

# **INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA**

**k 31. 12. 2020**

**OBSAH:**

Výkaz o finanční pozici  
Výkaz zisků a ztrát  
Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku  
Výkaz změn vlastního kapitálu  
Výkaz o peněžních tocích  
Příloha individuální účetní závěrky

- I. Údaje o společnosti
- II. Nové a novelizované standardy
- III. Informace o obecných zásadách, účetních politikách a dopadech ze změny účetní metodiky
- IV. Pandemie COVID-19
- V. Poznámky k účetním výkazům
  - 1. Pozemky, budovy a zařízení
  - 2. Investice do nemovitostí
  - 3. Ostatní nehmotná aktiva
  - 4. Dlouhodobé investice
  - 5. Ostatní dlouhodobá aktiva
  - 6. Zásoby
  - 7. Pohledávky z obchodních vztahů
  - 8. Ostatní krátkodobá aktiva
  - 9. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty
  - 10. Základní kapitál
  - 11. Kapitálové fondy
  - 12. Vlastní kapitál
  - 13. Odložený daňový závazek
  - 14. Ostatní dlouhodobé závazky
  - 15. Závazky z obchodních vztahů
  - 16. Splatné daňové závazky
  - 17. Ostatní krátkodobé závazky
  - 18. Tržby
  - 19. Informace o segmentech
  - 20. Ostatní výnosy
  - 21. Výkonová spotřeba
  - 22. Osobní náklady
  - 23. Odpisy
  - 24. Ostatní náklady
  - 25. Finanční výnosy
  - 26. Finanční náklady
  - 27. Daň z příjmů
  - 28. Ukončené činnosti
  - 29. Zisk na akcii, dividendy
  - 30. Transakce se spřízněnými stranami
- VI. Další všeobecné informace k účetním výkazům
- VII. Schválení účetní závěrky

**VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI (ROZVAHA) K 31. 12. 2020**

	<i>Bod</i>	<b>31. 12. 2020</b>	<b>31. 12. 2019</b>
<b>AKTIVA</b>			
<b>Dlouhodobá aktiva</b>		<b>508 303</b>	<b>503 885</b>
Pozemky, budovy a zařízení	1	179 480	182 708
Investice do nemovitostí	2	318 728	312 824
Ostatní nehmotná aktiva	3	2 823	3 081
Dlouhodobé investice	4	5 272	5 272
Ostatní dlouhodobá aktiva	5	2 000	-
<b>Krátkodobá aktiva</b>		<b>58 713</b>	<b>53 781</b>
Zásoby	6	-	-
Pohledávky z obchodních vztahů	7	10 609	10 990
Ostatní krátkodobá aktiva	8	489	466
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	9	47 615	42 325
<b>AKTIVA celkem</b>		<b>567 016</b>	<b>557 666</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>			
<b>Vlastní kapitál</b>			
Základní kapitál	10	400 231	400 231
Kapitálové fondy	11	102 960	102 960
Nerozdělené zisky/neuhrazené ztráty		13 910	4 813
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	12	<b>517 101</b>	<b>508 004</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>		<b>47 275</b>	<b>45 208</b>
Odložený daňový závazek	13	47 009	44 942
Ostatní dlouhodobé závazky	14	266	266
<b>Krátkodobé závazky</b>		<b>2 640</b>	<b>4 454</b>
Závazky z obchodních vztahů	15	777	2 517
Splatné daňové závazky	16	364	425
Ostatní krátkodobé závazky	17	1 499	1 512
<b>Závazky celkem</b>		<b>49 915</b>	<b>49 662</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY celkem</b>		<b>567 016</b>	<b>557 666</b>

**VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2020**

	<i>Bod</i>	<b>31. 12. 2020</b>	<b>31. 12. 2019</b>
<i><b>Pokračující činnosti</b></i>			
Tržby	18	49 966	51 906
Ostatní výnosy	20	445	157
Výkonová spotřeba	21	25 245	24 905
Osobní náklady	22	9 999	11 614
Odpisy	23	2 748	2 708
Ostatní náklady	24	1 899	1 332
<b>Provozní výsledek</b>		<b>10 520</b>	<b>11 504</b>
Finanční výnosy	25	678	123
Finanční náklady	26	34	29
<b>Finanční výsledek</b>		<b>644</b>	<b>94</b>
<b>Zisk před zdaněním</b>		<b>11 164</b>	<b>11 598</b>
<b>Daň z příjmů:</b>	27	<b>2 067</b>	<b>2 146</b>
splatná		-	-
odložená		2 067	2 146
<b>Zisk za období z pokračujících činností</b>		<b>9 097</b>	<b>9 452</b>
<i><b>Ukončené činnosti</b></i>			
<b>Zisk za období z ukončených činností</b>	28	<b>-</b>	<b>-55</b>
<b>Zisk za období celkem</b>		<b>9 097</b>	<b>9 397</b>
Zisk na akcii z pokračujících a ukončovaných činností:			
<i>Základní zisk na akcii celkem (v Kč na akcii)</i>	29	<i>15,46</i>	<i>15,97</i>
<i>Zředěný zisk na akcii celkem (v Kč na akcii)</i>		<i>15,46</i>	<i>15,97</i>
Zisk na akcii z pokračujících činností:			
<i>Základní zisk na akcii celkem (v Kč na akcii)</i>	29	<i>15,46</i>	<i>16,06</i>
<i>Zředěný zisk na akcii celkem (v Kč na akcii)</i>		<i>15,46</i>	<i>16,06</i>

## VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT A OSTATNÍHO ÚPLNÉHO VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2020

	<i>Bod</i>	31. 12. 2020	31. 12. 2019
<b>Zisk za období celkem</b>		<b>9 097</b>	<b>9 397</b>
<b>Ostatní úplný výsledek:</b>			
<i>Položky, které se následně nereklasifikují do hospodářského výsledku:</i>			
Zisk z přecenění majetku		-	-
Odložená daň související s přeceněním majetku		-	-
Ostatní		-	-
<i>Položky, které se následně mohou reklasifikovat do hospodářského výsledku:</i>			
Realizovatelná finanční aktiva		-	-
Zajištění peněžních toků		-	-
Ostatní (odložený daň.závazek minulých let)		-	-
<b>Ostatní úplný výsledek za období</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM</b>		<b>9 097</b>	<b>9 397</b>

## VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2020

	<i>Bod</i>	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Neuhrazená ztráta /nerozdělené zisky minulých let	Vlastní kapitál celkem
<b>Stav k 1.1. 2019</b>		<b>400 231</b>	<b>102 960</b>	<b>-4 587</b>	<b>498 607</b>
Zisk za období				9 397	9 397
Ostatní úplný výsledek za období				-	-
<b>Úplný výsledek za období celkem</b>				<b>9 397</b>	<b>9 397</b>
Ostatní změny			-	-	-
<b>Stav k 31.12.2019</b>		<b>400 231</b>	<b>102 960</b>	<b>4 813</b>	<b>508 004</b>
Zisk za období				9 097	9 097
Ostatní úplný výsledek za období			-	-	-
<b>Úplný výsledek za období celkem</b>			<b>-</b>	<b>9 097</b>	<b>9 097</b>
Ostatní změny			-	-	-
<b>Stav k 31. 12. 2020</b>	<i>12</i>	<b>400 231</b>	<b>102 960</b>	<b>13 910</b>	<b>517 101</b>

**VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2020**

	<i>Bod</i>	<b>31. 12. 2020</b>	<b>31. 12. 2019</b>
<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku období</b>		<b>42 325</b>	<b>33 583</b>
<b>Peněžní toky z provozních činností</b>			
Zisk/ztráta před zdaněním		11 164	11 543
<b>Úpravy o nepeněžní operace:</b>			
Odpisy stálých aktiv		2 748	2 708
Změna stavu rezerv a opravných položek		542	-1 907
Zisk/ztráta z prodeje stálých aktiv		-	-74
Výnosy z dividend a podílů na zisku		-	-
Nákladové úroky a výnosové úroky		-590	-33
Úpravy o ostatní nepeněžní operace		-	-66
<b>Peněžní toky z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu</b>		<b>13 863</b>	<b>12 171</b>
Změna stavu pohledávek a časového rozlišení aktiv		-185	-490
Změna stavu závazků a časového rozlišení pasiv		-1 814	985
Změna stavu zásob		-	1 858
<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami</b>		<b>11 865</b>	<b>14 524</b>
Vyplacené úroky			
Přijaté úroky		590	33
Zaplacená daň ze zisku, včetně doměrků			
Přijaté dividendy a podíly na zisku			
<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>		<b>12 455</b>	<b>14 557</b>
Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv		-5 165	-5 896
Příjmy z prodeje dlouhodobých hmotných aktiv		-	81
Půjčky a úvěry spřízněným osobám		-2 000	-
<b>Čistý peněžní tok z investiční činnosti</b>		<b>-7 165</b>	<b>-5 815</b>
Příjmy z emitovaných akcií		-	-
Úhrady za zpětný odkup akcií		-	-
Příjmy z emise dluhových CP, úvěrů, výpůjček		-	-
Splátky vypůjčených částek		-	-
Změna závazků z finančního leasingu		-	-
<b>Čistý peněžní tok z finanční činnosti</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Změna stavu peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>		<b>5 290</b>	<b>8 742</b>
<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období</b>	9	<b>47 615</b>	<b>42 325</b>

Účetní jednotka nemá žádné závazky z financování.

## **PŘÍLOHA INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

Společnost TESLA KARLÍN, a.s. jako emitent kótovaných cenných papírů obchodovaných na veřejném trhu cenných papírů aplikovala v souladu s § 19, odst. 9 zákona 563/1991 Sb. o účetnictví v průběhu celého účetního období roku 2020 pro sestavení účetní závěrky a vyhotovení výroční zprávy Mezinárodní standardy finančního výkaznictví ve znění přijatém právem Evropské unie. S tím je spojena také povinnost sestavení a zveřejnění konsolidované účetní závěrky

**Příložené účetní výkazy individuální účetní závěrky společnosti TESLA KARLÍN, a.s. jsou sestaveny v souladu s Mezinárodními standardy finančního výkaznictví IFRS/IAS. Společnost aplikuje všechny Mezinárodní standardy účetního výkaznictví a Interpretace Mezinárodního interpretačního výboru (IFRIC), které byly v platnosti k 31.12.2020.**

Tato účetní závěrka je individuální účetní závěrka společnosti TESLA KARLÍN, a.s. k 31.12.2020. Společnost TESLA KARLÍN, a.s. a její dceřiná společnost TK GALVANOSERVIS, s.r.o. tvoří dohromady konsolidační celek. Uživatelé by měli posuzovat tuto individuální účetní závěrku společně s konsolidovanou účetní závěrkou k 31.12.2020, aby tak získali ucelený přehled o finanční situaci, výsledku hospodaření a změnách finanční pozice skupiny jako celku.

Účetní závěrka je vykázána v českých korunách, které jsou pro společnost měnou funkční i měnou vykazování. Částky jsou uvedeny v tisících korunách českých (tis. Kč), pokud není uvedeno jinak. Jako minulé období je v předkládaných výkazech uveden stav k 31.12.2019.

### **I. ÚDAJE O SPOLEČNOSTI**

Obchodní firma:	TESLA KARLÍN, a.s.
Sídlo:	V Chotejně 9/1307, 102 00 Praha 10, ČR
Datum vzniku:	1. května 1992
Právní forma:	akciová společnost
IČ/DIČ:	45273758 / CZ45273758
Rejstříkový soud:	Městský soud Praha, odd. B, vložka 1520
www adresa:	<a href="http://www.teslakarlin.cz">www.teslakarlin.cz</a>

Rozhodující předmět podnikání:

- Pronájem nemovitostí a nebytových prostor, ubytovací služby, zakázková výroba

### **Členové statutárních a dozorčích orgánů k 31.12.2020:**

#### **Představenstvo:**

Ing. Miroslav Kurka	předseda představenstva
Ing. Vladimír Kurka	člen představenstva

**Dozorčí rada:**

Ing. Jana Kurková  
PROSPERITA finance, s.r.o.  
Nádražní 213/10, Ostrava  
IČ: 29388163

členka dozorčí rady  
člen dozorčí rady, při výkonu funkce  
zastupuje ing. Bc. Tomáš Holec

**Organizační struktura společnosti, její zásadní změny v uplynulém účetním období**

Nejvyšším orgánem společnosti je valná hromada, statutárním orgánem společnosti je představenstvo. Na výkon působnosti představenstva dohlíží dozorčí rada. Dále je organizační struktura společnosti členěna na úseky, které jsou dále členěny na jednotlivá střediska. V uplynulém účetním období nedošlo ke změně organizační struktury společnosti.

**Úsek generálního ředitele**

- Generální ředitel

**Úsek finančního a administrativního ředitele**

- Pronájemy
- Odbor ekonomiky
- Právník společnosti
- Personalistika a ochrana majetku a archiv
- Správa IT
- Provozní oddělení
- Ubytovna
- Mechanická výroba

Vedle hlavního areálu v Praze 10 – Hostivaři V Chotejně 9/1307 a V Chotejně 1297/11 společnost spravuje areál v Praze 9 – Vysočanech, jehož vlastníkem je společnost České vinařské závody, a.s. Společnost nemá žádnou jinou provozovnu či závod mimo své sídlo.

K 31.12.2020 byla společnost ovládána osobami jednajícími ve shodě, jejichž podíl na hlasovacích právech činil 76,60 %.

**II. NOVÉ A NOVELIZOVANÉ STANDARDY**

Společnost v roce 2020 používala nové a novelizované standardy a interpretace vydané radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a Výborem pro interpretace mezinárodního účetního výkaznictví (IFRIC) Rady IASB, které se vztahují k jejímu podnikání, platí pro účetní období začínající dnem 1.1.2020 a byly schváleny pro použití v EU.

**Nové standardy, novely, interpretace a zdokonalení existujících standardů účinné pro účetní období počínající 1.1.2020**

§ *Nový Koncepční rámec účetního výkaznictví založeného na IFRS, který vyjasňuje a rozšiřuje koncepční úpravu prezentace a zveřejňování informací, vymezení vykazující jednotky, oceňování a oduznání, aktualizuje definice aktiv a závazků. Koncepční rámec se a priori netýká výkaznictví Skupiny v první linii, neboť je nutné respektovat požadavky standardů a interpretací. V jeho důsledku však mohou být v budoucnu upraveny stávající pravidla, která povedou i ke změnám účetních pravidel.*



- § Novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace* upravující definici podniku, která se dotýká posouzení transakce pořízení jiného podniku a vyhodnocení, zdali taková transakce je podnikovou kombinací dle IFRS 3 nebo jen pořízením skupiny aktiv. Důsledky takového vyhodnocení jsou zásadní pro způsob zachycení a související ocenění, např. přecenění nabývaných čistých aktiv, identifikace a ocenění goodwillu aj. Novelizace odstraňuje z definice podniku podmínku, že důsledkem podnikové kombinace může být snížení nákladů, a nová definice je plně orientována výstupy kupovaného podniku (zboží, služby poskytované zákazníkům). Novelizace nově zavádí tzv. test koncentrace, který bude volitelný a účetní jednotka jej může využít a rozhodnout, že reálná hodnota nabývaného celku je tvořena (koncentrována) reálnou hodnotou nabývaného aktiva uvnitř celku, a proto je transakce zachycena jako pořízení skupiny aktiv, nikoliv jako podniková kombinace. Společnost bude reflektovat úpravu definice ve svých případných budoucích transakcích.
- § Novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* a IAS 8 *Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby* upravující definici významnosti. Dle nové definice významnosti (materiality) se účetní jednotka musí vyvarovat tzv. zastření informace (např. vágně formulovat informaci o významných položkách a událostech, nevhodně agregovat, resp. disagregovat, umísťovat informace na různé pozice v účetní závěrce a poskytovat výrazně více informací a tím skrývat informace podstatné). Při posuzování významnosti musí být zřetel na primární uživatele, nikoliv celou škálu možných uživatelů. V neposlední řadě informace musí být posuzovány tak, že lze očekávat, že mohou mít vliv na rozhodování uživatelů, nikoliv zdali jej ovlivní. Účinnost novelizace je prospektivní na události a transakce uskutečněné od počátku prvotní aplikace. Společnost neočekává zásadní dopad do účetní závěrky, avšak vnímá a reflektuje úpravu vymezení materiality při posuzování transakcí a při sestavování účetních závěrek.
- § Novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje*, IAS 39 *Finanční nástroje: účtování a oceňování* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejňování* nazvaná *Interest Rate Benchmark Reform* je první reakcí IASB na potenciální změny, které může přinést reforma IBOR sazeb na účetní výkaznictví. IBOR sazby, tj. EURIBOR, PRIBOR apod. jsou uvažovány jako referenční úrokové sazby (používají se např. jako základna při určování variabilního úročení) a vyjadřují náklady na získání úvěrového financování. Vzhledem k tomu, že se objevila otázka ohledně jejich dlouhodobého používání, zveřejněná novelizace IFRS upravuje postup při nahrazení existujících úrokových sazeb jinými alternativními sazbami a vypořádává dopady na zajišťovací účetnictví. Novelizace se dotýká i zveřejnění a přináší dodatečné požadavky na informace ohledně nejistoty vyplývající z reformy úrokových sazeb. Z novelizace neplyne žádný dopad do účetní závěrky roku 2020.
- § Novelizace IFRS 16 *Leasingy – Úlevy z nájmu v důsledku Covid-19* s účinností od 1. června 2020 byla společností přijata dobrovolně již od 1. ledna 2020. Novelizace reaguje praktickým zjednodušením na nová ujednání, která se v nájemních vztazích objevila v důsledku šíření covid-19. Novelizace se dotýká pouze společností v postavení nájemců a umožňuje úlevy vzniklé jako přímý důsledek pandemie covid-19 nevykazovat jako modifikaci leasingu, a tedy přecenění finančního závazku, ale jako úlevu z nájemného s přímým dopadem do výsledku hospodaření. Novelizace nemá zásadní dopad na účetní závěrku roku 2020.

### **Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána, ale nejsou doposud účinná a nebyla Společností použita**

Do data schválení této účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS, které však nebyly k počátku běžného účetního období (1. 1. 2020) účinné a Společnost je nepoužila při sestavování této účetní závěrky za rok končící 31. 12. 2020:

- § V květnu 2017 byl vydán nový standard s označením IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2021 nebo později), který přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejnění) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojišťovnictví. IFRS 17 nahradí současnou neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4. Společnost působí v jiném odvětví, pojistné smlouvy nevykazuje a nový standard dle současného vyhodnocení nijak její finanční situaci a výkonnost neovlivní.
- § V lednu 2020 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* nazvaná *Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2022 a později s retrospektivní účinností), která poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Novelizace ovlivní pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejich výši nebo okamžik jejich zachycení, stejně tak informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce. Novelizace vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku. Společnost posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- § V květnu 2020 byla vydána novelizace IAS 16 *Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která zakazuje účetní jednotce snižovat pořizovací náklady o výnosy z prodeje výrobků vytvořených během zkušební fáze majetku, tj. před uvedením do stavu pro zamýšlené využití. Nově mají být tyto výnosy a též související náklady uznány ve výsledku hospodaření. Společnost posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- § V květnu 2020 byla vydána novelizace IAS 37 *Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Náklady nutné k naplnění smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která vyjasňuje náklady, které má účetní jednotka zahrnout do vyčíslení nákladů nutných k naplnění smlouvy při posuzování, zdali je smlouvy ztrátová. Společnost posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- § V květnu 2020 byl vydán *Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2018-2020* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), který zahrnuje novelizace následujících standardů: novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* vyjasňuje poplatky, které má účetní jednotka uvážit, když posuzuje, zdali jsou podmínky nového nebo modifikovaného finančního závazku podstatně odlišné od podmínek původního závazku (vyjasnění 10% testu). Novelizace IFRS 1 *První přijetí IFRS* zjednodušuje aplikaci IFRS 1 dceřinou společností, která se stává prvouživatelé později, jak její mateřská společnost. Zjednodušení se týká ocenění kurzového rozdílu z převodu účetní závěrky. Novelizace IAS 41 *Zemědělství* odstraňuje požadavek na vyloučení daňových peněžních toků z ocenění reálné hodnoty, aby došlo k sesouhlasení s požadavky jiných standardů. Společnost neočekává žádný významný dopad z nově vydaných novelizací.
- § V květnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která pouze aktualizuje úpravu o relevantní odkazy na nový Koncepční rámec. Jde o formální novelizaci bez dopadu do účetní závěrky.
- § V červnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která s cílem pomoci společností s implementací IFRS 17 v období zasaženém pandemií Covid-19 a usnadnit objasnění dopadu IFRS 17 na finanční výkonnost dotčených společností odkládá účinnost IFRS 17 na 1. 1. 2023 a později. Společnost nespadá do rozsahu IFRS 17 a novelizace tak nebude mít žádný dopad na jeho účetní závěrku.
- § V červenci 2020 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* nazvaná *Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která odkládá účinnost novelizace z původního termínu 1. 1. 2022 na 1. 1. 2023 a později.
- § V srpnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje*, IAS 39 *Finanční nástroje: účtování a oceňování*, IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejňování*, IFRS 4 *Pojistné smlouvy* a IFRS 16 *Leasingy* nazvaná *Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2* a je druhou reakcí IASB na očekávané změny, které by měla přinést reforma IBOR sazeb na účetní výkaznictví (účinnost pro roční účetní závěrky

začínající 1. ledna 2021 a později). Novelizace upravuje postupy, jak v účetní závěrce reagovat na případné změny ve výši smluvních peněžních toků finančních nástrojů a v zajišťovacím účetnictví v důsledku změn IBOR sazeb. Společnost neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

### **Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS vydané IASB, avšak dosud nepřijaté EU**

K datu schválení této účetní závěrky nebyly dosud následující standardy, novelizace a interpretace, dříve vydané IASB, schváleny Evropskou komisí pro užití v EU:

- § IFRS 14 *Časové rozlišení při cenové regulaci* (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard,
- § IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (vydaný v květnu 2017),
- § Novelizace IAS 1 *Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých* (vydaná v lednu 2020 včetně novelizace z července 2020, která odkládá počátek účinnosti na 1. 1. 2023)
- § Novelizace IAS 16 *Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím* (vydaná v květnu 2020 s účinností od 1. 1. 2022)
- § Novelizace IAS 37 *Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Ztrátové smlouvy – Náklady nutné k naplnění smlouvy* (vydaná v květnu 2020 s účinností od 1. 1. 2022)
- § Novelizace vyplývající z *Výročního projektu zlepšení IFRS cyklu 2018-2020* (vydané v květnu 2020 s účinností od 1. 1. 2022)
- § Novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace* (vydaná v květnu 2020 s účinností od 1. 1. 2022)

Společnost nepředpokládá, že novely standardů budou mít významný dopad na budoucí individuální účetní výkazy společnosti. Konkrétní dopady použití standardů budou záviset na konkrétních skutečnostech a okolnostech smluv, ve kterých bude společnost smluvní stranou.

### **III. INFORMACE O OBECNÝCH ZÁSADÁCH, ÚČETNÍCH POLITIKÁCH A DOPADECH ZE ZMĚNY ÚČETNÍ METODIKY**

Účetní závěrka je sestavena za použití oceňovací báze historických cen kromě přecenění určitých dlouhodobých aktiv. V následující části jsou uvedena základní účetní pravidla, která byla aplikována při zpracování této účetní závěrky.

#### **Základní zásady sestavení účetní závěrky**

Společnost TESLA KARLÍN, a.s. sestavuje a zveřejňuje k 31.12.2020 účetní závěrku dle IFRS/IAS.

Při sestavení účetní závěrky podle IFRS/IAS je nutné provádět odhady a stanovovat předpoklady, které ovlivňují vykázanou výši aktiv a závazků a popisují podmíněná aktiva a závazky k datu sestavení účetní závěrky a vykazované objemy výnosů a nákladů během účetního období. Přestože jsou tyto odhady založeny na nejlepších možných odhadech vedení společnosti založených na současně známých skutečnostech, konečné výsledky se mohou od těchto odhadů odlišovat.

#### **Nehmotná aktiva**

Nakoupená nehmotná aktiva jsou vykazována v pořizovacích cenách snížených o oprávky. Pokud některá nehmotná položka nesplní kritéria pro vykázaní nehmotného aktiva, tj. pořizovací cena je nižší než 60 tis. Kč, je pořízení takového aktiva účtováno do nákladů v okamžiku svého vzniku.

Sazby odpisů jsou stanoveny na základě předpokládané doby životnosti nehmotného aktiva.

Účetní hodnota nehmotných aktiv se prověřuje z hlediska snížení v případě, že události nebo změna skutečností naznačují, že jejich účetní hodnota je vyšší než jejich realizovatelná hodnota. Společnost neprovádí žádný výzkum ani vývoj.

**Pozemky, budovy a zařízení**

Aktiva jsou oceňována při pořízení pořizovacími cenami nebo vlastními náklady sníženými o oprávky a případný pokles hodnoty. Vlastní náklady zahrnují přímé náklady a výrobní režii.

Stav majetku v používání odpovídá době svého pořízení. Výdaje na opravy a údržbu jsou účtovány do nákladů v době jejich vzniku. Podstatná technická zhodnocení jsou účtována jako zvýšení vstupní ceny za předpokladu, kdy je pravděpodobné, že budou mít za následek zvýšení ekonomického prospěchu a tento prospěch poplyne do společnosti. Pozemky a budovy jsou přeceňovány na reálnou hodnotu rozvahově – oproti kapitálovým fondům.

Odpisy jsou vypočteny na lineární bázi, sazby odpisů jsou stanoveny na základě předpokládané doby životnosti hmotného aktiva, pozemky se neodepisují.

Doby životnosti budov a zařízení prezentované v účetních výkazech, jsou následující:

- budovy a stavby 20 – 100 let
- stroje a zařízení 5 – 20 let

Zisk nebo ztráta z prodeje nebo vyřazení určité položky pozemků, budov a zařízení se určí jako rozdíl mezi výnosy z prodeje a účetní hodnotou daného aktiva a vykáže se ve výsledovce.

Účetní hodnota majetku se prověřuje z hlediska možného snížení v případě, že události nebo změna skutečností naznačují, že účetní hodnota majetku je vyšší než jeho realizovatelná hodnota. Pokud existují skutečnosti, které svědčí o tom, že došlo ke snížení hodnoty majetku, a jakmile jeho účetní hodnota převyšuje odhadovanou realizovatelnou hodnotu, sníží se účetní hodnota majetku na tuto realizovatelnou hodnotu. Přecenění je prováděno s dostatečnou pravidelností tak, aby se účetní hodnota významně nelišila od reálné hodnoty, která by byla stanovena k rozvahovému dni. Případné ztráty ze snížení hodnoty majetku se vykazují v rámci vlastního kapitálu, příp. ve výkazu zisku a ztráty.

Hmotný majetek, jehož pořizovací cena je nižší než 40 tis. Kč, je účtován do nákladů v okamžiku pořízení a ovlivňuje výsledek hospodaření společnosti. Tento majetek je veden v operativní evidenci v pořizovací hodnotě.

Při sestavení zahajovací rozvahy k 1.1.2004 dle IFRS/IAS společnost použila změny účetních pravidel a přecenila pozemky na reálné hodnoty. Rozdíl při prvním převodu je vykázán v položce vlastní kapitál.

Rozdíl z nového ocenění budov na reálnou hodnotu je proúčtován přímo do vlastního kapitálu jako položka „přírůstek z přecenění“.

Jakékoliv zvýšení hodnoty z přecenění takovýchto pozemků a budov se účtuje ve prospěch vlastního kapitálu v položce fond z přecenění majetku. Zvýšení hodnoty se však uzná ve výsledovce v tom rozsahu, v němž se ruší předchozí přecenění téhož aktiva směrem dolů, které bylo uznáno ve výsledovce. Snížení účetní hodnoty vyplývající z takovýchto pozemků a budov se účtuje do výsledovky ve výši převyšující případný zůstatek fondu z přecenění a související s předcházejícím přeceněním tohoto aktiva. Odpisy přeceněných budov se účtují do výsledovky. Při následném prodeji nebo vyřazení přeceněného majetku se související přírůstek z přecenění, který zůstane ve fondu z přecenění majetku, převádí přímo do nerozděleného zisku. Kromě případů, kdy se aktivum odúčtuje, se z fondu z přecenění neprovádí žádný převod do nerozděleného zisku.

Nedokončené investice se evidují v pořizovacích nákladech snížených o případné ztráty ze snížení hodnoty. Pořizovací náklady zahrnují poplatky za odborné služby apod. Odepisování takového aktiva, stejně jako odepisování ostatního majetku, se zahájí okamžikem, kdy je aktivum připravené pro zamýšlené použití.

Aktiva pořízená formou finančního leasingu se odepisují po dobu předpokládané doby použitelnosti stejně jako vlastní aktiva.

### **Investice do nemovitostí**

Investice do nemovitostí, tj. pozemky a budovy, držené za účelem získání příjmu z nájemného, se prvotně ocení na úrovni pořizovacích nákladů, zahrnující i vedlejší náklady spojené s pořízením nemovitosti. Po prvotním vykázáni se investice do nemovitostí oceňují reálnou hodnotou. Zisky, resp. ztráty ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí, se zahrnou do výsledovky za období, ve kterém k nim došlo. Převody nemovitostí z a do investic do nemovitostí jsou provedeny jen tehdy, pokud došlo k prokázané změně v užívání.

### **Aktiva držaná pro prodej**

Dlouhodobá aktiva a vyřazované skupiny aktiv se klasifikují jako držená k prodeji, pokud bude jejich účetní hodnota zpětně získána primárně prodejní transakcí spíše než pokračujícím užíváním. Tato podmínka se považuje za splněnou, jen když je prodej vysoce pravděpodobný, přičemž aktivum (nebo vyřazovaná skupina) je k dispozici pro okamžitý prodej v současném stavu. Vedení musí usilovat o realizaci prodeje a zároveň musí být splnění podmínek pro uznání dokončení prodeje očekáváno do jednoho roku od data klasifikace.

Dlouhodobá aktiva (a vyřazované skupiny) držená k prodeji se oceňují nižší z jejich předcházející účetní hodnoty a reálné hodnoty snížené o náklady na prodej.

### **Dlouhodobé investice**

Dlouhodobé investice představují majetkový podíl v dceřiné společnosti, který je vykázán ve výši pořizovacích nákladů.

### **Krátkodobý leasing – vypověditelný do 1 roku a leasing předmětů nízké hodnoty**

Nepřevádí všechna podstatná rizika a odměny vyplývající z vlastnictví aktiva. Všechny leasingové platby placené nájemcem jsou účtovány do nákladů na akruální bázi.

### **Leasing**

Pokud je leasingová smlouva uzavřená na dobu delší než jeden rok, případně nelze ukončit dříve než za jeden rok bez významných ekonomických ztrát, je toto aktivum, které je předmětem leasingu a související závazek vykazováno v nižší hodnotě z fair value aktiva a současné hodnoty minimálních leasingových splátek. Tato aktiva na leasing jsou odepisována po dobu jejich předpokládané životnosti. Leasingové splátky jsou členěny (při použití efektivní úrokové míry) mezi finanční náklady, které jsou vykázány v rámci úrokových nákladů a částku snižující závazek vůči pronajímateli.

### **Investice**

Společnost klasifikuje své investice do těchto kategorií: přeceňované na reálnou hodnotu do výsledku hospodaření, přeceňované na reálnou hodnotu rozvahově oproti kapitálovým fondům s tím, že zisk nebo ztráta z prodeje není nikdy recyklována do výsledku hospodaření a úrokové cenné papíry oceňované naběhlou hodnotou v případě, že cílem společnosti je držet tyto cenné papíry do splatnosti, inkasovat úroky a poté ve splatnosti jmenovitou hodnotu.

### **Finanční deriváty**

Emitent neprovádí žádné transakce s finančními deriváty a zajišťovacími finančními nástroji.

### **Snížení hodnoty aktiva**

K rozvahovému dni se prověřuje, zda účetní hodnota majetku nepřevyšuje jeho realizovatelnou hodnotu. Ta se rovná jeho čisté prodejní ceně nebo hodnotě z užívání, podle toho, která z obou hodnot je vyšší. Jakmile účetní hodnota majetku převyšuje jeho odhadovanou realizovatelnou hodnotu, sníží se účetní hodnota majetku na realizovatelnou hodnotu.

### **Peníze a peněžní ekvivalenty**

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peníze na bankovních účtech a v hotovosti a ceniny nahrazující peníze.

### **Půjčky**

Půjčky jsou prvotně vykázány v okamžiku přijetí nebo poskytnutí prostředků. Transakční náklady související s půjčkou jsou účtovány do nákladů/výnosů v období jejich vzniku. V následujících obdobích jsou půjčky vykazovány ve své účetní hodnotě. Dlouhodobé pohledávky a závazky jsou diskontovány na svou současnou hodnotu s využitím efektivní úrokové sazby.

### **Bankovní úvěry**

Bankovní úvěry jsou klasifikovány jako krátkodobé závazky, pokud se očekává, že budou vypořádány do dvanácti měsíců od data rozvahy. Ostatní úvěry jsou klasifikovány jako dlouhodobé.

### **Ostatní závazky (závazky z leasingu)**

Závazky z leasingu jsou vykazovány v současné hodnotě v členění na krátkodobé a dlouhodobé k datu vykazování v rozvaze.

### **Obchodní a jiné pohledávky**

Obchodní a jiné pohledávky jsou vykazovány v pořizovací ceně, která odpovídá jejich nominální hodnotě. Hodnota pohledávky je považována za sníženou tehdy, jestliže existují objektivní důkazy o tom, že společnost nebude schopna inkasovat veškeré dlužné částky podle původně sjednaných podmínek. Významné finanční potíže, pravděpodobnost, že dlužník vstoupí do konkursu, nedodržení splatnosti nebo prodloužení ve splatnosti závazku jsou indikátory, že obchodní pohledávky jsou znehodnoceny. Výše opravné položky je kvantifikována na základě detailních informací o finanční situaci odběratele a jeho platební morálce. Tvorba opravné položky je vykázána ve výkazu zisku a ztráty v položce ostatní náklady.

### **Rezervy**

Rezervy se vykážou, když má společnost současný (smluvní nebo mimosmluvní) závazek, který je důsledkem minulých událostí, přičemž je pravděpodobné, že společnost bude muset tento závazek vypořádat a výši takového závazku je možné spolehlivě odhadnout.

Částka vykázaná jako rezerva je nejlepším odhadem výdajů, které budou nezbytné k vypořádání současného závazku vykázaného k rozvahovému dni po zohlednění rizik a nejistot spojených s daným závazkem. Pokud se rezerva určuje pomocí odhadu peněžních toků potřebných k vypořádání současného závazku, účetní hodnota rezervy se rovná současné hodnotě těchto peněžních toků.

### **Podmíněné závazky a podmíněná aktiva**

Podmíněný závazek je možný závazek, který vyplývá z minulých událostí, a jehož existence bude potvrzena tím, že dojde nebo nedojde k jedné nebo více budoucích nejistých událostí, které nejsou plně pod kontrolou společnosti, nebo současný závazek, jehož ocenění nelze stanovit s dostatečnou spolehlivostí.

Podmíněné závazky ani podmíněná aktiva nejsou v účetních výkazech uvedeny. Zveřejní se o nich pouze informace v příloze k účetní závěrce, avšak jen v případě, že je pravděpodobné, že v souvislosti s nimi může dojít v dohledné budoucnosti k čerpání zdrojů podniku, příp. že v souvislosti s nimi poplyne do podniku ekonomický přínos.

### **Reklamní a propagační aktivity**

Výdaje na reklamní a propagační aktivity jsou účtovány do nákladů v době svého vzniku.

### **Výpůjční náklady – úrok**

Výpůjční náklady jsou účtovány jako náklad/výnos v období svého vzniku.

### **Zásoby**

Ocenění nakupovaných zásob je prováděno v pořizovací ceně, která zahrnuje vedlejší pořizovací náklady. Výdej zásob ze skladu je účtován cenami zjištěnými aritmetickým průměrem. Zásoby vlastní výroby, jsou oceněny vlastními náklady, které zahrnují přímé náklady.

Snížení hodnoty zásob na čistou realizovatelnou hodnotu a odpis všech ztrát, tak jako odpis zásob z titulu jejich nepotřebnosti, jsou uznány jako náklady ovlivňující výsledek hospodaření daného účetního období.

### **Daň z příjmů**

Daň z příjmů zahrnuje splatnou a odloženou daň.

Splatná daň z příjmů je vypočtena v souladu s daňovými pravidly platnými v České republice.

Odložené daňové pohledávky a závazky společnost určuje ze všech přechodných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků. Změna odložené daňové pohledávky nebo závazku oproti minulému účetnímu období se ve výkazu zisku a ztráty zachycuje jako odložený daňový náklad nebo výnos.

Odložené daňové pohledávky jsou vykázány, pokud je pravděpodobné, že bude v budoucnosti dosaženo zdanitelného zisku, který umožní uplatnění souvisejících přechodných rozdílů.

Odložené daňové pohledávky a závazky se kompenzují, pokud ze zákona existuje právo na kompenzaci splatných daňových pohledávek proti splatným daňovým závazkům a pokud se vztahují k daním ze zisku, které jsou vybírané stejným daňovým subjektem.

Odložené daňové pohledávky a závazky se oceňují pomocí daňové sazby, která bude platit v období, ve kterém pohledávka bude realizována nebo závazek splatný, na základě daňových sazeb (a daňových zákonů) uzákoněných, resp. vyhlášených do rozvahového dne.

Splatná a odložená daň se vykazuje jako náklad nebo výnos a zahrnuje se do zisku nebo ztráty, kromě případů, kdy souvisí s položkami, které se účtují přímo do vlastního kapitálu (např. změna reálné hodnoty dlouhodobých hmotných aktiv při přecenění). V tom případě se i daň vykazuje přímo do vlastního kapitálu.

### **Zisk na akciích**

Kmenové akcie emitenta jsou veřejně obchodovatelné, proto společnost ve výkazu zisku a ztráty uvádí ukazatel „zisk na akciích“. Vzhledem k tomu, že TESLA KARLÍN, a.s. nemá složitou kapitálovou strukturu (nemá potenciální kmenové akcie), je základní ukazatel EPS shodný se zředěným ukazatelem EPS.

### **Vykazování výnosů**

Výnosy představují reálnou hodnotu přijaté nebo nárokováné protihodnoty za poskytnuté zboží nebo služby, po odečtu daně z přidané hodnoty, slev a skont. Tržby z prodeje zboží a výrobků jsou účtovány v okamžiku vyskladnění. Tržby z prodeje služeb jsou účtovány v okamžiku dokončení služby a jejím převzetí odběratelem.

### **Cizí měny**

Funkční měnou je česká koruna (Kč). Transakce v cizích měnách se při počátečním uznání účtují tak, že se částka v cizí měně přepočte na funkční měnu aktuálním denním kurzem České národní banky. V případě účtování zahraničních pokladen společnost použije, v souladu s interními předpisy, pevný měsíční kurs, který je roven kurzu České národní banky platnému k poslednímu dni předcházejícího měsíce. K datu rozvahy se majetek a závazky vyjádřené v cizích měnách přepočítávají na českou měnu denním kurzem České národní banky platnému k rozvahovému dni a kurzové rozdíly se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů.

### **Vykazování podle segmentů**

Provozní segmenty jsou takové součásti společnosti, jejichž provozní výsledky jsou pravidelně ověřovány vedoucí osobou účetní jednotky s pravomocí rozhodovat o prostředcích, jež mají být segmentu přiděleny a posuzovat jeho výkonnost a pro něž jsou dostupné samostatné finanční údaje.

### **Základní kapitál**

Základní kapitál společnosti je tvořen 588 575 akciemi o nominální hodnotě 680,- Kč za akcii. Celý základní kapitál je tvořen akciemi na majitele, které jsou kótovaným účastnickým cenným papírem. Dividendy z kmenových akcií se vykazují jako součást vlastního kapitálu až do okamžiku jejich přiznání akcionářům.

### **Spřízněné strany**

Spřízněné strany jsou dle IAS 24 definovány jako strany, které je společnost schopna kontrolovat nebo na nich uplatňovat významný vliv, strany pod společnou kontrolou anebo strany, které jsou schopny kontrolovat nebo uplatňovat významný vliv na společnost.

## **IV. PANDEMIE COVID-19**

Na počátku roku 2020 byla potvrzena existence nového koronaviru (COVID-19), která se rozšířila v Číně i mimo ni, včetně České republiky a způsobila tak narušení mnoha podnikatelských aktivit. V této souvislosti vláda České republiky vyhlásila v březnu 2020 a znovu v říjnu 2020 nouzový stav s cílem zamezit rychlému šíření choroby.

V návaznosti na šíření onemocnění COVID-19 byla společností přijata celá řada preventivních opatření k zamezení šíření nákazy za účelem minimalizovat rizika spojená s pandemií na podnikatelskou činnost. Společnost zavedla řadu provozních opatření, zejména umožnila práci zaměstnanců z domova a zvýšila ochranná a hygienická opatření na pracovišti, která byla nutná a potřebná pro zajištění poskytování všech služeb.

V průběhu roku společnost obdržela od čtyř obchodních partnerů žádosti o možnosti snížení, případně posunutí doby splatnosti nájemného ke konci roku 2020. Společnost těmto žádostem vyhověla, v současné době je většina pohledávek uhrazena. Společnost neidentifikovala žádné významné znehodnocení aktiv v souvislosti s pandemií COVID-19.

Vzhledem k charakteru podnikání (pronájem a správa nemovitostí), nezaznamenala společnost významné ztráty v důsledku krize spojené s opatřeními proti zamezení šíření nákazy COVID-19. Finanční zdroje považuje společnost za dostatečné pro zabezpečení nepřetržitého fungování svého provozu. Vzhledem k nízkému zadlužení a minimálním problémům se solventností, je situace společnosti stabilizovaná.



**V. POZNÁMKY K ÚČETNÍM VÝKAZŮM****1. Pozemky, budovy a zařízení**

Přehled dlouhodobého hmotného majetku, včetně přírůstků a úbytků v roce 2020

	Brutto stav k 1.1.2020	Přírůstky	Vyřazení	Převedení z nebo do investic do nemovitostí	Brutto stav k 31.12.2020	Odpisy	Oprávký	Netto stav k 31.12.2020
Pozemky	143 682		-	-	143 682	-	-	143 682
Budovy a stavby	47 353	75			47 428	772	31 511	15 917
Stroje a zařízení	63 194	285	1 404	-	62 075	1 717	52 625	9 450
Pozemky, budovy a zařízení neuvedené do provozu	11 530	5 165	360	-5 904	10 431	-	-	10 431
Poskytnuté zálohy na DHM	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Celkem</b>	<b>265 759</b>	<b>5 525</b>	<b>1 764</b>	<b>5 904</b>	<b>263 616</b>	<b>2 489</b>	<b>84 136</b>	<b>179 480</b>

Investice pořízené v roce 2020:

Plynová přípojka	75 tis. Kč
Odsávací vzduchotechnika	285 tis. Kč

Nedokončené investice k 31.12.2020

Stavební úpravy haly M3- rozdělení lakovny, včetně PD	2 428 tis. Kč
Zpracování dokumentace pro výstavbu skladových hal a administrativní budovy	6 792 tis. Kč
Zpracování studie rekonstrukce budovy Kovoslužba	90 tis. Kč
Zpracování studie plynofikace areálu Vysočany	36 tis. Kč
Zpracování studie stavebních úprav pro rozšíření ubytovny v objektu T	804tis. Kč
Zpracování nabídky plynofikace objektu administrativní budova A	37 tis. Kč
Zpracování PD pro plynovou přípojku v objektu Školící středisko	144 tis. Kč
Budova SEVER – stavební úpravy, rekonstrukce osvětlení	73 tis. Kč
Administrativní budova A – stavební úpravy	27 tis. Kč

K datu 31.12.2020 nebyly poskytnuty žádné zálohy na pořízení dlouhodobého hmotného majetku.

Veškeré investice byly financovány z vlastních zdrojů společnosti. V roce 2020 společnost vyřadila nepotřebné strojní vybavení v hodnotě 1 404 tis. Kč.

Přehled dlouhodobého hmotného majetku, včetně přírůstků a úbytků v roce 2019

	Brutto stav k 1.1.2019	Přírůstky	Vyřazení	Převedení z nebo do investic do nemovitostí	Brutto stav k 31.12.2019	Odpisy	Oprávký	Netto stav k 31.12.2019
Pozemky	143 682		-	-	143 682	-	-	143 682
Budovy a stavby	47 353				47 353	771	30 739	16 614
Stroje a zařízení	66 723		3 529	-	63 194	1 678	52 312	10 882
Pozemky, budovy a zařízení neuvedené do provozu	6 749	5 896	1 115	-	11 530	-	-	11 530
Poskytnuté zálohy na DHM	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Celkem</b>	<b>264 507</b>	<b>5 896</b>	<b>4 644</b>	<b>0</b>	<b>265 759</b>	<b>2 449</b>	<b>83 051</b>	<b>182 708</b>

V roce 2019 společnost nezařadila žádný majetek do užívání.

Nedokončené investice k 31.12.2019:

Stavební úpravy haly M3- rozdělení galvanovny, včetně PD	4 338 tis. Kč
Zpracování dokumentace pro výstavbu skladových hal a administrativní budovy	6 709 tis. Kč
Zpracování studie rekonstrukce budovy Kovoslužba	90 tis. Kč
Zpracování studie plynofikace areálu Vysočany	36 tis. Kč
Zpracování studie stavebních úprav pro rozšíření ubytovny v objektu T	62 tis. Kč
Zpracování nabídky plynofikace objektu administrativní budova A	37 tis. Kč
Zpracování PD pro plynovou přípojku v objektu Školící středisko	82 tis. Kč
Budova SEVER – stavební úpravy, rekonstrukce osvětlení	73 tis. Kč
Hala M1 Přístavek – zpracování PD větrání a chlazení	38 tis. Kč
Školící středisko – rekolaudace	38 tis. Kč
Admini. Budova A – stavební úpravy	27 tis. Kč

K datu 31.12.2019 nebyly poskytnuty žádné zálohy na pořízení dlouhodobého hmotného majetku.

Veškeré investice byly financovány z vlastních zdrojů společnosti.

V roce 2019 společnost vyřadila nepotřebné strojní vybavení v hodnotě 3 529 tis. Kč.

Dlouhodobý hmotný majetek pořízený formou finančního leasingu

	Pořizovací hodnota	Oprávký	Účetní zůstatková hodnota
31. 12. 2020	267	247	20
31. 12. 2019	267	247	20

Společnost v roce 2020 nepořídila žádný nový majetek formou finančního leasingu.

Porovnání modelu ocenění pořizovacími náklady a modelu ocenění reálnou hodnotou

Rozdílná výše se projevila již v položkách zahajovací rozvahy k 1.1.2004 při přechodu na účtování dle IFRS/IAS, kdy tyto rozdíly vycházely z odlišné účetní metodiky:

- odpisy dlouhodobého majetku jsou stanoveny na základě předpokládané doby použitelnosti. U dřív zařazeného dlouhodobého hmotného majetku se odhad doby použitelnosti některých položek pro potřeby vykazování dle Českých účetních standardů lišil od odhadu pro vykazování dle IFRS/IAS. Tato rozdílnost vede k odlišné výši odpisů a oprávek

- přecenění dlouhodobého hmotného majetku k 1.1.2004
- odlišná metodika účtování finančního leasingu.

Pro stanovení reální hodnoty k 31.12.2020 společnost vycházela ze znaleckého posudku zpracovaného nezávislým znalcem Doc. Ing. Jaromírem Ryskou, CSc, znalcem z oboru ekonomika a stavebnictví a cenových map pozemků pro příslušný region.

	Pozemky	Budovy, stavby	Stroje, zařízení	Nedokon. DHM, včetně záloh	Celkem
<b>Ocenění reálnou hodnotou:</b>					
Reálná hodnota	143 682	47 428	62 075	10 431	263 616
Oprávký	-	-31 511	-52 625	-	-84 136
<b>Účetní zůstatková hodnota k 31.12.2020</b>	<b>143 682</b>	<b>15 917</b>	<b>9 450</b>	<b>10 431</b>	<b>179 480</b>
<b>Ocenění pořizovacími náklady:</b>					
Pořizovací hodnota	67 587	30 875	76 166	10 431	185 059
Oprávký	-	-23 123	-69 282	-	-92 405
<b>Účetní zůstatková hodnota k 31.12.2020</b>	<b>67 587</b>	<b>7 752</b>	<b>6 884</b>	<b>10 431</b>	<b>92 654</b>
<b>Rozdíl</b>	<b>76 095</b>	<b>8 165</b>	<b>2 566</b>	<b>-</b>	<b>86 826</b>

K 31.12.2020 společnost nevykazuje žádná aktiva držená k prodeji.

Účetní hodnota brutto plně odepsaného dlouhodobého hmotného majetku k 31. 12. 2020, které emitent stále používá činí 21 037 tis. Kč.

#### Rozpis hmotného majetku zatíženého zástavním právem

Zástavní práva k majetku jsou specifikována na LV č. 139 Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, k.ú. Hostivař:

Rok 2020					
Název majetku	Účetní hodnota	Forma zajištění	Účel	Doba	Závazek k 31.12.2020
Výrobní hala M2	45,351 mil. Kč	Zástavní smlouva	Zajištění závazku TK GALVANOSERVIS s.r.o. ve prospěch HIKOR Písek, a.s.	Do úhrady dle splátkového kalendáře	7,275 mil.Kč
Budova TESKO	4,882 mil. Kč	Zástavní smlouva	Zajištění závazku TK GALVANOSERVIS s.r.o. ve prospěch EA Invest, spol. s r.o.	Do úhrady dle splátkového kalendáře	3,0 mil. Kč

Rok 2019					
Název majetku	Účetní hodnota	Forma zajištění	Účel	Doba	Závazek k 31.12.2019
Výrobní hala M2	45,351 mil. Kč	Zástavní smlouva	Zajištění závazku TK GALVANOSERVIS s.r.o. ve prospěch HIKOR Písek, a.s.	Do úhrady dle splátkového kalendáře	7,875 mil.Kč
Budova TESKO	5,174 mil. Kč	Zástavní smlouva	Zajištění závazku TK GALVANOSERVIS s.r.o. ve prospěch EA Invest, spol. s r.o.	Do úhrady dle splátkového kalendáře	3,0 mil. Kč

## 2. Investice do nemovitostí

V souvislosti se změnou charakteru využívání dlouhodobých hmotných aktiv, především jako zdroje příjmu z pronájmu, jsou tato aktiva vykazována jako investice do nemovitostí.

Vedení společnosti vycházelo pro rok 2020 z reálné hodnoty investic do nemovitostí na základě znaleckého posudku zpracovaného Doc. Ing. Jaromírem Ryskou, CSc., znalcem z oboru ekonomika a stavebnictví a cenových map pozemků pro příslušný region.

Investice do nemovitostí	2020			2019		
	Budovy	Pozemky	Celkem	Budovy	Pozemky	Celkem
<b>Stav na začátku roku</b>	<b>289 383</b>	<b>23 441</b>	<b>312 824</b>	<b>288 276</b>	<b>23 441</b>	<b>311 717</b>
Přírůstky z překlasifikace aktiv	-	-	-	-	-	-
Přírůstky	5 904	-	5 904	1 107	-	1 107
Přírůstky z aktivace vlastní činnosti	-	-	-	-	-	-
Čistý zisk/ztráta z úprav reálné hodnoty	-	-	-	-	-	-
<b>Zůstatek na konci roku</b>	<b>295 287</b>	<b>23 441</b>	<b>318 728</b>	<b>289 383</b>	<b>23 441</b>	<b>312 824</b>

Všechny investice do nemovitostí jsou ve vlastnictví společnosti.

Příjmy z pronájmu v roce 2020 činily 29 846 tis. Kč, provozní náklady související s investicemi do nemovitostí v roce 2020 činily 19 260 tis. Kč.

### Investice pořízené v roce 2020:

Budova M3 vybudování skladového prostoru, včetně PD	5 281 tis. Kč
Budova M3 (stavební úpravy, rozvod sítě LAN, rekonstrukce hlavního a nouzového osvětlení)	167 tis. Kč
Výrobní hala M1 – vybudování dělicích příček, klimatizace	205 tis. Kč
Školící středisko - rekolaudace	93 tis. Kč
Skladová hala M1 – vzduchotechnika,	158 tis. Kč

**3. Ostatní nehmotná aktiva**

Pořizovací náklady	Software	Ostatní nehmotný majetek	Ocenitelná práva	Nedokončený dlouhodobý nehm.majetek	Celkem
<b>Stav k 1.1.2019</b>	<b>220</b>	<b>0</b>	<b>3 120</b>	<b>0</b>	<b>3 340</b>
Přírůstky	-	-	-	-	-
Přírůstky z vlastního vývoje	-	-	-	-	-
Úbytky aktiv	-	-	-	-	-
Odpisy	-59	-	-200	-	-259
<b>Stav k 31.12.2019</b>	<b>161</b>	<b>0</b>	<b>2 920</b>	<b>0</b>	<b>3 081</b>
Přírůstky	-	-	-	-	-
Přírůstky z vlastního vývoje	-	-	-	-	-
Úbytky aktiv	-	-	-	-	-
Odpisy	-58	-	-200	-	-258
<b>Stav k 31.12.2020</b>	<b>103</b>	<b>0</b>	<b>2 720</b>	<b>0</b>	<b>2 823</b>

Společnost v roce 2020 nepořídila žádné nehmotné aktivum.

**4. Dlouhodobé investice**

Dlouhodobé investice tvoří majetkový podíl v dceřiné společnosti, jsou oceněny ve výši pořizovacích nákladů.

Dceřiná společnost:

Obchodní firma	TK GALVANOSERVIS s.r.o.
Sídlo	V Chotejně 9/1307, 102 00 Praha 10, Česká republika
Právní forma	společnost s ručením omezeným
IČ	25608738
Předmět podnikání	Galvanizérství, povrchové úpravy kovů a dalších materiálů, koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej
Výše upsaného základního kapitálu	6 000 tis. Kč
Výše rezervy	0 tis. Kč
Výše zisku po zdanění za rok 2020 (dle ČÚS)	1 478 tis. Kč
Výše zisku po zdanění za rok 2020 (dle IAS/IFRS)	1 648 tis. Kč
Výše podílu emitenta na základním kapitálu	5 000 tis. Kč (83,33 %)
Účetní hodnota podílu	5 272 tis. Kč
Výše nesplaceného podílu emitenta	0 tis. Kč
Výše výnosu z podílu za rok 2019	0 tis. Kč

Dceřiná společnost je součástí konsolidačního celku společnosti a její výsledky jsou součástí konsolidovaných výsledků skupiny.

Dceřiná společnost, ve které má TESLA KARLÍN, a.s. majetkový podíl, nevyplatila emitentovi v roce 2020 žádný podíl na zisku.

**5. Ostatní dlouhodobá aktiva**

	2020	2019
<b>Ostatní dlouhodobá aktiva celkem</b>	<b>2 000</b>	<b>-</b>
Půjčky a úvěry ovládající a řídicí osoba	2 000	-

Na základě smlouvy o úvěru uzavřené dne 29.11.2019 poskytl emitent společnosti PROSPERITA holding, a.s. v průběhu roku peněžní prostředky ve výši 35 000 tis. Kč. Zůstatek nesplacené jistiny k rozvahovému dni činí 2 000 tis. Kč. Úroky byly sjednány ve výši 3 % p.a., splatnost úvěru je do 31.12.2026, úvěr je zajištěn směnkou vlastní. Výše úroků zahrnutých ve výnosech společnosti činí 568 tis. Kč (viz. bod 25 přílohy).

**6. Zásoby**

K datu 31.12.2020 ani k 31.12.2019 společnost nevykazuje žádné zásoby vlastní výroby.

**7. Pohledávky z obchodních vztahů**

	2020	2019
<b>Pohledávky z obchodních vztahů brutto</b>	<b>11 757</b>	<b>11 596</b>
Opravná položka k pohledávkám	-1 148	-606
<b>Pohledávky z obchodních vztahů netto</b>	<b>10 609</b>	<b>10 990</b>

K datu rozvahy vykazuje společnost krátkodobé pohledávky za odběrateli vyplývající z běžného obchodního styku a přijatých plnění za účelem přeúčtování. Společnost očekává, že se úhrada od odběratelů uskuteční v průběhu doby splatnosti. Zahraniční pohledávky společnost k datu rozvahy nevykazuje.

Pohledávky z obchodního styku také zahrnují pohledávky za společnostmi, které jsou v konkursu a se kterými je vedeno exekuční řízení. Celková částka těchto pohledávek představuje hodnotu 288 tis. Kč. Tyto pohledávky jsou plně pokryty opravnými položkami. K pohledávkám, které jsou více jak 18 měsíců po splatnosti byly vytvořeny opravné položky ve výši 50%. Vzhledem k velikosti portfolia pohledávek společnost nedělí pohledávky do specifických skupin týkajících se očekávané úvěrové ztráty kromě pohledávek v konkursu a pohledávek, které jsou déle než 180 dnů po splatnosti. U pohledávek v konkursu činí očekávaná úvěrová ztráta 100% nominální hodnoty pohledávky, u pohledávek, které jsou po splatnosti déle než 180 dnů je očekávaná úvěrová ztráta ve výši 50% nominální hodnoty pohledávky.

**Pohledávky po lhůtě splatnosti**

	2020	2019
Do 30 dnů	1 195	1 516
31 – 90	1 721	2 155
91 – 180	2 168	2 635
Nad 180	3 810	2 062

**8. Ostatní krátkodobá aktiva**

	2020	2019
<b>Ostatní aktiva celkem</b>	<b>489</b>	<b>466</b>
Poskytnuté zálohy	379	304
Náklady příštích období	110	162

**9. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty**

Položka je tvořena peněžní hotovostí a vklady na bankovních účtech. Společnost má bankovní účty vedené v české měně a zahraniční měně.

	2020	2019
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty</b>	<b>47 615</b>	<b>42 325</b>
Hotovost	361	398
Bankovní účty	47 254	41 927

V roce 2020 společnost nevykazuje žádné krátkodobé ani dlouhodobé investice, proto peněžní prostředky pro účely výkazu peněžních toků zahrnují pouze hotovost, vklady na účtech v bankách a ceniny nahrazující peníze. Peněžní prostředky nezahrnují žádné částky, které jsou nějak omezené v použití.

**10. Základní kapitál**

Základní kapitál je rozdělen na 588 575 ks kmenových akcií na majitele o nominální hodnotě 680,- Kč za akcii. Základní kapitál společnosti je v plné výši splacen. Počet akcií v oběhu na počátku účetního období v porovnání se stavem ke konci účetního období se nezměnil.

Akcie jsou vydány v zaknihované podobě a jsou kótovaným účastnickým cenným papírem. V roce 2020 a 2019 byly akcie veřejně obchodovatelné prostřednictvím RM-SYSTÉM, česká burza cenných papírů a.s. Tržní cena akcie k 31.12.2020 činila 410,- Kč.

V průběhu roku 2020 nedošlo k žádné změně ve struktuře akcií či ke změně v právech vztahujícím se k těmto akciím. Všechny akcie jsou plně splaceny. Společnost nedoručí žádné vlastní akcie, žádné akcie nejsou vyhrazené pro vydání na základě opcí a prodejních smluv. Prioritní akcie podnikem vydané nebyly. S akciemi společnosti nejsou spojována žádná přednostní práva ani omezení k nim, včetně omezení výplaty dividend a splacení kapitálu.

Emitent nemá v držení žádné vlastní akcie. Emitent nemá žádné akcie, které jsou v držení jménem emitenta nebo v držení dceřiných společností emitenta.

V roce 2020 společnost nevydala žádné cenné papíry, které opravňují k uplatnění práva na výměnu za jiné cenné papíry nebo na přednostní úpis jiných cenných papírů.

**11. Kapitálové fondy**

	2020	2019
<b>Kapitálové fondy celkem</b>	<b>102 960</b>	<b>102 960</b>
Fond z přecenění	67 125	67 125
Ostatní	35 835	35 835

Fond z přecenění

Fond z přecenění majetku vzniká při přecenění pozemků a budov. V případě prodeje přeceněných pozemků a budov se příslušná realizovaná část oceňovacích rozdílů převede přímo do nerozděleného zisku.

Odložený daňový závazek se vztahuje k přecenění níže uvedených aktiv na reálnou hodnotu, je vykázán jako součást vlastního kapitálu společnosti

	Fond z přecenění pozemků	Fond z přecenění budov	Odložený daňový závazek	Celkem
<b>Stav k 1.1.2019</b>	<b>74 931</b>	<b>7 939</b>	<b>-15 745</b>	<b>67 125</b>
Přírůstek/úbytek z důvodu převodu do investic do nemovitostí	-	-	-	-
Přírůstek/úbytek z přecenění na reálnou hodnotu	-	-	-	-
Odložený daňový závazek (+/-)	-	-	-	-
<b>Stav k 31.12.2019</b>	<b>74 931</b>	<b>7 939</b>	<b>-15 745</b>	<b>67 125</b>
Přírůstek/úbytek z důvodu převodu do investic do nemovitostí	-	-	-	-
Přírůstek/úbytek z přecenění na reálnou hodnotu	-	-	-	-
Odložený daňový závazek (+/-)	-	-	-	-
<b>Stav k 31.12.2020</b>	<b>74 931</b>	<b>7 939</b>	<b>- 15 745</b>	<b>67 125</b>

Ostatní kapitálové fondy

V položce „ostatní“ je vykázáno pojistné plnění, které bylo přiznáno jako kompenzace škod za poškozenou investici do nemovitosti.

**12. Vlastní kapitál**

	2020	2019
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>517 101</b>	<b>508 004</b>
Vlastní kapitál	517 101	508 004

Základní struktura vlastního kapitálu je uvedena v samostatném výkaze.



**13. Odložený daňový závazek**

Odložený daňový závazek zjištěný porovnáním účetní a daňové hodnoty, který vznikl při přecenění dlouhodobých hmotných aktiv, je vykázán ve vlastním kapitálu.

Odložené daňové pohledávky a závazky vypočítané ze všech přechodných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků jsou zachyceny jako odložený daňový náklad nebo výnos.

	2020	2019
<b>Stav na začátku období</b>	<b>44 942</b>	<b>42 796</b>
Přírůstek/Úbytek:		
Vliv změny sazby	-	-
Vliv změny účetní a daňové základny	-	-
Odložený daňový závazek/pohledávka k vykázání ve vlastním kapitálu	-	-
Odložený daňový závazek/pohledávka k vykázání ve výsledku hospodaření minulých let	-	-
Odložený daňový závazek/pohledávka k vykázání ve výkazu zisku a ztráty	2 067	2 146
<b>Stav na konci období</b>	<b>47 009</b>	<b>44 942</b>

**14. Ostatní dlouhodobé závazky**

	2020	2019
<b>Ostatní dlouhodobé závazky</b>	<b>266</b>	<b>266</b>
Dlouhodobé přijaté zálohy	266	266

**15. Závazky z obchodních vztahů**

K datu rozvahy vykazuje společnost krátkodobé závazky vůči dodavatelům za nakupované výrobky a služby a ostatní závazky v tomto složení:

	2020	2019
<b>Závazky z obchodních vztahů</b>	<b>777</b>	<b>2 517</b>
- závazky vůči dodavatelům	777	2 504
ostatní	-	13

Vzhledem ke krátkodobé povaze závazků z obchodních vztahů se jejich účetní hodnota blíží reálné hodnotě.

**Závazky po lhůtě splatnosti**

	2020	2019
Do 30 dnů	19	-
31 – 90	-	2
91 – 180	-	-
Nad 180	-	-

**16. Splatné daňové závazky**

	2020	2019
<b>Splatné daňové závazky celkem</b>	<b>364</b>	<b>425</b>
Závazky vůči státu	364	425

Vykazované daňové závazky se vztahují jak k přímým daním (záloha na daň z příjmu za zaměstnance), tak nepřímým daním (daň z přidané hodnoty). Společnost nemá žádné neuhrazené závazky po splatnosti vůči správci daně.

**17. Ostatní krátkodobé závazky**

Ostatní krátkodobé závazky jsou tvořeny závazky vůči zaměstnancům, závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění, přijatými zálohami a dohadnými účty pasivními. Všechny závazky vznikly v průběhu roku 2020.

	2020	2019
<b>Celkem</b>	<b>1 499</b>	<b>1 512</b>
Závazky vůči zaměstnancům	340	434
Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	199	207
Přijaté zálohy	35	19
Dohadné účty pasivní	242	6
Výdaje příštích období	590	770
Výnosy příštích období	93	76

Společnost nemá žádné neuhrazené závazky po splatnosti vůči orgánům státní správy ani zaměstnancům. K datu účetní závěrky společnost netvořila žádné rezervy.

**18. Tržby**

Společnost vykazuje tržby z prodeje vlastních výrobků a poskytování služeb v oblasti pronájmu nemovitostí. Tržby z prodeje vlastních výrobků jsou účtovány v okamžiku dodávky.

Přehled tržeb podle jejich charakteru

	2020	2019
<i>Pokračující činnosti</i>		
Tržby z prodeje výrobků	1 091	1 308
Tržby z prodeje služeb	48 875	50 598
<b>Celkem</b>	<b>49 966</b>	<b>51 906</b>

	2020			2019		
	Celkem	Tuzemsko	Zahraníčí	Celkem	Tuzemsko	Zahraníčí
<i>Pokračující činnosti</i>						
<b>Prodej výrobků</b>	<b>1 091</b>	<b>1 091</b>	-	<b>1 308</b>	<b>1 308</b>	-
Zakázková činnost	1 091	1 091	-	1 308	1 308	-

	2020			2019		
	Celkem	Tuzemsko	Zahraníčí	Celkem	Tuzemsko	Zahraníčí
<i>Pokračující činnosti</i>						
<b>Prodej služeb</b>	<b>48 875</b>	<b>48 875</b>	-	<b>50 598</b>	<b>50 598</b>	-
Pronájem	29 846	29 846	-	31 516	31 516	-
Prodej energ. médií souvis. s pronájmem	7 000	7 000	-	7 575	7 575	-
Ostatní	12 029	12 029	-	11 507	11 507	-

Veškeré výnosy roku 2020 byly realizovány v tuzemsku.

Tržby z pronájmu tvoří čisté tržby z pronájmu nemovitých věcí. Tržby z prodeje energetických médií jsou dosahovány prodejem médií pro společnosti působící v areálu společnosti. Položka ostatní zahrnuje prodej služeb souvisejících s pronájmem.

## 19. Informace o segmentech

Ke konci roku společnost identifikovala dva provozní segmenty, a to:

**Zakázková činnost** – zahrnuje zakázkovou výrobu v oblasti nástrojařských prací a služeb.

**Pronájem a správa** – představuje především výnosy z pronájmu majetku v areálu podniku, podnájmu nemovitého majetku v areálu Vysočany. Součástí tohoto segmentu jsou činnosti správních odborů podniku.

Sídlo společnosti a zároveň hlavní výrobní základna jsou v České republice.

Tržby společnosti jsou vykazovány pouze v České republice.

Údaje vztahující se k ukončovaným činnostem za minulé účetní období, byly upraveny tak, aby zahrnovaly činnosti klasifikované v běžném účetním období jako ukončované činnosti.

<i>Pokračující činnosti</i>	2020			2019		
	Zakázková činnost	Pronájem a správa	Celkem	Zakázková činnost	Pronájem a správa	Celkem
<b>VÝNOSY</b>						
Externí výnosy	1 091	49 998	51 089	1 308	50 755	52 063
Mezisegmentové výnosy	-	-	-	-	-	-
<b>Celkové výnosy</b>	<b>1 091</b>	<b>49 998</b>	<b>51 089</b>	<b>1 308</b>	<b>50 755</b>	<b>52 063</b>
<b>VÝSLEDEK</b>						
Výsledek segmentu	-67	11 231	11 164	138	11 460	11 598
Daň ze zisku	-	-2 067	-2 067	-	-2 146	-2 146
<b>Zisk za rok celkem</b>	<b>-67</b>	<b>9 164</b>	<b>9 097</b>	<b>138</b>	<b>9 314</b>	<b>9 452</b>
<b>DALŠÍ INFORMACE</b>						
Aktiva segmentu	343	566 673	567 016	113	557 554	557 666
Závazky segmentu	56	49 606	49 662	55	49 607	49 662
Pořizovací náklady	-	5 165	5 165	-	5 896	5 896
Odpisy	9	2 739	2 748	12	2 696	2 708

<i>Ukončené činnosti</i>	2020			2019		
	Výroba, prodej	Pronájem a správa	Celkem	Výroba, prodej	Pronájem a správa	Celkem
<b>VÝNOSY</b>						
Externí výnosy	-	-	-	41	-	41
Mezisegmentové výnosy	-	-	-	-	-	-
<b>Celkové výnosy</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>41</b>	<b>-</b>	<b>41</b>
<b>VÝSLEDEK</b>						
Výsledek segmentu	-	-	-	-55	-	-55
Daň ze zisku	-	-	-	-	-	-
<b>Zisk za rok celkem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-55</b>	<b>-</b>	<b>-55</b>
<b>DALŠÍ INFORMACE</b>						
Aktiva segmentu	-	-	-	-	-	-
Závazky segmentu	-	-	-	-	-	-
Pořizovací náklady	-	-	-	-	-	-
Odpisy	-	-	-	-	-	-

V celkových výnosech z poskytování služeb ve výši 48 875 tis. Kč jsou zahrnuty výnosy ve výši cca 11 515 tis. Kč, které byly realizovány s největším zákazníkem společnosti. Dále byly v roce 2020 realizovány výnosy s dvěma odběrateli s více jak 10 procenty z celkových služeb.

## 20. Ostatní výnosy

	2020	2019
<i>Pokračující činnosti</i>		
Tržby z prodeje DHM a materiálu	70	138
Ostatní	375	19
<b>Ostatní výnosy celkem</b>	<b>445</b>	<b>157</b>

**21. Výkonová spotřeba**

	2020	2019
<i>Pokračující činnosti</i>		
Spotřeba materiálu	612	598
Nákup energ.medií	7 000	7 575
Ostatní spotřeba	5 330	5 162
Služby	10 167	9 567
Opravy a udržování	2 136	2 003
<b>Celkem</b>	<b>25 245</b>	<b>24 905</b>

**22. Osobní náklady**

	2020	2019
<i>Pokračující činnosti</i>		
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	9	9
Mzdové náklady	5 316	6 064
Odměny členům orgánů společnosti	2 315	2 652
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	2 247	2 766
Sociální náklady	121	132
<b>Celkem</b>	<b>9 999</b>	<b>11 614</b>

**23. Odpisy**

	2020	2019
<i>Pokračující činnosti</i>		
Odpisy dlouhodobého hmotného majetku	2 406	2 449
Odpisy dlouhodobého nehmotného majetku	258	259
Odpis zůstatkové ceny vyřazeného DHM	84	-
<b>Celkem</b>	<b>2 748</b>	<b>2 708</b>

**24. Ostatní náklady**

	2020	2019
<i>Pokračující činnosti</i>		
Zůstatková cena prodaného DHM a materiálu	-	8
Odpis pohledávek	28	406
Ostatní	509	553
Změna stavu opravných položek k pohledávkám	542	-117
Daně a poplatky	820	482
<b>Ostatní náklady celkem</b>	<b>1 899</b>	<b>1 332</b>

Položka „ostatní“ zahrnuje náklady na pojištění, technické zhodnocení hmotného majetku apod.

**25. Finanční výnosy**

	2020	2019
<i>Pokračující činnosti</i>		
Úroky z poskytnuté půjčky	568	-
Ostatní úroky	22	33
Ostatní finanční výnosy	88	90
<b>Finanční výnosy celkem</b>	<b>678</b>	<b>123</b>

O jiných úrocích, autorských honorářích (licenčních poplatcích) ani dividendách společnost ve sledovaném, ani minulém období neúčtovala.

Ostatní finanční výnosy zahrnují výnosy z kurzových rozdílů mezi datem vykázání a platbou pohledávek a závazků vyjádřených v cizích měnách, jakož i kurzové zisky vyplývající z přepočtu k rozvahovému dni. Součástí ostatních finančních výnosů je odměna z poskytnuté záruky, která za účetní období činila 82 tis. Kč.

**26. Finanční náklady**

	2020	2019
<i>Pokračující činnosti</i>		
Ostatní finanční náklady	34	29
<b>Finanční náklady celkem</b>	<b>34</b>	<b>29</b>

Ostatní finanční náklady tvoří ztráty z kurzových rozdílů mezi datem vykázání a platbou pohledávek a závazků vyjádřených v cizích měnách, jakož i kurzové ztráty vyplývající z přepočtu k rozvahovému dni a bankovní poplatky za vedení účtů.

**27. Daň z příjmů**Splatná daň

V roce 2020 ani v roce 2019 společnost nevykazuje splatnou daň z příjmů právnických osob.

<b>Sesouhlasení daňového nákladu se ziskem před zdaněním 2020</b>	
Zisk z pokračujících činností před zdaněním	11 164
Teoretický daňový náklad při aplikaci sazby daně na zisk	2 121
Sleva ZPS	-60
Ostatní vlivy	6
Náklad na daň z příjmů za rok 2020	2 067
Efektivní sazba daně	19%

**Odložená daň**

Odložená daň z příjmů je vypočtena u všech jednotlivých přechodných rozdílů při použití závazkové metody s uplatněním základní daňové sazby ve výši 19 % uzákoněné pro rok 2020. Odložená daňová pohledávka a odložený daňový závazek byly vzájemně započteny.

Odložená daňová pohledávka/závazek	Stav k 31.12.2020		Stav k 31.12.2019	
	pohledávka	závazek	pohledávka	Závazek
Přechodné rozdíly mezi účetní a daňovou zůstatkovou hodnotou dlouhodobých aktiv	11	32 446	11	31 409
Ostatní aktiva	74	-	55	-
Neuplatněná daňová ztráta	1 097	-	2 146	-
<b>Celkem odložená daňová pohledávka/závazek</b>	<b>1 182</b>	<b>32 446</b>	<b>2 212</b>	<b>31 409</b>
<b>Odložený daňový závazek</b>		<b>31 264</b>		<b>29 197</b>
<b>Odložená daň vykázaná v nákladech</b>		<b>2 067</b>		<b>2 146</b>

Výše odložené daně je ovlivněna především rozdílem mezi účetní zůstatkovou cenou a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobých aktiv.

**28. Ukončené činnosti**

V tabulce je uveden výsledek hospodaření ukončovaných činností, tj. výroby prvků telekomunikační techniky v porovnání s minulým účetním obdobím.

	2020	2019
Tržby	-	5
Ostatní výnosy	-	36
Osobní náklady	-	27
Odpisy	-	-
Ostatní náklady	-	69
<b>Zisk před zdaněním</b>	<b>-</b>	<b>-55</b>
Daň z příjmů	-	-
<b>Zisk za účetní období</b>	<b>-</b>	<b>-55</b>
<b>Aktiva</b>	<b>-</b>	<b>0</b>

**Peněžní toky z ukončovaných činností**

	2020	2019
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	-	-1 834
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	-	-
Čisté peněžní toky z financování	-	-

## 29. Zisk na akcii, dividendy

Kmenové akcie TESLA KARLÍN, a.s. jsou veřejně obchodovatelné, proto společnost uvádí ve výsledovce ukazatel Zisk na akcii. Vzhledem k tomu, že TESLA KARLÍN, a.s. nemá složitou kapitálovou strukturu (nemá potenciální kmenové akcie), je základní ukazatel EPS shodný se zředěným ukazatelem EPS.

Všechny akcie společnosti jsou kmenové, společnost nevydala žádné přednostní akcie. Počet akcií se ve sledovaném období nezměnil – společnost nevydala nové akcie ani nepořídila žádné vlastní akcie.

Mezi rozvahovým dnem a datem sestavení této účetní závěrky nedošlo k žádným transakcím s existujícími či potenciálními akciemi.

Zisk na akcii	2020	2019
<i>Pokračující činnosti</i>		
Počet emitovaných kmenových akcií	588 575	588 575
Mínus: vlastní akcie	-	-
Dopad dělení akcií	-	-
Počet kmenových akcií po úpravě	588 575	588 575
Čistý zisk připadající na akcionáře	9 097	9 452
Mínus: zisk připadající na prioritní akcie	-	-
Čistý zisk připadající na akcionáře vlastníci kmenové akcie	9 097	9 452
<b>Zisk na akcii:</b>		
Základní zisk na akcii celkem (v Kč na akcii)	15,46	16,06
Zředěný zisk na akcii celkem (v Kč na akcii)	15,46	16,06

### Dividendy

Doposud nebyly schváleny k výplatě žádné dividendy.

## 30. Transakce se spřízněnými stranami

Společnost je součástí koncernu PROSPERITA. Společnost je kontrolována osobami jednající ve shodě. Konečnou ovládající osobou je Ing. Miroslav Kurka, bytem Praha 4, Bělehradská 7/13.

### Spřízněné strany:

Akademická aliance, a.s., Michálkovicská 1810/181, Slezská Ostrava, Ostrava, PSČ 710 00  
 AKB CZECH s.r.o. se sídlem Brno, Heršpická 758/13, PSČ 656 92,  
 AKCIA TRADE, spol. s r.o., se sídlem Orlová-Lutyně, U Centrumu 751, PSČ 735 14  
 ALMET, a.s. se sídlem Ležáky 668 – Hradec Králové, PSČ 501 25,  
 ANDRATA s.r.o., se sídlem Spálená 76/14, Praha 1, PSČ 110 00  
 ASTRA 99, s.r.o. se sídlem Tematínska 10, Bratislava, PSČ 851 05, SR  
 AUTOMEDIA s.r.o., Okružní 732/5, Lesná, Brno, PSČ 638 00  
 AV-TRADE, spol. s r.o., Tematínska 10, Bratislava, PSČ 851 05, Slovenská republika  
 Bělehradská Invest, a.s., Bělehradská 7/13, Praha 4 – Nusle, PSČ 140 16  
 Byty u zámku s.r.o., Bělehradská 7/13, Praha 4, PSČ 140 00  
 BROUK s.r.o., Havířská 350, Ústí nad Labem, PSČ 400 10  
 CONCENTRA a.s. se sídlem Orlová – Lutyně, U Centrumu 751, PSČ 735 14,  
 České vinařské závody a.s. se sídlem Praha 4, Nusle, Bělehradská čp.7/13, PSČ 140 16,  
 ČOV Senica, s.r.o., Železničná 362/122, Senica 905 01, Slovenská republika  
 ČOV servis s.r.o., Železničná 362/122, Senica 905 01, Slovenská republika



Dům seniorů Žamberk, s.r.o., Bělehradská 7/13, Praha 4, PSČ 140 00  
 DAEN INTERNATIONAL spol. s r.o., Daliborova 161/26, Praha 10, PSČ 102 00  
 DAEN INTERNATIONAL České Budějovice, spol. s r.o., nám.Přemysla Otakara II. 58/16, České Budějovice, PSČ 370 01  
 Davina system a.s., Smetanovo nám. 1180/7, Moravská Ostrava, Ostrava, PSČ 702 00  
 EA alfa, s.r.o. se sídlem Rožnov pod Radhoštěm, 1.Máje 823, PSČ 756 61  
 EA beta, s.r.o., se sídlem Rožnov pod radhoštěm, 1.Máje 823, PSČ 756 61  
 EA Invest, spol. s r.o. se sídlem Orlová – Lutyně, U Centrumu 751, PSČ 735 14,  
 ENERGOAQUA, a.s. se sídlem Rožnov pod Radhoštěm, 1.máje 823, PSČ 756 61  
 EnergoSave Leasing, a.s., se sídlem tř.Tomáše Bati 332, Otrokovice, PSČ 765 02  
 ENERGZET, a.s. tř.Tomáše Bati 332, Otrokovice, PSČ 765 02  
 ENERGTE TRADE, s.r.o. Jedovnická 4303/2a, Židenice, Brno, PSČ 628 00  
 ETOMA INVEST spol. s r.o. se sídlem Orlová – Lutyně, U Centrumu 751, PSČ 735 14  
 EUROPACK akciová společnost, Veľkoblahovská 68, Dunajská Streda, PSČ 929 01  
 GLOBAL plus, s.r.o. se sídlem Tomášikova 20, Bratislava, PSČ 851 05, SR  
 HIKOR Písek, a.s. se sídlem U Centrumu 751, Lutyně, PSČ 735 14 Orlová  
 HSP CZ s.r.o. se sídlem Orlová – Lutyně, U Centrumu 751, PSČ 735 14,  
 Ing. Miroslav Kurka - TRADETEX, U Centrumu 749, Orlová Lutyně  
 KAROSERIA a.s. se sídlem Brno, Heršpická 758/13, PSČ 656 92,  
 Karvinská finanční, a.s. se sídlem Orlová-Lutyně, U Centrumu 751, PSČ 735 14  
 KDYNIUM a.s. se sídlem Kdyně, Nádražní 104  
 KDYNIUM Service, s.r.o se sídlem Kdyně, Nádražní 723, PSČ 345 06  
 KF Development, a.s., Praha 4 - Nusle, Bělehradská 7/13, PSČ 14000  
 LEPOT s.r.o. se sídlem Otrokovice, tř. T. Bati 1566, PSČ 765 82  
 LESS & TIMBER, a.s., Chrudimská 1882, Čáslav – Nové Město, PSČ 286 01  
 LESS & ENERGY s.r.o., Chrudimská 1882, Čáslav – Nové Město, PSČ 286 01  
 LIFT UP, s.r.o.KAROSERIA a.s. se sídlem Brno, Heršpická 758/13, PSČ 656 92,  
 Měšťanský pivovar Olomouc, a.s., se sídlem Lafayettova 41, Olomouc, PSČ 779 00  
 MA Investment s.r.o., Otrokovice, tř. Tomáše Bati 332, PSČ 765 02  
 MATE, a.s. se sídlem Brno, Havránkova 30/11, PSČ 619 62  
 MATE SLOVAKIA spol. s r.o., Záruby 6, Bratislava, PSČ 831 01, Slovenská republika  
 MORAVIAKONCERT, s.r.o. se sídlem Otrokovice, tř.T.Bati 1566, PSČ 765 82,  
 Moravskoslezská obchodní akademie, s.r.o., Michálkovická 1810/181, Slezská Ostrava, Ostrava, PSČ 710 00  
 Nadační fond podnikavostí k prosperitě, U Centrumu 751, Lutyně, Orlová, PSČ 735 14  
 Nadační fond UNINOVA, Spálená 76/14, Praha 1, PSČ 110 00  
 Niťárna Česká Třebová s.r.o. se sídlem Česká Třebová, Dr.E.Beneše 116, PSČ 560 02  
 Paneurópska vysoká škola n.o., Tomašíkova 20, Bratislava, PSČ 821 02, SR  
 Pavlovín, spol. s r.o., Velké Pavlovice, Hlavní 666/2, PSČ 691 06  
 PRIMONA, a.s., Dr. E. Beneše 125, Parník, Česká Třebová, PSČ 560 81  
 PROSPERITA finance, s.r.o., Nádraží 213/10, Ostrava, Moravská Ostrava, PSČ 702 00  
 PROSPERITA holding, a.s., Nádraží 213/10, Ostrava, Moravská Ostrava, PSČ 702 00  
 PROSPERITA proxy, a.s., Nádraží 213/10, Ostrava, Moravská Ostrava, 702 00  
 PROTON, spol. s r.o. se sídlem Praha – Nové Město, Spálená 108/51, PSČ 110 00  
 PRŮMYSLOVÁ ČOV, a.s. se sídlem Otrokovice, Objízdna 1576, PSČ 765 02,  
 Rezidence Novolíšeňská, s.r.o.,tř.kpt.Jaroše 1844/28, Brno, PSČ 602 00  
 PULCO, a.s. se sídlem Brno, Heršpická 13, PSČ 656 92  
 ROLLEON a.s., tř. Tomáše bati 332, Otrokovice, PSČ 765 02  
 Rourovna s.r.o., Nádražní 732, Budějovické Předměstí, Píse, PSČ 397 01  
 Rybářství Přerov, a.s. , gen. Štefánika 1149/5, Přerov, PSČ 750  
 Řempe CB, a.s., Nemanická 5, České Budějovice  
 Řempe LYRA, s.r.o., Roháče z Dubé 1, Olomouc, PSČ 773 00  
 ŘEMPO VEGA, s.r.o., Skopalíkova 2354/47A, Kroměříž, PSČ 767 01  
 ŘEMPO lípa s.r.o., Mánesova 2055, 470 01 Česká Lípa

Rybářství Přerov, a.s. , gen. Štefánika 1149/5, Přerov, PSČ 750 02  
 SOAROS service s.r.o, Brněnská 1027, Rosice PSČ 665 01  
 S.P.M.B. a.s. se sídlem Brno, Řípská 1142/20, PSČ 627 00  
 Soukromá vyšší odborná škola podnikatelská, s.r.o., Michálkovická 1810/181, Ostrava, PSČ 710 00  
 Studentská residence Slezská, a.s., Československé armády 1612/25, Ostrava, PSČ 710 00  
 Terasy Novolíšeňská, s.r.o., Řípská 1153/20a, Slatina, 627 00 Brno  
 TK GALVANOSERVIS s.r.o. se sídlem Praha 10, V Chotejně 9/1307, PSČ 120 00  
 TOMA, a.s. se sídlem Otrokovice, tř.T.Bati 1566, PSČ 765 02  
 TOMA GERMANY, a.s. se sídlem Otrokovice, tř.T.Bati 332, PSČ 765 02  
 TOMA odpady, s.r.o. se sídlem Otrokovice, tř. T.Bati 1566, PSČ 765 02  
 TOMA RECYCLING a.s., tř.Tomáše Bati 332, Otrokovice, PSČ 765 02  
 TOMA rezidenční Prostějov, s.r.o., Otrokovice, tř.Tomáše Bati 1566, PSČ 735 02  
 TOMA rezidenční Kroměříž, s.r.o., Otrokovice, tř.Tomáše Bati 1566, PSČ 765 82  
 TOMA úverová a leasingová, a.s., Čadca, Májová 1319, PSČ 022 01, SR  
 TZP, a.s. se sídlem Hlinsko, Třebízského 92, PSČ 539 01  
 Vinice Vnorovy, s.r.o., Velké Pavlovice, Hlavní 666, PSČ 691 06  
 VINIUM a.s. se sídlem Velké Pavlovice, Hlavní 666, PSČ 691 06  
 VINIUM Pezinok, s.r.o. se sídlem Bratislava, Zámocká 30, PSČ 811 01, SR  
 Víno Hodonín s.r.o., Hodonín, Národní třída 16, PSČ 965 01  
 VOS a.s. se sídlem Písek, Nádražní 732, PSČ 397 01  
 VŠP Ostrava, a.s., Michálkovická 1810/181, Slezská Ostrava, Ostrava, PSČ 710 00  
 Vysoká škola obchodní v Praze, nadační fond, se sídlem Spálená 76/14, Praha 1, PSČ 110 00  
 Vysoká škola podnikání a práva, a.s., Vltavská 585/14, Praha 5, PSČ 150 00

#### Obchodní transakce

V průběhu roku se společnost TESLA KARLÍN, a.s. podílela na těchto obchodních transakcích se spřízněnými stranami:

	Rok 2020			
	Nákup zboží a služeb	Výnosy	Pohledávky k 31.12.	Závazky k 31.12.
<b>Dceřiná společnost</b>				
TK GALVANOSERVIS s.r.o.	5	11 515	6 634	-
<b>Ostatní spřízněné strany</b>				
CONCENTRA a.s.	372	-	-	36
České vinařské závody	3 900	240	-	-
Ing. Miroslav Kurka-TRADETEX	27	-	-	-
KAROSERIA a.s.	5	-	-	-
Pavlovín, spol. s r.o.	7	-	-	-
Prosperita finance, s.r.o.	161	-	-	29
Prosperita holding, a.s.	-	568	2 000	-
VOS, a.s.	-	3	-	-

	Rok 2019			
	Nákup zboží a služeb	Výnosy	Pohledávky k 31.12.	Závazky k 31.12.
<b>Dceřiná společnost</b>				
TK GALVANOSERVIS s.r.o.	20	14 300	7 223	-
<b>Ostatní spřízněné strany</b>				
CONCENTRA a.s.	232	-	-	20
České vinařské závody	3 900	240	-	-
Ing. Miroslav Kurka-TRADETEX	6	5	-	-
KAROSERIA a.s.	7	-	-	-
Pavlovín, spol. s r.o.	7	-	-	-

Tržby se spřízněnými stranami tvoří tržby z pronájmu movitého a nemovitého majetku, poskytnutí služeb, odměna za poskytnutí záruky, přijaté úroky. Prodej se uskutečnil za ceny obvyklé.

Nákup zboží a služeb – u TK GALVANOSERVIS s.r.o. se jedná o povrchové úpravy, CONCENTRA a.s. – poskytnutí služby ekonomické poradenství a školení, České vinařské závody – nájemné za správu areálu Vysočany, KAROSERIA, a.s. – pronájem, Pavlovín, spol. s r.o. – nákup vína. Ing. Miroslav Kurka – TRADETEX – nákup ochranných pracovních pomůcek, Prosperita finance, s.r.o. – odměna za výkon funkce dozorčí rada. Nákup zboží a služeb se uskutečnil za tržní ceny se slevami zohledňujícími množství nakoupeného zboží.

Nevyrovnané zůstatky pohledávek k 31. 12. 2020 a nevyrovnané zůstatky závazků k 31. 12. 2020 nejsou zajištěné a uhradí se bankovním převodem s výjimkou poskytnutého úvěru.

V tomto účetním období nebyly zaúčtovány v souvislosti se špatnými nebo pochybnými pohledávkami od spřízněných stran žádné náklady.

#### Půjčky spřízněným stranám

Ve sledovaném účetním období emitent neposkytl členům klíčového managementu, členům statutárních orgánů, členům dozorčích orgánů ani ostatním spřízněným stranám žádné půjčky kromě poskytnutého úvěru společnosti PROSPERITA holding, a.s.

#### Odměny managementu

Managementu společnosti byly emitentem během roku vyplaceny tyto odměny:

	2020	2019
Platy a ostatní krátkodobé zaměstnanecké požitky*)	1 856	2 263
Zaměstnanecké požitky po skončení pracovního poměru	-	-
Ostatní dlouhodobé zaměstnanecké požitky	-	-
Požitky při předčasném ukončení pracovního poměru	-	-
Úhrady vázané na akcie	-	-
<b>Celkem</b>	<b>1 856</b>	<b>2 263</b>

\*) Platy a ostatní krátkodobé zaměstnanecké požitky obsahují vedle mezd, platů a odměn také zdravotní a sociální pojištění placené zaměstnavatelem za zaměstnance.

V průběhu roku 2020 ani v minulém účetním období společnost neposkytla členům klíčového managementu žádné půjčky, úvěry, zajištění a ostatní plnění jak v peněžní, tak nepeněžní formě. Nebyly poskytnuty žádné zaměstnanecké požitky.

#### Ostatní transakce se spřízněnými stranami

Kromě uvedených transakcí společnost neposkytla ani nepřijala žádná jiná plnění od spřízněných stran.

## **VI. DALŠÍ VŠEOBECNÉ POZNÁMKY K ÚČETNÍM VÝKAZŮM**

### **Podmíněné závazky**

Dle sdělení právního oddělení společnosti k rozvahovému dni nejsou vedena taková soudní řízení, ze kterých by v dohledné budoucnosti mohlo dojít k významnému čerpání zdrojů podniku.

Finanční úřady jsou oprávněny provést kontrolu účetních záznamů kdykoliv v průběhu tří let následujících po skončení zdaňovacího období a v návaznosti na to mohou vyměřit daň z příjmu a penále. Vedení společnosti si není vědomo žádných okolností, které by v budoucnosti mohly vést ke vzniku významného potenciálního závazku vyplývajících z těchto daňových kontrol.

### **Poskytnuté záruky**

Společnost ve sledovaném účetním období poskytuje záruky ve formě zástavy ve prospěch společností HIKOR Písek, a.s. a EA Invest, spol. s r.o. za úvěry, které tyto společnosti poskytly dceřině společnosti TK GALVANOSERVIS, s.r.o. Jiné formy záruky společnost neposkytla.

### **Zástavní právo**

Bližší informace jsou uvedeny v bodu 1 – Pozemky, budovy, zařízení přílohy individuální účetní závěrky.

### **Souhrnná výše majetku neuvedeného v rozvaze**

Jedná se o drobný hmotný a nehmotný majetek společnosti vedený v operativní evidenci, jeho pořizovací hodnota činí 1 340 tis. Kč.

### **Soudní spory a jiná řízení**

Dne 22. 8. 2011 byl sepsán za účasti emitenta jako věřitele a společnosti ROSENGART TABACCO s.r.o. jako dlužníkem notářský zápis, jehož předmětem byla dohoda o uznání dluhu, o závazku dluh splatit, o svolení s přímou vykonatelností a zřízení zástavního práva k movitým věcem (4x osobní automobil), to vše pro pohledávku emitenta za společností ROSENGART TABACCO s.r.o. ve výši 757 249,80 Kč. Usnesením Obvodního soudu pro Prahu 10 ze dne 10.2.2012 byla nařízena exekuce k uspokojení pohledávky ve výši 470.084,60 Kč. Pohledávka vymáhána v exekučním řízení.

Dne 8. 3. 2012 podala společnost TESLA KARLÍN, a.s. žalobu na firmu ROSENGART TABACCO s.r.o. o zaplacení částky 343 989,40 Kč s přísl., kterou ji tato firma dluží z titulu neuhrazeného nájemného. Dne 2.4.2012 byl vydán Městským soudem v Praze směnečný platební rozkaz na částku 343.989,40 Kč s přísl., který nabyl právní moci dne 16.6.2012.

Dne 24. 8. 2012 podala firma ROSENGART TABACCO s.r.o. návrh na prohlášení konkursu z důvodu úpadku. Insolvenční řízení bylo zastaveno z důvodu nezaplacení zálohy na náklady insolvenčního řízení.

Dne 20. 2. 2014 byla Josefem a Miroslavem Tauskem podána proti TESLA KARLÍN, a.s. žaloba o zřízení služebnosti cesty týkající se přístupu Tausků k jejich nemovitostem. Dne 22.7.2014 proběhlo u Obvodního soudu pro Prahu 10 jednání ve věci, které bylo odročeno za účelem místního šetření, které se uskutečnilo dne 8. 10. 2014.

Usnesením soudu ze dne 14. 5. 2015 bylo soudní řízení přerušeno a v současné době probíhá správní řízení u odboru dopravy Městské části Praha 15, který dne 14.12.2016 vydal rozhodnutí, proti němuž emitent podal odvolání. Magistrát hl.m.Prahy svým rozhodnutím ze dne 19.6.2017 vyhověl odvolání emitenta, usnesení odboru dopravy Městské části Praha 15 zrušil a celou věc vrátil k novému projednání a rozhodnutí. Odbor dopravy úřadu Městské části Praha 15 dne 4.5.2018 vydal rozhodnutí, kterým rozhodl, že na dotčených pozemcích emitenta se nenachází účelová komunikace. Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 25.5.2018. Obvodní soud pro Prahu 10 svým usnesením ze dne 11.9.2018 rozhodl o přerušení řízení, které bylo usnesením ze dne 13.5.2019 obnoveno a dne 25.6.2019 se uskutečnilo v této věci jednání u Obvodního soudu pro Prahu 10. V srpnu 2020 byl zpracován znalecký posudek o odhadu ceny obvyklé za zřízení služebnosti, ke kterému znalec emitenta vypracoval odborné stanovisko. V současné době na základě usnesení soudu zpracovává soudní znalec doplnění znaleckého posudku.

Dne 9.1.2017 bylo zahájeno insolvenční řízení ve věci dlužníka paní Věry Košnářové. Emitent přihlásil v insolvenčním řízení své pohledávky v celkové výši 54 675,83 Kč. Usnesením Městského soudu v Praze ze dne 21.4.2017 bylo insolvenční řízení zastaveno. Nový insolvenční návrh dlužníka byl Městským soudem v Praze jeho usnesením ze dne 29.6.2017 odmítnut.

Dne 25.8.2017 bylo zahájeno insolvenční řízení ve věci dlužníka BauPoint s.r.o. Emitent přihlásil v insolvenčním řízení své pohledávky v celkové výši 288 095,54 Kč. Usnesením Městského soudu v Praze ze dne 6.11.2017 byl na majetek dlužníka prohlášen konkurs. Usnesením Městského soudu v Praze ze dne 5.8.2020 byla schválena v insolvenčním řízení konečná zpráva, dle které nebude mezi věřitele (s výjimkou bývalých zaměstnanců dlužníka) rozdělena žádná částka. Konkurs prohlášený na majetek dlužníka byl usnesením Městského soudu v Praze zrušen pro nedostatek majetku dlužníka. V současné době probíhá trestní řízení proti bývalému jednateli dlužníka.

Dne 23.7.2019 podala společnost TESLA KARLÍN, a.s. žalobu na podnikatele Vladimíra Sekulu o zaplacení částky 28 248,07 Kč s přísl., kterou ji tato firma dluží z titulu neuhrazeného nájemného a služeb s nájmem spojených. Dne 23.10.2019 byl vydán Obvodním soudem pro Prahu 9 rozsudek, dle kterého je povinen podnikatel Sekula uhradit emitentovi částku 28 248,07 Kč s příslušenstvím, Rozsudek nabyl právní moci dne 3.12.2019.

Dne 8.9.2020 podal navrhovatel OSMA-ČR-OJ022 k Městskému soudu v Praze návrh na vyslovení neplatnosti usnesení valné hromady konané dne 10.6.2020.

Dne 14.10.2020 byla k Obvodnímu soudu pro Prahu 9 podána emitentem žaloba o vyklizení prostor v areálu Vysočany proti žalovanému společnosti ROCKWELL Service, s.r.o. Jednání ve věci je nařízeno na 29.4.2021.

### Odměny za audit a jiné ověřovací služby

Struktura odměn vykázanych v nákladech společnosti za jednotlivé služby:

	2020	2019
Ověření účetní závěrky roku 2019	160	45
Ověření konsolidované účetní závěrky roku 2019	90	15
Příprava auditu roku 2020	60	-
Ostatní ověření	-	20
Ostatní – cestovní náhrady	-	20
<b>Celkem</b>	<b>310</b>	<b>100</b>

### **Řízení finančních rizik**

Společnost působí na tuzemském trhu, kde prodává především své služby a provádí tak transakce, které souvisejí s řadou finančních rizik. Cílem společnosti je tato rizika minimalizovat.

Představenstvo společnosti je pravidelně informováno o aktuálním stavu finančních a ostatních souvisejících rizik.

Měnové riziko - je riziko, že se reálná hodnota budoucích peněžních toků bude měnit v důsledku změn směnných kurzů. Společnost získává plnění za své služby především v CZK, společnost také nemá významné finanční výdaje v cizích měnách. Z tohoto důvodu je měnové riziko společnosti vyhodnoceno jako nízké a společnost nepoužívá aktivní strategie řízení měnových rizik.

Vzhledem k tomu, že společnost nemá žádná významná aktiva v cizí měně, neuvádí zde analýzu citlivosti vůči kurzovým výkyvům, protože by se citlivost blížila nule.

Cenové riziko - při své podnikatelské činnosti je společnost vystavena obvyklému cenovému riziku jak ze strany dodavatelů, tak ze strany odběratelů.

Riziko likvidity - je riziko, že účetní jednotka bude mít problémy se splněním svých povinností vyplývajících z finančních závazků. Cílem řízení likvidního rizika je zajistit rovnováhu mezi financováním provozní činnosti a finanční flexibilitou, aby byly uspokojeny v termínu nároku všech dodavatelů a věřitelů společnosti. Společnost řídí svoji likviditu především efektivním řízením nákladů a důsledným vymáháním pohledávek z obchodního styku.

Společnost nepoužívá další investiční instrumenty nebo další obdobná aktiva a pasiva v takovém rozsahu, který by měl význam pro posouzení majetku a jiných aktiv, závazků a jiných pasiv, finanční situace a výsledku hospodaření. Řízení rizik je v odpovědnosti generálního ředitele.

### **Události po datu rozvahy**

- Dne 16. března 2021 byla uzavřena smlouva o dílo mezi TESLA KARLÍN, a.s. jako objednatel a společností BDO Consulting s.r.o. jako zhotovitelem. Předmětem smlouvy je závazek zhotovitele zpracovat podklady týkající se výroční finanční zprávy objednatele za kalendářní rok 2020 do jednotného elektronického formátu pro podání zpráv (ESEF).
- Dne 18.3.2021 podala společnost TESLA KARLÍN, a.s. žalobu na společnost BASE GANG, s.r.o. o zaplacení částky 189 111,68 Kč, kterou ji tato firma dluží z titulu neuhrazeného nájemného a služeb s nájmem spojených.

## VII. SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem společnosti ke zveřejnění dne 29. března 2021.


Praha, 29.3.2021

Osoba odpovědná za účetní závěrku:

  
.....  
Jaroslava Solníčková  
účetní společnosti

Podpis statutárního orgánu:

  
.....  
Ing. Miroslav Kurka  
předseda představenstva

  
.....  
Ing. Vladimír Kurka  
člen představenstva



## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA určená akcionářům společnosti TESLA KARLÍN, a.s.

### **Výrok auditora**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti TESLA KARLÍN, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě mezinárodních standardů finančního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31.12.2020, výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2020 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Společnosti TESLA KARLÍN, a.s. k 31.12.2020 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2020 v souladu s mezinárodními standardy finančního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

### **Základ pro výrok**

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 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.

### **Hlavní záležitosti auditu**

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením našeho názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

#### **Dopad pandemie COVID – 19 na účetní jednotku**

Během účetního období probíhala ve světě pandemie onemocnění COVID – 19, jejíž důsledky mohou mít vliv na určité významné úsudky učiněné účetní jednotkou včetně úsudku týkajícího se její schopnosti nepřetržitě trvat.

Bližší informace o této události a jejím vlivu uvádí účetní jednotka v bodě IV přílohy účetní závěrky.

V rámci auditu jsme se v souvislosti s touto událostí zaměřili zejména na testování existence výnosů, dále jejich udržitelnosti v následujícím období, vyhodnocení dostatečnosti tvorby opravné položky k pohledávkám a adekvátnosti ocenění dlouhodobého nemovitého majetku vlastněného účetní jednotkou.





#### **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 představenstvo Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky 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 usudek 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 oborěných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

#### **Odpovědnost představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit společnosti TESLA KARLÍN, a.s. za účetní závěrku**

Představenstvo společnosti TESLA KARLÍN, a.s. odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, 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 představenstvo společnosti TESLA KARLÍN, a.s. povinno posoudit, zda je Společnost schopna pokračovat v trvání podniku, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se trvání podniku a použití předpokladu trvání podniku 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 a výbor pro audit společnosti TESLA KARLÍN, a.s.

#### **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 vznikat 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 neochalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neochalení významné (materiální) 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 pohybů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti TESLA KARLÍN, a.s. uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání podniku 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 pokračovat v trvání podniku. 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 pokračovat v trvání podniku vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnosti ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky včetně příloh, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje počkladově transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit 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.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitosti, o nichž jsme informovali představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost nepřetřídí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.



**Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy**

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

**Určení auditora a délka provádění auditu**

Audítorem Společnosti nás dne 10. 6. 2020 určila valná hromada společnosti TESLA KARLÍN, a.s. Audítorem Společnosti jsme nepřetržitě 2 roky.

**Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit**

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit společnosti TESLA KARLÍN, a.s., kterou jsme dne 24. dubna 2020 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

**Poskytování neauditorských služeb**

Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

V Ostravě dne 31.03. 2021

HDM Audit CZ s. r. o.  
Zámecká 488/20  
Moravská Ostrava, Ostrava 702 00  
oprávnění KA ČR č. 579

Ing. Václav Mareš, ACCA  
auditor oprávnění KA ČR č. 2365  
jednatel společnosti