace

100 % Industrial Park Machnín s.r.o. jednatel M. Zítko, st.

100 % Sport U Kapličky a.s.

MONO SR Michal Zítko, st. předseda

Michal Zítko, ml. a Jan Petrásek členové

100 % FIS M a.s.

MONO SR Michal Zítko, st.

100 % LODINGEN a.s., MONO SR M. Zítko, st.

100 % HOTEL KORUNNÍ PRINC a.s.

MONO SŘ a SR Michal Zítko, st.

100 % BM SERVICES LTD s.r.o.

jednatel Michal Zítko, st.

V účetním období roku 2021 nerealizovala ovládající osoba další opatření.

Společnost FINAPRA Investment a.s. měla k 31.12.2021 pohledávku ve formě zápůjčky vůči p. Michalovi Zítkovi ve výši 146.751.525,- Kč a neuhrazené úroky z těchto zápůjček ve výši 19.395.064,- Kč.

Společnost FINAPRA Investment a.s. evidovala k 31.12.2021 k následujícím společnostem, které jsou ovládané stejnou osobou tyto pohledávky:

BM SERVICES LTD s.r.o. pohledávku z titulu krátkodobé půjčky ve výši 14 000,- Kč.

Pražské finanční družstvo pohledávku z titulu krátkodobé půjčky ve výši 318.545.353,- Kč a neuhrazených úroků z této půjčky ve výši 30.938.049,- Kč

HOTEL KORUNNÍ PRINC a.s. pohledávku z titulu krátkodobé půjčky ve výši 1.759.254,02 Kč a neuhrazených úroků z této půjčky ve výši 448.745,31 Kč

Hradecká energetika s.r.o. pohledávku z titulu krátkodobé půjčky ve výši 1.148.215,- Kč neuhrazených úroků z této půjčky ve výši 80.616,67 Kč.

BEZ Group a.s. pohledávku z titulu krátkodobé půjčky ve výši 6.591.917,- Kč a neuhrazených úroků z této půjčky ve výši 710.707,- Kč.

Rezidence Maniny a.s. pohledávku z titulu krátkodobé půjčky ve výši 0,-Kč a neuhrazených úroků z této půjčky ve výši 3 463,-Kč.

FINAPRA Development a.s. pohledávku z titulu krátkodobé půjčky ve výši 64.844.232,- Kč a neuhrazených úroků z této půjčky ve výši 5.197.932,- Kč.

FINAPRA VENTURE Capital a.s. pohledávku z titulu krátkodobé půjčky ve výši 11.590.000,- Kč a neuhrazených úroků z této půjčky ve výši 588.793,- Kč.

Industrial Park Machnín s.r.o. pohledávku z titulu krátkodobé půjčky ve výši 5.000,- Kč a neuhrazených úroků z této půjčky ve výši 377,39 Kč.

Sport U Kapličky a.s. pohledávku z titulu krátkodobé půjčky ve výši 5.770.000,- Kč a neuhrazených úroků z této půjčky ve výši 215.906,- Kč.

Česká železářská společnost s.r.o. pohledávku z titulu krátkodobé půjčky ve výši 433.000,- Kč a neuhrazených úroků z této půjčky ve výši 12.714,79 Kč.

Kolín Business Park a.s. pohledávku z titulu krátkodobé půjčky ve výši 0,-Kč a neuhrazených úroků z této půjčky ve výši 4.162.773,70Kč.

Central Co-gen Energo s.r.o. pohledávku z titulu krátkodobé půjčky ve výši 4.840.000,- Kč a neuhrazených úroků z této půjčky ve výši 378.829,- Kč.

VKR Restaurace s.r.o. pohledávku z titulu krátkodobé půjčky ve výši 40.000,- Kč a neuhrazených úroků z této půjčky ve výši 498,63 Kč.

LODINGEN a.s. pohledávku z titulu krátkodobé půjčky ve výši 32.576.459,26 Kč a neuhrazených úroků z této půjčky ve výši 3.015.316,- Kč.

Společnost FINAPRA Investment a.s. evidovala k 31.12. 2021 k následujícím společnostem, které jsou ovládané stejnou osobou tyto závazky:

FINAPRA a.s. závazek z titulu dlouhodobého úvěru ve výši 778.462.180,45 Kč a neuhrazených úroků z této půjčky ve výši 89.320.404,-Kč.

Hradecká energetika s.r.o. závazek z titulu krátkodobé půjčky ve výši 0,00 Kč a neuhrazených úroků z této půjčky ve výši 458.836,-Kč.

Rezidence Maniny a.s. závazek z titulu krátkodobé půjčky ve výši 4.026.180,- Kč a neuhrazených úroků z této půjčky ve výši 201.281,-Kč.

ANNAAM s.r.o. závazek z titulu krátkodobé půjčky ve výši 8.042.466,- Kč a neuhrazených úroků z této půjčky ve výši 195.773,- Kč.

EKVITA INVEST, a.s. závazek z titulu dlouhodobého úvěru (30.4.2023) ve výši 20 000 000,-Kč a neuhrazených úroků z této půjčky ve výši 0,- Kč.

Ekvita Invest, a.s. závazek z titulu dlouhodobého úvěru (30.4.2023) ve výši 114 900 000,-Kč a neuhrazených úroků z této půjčky ve výši 22.920.452,- Kč.

HK energetika s.r.o. závazek z titulu krátkodobé půjčky ve výši 13.940.205,- Kč a neuhrazených úroků z této půjčky ve výši 2.837.139,- Kč.

Finapra Holding a.s. závazek z titulu krátkodobé půjčky ve výši 38.150.000,- Kč a neuhrazených úroků z této půjčky ve výši 5.835.081,- Kč.

Industrial Park Liberec a.s. závazek z titulu krátkodobé půjčky ve výši 60.000,- Kč a neuhrazených úroků z této půjčky ve výši 4.947,- Kč.

FIS M a.s. závazek z titulu krátkodobé půjčky ve výši 665.000,- Kč a neuhrazených úroků z této půjčky ve výši 72.604,- Kč.

Všechny výše uvedené půjčky a úvěry jsou úročeny obvyklým úrokem.

Z právních úkonů uskutečněných s osobami ve skupině nebo v zájmu či na popud osob ve skupině nevznikla společnosti žádná újma.

Členství ve skupině přináší výhody, jasnou vizi, sdílení informací, využívání zkušeností s cílem optimalizace procesů a zkvalitnění služeb. Společnost hodnotí výhody členství jako převažující.

Za představenstvo společnosti

V Praze, dne 31.3.2022

FINAPRA Investment a.s.

Michal Zítka – jediný člen představenstva



TOP GOLF BOWE INC. s.r.o.

aktivní společnost

z. o.p.s.

Vřesovičská 428/5, 155 02 Praha 5

IČO 2602987, OR MS PRAHA B, v. 8000