

# ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

**za období**

od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019

**subjekt**

HOPR GROUP, a.s.

**se sídlem**

Brno, Cihlářská 643/19  
PSČ 60200

Obsah:

Zpráva auditora

Rozvaha v plném rozsahu k 31. 12. 2019

Výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu za rok končící 31. 12. 2019

Příloha v účetní závěrce k 31. 12. 2019

Výroční zpráva k 31. 12. 2019

Praha dne 22. 6. 2020



## Zpráva nezávislého auditora za rok 2019

### Ověřovaný subjekt:

Firma: HOPR GROUP, a.s.  
Sídlo: Brno, Cihlářská 643/19, PSČ 602 00  
IČ: 48910732  
Statutární ředitel: Bc. Bohdana Hošková, MBA

### Ověřovatel:

Auditorská společnost: **DIRECT ECONOMY a.s.**  
Sídlo: Malešická 1936/39, Praha 3  
IČ: 26206714  
Č. oprávnění: 460  
Zastoupená: předsedou představenstva  
Ing. Vladislavem Šupou  
auditor č. opr.1904



## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionáři společnosti HOPR GROUP, a.s.

### *Výrok auditora*

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti HOPR GROUP, a.s. 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 v příloze této účetní závěrky.

**Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti HOPR GROUP, 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 ředitel 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 způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, jíž 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 ředitele a správní rady Společnosti za účetní závěrku***

Statutární ředitel 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 ředitel 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 představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá 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 vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

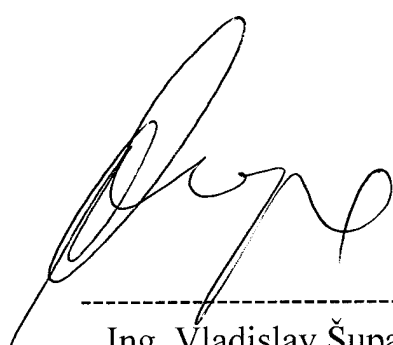
Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární ředitel Společnosti uvedl 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 statutárního ředitele a správní radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.



Ing. Vladislav Šupa  
auditor, č. oprávnění KA ČR 1904



DIRECT ECONOMY a.s.  
č. oprávnění KA ČR 460  
Ing. Vladislav Šupa  
předseda představenstva

## ROZVAHA v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

HOPR GROUP, a.s.

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

**ke dni 31.12.2019**  
( v celých tisících Kč )

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

Cihlářská 643/19  
Brno - Veveří  
602 00

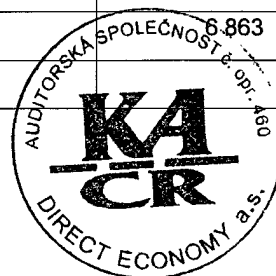
1 x příslušnému finančnímu  
úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2019		48910732

Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM <span style="float: right;">Součet A. až D.</span>	1	135 637	8 664	126 973	129 441
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2				
B.	Stálá aktiva <span style="float: right;">Součet B.I. až B.III.</span>	3	86 423	8 664	77 759	78 415
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek <span style="float: right;">Součet I.1. až I.5.</span>	4				
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	5				
B.I.2.	Ocenitelná práva	6				
B.I.2.1.	Software	7				
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	8				
B.I.3.	Goodwill	9				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10				
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dl. nehmotný majetek a nedokončený dl. nehmotný majetek	11				
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek <span style="float: right;">Součet II.1. až II.5.</span>	14	45 811	8 664	37 147	37 803
B.II.1.	Pozemky a stavby	15	39 304	3 915	35 389	34 785
B.II.1.1.	Pozemky	16	4 433		4 433	4 433
B.II.1.2.	Stavby	17	34 871	3 915	30 956	30 352
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	3 438	2 561	877	1 583
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	19				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20	3 041	2 188	853	1 435
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	21				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	22	3 041	2 188	853	1 435
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23				
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek a nedokončený dl. hmotný majetek	24	28		28	
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25				
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	28		28	
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek <span style="float: right;">Součet III.1. až III.7.</span>	27	40 612		40 612	40 612
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	28	112			112
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	29				
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	30				



Označení a	AKTIVA b	Čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	31				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	32				
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	33	40 500		40 500	40 500
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	34				
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	35				
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	36				
C.	Oběžná aktiva <span style="float:right">Součet C.I. až C.IV.</span>	37	48 338		48 338	49 805
C.I.	Zásoby <span style="float:right">Součet I.1. až I.5.</span>	38	5 147		5 147	5 260
C.I.1.	Materiál	39				
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	40	2 534		2 534	4 285
C.I.3.	Výrobky a zboží	41	2 613		2 613	975
C.I.3.1.	Výrobky	42	2 560		2 560	922
C.I.3.2.	Zboží	43	53		53	53
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	44				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	45				
C.II.	Pohledávky <span style="float:right">Součet II.1. až II.3.</span>	46	39 117		39 117	41 799
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47	30 500		30 500	33 500
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	48				
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	49	30 500		30 500	33 500
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	50				
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	51				
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	52				
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	53				
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54				
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	55				
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	56				
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	8 617		8 617	8 299
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	406		406	413
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	59				
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	60				
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	61	8 211		8 211	7 886
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	62				
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63				
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	64	435		435	492
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	68		68	271
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	66	845		845	703
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	67	6 863		6 863	6 420
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv	144				





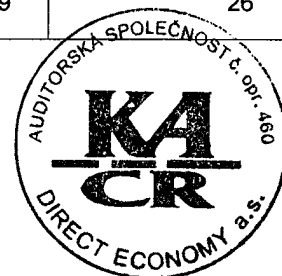
Označení a	AKTIVA b	Čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.II.3.1.	Náklady příštích období	145				
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštích období	146				
C.II.3.3.	Příjmy příštích období	147				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek Součet III.1. až III.2.	68				
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	69				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	70				
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	4 074		4 074	2 746
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	220		220	276
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	3 854		3 854	2 470
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1. až D.3.	74	876		876	1 221
D.1.	Náklady příštích období	75	875		875	1 221
D.2.	Komplexní náklady příštích období	76				
D.3.	Příjmy příštích období	77	1		1	



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	126 973	129 441
A.	Vlastní kapitál	Součet A.I. až A.VI.	79	20 202	29 414
A.I.	Základní kapitál	Součet I.1. až I.3.	80	10 688	10 688
A.I.1.	Základní kapitál		81	10 688	10 688
A.I.2.	Vlastní podíly (-)		82		
A.I.3.	Změny základního kapitálu		83		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	Součet II.1. až II.2.	84	16 000	16 000
A.II.1.	Ážio		85		
A.II.2.	Kapitálové fondy		86	16 000	16 000
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy		87	16 000	16 000
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)		88		
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		89		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)		90		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		91		
A.III.	Fondy ze zisku	Součet III.1. až III.2.	92		
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy		93		
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy		94		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	Součet IV.1. až IV.2.	95	2 726	8 919
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)		96	2 726	8 919
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		98		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)		99	-9 212	-6 193
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)		100		
B. + C.	Cizí zdroje	Součet B. + C.	101	106 354	99 588
B.	Rezervy	Součet B.1. až B.4.	102		
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky		103		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů		104		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		105		
B.4.	Ostatní rezervy		106		

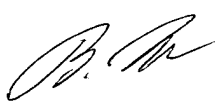


Označení	PASIVA		čís. řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b		c	5	6
C.	Závazky	Součet C.I. až C.III.	107	106 354	99 588
C.I.	Dlouhodobé závazky	Součet I.1. až I.9.	108	92 392	93 478
C.I.1.	Vydané dluhopisy		109	80 000	80 000
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		110		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy		111	80 000	80 000
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím		112	12 392	13 478
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy		113		
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů		114		
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě		115		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		116		
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv		117		
C.I.8.	Odložený daňový závazek		118		
C.I.9.	Závazky - ostatní		119		
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům		120		
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní		121		
C.I.9.3.	Jiné závazky		122		
C.II.	Krátkodobé závazky	Součet II.1. až II.8.	123	13 962	6 110
C.II.1.	Vydané dluhopisy		124		
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		125		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy		126		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím		127		
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy		128	1 387	1 228
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů		129	372	636
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě		130		
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		131	12 000	4 000
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv		132		
C.II.8.	Závazky ostatní		133	203	246
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům		134		
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci		135		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům		136	101	122
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		137	50	63
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace		138	11	7
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní		139	32	28
C.II.8.7.	Jiné závazky		140	9	26



Označení a	<b>PASIVA</b> b	čís. řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
C.III.	Časové rozlišení pasiv Součet III.1. až III.2.	148		
C.III.1.	Výdaje příštích období	149		
C.III.2.	Výnosy příštích období	150		
D.	Časové rozlišení pasiv Součet D.1. až D.2.	141	417	439
D.1.	Výdaje příštích období	142	85	203
D.2.	Výnosy příštích období	143	332	236



Sestaveno dne: 15.06.2020		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou  Bc.Bohdana Hošková, MBA statutární ředitel 
Právní forma účetní jednotky  akciová společnost	Předmět podnikání Pronájem a správa vlastních nemovitostí Výstavba budov	Pozn.: <b>HOPR GROUP, a.s.</b> Cihlářská 643/19, 602 00 Brno IČ: 48910732, DIČ: CZ48910732

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 **31.12.2019**  
( v celých tisících Kč )

Rok	Měsíc	IČ
2019		48910732

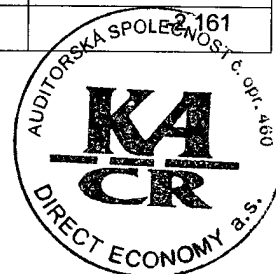
Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

HOPR GROUP, a.s.

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

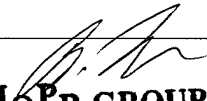
Cihlářská 643/19  
Brno - Veveří  
602 00

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	3 522	8 773
II.	Tržby za prodej zboží	2		193
A.	Výkonová spotřeba <span style="float:right">Součet A.1. až A.3.</span>	3	5 874	5 738
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		184
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	949	890
A. 3.	Služby	6	4 925	4 664
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7	-1 163	2 199
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady <span style="float:right">Součet D.1. až D.2.</span>	9	2 087	2 988
D. 1.	Mzdové náklady	10	1 524	2 164
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	563	824
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	498	676
D. 2.2.	Ostatní náklady	13	65	148
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti <span style="float:right">Součet E.1. až E.3.</span>	14	1 914	1 977
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	1 914	1 977
E. 1.1.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	1 914	1 977
E. 1.2.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17		
E. 2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		
III.	Ostatní provozní výnosy <span style="float:right">Součet III.1. až III.3.</span>	20	318	4 566
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	173	4 448
III. 2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	145	118
F.	Ostatní provozní náklady <span style="float:right">Součet F.1. až F.5.</span>	24	324	2 791
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	122	2 576
F. 2.	Prodáný materiál	26		
F. 3.	Daně a poplatky	27	43	54
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	159	161
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) <span style="float:right">I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.</span>	30	-5 196	2 161



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. až IV.2.	31		
IV. 1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32		
IV. 2.	Ostatní výnosy z podílů	33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku      Součet V.1. až V.2.	35		
V. 1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36		
V. 2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy      Součet VI.1. až VI.2.	39	4 455	4 456
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	4 455	4 456
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41		
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady      Součet J.1. až J.2.	43	8 443	8 458
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	8 000	8 000
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	443	458
VII.	Ostatní finanční výnosy	46		1
K.	Ostatní finanční náklady	47	28	31
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)      IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	-4 016	-4 032
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)      * (ř. 30) + * (ř. 48)	49	-9 212	-6 193
L.	Daň z příjmů      Součet L.1. až L.2.	50		
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51		
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)      ** (ř. 49) - L.	53	-9 212	-6 193
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)      ** (ř. 53) - M.	55	-9 212	-6 193
*	Čistý obrat za účetní období      I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	8 295	17 989



Sestaveno dne: 15.06.2020		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou Bc.Bohdana Hoškova, MBA statutární ředitel	
Právní forma účetní jednotky akciová společnost	Předmět podnikání Pronájem a správa vlastních nemovitostí Výstavba budov	Pozn.:	 <b>HOPR GROUP, a.s.</b> Cihlářská 643/19, 602 00 Brno IČ: 48910732, DIČ: CZ48910732

**Příloha v účetní závěrce za rok 2019  
sestavené k rozvahovému dni 31. 12. 2019  
v plném rozsahu**

Příloha je zpracována v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví a s vyhláškou  
č.500/2002 Sb., v platném znění  
Hodnotové údaje jsou vykázány v celých tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.

**Příloha v účetní závěrce za rok 2019**

HOPR GROUP, a.s.



## Struktura přílohy v účetní závěrce

### A. Obecné údaje

- A.1. *Popis účetní jednotky*
- A.2. *Údaje o účetní závěrce*

### B. Předpoklady pro vypracování účetní závěrky

#### B.1. *Obecné účetní zásady*

- B.1.1. Dlouhodobý nehmotný majetek
- B.1.2. Dlouhodobý hmotný majetek
- B.1.3. Finanční majetek (dlouhodobý, krátkodobý)
- B.1.4. Zásoby
- B.1.5. Pohledávky
- B.1.6. Dluhy
- B.1.7. Rezervy
- B.1.8. Vlastní kapitál
- B.1.9. Operace v cizí měně
- B.1.10. Účetnictví nákladů a výnosů
- B.1.11. Daně z příjmů
- B.1.12. Přehled o peněžních tocích

#### B.2. *Doplňující údaje k Rozvaze a Výkazu zisku a ztráty*

- B.2.1. Dlouhodobý nehmotný majetek
- B.2.2. Dlouhodobý hmotný majetek
- B.2.3. Finanční leasing
- B.2.4. Finanční majetek (dlouhodobý, krátkodobý)
- B.2.5. Zásoby
- B.2.6. Pohledávky
- B.2.7. Finanční deriváty
- B.2.8. Dluhy a úvěry
- B.2.9. Rezervy
- B.2.10. Vlastní kapitál
- B.2.11. Účtování nákladů a výnosů
- B.2.12. Daně z příjmů

### C. Ostatní údaje

- C.1. *Události po rozvahovém dni*
- C.2. *Další informace*





**A.1. Popis účetní jednotky**

Obchodní firma IČ	HOPR GROUP, a.s. 48910732	
Sídlo	Cihlářská 643/19, Veverí, 602 00 Brno	
Právní forma	akciová společnost	
Předmět podnikání	Provádění staveb, jejich změn a odstraňování Podnikání v oblasti nakládání s nebezpečnými odpady Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 – 3 živnostenského zákona: Obory činností: ** Chov zvířat a jejich výcvik (s výjimkou živočišné výroby) ** realitní činnost, správa a údržba nemovitostí ** reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení ** služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy ** pronájem a půjčování věcí movitých ** provozování vodovodů a kanalizací a úprava a rozvod vody ** nakládání s odpady (vyjma nebezpečných) ** zprostředkování obchodu a sužeb ** velkoobchod a maloobchod ** zastavárenská činnost a maloobchod s použitým zbožím	
Datum vzniku obchodní společnosti	14.6.1993	
Osoby, které mají podstatný vliv na této účetní jednotce	Jméno a příjmení	%
	Bc. Bohdana Hošková, MBA	100
Statutární ředitel	Bc. Bohdana Hošková, MBA	



## A.2. Údaje o účetní závěrce

Účetní období:	1. 1. 2019 – 31. 12. 2019
Rozvahový den:	31. 12. 2019
Okamžik sestavení účetní závěrky:	15.6.2020
Měna sestavení účetní závěrky:	CZK

Účetní závěrka za účetní období 2019 podléhá zákonné povinnosti ověření auditorem v souladu s § 20 zákona 563/1991 Sb., o účetnictví v platném znění.

## B. Předpoklady pro vypracování účetní závěrky

### B.1. obecné účetní zásady

Účetnictví účetní jednotky je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví v platném znění, vyhláškou 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, v plném znění, a Českými účetními standardy pro podnikatele v plném znění.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, zejména pak zásadu oceňování majetku historickými cenami (není-li dále uvedeno jinak), zásadu věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách i v budoucím účetním období.

#### B.1.1. Dlouhodobý nehmotný majetek

Nemá ve společnosti náplň.



### B.1.2. Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobým hmotným majetkem rozumíme majetek, jehož pořizovací cena je vyšší než 40 tis. Kč a doba jeho použitelnosti převyšuje jedno účetní období.

Nakoupený dlouhodobý hmotný majetek oceňuje účetní jednotka v pořizovacích cenách. Součástí vedlejších pořizovacích nákladů jsou zejména doprava a provize. Úroky z úvěru nejsou součástí ocenění majetku.

Dlouhodobý hmotný majetek vyrobený vlastní činností – ve společnosti nemá náplň.

Dlouhodobý hmotný majetek získaný bezplatně – ve společnosti nemá náplň.

Ocenění dlouhodobého hmotného majetku se snižuje o dotace ze státního rozpočtu.

V případě, že bylo na dlouhodobém hmotném majetku provedeno technické zhodnocení, které u jednotlivého majetku za zdaňovací období v úhrnu převýšilo částku 40 tis. Kč, potom toto zvyšuje pořizovací cenu dlouhodobého hmotného majetku.

Dlouhodobý hmotný majetek je odpisován na základě jeho předpokládané doby ekonomické životnosti, a to následovně:

Dlouhodobý hmotný majetek	Ekonomická životnost
Budovy, stavby	240 – 600 měsíců
Zvířata	60 měsíců
Automobily	60 měsíců
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	60 měsíců

Účetní odpisy jsou stanoveny odlišně od výše odpisů dle zákona o daních z příjmů (daňových odpisů).

Dlouhodobý hmotný majetek je vykazován v pořizovacích cenách snížených o oprávký.

Opravné položky k majetku nebyly tvořeny.

### B.1.3. Finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména zápůjčky a úvěry s dobou splatnosti delší než jeden rok, majetkové účasti. Podíly se oceňují pořizovacími cenami.

Krátkodobý finanční majetek tvoří zejména peněžní prostředky. Peněžní prostředky tvoří ceniny, peníze v hotovosti a na bankovních účtech.



#### *B.1.4. Zásoby*

Nakupované zásoby (materiál, zboží) jsou oceňovány na úrovni skutečné pořizovací ceny způsobem A. Součástí vedlejších pořizovacích nákladů jsou zejména doprava a provize. Pro oceňování úbytku zásob téhož druhu je využívána metoda FIFO.

Výrobky a nedokončená výroba se oceňují skutečnými vlastními náklady. Vlastní náklady zahrnují vždy přímé materiálové náklady a nakoupené služby, a nepřímé náklady, jako např. vyvolané investice.

#### *B.1.5. Pohledávky*

Pohledávky jsou v okamžiku jejich vzniku oceňovány jmenovitou hodnotou, a to jak dlouhodobé pohledávky, tak i krátkodobé pohledávky. Pohledávky se rozdělují na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců), s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

K rozvahovému dni může být jejich ocenění upraveno o případné opravné položky k pochybným a nedobytným částkám. Účetní jednotka vytváří opravné položky k pohledávkám na základě analýzy doby splatnosti pohledávek.

#### *B.1.6. Dluhy*

Dluhy jsou v okamžiku jejich vzniku oceňovány jmenovitou hodnotou, a to jak dlouhodobé, tak i krátkodobé dluhy.

Dlouhodobé i krátkodobé úvěry se vykazují ve jmenovité hodnotě.

#### *B.1.7. Rezervy*

Rezervami rozumíme jisté dluhy s nejistým časovým určením a nejistou výší. V roce 2019 nebyly rezervy tvořeny a účetní jednotka nevytváří rezervy na opravy hmotného majetku.



### *B.1.8. Vlastní kapitál*

Vlastní kapitál tvoří základní kapitál, ostatní kapitálový fond, neuhrazená ztráta minulých let, nerozdělený zisk minulých let a výsledek hospodaření za účetní období.

### *B.1.9. Operace v cizí měně*

Účetní jednotka používá v průběhu účetního období pro přepočtení cizích měn k datu účetní operace pevný, vnitřně stanovený kurz, vyhlášený ČNB, který je aktualizován pravidelně první pracovní den v měsíci.

K rozvahovému dni jsou veškerá aktiva a pasiva v cizí měně oceňována kurzem ČNB k rozvahovému dni, přičemž kurzové rozdíly jsou součástí finančního výsledku hospodaření.

### *B.1.10. Účtování nákladů a výnosů*

Veškeré výnosy a náklady jsou zachyceny v účetním období, s nímž věcně a časově souvisí.

### *B.1.11. Daně z příjmů*

Splatná daň z příjmů za účetní období je vypočítávána ze zdanitelného zisku. Ten se odlišuje od účetního zisku před zdaněním, a to na základě daňové neúčinnosti vybraných nákladů a výnosů, navíc nezahrnuje položky, které dani nepodléhají, popřípadě nejsou daňové odpočitatelné, případně dalších úprav základu daně ke zdanění. Dluh z titulu splatné daně z příjmů je vypočítán na základě sazby daně z příjmů platné pro dané zdaňovací období.

### *B.1.12. Přehled o peněžních tocích*

Přehled o peněžních tocích účetní jednotka nesestavila.



**B.2. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY****B.2.1 Dlouhodobý nehmotný majetek**

Ve společnosti nemá v roce 2019 náplň

**B.2.2 Dlouhodobý hmotný majetek**

Přehled dlouhodobého hmotného majetku

majetek	021	022	031	026	029	☼	042	052	Celkem majetek
	Stavby	Samos. movit. věci a soubory mov. věci	Pozemky	Dospělá zvířata a jejich skupiny	Jiný dlouh. hm. majetek	Celkem			
PS 1.1. (+)	33 559	3 669	4 433	3 041		44 702	0	0	44 702
nákup zařazení (+)	1 312	40				1 352	28		1 380
prodej likvidace škoda (-)		271				271			271
<b>KS 31.12. (+)</b>	<b>34 871</b>	<b>3 438</b>	<b>4 433</b>	<b>3 041</b>	<b>0</b>	<b>45 783</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>45 811</b>

**Oprávký k DHM**

oprávky	081	082	031	086	089		094	052	Celkem majetek
	Stavby	Samos. movit. věci a soubory mov. věci	Pozemky	Dospělá zvířata a jejich skupiny	Jiný dlouh. hm. majetek	Celkem	opravná položka	opravná položka	
PS 1.1. (+)	3 207	2 086		1 606		6 899	0	0	6 899
odpisy (+)	708	624		582		1 914			1 914
541,543 (-)		122				122			122
prodej likvidace škoda (-)		271				271			271
<b>KS 31.12. (+)</b>	<b>3 915</b>	<b>2 561</b>		<b>2 188</b>		<b>8 664</b>		<b>0</b>	<b>8 664</b>
<b>Zůstatková cena</b>	<b>30 956</b>	<b>877</b>	<b>4 433</b>	<b>853</b>		<b>37 119</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>37 147</b>

K 31. 12. 2019 účetní jednotka eviduje zařazený dlouhodobý hmotný majetek v celkové pořizovací ceně 45.783.tis.Kč, oprávký v celkové výši 8.664.tis.Kč. Účetní jednotka v 2019 zařadila nový majetek v hodnotě 1.352.tis.Kč.

Opravné položky k dlouhodobému majetku nebyly vytvořeny.



**B.2.3. Finanční leasing**

- v roce 2017 uzavřena Smlouva o finančním leasingu ,  
doba trvání leasingové smlouvy – 54 měsíců  
časové rozlišení nákladů – zůstatek na účtu AE 381 110 k 31.12.2019 ve výši  
225.tis.Kč
- V roce 2018 uzavřena Smlouva o finančním leasingu  
doba trvání leasingové smlouvy – 60 měsíců  
Časové rozlišení nákladů – zůstatek na účtu AE 381 120 k 31.12.2019 ve výši  
612.tis.Kč

**B.2.4. Finanční majetek (krátkodobý, dlouhodobý)**

K 31. 12. 2019 účetní jednotka eviduje mimo krátkodobého finančního majetku (peněžní prostředky v pokladně a na účtech) i níže uvedený dlouhodobý finanční majetek:

- 1) podíl – členská práva v Realitním bytovém družstvu, se sídlem Před lipami 312/17, Nová Ulice, 779 00 Olomouc, IČO 268 18 680
- 2) Obchodní podíl 100% - Building plot Brno 2017 s.r.o. , se sídlem Litovelská 1340/2c , Nová Ulice, 779 00 Olomouc, IČO 059 99 634
- 3) zápůjčky a úvěry – ostatní - jistina dle uzavřených smluv

	Zůstatek k 1.1.2019	Zůstatek k 31.12.2019
Podíl 20% v Realitním bytovém družstvu	12	12
Podíl 100 % v Building plot Brno 2017 s.r.o.	100	100
Zápůjčky a úvěry – ostatní	40 500	40 500

Popis	Přírůstek v 2019	Úbytek v 2019	Rozdíl
Podíl v Realitním bytovém družstvu	0	0	0
Podíl v Building plot Brno 2017 s.r.o.	0	0	0
Zápůjčky a úvěry – ostatní	0	0	0



**B.2.5. Zásoby**

Ocenění nepotřebných, zastaralých a pomaluobrátkových zásob se snižuje na prodejní cenu prostřednictvím účtu opravných položek, který se v příložené rozvaze vykazuje ve sloupci korekce. Opravná položka nebyla tvořena.

**B.2.6. Pohledávky**

Celková výše pohledávek, dlouhodobých a krátkodobých, je k 31.12.2019 ve výši 39 117.tis. Kč.

Společnost nemá závazkové vztahy (pohledávky) kryté věcnými zárukami.

K 31. 12. 2019 účetní jednotka eviduje **krátkodobé pohledávky v celkové hodnotě 8 617.tis.Kč**. Z toho jsou pohledávky z obchodních vztahů v celkové výši 406.tis.Kč.

Přehled pohledávek podle doby splatnosti je uveden v níže uvedené tabulce:

Splatnost	Běžné období	Minulé období
Před lhůtou splatnosti	277	293
Po lhůtě splatnosti	129	120
do 30 dní	122	120
30 - 90 dní	1	0
91 - 180 dní	6	0
181 - 360 dní	0	0
nad 360 dní	0	0
<b>celkem</b>	<b>406</b>	<b>413</b>

**Přehled opravných položek k pohledávkám:**

Opravné položky k:	Zůstatek k 1.1.		Tvorba		Zúčtování		Zůstatek k 31.12.	
	běžné období	minulé období	běžné období	minulé období	běžné období	Minulé období	běžné období	Minulé období
pohledávky - zák. § 8	0	0	0	0	0	0	0	0



pohledávky - zák. § 8a	0	0	0	0	0	0	0	0
pohledávky - zák. § 8c	0	0	0	0	0	0	0	0
Účetní	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	0	0	0	0	0	0	0	0

K 31. 12. 2019 účetní jednotka eviduje **dlouhodobé pohledávky v celkové výši 30 500 tis.Kč.** Z toho je dlouhodobá pohledávka za ovládající osobou ve výši 30 500tis.Kč.

	Stav k 1.1.2019	Stav k 31.12.2019
Pohledávky za ovládající osobou	33 500	30 500
Poskytnuté dlouhodobé provozní zálohy	6	0

V průběhu roku byl úbytek pohledávek za ovládající osobou z důvodu částečné úhradě ve výši 3 mil.Kč.

### **B.2.7. Finanční deriváty**

– nemá náplň

### **B.2.8. Dluhy a úvěry**

Celková výše závazků, dlouhodobých a krátkodobých, je k 31.12.2019 ve výši 106.354.tis.Kč.

Společnost nemá závazkové vztahy (dluhy) kryté věcnými zárukami.

Výše závazkových vztahů (dluhy), které mají k rozvahovému dni **splatnost delší než 5 let:**

- Dlouhodobý úvěr na rekonstrukci budovy
- Vydané upsané dluhopisy

K 31. 12. 2019 účetní jednotka eviduje celkovou výši dlouhodobého úvěru ve výši 12.392.tis. Kč, splatnost 25.6.2029 . v roce 2019 splacena jistina ve výši 1.086. tis.Kč

Krátkodobý úvěr společnost k 31.12.2019 nemá.



Úvěr	Zůstatek k 1.1.2019	Zůstatek k 31.12.2019	Typ úvěru
Rekonstrukce budovy sila	13 478	12 392	Dlouhodobý
<b>Celkem</b>	<b>13 478</b>	<b>12 392</b>	

K 31. 12. 2019 účetní jednotka eviduje dlouhodobý závazek z titulu vydaných upsaných dluhopisů ve výši 80 mil.Kč.

Vydané dluhopisy	Zůstatek k 1.1.2019	Zůstatek k 31.12.2019	splatnost
Listinné	40 000	40 000	31.12.2032
Zaknihované	40 000	40 000	15.12.2032
<b>Celkem</b>	<b>80 000</b>	<b>80 000</b>	

K 31. 12. 2019 účetní jednotka eviduje krátkodobé závazky v celkové výši 13 962. tis. Kč.

Z toho je hodnota 12 000.tis.Kč z titulu úroků z vydaných dluhopisů a hodnota 162. tis. Kč z titulu mezd a odvodů.

Z celkové výše 13 962 tis.Kč jsou krátkodobé závazky z obchodních vztahů ve výši 372 tis.Kč. Přehled těchto dluhů dle doby splatnosti je uveden níže v tabulce:

Splatnost	Běžné období	Minulé období
Ve splatnosti	372	627
Po splatnosti:	0	9
do 30 dní	0	8
30 - 90 dní	0	1
91 - 180 dní	0	0
181 - 360 dní	0	0
nad 360 dní	0	0
<b>Celkem</b>	<b>372</b>	<b>636</b>

Společnost neeviduje dluhy na zdravotní a sociální pojištění a daňové nedoplatky u místně příslušných finančních orgánů po splatnosti.



**B.2.9. Rezervy**

Společnost v roce 2019 rezervy netvořila a k 31.12.2019 nemá vytvořené žádné rezervy.

**B.2.10. Vlastní kapitál**

<b>Přehled o změnách vlastního kapitálu</b>				
<b>Položka</b>	<b>Počáteční stav</b>	<b>zvýšení</b>	<b>Snížení</b>	<b>Konečný Zůstatek</b>
<b>A) Základní kapitál zapsaný (účet 411)</b>	10 688	0	0	10 688
<b>B) Základní kapitál nezapsaný (účet 419)</b>	0	0	0	0
<b>C) A.+/-B. se zohledněním účtu 252</b>	0	0	0	0
<b>D) Emisní ážio</b>	0	0	0	0
<b>E) Rezervní fondy (účet 421)</b>	0	0	0	0
<b>F) Ostatní fondy ze zisku (účty 422, 423, 427)</b>	0	0	0	0
<b>G) Kapitálové fondy (účet 413)</b>	16 000	0	0	16 000
<b>H) Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření</b>	0	0	0	0
<b>Jiný výsledek hospodaření (426)</b>	0	0	0	0
<b>I) Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)</b>	8 919 -6193			2 726
<b>J) Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)</b>			-9 212	0 0
<b>Celkem vlastní kapitál</b>	<b>29 414</b>	<b>0</b>	<b>-9 212</b>	<b>20 202</b>



Účetní jednotka vykazuje kladný vlastní kapitál ve výši 20.202.tis. Kč. Účetní jednotka předpokládá v dalších letech navýšení vlastního kapitálu ze zisku následujících období.

### B.2.11. Účtování nákladů a výnosů

K 31. 12. 2019 účetní jednotka vykazuje následující osobní náklady

Druh plnění	Popis	Běžné účetní období
Zaměstnanci	Průměrný počet zaměstnanců	9,49
	z toho členů vedení	1
mzdové náklady	Mzdové náklady celkem	1 524
sociální a zdravotní pojištění	SP a ZP pojištění celkem	498
	Zákonné sociální náklady	55
	Ostatní sociální náklady	10
statutární orgán	Odměny – stat.ředitel	0
	SP,ZP – stat.ředitel	0
<b>Osobní náklady celkem</b>		<b>2 087</b>

K 31. 12. 2019 vykazuje účetní jednotka následující výnosy z běžné činnosti

Popis	Běžné období		
	Celkem	Tuzemsko	Zahraničí
Tržby za prodej zboží	0	0	0
Tržby z prodeje vl. výr.	0	0	0
Tržby z prodeje služeb	3 522	3 522	0
Tržby z prodeje DHM	173	173	0
Finanční výnosy	4 455	4 455	0
Ostatní výnosy	145	145	0
<b>Celkem</b>	<b>8 295</b>	<b>8 295</b>	<b>0</b>



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

	Běžné období	Minulé období
<u>Tržby z prodeje výrobků a služeb</u>	3 522	8 773
V roce 2019 byly výnosy ze správy a pronájmu vlastních nemovitostí. V roce 2018 byl i prodej vl.výrobků (výstavba budov).		

### B.2.12. Daně z příjmů

Za účetní období roku 2019 nemá společnost splatnou daň z příjmu.

## C. Ostatní informace

### C.1. Události po rozvahovém dni do dne sestavení účetní závěrky

Od rozvahového dne do okamžiku sestavení účetní závěrky za účetní období od 1.1.2019 do 31.12.2019 nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku.

### C.2. Další informace

#### C.2.1. Dotace

Účetní jednotka přijala v účetním období 2019 dotace ve výši 37,6 tis. z úřadu práce.

#### C.2.2. Drobný majetek neuvedený v rozvaze není evidován.

#### C.2.3. Rozpis hmotného majetku zatíženého zástavním právem:

- na budově č.p. 1340, která je součástí pozemku p.č. st. 2473, na pozemku p.č. st. 2473, pozemku p.č. 444/3, p.č. 444/5, p.č. 809/23, p.č. 2178, vše v katastrálním území Nová Ulice, obci Olomouc. Uvedené zástavní právo bylo zřízeno zástavní smlouvou ze dne 21.5.2013 s právními účinky vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí ke dni 22.5.2013 za účelem zajištění závazků společnosti ze Smlouvy o úvěru uzavřené dne 29.3.2013 s UniCredit Bank Czech Republic, a.s.;



#### C.2.4. Výzkum a vývoj

Výzkum a vývoj v roce 2018 a 2019 nebyl realizován.

#### C.2.5. Odložená daň

Společnost v roce 2019 z titulu rozdílné účetní a daňové zůstatkové ceny dlouhodobého majetku, daňových ztrát s možností uplatnění v následujících letech a závazků z nezaplacených úroků má odloženou daňovou pohledávku ve výši 1.050.tis.Kč. O této odložené daňové pohledávce není účtováno.

#### C.2.6. Předpoklad nepřetržitého trvání společnosti

Účetní závěrka k 31. prosinci 2019 byla zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání. Předpokládáme, že vládu vyhlášený stav nouze a přijetí opatření za účelem zmírnění dopadů šířící se virové pandemie by nemělo mít zásadní vliv na hospodaření společnosti a předpokládáme nepřetržité trvání účetní jednotky v dalším období.

#### C.2.7. Opravy minulých let

V roce 2019 nemá náplň.

#### C.2.8. Transakce, které účetní jednotka uzavřela se spřízněnou stranou, a které nebyly uzavřeny za běžných tržních podmínek

V roce 2019 nemá náplň

#### C.2.9. Výše záloh, závdavků, zápůjček a úvěrů poskytnutých členům správních orgánů

V roce 2019 nemá náplň

#### C.2.10. Celková výše závazkových vztahů (pohledávek a dluhů), podmíněných závazkových vztahů a poskytnutých věcných záruk, které nejsou vykázány v rozvaze,

- v minulých letech odepsané promlčené závazky v celkové výši 143.110,-Kč, tyto jsou evidovány v podrozvaze



Okamžik sestavení účetní závěrky: 15. 6. 2020

Sestavil: V.Blumertová

Podpis statutárního ředitele účetní jednotky: Bc. Bohdana Hošková, MBA



**HOPR GROUP, a.s.**  
Cihlářská 643/19, 602 00 Brno  
IČ: 48910732, DIČ: CZ48910732



# **VÝROČNÍ ZPRÁVA**

## **společnosti HOPR GROUP, a.s.**

### **za rok 2019**





## OBSAH:

- I. Základní údaje o společnosti
- II. Zpráva statutárního ředitele o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku ke dni 31.12.2019
- III. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za účetní období roku 2019
- IV. Účetní závěrka sestavená ke dni 31.12.2019
- V. Zpráva auditora k účetní závěrce k 31.12.2019



# I. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI HOPR GROUP, a.s.

Obchodní firma: **HOPR GROUP, a.s.**  
Sídlo: Cihlářská 643/19, Veverří, 602 00 Brno  
IČ: 48910732  
DIČ: CZ48910732  
Právní forma: akciová společnost  
(dále jen „Společnost“)

Společnost byla zřízena ustavující valnou hromadou dne 26. května 1993. Do obchodního rejstříku byla zapsaná dne 14. června 1993 a nyní je vedena u Krajského soudu v Brně v oddílu B, vložce 1076.

## Předmět podnikání Společnosti:

- podnikání v oblasti nakládání s nebezpečnými odpady
- provádění staveb, jejich změn a odstraňování
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona:

obory činnosti:

- chov zvířat a jejich výcvik (s výjimkou živočišné výroby)
- provozování vodovodů a kanalizací a úprava a rozvod vody
- nakládání s odpady (vyjma nebezpečných)
- zprostředkování obchodu a služeb
- velkoobchod a maloobchod
- zastavárenská činnost a maloobchod s použitým zbožím
- nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí
- pronájem a půjčování věcí movitých
- reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení
- služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy

## Základní jmění Společnosti činí 10 687 500 Kč a je rozvrženo do:

- 310 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 25.000 Kč
- 235 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 12.500 Kč

Společnost se podřídila zákonu č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „Zákon o obchodních korporacích“) jako celku. Zápis této skutečnosti do obchodního rejstříku byl proveden dne 15.9.2015. V souvislosti s podřízením se Zákonu o obchodních korporacích zvolila Společnost monistický systém vnitřní struktury společnosti, kdy orgány společnosti tvoří správní rada a statutární ředitel.

## Orgány Společnosti:

### Statutární orgán

Statutárním orgánem Společnosti je **statutární ředitel**, paní Bc. Bohdana Hošková, MBA, dat. nar. 30.5.1971, Před lipami 312/17, Nová Ulice, 779 00 Olomouc.

### Kontrolní orgán

Kontrolním orgánem Společnosti je jednočlenná **správní rada**. Jediným členem správní rady je paní **Bc. Bohdana Hošková, MBA**, dat. nar. 30.5.1971, Před lipami 312/17, Nová Ulice, 779 00 Olomouc.

## Jednání za Společnost navenek:

Za Společnost jedná navenek statutární ředitel, který zastupuje Společnost samostatně.



## II. ZPRÁVA STATUTÁRNÍHO ŘEDITELE O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI HOPR GROUP, a.s. A O STAVU JEJÍHO MAJETKU KE DNI 31.12.2019

### Vývoj společnosti od jejího vzniku

Akciová společnost HOPR GROUP, a.s. (dřívější obchodní firma společnosti byla COOP LEASING, a. s.), IČO 48 91 07 32, se sídlem Cihlářská 643/19, Veveří, 602 00 Brno (dále také i jen „Společnost“), byla založena 26. května 1993. Základní jmění Společnosti činilo 1,000.000,- Kč a bylo rozděleno na 10 akcií o jmenovité hodnotě 100.000,- Kč. Mimořádná valná hromada Společnosti dne 23.12.1993 rozhodla o zvýšení základního jmění na 12,750.000,- Kč upsáním 235 ks akcií na majitele o jmenovité hodnotě 50.000,- Kč k datu 31.1.1994. Dne 20.11.1997 bylo ze strany COOP BANKY, a.s. rozhodnuto o zvýšení základního jmění dceřiné společnosti COOP LEASING, a.s. z 12,750.000,- Kč na 42,750.000,- Kč, a to formou úpisu 300 ks nových akcií o jmenovité hodnotě 100.000,- Kč. Navýšení základního jmění bylo dne 23.3.1998 upsáno COOP BANKOU, a.s.. Dne 27.4.1998 Krajský obchodní soud v Brně zapsal navýšení základního jmění a společnost COOP LEASING, a.s. měla od tohoto data základní jmění 42,750.000,- Kč. Rozhodnutím jediného akcionáře v působnosti valné hromady ze dne 23.12.2002 následně došlo ke změně obchodní firmy z COOP LEASING, a. s. na HOPR GROUP, a.s..

Valná hromada Společnosti konaná dne 22.6.2007 rozhodla

- o snížení základního kapitálu Společnosti z původní výše 42,750.000,- Kč na novou výši 21,375.000,- Kč, přičemž tato změna byla zapsána v obchodním rejstříku dne 7.9.2007 a
- o rozdělení Společnosti odštěpením se založením nové obchodní společnosti NOVÁ SLADOVNA, a.s., IČ 27748162, se sídlem Olomouc, Wolkerova 136/27, PSČ 779 00, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 3311, na niž přešla vyčleněná část jmění rozdělené Společnosti, včetně nemovitostí tvořících areál bývalé sladovny nacházející se na ulici Wolkerova v Olomouci; rozhodným dnem pro toto rozdělení odštěpením byl den 1.1.2007; ode dne vzniku společnosti NOVÁ SLADOVNA, a.s., tj. od 25.9.2007, činí základní kapitál Společnosti 10,687.500,- Kč.

Základní kapitál Společnosti činil k 31.12.2010 a do dnešního dne činí 10,687.500,- Kč. Je splacen v plné výši. Do 28.11.2012 byl rozvržen do 310 ks kmenových akcií na majitele v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 25.000,- Kč a 235 ks kmenových akcií na majitele v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 12.500,- Kč. Od 29.11.2012 je rozvržen do 310 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 25.000,- Kč a 235 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 12.500,- Kč. O změně formy akcií Společnosti rozhodl jediný akcionář Společnosti, Bc. Bohdana Hošková, MBA, dne 19.11.2012. Změna formy akcií byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě, pobočkou v Olomouc ke dni 29.11.2012.

Společnost vydala v prosinci 2012 listinné dluhopisy „Dluhopis HOPR GROUP I. 2012“ o jmenovité hodnotě 40.000.000 Kč a dále zaknihované dluhopisy „Dluhopis HOPR GROUP 2012“, ISIN CZ0003505224 o jmenovité hodnotě 40.000.000 Kč.

Společnost vlastní 20 % podíl v Realitním bytovém družstvu, IČ 268 18 680, se sídlem Před lipami 312/17, Nová Ulice, 779 00 Olomouc.

Společnost vlastní 100 % podíl v Building plot Brno 2017 s.r.o., IČ 059 99 634, se sídlem Litovelská 1340/2c, Nová Ulice, 779 00 Olomouc.

Společnost se podřídila zákonu č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „Zákon o obchodních korporacích“) jako celku. Zápis této skutečnosti do obchodního rejstříku byl proveden dne 15.9.2015. V souvislosti s podřízením se Zákonu o obchodních korporacích zvolila Společnost monistický systém vnitřní struktury Společnosti, kdy orgány Společnosti tvoří správní rada a statutární ředitel.

V roce 2016 došlo k rozdělení Společnosti odštěpením se vznikem nové obchodní společnosti PROJECT METROPOL BRNO 2016, a.s., IČ 056 39 506, na kterou přešla vyčleněná část jmění



Společnosti, a to část tvořená nemovitostmi Společnosti nacházejícími se v Brně a pohledávkami a závazky s těmito nemovitostmi spojenými. Rozhodným dnem pro toto rozdělení odštěpením byl den 1.1.2016. Rozdělení bylo do obchodního rejstříku zapsáno ke dni 19.12.2016.

Členem správní rady Společnosti byla v roce 2019 paní Bc. Bohdana Hošková, MBA, která byla zároveň i statutárním ředitelem Společnosti.

Sídlo Společnosti se nachází na adrese Cihlářská 643/19, Veveří, 602 00 Brno, přičemž pro své podnikatelské účely využívá Společnost především nebytové prostory v Olomouci.

Hlavním předmětem podnikání Společnosti byla v roce 2019 především realitní činnost.

Společnost měla v roce 2019 v průměru 9,49 zaměstnanců.

Výsledky hospodaření Společnosti za rok 2019 jsou patrné z účetní závěrky Společnosti v plném rozsahu sestavené ke dni 31.12.2019. Společnost vytvořila ke dni 31.12.2019 ztrátu ve výši 9.212.tis.Kč.

Základní ukazatele charakterizující hospodaření Společnosti ke dni 31.12.2019 a jejich porovnání s výsledky předchozích období jsou uvedeny v tisících Kč v následující tabulce:

	2017	2018	2019
<b>Výnosy celkem</b>	<b>71276</b>	<b>17 989</b>	<b>8 295</b>
Vlastní výkony a prodej zboží	68341	8 966	3 522
Změna stavu zásob vl.činnosti			
Ostatní	2935	9 023	4 773
<b>Náklady celkem</b>	<b>66302</b>	<b>24 182</b>	<b>17 507</b>
Změna stavu zásob vl.činnosti	36550	2 199	-1 163
Odpisy	1922	1 977	1 914
Nákladové úroky	8446	8 458	8 443
Ostatní náklady na provoz	19384	11 548	8 313
<b>Hospodářský výsledek</b>	<b>4974</b>	<b>-6.193</b>	<b>- 9 212</b>
Bilanční suma	143157	129441	126 973
Vlastní jmění	35608	29414	20 202
Cizí zdroje bez rezerv	107055	99588	106 354

## **Informace o účetní závěrce a výroční zprávě Společnosti sestavené ke dni 31.12.2019**

Účetnictví Společnosti je vedeno a účetní závěrka Společnosti ke dni 31.12.2019 byla zpracována na základě zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví a v souladu s českými účetními standardy pro podnikatele. Účetní závěrka ke dni 31.12.2019 byla sestavena v plném rozsahu a je přílohou této zprávy. Účetní závěrku Společnosti, zprávu o propojených osobách a výroční zprávu Společnosti, vše ke dni 31.12.2019, ověřuje auditorská společnost DIRECT ECONOMY a.s., číslo osvědčení 460, se sídlem Praha 3, Malešická 1936/39, PSČ 13024, IČ 262 06 714.

## **Obchodní strategie v roce 2019**

Hlavní úkoly Společnosti v roce 2019:

- **Projekt Silo:** Provoz a pronájem budovy SILO TOWER, Litovelská 1340/2c, 779 00 Olomouc;
- **Projekt hotel Brno:** Vyjednávání podmínek odkupu vhodných pozemků v Brně a jejich nabytí do výlučného vlastnictví Společnosti;



- **Projekt Litovelská:** Správa a pronájem nebytových prostor ve vlastnictví Společnosti.

Výše uvedené úkoly se podařilo v průběhu roku 2019 z větší části splnit:

- **Projekt Silo:** Většina prostor v budově pronajata.
- **Projekt hotel Brno:** Zatím se nepodařilo najít vhodné pozemky pro výstavbu hotelu.
- **Projekt Litovelská:** V průběhu roku 2019 byly dokončeny dvě nebytové jednotky, které jsou určeny k pronájmu.

### **Doplňující údaje od konce rozvahového období**

Od konce rozvahového období, tj. od 31.12.2019 do zpracování této zprávy, nedošlo k žádným významným skutečnostem. Předpokládáme, že vládou vyhlášený stav nouze a přijetí opatření za účelem zmírnění dopadů šířící se virové pandemie by nemělo mít zásadní vliv na hospodaření společnosti a předpokládáme nepřetržité trvání účetní jednotky v dalším období.

### **Návrh na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2019**

Statutární ředitel Společnosti navrhuje, aby byla ztráta Společnosti vytvořená ke dni 31.12.2019 v celkové výši 9.212.245,75 Kč uhrazena z nerozděleného zisku minulých let ve výši 2.726.590,57 Kč a zbývající část 6.485.655,18 Kč převedena na účet neuhrazené ztráty minulých let.

### **III. ZPRÁVA STATUTÁRNÍHO ORGÁNU O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2019**

Samostatná příloha


### **IV. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA SPOLEČNOSTI SESTAVENÁ KE DNI 31.12.2019**

Samostatná příloha

### **V. ZPRÁVA AUDITORA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31.12.2019**

Samostatná příloha

V Olomouci dne 16.6.2020

  
**Bc. Bohdana Hošková, MBA**  
statutární ředitel společnosti  
HOPR GROUP, a.s.



# ZPRÁVA STATUTÁRNÍHO ORGÁNU SPOLEČNOSTI HOPR GROUP, a.s.

IČ: 48910732, se sídlem Cihlářská 643/19, Veveří, 602 00 Brno,  
zapsané v obchodní rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod spisovou značkou B 1076

## O VZTAZÍCH MEZI OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU A OSOBOU OVLÁDANOU A MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OSOBAMI OVLÁDANÝMI STEJNOU OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU

zpracovaná v souladu se zněním §82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích

za účetní období roku 2019

### STRUKTURA VZTAHŮ:

Ovládající osobou společnosti **HOPR GROUP, a.s.**, IČ: 48910732, se sídlem Cihlářská 643/19, Veveří, 602 00 Brno, zapsané v obchodní rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod spisovou značkou B 1076 (dále jen „Ovládaná osoba“) byl v roce 2019 jediný akcionář, paní Bc. Bohdana Hošková, MBA, nar. 30.05.1971, trvale pobytem Před lipami 312/17, Nová Ulice, 779 00 Olomouc (dále také jen „Ovládající osoba“).

Dalšími osobami, které byly v roce 2019 ovládány Ovládající osobou, jsou:

- **REAL ESTATE AGENCY 001, s.r.o.**, IČ 25576615. Podíl Ovládající osoby na této společnosti činil v roce 2019 100 %.
- **Realitní bytové družstvo**, IČ 26818680. Přímý podíl Ovládající osoby na tomto družstvu činil v roce 2019 60 %, nepřímý 40 %.
- **Building plot Brno 2017 s.r.o.**, IČ: 05999634. Nepřímý podíl Ovládající osoby na této společnosti činil v roce 2019 100 %.
- **Hošková s.r.o.**, IČ: 05999685. Podíl Ovládající osoby na této společnosti činil v roce 2019 100 %.
- **Mateřská škola U Sila, s.r.o.**, IČ 28635914. Podíl Ovládající osoby na této společnosti činil v roce 2019 100%.
- **VERMONT, s.r.o.**, IČ: 26215225. Podíl Ovládající osoby na této společnosti činil v roce 2019 100 %. (dále jen jako: „Další ovládané osoby“).

### PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV uzavřených mezi Ovládanou osobou a Ovládající osobou a mezi Ovládanou osobou a Dalšími ovládanými osobami:

Smlouvy uzavřené v minulých účetních obdobích trvající v roce 2019:

Smluvní partner:	Předmět smlouvy:	Uzavření smlouvy:
Bc. Bohdana Hošková, MBA	Smlouva o upsání dluhopisů Ovládané osoby	12/2012
Bc. Bohdana Hošková, MBA	Smlouva o upsání zaknihovaných dluhopisů Ovládané osoby	6/2015
Bc. Bohdana Hošková, MBA	Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku mimo základní kapitál Ovládané osoby	12/2015
VERMONT, s.r.o.	Smlouva o úvěru	3/2016
VERMONT, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	12/2017
VERMONT, s.r.o.	Nájemní smlouva	12/2018



### Smlouvy uzavřené v roce 2019:

V roce 2019 nebyla mezi Ovládanou osobou a Ovládající osobou nebo mezi Ovládanou osobou a Dalšími ovládanými osobami uzavřena žádná smlouva.

### Výhody a nevýhody uzavřených smluv:

Výše uvedené smlouvy jsou uzavřeny na bázi standardních obchodních vztahů a pro žádnou smluvní stranu neznamenají neoprávněnou výhodu, či nevýhodu.

### Jiná jednání učiněná v účetním období roku 2019 Ovládanou osobou na popud nebo v zájmu Ovládající osoby nebo Dalšíh ovládaných osob, týkající se majetku, který přesahuje 10% vlastního kapitálu Ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky:

Žádná taková jednání nebyla v roce 2019 učiněna.

### Druh a výše vzniklé újmy a posouzení jejího vyrovnání:

Z uzavřených smluv neplyne Ovládané osobě z důvodu poskytování plnění Dalším ovládaným osobám žádná újma.

### Prohlášení statutárního orgánu

Níže podepsaný statutární ředitel jako statutární orgán Ovládané osoby prohlašuje, že údaje obsažené v této zprávě jsou správné a úplné a že při vypracování zprávy dle § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích bylo postupováno plně v rozsahu všech informací a údajů, které má statutární orgán k dispozici či které při jednání s péčí řádného hospodáře zjistil.

V Olomouci dne 25.2.2020

**Bc. Bohdana Hošková, MBA**  
statutární ředitel společnosti HOPR GROUP, a.s.

