

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK 2020**

Název společnosti: KKF Investments s.r.o.
Sídlo: Jaselská 264/14, 160 00 Praha 6 - Bubeneč
Právní forma: Společnost s ručením omezeným
IČ: 09588311

OBSAH

1.	OBEČNÉ ÚDAJE	3
1.1.	ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI	3
2.	ÚČETNÍ METODY	4
2.1.	DLOUHODOBÝ HMOTNÝ A NEHMOTNÝ MAJETEK	4
2.2.	FINANČNÍ MAJETEK	5
2.3.	ZÁSoby	5
2.4.	POHLEDÁVKY	5
2.5.	ZÁVAZKY	5
2.6.	ÚVĚRY	5
2.7.	REZERVY	5
2.8.	PŘEPOČTY ÚDAJŮ V CIZÍCH MĚNÁCH NA ČESKOU MĚNU	6
2.9.	FINANČNÍ LEASING	6
2.10.	VÝNOSY	6
3.	DOPLŇJÍCÍ ÚDAJE	7
3.1.	DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK (DNM)	7
3.2.	DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK (DHM)	7
3.3.	DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	7
3.4.	ZÁSoby	7
3.5.	DLOUHODOBÉ POHLEDÁVKY	7
3.6.	KRÁTKODOBÉ POHLEDÁVKY	7
3.7.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV	7
3.8.	KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	7
3.9.	VLASTNÍ KAPITÁL	7
3.10.	REZERVY	7
3.11.	DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	7
3.12.	KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	8
3.13.	BANKOVNÍ ÚVĚRY	8
3.14.	ODLOŽENÁ DAŇ Z PŘÍJMŮ	8
3.15.	VÝNOSY	8
3.16.	ZAMĚSTNANCI, VEDENÍ SPOLEČNOSTI A STATUTÁRNÍ ORGÁNY	8
3.17.	TRANSAKCE A VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI SUBJEKTY	8
3.18.	ZÁVAZKY NEUVEDENÉ V ROZVAZE	8
3.19.	UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	8

1. OBECNÉ ÚDAJE**1.1. Založení a charakteristika společnosti**

KKF Investments s.r.o. (dále jen „společnost“) byla založena společenskou smlouvou jako společnost s ručením omezeným a vznikla zapsáním do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze dne 8. října 2020. Předmětem podnikání společnosti je:

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, vyjma specifikace výroba, obchod a služby jinde nezařazené
- realitní zprostředkování
- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Fyzické a právnické osoby podílející se více než 20 % na základním kapitálu společnosti a výše jejich podílu jsou uvedeny v následující tabulce:

Společník	podíl na základním kapitálu	Celkem v Kč
JUDr. David Kuboň	1/3	30 000,-
JUDr. Lukáš Kuboň	1/3	30 000,-
Vojtěch Funk	1/3	30 000,-
Celkem	3/3	90 000,-

2. ÚČETNÍ METODY

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

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu o oceňování majetku historickými cenami (není-li dále uvedeno jinak), zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Účetní závěrka společnosti je sestavena k rozvahovému dni 31.12.2020 za kalendářní rok 2020.

Finanční údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korun českých (Kč), není-li dále uvedeno jinak.

2.1. Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

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

Nakoupený dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je oceněn pořizovací cenou sníženou o oprávky a případné opravné položky.

Technické zhodnocení, pokud převýšilo v úhrnu za zdaňovací období u jednotlivého hmotného majetku částku 40 tis. Kč a u jednotlivého nehmotného majetku částku 60 tis. Kč, zvyšuje pořizovací cenu příslušného dlouhodobého majetku.

Pořizovací cena dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku, s výjimkou pozemků a nedokončených investic, je odpisována po dobu odhadované životnosti majetku lineární nebo zrychlenou metodou, přičemž k rozhodnutí o použití konkrétní metody dochází při vložení majetku do majetku společnosti. Odepisuje se následujícím způsobem:

Odpisy dlouhodobého nehmotného majetku

Druh majetku	Doba odpisování
Audiovizuální dílo	18 měsíců
Nehmotné výsledky výzkumu	36 měsíců
Software	36 měsíců
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	72 měsíců

Odpisy dlouhodobého hmotného majetku

Druh majetku (příklad)	Odpisová skupina	Počet let
Počítače, kancelářská technika, nástroje, nářadí	1	3
Pracovní stroje, automobily (osobní/nákl.), autobusy	2	5
Parní kotle, tramvaje, vozy metra	3	10
Věže, stožáry, budovy z lehkých hmot, plynovody	4	20
Budovy pro průmysl apod., byty a nebytové prostory	5	30
Administrativní budovy, obchodní domy, hotely, muzea	6	50

Majetek pořízený formou finančního leasingu je odpisován u pronajímatele.

Způsob tvorby opravných položek

Na základě inventarizace mohou být vytvořeny opravné položky k poškozenému či nepoužívanému dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku, jehož ocenění v účetnictví přechodně neodpovídá jeho reálnému stavu.

2.2. Finanční majetek

Finanční majetek s dobou splatnosti nebo se záměrem držby nad jeden rok se vykazuje jako dlouhodobý, finanční majetek s dobou splatnosti nebo se záměrem držby do jednoho roku jako krátkodobý.

Ocenění finančního majetku při pořízení

Podíly, cenné papíry a deriváty jsou při pořízení oceněny pořizovací cenou, včetně ážia a nákladů s pořízením souvisejících.

Ocenění finančního majetku ke konci rozvahového dne

Cenné papíry určené k obchodování, ostatní realizovatelné cenné papíry a deriváty se oceňují reálnou hodnotou. Není-li objektivně možné stanovit reálnou hodnotu, ocení se cenné papíry pořizovací cenou, sníženou o opravné položky.

Cenné papíry s pevným výnosem držené do splatnosti se oceňují pořizovací cenou zvýšenou nebo sníženou o úrokový výnos nebo náklad.

2.3. Zásoby

Nakupované zásoby jsou oceňovány pořizovacími cenami. Pořizovací cena zahrnuje cenu pořízení a vedlejší pořizovací náklady, zejména celní poplatky, dopravné a skladovací poplatky, provize, pojistné a skonto.

Zásoby vytvořené vlastní činností se oceňují vlastními náklady, které zahrnují přímé náklady vynaložené na výrobu nebo jinou činnost, popřípadě i část nepřímých nákladů, která se vztahuje k výrobě nebo k jiné činnosti.

Opravné položky k zásobám jsou tvořeny v případech, kdy snížení ocenění zásob v účetnictví není trvalého charakteru, např. na základě věkové analýzy zásob, dále na základě analýzy prodejních cen atd.

2.4. Pohledávky

Pohledávky jsou při vzniku oceňovány jmenovitou hodnotou, následně sníženou o opravné položky.

2.5. Závazky

Závazky jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

2.6. Úvěry

Úvěry jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobý úvěr se považuje i část dlouhodobých úvěrů, která je splatná do jednoho roku od data, ke kterému je sestavena účetní závěrka.

2.7. Rezervy

Rezervy jsou určeny k pokrytí závazků nebo nákladů, jejichž povaha je jasně definována a u nichž je k rozvahovému dni buď pravděpodobné, že nastanou, nebo jisté, že nastanou, ale není jistá jejich výše nebo okamžik jejich vzniku.

2.8. Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

Účetní operace v cizích měnách prováděné během roku jsou účtovány kurzem České národní banky platným ke dni uskutečnění účetního případu.

K datu účetní závěrky jsou aktiva a pasiva v cizí měně přepočtena kurzem ČNB platným k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena.

2.9. Finanční leasing

Splátky finančního leasingu jsou účtovány do nákladů. Navýšená první splátka finančního leasingu je časově rozlišena a rozpouštěna po dobu pronájmu do nákladů.

2.10. Výnosy

Výnosy z poskytování služeb se účtují v okamžiku jejich vzniku (uskutečnění).

Výnosy jsou zaúčtovány v hodnotě přijatého plnění nebo plnění, které bude přijato, a představují pohledávky za zboží a služby poskytnuté v průběhu běžné činnosti, po odečtení slev, daně z přidané hodnoty a dalších daní souvisejících s prodeji.

Tržby z prodeje zboží se účtují v okamžiku, kdy dojde k doručení zboží a převedení práv vztahujících se k tomuto zboží.

3. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE

3.1. Dlouhodobý nehmotný majetek (DNM)

Společnost nemá k 31. 12. 2020 žádný dlouhodobý nehmotný majetek.

3.2. Dlouhodobý hmotný majetek (DHM)

Společnost nemá k 31.12.2020 žádný dlouhodobý hmotný majetek.

3.3. Dlouhodobý finanční majetek

Společnost nemá k 31.12. 2020 žádný dlouhodobý finanční majetek.

3.4. Zásoby

Společnost nemá k 31. 12. 2020 žádné zásoby.

3.5. Dlouhodobé pohledávky

Společnost eviduje dlouhodobé pohledávky ve výši 6 900 tis. Kč.

Jedná se o úvěr obchodnímu partnerovi, který byl poskytnut na základě smlouvy o úvěru ze dne 22. 10. 2020.

3.6. Krátkodobé pohledávky

Společnost eviduje k 31.12. 2020 pohledávky ve výši 104 tis. Kč. Jedná se o úrok z poskytnutého úvěru, který je splatný v roce 2021.

3.7. Časové rozlišení aktiv

Aktivního časového rozlišení nebylo k 31. 12. 2020 potřeba.

3.8. Krátkodobý finanční majetek

Společnost nemá k 31. 12. 2020 žádný krátkodobý finanční majetek.

3.9. Vlastní kapitál

Vlastní kapitál společnosti je tvořen ze základního kapitálu a výsledku hospodaření běžného účetního období.

3.10. Rezervy

Společnost nemá k 31. 12. 2020 vytvořeny žádné rezervy.

3.11. Dlouhodobé závazky

Položka dlouhodobé závazky obsahuje:

- Vydané dluhopisy PASIVNÍ DVOJDOMY 6,00/2023.

Nominální hodnota jednoho dluhopisu je 1,- Kč.

Maximální celková nominální hodnota emise dluhopisů je 50 000 000,-Kč

Výnos dluhopisu je ve výši 6 % p. a.

Výnos je splatný jednou ročně vždy k 16. 11. První výplata výnosu bude splatná dne 16. 11. 2021.

Datum emise dluhopisu je 16. 11. 2020.

Datum splatnosti dluhopisu je 16. 11. 2023.

- Jiné závazky, které představují část výnosu z emitovaných dluhopisů připadající na rok 2020, který bude splatný 16. 11. 2021.

- Dohadné účty pasivní, kde společnost eviduje předpokládanou částku za zpracování účetnictví roku 2020.

3.12. Krátkodobé závazky

Krátkodobé závazky představují k 31.12. 2020 splatnou daň z příjmů právnických osob za rok 2020.

3.13. Bankovní úvěry

Společnosti nebyl poskytnut žádný bankovní úvěr.

3.14. Odložená daň z příjmů

Společnost nemá žádnou existující odloženou daňovou pohledávku nebo závazek.

3.15. Výnosy

Výnosy společnosti v účetním období 2020 jsou tvořeny:

- výnosy z prodeje vlastních dluhopisů, které představují 59,02 % celkových výnosů
- úrokové výnosy (AÚV), které představují 30,83 % z celkových výnosů
- úrokové výnosy z poskytnutého úvěru, které představují 10,15 % z celkových výnosů

3.16. Zaměstnanci, vedení společnosti a statutární orgány

Průměrný počet zaměstnanců a členů vedení společnosti za rok 2020 činí 0 osob.

Společnost nemá k 31.12. 2020 žádné zaměstnance.

3.17. Transakce a vztahy se spřízněnými subjekty

Společnost v roce 2020 nevyužívala služeb spřízněných osob.

3.18. Závazky neuvedené v rozvaze

Společnost nemá žádné takové závazky.

3.19. Události, které nastaly po datu účetní závěrky

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku.

Sestaveno dne 25. února 2021

JUDr. Lukáš Kuboň, jednatel