

# ROZVAHA

v plném rozsahu  
ke dni: 31.12.2021  
(v celých tisících Kč)  
IČ: 60193077

Název a sídlo účetní jednotky  
Pankrác, a.s.  
Budějovická 64/5  
Praha 4  
14000

Sestaveno dne: 9.6.2022

Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST

Předmět podnikání účetní jednotky: realitní činnost

Spisová značka:

V likvidaci: Ne

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	<b>AKTIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)</b>	<b>01</b>	4 776 256	878 696	3 897 560	3 258 150
<b>A.</b>	<b>Pohledávky za upsaný základní kapitál</b>	<b>02</b>	0	0	0	0
<b>B.</b>	<b>Stálá aktiva (B.I. + B.II. + B.III.)</b>	<b>03</b>	2 370 159	876 640	1 493 519	1 231 625
<b>B.I.</b>	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek (součet B.I.1. až B.I.5.2.)</b>	<b>04</b>	100	100	0	7
1.	Nehmotné výsledky vývoje	05	0	0	0	0
2.	<b>Ocenitelná práva</b>	<b>06</b>	100	100	0	7
2.1.	Software	07	0	0	0	0
2.2.	Ostatní ocenitelná práva	08	100	100	0	7
3.	Goodwill	09	0	0	0	0
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10	0	0	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	11	0	0	0	0
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12	0	0	0	0
5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13	0	0	0	0
<b>B.II.</b>	<b>Dlouhodobý hmotný majetek (součet B.II.1. až B.II.5.2.)</b>	<b>14</b>	1 395 812	755 640	640 172	682 642
1.	<b>Pozemky a stavby</b>	<b>15</b>	1 242 327	643 362	598 965	631 057
1.1.	Pozemky	16	144 347	0	144 347	144 347
1.2.	Stavby	17	1 097 980	643 362	454 618	486 710
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	129 368	112 278	17 090	23 305
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	19	0	0	0	0
4.	<b>Ostatní dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>20</b>	591	0	591	591
4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	21	0	0	0	0
4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	22	0	0	0	0
4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23	591	0	591	591
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	24	23 526	0	23 526	27 689
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25	0	0	0	1 152
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	23 526	0	23 526	26 537

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
<b>B.III.</b>	<b>Dlouhodobý finanční majetek (součet B.III.1. až B.III.7.2.)</b>	<b>27</b>	974 247	120 900	853 347	548 976
1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	28	966 247	120 900	845 347	532 226
2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	29	0	0	0	0
3.	Podíly – podstatný vliv	30	0	0	0	0
4.	Zápůjčky a úvěry – podstatný vliv	31	0	0	0	0
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	32	8 000	0	8 000	8 000
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	33	0	0	0	0
<b>7.</b>	<b>Ostatní dlouhodobý finanční majetek</b>	<b>34</b>	0	0	0	8 750
7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	35	0	0	0	0
7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	36	0	0	0	8 750
<b>C.</b>	<b>Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)</b>	<b>37</b>	2 405 321	2 056	2 403 265	2 025 828
<b>C.I.</b>	<b>Zásoby (součet C. I.1. až C.I.5.)</b>	<b>38</b>	0	0	0	0
1.	Materiál	39	0	0	0	0
2.	Nedokončená výroba a polotovary	40	0	0	0	0
<b>3.</b>	<b>Výrobky a zboží</b>	<b>41</b>	0	0	0	0
3.1.	Výrobky	42	0	0	0	0
3.2.	Zboží	43	0	0	0	0
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	44	0	0	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	45	0	0	0	0
<b>C.II.</b>	<b>Pohledávky (C.II.1 + C.II.2 + C.II.3)</b>	<b>46</b>	1 940 604	2 056	1 938 548	1 513 224
<b>1.</b>	<b>Dlouhodobé pohledávky</b>	<b>47</b>	0	0	0	0
1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	48	0	0	0	0
1.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	49	0	0	0	0
1.3.	Pohledávky – podstatný vliv	50	0	0	0	0
1.4.	Odložená daňová pohledávka	51	0	0	0	0
<b>1.5.</b>	<b>Pohledávky - ostatní</b>	<b>52</b>	0	0	0	0
5.1.	Pohledávky za společníky	53	0	0	0	0
5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54	0	0	0	0
5.3.	Dohadné účty aktivní	55	0	0	0	0
5.4.	Jiné pohledávky	56	0	0	0	0

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
<b>2.</b>	<b>Krátkodobé pohledávky</b>	<b>57</b>	1 940 604	2 056	1 938 548	1 513 224
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	25 468	2 056	23 412	23 024
2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	59	1 892 487	0	1 892 487	1 466 361
2.3.	Pohledávky – podstatný vliv	60	0	0	0	0
<b>2.4.</b>	<b>Pohledávky - ostatní</b>	<b>61</b>	22 649	0	22 649	23 839
4.1.	Pohledávky za společníky	62	0	0	0	0
4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63	0	0	0	0
4.3.	Stát - daňové pohledávky	64	0	0	0	0
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	1 793	0	1 793	3 068
4.5.	Dohadné účty aktivní	66	20 856	0	20 856	20 771
4.6.	Jiné pohledávky	67	0	0	0	0
<b>3.</b>	<b>Časové rozlišení aktiv</b>	<b>68</b>	0	0	0	0
3.1.	Náklady příštích období	69	0	0	0	0
3.2.	Komplexní náklady příštích období	70	0	0	0	0
3.3.	Příjmy příštích období	71	0	0	0	0
<b>C.III.</b>	<b>Krátkodobý finanční majetek (C.III.1. + C.III.2.)</b>	<b>72</b>	0	0	0	0
1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	73	0	0	0	0
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	74	0	0	0	0
<b>C.IV.</b>	<b>Peněžní prostředky (C.IV.1. + C.IV.2.)</b>	<b>75</b>	464 717	0	464 717	512 604
1.	Peněžní prostředky v pokladně	76	191	0	191	106
2.	Peněžní prostředky na účtech	77	464 526	0	464 526	512 498
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení aktiv (D.1. + D.2.+ D.3.)</b>	<b>78</b>	776	0	776	697
1.	Náklady příštích období	79	775	0	775	691
2.	Komplexní náklady příštích období	80	0	0	0	0
3.	Příjmy příštích období	81	1	0	1	6

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účet. období	Stav v minulém účetním období
			5	6
	<b>PASIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)</b>	<b>01</b>	3 897 560	3 258 150
<b>A.</b>	<b>Vlastní kapitál (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V. + A.VI.)</b>	<b>02</b>	3 759 740	3 114 766
<b>A.I.</b>	<b>Základní kapitál (A.I.1. + A.I.2. + A.I.3.)</b>	<b>03</b>	32 000	32 000
1.	Základní kapitál	04	32 000	32 000
2.	Vlastní podíly (-)	05	0	0
3.	Změny základního kapitálu	06	0	0
<b>A.II.</b>	<b>Ážio a kapitálové fondy (součet A.II.1. + A.II.2.)</b>	<b>07</b>	1 634 029	1 634 029
1.	Ážio	08	0	0
<b>2.</b>	<b>Kapitálové fondy</b>	<b>09</b>	1 634 029	1 634 029
2.1.	Ostatní kapitálové fondy	10	1 634 029	1 634 029
2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	11	0	0
2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	12	0	0
2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	13	0	0
2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	14	0	0
<b>A.III.</b>	<b>Fondy ze zisku (A.III.1. + A.III.2.)</b>	<b>15</b>	380	171
1.	Ostatní rezervní fondy	16	0	0
2.	Statutární a ostatní fondy	17	380	171
<b>A.IV.</b>	<b>Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (A.IV.1. + A.IV.2.)</b>	<b>18</b>	1 388 066	903 343
1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrzená ztráta minulých let (+/-)	19	1 402 563	917 840
2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	20	-14 497	-14 497
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	21	705 265	545 223
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	22	0	0
<b>B + C.</b>	<b>Cizí zdroje (součet B. + C.)</b>	<b>23</b>	135 848	141 415
<b>B.</b>	<b>Rezervy (součet B.1. až B.4.)</b>	<b>24</b>	0	0
1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	25	0	0
2.	Rezerva na daň z příjmů	26	0	0
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	27	0	0
4.	Ostatní rezervy	28	0	0
<b>C.</b>	<b>Závazky (součet C.I. + C.II. + C.III.)</b>	<b>29</b>	135 848	141 415
<b>C.I.</b>	<b>Dlouhodobé závazky (součet C. I.1. až C.I.9.)</b>	<b>30</b>	18 545	19 822
<b>1.</b>	<b>Vydané dluhopisy</b>	<b>31</b>	0	0
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	32	0	0
1.2.	Ostatní dluhopisy	33	0	0

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účet. období	Stav v minulém účetním období
			5	6
2.	Závazky k úvěrovým institucím	34	0	0
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	35	14 562	14 755
4.	Závazky z obchodních vztahů	36	0	0
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	37	0	0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	38	0	0
7.	Závazky - podstatný vliv	39	0	0
8.	Odložený daňový závazek	40	3 983	5 067
<b>9.</b>	<b>Závazky - ostatní</b>	<b>41</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
9.1.	Závazky ke společníkům	42	0	0
9.2.	Dohadné účty pasivní	43	0	0
9.3.	Jiné závazky	44	0	0
<b>C.II.</b>	<b>Krátkodobé závazky (součet C. II.1. až C.II.8.)</b>	<b>45</b>	<b>117 303</b>	<b>121 593</b>
<b>1.</b>	<b>Vydané dluhopisy</b>	<b>46</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	47	0	0
1.2.	Ostatní dluhopisy	48	0	0
2.	Závazky k úvěrovým institucím	49	0	0
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	50	35 878	35 934
4.	Závazky z obchodních vztahů	51	2 530	4 264
5.	Krátkodobé směnky k úhradě	52	0	0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	53	0	0
7.	Závazky - podstatný vliv	54	0	0
<b>8.</b>	<b>Závazky ostatní</b>	<b>55</b>	<b>78 895</b>	<b>81 395</b>
8.1.	Závazky ke společníkům	56	68 954	69 150
8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	57	0	0
8.3.	Závazky k zaměstnancům	58	1 917	1 939
8.4.	Závazky ze sociálního a zdravotního pojištění	59	732	822
8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	60	3 210	9 428
8.6.	Dohadné účty pasivní	61	82	56
8.7.	Jiné závazky	62	4 000	0
<b>C.III.</b>	<b>Časové rozlišení pasiv (C.III.1. + C.III.2)</b>	<b>63</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1.	Výdaje příštích období	64	0	0
2.	Výnosy příštích období	65	0	0
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení pasiv (D.1. + D.2.)</b>	<b>66</b>	<b>1 972</b>	<b>1 969</b>
1.	Výdaje příštích období	67	1 940	1 969
2.	Výnosy příštích období	68	32	0

Podpisový záznam

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění

v plném rozsahu

ke dni: 31.12.2021

(v celých tisících Kč)

IČ: 60193077

Název a sídlo účetní jednotky

Pankrác, a.s.

Budějovická 64/5

Praha 4

14000

Sestaveno dne: 9.6.2022

Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST

Předmět podnikání účetní jednotky: realitní činnost

Spisová značka:

V likvidaci: Ne

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	305 709	304 347
II.	Tržby za prodej zboží	02	0	0
<b>A.</b>	<b>Výkonová spotřeba (součet A.1. až A.3.)</b>	<b>03</b>	<b>55 213</b>	<b>47 962</b>
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	0	0
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	20 012	19 060
3.	Služby	06	35 201	28 902
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	0	0
C.	Aktivace (-)	08	0	0
<b>D.</b>	<b>Osobní náklady (součet D.1. až D.2.)</b>	<b>09</b>	<b>115 760</b>	<b>120 451</b>
D.1.	Mzdové náklady	10	95 526	100 888
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	20 234	19 563
2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	19 399	18 719
2.2.	Ostatní náklady	13	835	844
<b>E.</b>	<b>Úpravy hodnot v provozní oblasti (součet E.1. až E.3.)</b>	<b>14</b>	<b>48 864</b>	<b>50 388</b>
<b>E.1.</b>	<b>Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku</b>	<b>15</b>	<b>48 864</b>	<b>48 871</b>
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	48 864	48 871
1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17	0	0
2.	Úpravy hodnot zásob	18	0	0
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	0	1 517
<b>III.</b>	<b>Ostatní provozní výnosy (součet III.1 až III.3.)</b>	<b>20</b>	<b>4 452</b>	<b>246</b>
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	3 798	35
2.	Tržby z prodaného materiálu	22	0	0
3.	Jiné provozní výnosy	23	654	211
<b>F.</b>	<b>Ostatní provozní náklady (součet F.1. až F.5.)</b>	<b>24</b>	<b>15 052</b>	<b>4 595</b>
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	3 306	40
2.	Prodaný materiál	26	0	0
3.	Daně a poplatky	27	951	966
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	0	0
5.	Jiné provozní náklady	29	10 795	3 589
*	<b>Provozní výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>30</b>	<b>75 272</b>	<b>81 197</b>

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
<b>IV.</b>	<b>Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly (součet IV. 1 + IV.2.)</b>	<b>31</b>	<b>698 157</b>	<b>531 628</b>
1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	32	698 157	531 628
2.	Ostatní výnosy z podílů	33	0	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	0	0
<b>V.</b>	<b>Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (souč. V. 1 + V.2.)</b>	<b>35</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládající nebo ovládaná osoba	36	0	0
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38	0	0
<b>VI.</b>	<b>Výnosové úroky a podobné výnosy (součet VI. 1 + VI.2.)</b>	<b>39</b>	<b>1 011</b>	<b>2 529</b>
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40	995	160
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	16	2 369
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	53 657	59 900
<b>J.</b>	<b>Nákladové úroky a podobné náklady (součet J.1 + J..2.)</b>	<b>43</b>	<b>0</b>	<b>169</b>
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	0	169
2.	Ostatní nákladové úroky podobné náklady	45	0	0
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	0	7 963
K.	Ostatní finanční náklady	47	456	281
*	<b>Finanční výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>48</b>	<b>645 055</b>	<b>481 770</b>
**	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)</b>	<b>49</b>	<b>720 327</b>	<b>562 967</b>
<b>L.</b>	<b>Daň z příjmů (součet L. 1 + L.2.)</b>	<b>50</b>	<b>15 062</b>	<b>17 744</b>
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	16 147	18 356
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	-1 085	-612
**	<b>Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</b>	<b>53</b>	<b>705 265</b>	<b>545 223</b>
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
***	<b>Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)</b>	<b>55</b>	<b>705 265</b>	<b>545 223</b>
	<b>Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII:</b>	<b>56</b>	<b>1 009 329</b>	<b>846 713</b>

Podpisový záznam

**PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE ZA ROK 2021**  
**Rozvahový den 31. 12. 2021**

**1) Základní údaje**

Obchodní jméno: Pankrác, a.s.  
IČ: 601 93 077  
Sídlo: Budějovická 64/5, Praha 4 – Michle, PSČ 140 00  
Právní forma: akciová společnost  
Den vzniku: 1. 1. 1994  
Účetní období: 1.1.2021 – 31.12.2021  
Předmět činnosti: - pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor  
- činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence  
- obchod s elektřinou  
- distribuce elektřiny

V průběhu roku 2021 nedošlo k organizačním změnám ve společnosti.

Osoby podílející se 20 a více procenty na základním kapitálu:  
Milan Šrejber, bydliště Přetlucká 2328/27, Praha 10 je jediným akcionářem obchodní společnosti.

Orgány společnosti k datu účetní závěrky:

Představenstvo: předseda	Ing. Jiří Pelnář
člen	Ing. Jindřich Skokan
člen	Antonis Timiopulos

Dozorčí rada:	Jaroslava Šrejberová
	Ing. Lenka Semerádová
	Ing. Vladimír Slaviček

Konsolidovanou účetní závěrku nejužší i nejširší skupiny účetních jednotek, ke které společnost jako konsolidující účetní jednotka patří, sestavuje Pankrác, a.s., se sídlem Praha 4, Michle, Budějovická 64/5, IČ: 60193077.

**2) Obchodní podíly s rozhodujícím nebo podstatným vlivem**

Ke dni 31. 12. 2021 vlastnila účetní jednotka obchodní podíly v následujících společnostech:

a) s rozhodujícím vlivem – 100% podíl na základním kapitálu

Vivus Luka, s.r.o. se sídlem Budějovická 5, 140 00 Praha 4

Vlastní kapitál podle účetní závěrky za rok 2021 činil 9 057 tis. Kč, výsledkem hospodaření za rok 2021 je zisk 337 tis. Kč.

– 100% podíl na základním kapitálu

Vivus Pankrác s.r.o. se sídlem Budějovická 5, 140 00 Praha 4

Vlastní kapitál podle účetní závěrky za rok 2021 činil 49 759 tis. Kč, výsledkem hospodaření za rok 2021 je ztráta -4 067 tis. Kč

– 100% podíl na základním kapitálu

Vivus Uhřetěves s.r.o. se sídlem Budějovická 5, 140 00 Praha 4

Vlastní kapitál podle účetní závěrky za rok 2021 činil 294 103 tis. Kč, výsledkem hospodaření za rok 2021 je zisk 87 380 tis. Kč

– 100% podíl na základním kapitálu

Vivus Osadní a.s. se sídlem Budějovická 5, 140 00 Praha 4

Vlastní kapitál podle účetní závěrky za rok 2021 činil 10 144 tis. Kč, výsledkem hospodaření za rok 2021 je ztráta – 1 053 tis. Kč

– 100% podíl na základním kapitálu

SETREX, spol s r.o. se sídlem Budějovická 5, 140 00 Praha 4

Vlastní kapitál podle účetní závěrky za rok 2021 činil 10 478 tis. Kč, výsledkem hospodaření za rok 2021 je zisk 96 tis. Kč.



– 100% podíl na základním kapitálu  
 Vivus Hodkovičky s.r.o. se sídlem Budějovická 5, 140 00 Praha 4  
 Vlastní kapitál podle účetní závěrky za rok 2021 činil 10 655 tis. Kč, výsledkem hospodaření za rok 2021 je zisk 247 tis. Kč

– 92,32% podíl na základním kapitálu  
 ŠTI Holding, a.s. se sídlem Budějovická 5, 140 00 Praha 4  
 Vlastní kapitál podle účetní závěrky za rok 2021 činil 7 400 tis. Kč, výsledkem hospodaření za rok 2021 je ztráta 321 tis. Kč

– 100% podíl na základním kapitálu  
 Vivus RD Uhřetěves s.r.o. se sídlem Budějovická 5, 140 00 Praha 4  
 Vlastní kapitál podle účetní závěrky za rok 2021 činil 724 tis. Kč, výsledkem hospodaření za rok 2021 je ztráta - 75 tis. Kč.

– 100% podíl na základním kapitálu  
 Vivus Kolbenova s.r.o. se sídlem Budějovická 5, 140 00 Praha 4  
 Vlastní kapitál podle účetní závěrky za rok 2021 činil 87 263 tis. Kč, výsledkem hospodaření za rok 2021 je ztráta – 6 713 tis. Kč

– 100% podíl na základním kapitálu  
 Vivus Argentinská a.s. se sídlem Budějovická 5, 140 00 Praha 4  
 Vlastní kapitál podle účetní závěrky za rok 2021 činil 110 408 tis. Kč, výsledkem hospodaření za rok 2021 je zisk 86 408 tis. Kč

– 100% podíl na základním kapitálu  
 Vivus Michle s.r.o. se sídlem Budějovická 5, 140 00 Praha 4  
 Vlastní kapitál podle účetní závěrky za rok 2021 činil 40 389 tis. Kč, výsledkem hospodaření za rok 2021 je zisk 1 145 tis. Kč.

– 100% podíl na základním kapitálu  
 PKSL s.r.o. se sídlem Budějovická 5, 140 00 Praha 4  
 Vlastní kapitál podle účetní závěrky za rok 2021 činil 849 tis. Kč, výsledkem hospodaření za rok 2021 je ztráta - 22 tis. Kč

– 100% podíl na základním kapitálu  
 Vivus Zahradní Město s.r.o. se sídlem Budějovická 5, 140 00 Praha 4  
 Vlastní kapitál podle účetní závěrky za rok 2021 činil 1 441 tis. Kč, výsledkem hospodaření za rok 2021 je zisk 432 tis. Kč.

– 100% podíl na základním kapitálu  
 Vivus Žižkov a.s. se sídlem Budějovická 5, 140 00 Praha 4  
 Vlastní kapitál podle účetní závěrky za rok 2021 činil 117 471 tis. Kč, výsledkem hospodaření za rok 2021 je zisk 270 tis. Kč.

– 100% podíl na základním kapitálu  
 Vivus Uhřetěves 7 s.r.o. se sídlem Budějovická 5, 140 00 Praha 4  
 Vlastní kapitál podle účetní závěrky za rok 2021 činil 29 234 tis. Kč, výsledkem hospodaření za rok 2021 je ztráta - 266 tis. Kč

b) ostatní podíly - 20% podíl na základním kapitálu  
 Time Air s.r.o. se sídlem Letiště Praha Ruzyně, Terminál 3 General Aviation 1073, Praha 6  
 Vlastní kapitál podle účetní závěrky za rok 2021 činil 13.937 tis. Kč, výsledkem hospodaření za rok 2021 je zisk 8.915 tis. Kč

Mezi účetní jednotkou a osobami v nichž má rozhodující, podstatný vliv nebo majetkový podíl nebyly uzavřeny ovládací smlouvy ani smlouvy o převodu zisku.

### 3) Zaměstnanci

Průměrný přepočtený počet zam. k 31.12.2021	34,42
Počet zaměstnanců k 31.12.2021	35
z toho řídicích pracovníků	4
osobní náklady celkem	115 760 tis. Kč
z toho mzdové náklady na řídicí pracovníky	95 496 tis. Kč
odměny členů statutárních orgánů	30 tis. Kč

### 4) Plnění osobám ve statutárních a dozorčích orgánech



Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	-	-	-	-	-	-	-	-
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	-	-	-	-	-	-	-	-
Celkem 2021	93	7	-	-	-	100	-	7

### Dlouhodobý hmotný

Přírůstek hmotného majetku byl tvořen nákupem a technickým zhodnocením především nemovitého majetku. Úbytek nastal odpisy a vyřazením.

### *POŘIZOVACÍ CENA*

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	144 347	-	-	-	144 347
Stavby	1 091 778	6 202	-	-	1 097 980
Hmotné movité věci a jejich soubory	128 672	7 654	6 958	-	129 368
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	-	-	-	-	-
Pěstitelské celky trvalých porostů	-	-	-	-	-
Dospělá zvířata a jejich skupiny	-	-	-	-	-
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	591	-	-	-	591
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	1 152	-	1 152	-	-
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26 537	11 019	14 030	-	23 526
Celkem 2021	1 393 077	24 875	22 140	-	1 395 812

### *OPRAVNÉ POLOŽKY A OPRÁVKY*

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	-	-	-	-	-	-	-	144 347
Stavby	605 069	38 293	-	-	-	643 362	-	454 618
Hmotné movité věci a jejich soubory	105 367	13 870	-	6 959	-	112 278	-	17 090
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	-	-	-	-	-	-	-	-
Pěstitelské celky trvalých porostů	-	-	-	-	-	-	-	-
Dospělá zvířata a jejich skupiny	-	-	-	-	-	-	-	-
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	-	-	-	-	591
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	-	-	-	-	-
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	-	-	-	-	23 526
Celkem 2021	710 436	52 163	-	6 959	-	755 640	-	640 172

Hmotný majetek neuvedený v rozvaze tvoří majetek v operativní evidenci zařizovacího a vybavovacího charakteru v původní pořizovací ceně cca 2,2 mil.Kč.

#### Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek tvoří podíly v dceřiných společnostech viz odst. 2.

#### Rezervy

Ke dni 31.12.2021 nemá společnost vytvořenu účelovou rezervu.

#### Odložený daňový závazek

Ke dni 31.12.2021 společnost účtovala o odloženém daňovém závazku z titulu rozdílu mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého hmotného majetku ve výši 3.982 tis. Kč. Změna stavu byla zaúčtována do nákladů. Pro výpočet odložené daně společnost vycházela z očekávané sazby daně z příjmů pro rok 2021 ve výši 19%.

#### Úvěr

Společnost nemá bankovní úvěr.

Rozpis splatných závazků sociálního zabezpečení, zdravotního pojištění a daňových nedoplatků:

- sociální zabezpečení	388 721 Kč
- zdravotní pojištění	344 442 Kč
- záloha DPFO ze závislé činnosti	312 201 Kč
- zvláštní sazba DPFO	375 Kč
- daň z přidané hodnoty	4 595 340 Kč

Splatné závazky vůči institucím - sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a daňových nedoplatků jsou vyrovnány v lednu 2022.

### **7) Další informace k majetku a závazkům**

Hmotný majetek

Zástavním právem je zatížena část budov a pozemků v souvislosti s provedenou investicí společnosti Bauhaus. Toto zástavní právo je na dobu trvání nájemní smlouvy. Společnost nemá majetek ve finančním leasingu s následnou koupí najaté věci.

Pohledávky k 31.12.2021

Souhrnná výše pohledávek k 31.12.2021 činila brutto 1 516 624 tis. Kč z toho činí:

25 468 tis. Kč	pohledávky z obchodního styku
1 892 487 tis. Kč	pohledávky za ovládanými osobami
0 tis. Kč	stát - daňové pohledávky
4 549 tis. Kč	poskytnuté krátkodobé zálohy
20 856 tis. Kč	dohadné položky aktivní
0 tis. Kč	jiné pohledávky

Pohledávky z obch. vztahů po lhůtě splatnosti k 31.12.2020 celkem	25 468 tis. Kč
z toho pohledávky po lhůtě splatnosti do 15 dní	564 tis. Kč
pohledávky po lhůtě splatnosti 15 –30 dní	301 tis. Kč
pohledávky po lhůtě splatnosti 31 –90 dní	255 tis. Kč
pohledávky po lhůtě splatnosti 90 –180 dní	557 tis. Kč
pohledávky po lhůtě splatnosti 180 –360 dní	34 tis. Kč
pohledávky po lhůtě splatnosti delší než 1 rok	4 124 tis. Kč

K pohledávkám je vytvořena zákonná opravná položky ve výši 1 882 tis. Kč za společností O sole mio s.r.o., která je v konkursním řízení. Ostatní pohledávky nejsou předmětem soudních nebo konkursních řízení.

Pohledávky za osobami, v nichž má společnost spoluúčasť jsou vyčísleny na 1 909 123 tis. Kč, z toho fakturace vystavená k datu 31.12.2021 je ve výši 16 636 tis. Kč za služby.

Závazky k 31.12.2021

závazky po lhůtě splatnosti z obchodní činnosti nejsou  
závazek ke společníkům ve výši 68 954 tis. Kč tvoří zůstatek nevyplacených doplatků spojených  
s výměnou akcií akcionářům zaniklých společností v souvislosti s fúzí (výplata byla prováděna  
v účetním období 2003), výnos z dražby nepřevzatých listinných akcií společnosti (dražba  
proběhla dne 27.3.2008) a výplata protiplnění za výkup účastnických cenných papírů společnosti,  
resp. přechod akcií od ostatních akcionářů ŠTI-CZ, a.s.  
závazky kryté zástavním právem nejsou  
závazky nepeněžní povahy nevykázané v účetnictví nejsou

Společnost má daňové závazky ve výši 3.210 tis. Kč.

## 8) Vlastní kapitál

- vlastní kapitál dle účetní závěrky 3 759 740 tis. Kč  
z toho 32 000 tis. Kč základní kapitál  
1 634 029 tis. Kč kapitálové fondy  
381 tis. Kč statutární fond  
1 388 066 tis. Kč výsledek hospodaření minulých let  
705 264 tis. Kč výsledek hospodaření běžného účetního období

zisk za období 1.1.-31.12.2020 ve výši 545 223 tis. Kč byl převeden na účet nerozděleného zisku  
minulých let

- základní kapitál společnosti činí 32 000 000,- Kč a je tvořen 32 ks kmenových akcií na jméno  
v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 000,- Kč, převod akcií není omezen

- základní kapitál společnosti byl v plném rozsahu splacen, společnost nevydala dluhopisy s právem  
výměny za akcie

## 9) Rozdělení tržeb z prodeje služeb

Tržby za nájmy a služby činily v účetním období celkem 305 708 tis. Kč z toho:

162 172 tis. Kč nájemné  
178 tis. Kč služby spojené s nájmem  
7 576 tis. Kč parkovné  
212 tis. Kč tržby za spoje (hovorné, síťové služby, poštovné)  
15 904 tis. Kč tržby za energie (elektrina, teplo, plyn)  
191 tis. Kč vodné, stočné  
119 475 tis. Kč ostatní služby

## 10. Rozdělení výsledku hospodaření

Výsledkem hospodaření za účetní období je zisk ve výši 705.264 tis. Kč. O rozdělení zisku rozhodne  
řádná valná hromada.

## 11. Výdaje na výzkum a vývoj

Na výzkum a vývoj nebyly v roce 2021 vynaloženy žádné náklady.

## 12. Vzájemná zúčtování

Společnost nemá.

## 13. Souhrnná vykazání typů účetních případů

Společnost v účetní závěrce souhrnně nevykázala žádné položky

#### **14. Předpoklad nepřetržitého trvání společnosti**

Společnost měla k 31. 12. 2021 vlastní kapitál ve výši 3.759.740 tis. Kč.

Schopnost společnosti pokračovat nepřetržitě ve své činnosti je závislá na realizaci plánu přijatých a schválených vedením společnosti. Dle těchto plánů by v následujících letech mělo dojít k udržení produkce a tržeb a dosažení zisku i v roce 2022. Společnost plánuje dosažení dalších zisků v letech 2021 – 2023. Management společnosti věří, že tyto plány jsou realistické a že jejich splnění je vysoce pravděpodobné.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2021 byla sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání společnosti. Příložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

#### **16. Účetní období po rozvahovém dni**

V období od 31. 12. 2020 do půlnoci 11. dubna 2021 byl v České republice vyhlášen nouzový stav. V průběhu epidemie vláda schválila sérii mimořádných opatření, která výrazným způsobem ovlivnila chod společnosti a hospodaření podnikatelských subjektů. I přes pandemii se podařilo dosáhnout obdobný výsledek hospodaření jako v předchozím roce, a to především díky dlouhodobým nájemním smlouvám.

V období od rozvahového dne tj. od 31.12.2021 do okamžiku sestavení účetní závěrky nenastaly žádné skutečnosti, které by významně ovlivnily majetek nebo hospodaření společnosti.

V Praze dne 13.6.2022

Sestavil: Ing. Vladimír Slaviček

Schválil: Ing. Jiří Pelnář  
předseda představenstva

Ing. Jindřich Skokan  
člen představenstva