

## ROZVAHA v plném rozsahu

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

**ke dni 31.12.2020**  
(v celých tisících Kč)

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

Panská 393/6  
Brno  
602 00

1 x příslušnému finančnímu  
úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2020		25544039

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	135 855	78 969	56 886	56 566
B.	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	120 920	78 544	42 376	45 502
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek Součet II.1. až II.5.	14	120 920	78 544	42 376	45 502
B.II.1.	Pozemky a stavby	15	119 126	77 548	41 578	44 620
B.II.1.1.	Pozemky	16	6 738		6 738	6 738
B.II.1.2.	Stavby	17	112 388	77 548	34 840	37 882
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	1 794	996	798	878
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek a nedokončený dl. hmotný majetek	24				4
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26				4
C.	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	37	14 860	425	14 435	11 061
C.II.	Pohledávky Součet II.1. až II.3.	46	3 583	425	3 158	2 413
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47	1 144		1 144	890
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	51	1 144		1 144	890
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	2 439	425	2 014	1 523
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	2 253	425	1 828	1 297
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	61	186		186	226
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	64				38
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	155		155	164
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	66	13		13	
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	67	18		18	24
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	11 277		11 277	8 648
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	3		3	4
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	11 274		11 274	8 644
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1. až D.3.	74	75		75	3
D.1.	Náklady příštích období	75	75		75	
D.3.	Příjmy příštích období	77				3

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	56 886	56 566
A.	Vlastní kapitál	Součet A.I. až A.VI.	79	35 006	35 064
A.I.	Základní kapitál	Součet I.1. až I.3.	80	1 000	1 000
A.I.1.	Základní kapitál		81	1 000	1 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	Součet II.1. až II.2.	84	35 300	35 300
A.II.2.	Kapitálové fondy		86	35 300	35 300
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy		87	35 300	35 300
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	Součet IV.1. až IV.2.	95	-1 236	-873
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)		96	-1 129	-766
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		98	-107	-107
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)		99	-58	-363
B. + C.	Cizí zdroje	Součet B. + C.	101	21 747	21 498
C.	Závazky	Součet C.I. až C.III.	107	21 747	21 498
C.I.	Dlouhodobé závazky	Součet I.1. až I.9.	108		18 910
C.I.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba		116		18 910
C.II.	Krátkodobé závazky	Součet II.1. až II.8.	123	21 747	2 588
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy		128	2 029	1 974
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů		129	522	373
C.II.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba		131	18 910	
C.II.8.	Závazky ostatní		133	286	241
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace		138	244	86
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní		139	42	155
D.	Časové rozlišení pasiv	Součet D.1. až D.2.	141	133	4
D.1.	Výdaje příštích období		142	133	4

Sestaveno dne: 07.01.2022		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí	Pozn.:

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 **31.12.2020**  
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2020		25544039

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

RSBC Development Financing s.r.o.

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

Panská 393/6  
Brno  
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	11 709	11 454
A.	Výkonová spotřeba	3	6 325	6 798
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	1 532	1 519
A. 3.	Služby	6	4 793	5 279
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	4 719	4 097
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	4 321	4 097
E. 1.1.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16	4 321	4 097
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	398	
III.	Ostatní provozní výnosy	20	54	17
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	54	17
F.	Ostatní provozní náklady	24	138	164
F. 3.	Daně a poplatky	27	44	43
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		28
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	94	93
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	581	412
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	19	36
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	19	36
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	657	871
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	44	657	871
K.	Ostatní finanční náklady	47	19	18
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	-657	-853
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) * (ř. 30) + * (ř. 48)	49	-76	-441
L.	Daň z příjmů	50	-18	-78
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51	236	86
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	-254	-164
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ** (ř. 49) - L.	53	-58	-363
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** (ř. 53) - M.	55	-58	-363
*	Čistý obrát za účetní období I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	11 782	11 507

Sestaveno dne: 07.01.2022	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí	Pozn.:

## **PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31. 12. 2020**

**Název společnosti:** RSBC Development Financing s.r.o.  
**Sídlo:** Panská 393/6, Brno - město, 602 00 Brno  
**Právní forma:** Společnost s ručením omezeným  
**IČO:** 255 44 039

(v tisících Kč)

**OBSAH**

<b>1. OBECNÉ ÚDAJE.....</b>	<b>3</b>
1.1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI .....	3
<b>2. ÚČETNÍ METODY A OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY.....</b>	<b>3</b>
2.1. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ A NEHMOTNÝ MAJETEK.....	4
2.2. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY.....	4
2.3. POHLEDÁVKY .....	4
2.4. ÚVĚRY .....	5
2.5. VLASTNÍ KAPITÁL .....	5
2.6. CIZÍ ZDROJE .....	5
2.7. PŘEPOČTY ÚDAJŮ V CIZÍCH MĚNÁCH NA ČESKOU MĚNU .....	5
2.8. DAŇ Z PŘÍJMŮ.....	5
2.9. ÚČTOVÁNÍ VÝNOSŮ A NÁKLADŮ.....	6
2.10. POUŽITÍ ODHADŮ.....	6
2.11. OKAMŽIK USKUTEČNĚNÍ ÚČETNÍHO PŘÍPADU .....	6
2.12. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD A POSTUPŮ .....	6
2.13. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI.....	6
<b>3. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY.....</b>	<b>7</b>
3.1. STÁLÁ AKTIVA .....	7
3.2. OBĚŽNÁ AKTIVA.....	7
3.3. VLASTNÍ KAPITÁL .....	8
3.4. CIZÍ ZDROJE.....	8
3.5. OSOBNÍ NÁKLADY .....	9
3.6. TRŽBY Z PRODEJE VÝROBKŮ A SLUŽEB.....	9
3.7. SPOTŘEBA MATERIÁLU A ENERGIE.....	9
3.8. SLUŽBY.....	9
3.9. DAŇ Z PŘÍJMŮ.....	10
3.10. ODLOŽENÁ DAŇ.....	10
3.11. DALŠÍ INFORMACE.....	10
<b>4. UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....</b>	<b>11</b>

(v tisících Kč)

## 1. OBECNÉ ÚDAJE

### 1.1. Založení a charakteristika společnosti

Obchodní firma	:	RSBC Development Financing s.r.o.
Právní forma	:	Společnost s ručením omezeným
Sídlo	:	Panská 393/6, Brno – město, 602 00 Brno
Identifikační číslo	:	255 44 039
Datum vzniku a zápisu do OR	:	10. listopadu 1998
Spisová značka	:	C 31907 vedená u Krajského soudu v Brně
Rozvahový den	:	31. prosince 2020

#### Předmět podnikání:

- Výroba, obchod a služby, neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

#### Předmět činnosti:

- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

#### Informace ke změnám ve společnosti:

Dne 14.05.2021 byl v obchodním rejstříku učiněn zápis změny sídla společnosti, a to z původního sídla Hybešova 726/42, 602 00 Brno na nové sídlo Panská 393/6, Brno město, 602 00 Brno.

Dne 14.05.2021 byl v obchodním rejstříku učiněn zápis změny obchodního názvu společnosti, a to z původního obchodního názvu RSBC Hybešova s.r.o. na nový obchodní název RSBC Development Financing s.r.o.

## 2. ÚČETNÍ METODY A OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY

Účetnictví společnosti je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu s platnými českými účetními předpisy, tedy se zákonem o účetnictví (563/1991 Sb.), vyhláškou provádějící tento zákon (500/2002 Sb.) a účetními standardy pro podnikatele (sada 001-023).

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná, účetní jednotka není součástí žádného konsolidačního celku.

Pokud není uvedeno jinak, jsou údaje v této účetní závěrce vyjádřeny v tisících korunách českých (Kč).

Účetní závěrka je sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky.

(v tisících Kč)

## 2.1. Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Dlouhodobým nehmotným či hmotným majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění v jednotlivém případě je vyšší, než je uvedeno v následující tabulce:

Popis majetku	Vykázán v rozvaze	Technické zhodnocení
Dlouhodobý nehmotný majetek	> 60 tis. Kč	> 40 tis. Kč
Dlouhodobý hmotný majetek	> 40 tis. Kč	> 40 tis. Kč

Nakoupený dlouhodobý majetek je oceněn pořizovací cenou sníženou o oprávky a případné opravné položky vyjadřující ztrátu ze snížení hodnoty.

Technické zhodnocení, pokud převýšilo u jednotlivého majetku v úhrnu za účetní období částku uvedenou v tabulce výše zvyšuje pořizovací cenu dlouhodobého majetku. Opravy a údržba dlouhodobého majetku se účtují do nákladů.

Dlouhodobý hmotný majetek je vykazován v rozvaze v aktivech a účetně odepisován dle následující tabulky:

Popis majetku	Metoda odpisu	Doba odpisování
Stavby	zrychlené	30 let
Solární panely	rovnoměrné	20 let
Pozemky	neodepisují se	neodepisují se

Drobný hmotný majetek s pořizovací cenou nižší než 40 tis. Kč a drobný nehmotný majetek s pořizovací cenou nižší než 60 tis. Kč, je účtován do nákladů v období, ve kterém byl pořízen.

## 2.2. Peněžní prostředky

Peněžní prostředky tvoří peněžní prostředky v hotovosti a na bankovních účtech.

## 2.3. Pohledávky

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou. Nakoupené pohledávky se oceňují pořizovací cenou. Je-li nominální hodnota nabyté pohledávky vyšší než pořizovací cena, eviduje nominální hodnotu této pohledávky účetní jednotka v podrozvahové evidenci.

Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na jejich realizační hodnotu, a to na základě individuálního posouzení jednotlivých dlužníků a věkové struktury pohledávek.

Dohadné účty aktivní se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů.

V případě postupného splácení pohledávek je v rozvaze odděleně vykázána část splatná do jednoho roku a část splatná nad jeden rok.



---

(v tisících Kč)

---

## 2.4. Úvěry

Úvěry jsou zaúčtovány ve jmenovité (nominální) hodnotě. V případě postupného splácení úvěru je v rozvaze odděleně vykázána část splatná do jednoho roku a část splatná nad jeden rok.

Úroky, pokud se jejich splatnost nepředpokládá do 12 měsíců od data rozvahy, jsou vykazovány jako dlouhodobé závazky nebo dlouhodobé pohledávky.

## 2.5. Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku krajského soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změna základního kapitálu.

Ostatní kapitálové fondy jsou tvořeny dobrovolnými peněžitými vklady nad hodnotu základního kapitálu společnosti.

## 2.6. Cizí zdroje

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se oceňují jmenovitou (nominální) hodnotou. V případě postupného splácení závazku je v rozvaze odděleně vykázána část splatná do jednoho roku a část splatná nad jeden rok.

Zákonné rezervy ve smyslu zákona o rezervách a rezervy na ztráty a rizika vytváří společnost v případech, kdy lze s vysokou mírou pravděpodobnosti stanovit titul, výši a termín plnění při dodržení věcné a časové souvislosti.

Dohadné účty pasivní se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů.

## 2.7. Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

Účetní operace vyjádřené v cizích měnách jsou v průběhu roku zachyceny aktuálním kurzem České národní banky ke dni uskutečnění účetního případu.

K datu účetní závěrky jsou aktiva a závazky vyjádřené v cizí měně přepočtena kurzem České národní banky k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena.

Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku.

## 2.8. 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, náklady na pokuty a penále, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta) a slevy na dani z příjmů.

Odložená daňová povinnost odráží daňový dopad přechodných rozdílů mezi zůstatkovými hodnotami aktiv a pasiv z hlediska účetnictví a stanovení základu daně z příjmu s přihlédnutím k období realizace. Účetní jednotka účtuje o odložené daňové pohledávce, je-li pravděpodobné, že bude v následujících obdobích uplatněna.

(v tisících Kč)

## 2.9. Účtování výnosů a nákladů

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

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

## 2.10. 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.

## 2.11. Okamžik uskutečnění účetního případu

Okamžikem uskutečnění účetního případu je den, ve kterém dojde ke splnění dodávky, platbě dluhu, inkasu pohledávky, poskytnutí či přijetí záloh, pohybu majetku a k okamžiku vypořádání obchodu.

## 2.12. Změny účetních metod a postupů

V běžném účetním období nedošlo k odchylkám od účetních metod, společnost řádně vyčíslila majetek a závazky, finanční situaci a výsledek hospodaření pro účely analýzy údajů obsažených v účetních výkazech s cílem dosažení věrného a poctivého předmětu účetnictví a finanční situace společnosti.

Společnost při sestavení Rozvahy k 31.12.2020 reklasifikovala položky Rozvahy k 31.12.2019, tak aby odpovídaly skutečnosti, a to následujícím způsobem:

Položka Rozvahy	Vykázáno k 31.12.2020 sl. minulé účetní období	Vykázáno k 31.12.2019 sl. běžné účetní období
C.I. Dlouhodobé závazky	18 910	18 958
C.I.4. Závazky z obchodních vztahů	0	48
C.I.6. Závazky ovládaná nebo ovládající osoba	18 910	18 910
C.II.4. Závazky z obchodních vztahů	373	325

## 2.13. Následné události

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

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 tisících Kč)

**3. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY****3.1. Stálá aktiva****3.1.1. Dlouhodobý hmotný majetek**

Pořizovací cena	Stav k 31.12.2019	Přírůstky	Úbytky	Stav k 31.12.2020
Pozemky	6 738	0	0	6 738
Stavby	111 189	1 199	0	112 388
Hmotné movité věci a jejich soubory	1 794	0	0	1 794
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	4	1 195	1 199	0
<b>Celkem Pořizovací cena</b>	<b>119 725</b>	<b>2 394</b>	<b>1 199</b>	<b>120 920</b>

Oprávký	Stav k 31.12.2019	Přírůstky	Úbytky	Stav k 31.12.2020
Pozemky	0	0	0	0
Stavby	73 307	4 241	0	77 548
Hmotné movité věci a jejich soubory	916	80	0	996
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0
<b>Celkem Oprávký</b>	<b>74 223</b>	<b>4 321</b>	<b>0</b>	<b>78 544</b>

Zůstatková hodnota	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2020
Pozemky	6 738	6 738
Stavby	37 882	34 840
Hmotné movité věci a jejich soubory	878	798
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	4	0
<b>Celkem Zůstatková hodnota</b>	<b>45 502</b>	<b>42 376</b>

**3.2. Oběžná aktiva**

Společnost neeviduje k 31.12.2020 zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry poskytnuté členům řídicích, kontrolních a správních orgánů (k 31.12.2019: 0 tis. Kč).

Společnost neeviduje pohledávky, které k rozvahovému dni mají dobu splatnosti delší než 5 let (k 31.12.2019: 0 tis. Kč).

Dále společnost neeviduje pohledávky, které jsou k rozvahovému dni kryty věcnými zárukami (k 31.12.2019: 0 tis. Kč).

**3.2.1. Krátkodobé pohledávky**

Krátkodobé pohledávky	K 31.12.2020	K 31.12.2019
Pohledávky z obchodních vztahů	2 253	1 325
Stát – daňové pohledávky a dotace	0	38
Krátkodobé poskytnuté zálohy	155	164
Dohadné účty aktivní	13	0
Jiné pohledávky	18	24
<b>Celkem Krátkodobé pohledávky</b>	<b>2 439</b>	<b>1 551</b>

(v tisících Kč)

Krátkodobé poskytnuté zálohy představují zaplacené zálohy na energie a služby spojené s provozem nemovitostí.

### 3.2.2. Opravné položky

Opravné položky	Stav k 31.12.2019	Přírůstky	Úbytky	Stav k 31.12.2020
Opravné položky k pohledávkám	28	425	28	425
<b>Celkem Opravné položky</b>	<b>28</b>	<b>425</b>	<b>28</b>	<b>425</b>

### 3.3. Vlastní kapitál

Struktura vlastního kapitálu	K 31.12.2020	K 31.12.2019
Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku	1 000	1 000
Ostatní kapitálové fondy	35 300	35 300
Výsledek hospodaření minulých let	- 1 236	- 873
Výsledek hospodaření běžného účetního období po zdanění	- 58	- 363
<b>Celkem Vlastní kapitál</b>	<b>35 006</b>	<b>35 064</b>

K datu sestavení účetní závěrky nerozhodl jediný společník o rozdělení výsledku hospodaření běžného účetního období roku 2020.

### 3.4. Cizí zdroje

Společnost nemá k 31.12.2020 závazky (nepeněžní i peněžní), které by nebyly zaneseny v účetní evidenci společnosti (k 31.12.2019: 0 tis. Kč).

Společnost neeviduje závazky, které k rozvahovému dni mají dobu splatnosti delší než 5 let (k 31.12.2019: 0 tis. Kč).

#### 3.4.1. Krátkodobé závazky

Krátkodobé závazky	K 31.12.2020	K 31.12.2019
Krátkodobé přijaté zálohy	2 029	1 974
Závazky z obchodních vztahů	522	373
Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	18 910	0
Stát – daňové závazky a dotace	244	86
Dohadné účty pasivní	42	155
<b>Celkem Krátkodobé závazky</b>	<b>21 747</b>	<b>2 588</b>

Krátkodobé přijaté zálohy představují kauce od nájemníků dle nájemních smluv, nájemné placené předem a přijaté zálohy na provozní náklady spojené s nájmem k vyúčtování.

Závazek vůči ovládané nebo ovládající osobě k 31.12.2020 ve výši 18 910 tis. Kč představuje závazek vůči společnosti Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s. z titulu poskytnutí půjčky, která je splatná dne 20. prosince 2021.

K 31.12.2019 byl závazek ve výši 18 910 tis. Kč z titulu půjčky od společnosti Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s. vykázán v Rozvaze na ř. C.I.6. Dlouhodobé závazky – ovládaná nebo ovládající osoba, splatnost půjčky byla k 31.12.2019 delší než 1 rok.

(v tisících Kč)

**3.5. Osobní náklady**

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	K 31.12.2020	K 31.12.2019
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	0	0

**3.6. Tržby z prodeje výrobků a služeb**

Tržby z prodeje výrobků a služeb	K 31.12.2020	K 31.12.2019
Nájemné	7 969	7 689
Ostatní služby – vedlejší služby k nájmu	3 273	3 307
Výroba elektřiny (zelený bonus)	467	458
<b>Celkem Tržby z prodeje výrobků a služeb</b>	<b>11 709</b>	<b>11 454</b>

Hlavním předmětem činnosti společnosti je pronájem komerčních prostor, bytů a poskytování služeb s nájmem spojených.

Veškeré tržby byly realizovány v tuzemsku.

**3.7. Spotřeba materiálu a energie**

Spotřeba materiálu a energie	K 31.12.2020	K 31.12.2019
Spotřeba energie - elektřina	458	457
Spotřeba energie - voda, stočné	145	207
Spotřeba energie – teplo, chlad	769	652
Spotřeba materiálu – drobný hmotný majetek, ostatní	160	203
<b>Celkem Spotřeba materiálu a energie</b>	<b>1 532</b>	<b>1 519</b>

**3.8. Služby**

Služby	K 31.12.2020	K 31.12.2019
Ostatní služby - správa budovy	3 139	3 260
Ostatní služby - úklid	557	559
Ostatní služby - účetnictví a daňové poradenství	734	734
Ostatní služby – právní poradenství	0	20
Ostatní služby - ostatní	106	276
Opravy a udržování	257	430
<b>Celkem Služby</b>	<b>4 793</b>	<b>5 279</b>

(v tisících Kč)

**3.9. Daň z příjmů**

Splatná daň z příjmů	K 31.12.2020	K 31.12.2019
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	- 76	- 441
Položky snižující základ daně (-)	- 46	- 18
Položky zvyšující základ daně (+)	1 363	1 038
<b>Mezisoučet</b>	<b>1 241</b>	<b>579</b>
Odečet daňové ztráty minulých let	0	- 126
Základ daně, zaokrouhlený na celé tisíce dolů	1 241	453
<b>Daň vypočtená při použití sazby 19 % (pro rok 2019 19 %)</b>	<b>236</b>	<b>86</b>

**3.10. Odložená daň**

Odložená daň je počítána rozvahovou metodou z dočasných rozdílů za použití daňové sazby 19 % (pro rok 2019 19 %). Odložené daňové pohledávky (+) a závazky (-) se skládají z následujících položek:

Popis položky	K 31. 12. 2020			K 31. 12. 2019		
	Odčitatelné daňové dočasné rozdíly	Sazba daně %	Odložená daňová pohledávka/ závazek	Odčitatelné daňové dočasné rozdíly	Sazba daně %	Odložená daňová pohledávka/ závazek
Dlouhodobý majetek	6 019	19 %	1 144	4 685	19 %	890
Neuplatněná daňová ztráta minulých let	0	19 %	0	0	19 %	0
<b>Celkem odložená daňová pohledávka</b>	<b>6 019</b>	<b>19 %</b>	<b>1 144</b>	<b>4 685</b>	<b>19 %</b>	<b>890</b>

**3.11. Další informace**

Společnost nevydala v roce 2020 žádné prostředky na oblast výzkumu a vývoje.

Společnost nepořídila v roce 2020 žádné vlastní podíly, zatímni listy či obchodní podíly ovládající osoby.

Společnost nezaložila v roce 2020 žádnou organizační složku v zahraničí.

(v tisících Kč)

**4. UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

Dne 14.5.2021 došlo ke změně vlastníka společnosti z Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s. na RSBC Real Estate a.s.

Dne 14.05.2021 byl v obchodním rejstříku učiněn zápis změny sídla společnosti, a to z původního sídla Hybešova 726/42, 602 00 Brno na nové sídlo Panská 393/6, Brno město, 602 00 Brno.

Dne 14.05.2021 byl v obchodním rejstříku učiněn zápis změny obchodního názvu společnosti, a to z původního obchodního názvu RSBC Hybešova s.r.o. na nový obchodní název RSBC Development Financing s.r.o.

Dne 2.7.2021 byla podepsána Kupní smlouva o převodu nemovitosti s Fakultní nemocnice u sv. Anny v Brně na prodej budovy Millenium Center Brno (k datu účetní závěrky největšímu aktivu ve společnosti). Kupní cena za prodej této nemovitosti novému vlastníkovi byla vyšší než účetní zůstatková cena.

Dne 20.08.2021 došlo k zániku funkce jednatele Ing. Jana Ditze, zápis do obchodního rejstříku byl učiněn dne 06.09.2021.

Dne 21.08.2021 došlo ke vzniku funkce jednatele Mgr. Martina Vreciona, zápis do obchodního rejstříku byl učiněn dne 06.09.2021.

Dne 23.8.2021 nabyla společnost vlastnický podíl ve výši 48% ve společnosti MP Kolbenka HoldCo s.r.o., se sídlem na adrese Na baště sv. Ludmily 253/1, Hradčany, 160 00 Praha 6, IČO 116 64 231, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 352537.

Dne 24.8.2021 společnost poskytla zajištěný úvěr společnosti MP Kolbenka s.r.o. (IČ: 09264574) ve výši 220 mil. Kč účelově vázaný na rezidenční projekt Kolbenova, a to na základě smlouvy o úvěru ze dne 23.8.2021.

<b>Okamžik sestavení účetní závěrky</b>  07.01.2022	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou  Mgr. Martin Vrecion – Jednatel .....
<b>Právní forma účetní jednotky</b>  Společnost s ručením omezeným	<b>Předmět podnikání</b>  Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

## Zpráva nezávislého auditora

Společníkům společnosti RSBC Development Financing s.r.o.

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti RSBC Development Financing s.r.o. , se sídlem Panská 393/6, Brno-město, 602 00 Brno, identifikační číslo 25544039, (dále také společnost) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2020, výkazu zisku a ztráty za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti RSBC Development Financing s.r.o. k 31. 12. 2020 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 1.1.2020 do 31. 12. 2020, 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.

### Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na skutečnost uvedenou v příloze účetní závěrky v bodě 4 *Události, které nastaly po datu účetní závěrky*, kde je uvedeno, že v roce 2021 došlo k prodeji většiny dlouhodobých aktiv společnosti a k dalším významným změnám struktury aktiv a pasiv společnosti.

Tato skutečnost nepředstavuje výhradu.

### Jiné skutečnosti

Srovnatelné údaje k 31.12.2020 nejsou auditované, protože účetní závěrka za předchozí období nebyla auditovaná.

### Odpovědnost jednatele společnosti RSBC Development Financing s.r.o. za účetní závěrku

Jednatel společnosti RSBC Development Financing s.r.o. 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 nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je jednatel společnosti RSBC Development Financing s.r.o. 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**

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou 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 nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, 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 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 nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné 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 jednatel společnosti RSBC Development Financing s.r.o. uvedl v příloze účetní závěrky.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky jednatelem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná 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 jednatele společnosti RSBC Development Financing s.r.o. 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 Praze dne 7.1.2022

Auditorská společnost:

Statutární auditor:



BDO Audit s. r. o.  
evidenční číslo 018



Lukáš Hendrych  
evidenční číslo 2169