

AUDITORSKÁ ZPRÁVA

k účetní závěrce sestavené k 31. prosinci 2021

Libertas a.s.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionářům společnosti

Libertas a.s.
Drtinova 10/557
150 00 Praha 5

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Libertas a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2021, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2021 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v části Obecné údaje přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru **účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Libertas a.s. k 31.12.2021 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2021** v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

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

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit. Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí 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 vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.



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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitosti 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 představenstvo a dozorčí 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.

V Děčíně dne 13. června 2022



AuditVogel, s.r.o.
oprávnění KAČR č. 534
Fügnerova 600/12
405 02 Děčín


Ing. Martin Vogel
oprávnění KAČR č. 1718

ROZVAHA v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Libertas, a.s.

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

ke dni 31.12.2021
(v celých tisících Kč)

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

Drtinova 10/557
Praha 5
150 00

1 x příslušnému finančnímu
úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2021		47115343

Označení a	AKTIVA b	čís. řad. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	295 194	54 472	240 722	249 895
B.	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	272 582	54 432	218 150	220 763
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek Součet I.1. až I.5.	4	1 536	1 536		
B.I.2.	Ocenitelná práva	6	1 536	1 536		
B.I.2.1.	Software	7	1 536	1 536		
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek Součet II.1. až II.5.	14	271 046	52 896	218 150	220 763
B.II.1.	Pozemky a stavby	15	262 247	46 749	215 498	217 895
B.II.1.1.	Pozemky	16	16 324		16 324	16 324
B.II.1.2.	Stavby	17	245 923	46 749	199 174	201 571
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	6 682	6 147	535	751
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20	317		317	317
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23	317		317	317
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek a nedokončený dl. hmotný majetek	24	1 800		1 800	1 800
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	1 800		1 800	1 800
C.	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	37	22 474	40	22 434	28 991
C.I.	Zásoby Součet I.1. až I.5.	38	139		139	139
C.I.3.	Výrobky a zboží	41	139		139	139
C.I.3.2.	Zboží	43	139		139	139
C.II.	Pohledávky Součet II.1. až II.3.	46	5 606	40	5 566	6 695
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	5 606	40	5 566	6 695
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	4 272	40	4 232	5 482
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	61	1 334		1 334	1 213
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	64	415		415	293
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	919		919	920
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	16 729		16 729	22 157
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	3		3	26
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	16 726		16 726	22 131
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1. až D.3.	74	138		138	141
D.1.	Náklady příštích období	75	138		138	141



Označení a	PASIVA b	čís. řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM Součet A. až D.	78	240 722	249 895
A.	Vlastní kapitál Součet A.I. až A.VI.	79	45 814	47 258
A.I.	Základní kapitál Součet I.1. až I.3.	80	92 000	92 000
A.I.1.	Základní kapitál	81	92 000	92 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy Součet II.1. až II.2.	84	-10 968	-11 099
A.II.1.	Ážio	85	719	719
A.II.2.	Kapitálové fondy	86	-11 687	-11 818
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	87	131	
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	90	-11 818	-11 818
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) Součet IV.1. až IV.2.	95	-33 646	-34 900
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	96	-33 472	-34 726
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	98	-174	-174
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	99	-1 572	1 257
B. + C.	Cizí zdroje Součet B. + C.	101	192 212	199 772
B.	Rezervy Součet B.1. až B.4.	102	9 000	14 935
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	105	9 000	14 935
C.	Závazky Součet C.I. až C.III.	107	183 212	184 837
C.I.	Dlouhodobé závazky Součet I.1. až I.9.	108	179 228	179 164
C.I.1.	Vydané dluhopisy	109	160 000	160 000
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	110	160 000	160 000
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	113		155
C.I.8.	Odložený daňový závazek	118	9 228	9 009
C.I.9.	Závazky – ostatní	119	10 000	10 000
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	120	10 000	10 000
C.II.	Krátkodobé závazky Součet II.1. až II.8.	123	3 984	5 673
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	128	1 663	1 868
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	129	1 931	2 826
C.II.8.	Závazky ostatní	133	390	979
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	136	239	216
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	137	135	105
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	138	266	658
C.II.8.7.	Jiné závazky	140	-250	
D.	Časové rozlišení pasiv Součet D.1. až D.2.	141	2 696	2 865
D.1.	Výdaje příštích období	142	203	
D.2.	Výnosy příštích období	143	2 493	2 865



Sestaveno dne: 12.05.2022		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky a.s.	Předmět podnikání pronájem	Pozn.: 

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

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

1 x příslušnému finančnímu úřadu

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

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

Rok	Měsíc	IČ
2021		47115343

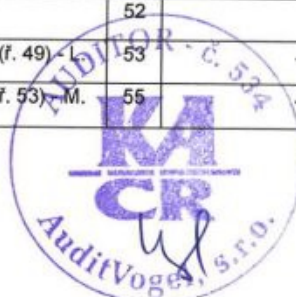
Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Libertas, a.s.

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

Drtinova 10/557
Praha 5
150 00

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	36 405	36 526
II.	Tržby za prodej zboží	2	10 334	4 463
A.	Výkonová spotřeba Součet A.1. až A.3.	3	20 354	14 812
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4	9 492	4 088
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	3 385	3 340
A. 3.	Služby	6	7 477	7 384
D.	Osobní náklady Součet D.1. až D.2.	9	4 934	4 145
D. 1.	Mzdové náklady	10	3 631	3 139
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	1 303	1 006
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	1 213	960
D. 2.2.	Ostatní náklady	13	90	46
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti Součet E.1. až E.3.	14	2 764	2 753
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	2 744	2 753
E. 1.1.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16	2 744	2 753
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	20	
III.	Ostatní provozní výnosy Součet III.1. až III.3.	20	1 048	1 691
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	1 048	1 691
F.	Ostatní provozní náklady Součet F.1. až F.5.	24	638	426
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		1
F. 3.	Daně a poplatky	27	225	286
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	300	
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	113	139
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	19 097	20 544
J.	Nákladové úroky a podobné náklady Součet J.1. až J.2.	43	20 400	20 400
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	44	20 400	20 400
K.	Ostatní finanční náklady	47	50	50
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	-20 450	-20 450
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) * (ř. 30) + * (ř. 48)	49	-1 353	94
L.	Daň z příjmů Součet L.1. až L.2.	50	219	-1 163
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	219	-1 163
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ** (ř. 49) - L. - L.2.	53	-1 572	1 257
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** (ř. 53) - M.	55	-1 572	1 257



Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
*	Čistý obrát za účetní období I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	47 787	42 680

Sestaveno dne: 12.05.2022		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky a.s.	Předmět podnikání pronájem	Pozn.	



Příloha v účetní závěrce § 39 vyhl. č. 500/2002 Sb.

Název a sídlo účetní jednotky

Libertas a.s.

Drtinova 557/10, 15000 Praha

Údaje o účetní jednotce

IČ: 47115343

Zapsána u: Městský soud v Praze

Zapsána do OR dne: 9.10.1992

Právní forma: AKCIOVÁ SPOLEČNOST

V likvidaci: Ne

Předmět podnikání: pronájem nemovitostí

Rozvahový den: 31.12.2021

Okamžik sestavení účetní závěrky: 12.5.2022

Spisová značka: B 1725

Použité obecné účetní zásady a metody

Účetní zásady

Předkládaná účetní závěrka společnosti byla zpracována na základě zákona o účetnictví č. 563/91 Sb, dle opatření Ministerstva financí ČR, kterými se stanoví obsah účetní závěrky pro podnikatele a českých účetních standardů.

Účetní metody

- oceňování majetku a závazků se děje v pořizovacích cenách

Použité oceňovací modely

Účetnictví respektuje obecné zásady, především oceňování majetku historickými cenami, zásad účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách. Údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících českých korun.

Informace doplňující a rozvádějící položky v účetních výkazech

- výše závazkových vztahů (pohledávek a dluhů), které k rozvahovému dni mají dobu splatnosti delší než 5 let - půjčka od společníka ve výši 10 mil. Kč
- celková výše závazkových vztahů (pohledávek a dluhů), které jsou kryty věcnými zárukami s uvedením povahy a formy těchto záruk je 0
- výše záloh, závdavků, zápůjček a úvěrů poskytnutých členům řídicích, kontrolních a případně správních orgánů s uvedením úrokové sazby, hlavních podmínek a všech dosud splacených, odepsaných nebo promínutých částek a poskytnutá zajištění a ostatní plnění těmto osobám; tyto údaje se uvádějí v souhrnné výši pro každou kategorii osob - nejsou
- výše a povahu jednotlivých položek výnosů a nákladů, které jsou mimořádné svým objemem nebo původem - nejsou
- celková výše závazkových vztahů (pohledávek a dluhů), podmíněných závazkových vztahů a poskytnutých věcných záruk s uvedením jejich povahy a formy, které nejsou vykázány v rozvaze; penzijní závazky a závazky vůči účetním jednotkám v konsolidačním celku a přidruženým účetním jednotkám se uvádějí zvlášť - nejsou
- průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu účetního období 4
- mezi období 2020 a 2021 je nesoulad o 3 024,- Kč mezi krátkodobými závazky a přijatými zálohami oproti vykázané skutečnosti. Závazky jsou vykázány vyšší a zálohy naopak nižší.

Informace o konsolidovaných nebo přidružených účetních jednotkách

nejsou



Informace o účetních jednotkách, ve kterých je účetní jednotka společníkem s neomezeným ručením nejsou

Další doplňující informace

Dále účetní jednotka uvede:

- a) počet a jmenovitou hodnotu nebo účetní hodnotu vydaných akcií během účetního období, zvláště za každý druh akcií; obdobně se postupuje u změn podílů 0
- b) informaci o vyměnitelných dluhopisech nebo podobných cenných papírech nebo právech s vyznačením jejich počtu a rozsahu práv, která zakládají - v evidenci firmy jsou dluhopisy v hodnotě 160 000 tis. Kč, jejichž vlastníkem je jediný akcionář pan Tomáš Talián, úroky z těchto dluhopisů jsou placeny pravidelně
- c) informaci, která doplní průměrný přepočtený počet zaměstnanců podle § 39 odst. 1 písm. i) o rozčlenění podle kategorií v průběhu účetního období 4 administrativní pracovníci
- d) výši odměn priznaných za účetní období členům řídicích, kontrolních a případně správních orgánů z důvodu jejich funkce a výši vzniklých nebo sjednaných penzijních závazků bývalých členů těchto orgánů; údaje se uvádějí souhrnně pro každou kategorii orgánů, přičemž tyto informace nemusejí být uvedeny, jestliže by jejich uvedení umožnilo zjistit finanční situaci konkrétního člena takového orgánu - představenstvo 1 836 tis. Kč, dozorčí rada 36 tis. Kč
- e) informaci o navrhovaném rozdělení zisku nebo vypořádání ztráty, nebo v příslušných případech o rozdělení zisku nebo vypořádání ztráty - ztráta roku 2020 byla v souladu s rozhodnutím jediného akcionáře pana Tomáše Taliána zaúčtována na účet neuhrazených ztrát minulých let
- f) u jednotlivých položek dlouhodobých aktiv
 1. zůstatky na začátku a konci účetního období, přírůstky a úbytky během účetního období,
 2. výši opravných položek a opravek na začátku a na konci účetního období a jejich zvýšení či snížení během účetního období - nejsou
 3. výši úroků, pokud účetní jednotka rozhodla, že jsou součástí ocenění majetku 0
- g) výše odložené daně na konci účetního období 218 953,- Kč
- h) povahu a obchodní účel operací účetní jednotky, které nejsou zahrnuty v rozvaze, a jejich finanční dopad na účetní jednotku, jsou-li rizika nebo přínosy vyplývající z těchto operací významné a je-li uvedení těchto rizik nebo přínosů nezbytné k posouzení finanční situace účetní jednotky - nejsou;
- i) informace o transakcích, které účetní jednotka uzavřela se spřízněnou stranou, a které nebyly uzavřeny za běžných tržních podmínek; účetní jednotka uvede objem těchto transakcí, včetně povahy vztahu se spřízněnou stranou, a ostatní informace o těchto transakcích, které jsou nezbytné k pochopení finanční situace účetní jednotky, přičemž spřízněnou stranou se rozumí spřízněná strana ve smyslu mezinárodních účetních standardů upravených právem - nejsou

Podpisový záznam statutárního orgánu

Podpisový záznam účetní jednotky

