

INDIVIDUÁLNÍ
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

k 31. 12. 2022

OBSAH:

Výkaz o finanční pozici
Výkaz zisků a ztrát
Výkaz o úplném výsledku
Výkaz změn vlastního kapitálu
Výkaz o peněžních tocích
Komentář

- I. Údaje o společnosti
- II. Nové a novelizované standardy
- III. Informace o obecných zásadách, účetních politikách a dopadech ze změny účetní metodiky
- IV. 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. Ostatní výnosy z přecenění na reálnou hodnotu
 - 22. Výkonová spotřeba
 - 23. Osobní náklady
 - 24. Odpisy
 - 25. Ostatní náklady
 - 26. Ostatní náklady z přecenění na reálnou hodnotu
 - 27. Finanční výnosy
 - 28. Finanční náklady
 - 29. Daň z příjmů
 - 30. Ukončené činnosti
 - 31. Zisk na akci, dividendy
 - 32. Transakce se spřízněnými stranami
- V. Další všeobecné informace k účetním výkazům
- VI. Schválení účetní závěrky
- VII. Prohlášení odpovědných osob

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31.12.2022 (v tis. Kč)

	<i>Bod</i>	31. 12. 2022	31. 12. 2021
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva		559 936	516 648
Pozemky, budovy a zařízení	1	196 535	178 357
Investice do nemovitostí	2	335 809	330 455
Ostatní nehmotná aktiva	3	2 320	2 564
Dlouhodobé investice	4	5 272	5 272
Ostatní dlouhodobá aktiva	5	20 000	-
Krátkodobá aktiva		72 752	72 720
Zásoby	6	-	-
Pohledávky z obchodních vztahů	7	9 737	13 574
Ostatní krátkodobá aktiva	8	571	546
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	9	62 444	58 600
AKTIVA celkem		632 688	589 368
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	10	400 231	400 231
Kapitálové fondy	11	119 806	104 505
Nerozdělené zisky/neuhrazené ztráty		49 883	30 291
Vlastní kapitál celkem	12	569 920	535 027
Dlouhodobé závazky		58 038	51 415
Odložený daňový závazek	13	57 768	51 149
Ostatní dlouhodobé závazky	14	270	266
Krátkodobé závazky		4 730	2 926
Závazky z obchodních vztahů	15	768	841
Splatné daňové závazky	16	1 922	416
Ostatní krátkodobé závazky	17	2 040	1 669
Závazky celkem		62 768	54 341
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY celkem		632 688	589 368

VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2022 (v tis. Kč)

	<i>Bod</i>	31. 12. 2022	31. 12. 2021
<i>Pokračující činnosti</i>			
Tržby	18	51 825	47 353
Ostatní výnosy	20	189	138
Ostatní výnosy z přecenění na reálnou hodnotu	21	13 715	12 570
Výkonová spotřeba	22	21 873	19 507
Osobní náklady	23	10 489	7 990
Odpisy	24	2 598	2 565
Ostatní náklady	25	1 183	2 737
Ostatní náklady z přecenění na reálnou hodnotu	26	7 704	7 226
Provozní výsledek		21 882	20 036
Finanční výnosy	27	2 187	161
Finanční náklady	28	29	39
Finanční výsledek		2 158	122
Zisk před zdaněním		24 040	20 158
Daň z příjmů:	29	4 448	3 777
splatná		1 418	-
odložená		3 030	3 777
Zisk za období z pokračujících činností		19 592	16 381
<i>Ukončené činnosti</i>			
Zisk/ztráta za období z ukončených činností	30	-	-
Zisk za období		19 592	16 381
Zisk na akcii z pokračujících činností:			
<i>Základní zisk na akcii celkem (v Kč na akcii)</i>	31	33,28	27,83
<i>Zředěný zisk na akcii celkem (v Kč na akcii)</i>		33,28	27,83
Zisk na akcii z pokračujících a ukončených činností:			
<i>Základní zisk na akcii celkem (v Kč na akcii)</i>	31	33,28	27,83
<i>Zředěný zisk na akcii celkem (v Kč na akcii)</i>		33,28	27,83

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2022 (v tis. Kč)

	<i>Bod</i>	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Zisk za období		19 592	16 381
Ostatní úplný výsledek:			
<i>Položky, které se následně nereklasifikují do hospodářského výsledku:</i>			
Zisk z přecenění majetku		18 890	1 908
Odložená daň související s přeceněním majetku		-3 589	-363
Ostatní		-	-
<i>Položky, které se následně mohou reklasifikovat do hospodářského výsledku:</i>			
Realizovatelná finanční aktiva		-	-
Zajištění peněžních toků		-	-
Ostatní (odložený daň.závazek minulých let)		-	-
Ostatní úplný výsledek za období		15 301	1 545
ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM		34 893	17 926

VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2022 (v tis. Kč)

	<i>Bod</i>	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Neuhrazená ztráta /nerozdělené zisky minulých let	Vlastní kapitál celkem
Stav k 1.1. 2021		400 231	102 960	13 910	517 101
Zisk za období				16 381	16 381
Ostatní úplný výsledek za období			1 545	-	1 545
Úplný výsledek za období celkem			1 545	16 381	17 926
Ostatní změny			-	-	-
Stav k 31.12.2021		400 231	104 505	30 291	535 027
Zisk za období				19 592	19 592
Ostatní úplný výsledek za období			15 301	-	15 301
Úplný výsledek za období celkem			15 301	19 592	34 893
Ostatní změny			-	-	-
Stav k 31. 12. 2022	<i>12</i>	400 231	119 806	49 883	569 920

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2022 (v tis. Kč)

	<i>Bod</i>	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku období		58 600	47 615
Peněžní toky z provozních činností			
Zisk/ztráta před zdaněním		24 040	20 158
Úpravy o nepeněžní operace:			
Odpisy stálých aktiv		2 598	2 565
Změna stavu rezerv a opravných položek		-208	1 068
Zisk/ztráta z prodeje stálých aktiv		-	14
Zisk/ztráta ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí		-6 011	-5 344
Výnosy z dividend a podílů na zisku		-333	-
Nákladové úroky a výnosové úroky		-1 774	-82
Úpravy o ostatní nepeněžní operace		-	-27
Peněžní toky z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu		18 312	18 352
Změna stavu pohledávek a časového rozlišení aktiv		4 020	-4 090
Změna stavu závazků a časového rozlišení pasiv		390	286
Změna stavu zásob		-	-
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami		22 722	14 548
Vyplacené úroky			
Přijaté úroky		1 774	82
Zaplacená daň ze zisku, včetně doměrků			
Přijaté dividendy a podíly na zisku		333	
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		24 829	14 630
Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv		-985	-5 659
Příjmy z prodeje dlouhodobých hmotných aktiv		-	14
Půjčky a úvěry spřízněným osobám		-20 000	2 000
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		-21 985	-3 645
Příjmy z emitovaných akcií		-	-
Úhrady za zpětný odkup akcií		-	-
Příjmy z emise dluhových CP, úvěrů, výpůjček		-	-
Splátky vypůjčených částek		-	-
Změna závazků z finančního leasingu		-	-
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		-	-
Změna stavu peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		3 844	10 985
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	9	62 444	58 600

Účetní jednotka nemá žádné závazky z financování.

KOMENTÁŘ K INDIVIDUÁLNÍM ÚČETNÍM VÝKAZŮM

Společnost TESLA KARLÍN, a.s. jako emitent kótovaných cenných papírů obchodovaných na veřejném trhu cenných papírů aplikovala v souladu s § 19a, zákona 563/1991 Sb. o účetnictví v průběhu celého účetního období roku 2022 pro sestavení účetní závěrky a vyhotovení výroční zprávy Mezinárodní standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém právem Evropské unie. S tím je spojena také povinnost sestavení a zveřejnění konsolidované účetní závěrky

Přiložené účetní výkazy individuální účetní závěrky společnosti TESLA KARLÍN, a.s. jsou sestaveny v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IFRS/IAS. Společnost aplikuje všechny Mezinárodní standardy účetního výkaznictví a Interpretace Mezinárodního interpretačního výboru (IFRIC), které byly v platnosti k 31.12.2022.

Tato účetní závěrka je individuální účetní závěrka společnosti TESLA KARLÍN, a.s. k 31.12.2022. 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 31.12.2022, 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 31.12.2021.

I. ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

Obchodní firma:	TESLA KARLÍN, a.s.
Sídlo:	V Chotejně 1307/9, 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:	www.teslakarlin.cz

Rozhodující předmět podnikání:

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

Členové statutárních a dozorčích orgánů k 31.12.2022:

Představenstvo:

Ing. Miroslav Kurka	předseda představenstva
PROSPERITA proxy, a.s.	místopředseda představenstva, při výkonu
Nádražní 213/10, Ostrava	funkce zastupuje JUDr. Martin Knoz
IČ: 63217171	
Ing. Vladimír Kurka	člen představenstva

Dozorčí rada:

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

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

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 1307/9 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 31.12.2022 byla společnost ovládána osobami jednajícími ve shodě, jejichž podíl na hlasovacích právech činil 79,60 %.

II. NOVÉ A NOVELIZOVANÉ STANDARDY

Společnost v roce 2022 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 1.1.2022 a byly schváleny pro použití v EU.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Společností

Společnost uvážila při sestavování této účetní závěrky následující novelizace IFRS, jejichž účinnost je od 1. 1. 2022 a které měly nevýznamný nebo žádný vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející účetní závěrkou za rok 2021:

- *Novelizace IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení* – Příjmy před zamýšleným užitím, 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. Přijetí novelizace nemělo

žádný vliv a Společnost neočekává do budoucna významný dopad této novelizace do účetní závěrky.

- *Novelizace IAS 37 Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva* – Náklady nutné k naplnění smlouvy, která vyjasňuje náklady, které má účetní jednotka zahrnout do vyčíslení nákladů nutných k naplnění smlouvy při posuzování, zdali je smlouva ztrátová. Přijetí novelizace nemělo žádný vliv na Společnost. Neočekává se do budoucna žádný významný dopad této novelizace do účetní závěrky
- *Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2018-2020*, 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 prvouživatelem 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 vzala na vědomí vyjasnění vyplývající z novelizace IFRS 9, neboť k úpravě ocenění finančních závazků v důsledku modifikace podmínek může dojít a ostatní novelizace nejsou pro Společnost relevantní.
- *Novelizace IFRS 3 Podnikové kombinace*, která pouze aktualizuje úpravu o relevantní odkazy na nový Konceptní rámec. Jde o formální novelizaci bez dopadu do účetní závěrky.
- *Novelizace IFRS 16 Leasingy* nazvaná Úlevy od nájemného v souvislosti s COVID-19 po 30. červnu 2021, která o jeden rok prodloužila úpravy přijaté v květnu 2020, které nájemcům poskytují výjimku při posuzování, zda úlevy na nájemném v souvislosti s pandemií COVID-19 představují modifikaci leasingu. Z novelizace nevyplynul žádný dopad do účetní závěrky.

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 rozvahovému dni účetní závěrky účinné a Společnost je nepoužila při jejím sestavování:

- V květnu 2017 byl vydán nový standard s označením *IFRS 17 Pojistné smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 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 2023 a později s retrospektivní účinností, pozdější novelizací odložena na 1. 1. 2024), 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 únoru 2021 byla vydána novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky nazvaná Zveřejnění účetních pravidel (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později). Úpravy vyžadují, aby účetní jednotky zveřejnily svá podstatná (angl. material) účetní pravidla spíše než svá významná (angl. significant) účetní pravidla a poskytují pokyny a příklady, které pomohou při rozhodování, která účetní pravidla v účetní závěrce zveřejnit. Společnost posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- V únoru 2021 byla vydána novelizace IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby – Definice účetních odhadů (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později). Úpravy se zaměřují na účetní odhady a poskytují pokyny, jak rozlišit účetní pravidla a účetní odhady. Společnost neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky.
- V květnu 2021 byla vydána novelizace IAS 12 Daně ze zisku nazvaná Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která zúží rozsah výjimky pro neuznání odložené daně u transakcí, u nichž existuje rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou aktiva nebo závazku při prvotním zachycení. Důvodem jsou rozdílné přístupy k uznání odložené daně u leasingových kontraktů. Společnost posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky, neboť dopad leasingu je minimální.
- V prosinci 2021 byla vydána novelizace IFRS 17 Pojistné smlouvy nazvaná Prvotní použití IFRS 17 a IFRS 9 – srovnatelné informace (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která úzce novelizuje přechodná ustanovení IFRS 17 účinná pro ty účetní jednotky, které budou s IFRS 17 aplikovat poprvé i IFRS 9. Novelizace není účinná pro Společnost, neboť IFRS 17 není relevantní pro její činnost a společnost již IFRS 9 ve svých účetních postupech aplikuje.
- V září 2022 byla vydána novelizace IFRS 16 Závazky z leasingu ve zpětném leasingu (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která upravuje požadavky na ocenění závazku ze zpětného leasingu. Účinnost je retrospektivní a Společnost bude analyzovat případný dopad do účetní závěrky, přičemž aktuálně žádný dopad neočekává.
- V říjnu 2022 byla vydána novelizace IAS 1 Dlouhodobé závazky s kovenanty (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která vyjasňuje, jak podmínky, které musí účetní jednotka naplnit během 12ti měsíců následujících po rozvahovém dni ovlivňují klasifikaci závazku ve výkazu finanční situace. Účinnost je retrospektivní a Společnost bude analyzovat případný dopad do její účetní závěrky.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS vydané IASB, avšak dosud nepřijatá 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
- 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, resp. 1. 1. 2024)
- Novelizace IAS 1 Dlouhodobé závazky s kovenanty (vydaná v říjnu 2022 s účinností od 1. 1. 2024)

- Novelizace 16 Závazky z leasingu ve zpětném leasingu (vydána v září 2022 s účinností od 1. 1. 2024)

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 31.12.2022 účetní závěrku dle IFRS/IAS ve znění schváleném Evropskou unií.

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 vykazování 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 převyší 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.

Hmotný majetek, jehož pořizovací cena je od 40 tis. do 80 tis. Kč a doba použitelnosti delší než jeden rok je evidován jako dlouhodobý drobný hmotný majetek.

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 a pozemků 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 vykázání 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 držená 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 majtkový podíl v dceřiné společnosti, který je vykázán ve výši pořizovacích nákladů a je pravidelně testován na snížení hodnoty.

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.

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.

Obchodní a jiné pohledávky

Obchodní pohledávky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry, snížené o případné jakékoliv zhoršení hodnoty. Úrokový výnos je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých pohledávek, u nichž je případný úrokový výnos nevýznamný. Tyto pohledávky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě snížené o případnou ztrátu ze snížení hodnoty.

Společnost k obchodním pohledávkám uznává ztrátu ze snížení hodnoty na bázi očekávané úvěrové ztráty, přičemž bere v úvahu celoživotní ztráty. Očekávané ztráty jsou vyhodnocovány ke každému rozvahovému dni, aby zůstatky prezentované v účetní závěrce reflektovaly změny v úvěrovém riziku pohledávky. Očekávané ztráty u obchodních pohledávek vycházejí z analýzy stárí pohledávek kalkulované od vzniku pohledávky a reflektující různě riziková portfolia dlužníků (korporátní klienti vs. individuální klienti). Při posuzování, zdali došlo k podstatnému zvýšení úvěrového rizika Společnost bere v úvahu mimo jiných následující indikace:

- významné finanční problémy dlužníka;
- porušení smluvních podmínek, jako je prodlení s úhradami úroků nebo jistiny nebo jejich nezaplacení;
- pravděpodobnost konkurzu či jiné finanční restrukturalizace dlužníka apod.

V případě zvýšení úvěrového rizika a analýzy úvěrového rizika konkrétní pohledávky představuje ztráta ze snížení hodnoty rozdíl mezi účetní hodnotou pohledávky a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků, které jsou diskontovány za použití původní efektivní úrokové míry. Účetní hodnota obchodních pohledávek je snížena prostřednictvím opravných položek, které jsou účtovány oproti výsledku hospodaření.

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 komentáři k účetním výkazům, avšak jen v případě, že je možné, 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.

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 akcii

Kmenové akcie emitenta jsou veřejně obchodovatelné, proto společnost ve výkazu zisku a ztráty uvádí 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. Výpočet zisku na akcii je uveden v bodě 31 tohoto komentáře.

Vykazování výnosů

Výnosy představují reálnou hodnotu přijaté nebo nárokované 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. 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 společnosti.

IV. POZNÁMKY K ÚČETNÍM VÝKAZŮM

1. Pozemky, budovy a zařízení

Přehled dlouhodobého hmotného majetku, včetně přírůstků a úbytků v roce 2022

	Brutto stav k 1.1.2022	Přírůstky	Vyřazení	Převedení z nebo do investic do nemovitostí	Brutto stav k 31.12.2022	Odpisy	Oprávký	Netto stav k 31.12.2022
Pozemky	143 682	17 692	-	-	161 374	-	-	161 374
Budovy a stavby	53 100	2 147			55 247	845	37 664	17 583
Stroje a zařízení	62 181	55	70	-	62 166	1 509	55 588	6 578
Pozemky, budovy a zařízení neuvedené do provozu	9 413	1 754	55	-112	11 000	-	-	11 000
Poskytnuté zálohy na DHM	-	-	-	-	-	-	-	-
Celkem	268 376	21 648	125	-112	289 787	2 354	93 252	196 535

Investice pořízené v roce 2022:

Server Dell

55 tis. Kč

Struktura přírůstků vybraného DHM v roce 2022:

	Pozemky	Budovy, stavby
Přírůstky celkem	17 692	2 147
z toho:		
Pořízení DHM	-	-
Přírůstek z přecenění na reálnou hodnotu	17 692	2 147

Nedokončené investice k 31.12.2022

Zpracování dokumentace pro výstavbu skladových hal a administrativní budovy	9 285 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	851 tis. 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
Hala M2 TZ, rekonstrukce	457 tis. Kč

K datu 31.12.2022 nebyly poskytnuty žádné zálohy na pořízení dlouhodobého hmotného majetku. Veškeré investice byly financovány z vlastních zdrojů společnosti. V roce 2022 společnost vyřadila nepotřebné IT vybavení v hodnotě 70 tis. Kč.

Přehled dlouhodobého hmotného majetku, včetně přírůstků a úbytků v roce 2021

	Brutto stav k 1.1.2021	Přírůstky	Vyřazení	Převedení z nebo do investic do nemovitostí	Brutto stav k 31.12.2021	Odpisy	Oprávký	Netto stav k 31.12.2021
Pozemky	143 682		-	-	143 682	-	-	143 682
Budovy a stavby	47 428	5 672			53 100	782	35 869	17 231
Stroje a zařízení	62 075	106		-	62 181	1 524	54 150	8 031
Pozemky, budovy a zařízení neuvedené do provozu	10 431	5 659	294	-6 383	9 413	-	-	9 413
Poskytnuté zálohy na DHM	-	-	-	-	-	-	-	-
Celkem	263 616	11 437	294	-6 383	268 376	2 306	90 019	178 357

Investice pořízené v roce 2021:

Zpevnění manipulační plochy	188 tis. Kč
Soubor měřících přístrojů	106 tis. Kč

Struktura přírůstků vybraného DHM v roce 2021:

	Pozemky	Budovy, stavby
Přírůstky celkem	0	5 672
z toho:		
Pořízení DHM	-	188
Přírůstek z přecenění na reálnou hodnotu	-	5 484

Nedokončené investice k 31.12.2021

Zpracování dokumentace pro výstavbu skladových hal a administrativní budovy	8 157 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	849 tis. 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 31.12.2021 nebyly poskytnuty žádné zálohy na pořízení dlouhodobého hmotného majetku. Veškeré investice byly financovány z vlastních zdrojů společnosti.

Dlouhodobý hmotný majetek pořízený formou finančního leasingu

	Požizovací hodnota	Oprávký	Účetní zůstatková hodnota
31. 12. 2022	267	247	20
31. 12. 2021	267	247	20

Společnost v roce 2022 nepořídila žádný nový majetek formou finančního leasingu. Společnost nemá v současnosti žádná leasingová aktiva ani závazky.

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 reálné hodnoty staveb k 31.12.2022 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. Reálná hodnota byla stanovena za použití výnosové a substanční metody a převyšuje zůstatkovou hodnotu nemovitostí. Pro ocenění pozemků společnost vycházela z cenových map pozemků pro příslušný region k datu 31.12.2022.

	Pozemky	Budovy, stavby	Stroje, zařízení	Nedokon. DHM, včetně záloh	Celkem
Ocenění reálnou hodnotou:					
Reálná hodnota	161 374	55 247	62 166	11 000	289 787
Oprávký	-	-37 664	-55 588	-	-93 252
Účetní zůstatková hodnota k 31.12.2022	161 374	17 583	6 578	11 000	196 535
Ocenění pořizovacími náklady:					
Pořizovací hodnota	67 587	31 063	75 913	10 746	185 309
Oprávký	-	-24 389	-71 413	-	-95 802
Účetní zůstatková hodnota k 31.12.2022	67 587	6 674	4 500	10 746	89 507
Rozdíl	93 787	10 909	2 078	254	107 028

K 31.12.2022 společnost nevykazuje žádná aktiva držaná k prodeji. Účetní hodnota brutto plně odepsaného dlouhodobého hmotného majetku k 31. 12. 2022, které emitent stále používá činí 23 606 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 2022					
Název majetku	Účetní hodnota	Forma zajištění	Účel	Doba	Závazek k 31.12.2022
Výrobní hala M2	43,674 mil. Kč	Zástavní smlouva	Zajištění závazku TK GALVANOSERVIS s.r.o. ve prospěch HIKOR Písek, a.s.	Do úhrady dle splátkového kalendáře	6,075 mil.Kč
Budova TESKO	5,487 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 2021					
Název majetku	Účetní hodnota	Forma zajištění	Účel	Doba	Závazek k 31.12.2021
Výrobní hala M2	47,170 mil. Kč	Zástavní smlouva	Zajištění závazku TK GALVANOSERVIS s.r.o. ve prospěch HIKOR Písek, a.s.	Do úhrady dle splátkového kalendáře	6,675 mil.Kč
Budova TESKO	5,821 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

Přehled investic do nemovitostí za sledované období:

	2022			2021		
	Budovy	Pozemky	Celkem	Budovy	Pozemky	Celkem
Investice do nemovitostí						
Stav na začátku roku	307 014	23 441	330 455	295 287	23 441	318 728
Přírůstky z překlasifikace aktiv	-	-	-	-	-	-
Přírůstky – pořízení, technické zhodnocení	112	-	112	6 383	-	6 383
Úbytky	-769	-	-769			
Přírůstky z aktivace vlastní činnosti	-	-	-	-	-	-
Snížení reálné hodnoty zúčtované do hospodářského výsledku	-7 704		-7 704	-7 226	-	-7 226
Zvýšení reálné hodnoty zúčtované do hospodářského výsledku	11 152	2 563	13 715	12 570	-	12 570
Zůstatek na konci roku	309 805	26 004	335 809	307 014	23 441	330 455

Zvýšení, resp. snížení z úprav reálné hodnoty investic do nemovitostí je vykázáno ve výkazu zisků a ztrát. Přírůstek investic do nemovitostí byl v důsledku technického zhodnocení provozní budovy M2 ve výši 112 tis. Kč. Úbytek byl způsoben likvidací majetku – odstranění stavby v souvislosti s přípravnými pracemi pro

novou výstavbu. Všechny investice do nemovitostí jsou ve vlastnictví společnosti a nachází se v k.ú. Praha Hostivař.

Společnost používá model oceňování investic do nemovitostí reálnou hodnotou. Reálná hodnota investic do nemovitostí byla určena k 31.12. 2022 na základě znaleckého posudku zpracovaného Doc. Ing. Jaromírem Ryskou, CSc., znalcem z oboru ekonomika a stavebnictví. Pro ocenění staveb byla použita metoda výnosová a substanční. Znalec má dostatek zkušeností s oceňováním průmyslových nemovitostí na území Prahy. Pro ocenění pozemků společnost vycházela z cenových map pozemků pro příslušný region k datu 31.12.2022. Celková reálná hodnota investic do nemovitostí byla stanovena ve výši 335 809 tis. Kč. Příjmy z pronájmu v roce 2022 činily 35 633 tis. Kč, provozní náklady související s investicemi do nemovitostí v roce 2022 činily 19 364 tis. Kč.

3. Ostatní nehmotná aktiva

Pořizovací náklady	Software	Ostatní nehmotný majetek	Ocenitelná práva	Nedokončený dlouhodobý nehm.majetek	Celkem
Stav k 1.1.2021	103	0	2 720	0	2 823
Přírůstky	-	-	-	-	-
Přírůstky z vlastního vývoje	-	-	-	-	-
Úbytky aktiv	-	-	-	-	-
Odpisy	-59	-	-200	-	-259
Stav k 31.12.2021	44	0	2 520	0	2 564
Přírůstky	-	-	-	-	-
Přírůstky z vlastního vývoje	-	-	-	-	-
Úbytky aktiv	-	-	-	-	-
Odpisy	-44	-	-200	-	-244
Stav k 31.12.2022	0	0	2 320	0	2 320

Společnost v roce 2022 nepořídila žádné nehmotné aktivum.

4. Dlouhodobé investice

Dlouhodobé investice tvoří majetkový podíl v dceřiné společnosti TK GALVANOSERVIS, s.r.o. a jsou oceněny ve výši pořizovacích nákladů.

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 2022 (dle ČÚS)	4 350 tis. Kč
Výše zisku po zdanění za rok 2022 (dle IFRS/IAS)	4 705 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 na zisku za rok 2021	333 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, vyplatila emitentovi v roce 2022 podíl na zisku ve výši 333 tis. Kč.

5. Ostatní dlouhodobá aktiva

	2022	2021
Ostatní dlouhodobá aktiva celkem	20 000	-
Půjčky a úvěry ovládající a řídicí osoba	20 000	-

V souladu s uzavřenou smlouvou o úvěru ze dne 29.11.2019, včetně dodatku č. 1 byly v únoru 2022 společností PROSPERITA holding, a.s. čerpány peněžní prostředky ve výši 20 000 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 547 tis. Kč (viz bod 27 komentáře).

6. Zásoby

K datu 31.12.2022 ani k 31.12.2021 společnost nevykazuje žádné zásoby.

7. Pohledávky z obchodních vztahů

	2022	2021
Pohledávky z obchodních vztahů brutto	11 745	15 790
Opravná položka k pohledávkám	-2 008	-2 216
Pohledávky z obchodních vztahů netto	9 737	13 574

K rozvahovému dni 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. Z uvedeného přehledu je patrné celkové snížení pohledávek z důvodu jejich uhrazení, především u pohledávek po splatnosti více jak 180 dní. 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 1 956 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. Společnost používá model celoživotních očekávaných úvěrových ztrát v případě obchodních pohledávek.

Pohledávky po lhůtě splatnosti

	2022	2021
Do 30 dnů	1 267	1 475
31 – 90	1 333	1 404
91 – 180	1 490	1 778
Nad 180	5 535	8 767

8. Ostatní krátkodobá aktiva

	2022	2021
Ostatní aktiva celkem	571	546
Poskytnuté zálohy	449	387
Náklady příštích období	120	159
Pohledávky vůči ovládající a řídicí osobě	2	-

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.

	2022	2021
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	62 444	58 600
Hotovost	342	220
Bankovní účty	62 102	58 380

V roce 2022 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.

	2022	2021
Vývoj celkového počtu akcií:		
Počet akcií k 1.1.	588 575	588 575
Počet akcií k 31.12.	588 575	588 575

Akcie jsou vydány v zaknihované podobě a jsou kótovaným účastnickým cenným papírem. V roce 2022 a 2021 byly akcie veřejně obchodovatelné prostřednictvím RM-SYSTÉM, česká burza cenných papírů a.s. Tržní cena akcie k 31.12.2022 činila 380,- Kč.

V průběhu roku 2022 nedošlo k žádné změně ve struktuře akcií či ke změně v právech vztahujícím se k těmto akciím. Všechny akcie jsou plně splaceny, společnost nemá žádné vydané akcie, které by byly plně nesplacené. Společnost nedrží 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. S akciemi je spojeno hlasovací právo tak, že na jednu akcii o jmenovité hodnotě 680,- Kč připadá jeden hlas.

Akcionář má právo na podíl na zisku a jiných vlastních zdrojích společnosti (dividendu), který valná hromada podle hospodářského výsledku schválila k rozdělení mezi akcionáře. Tento podíl se určuje poměrem jmenovité hodnoty jeho akcií vlastněných akcionářem k základnímu kapitálu. Dividenda je vyplácena na náklady a nebezpečí emitenta.

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

V roce 2022 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

	2022	2021
Kapitálové fondy celkem	119 806	104 405
Fond z přecenění	83 971	68 670
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
Stav k 1.1.2021	74 931	7 939	-15 745	67 125
Přírůstek/úbytek z důvodu převodu do investic do nemovitostí	-	-	-	-
Přírůstek/úbytek z přecenění na reálnou hodnotu	-	1 908	-	1 908
Odložený daňový závazek (+/-)	-	-	-363	-363
Stav k 31.12.2021	74 931	9 847	-16 108	68 670
Přírůstek/úbytek z důvodu převodu do investic do nemovitostí	-	-	-	-
Přírůstek/úbytek z přecenění na reálnou hodnotu	17 692	1 198	-	18 890
Odložený daňový závazek (+/-)	-	-	-3 589	-3 589
Stav k 31.12.2022	92 623	11 045	-19 697	83 971

Ostatní kapitálové fondy

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

12. Vlastní kapitál

	2022	2021
Vlastní kapitál	569 920	535 027
Vlastní kapitál	569 920	535 027

Vlastní kapitál v sobě zahrnuje základní kapitál, kapitálové fondy, načítané výsledky hospodaření minulých let a výsledek hospodaření běžného období. Základní struktura vlastního kapitálu, včetně číselných údajů k jednotlivým složkám 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.

	2022	2021
Stav na začátku období	51 149	47 009
Přírůstek/Úbytek:		
Vliv změny sazby	-	-
Vliv změny účetní a daňové základny	-	-
Odložený daňový závazek/pohledávka k vykázání ve vlastním kapitálu	3 589	363
Odložený daňový závazek/pohledávka k vykázání ve výsledku hospodaření minulých let	-	-
Odložený daňový závazek/pohledávka k vykázání ve výkazu zisku a ztráty	3 030	3 777
Stav na konci období	57 768	51 149

14. Ostatní dlouhodobé závazky

	2022	2021
Ostatní dlouhodobé závazky	270	266
Dlouhodobé přijaté zálohy	270	266

Jedná se o přijaté kauce na nájemné.

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:

	2022	2021
Závazky z obchodních vztahů	768	841
závazky vůči dodavatelům	768	841
ostatní	-	-

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

Závazky po lhůtě splatnosti

	2022	2021
Do 30 dnů	-	-
31 – 90	14	-
91 – 180	-	-
Nad 180	-	-

16. Splatné daňové závazky

	2022	2021
Splatné daňové závazky celkem	1 922	416
Daň z příjmu právnických osob	1 418	-
Ostatní závazky vůči státu	504	416

Vykazované daňové závazky se vztahují jak k přímým daním (daň z příjmu právnických osob, 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 2022.

	2022	2021
Celkem	2 040	1 669
Závazky vůči zaměstnancům	370	339
Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	205	187
Přijaté zálohy	15	2
Dohadné účty pasivní	-	-
Výdaje příštích období	1 348	1 067
Výnosy příštích období	102	74

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 především tržby z poskytování služeb v oblasti pronájmu nemovitostí. Tržby z prodeje vlastních výrobků jsou účtovány v okamžiku dodávky. Veškeré tržby byly realizovány pouze v tuzemsku.

Přehled tržeb podle jejich charakteru

	2022	2021
<i>Pokračující činnosti</i>		
Tržby z prodeje výrobků	968	1 097
Zakázková činnost	968	1 097
Tržby z prodeje služeb	50 857	46 256
Pronájem	35 633	33 148
Ostatní	15 224	13 108
Tržby celkem	51 825	47 353

Tržby z pronájmu tvoří čisté tržby z pronájmu nemovitých věcí. Položka ostatní zahrnuje prodej služeb souvisejících s pronájmem jako jsou ostraha areálu, osvětlení, vytápění, úklid apod.

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 společnosti.

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

Tržby společnosti jsou vykazovány pouze v České republice.

<i>Pokračující činnosti</i>	2022			2021		
	Zakázková činnost	Pronájem a správa	Celkem	Zakázková činnost	Pronájem a správa	Celkem
VÝNOSY						
Externí výnosy od odběratelů	968	50 857	51 825	1 097	46 256	47 353
Mezisegmentové výnosy	-	-	-	-	-	-
Výnos z přecenění na reálnou hodnotu	-	13 715	13 715	-	12 570	12 570
Výnosové úroky	-	1 774	1 774	-	82	82
Dividenda	-	333	333	-	-	-
Ostatní výnosy	-	269	269	-	217	217
NÁKLADY						
Náklady z přecenění na reálnou hodnotu	-	-7 704	-7 704	-	-7 726	-7 726

VÝSLEDEK						
Výsledek segmentu	-184	24 224	24 040	-47	20 205	20 158
Daň ze zisku	-	-4 448	-4 448	-	-3 777	-3 777
Zisk za období	-184	19 776	19 592	-47	16 428	16 381
DALŠÍ INFORMACE						
Aktiva segmentu	96	622 855	622 951	96	575 698	575 794
Pohledávky	435	9 302	9 737	398	13 176	13 574
Závazky segmentu	71	62 697	62 768	74	54 267	54 341
Pořizovací náklady	-	1 754	1 754	-	5 659	5 659
Odpisy	-	2 598	2 598	9	2 556	2 565

V celkových výnosech ve výši 67 916 tis. Kč jsou zahrnuty výnosy ve výši cca 6 804 tis. Kč realizované s dceřinou společností.

20. Ostatní výnosy

	2022	2021
<i>Pokračující činnosti</i>		
Tržby z prodeje DHM a materiálu	3	27
Přijaté náhrady od pojišťovny	170	91
Ostatní	16	20
Celkem	189	138

21. Ostatní výnosy z přecenění na reálnou hodnotu

	2022	2021
<i>Pokračující činnosti</i>		
Zisk z přecenění na reálnou hodnotu nemovitosti	11 152	12 570
Zisk z přecenění na reálnou hodnotu pozemky	2 563	-
Celkem	13 715	12 570

22. Výkonová spotřeba

	2022	2021
<i>Pokračující činnosti</i>		
Spotřeba materiálu	694	600
Ostatní spotřeba	7 076	6 180
Služby	11 649	10 953
Opravy a udržování	2 454	1 774
Celkem	21 873	19 507

23. Osobní náklady

	2022	2021
<i>Pokračující činnosti</i>		
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	10	9
Mzdové náklady	5 973	4 532
Odměny členům orgánů společnosti	1 833	1 420
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	2 540	1 921
Sociální náklady	143	117
Celkem	10 489	7 990

24. Odpisy

	2022	2021
<i>Pokračující činnosti</i>		
Odpisy dlouhodobého hmotného majetku	2 354	2 306
Odpisy dlouhodobého nehmotného majetku	244	259
Odpis zůstatkové ceny vyřazeného DHM	-	-
Celkem	2 598	2 565

25. Ostatní náklady

	2022	2021
<i>Pokračující činnosti</i>		
Odpis pohledávek	43	292
Ostatní	536	468
Změna stavu opravných položek k pohledávkám	-208	1 068
Daně a poplatky	812	909
Celkem	1 183	2 737

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

26. Ostatní náklady z přecenění na reálnou hodnotu

	2022	2021
<i>Pokračující činnosti</i>		
Ztráta z přecenění na reálnou hodnotu nemovitosti	7 704	7 226
Celkem	7 704	7 226

27. Finanční výnosy

	2022	2021
<i>Pokračující činnosti</i>		
Úroky z poskytnuté půjčky	547	35
Ostatní úroky bankovní	1 227	47
Ostatní finanční výnosy	80	79
Podíl na zisku	333	-
Finanční výnosy celkem	2 187	161

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

Součástí ostatních finančních výnosů je odměna z poskytnuté záruky účtovaná dceřiné společnosti, která za účetní období činila 73 tis. Kč (v roce 2021 činila odměna z poskytnuté záruky 77 tis. Kč).

28. Finanční náklady

	2022	2021
<i>Pokračující činnosti</i>		
Ostatní finanční náklady	29	39
Finanční náklady celkem	29	39

Ostatní finanční náklady tvoří bankovní poplatky za vedení účtů a kurzové ztráty vyplývající z přepočtu k rozvahovému dni.

29. Daň z příjmů

Splatná daň

	2022	2021
Daň z příjmu za běžnou činnost	4 448	3 777
Splatná	1 418	-
odložená	3 030	3 777

V roce 2022 společnost vykazuje splatnou daň z příjmů právnických osob ve výši 1 418 tis. Kč při zákonné sazbě daně z příjmu 19 %.

Sesouhlasení daňového nákladu se ziskem před zdaněním 2022	
Zisk z pokračujících činností před zdaněním	24 040
Teoretický daňový náklad při aplikaci sazby daně na zisk	4 568
Skutečný splatný náklad	1 418
Odložená daň – tvorba náklad	3 030
Celkem	4 448
Rozdíl mezi teoretickým a skutečným nákladem	120
Vliv přijatých dividend	63

Sleva ZPS	-61
Ostatní vlivy	118
Efektivní sazba daně	18,50 %

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 2022. Odložená daňová pohledávka a odložený daňový závazek byly vzájemně započteny.

Odložená daňová pohledávka/závazek	Stav k 31.12.2022		Stav k 31.12.2021	
	pohledávka	závazek	pohledávka	Závazek
Přechodné rozdíly mezi účetní a daňovou zůstatkovou hodnotou dlouhodobých aktiv	161	38 242	169	35 367
Ostatní aktiva	10	-	92	-
Neuplatněná daňová ztráta	-	-	65	-
Celkem odložená daňová pohledávka/závazek	171	38 242	326	35 367
Odložený daňový závazek		38 071		35 041
Odložená daň vykázaná v nákladech		3 030		3 777

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

30. Ukončené činnosti

Společnost v roce 2022 ani v roce 2021 nevykazuje žádné náklady ani výnosy z ukončených činností.

31. Zisk na akcii, dividendy

Kmenové akcie TESLA KARLÍN, a.s. jsou veřejně obchodovatelné, proto společnost uvádí ve výkazu zisků a ztrát 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 potencionálními akciemi.

Zisk na akcii	2022	2021
<i>Pokračující činnosti</i>		
Počet emitovaných kmenových akcií	588 575	588 575
Minus: vlastní akcie	-	-
Dopad dělení akcií	-	-
Počet kmenových akcií po úpravě	588 575	588 575

Zisk za období (čistý zisk připadající na akcionáře)	19 592	16 381
Minus: zisk připadající na prioritní akcie	-	-
Čistý zisk připadající na akcionáře vlastníci kmenové akcie	19 592	16 381
Zisk na akcii:		
Základní zisk na akcii celkem (v Kč na akcii)	33,28	27,83
Zředěný zisk na akcii celkem (v Kč na akcii)	33,28	27,83

Dividendy

Doposud nebyly schváleny k výplatě žádné dividendy.

32. 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., Michálkovičká 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
AUTOMEDIA s.r.o., Okružní 732/5, Lesná, Brno, PSČ 638 00
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
DAEN, s. r.o., Daliborova 161/26, Praha 10, PSČ 102 00
DAEN INTERNATIONAL České Budějovice, s r.o., Daliborova 161/26, Praha 10, PSČ 102 00
Davina system a.s., nám. Biskupa Bruna 3347/1, Moravská Ostrava, Ostrava, PSČ 702 00
Dům seniorů Žamberk, s.r.o., Bělehradská 7/13, Praha 4, PSČ 140 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
EnergSave Leasing, a.s., se sídlem tř.Tomáše Bati 332, Otrokovice, PSČ 765 02
ENERGZET, a.s. tř.Tomáše Bati 332, Otrokovice, PSČ 765 02
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
HABRECOL, s.r.o., Řípská 1153/20a, Brno, PSČ 627 00
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
KDYNIIUM a.s. se sídlem Kdyně, Nádražní 104

KDYNIIUM 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
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
Měšťanský pivovar Olomouc, a.s., se sídlem Lafayettova 41, Olomouc, PSČ 779 00
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
Nitřárna 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
Panevropská univerzita, a.s., Spálená 76/14, Praha 1, PSČ 110 00
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,
PULCO, a.s. se sídlem Brno, Heršpická 13, PSČ 656 92
RD Houbařská s.r.o., Řípská 1153/20a, Brno, PSČ 627 00
Rezidence Novolíšeňská, s.r.o.,Řípská 1153/20a, Slatina, Brno, PSČ 627 00
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
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 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
TRADETEX s.r.o., U Centrumu 749, Orlová Lutyně, PSČ 735 14
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

VOS a.s. se sídlem Písek, Nádražní 732, PSČ 397 01

VŠP Ostrava, a.s., Michálkoviclá 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

Obchodní transakce

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

	Rok 2022			
	Nákup zboží a služeb	Výnosy	Pohledávky k 31.12.	Závazky k 31.12.
Dceřiná společnost				
TK GALVANOSERVIS s.r.o.	-	6 804	7 824	-
Ostatní spřízněné strany				
CONCENTRA a.s.	383	-	-	50
České vinařské závody	3 900	240	-	-
Ing. Miroslav Kurka-TRADETEX	10	-	-	-
KAROSERIA a.s.	4	-	-	-
Pavlovín, spol. s r.o.	8	-	-	-
PROSPERITA finance, s.r.o.	407	-	-	29
PROSPERITA holding, a.s.	-	547	20 002	-
PROSPERITA proxy, a.s..	710	-	-	29
TRADETEX, s.r.o.	4	-	-	-
VOS, a.s.	-	17	-	-

	Rok 2021			
	Nákup zboží a služeb	Výnosy	Pohledávky k 31.12.	Závazky k 31.12.
Dceřiná společnost				
TK GALVANOSERVIS s.r.o.	46	6 470	10 112	-
Ostatní spřízněné strany				
CONCENTRA a.s.	376	-	-	36
České vinařské závody	3 900	240	-	-
Ing. Miroslav Kurka-TRADETEX	24	-	-	-
KAROSERIA a.s.	2	-	-	-
Pavlovín, spol. s r.o.	7	-	-	-
PROSPERITA finance, s.r.o.	390	-	-	29
PROSPERITA holding, a.s.	-	35	-	-
PROSPERITA proxy, a.s..	161	-	-	29

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: CONCENTRA a.s. – poskytnutí služby ekonomické poradenství a školení, České vinařské závody – nájemné za areál 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 člena dozorčí rady, PROSPERITA proxy,a.s.- odměna za výkon funkce člena představenstva.

Nákup zboží a služeb se uskutečnil za tržní ceny se slevami zohledňujícími množství nakoupeného zboží. Nevyrovnané zůstatky pohledávek k 31. 12. 2022 a nevyrovnané zůstatky závazků k 31. 12. 2022 nejsou zajištěné a uhradí se bankovním převodem.

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.

Odměny managementu

Managementu společnosti byly emitentem během roku vyplaceny tyto odměny. Součástí odměn managementu v roce 2022 jsou roční odměny za rok 2020 a 2021.

	2022	2021
Platy a ostatní krátkodobé zaměstnanecké požitky*)	2 427	890
Zaměstnanecké požitky po skončení pracovního poměru	-	-
Ostatní dlouhodobé zaměstnanecké požitky	-	-
Požitky při předčasném ukončení pracovního poměru	-	-
Úhrady vázané na akcie	-	-
Celkem	2 427	890

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

V průběhu roku 2022 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.

V. 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. K rozvahovému dni činí hodnota nesplacené jistiny úvěru vůči společnosti HIKOR Písek, a.s. 6 075 tis. Kč a společnosti EA Invest, spol. s r.o. 3 000 tis. Kč (viz bod 1 komentáře k individuálním účetním výkazům). Jiné formy záruky společnost neposkytla.

Zástavní právo

Bližší informace jsou uvedeny v bodu 1 – Pozemky, budovy, zařízení komentáře k individuálním účetním výkazům.

Souhrnná výše majetku neuvedeného v rozvaze

Jedná se o drobný hmotný a nehmotný majetek společnosti vedený v operativní evidenci, jeho pořizovací hodnota činí 1 257 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. Dne 27.5.2022 vydal Obvodní soud pro Prahu 10 rozsudek, na základě kterého byla zřízena věcná břemena nezbytné cesty pro emitenta i pro vlastníky předmětných pozemků ve vlastnictví nových majitelů – paní Polívková a společnost CONTENTMENT s.r.o. Proti rozsudku podaly obě strany sporu odvolání.

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. Dle rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích v rámci trestního řízení je bývalý jednatel dlužníka povinen uhradit emitentovi částku 288 095,54 Kč. Dle rozsudku Vrchního soudu v Praze zůstává rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích vůči emitentovi nezměněn.

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 nabyt 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 16.2.2022 Městský soud v Praze rozhodl v dané věci usnesením, dle kterého se návrh OSMA – ČR – OJ022 na vyslovení neplatnosti některých usnesení valné hromady konané dne 10.6.2020 zamítá. Dne 4.3.2022 podala OSMA – ČR – OJ022 odvolání proti usnesení Městského soudu v Praze. Vrchní soud v Praze usnesení soudu prvního stupně potvrdil. Navrhovatel OSMA-ČR-OJ022 podal dovolání k Nejvyššímu soudu ČR. Dne 28.2.2023 podal emitent exekuční návrh na vymožení nákladů řízení před soudem.

Dne 6.9.2022 podal navrhovatel OSMA-ČR-OJ022, pobočný spolek k Městskému soudu v Praze návrh na vyslovení neplatnosti usnesení valné hromady konané dne 7.6.2022.

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. Na jednání u Obvodního soudu v Praze byl uzavřen smír, dle kterého společnost BASE GANG, s.r.o. se zavázala emitentovi uhradit částku 149 112,00 Kč. Tuto částku dne 27.7.2022 uhradila.

Dne 29.4.2021 podala společnost TESLA KARLÍN, a.s. žalobu na společnost D2Automation o zaplacení částky 393 103,19 Kč, kterou ji tato firma dluží z titulu neuhrazeného nájemného a služeb s nájmem spojených. Usnesením ze dne 30.9.2021 Obvodní soud pro Prahu 10 rozhodl o přerušení řízení z důvodu prohlášení konkursu na majetek společnosti D2Automation s.r.o. Emitent své pohledávky ve výši 393 103,19 Kč uplatnil v insolvenčním řízení. Insolvenční řízení stále probíhá.

Dne 8.10.2021 podala společnost TESLA KARLÍN, a.s. žalobu na společnost ROCKWELL Service s.r.o. o zaplacení částky 1 562 530,08 Kč, kterou ji tato firma dluží z titulu neuhrazeného nájemného a služeb s nájmem spojených. Dne 30.6.2022 byl Obvodním soudem pro Prahu 9 vyhlášen rozsudek, dle kterého je společnost ROCKWELL Service s.r.o. povinna emitentovi uhradit částku 1 562 530,08 Kč. Dne 25.7.2022 byla však na majetek společnosti ROCKWELL Service s.r.o. prohlášen konkurs. Emitent přihlásil svoji pohledávku do insolvenčního řízení, které stále probíhá.

Dne 11.1.2023 podala společnost TESLA KARLÍN, a.s. žalobu na podnikatele Jakuba Lenárta o zaplacení částky 63 191,34 Kč, kterou ji tato firma dluží z titulu neuhrazeného nájemného a služeb s nájmem spojených. Dne 18.1.2023 byl Okresním soudem v Kladně vydán platební rozkaz, dle kterého je podnikatel Jakub Lenárt povinen emitentovi uhradit částku 63 191,34 Kč a náklady řízení. Dne 31.1.2023 byla mezi stranami uzavřena Dohoda o uznání dluhu a dohoda o jeho úhradě, ve které se Jakub Lenárt zavázal nejpozději do 30.6.2023 svůj dluh v pravidelných splátkách uhradit.

Odměny za audit a jiné ověřovací služby

Odměna, účtovaná auditorem za ověření účetní závěrky roku 2022, činila 180 tis. Kč, za rok 2021 odměna činila 160 tis. Kč

Za ověření jednotného elektronického formátu pro podání Výroční zprávy za rok 2021 „ESEF“ a Zprávy o odměňování za rok 2021 byla účtována odměna ve výši 6 tis. Kč.

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

Po datu individuální účetní závěrky do data vydání výroční finanční zprávy za období končící 31.12.2022 nedošlo u emitenta k žádným významným událostem, které by mohly ovlivnit posouzení majetkové a finanční situace emitenta a výsledek podnikatelské činnosti.

Během roku 2022 a v roce 2023 až do data schválení účetní závěrky probíhala válka na Ukrajině. Důsledkem války na Ukrajině došlo k významným výkyvům především na trhu s energiemi, avšak hospodaření společnosti nebylo těmito skutečnostmi významně negativně ovlivněno.

VI. SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem společnosti ke zveřejnění dne 1. března 2023.

Praha, 1.3.2023

Osoba odpovědná za účetní závěrku:


.....
Jaroslava Solníčková
účetní společnosti

VII. PROHLÁŠENÍ ODPOVĚDNÝCH OSOB

Představenstvo společnosti jako její statutární orgán prohlašuje, že individuální účetní závěrka vypracovaná v souladu s platným souborem účetních standardů, podává věrný a poctivý obraz o majetku, závazcích, finanční situaci a výsledku hospodaření emitenta.

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 účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31.12.2022, výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2022 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 31.12.2022 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2022 v souladu s mezinárodními standardy účetního 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 důsledků války na Ukrajině na účetní jednotku

Během účetního období probíhal válečný konflikt na Ukrajině v jehož důsledku mimo jiné došlo k výraznému rozkolísání cen energií. Tyto 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 VI 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 finanční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční finanční 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 významné (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 způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržенých 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.

Dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti provádí dozorčí rada a výbor pro audit společnosti TESLA KARLÍN, a.s.

Odpovědnost audítora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti 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 přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové 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 záležitostí, 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 neplatí, 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

Auditorem Společnosti nás dne 10. 6. 2021 určila valná hromada společnosti TESLA KARLÍN, a.s. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 4 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 27. dubna 2023 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 28. dubna 2023

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