

PŘÍLOHA TVOŘÍCÍ SOUČÁST ÚČETNÍ ZÁVĚRKY K 31. 12. 2020

1. Popis společnosti

Společnost První Investiční, a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost se sídlem Sádky 1615/4, 796 01 Prostějov 1, IČ 07785666. Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku 9. ledna 2019 u Krajského soudu v Brně pod spisovou značkou 8097, oddíl B.

Předmětem podnikání společnosti podle obchodního rejstříku je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona a pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Společnost se zabývá zejména developerskou činností.

2. Základní východiska pro vypracování účetní závěrky

Příložená individuální účetní závěrka (neconsolidovaná) byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o účetnictví“) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2020 (tj. běžné období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020) a pro rok 2019 (tj. minulé období od 9. 1. 2019 do 31. 12. 2019) – dále jen „prováděcí vyhláška k zákonu o účetnictví“.

3. Informace o použitých účetních metodách, obecných účetních zásadách a způsobech oceňování

Způsoby oceňování, které společnost používala při sestavení účetní závěrky k 31. 12. 2020 a k 31. 12. 2019, jsou následující:

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související. Dlouhodobý nehmotný majetek nad 60 tis. Kč s dobou použitelnosti delší než jeden rok je odepisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého nehmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Opravy a údržba se účtují do nákladů.

b) Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související. Dlouhodobý hmotný majetek nad 40 tis. Kč s dobou použitelnosti delší než jeden rok je odepisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Drobný hmotný majetek do 40 tis. Kč je účtován přímo do spotřeby (účtuje se o něm jako o zásobách), bez jakékoliv další evidence.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Opravy a údržba se účtují do nákladů.

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

c) Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek tvoří majetkové účasti a úvěry poskytnuté ovládaným osobám. Majetkové účasti představující účast v ovládané osobě se oceňují pořizovacími cenami, které zahrnují cenu pořízení a přímé náklady s pořízením související. Úvěry poskytnuté ovládaným osobám se oceňují při vzniku jmenovitou hodnotou.

Pokud k datu sestavení účetní závěrky dochází k poklesu účetní hodnoty dlouhodobého finančního majetku, rozdíl se považuje za dočasné snížení hodnoty a je zaúčtován jako opravná položka.

d) Zásoby

Nakoupené zásoby se oceňují skutečnými pořizovacími cenami. Pořizovací cena zahrnuje náklady na jejich pořízení včetně nákladů s pořízením souvisejících.

e) Pohledávky

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou. Dohadné účty aktivní se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů. K datu sestavení účetní závěrky se hodnota obtížně vymahatelných pohledávek dále snižuje pomocí účetních opravných položek účtovaných na vrub nákladů na jejich realizační hodnotu, a to na základě individuálního posouzení jednotlivých dlužníků a věkové struktury pohledávek.

Pohledávky i dohadné účty aktivní se rozdělují na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců), s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

f) Peněžní prostředky

Peněžní prostředky tvoří peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

g) Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku krajského soudu.

h) Cizí zdroje

Společnost vytváří rezervy na ztráty a rizika v případech, kde lze s vysokou mírou pravděpodobnosti stanovit titul, výši a termín při dodržení věcné a časové souvislosti.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se oceňují při vzniku jmenovitou hodnotou. Dohadné účty pasivní jsou oceňovány na základě odborných odhadů a propočtů.

Závazky i dohadné účty pasivní se rozdělují na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců) s tím, že za krátkodobé závazky i dohadné účty se považuje i část dlouhodobých závazků a dohadných účtů, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne.

i) Devizové operace

Majetek a závazky pořízené v cizí měně se oceňují v českých korunách. Při přepočtu cizích měn na českou měnu používá účetní jednotka aktuální denní kurz.

K rozvahovému dni byly zůstatky přepočítány aktuálním kurzem ČNB. Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo do finančních nákladů běžného roku.

j) Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a

na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

k) Účtování nákladů a výnosů

Výnosy a náklady se účtují do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

l) Daň z příjmů

Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje) a slevy na dani z příjmů.

V případě, že účetní závěrka předchází konečnému výpočtu daně z příjmů, vytváří účetní jednotka rezervu na daň z příjmů.

Odložená daňová povinnost odráží daňový dopad přechodných rozdílů mezi zůstatkovými hodnotami aktiv a pasiv z hlediska účetnictví a stanovení základu daně z příjmů s přihlédnutím k období realizace.

O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze tehdy, je-li pravděpodobné, že bude v následujících účetních obdobích uplatněna.

m) Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

n) Změny a odchylky od účetních metod

V roce 2020 ani roce 2019 se účetní jednotka neodchýlila od účetních metod.

4. Doplňující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztráty

4.1 Stálá aktiva

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

K 31. 12. 2020 ani k 31. 12. 2019 neevidovala společnost žádný dlouhodobý nehmotný majetek.

b) Dlouhodobý hmotný majetek

K 31. 12. 2020 ani k 31. 12. 2019 společnost neevidovala žádný dlouhodobý hmotný majetek.

c) Dlouhodobý finanční majetek

Společnost má k 31. 12. 2020 100% podíl ve společnosti First Investment Company, Georgia, Ltd. se sídlem v Gruzii, Tbilisi, Davit Aghmashenebeli ave., N 129a, Store N 4., ID: 405345014. Základní kapitál této společnosti je nulový. Podíl ve společnosti byl nabyt v roce 2019.

Účetní jednotka poskytla k 31. 12. 2020 zápůjčku dceřiné společnosti v celkové výši 103 537 tis. Kč na realizaci projektu Magnetic Beach Resort Kobuleti v Gruzii. Dokončení projektu se očekává v letech 2021-2022. Poskytnutá zápůjčka je splatná do 5 let.

4.2 Pohledávky

Společnost neeviduje k 31. 12. 2020 ani k 31. 12. 2019 pohledávky s dobou splatnosti delší než 5 let, žádné pohledávky k ovládajícím osobám a řídícím osobám ani neměla pohledávky neevidované v účetnictví.

Společnost eviduje k 31. 12. 2020 pohledávku z obchodního styku po lhůtě splatnosti ve výši 107 tis. Kč. K této pohledávce byla vytvořena opravná položka – viz bod 4.3.

Společnost k 31. 12. 2020 eviduje ostatní pohledávku ve výši 4 391 tis. Kč z titulu vyúčtovaných výnosových úroků. Pohledávka byla účetní jednotkou vyhodnocena jako obtížně vymahatelná a byla k ní vytvořena opravná položka – viz bod 4.3.

4.3 Opravné položky

Opravné položky k pohledávkám (v tis. Kč)

Opravné položky k	Počáteční zůstatek	Tvorba	Zúčtování	Konečný zůstatek
Pohledávkám	0	4 498	0	4 498
Celkem	0	4 498	0	4 498

K 31. 12. 2020 vytvořila společnost opravnou položku k nedobytným pohledávkám ve výši 4 498 tis Kč. Opravná položka byla vytvořena ve výši 100 % jmenovité hodnoty pohledávek.

4.4 Časové rozlišení aktiv

K 31. 12. 2020 společnost eviduje v položce aktiv D. 1. Náklady příštích období časově rozlišený nákladový úrok vztahující se k 2. emisi dluhopisů. Podobněji je řešeno v bodě 4.6 a) této přílohy.

4.5 Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti k 31. 12. 2020 činí 2 000 tis. Kč. Společnost nevlastní žádné vlastní akcie.

4.6 Cizí zdroje

a) Dlouhodobé závazky

Česká národní banka schválila v letech 2019 a 2020 dva samostatné základní prospekty prvního dluhopisového programu společnosti. Schválení základního prospektu by se nemělo chápat jako potvrzení cenných papírů, které jsou na jeho základě nabízeny, přičemž Česká národní banka při schvalování posuzuje základní prospekt pouze z hlediska minimálního rozsahu náležitostí předepsaného příslušnými právními předpisy.

Dluhopisy jsou vydávány jako zaknihované cenné papíry a centrální evidenci o těchto dluhopisech vede společnost Centrální depozitář cenných papírů, a.s. Společnost v průběhu let 2019 a 2020 emitovala v rámci dvou samostatných emisí dluhopisů (ISIN CZ0003522179 a CZ0003525610) dluhopisy, které vedly ke vzniku závazků společnosti v souhrnné výši 262 350 tis. Kč, evidovaného v pasivech v řádku C.I.1.2. Ostatní dluhopisy.

Prostředky získané prodejem emisí dluhopisů jsou určeny do gruzínského developerského projektu Magnetic Beach Resort Kobuleti.

Společnost neeviduje závazky s dobou splatnosti delší než 5 let.

b) Krátkodobé závazky

Společnost eviduje na řádku pasiv C.II.1.2. Ostatní dluhopisy k 31. 12. 2020 krátkodobý závazek ve výši 7 363 tis. Kč vztahující se k 1. emisi emitovaných dluhopisů evidovaných na řádku C.I.1.2. Ostatní dluhopisy. Tento závazek představuje poměrnou část úrokového nákladu splatného v červnu 2021. K 31. 12. 2019 účetní jednotka evidovala obdobný závazek ve výši 6 354 tis. Kč.

Společnost dále eviduje k 31. 12. 2020 krátkodobé závazky z obchodních vztahů ve výši 172 tis. Kč (k 31. 12. 2019 evidovala účetní jednotka závazky z obchodních vztahů ve výši 2 646 tis. Kč). Společnost neměla k 31. 12. 2020 ani k 31. 12. 2019 závazky po splatnosti, závazky kryté podle zástavního práva či jinak jištěné ani závazky neuvedené v rozvaze.

4.7 Významné položky výkazu zisku a ztráty

Společnost neměla žádné náklady a výnosy, které by byly mimořádné svým objemem nebo původem. Náklady evidované v částce 17 143 tis. Kč na řádku K. Ostatní finanční náklady ve výkazu zisku a ztráty ve sloupci běžné období představují náklady spojené s emisemi dluhopisů. Náklady evidované v částce 14 436 tis. Kč na řádku J.2. Ostatní úrokové náklady a podobné náklady ve výkazu zisku a ztráty ve sloupci běžné období představují nákladové úroky z emitovaných dluhopisů.

4.8 Osobní náklady

Společnost měla v roce 2020 i v roce 2019 jednoho zaměstnance.

V běžném ani v minulém období neobdrželi členové řídících, kontrolních a správních orgánů žádné zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry, přiznané záruky nebo jiné výhody.

4.9 Informace o transakcích se spřízněnými stranami

Dceřiná společnost First Investment Company, Georgia zajišťuje realizaci projektu Magnetic Beach Resort Kobuleti v Gruzii. Společnost První Investiční zajišťuje pro dceřinou společnost financování (viz bod 4.1c) přílohy).

Společnost eviduje k 31. 12. 2020 dlouhodobou pohledávku z obchodních vztahů ve výši 2 126 tis. Kč vůči spojené osobě. K 31. 12. 2019 společnost žádnou pohledávku vůči dceřiné osobě neevidovala.

Společnost k 31. 12. 2020 ani k 31. 12. 2019 neevidovala žádné závazky vůči spojené osobě.

4.10 Předpoklad nepřetržitého trvání

Na konci roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se covid-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a negativně ovlivnil mnoho zemí. V průběhu roku 2020 byla jednotlivými zeměmi vyhlášována omezení zabraňující volnému pohybu osob mezi jednotlivými státy, z nichž některá byla sice dočasně zrušena, nicméně na konci roku docházelo opětovně k uzavírání hranic a tím k zabránění cestování mezi jednotlivými zeměmi. Tato skutečnost má za následek snížení poptávky po nemovitostech v zahraničí. V době zveřejnění této účetní závěrky se situace postupně zlepšuje a vedení společnosti věří, že postupně dojde také k opětovnému nárůstu poptávky po nemovitostech v Gruzii, kde společnost realizuje developerský projekt.

Developerský projekt společnosti se dostal v současné době do fáze, kdy se předpokládá postupný prodej apartmánů široké veřejnosti. Vzhledem k současné situaci, kdy stále existují některá omezení zabraňující volnému pohybu osob mezi jednotlivými státy a potenciální kupci apartmánů si nemohou bez omezení fyzicky prohlédnout předmět nákupu, lze jen obtížně odhadnout, jaký dopad bude mít současná situace na hospodaření společnosti a jak se bude situace dále vyvíjet.

Společnost pečlivě monitoruje situaci a hledá způsoby, jak minimalizovat dopad této pandemie na její činnost. Protože se situace neustále vyvíjí, vedení společnosti není v současné době schopné spolehlivě kvantifikovat potenciální dopady těchto událostí na společnost.

Společnost vykazovala k 31. 12. 2020 záporný vlastní kapitál ve výši minus 54 687 tis. Kč. Dle plánu společnosti by měla být v roce 2021 dokončena první etapa developerského projektu v Gruzii, další etapa by měla následovat v roce 2022. Po dokončení jednotlivých etap projektu by mělo docházet k prodejům jednotlivých apartmánů. V souvislosti s těmito prodeji by měl být realizován zisk, kterým bude uhrazena neuhrazená ztráta minulých let. Vedení společnosti věří, že tyto plány jsou realistické a jejich splnění je vysoce pravděpodobné.

Vedení společnosti zvážilo potenciální dopady covid-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad neomezené doby trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2020 zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

4.11 Významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky

Mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky platil v celé České republice i ve většině zemí světa systém různých opatření v souvislosti s pokračující pandemií covid-19 (koronavirus). Možné důsledky na podnikání účetní jednotky jsou popsány v bodě 4.10 Přílohy.

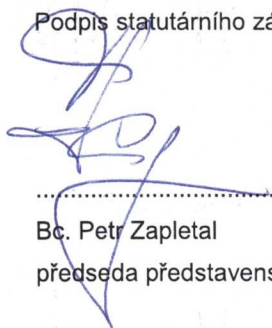
Sestaveno dne: 21. 4. 2021

Sestavil:



Vladimíra Jelínková

Podpis statutárního zástupce:



Bc. Petr Zapletal
předseda představenstva