

ACCOLADE PORTFOLIO F2, A.S., ČLEN KONCERNU

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA za období od 1.1. 2021 do 31. 12. 2021

Minimální závazný výčet informací
podle vyhlášky č. 500/2002 Sb

Rozvaha v plném rozsahu

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

IČO
09210164

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Accolade Portfolio F2, a.s.,

člen koncernu

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

Sokolovská 394/17

Praha

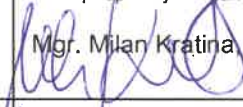
186 00

Česká republika

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	001	369 397	0	369 397	369 908
C.	Oběžná aktiva	037	369 397	0	369 397	369 908
C.II.	Pohledávky	046	369 363	0	369 363	369 886
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	369 363	0	369 363	369 886
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	369 363	0	369 363	369 886
C.IV.	Peněžní prostředky	075	34	0	34	22
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	34	0	34	22

h.

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM	082	369 397	369 908
A.	Vlastní kapitál	083	749	1 970
A.I.	Základní kapitál	084	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	085	2 000	2 000
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	099	-30	0
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100	-30	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	102	-1 221	-30
B.+C.	Cizí zdroje	104	368 648	367 882
C.	Závazky	110	368 648	367 882
C.II.	Krátkodobé závazky	126	368 648	367 882
C.II.1.	Vydané dluhopisy	127	368 612	367 387
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	129	368 612	367 387
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	132	36	0
C.II.8.	Závazky ostatní	136	0	495
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	142	0	495
D.	Časové rozlišení pasiv	147	0	56
D.1.	Výdaje příštích období	148	0	56

Sestaveno dne: 31.03.2022	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou  Mgr. Milan Kratina, Ing. Tomáš Procházka
Právní forma účetní jednotky a.s.	Předmět podnikání Pronájem nemovitosti, bytů a nebytových prostor

fn.

Minimální závazný výčet informací
podle vyhlášky č. 500/2002 Sb

Výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu

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

IČ
09210164

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Accolade Portfolio F2, a.s.,

.....
člen koncernu

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

Sokolovská 394/17

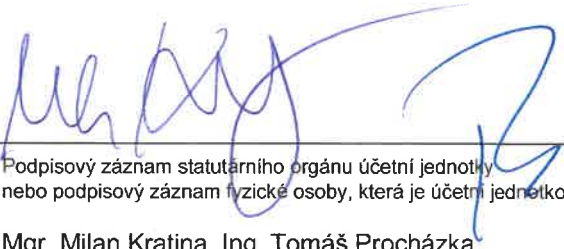
.....
Praha

.....
186 00

.....
Česká republika

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
A.	Výkonová spotřeba	03	3 785	1 388
A.3.	Služby	06	3 785	1 388
F.	Ostatní provozní náklady	24	0	9
F.3.	Daně a poplatky	27	0	9
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	-3 785	-1 397
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	16 596	9 322
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	16 596	9 322
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	14 023	7 951
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	14 023	7 951
K.	Ostatní finanční náklady	47	9	4
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	2 564	1 367
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	-1 221	-30
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	-1 221	-30
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	-1 221	-30
*	Čistý obrát za účetní období	56	16 596	9 322

Pozn:

Sestaveno dne: 31.03.2022	 Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou Mgr. Milan Kratina, Ing. Tomáš Procházka
Právní forma účetní jednotky a.s.	Předmět podnikání Pronájem nemovitosti, bytů a nebytových prostor

PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

za období od 1.1.2021 do 31.12.2021

**Accolade Portfolio F2, a.s.,
člen koncernu**

1 Popis účetní jednotky

Firma:	Accolade Portfolio F2, a.s., člen koncernu
IČ:	092 10 164
Založení / Vznik:	Zakladatelská listina byla podepsána dne 26.05.2020, zápis do obchodního rejstříku proběhl dne 01.06.2020
Sídlo:	Praha 8, 186 00, Sokolovská 394/17
Právní forma:	Akciová společnost
Spisová značka:	Oddíl B, vložka 25344 obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze
Účetní období:	1. leden až 31. prosinec
Předmět podnikání:	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

1.1 Osoby podílející se více jak 20% na základním kapitálu účetní jednotky

Jméno / Firma	Podíl v %	
	Běžné období	Minulé období
Accolade Holding, a.s., IČ: 286 45 065 Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8	100,0	100,0

1.2 Změny a dodatky provedené v uplynulém účetním období v obchodním rejstříku

V uplynulém období byly do obchodního rejstříku zapsány veškeré změny související se vznikem společnosti.

1.3 Statutární orgány v průběhu účetního období

Jméno	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
Mgr. Milan Kratina	člen představenstva	01.01.2021	31.12.2021
Ing. Zdeněk Šoustal	člen představenstva	01.01.2021	31.12.2021
Ing. Tomáš Procházka	člen představenstva	01.01.2021	31.12.2021

Jménem společnosti jedná představenstvo. Za představenstvo jednají navenek společnosti ve všech věcech vždy dva členové představenstva společně.

1.4 Dozorčí orgány v průběhu účetního období

Jméno	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
Ing. Jiří Stránský	člen dozorčí rady	01.01.2021	31.12.2021

1.5 Poskytnuté zápůjčky, záruky či jiná plnění spřízněným osobám

Členům statutárních ani řídicích orgánů společnosti nebyly poskytnuty žádné půjčky, záruky ani jiná plnění.

1.6 Transakce se spřízněnými osobami

Veškeré transakce uskutečněné v rámci spřízněných osob byly uskutečněny za obvyklých tržních podmínek.

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 Českými účetními standardy pro podnikatele (sada 001 – 023).

Společnost ve svém výkazu zisku a ztráty zobrazuje výnosy a náklady jako kladné hodnoty.

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.

2.1 Přehled významných účetních pravidel a postupů

2.1.1 Pohledávky

Pohledávky jsou oceňovány

- při vzniku jmenovitou (nominální) hodnotou, následně sníženou o příslušné opravné položky k pochybným a nedobytným částkám

- nabyté za úplaty nebo vklady jsou oceněny pořizovací cenou sníženou o opravnou položku k pochybným a nedobytným částkám

2.1.2 Závazky

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

2.1.3 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.

2.1.4 Rezervy

Rezervy jsou vytvářeny k pokrytí budoucích rizik a výdajů, u nichž je znám účel, je pravděpodobné, že nastanou, avšak není jistá částka nebo datum, v němž budou plněny.

2.1.5 Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

Účetní operace vyjádřené v cizích měnách jsou v průběhu roku zachyceny pevným měsíčním kurzem.

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.

2.1.6 Daně

Splatná daň

Vedení společnosti zaúčtovalo daňový závazek a daňový náklad na základě kalkulace daně, která vychází z jeho porozumění interpretace daňových zákonů platných v České republice k datu sestavení účetní závěrky a je přesvědčeno o správnosti výše daně v souladu s platnými daňovými předpisy České republiky.

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

2.1.7 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.

3 Významné události mezi datem účetní závěrky a datem, ke kterému jsou výkazy schváleny k předání mimo účetní jednotku

V tomto období nedošlo k žádným významným událostem, které by negativně ovlivnily finanční pozici společnosti.

Aktiva

C. Oběžná aktiva

C.II. Pohledávky

C.II.2. Krátkodobé pohledávky

Zůstatek	Stav k 31.12.2021	369 363
	Stav k 31.12.2020	369 886
Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2021	Netto hodnota k 31.12.2020
Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	369 363	369 886
Celkem	369 363	369 886

* Přehled krátkodobých pohledávek

Dlužník Měna, splatnost	Pohyb	Částka(CZK)
Accolade Holding, a.s.	Počáteční stav	369 886
	Konečný stav	369 363
Celkem brutto		369 363

Jedná se o úročený úvěr poskytnutý ovládající osobě, který není zajištěn.

Pasiva

A. Vlastní kapitál

Zůstatek	Stav k 31.12.2021	749
	Stav k 31.12.2020	1 970

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Základní kapitál	2 000	2 000
Nerozdelený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	- 30	0
Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	- 1 221	-30
Celkem	749	1 970

A.I. Základní kapitál

Společník	Počet	Nominální hodnota	Celkem	Nesplaceno	Datum splatnosti
Listinné na jméno	10	200	2 000	0	-
Celkem	10	200	2 000	0	-

B. +C. Cizí zdroje

C.II. Krátkodobé závazky

C. II.1. Vydané dluhopisy

Zůstatek	Stav k 31.12.2021	368 612
	Stav k 31.12.2020	367 387

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Ostatní dluhopisy	368 612	367 387
Celkem	368 612	367 387

Dluhopisy emitované 25.06.2020 byly splaceny v roce 2021 dle emisních podmínek.

Společnost v roce 2021 vydala ve třech tranších nekotované zaknihované dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 375 mil. Kč se splatností 24.06.2022.

D. Časové rozlišení pasiv

D.1. Výdaje příštích období

Zůstatek	Stav k 31.12.2021	0
	Stav k 31.12.2020	56

K 31.12.2021 společnost neeviduje žádné výdaje příštích období. K 31.12.2020 položka výdaje příštích období zahrnovala přijaté faktury, vystavené v roce 2021 a vztahující se k roku 2020.

Výkaz zisku a ztráty

A.3. Služby

Zůstatek	za období od 1.1.2021 do 31.12.2021	3 785
	za období od 1.1.2020 do 31.12.2020	1 388

VI. Výnosové úroky a podobné výnosy

Zůstatek	za období od 1.1.2021 do 31.12.2021	16 596
	za období od 1.1.2020 do 31.12.2020	9 322

Zůstatek položky Výnosové úroky a podobné výnosy tvoří výnosové úroky z půjčky poskytnuté ovládající osobě.

J. Nákladové úroky a podobné náklady

Zůstatek	za období od 1.1.2021 do 31.12.2021	14 023
	za období od 1.1.2020 do 31.12.2020	7 951

Zůstatek položky Nákladové úroky a podobné náklady tvoří nákladové úroky z emitovaných dluhopisů.

K. Ostatní finanční náklady

Zůstatek	za období od 1.1.2021 do 31.12.2021	9
	za období od 1.1.2020 do 31.12.2020	4

Zůstatek položky Ostatní finanční náklady tvoří kurzové ztráty z přecenění cizoměnových aktiv a pasiv a bankovní poplatky.

Datum vyhotovení: 31.03. 2022

podpis statutárního orgánu

Mgr. Milan Kratina

Ing. Tomáš Procházka

Zpráva nezávislého auditora

Jedinému akcionáři společnosti Accolade Portfolio F2, a.s., člen koncernu

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Accolade Portfolio F2, a.s., člen koncernu, se sídlem Sokolovská 394/17, Praha, identifikační číslo 09210164, (dále také společnost) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2021, výkazu zisku a ztráty za období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021 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 Accolade Portfolio F2, a.s., člen koncernu k 31. 12. 2021 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 1. 1. 2021 do 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.

Jiné skutečnosti

Společnost Accolade Portfolio F2, a.s., člen koncernu nemá za období končící k 31. 12. 2021 povinnost sestavit výroční zprávu a tuto zprávu vydat nezamýšlí. Žádné ostatní informace jsme do data naší zprávy neobdrželi a z tohoto důvodu se k ostatním informacím nevyjadřujeme.

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 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 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 vzniknout 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 představenstvo společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem 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.

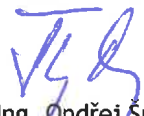
Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 13. května 2022

Auditorská společnost:

BDO Audit s.r.o.
BDO Audit s. r. o.
evidenční číslo 018

Statutární auditor:


Ing. Ondřej Šnejdar
evidenční číslo 1987

Accolade Portfolio F2, a.s., člen koncernu

CZECH REPUBLIC

Sokolovská 394/17
186 00 Prague 8

[Info@accolade.eu](mailto:info@accolade.eu)
+420 220 303 019
www.accolade.eu

POLAND

Warsaw Financial
Center (29th floor)
Emilii Plater 53
00-113 Warsaw

poland@accolade.eu
+48 504 424 504
www.accolade.eu/pl

SPAIN

Avda. Aragón, 30
46021 Valencia

spain@accolade.eu
www.accolade.eu/en