

Ing. Ladislav Kozák s.r.o.
auditorská společnost oprávnění Komory auditorů č. 253
Praha



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření účetní závěrky

společnosti

Vackov a.s.

se sídlem Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1

za účetní období 01.01.2021 - 31.12.2021

Přílohy: Rozvaha
Výkaz zisku a ztrát
Příloha k účetní závěrce v plném rozsahu
Přehled o peněžních tocích
Přehled o změnách vlastního kapitálu

Praha 22. 6. 2022



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Příjemce: akcionář společnosti Vackov a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Vackov a.s. („Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2021, výkazu zisku a ztráty, přehledu o peněžních tocích, přehledu o změnách vlastního kapitálu 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 bodě 1. přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31.12.2021 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření 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 (KA ČR) 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 vedení Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem 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 provádění auditu 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 vedení Společnosti za účetní závěrku

Vedení 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 vedení 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 vedení 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 (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 vzniknout 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, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol představenstvem.
- 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 vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení 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 (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. 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 trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- 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 vedení 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.

Ing. Ladislav Kozák s.r.o.
102 21 Praha 10, Pražská 810/16
auditorská společnost oprávnění Komory auditorů ČR č. 253
Ing. Ladislav Kozák, CSc.
oprávnění Komory auditorů ČR číslo 100

Praha 22. 6. 2022

Podpis auditora:



ROZVAHA v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

VACKOV 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)

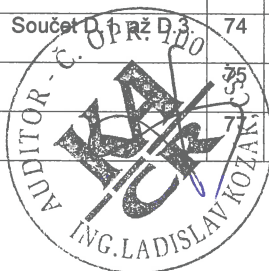
Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Havlíčková 1030/1
Praha 1
110 00

1 x příslušnému finančnímu
úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2021		28219031

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	193 581	48 853	144 728	151 866
B.	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	148 032	48 335	99 697	102 680
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek Součet II.1. až II.5.	14	148 032	48 335	99 697	102 680
B.II.1.	Pozemky a stavby	15	147 866	48 173	99 693	102 680
B.II.1.1.	Pozemky	16	63 627		63 627	63 627
B.II.1.2.	Stavby	17	84 239	48 173	36 066	39 053
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	162	162		
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek a nedokončený dl. hmotný majetek	24	4		4	
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25	4		4	
C.	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	37	45 294	518	44 776	49 118
C.II.	Pohledávky Součet II.1. až II.3.	46	44 899	518	44 381	43 296
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47	37 897		37 897	36 356
C.II.1.5.	Pohledávky – ostatní	52	37 897		37 897	36 356
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společnosti	53	37 897		37 897	36 356
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	7 002	518	6 484	6 940
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	2 232	518	1 714	6 593
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	61	4 770		4 770	347
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	64	1		1	17
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	630		630	214
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	66	564		564	75
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	67	3 575		3 575	41
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	395		395	5 822
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	310		310	276
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	85		85	5 546
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1. až D.3.	74	255		255	68
D.1.	Náklady příštích období	75	16		16	14
D.3.	Příjmy příštích období	77	239		239	54



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	144 728	151 866
A.	Vlastní kapitál	Součet A.I. až A.VI.	79	17 813	18 232
A.I.	Základní kapitál	Součet I.1. až I.3.	80	28 000	28 000
A.I.1.	Základní kapitál		81	28 000	28 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	Součet II.1. až II.2.	84	6 500	6 500
A.II.2.	Kapitálové fondy		86	6 500	6 500
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy		87	6 500	6 500
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	Součet IV.1. až IV.2.	95	-16 267	-16 318
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)		96	-16 267	-16 318
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)		99	-420	50
B. + C.	Cizí zdroje	Součet B. + C.	101	126 139	133 664
C.	Závazky	Součet C.I. až C.III.	107	126 139	133 664
C.I.	Dlouhodobé závazky	Součet I.1. až I.9.	108	119 732	132 278
C.I.1.	Vydané dluhopisy		109	50 000	50 000
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		110	50 000	50 000
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím		112	69 732	82 278
C.II.	Krátkodobé závazky	Součet II.1. až II.8.	123	6 407	1 386
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy		128		2
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů		129	783	176
C.II.8.	Závazky ostatní		133	5 624	1 208
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům		136	3	2
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace		138	106	10
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní		139	505	15
C.II.8.7.	Jiné závazky		140	5 010	1 181
D.	Časové rozlišení pasiv	Součet D.1. až D.2.	141	776	-30
D.1.	Výdaje příštích období		142	776	-30

Sestaveno dne: 21.06.2022		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání pronájem nemovitostí	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		28219031

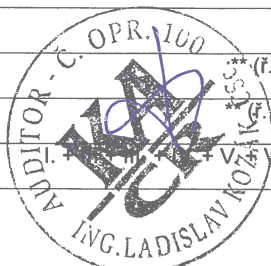
Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

VACKOV a.s.

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

Havlíčkova 1030/1
Praha 1
110 00

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	15 943	12 603
II.	Tržby za prodej zboží	2	9	
A.	Výkonová spotřeba	3	10 759	5 519
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4	2	
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	4 767	2 219
A. 3.	Služby	6	5 990	3 300
D.	Osobní náklady	9	97	38
D. 1.	Mzdové náklady	10	97	38
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	2 988	152
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	2 988	152
E. 1.1.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16	2 988	152
III.	Ostatní provozní výnosy	20	125	29
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	125	29
F.	Ostatní provozní náklady	24	4 745	226
F. 3.	Daně a poplatky	27	202	209
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	518	
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	4 025	17
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	-2 512	6 697
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	3 456	2 781
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	3 456	2 781
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	5 373	9 028
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	5 373	9 028
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	4 132	295
K.	Ostatní finanční náklady	47	89	683
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	2 126	-6 635
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) * (ř. 30) + * (ř. 48)	49	-386	62
L.	Daň z příjmů	50	34	12
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51	34	12
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ** (ř. 49) - L.	53	-420	50
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) *** (ř. 53) - M.	55	-420	50
*	Čistý obrát za účetní období * (ř. 53) + V. - VI. + VII.	56	23 665	15 708



Sestaveno dne: 21.06.2022	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání pronájem nemovitostí	Pozn.:

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU



k. 3 1 . 1 2 . 2 0 2 1

Od: 1.1.2021 Do: 31.12.2021

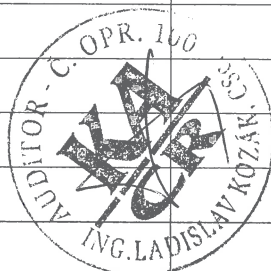
v tisících Kč

IČ	2	8	2	1	9	0	3	1
----	---	---	---	---	---	---	---	---

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky
VACKOV a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
 a místo podnikání, liší-li se od bydliště
Havlíčkova 1030/1
Praha 1
110 00

		Počáteční zůstatek	Zvýšení	Snížení	Konečný zůstatek
A.	Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku (účty 411, 491)	+28 000			+28 000
B.	Základní kapitál nezapsaný (účet 419)				
C.1	Základní kapitál A. +/- B.	+28 000	XXX	XXX	XXX
C.2	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (- 252)				
C.	Základní kapitál (C.1 + C.2)	XXX	XXX	XXX	+28 000
D.	Ážio (účet 412)				
E.	Kapitálové fondy (účet 413)	+6 500			+6 500
F.	Rozdíly z přecenění nezhnuté do výsledku hospodaření (účty 414, 416, 417 a 418)				
G.	Rezervní fondy (účet 421, 422)				
H.	Ostatní fondy ze zisku (účet 423, 427)				
I.	Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)				
J.	Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)	-16 267			-16 267
K.	Jiný výsledek minulých období (účet 426)				
L.	Zisk / ztráta za účetní období po zdanění	XXX	XXX	XXX	-420
M.	Zálohy na podíl na zisku (účet 432)				
	Vlastní kapitál celkem	+18 233	+0	+0	+17 813



Sestaveno dne: 20.6.2022	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma akciová společnost účetní jednotky:	
Předmět podnikání: pronájem nemovitostí	
Pozn.:	

Příloha k účetní závěrce k 31. 12. 2021

Příloha je zpracována v souladu se zákonem 563/1991 Sb., o účetnictví a s Vyhláškou 500/2002 Sb., kterou se stanoví některá ustanovení zákona o účetnictví. Údaje přílohy vycházejí z účetních písemností účetní jednotky (účetní doklady, účetní knihy a ostatní účetní písemnosti) a z dalších podkladů, které má účetní jednotka k dispozici. Hodnotové údaje jsou vykázány v celých tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.

Příloha je zpracována za účetní období počínající dnem 1.1.2021 a končící dnem 31.prosince 2021, rozvahovým dnem je 31.12.2021.

Nedílnou součástí účetní závěrky je rozvaha a výkaz zisku a ztráty.

Obsah přílohy

1. Popis účetní jednotky
2. Účetní metody
 - a) Dlouhodobý hmotný majetek
 - b) Finanční majetek
 - c) Pohledávky a časové rozlišení
 - d) Vlastní kapitál
 - e) Cizí zdroje
 - f) Účtování výnosů a nákladů
 - g) Daň z příjmů
 - h) Následné události
3. Dlouhodobý hmotný majetek
4. Pohledávky
5. Vlastní kapitál
6. Dlouhodobé závazky
7. Krátkodobé závazky
8. Ostatní pasiva
9. Daň z příjmů
10. Výnosy
11. Významné položky zisku a ztráty
12. Pokračování společnosti s neomezenou dobou trvání
13. Bankovní úvěry
14. Přehled o peněžních tocích

1. Popis účetní jednotky

Obchodní firma : VACKOV a.s.

Sídlo: Havlíčkova 1030/1, Praha 1, 110 00

Právní forma: akciová společnost

IČO: 28219031

Rozhodující předmět činnosti: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Datum vzniku společnosti: 21.12.2007

Organizační struktura účetní jednotky a její zásadní změny v uplynulém účetním období:

Společnost měla 31.12.2021 sídlo na adrese Na Bělidle 976/10, Praha 5, 150 00
Společnost nemá žádné stále pobočky.

Členové statutárních a dozorčích orgánů k rozvahovému dni:

Statutární orgán – představenstvo:

Kristina Pokorná
Ing. Luděk Fabinger
Dana Fabinger

Dozorčí rada:

Jaroslav Sedláček
Kateřina Špoulová
Jiří Rychlý



2. Účetní metody

a) Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek je oceněn v pořizovacích cenách při nákupu majetku do společnosti. Společnost odepisovala majetek, nemovitosti a samostatné MV, ve shodě účetních a daňových odpisů. Je sestaven odpisový plán včetně jeho aktualizace. Odpisy jsou vypočteny z pořizovací ceny.

b) Finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek tvoří peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

c) Pohledávky a časové rozlišení

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou. Pohledávky se rozdělují na krátkodobé a dlouhodobé s tím, že krátkodobé jsou splatné do 1 roku od rozvahového dne. ČR v oddíle D, RaV.

d) Vlastní kapitál

Základní kapitál je vykázán ve výši zapsané v OR. Společnost účtuje také ve prospěch ostatních kapitálových Fondů.

e) Cizí zdroje

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách. Dlouhodobé úvěry se vykazují ve jmenovité hodnotě. Úroky z dluhopisů, jejichž splatnost se předpokládá do 12 měsíců od data rozvahy, jsou vykazovány jako krátkodobé závazky.

f) Účtování výnosů a nákladů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí. Výnosy z pronájmu vlastního majetku jsou účtovány dle splátkových kalendářů respektujících zdaňovací období.

g) Daň z příjmů

Náklad daně z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy. Dále se zohledňují položky snižující základ daně, odčitatelné položky (daňová ztráta).

h) 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.

i) Časové rozlišení

Časové rozlišení aktiv a pasiv je vedeno samostatně v oddílech D aktiv a pasiv.

3. Dlouhodobý hmotný majetek

Hlavní skupiny dlouhodobého hmotného majetku (v tis. Kč)

Skupina majetku	Pořizovací cena		Oprávký		Zůstatková cena	
	běžné období	minulé období	běžné období	minulé období	běžné období	minulé období
Pozemky	63627	63627	0	0	63627	63627
Stavby	84239	84239	48173	45186	36066	39053
Samostatné MV	162	162	162	162	0	0
Poskytnuté zálohy	4	0	0	0	4	0

Rozpis hmotného majetku zatíženého zástavním právem (v tis. Kč)

Běžné období					
Název majetku	Účetní hodnota	Forma zajištění	Účel	Doba	Závazek
nemovitý majetek	147866	smlouva zástavní	poskytnutý úvěr	3 roky	2 805 000 EUR

Úvěr poskytnutý v roce 2020, splatnost v roce 2023.

4. Pohledávky

Hodnota činí 44381 tis. Kč. Z této částky jsou to:

poskytnuté půjčky a úroky

41 353 tis. Kč

z obchodních vztahů

1 714 tis. Kč,

poskytnuté zálohy

630 tis. Kč.

Z půjček půjčka členů statutárního orgánu (Ing. L. Fabinger 41 353 tis. Kč, úrok 9,27%).

Dohadné účty aktivní

564 tis. Kč

Jiné pohledávky

119 tis. Kč

Pohledávky-daně FÚ/daň z mezd

1 tis. Kč

5. Vlastní kapitál

Přehled o změnách vlastního kapitálu (v tis. Kč)

	Zůstatek 31.12.2020	Zvýšení/Snížení	Zůstatek 31.12.2021
Základní kapitál	28 000	0/0	28 000
Ostatní kapitálové fondy	6 500	0/0	6 500
VH minulých let	-16 318	50/0	-16 268
VH běžného úč.období	50	X/X	-420

Splacený základní kapitál činí 28 mil. Kč.

6. Dlouhodobé závazky

Zahrnují závazky z dluhopisů, společnost má emitované dluhopisy se splatností 2024 v částce 50 000 tis. Kč.

Poskytnutý splácený bankovní úvěr v zůstatku 69 732 tis. Kč (2 805 000 EUR).

7. Krátkodobé závazky

Závazky z obchodních vztahů v částce 783 tis. Kč, ve lhůtě splatnosti 236 tis. Kč, po lhůtě do 30 dní 504 tis. Kč, do 360 dní 43 tis. Kč. Ostatní závazky 5 624 tis. Kč, z toho přijaté kauce 249 tis. Kč, z titulu daní FÚ 106 tis. Kč, mzdy zaměstnanců 3 tis. Kč, ostatní 406 tis. Kč, doh. účty pasivní 505 tis. Kč, úroky 4 355 tis. Kč.

8. Ostatní pasiva

Výdaje příštích období 776 tis. Kč zahrnují náklady na vodné, stočné, elektřinu a plyn 641 tis. Kč, ostatní 135 tis. Kč.

9. Daň z příjmů

Výše daňových ztrát k 31.12.2021 k převodu do dalších let je 2 232 tis. Kč. Daň z příjmů 2021 činí 0 Kč.

10. Výnosy

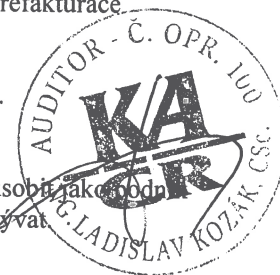
Výnosy z běžné činnosti 16 076 tis. Kč zahrnují příjmy z pronájmu vlastních nemovitostí, přefakturace nakupovaných služeb 15 943 tis. Kč, ostatní 9, ostatní provozní výnosy 125 tis. Kč.

11. Významné položky zisku a ztráty

Povinný audit, náklady r.2021 40 tis. Kč, daňové poradenství náklady 2021 jsou 60 tis. Kč.

12. Pokračování společnosti s neomezenou dobou trvání

Účetní závěrka k 31.12.2021 byla zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále působit jako společnost s neomezenou dobou trvání a neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.



13. Bankovní úvěry

Dlouhodobé bankovní úvěry

Oberbank AG úvěr z roku 2020	3 300 000 EUR
zůstatek k 31.12.2021	2 805 000 EUR

14. Přehled o peněžních tocích

Přehled Cash flow přiložen v příloze.

21.6.2022

Sestaveno dne.....

Jméno a podpis
statutárního orgánu účetní
jednotky.....

Předloha sestavy (vytvořte kopii a upravte)

Řádek	Text	Skutečnost	Minulé úč. období
1. P.	Stav peněžních prostředků na začátku účetního období	5 822 120,07	-448 871,32
2. Z	Zisk/ztráta z běžné činnosti před zdaněním	-385 322,76	61 976,62
3. A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	9 818 168,44	5 605 442,48
4. A.1.1.	Odpisy dlouhodobého majetku a pohledávek	6 764 009,07	152 370,00
5. A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv a časového rozlišení	1 137 445,63	-794 653,84
6. A.1.3.	Zisk/ztráta z prodeje dlouhodobého majetku	0,00	0,00
7. A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku	0,00	0,00
8. A.1.5.	Vyúčtované úroky mimo kapitalizovaných	1 916 713,74	6 247 726,32
9. A.*	Čistý peněžní tok z prov. čin. před zd., změnami prac. kap. a mimoř. pol.	9 432 845,68	5 667 419,10
10. A.2.	Změna potřeby pracovního kapitálu	3 382 967,78	-36 918 030,24
11. A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti	-1 620 825,18	-19 409 366,14
12. A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti	5 003 792,96	-17 508 664,10
13. A.2.3.	Změna stavu zásob	0,00	0,00
14. A.2.4.	Změna stavu ostatních nepeněžních krátkodobých aktiv	0,00	0,00
15. A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimoř. položkami	12 815 813,46	-31 250 611,14
16. A.3.	Zaplacené úroky	-5 373 184,49	-9 028 214,22
17. A.4.	Přijaté úroky	3 456 470,75	2 780 487,90
18. A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky za minulá období		
19. A.6.	Příjmy a výdaje spojené s mimoř. účetními případy včetně uhrazené daně	0,00	0,00
20. A.7.	Vyplacené přerozdělované dividendy a podíly na zisku	0,00	0,00
21. A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	10 899 099,72	-37 498 337,46
22. B.1.	Výdaje spojené s pořízením dlouhodobého majetku	-3 780 337,07	0,00
23. B.2.	Příjmy z prodeje dlouhodobého majetku	0,00	0,00
24. B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám		
25. B.4.	Zaplacené kapitalizované úroky		
26. B.***	Čistý peněžní tok z investiční činnosti	-3 780 337,07	0,00
27. C.1.	Změna stavu dlouhodobých závazků	-12 545 775,00	43 769 328,85
28. C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky	0,00	0,00
29. C.2.1.	Zvýšení z titulu zvýšení zákl. kapitálu, rezerv. či nedělitel. fondu peněž. vklady	0,00	0,00
30. C.2.2.	Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům a členům		
31. C.2.3.	Peněžní dary a dotace do vlastního kapitálu a další peněžní vklady	0,00	0,00
32. C.2.4.	Úhrada ztráty společníky		
33. C.2.5.	Přímé výplaty na vrub fondů		
34. C.2.6.	Vyplacené dividendy a podíly na zisku	0,00	0,00
35. C.2.7.	Jiné změny vlastního kapitálu	0,00	0,00
36. C.3.	Přijaté dividendy a podíly na zisku	0,00	0,00
37. C.***	Čistý peněžní tok z finanční činnosti	-12 545 775,00	43 769 328,85
38. F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	-5 427 012,35	6 270 991,39
39. R.	Stav peněžních prostředků na konci účetního období	395 107,72	5 822 120,07
40. KS	Konečný stav peněžní prostředků pro kontrolu	395 107,72	5 822 120,07
41. Kontr	Kontrolní součet	0,00	0,00

Tisk vybraných záznamů: Datum >= 01.01.2021, Datum <= 31.12.2021

Vackov a.s.

Výroční zpráva 2021

Tato výroční zpráva společnosti Vackov a.s. za rok 2021 je zpracována v souladu s ust. § 21 zákona číslo 563/1991 Sb., o účetnictví a obsahuje tak ucelené, vyvážené a komplexní informace, stejně jako přehled o veškeré činnosti a její zhodnocení.

V Praze dne 20. 6. 2022

Obsah :

I. Informační část

1. Informace o vývoji výkonnosti (§ 21, odst. 1 ZÚ)
2. Informace o vývoji činnosti (§ 21, odst. 1 ZÚ)
3. Informace o stávajícím hospodářském postavení (§ 21, odst. 1 ZÚ)
4. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21, odst. 2, písm. c) ZÚ)
5. Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí (§ 21, odst. 2, písm. d) ZÚ)
6. Informace o aktivitách v oblasti pracovně-právních vztahů (§ 21, odst. 2, písm. d) ZÚ)
7. Informace o existenci organizační složky v zahraničí (§ 21, odst. 2, písm. e) ZÚ)

II. Finanční část

1. Účetní závěrka (§ 21, odst. 4 ZÚ)
2. Zpráva nezávislého auditora (§ 21, odst. 4 ZÚ)

III. Doplnující část

1. Informace o významných skutečnostech po dni účetní závěrky (§ 21, odst. 2., písm. a) ZÚ)
2. Informace o předpokládaném vývoji (§ 21, odst. 2, písm. b) ZÚ)

I. Informační část.

1. Informace o vývoji výkonnosti (§ 21, odst. 1 ZÚ)

Společnost vytvořila za rok 2021 ztrátu ve výši 420 tis. Kč, v roce 2020 byl vytvořen zisk ve výši 50 tis. Kč.

2. Informace o vývoji činnosti (§ 21, odst. 1 ZÚ)

Společnost v průběhu roku 2021 hospodařila s vlastním majetkem a to nemovitostmi, které pronajímá na základě uzavřených nájemních smluv jednotlivým subjektům nebo je provozuje sama.

3. Informace o stávajícím hospodářském postavení (§ 21, odst. 1 ZÚ)

Hospodářské postavení společnosti je v souladu s náplní společnosti a účelem, pro který byla zřízena.

4. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21, odst. 2, písm. c) ZÚ)

Společnost nevyvíjela v průběhu roku 2021 v oblasti výzkumu a vývoje žádné aktivity.

5. Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí (§ 21, odst. 2, písm. d) ZÚ)

Společnost nevyvíjela v průběhu roku 2021 v oblasti ochrany životního prostředí žádné zvláštní aktivity.

6. Informace o aktivitách v oblasti pracovně-právních vztahů (§ 21, odst. 2, písm. d) ZÚ)

V kalendářním roce 2021 společnost nezaznamenala žádné významné relevantní skutečnosti, které by věcně naplňovaly kvalifikaci tohoto předepsaného oddílu výroční zprávy.

7. Informace o existenci organizační složky v zahraničí (§ 21, odst. 2, písm. e) ZÚ)

Společnost neměla v průběhu roku 2021 v zahraničí žádnou organizační složku.

II. Finanční část

1. Účetní závěrka (§ 21, odst. 4 ZÚ)

2. Zpráva nezávislého auditora (§ 21, odst. 4 ZÚ)

- viz následující strany

III. Doplnující část

1. Informace o významných skutečnostech po dni účetní závěrky (§ 21, odst. 2., písm. a) ZÚ)

Po dni účetní závěrky, k 14.3.2022, došlo ke změně akcionáře společnosti, kdy jediným akcionářem společnosti se stala společnost FINEP HOLDING, SE.

2. Informace o předpokládaném vývoji (§ 21, odst. 2, písm. b) ZÚ)

Hlavním těžištěm činnosti společnosti zůstává pronájem vlastních nemovitostí na základě uzavřených nájemních smluv včetně správy a údržby.



.....
za vedení společnosti