

ROZVAHA v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

NOSRETI reality a.s.

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

ke dni 31.12.2022
(v celých tisících Kč)

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

Křenová 409/52
Brno-Střed
602 00

1 x příslušnému finančnímu
úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2022		27819141

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	397 313	42 188	355 125	313 786
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2				
B.	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	387 822	42 188	345 634	285 360
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek Součet I.1. až I.5.	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 Součet II.1. až II.5.	14	387 822	42 188	345 634	285 360
B.II.1.	Pozemky a stavby	15	209 599	37 083	172 516	162 298
B.II.1.1.	Pozemky	16	46 918		46 918	46 918
B.II.1.2.	Stavby	17	162 681	37 083	125 598	115 380
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	7 916	5 105	2 811	2 623
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	19				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20				
B.II.4.1.	Pěstítecké celky trvalých porostů	21				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	22				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23				
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek a nedokončený dl. hmotný majetek	24	170 307		170 307	120 439
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25	3 958		3 958	4 669
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	166 349		166 349	115 770
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek Součet III.1. až III.7.	27				
B.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	28				
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				
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 Součet C.I. až C.IV.	37	9 154		9 154	28 346
C.I.	Zásoby Součet I.1. až I.5.	38				
C.I.1.	Materiál	39				
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	40				
C.I.3.	Výrobky a zboží	41				
C.I.3.1.	Výrobky	42				
C.I.3.2.	Zboží	43				
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	44				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	45				
C.II.	Pohledávky Součet II.1. až II.3.	46	3 560		3 560	3 592
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47				
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	48				
C.II.1.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	49				
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	3 560		3 560	3 592
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	2 771		2 771	2 400
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	789		789	1 192
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	207		207	611
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	139		139	145
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	66	420		420	420
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	67	23		23	16
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv	144				

Označení a	AKTIVA b	čís. řad. 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	5 594		5 594	24 754
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	14		14	14
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	5 580		5 580	24 740
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1. až D.3.	74	337		337	80
D.1.	Náklady příštích období	75	215		215	74
D.2.	Komplexní náklady příštích období	76				
D.3.	Příjmy příštích období	77	122		122	6



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	355 125	313 786
A.	Vlastní kapitál	Součet A.I. až A.VI.	79	200 417	197 234
A.I.	Základní kapitál	Součet I.1. až I.3.	80	52 000	52 000
A.I.1.	Základní kapitál		81	52 000	52 000
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	31 960	31 960
A.II.1.	Ážio		85		
A.II.2.	Kapitálové fondy		86	31 960	31 960
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy		87		
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	31 960	31 960
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	113 409	112 783
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)		96	113 275	112 783
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		98	134	
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)		99	3 048	491
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)		100		
B. + C.	Cizí zdroje	Součet B. + C.	101	154 444	116 415
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 a	PASIVA b	čís. řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
C.	Závazky Součet C.I. až C.III.	107	154 444	116 415
C.I.	Dlouhodobé závazky Součet I.1. až I.9.	108	143 541	106 947
C.I.1.	Vydané dluhopisy	109	50 000	50 000
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	110		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	111	50 000	50 000
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	112		
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	113	5 369	3 499
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	114	2 971	2 700
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	11 201	10 748
C.I.9.	Závazky – ostatní	119	74 000	40 000
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	120	74 000	40 000
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	10 903	9 468
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	465	426
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	129	9 628	7 943
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	130		
C.II.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	131		
C.II.7.	Závazky – podstatný vliv	132		
C.II.8.	Závazky ostatní	133	810	1 099
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	134		
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	135		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	136	464	477
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	137	237	246
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	138	88	376
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	139		
C.II.8.7.	Jiné závazky	140	21	



Označení a	PASIVA 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	264	137
D.1.	Výdaje příštích období	142	109	1
D.2.	Výnosy příštích období	143	155	136



Sestaveno dne: 07.03.2023		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky a.s.	Předmět podnikání pronájem a správa vlast. nemovitostí	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 **31.12.2022**
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2022		27819141

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

NOSRETI reality a.s.

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

Křenová 409/52
Brno-Střed
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	34 010	29 642
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A.	Výkonová spotřeba	Součet A.1. až A.3. 3	11 874	10 999
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	7 183	5 452
A. 3.	Služby	6	4 691	5 547
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady	Součet D.1. až D.2. 9	9 830	9 661
D. 1.	Mzdové náklady	10	7 359	7 229
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	2 471	2 432
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	2 309	2 293
D. 2.2.	Ostatní náklady	13	162	139
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	Součet E.1. až E.3. 14	4 316	4 933
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	4 316	3 914
E. 1.1.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16	4 316	3 914
E. 1.2.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné	17		
E. 2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		1 019
III.	Ostatní provozní výnosy	Součet III.1. až III.3. 20	238	703
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		539
III. 2.	Tržby z prodaného materiálu	22	5	51
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	233	113
F.	Ostatní provozní náklady	Součet F.1. až F.5. 24	1 242	1 017
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		119
F. 2.	Prodaný materiál	26		
F. 3.	Daně a poplatky	27	669	531
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		-23
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	573	390
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F. 30	6 986	3 735



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	365
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba		40	
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy		41	365
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti		42	
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	Součet J.1. až J.2.	43	3 500
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba		44	3 500
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady		45	
VII.	Ostatní finanční výnosy		46	
K.	Ostatní finanční náklady		47	22
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	-3 157
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	* (ř. 30) + * (ř. 48)	49	3 829
L.	Daň z příjmů	Součet L.1. až L.2.	50	781
L. 1.	Daň z příjmů splatná		51	328
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)		52	453
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	** (ř. 49) - L.	53	3 048
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		54	
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	** (ř. 53) - M.	55	3 048
*	Čistý obrát za účetní období	I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	34 613
				30 372



Sestaveno dne: 07.03.2023		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky a.s.	Předmět podnikání pronájem a správa vlast. nemovitostí	Pozn.:

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Jediný akcionář společnosti NOSRETI reality a.s.

Výrok auditora

Provedl jsem audit přiložené účetní závěrky společnosti NOSRETI reality a.s., sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2022, výkazu zisku a ztráty za účetní období končící 31.12.2022 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti NOSRETI reality a.s. jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle mého názoru, účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti NOSRETI reality a.s. k 31.12.2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za účetní období končící 31.12.2022 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsem provedl 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. Moje 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 jsem na Společnosti nezávislý a splnil jsem i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domnívám se, že důkazní informace, které jsem shromáždil, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření mého výroku.

Odpovědnost statutárního orgánu společnosti za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti NOSRETI reality a.s. odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považují za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán společnosti NOSRETI reality a.s. povinen posoudit, zda je společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy jednatel plánuje zrušení společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky



Mým cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující 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 mojí povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je mojí 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, abych na jejich základě mohl vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalím 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 NOSRETI reality a.s. relevantním pro audit v takovém rozsahu, abych mohl navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abych mohl 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 statutárním orgánem 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 dojde k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je mojí povinností upozornit v mé zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Moje závěry týkající se schopnosti společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsem získal do data mojí zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat. Vedení společnosti zvažilo potenciální dopady trvající napjaté mezinárodní situace vyplývající z válečného konfliktu vyvolaného invazí vojsk Ruské federace na Ukrajinu. Zavádějí se stále nová sankční opatření vůči Ruské federaci a jejím představitelům. Inflace, vyvolaná především tímto válečným konfliktem a s tím spojenou energetickou a potravinovou krizí, má dopad na současnou i budoucí hospodářskou situaci společnosti a související ocenění majetku a závazků. Vedení společnosti se nicméně na základě vyhodnocení všech aktuálně dostupných informací domnívá, že předpoklad nepřetržitého trvání společnosti není ohrožen, a tudíž použití tohoto předpokladu pro sestavení účetní závěrky je i nadále vhodné, a v současnosti ani neexistuje významná nejistota týkající se tohoto předpokladu, jak je uvedeno i v Příloze k účetní závěrce k 31.12.2022. Vzhledem k



tomu byla účetní závěrka k 31.12.2022 zpracována za předpokladu, že společnost NOSRETI reality a.s. bude nadále schopna pokračovat ve své podnikatelské činnosti.

Moji úlohou je vyjádřit na základě mého auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsem provedl v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abych získal přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsem přesvědčen, že důkazní informace, které jsem získal, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření mého 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 moji zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán společnosti NOSRETI reality a.s.

Můj výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí mých 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 mými znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzuji, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážu posoudit, uvádím, 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 jsem povinen uvést, zda na základě poznatků a povědomí o společnosti NOSRETI reality a.s., k nimž jsem dospěl při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsem v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistil.



Auditor: Ing. Lubomír Hamřík

Sídlo auditora: 28.října 814
742 83 Klimkovice

Evidenční číslo auditora: 1479

Datum zprávy auditora: 7. března 2023

Podpis auditora:



Zpráva

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

dle §82 zákona o obchodních korporacích č.90/2012 Sb.
za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022

Zpráva je zpracována za ovládanou společnost:

NOSRETI reality a.s. se sídlem Křenová 409/52, 602 00 Brno, IČ 27819141, zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně v oddíle B, vložka 5675, která byla ve smyslu zákona o obchodních korporacích ovládanou osobou.

Jediným akcionářem společnosti NOSRETI reality a.s. byl ve sledovaném období:

Bc. Jaroslav Nosrāti, nar. 6. 2. 1963, bytem Tovární 537/8, Mariánské Hory, 709 00 Ostrava

1. Ovládající osoba a ovládané osoby

Ovládající osobou společnosti NOSRETI reality a.s. byl v roce 2022 její jediný akcionář Bc. Jaroslav Nosrāti, nar. 6. 2. 1963, bytem Tovární 537/8, Mariánské Hory, 709 00 Ostrava.

Bc. Jaroslav Nosrāti, nar. 6. 2. 1963 bytem Tovární 537/8, Mariánské Hory, 709 00 Ostrava byl za toto období ovládající ve smyslu § 74 zákona o obchodních korporacích č. 90/2012 Sb. i vůči níže uvedeným společnostem:

Čechyňská Factory Park s.r.o. se sídlem Křenová 409/52, Trnitá, 602 00 Brno, IČ: 07157983, která je ve smyslu zákona o obchodních korporacích ovládanou osobou stejnou ovládající osobou jako NOSRETI reality a.s.

Vinařství Nosreti s.r.o. se sídlem 28. října 2020/231, Mariánské Hory, 709 00 Ostrava, IČ: 29391300, která je ve smyslu zákona o obchodních korporacích ovládanou osobou stejnou ovládající osobou jako NOSRETI reality a.s.

Ovládající a ovládané osoby v roce 2022:



2. Smlouvy uzavřené mezi společnostmi, ovládající osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou.

Mezi NOSRETI reality a.s. a ovládající osobou je uzavřena smlouva o výkonu funkce předsedy představenstva.

V roce 2021 byla uzavřena mezi společnostmi NOSRETI reality a.s. a ovládající osobou smlouva o revolvingovém úvěru, dle které se Bc. Jaroslav Nosrāti zavazuje poskytnout dlužníkovi revolvingový úvěr až do maximálního úvěrového rámce 50 mil. Kč, dodatkem č.1 k této smlouvě uzavřeným v roce 2022, byl úvěrový rámec zvýšen na 100 mil. Kč.

Na základě smlouvy o pronájmu nebytových prostor vyfakturovala společnost ovládající osobě 7 tis. Kč.

V roce 2022 byly ovládající osobě vyplaceny úroky z upsaných dluhopisů ve výši 2.618 tis. Kč.

Společnost NOSRETI reality a.s. vyfakturovala společnosti Vinařství Nosreti s.r.o. v roce 2022 za externí správu nemovitostí 60 tis. Kč, za vedení mzdové a personální agendy 36 tis. Kč a za další plnění 12 tis. Kč.

Naopak společnost Vinařství Nosreti s.r.o. vyfakturovala společnosti NOSRETI reality a.s. za dodávku zboží 108 tisíc Kč vč. DPH, za nájemné 29 tisíc Kč a za ostatní služby 33 tisíc Kč.

Mezi Čechyňská Factory Park s.r.o. a NOSRETI reality a.s. je uzavřena smlouva o nájmu a službách souvisejících s nájmy, na základě, které společnost NOSRETI reality a.s. vyfakturovala společnosti Čechyňská Factory Park s.r.o. 17 tis. Kč. Na základě příkazní smlouvy o správě nemovitostí vyfakturovala společnost NOSRETI reality a.s. společnosti Čechyňská Factory Park s.r.o. 42 tis. Kč. Na základě smlouvy o vedení účetnictví vyfakturovala společnost NOSRETI reality a.s. společnosti Čechyňská Factory Park s.r.o. 18 tis. Kč.

Společnost Čechyňská Factory Park s.r.o. vyfakturovala společnosti NOSRETI reality a.s. za dodávku elektrické energie z obnovitelných zdrojů 210 tisíc Kč.

3. Jiné právní úkony učiněné v zájmu ovládající osoby:

V roce 2022 nebyly společnostmi NOSRETI reality a.s. učiněny žádné právní úkony v zájmu ovládající osoby.

4. Opatření uskutečněná v zájmu nebo na popud ovládající osoby:

V roce 2022 společnost NOSRETI reality a.s. nepřijala, resp. neuskutečnila žádná opatření v zájmu nebo na popud ovládající osoby.

5. Prohlášení statutárního orgánu:

Předseda představenstva společnosti NOSRETI reality a.s. prohlašuje, že zpracoval tuto zprávu s péčí řádného hospodáře, a že do této zprávy zahrnul všechny jemu známé vztahy mezi propojenými osobami. Veškeré obchodní vztahy byly uskutečněny za běžných podmínek a ovládané osobě tím nevznikla žádná újma, kterou by byla povinna ovládající osoba ovládané osobě uhradit.

V Ostravě 7.3.2023



Bc. Jaroslav Nosrāti
Předseda představenstva

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA ROK 2022



Obsah výroční zprávy

I. Úvodní slovo předsedy představenstva společnosti	3
II. Struktura vlastníků	4
III. Orgány společnosti	4
IV. Základní ekonomické a finanční ukazatele.....	4
V. Skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni.....	7
VI. Výdaje na činnost v oblasti výzkumu a vývoje.....	7
VII. Aktivity v oblasti životního prostředí a v pracovněprávních vztazích	7
VIII. Pořizování vlastních akcií, zatímních listů, obchodních podílů a akcií, zatímních listů, obchodních podílů ovládající osoby	7
IX. Informace o tom, zda má účetní jednotka organizační složku v zahraničí.....	7

Přílohy:

- roční účetní závěrka v plném rozsahu
tj. rozvaha, výkaz zisku a ztráty, příloha,
- zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou dle §82 zákona o obchodních korporacích č.90/2012 Sb.
- zpráva auditora o ověření účetní závěrky



I. Úvodní slovo předsedy představenstva společnosti

Rok 2022 byl i přes nepříznivé okolnosti ve světě i v České republice (doznívající pandemie koronaviru, válka na Ukrajině) pro NOSRETI reality a.s. rokem poměrně úspěšným. Po 3 letech se podařilo částečně dokončit náš doposud největší projekt – dostavbu budovy Czechner Factory Park v Brně. Nicméně původní termín kolaudace jsme byli nuceni opakovaně posunout. Důvodů bylo hned několik. Na trhu byl nedostatek stavebních materiálů, dodavatelé bojovali s odlivem ukrajinských dělníků a na všechny dopadal nevidaný růst cen. Přesto jsme dodrželi náš závazek zkolaudovat budovu do konce roku 2022, mimo jiné i díky výborné spolupráci s úředníky stavebního úřadu Brno – Střed. I přes již výše zmíněný růst cen se nám podařilo udržet náklady na stavbu v rámci naplánovaného rozpočtu. Budova Czechner pozvedla celý areál NOSRETI v Brně. Nyní tak můžeme nabídnout více než 10 tis. m² atraktivních prostor k pronájmu v blízkosti centra Brna s dostatečnou vlastní parkovací kapacitou a odpočinkovými zónami se zelení.

Areál v Ostravě bohužel opustili v loňském roce 2 největší dlouhodobí nájemci. Uvolněné prostory jsme obratem nabídli prostřednictvím vlastní inzerce i spolupráce s realitní kanceláří na trh. Poptávka po kvalitních skladových prostorech za příznivou cenu je v Ostravě uspokojivá, nicméně je patrný přetlak volných kancelářských prostor na straně nabídky. Díky tomu trvá déle pronajmout uvolněné kanceláře než sklady.


Celkově v oblasti nájmu cítíme oživení poptávky, ale zájemci jsou daleko více důslední při vyjednávání o cenách a podmínkách kontraktů. Poptávají menší prostory, dotazují se na náklady na energie, požadují flexibilitu při ukončení nájmu, je patrná snaha o úspory. I přes výše uvedené se nám podařilo díky intenzivní práci s nájemci a individuálnímu přístupu k nim udržet míru pronajatých prostor v našich objektech na vysoké úrovni. V nadcházejícím roce bude klíčové, zda a jak rychle se nám podaří obsadit uvolněné prostory v Ostravě a rovněž obsadit kvalitními a dlouhodobými nájemci budovu Czechner. Snažíme se kombinovat různé typy a velikosti nájemců tak, abychom diverzifikovali riziko a vyhnuli se tak do budoucna náhlému propadu tržeb v případě odchodu jednoho velkého nájemce.

Významnou negativní událostí, se kterou jsme se museli v loňském roce vypořádat, byl bezprecedentní růst cen energií. Dlouhodobé kontrakty s dodavateli, zahrnující fixní ceny, byly nezdárně vypovězeny a ze dne na den se nám tak náklady zvedly až o stovky procent. V posledním kvartálu roku jsme proto zavedli systém radikálních úsporných opatření, do kterých jsme zahrnuli i naše nájemce. Díky těmto opatřením se nám podařilo udržet náklady na přijatelné úrovni. Navíc jsme ve většině objektů přešli na duální zdroj vytápění, abychom byli připraveni na případný výpadek dodávek zemního plynu. Investice do tepelných čerpadel byla významná, do budoucna jsme však díky tomu schopni vybírat nejlevnější zdroj vytápění podle aktuální situace na trhu a nejsme závislí na jednom zdroji tepla. V oblasti dodávek elektrické energie jsme na konci roku podali žádost o dotaci na FVE, kterou bychom umístili na střechu budovy Kroner v Brně. Nová elektrárna by tak doplnila 3 stávající FVE, které máme na střechách budov v Ostravě, a posílila rovněž naši nezávislost v oblasti energií.

V oblasti personální došlo k významné změně v managementu společnosti. Do čela společnosti se vrátila Ing. Aneta Kolbábková (dříve Nosrätiová). Bylo nutné, s ohledem na nárůst agend pronájmů, posílit i tým vedení, který nově zahrnuje pozice specialisty front office a specialisty back office. Naším cílem je zefektivnit a automatizovat procesy, maximálně využít SW na správu nemovitostí, a přitom zachovat individuální přístup k našim nájemcům.



Bc. Jaroslav Nosrätí
předseda představenstva



II. Struktura vlastníků

Základní kapitál akciové společnosti zapsaný v obchodním rejstříku činil ke dni 31. 12. 2022 celkem 52 000 000,- Kč. Základní kapitál je rozdělen na 10 kusů akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 5 000 000,- Kč a 10 ks akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 200 000,- Kč.

K 31. 12. 2022 byl jediným akcionářem společnosti pan Bc. Jaroslav Nosrāti.

III. Orgány společnosti

Složení představenstva a dozorčí rady akciové společnosti bylo k 31. 12. 2022 následující:

PŘEDSTAVENSTVO

Předseda Bc. Jaroslav Nosrāti
Člen Ing. Aneta Kolbábková

DOZORČÍ RADA

Člen Ing. František Vávra

IV. Základní ekonomické a finanční ukazatele

(v tis. Kč)

HLAVNÍ FINANČNÍ UKAZATELE ROČNÍ ZPRÁVY EMITENTŮ CENNÝCH PAPÍRŮ

	2020	2021	2022	2022-2021
Aktiva celkem	270 971	313 786	355 125	41 339
Pohledávky celkem	2 810	3 592	3 560	-32
Vlastní kapitál	196 743	197 234	200 417	3 183
Z toho základní kapitál	52 000	52 000	52 000	0
Závazky celkem	74 100	116 415	154 444	38 029
Emise dluhopisů	50 000	50 000	50 000	0
Hospodářský výsledek	3 066	491	3 048	2 557

Akciová společnost dosáhla v roce 2022 zisku po zdanění ve výši 3 048 tis. Kč, což je 2 557 tisíc lepší výsledek, než byl dosažen v roce 2021.



AKTIVA

	Stav k	Stav k	Stav k	%
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	Z celk. aktiv
AKTIVA celkem	270 971	313 786	355 125	100%
A. Stálá aktiva	204 409	285 360	345 634	97%
a) DHM	204 409	285 360	345 634	97%
b) DNM	0	0	0	0%
c) finanční investice	0	0	0	0%
B. Oběžná aktiva	66 507	28 346	9 154	3%
a) zásoby	0	0	0	0%
b) pohledávky	2 810	3 592	3 560	1%
c) finanční majetek	63697	24754	5594	2%
C. Ostatní aktiva	55	80	337	0%

V roce 2022 došlo k dalšímu výraznému nárůstu stálých aktiv. Podíl stálých aktiv na celkových aktivech dosáhl hodnoty 97 %. K výraznému poklesu vlivem snížení finančního majetku došlo u oběžných aktiv, jejichž podíl na celkových aktivech se snížil na 2%. Pohledávky se podařilo udržet na úrovni minulého roku.

PASIVA

	Stav k	Stav k	Stav k	%
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	Z celk. pasiv
PASIVA celkem	270 971	313 786	355 125	100%
A. Vlastní kapitál	196 743	197 234	200 417	56%
a) základní kapitál	52 000	52 000	52 000	15%
b) kapitálové fondy	31 960	31 960	31 960	9%
c) rezervní fondy	0	0	0	0%
d) výsledek hospodaření min. let	109 717	112 783	113 409	32%
e) běžný HV	3 066	491	3 048	1%
B. Cizí zdroje	74 100	116 415	154 444	43%
a) rezervy	0	0	0	0%
b) dlouhodobé závazky	65 335	106 947	143 541	40%
c) krátkodobé závazky	8 765	9 468	10 903	3%
d) bankovní úvěry	0	0	0	0%

U pasiv výrazně vzrostl v důsledku čerpání revolvingového úvěru ve výši 74 mil. Kč poskytnutého jediným akcionářem podíl cizích zdrojů na celkových pasivech, když celkové závazky již tvoří 43 % celkových pasiv.

VÝNOSY

	2020	2021	2022	2022-2021
Tržby z pronájmu a služeb	31 064	29 642	34 010	4 368
Tržby z prodeje majetku	179	590	5	-585
Ostatní provozní výnosy	195	113	233	120
Finanční výnosy	48	27	365	338
Mimořádné výnosy	0	0	0	0
Výnosy celkem	31 486	30 372	34 613	4 241

V roce 2022 došlo po snížení v roce 2021 opět k nárůstu celkových výnosů o 4 241 tisíc Kč. K nejvyššímu nárůstu o 4 368 tisíc Kč došlo u tržeb z pronájmů a služeb.

NÁKLADY

	2020	2021	2022	2022-2021
Spotřeba materiálu a energie	4 784	5 451	7 183	1 732
Opravy a udržování	3 220	3 223	1 493	-1 730
Ostatní služby vč. cestovného a repre nákladů	2 647	2 324	3 199	875
Daně a poplatky	664	532	669	137
Ostatní provozní náklady	245	390	573	183
Zůstatková cena prodaného majetku	48	119	0	-119
Odpisy, zůst.cena vyřazeného majetku	4 571	3 914	4 315	401
Osobní náklady	8 655	9 661	9 830	169
Rezervy a opravné položky	-24	996	0	-996
Finanční a mimořádné náklady	2 649	3 531	3 522	-9
Daň z příjmu	961	-260	781	1 041
Náklady celkem	28 420	29 881	31 565	1 684

Celkové náklady v roce 2022 vzrostly oproti roku 2021 o 1 684 tisíc Kč, když k největšímu nárůstu došlo u spotřeby materiálu a energie hlavně vlivem nárůstu cen energií. Naopak k největšímu poklesu o 1 730 tisíc Kč došlo u oprav a udržování.



STAV ZAMĚSTNANCŮ

Společnost NOSRETI reality a.s. měla v průměru v roce 2022 celkem 13 zaměstnanců. Osobní náklady společnosti činily v uplynulém roce 9 830 tis. Kč a oproti roku 2021 vzrostly vlivem snížení počtu zaměstnanců jen o 169 tisíc Kč, což představuje nárůst o 1,7 %.

V. Skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni

Účetní jednotka nemá žádné významné události mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky.

VI. Výdaje na činnost v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost nevykládá žádné výdaje na vlastní výzkum a vývoj.

VII. Aktivity v oblasti životního prostředí a v pracovněprávních vztazích

Společnost postupuje v oblasti ochrany životního prostředí i v oblasti pracovněprávních vztahů v souladu s platnou legislativou.

VIII. Pořizování vlastních akcií, zatímních listů, obchodních podílů a akcií, zatímních listů, obchodních podílů ovládací osoby

V roce 2022 nepoživovala společnost vlastní akcie, zatímní listy, obchodní podíly ani akcie, zatímní listy a obchodní podíly ovládací osoby.

IX. Informace o tom, zda má účetní jednotka organizační složku v zahraničí

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.



Příloha v účetní závěrce v plném rozsahu NOSRETI reality a.s za období 01.01.2022-31.12.2022

Obsah přílohy

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

1	Popis účetní jednotky:.....	2
2	Použité obecné účetní zásady, účetní metody a odchylky od těchto metod.....	2
3	Informace k položkám závazkových vztahů.....	4
4	Výše a povaha jednotlivých položek výnosů a nákladů, které jsou mimořádné svým objemem nebo původem.....	4
5	Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu účetního období.....	5
6	Informace o konsolidovaných účetních jednotkách a přidružených účetních jednotkách.....	5
7	Cenné papíry vydané účetní jednotkou.....	5
8	Informace o rozdělení zisku nebo vypořádání ztráty.....	5
9	Informace o položkách dlouhodobých aktiv.....	5
10	Odložená daň na konci účetního období a její vývoj.....	5
11	Povaha a obchodní účel operací účetní jednotky, které nejsou zahrnuty v rozvaze.....	6
12	Informace o transakcích uzavřených se spřízněnou osobou.....	6
13	Významné události mezi rozvahových (dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky).....	6
14	Další významné události.....	6



1 Popis účetní jednotky:

Název: NOSRETI reality a.s.
Sídlo: Křenová 409/52, 602 00 Brno-Trnitá
Právní forma: akciová společnost
IČO: 27819141
Předmět podnikání: Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb spojených s pronájmem
Den vzniku společnosti: 16. 11. 2007
Informace o zápisu : Firma je zapsána v obchodním rejstříku Krajského soudu Brně , spisová značka B 5675
Zdaňovací období: od 01.01.2022 do 31.12.2022
Rozvahový den : 31. 12. 2022
Okamžik sestavení účetní závěrky: 07. 03. 2023

Výše základního kapitálu k 31.12.2022 činí 52 mil. Kč.

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

2.1 Použité obecné účetní zásady

Základní použitou zásadou je zásada věrného a poctivého zobrazení. Dále pak zásada účetní jednotky, zásada neomezeného trvání účetní jednotky, zásada oceňování v historických cenách, zásada opatrnosti, aktuální princip, zásada bilanční kontinuity.

2.2 Použité účetní metody

Účetní metody jsou v souladu s § 7 zákona č.563/1991 Sb. o účetnictví v aktuálním znění.

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

Odchylky korporace neměla.

2.4 Způsob oceňování majetku a závazků

a) zásoby majetku nakupované a vytvořené ve vlastní režii

Zásobami jsou:

1. materiál
2. výrobky
3. zboží

ad 1) Materiál – nakoupený materiál je oceňován pořizovacími cenami. Do pořizovací ceny materiálu je zahrnuto clo a výdaje související s pořízením materiálu, např. doprava, poštovné, aj... Materiál určený k okamžité spotřebě (převážně materiál na opravy, kancelářské potřeby, publikace, tiskoviny, tonery, čisticí prostředky), drobný hmotný majetek a pohonné hmoty jsou účtovány přímo do spotřeby.

ad 2) Výrobky — ocenění je na úrovni vlastních nákladů.



ad 3) Zboží – oceňujeme pořizovacími cenami. Do pořizovací ceny je zahrnuto clo, přírážky, srážky, externí dopravné, výlohy spojené s proclením, popř. slevy na zboží.

K 31.12.2022 korporace nevykazuje zůstatky na účtech zásob.

b) Oceňování dlouhodobého majetku a dlouhodobého hmotného majetku vytvořeného vlastní činností

Dlouhodobý hmotný i nehmotný majetek je vždy oceňován v pořizovacích cenách (kupní cena včetně přímých nákladů souvisejících s pořízením majetku), DHM vytvořený ve vlastní režii se oceňuje vlastními náklady, což jsou veškeré přímé náklady, nepřímé náklady bezprostředně související s vytvořením DHM vlastní činností (výrobní režie), popř. náklady správního charakteru, pokud vytvoření majetku je dlouhodobé povahy (přesahuje období 1 roku), Za dlouhodobý majetek je vždy považován majetek, jehož doba užívání je delší než 1 rok.

Rozdělení majetku dle výše ocenění

Drobný nehmotný majetek	do 80.000, - Kč	501XXX
Drobný nehmotný majetek	do 60.000, - Kč	518XXX
Dlouhodobý hmotný majetek	od 80.001, - Kč	úč. skupina 02,03
Dlouhodobý nehmotný majetek	od 60.001, - Kč	úč. skupina 01

Majetek oceněný znaleckým posudkem, který je součástí projektu rozdělení firmy NOSRETI a.s. odštěpením a sloučením s nástupnickou firmou NST – reality a.s., je účetně odepisován z ceny dle znaleckého posudku dle předpokládané životnosti majetku určené ve znaleckém posudku. Daňové odpisy se řídí Zákonem č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů v platném znění. U daňových odpisů majetku získaného na základě projektu rozdělení a sloučení je pokračováno v odpisování dle původního zařazení a původních odpisů z původních pořizovacích cen navýšených o zvýšení pořizovacích cen v důsledku rekonstrukce a modernizace některých budov prováděných v roce 2009 a následných letech.

c) Oceňování majetkových účastí

Majetkové účasti jsou oceněny pořizovacími cenami. Majetková účast v zahraničí je přepočtena kurzem platným k rozvahovému dni. Majetkové účasti korporace k 31.12.2022 nemá.

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

Na základě provedené inventarizace bylo zjištěno, že v účetní evidenci je majetek zachycen na příslušných majetkových účtech za ceny, které odpovídají jejich hodnotě.

U pohledávek, u kterých uběhlo k rozhodnému dni více než 6 měsíců od splatnosti, v souladu s vnitropodnikovou směrnicí, tvoříme opravnou položku do výše 100 % nominálně neuhrazené pohledávky. Daňová uznatelnost opravné položky se řídí zákonem o dani z příjmů.

Dlouhodobý hmotný majetek je účetně odpisován lineárně dle odpisového plánu na základě předpokládané doby životnosti majetku. Daňové odpisy se řídí Zákonem č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů v platném znění. Nově pořizovaný dlouhodobý majetek je odepisován



v souladu s platným zněním zákona. Dlouhodobý nehmotný majetek je odpisován v souladu s platnými zákony v době pořízení majetku.

2.6 Způsob přepočtu údajů v cizích měnách na českou korunu

Korporace pro přepočet pohledávek, závazků a hotovosti použije denní kurz České národní banky, přičemž kurz vyhlášený po 14.hodině bude používán pro následující den. Přepočty k 31.12. budou provedeny kurzem vyhlášeným pro den 31.12.

2.7 Stanovení reálné hodnoty majetku a závazků

Majetek a závazky jsou oceněny reálnou hodnotou, všechny pohledávky a závazky v cizích měnách budou přepočteny kurzem k 31.12.2022.

2.8 Použitý oceňovací model a technika při ocenění reálnou hodnotou

Oceňovací model a technika při ocenění reálnou hodnotu nebyly použity.

3 Informace k položkám závazkových vztahů

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

Korporace neviduje pohledávky, které k rozvahovému dni mají dobu splatnosti delší než 5 let.

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

Korporace nemá závazkové vztahy kryté věcnými zárukami.

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

Korporace neposkytla žádná plnění.

3.4 Zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry přijaté od členů řídicích, kontrolních a případně správních orgánů

Korporace uzavřela v průběhu roku 2021 smlouvu o revolvingovém úvěru s předsedou představenstva ve výši maximálního úvěrového rámce 50 mil. Kč. Dle dodatku č. 1 uzavřeného 01.06.2022 byl navýšen maximální úvěrový rámec na 100 mil. Kč. Korporaci bylo v roce 2022 poskytnuto 34 mil. Kč, celkem tedy korporace čerpá 74 mil. Kč k 31.12.2022.

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

Korporace nemá žádné závazkové vztahy, které nejsou vykázány v rozvaze.

3.6 Penzijní závazky a závazky vůči účetním jednotkám v konsolidačním celku a přidruženým účetním jednotkám

Korporace nepodléhá konsolidaci a nemá přidružené účetní jednotky.

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

Náklady - korporace v roce 2021 vytvořila 100% nedaňovou opravnou položku k zálohové faktuře na stavební materiál pro výstavbu nové budovy Czechner Factory Park ve výši 1.018.845,- Kč z důvodu prohlášení konkurzu na dodavatele. Opravná položka stále trvá.



5 Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu účetního období

Průměrný počet zaměstnanců činí 13 zaměstnanců za sledované účetní období z toho dva členy řídicího orgánu s výší přiznaných odměn 1.462 tis. Kč a jeden člen kontrolního orgánu s přiznanými odměnami ve výši 28 tis. Kč.

6 Informace o konsolidovaných účetních jednotkách a přidružených účetních jednotkách

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

Korporace není společníkem v jiných účetních jednotkách.

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

Korporace nesestavuje konsolidovanou účetní závěrku.

7 Cenné papíry vydané účetní jednotkou

Celková výše upsaných vlastních dluhopisů ke dni 31.12.2022 je 50 mil. Kč.

8 Informace o rozdělení zisku nebo vypořádání ztráty

Korporace vykázala za sledované období zisk ve výši 3.048.030,32 Kč. Navržen je převod na nerozdělený zisk minulých let.

Opravné účtování majetku minulých let ve výši 134.417, - Kč je zaúčtováno ve prospěch účtu 426. Navržen je převod na nerozdělený zisk minulých let.

9 Informace o položkách dlouhodobých aktiv

DI. Aktiva (v tis. Kč)	PC	Přírůstky	úbytky	KS	Oprávký PS	Změna	Oprávký Ks
Budovy	128 676	5 282	0	133 958	26 040	3174	29 214
Stavby	19 810	8 944	31	28 723	7065	804	7 869
Hmotné movité věci	7 248	669	0	7 917	4 625	481	5 106
Pozemky	46 917	0	0	46 917	0		0
Celkem	202 651	14 895	31	217 515	37 730	4 459	42 189

Korporace zahájila v roce 2018 investice na výstavbu nového polyfunkčního objektu Czechner Factory Park. V roce 2022 pokračuje výstavba polyfunkčního objektu. Celkově proinvestované finanční prostředky v roce 2022 činí 55,2 mil. Kč. Plánový termín dokončení moderní stavby, která nabídne širokou škálu prostor k pronájmu a doplňkových služeb se datuje na začátek roku 2023.

10 Odložená daň na konci účetního období a její vývoj

Korporace k 31.12.2022 vykazuje odložený daňový závazek ve výši 11.200.880, - Kč. Za účetní období 2022 vznikl odložený daňový závazek ve výši 452.580, - Kč.



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

Nejsou takové.

12 Informace o transakcích uzavřených se spřízněnou osobou

Společnost měla všechny transakce uzavřené se spřízněnými osobami za běžných obchodních podmínek. Jednalo se o smlouvy o pronájmu, smlouvu o poskytování služeb.

13 Významné události mezi rozvahových (dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky

Účetní jednotka nemá žádné významné události mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky.

14 Další významné události

Stále trvá napjatá mezinárodní situace vyplývající z válečného konfliktu vyvolaného invazí vojsk Ruské federace na Ukrajinu. Zavádějí se stále nová sankční opatření vůči Ruské federaci a jejím představitelům. Inflation, vyvolaná především tímto válečným konfliktem a s tím spojenou energetickou a potravinovou krizí, má dopad na současnou i budoucí hospodářskou situaci Společnosti a související ocenění majetku a závazků. Vedení Společnosti se nicméně na základě vyhodnocení všech aktuálně dostupných informací domnívá, že předpoklad nepřetržitého trvání Společnosti není ohrožen, a tudíž použití tohoto předpokladu pro sestavení účetní závěrky je i nadále vhodné, a v současnosti ani neexistuje významná nejistota týkající se tohoto předpokladu.

Onemocnění COVID – 19 se v průběhu roku 2022 i díky masivnímu očkování dostalo na úroveň běžného respiračního onemocnění a vedení společnosti je přesvědčeno, že onemocnění COVID – 19 nebude mít vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31.12.2022 zpracována za předpokladu, že společnost NOSRETI reality a.s. bude nadále schopna pokračovat ve své podnikatelské činnosti a neexistuje významná nejistota týkající se tohoto předpokladu."

V Ostravě dne 07.03.2023

Zpracovala: Ing. Karolína Fluderová

Schválil: Bc. Jaroslav Nosrāti, předseda představenstva

