

KONSOLIDOVANÁ
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

k 31. 12. 2022

OBSAH:

Konsolidovaný výkaz o finanční pozici
Konsolidovaný výkaz zisků a ztrát
Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku
Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu
Konsolidovaný výkaz o peněžních tocích
Komentář ke konsolidovaným účetním výkazům

- I. Údaje o skupině
- 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. Ostatní dlouhodobá aktiva
 - 5. Zásoby
 - 6. Pohledávky z obchodních vztahů
 - 7. Ostatní krátkodobá aktiva
 - 8. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty
 - 9. Základní kapitál
 - 10. Kapitálové fondy
 - 11. Vlastní kapitál
 - 12. Závazky – spřízněná osoba
 - 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 konsolidované účetní závěrky
- VII. Prohlášení odpovědných osob

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31. 12. 2022 (v tis. Kč)

	<i>Bod</i>	31. 12. 2022	31. 12. 2021
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva		571 443	528 962
Pozemky, budovy a zařízení	1	297 537	275 854
Investice do nemovitostí	2	251 586	250 544
Ostatní nehmotná aktiva	3	2 320	2 564
Ostatní dlouhodobá aktiva	4	20 000	-
Krátkodobá aktiva		80 305	74 409
Zásoby	5	3 420	3 907
Pohledávky z obchodních vztahů	6	7 739	7 611
Ostatní krátkodobá aktiva	7	617	577
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	8	68 529	62 314
AKTIVA celkem		651 748	603 371
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	9	400 231	400 231
Kapitálové fondy	10	124 119	104 505
Nerozdělené zisky/neuhrazené ztráty		48 869	30 004
Vlastní kapitál bez nekontrolních podílů		573 219	534 740
- nekontrolní podíly		1 718	999
Vlastní kapitál celkem	11	574 937	535 739
Dlouhodobé závazky		67 990	61 234
Závazky – spřízněná osoba	12	9 075	9 675
Odložený daňový závazek	13	58 645	51 293
Ostatní dlouhodobé závazky	14	270	266
Krátkodobé závazky		8 821	6 398
Závazky z obchodních vztahů	15	3 577	3 138
Splatné daňové závazky	16	1 995	534
Ostatní krátkodobé závazky	17	3 249	2 726
Závazky celkem		76 811	67 632
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY celkem		651 748	603 371

KONSOLIDOVANÝ 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	101 099	79 932
Ostatní výnosy	20	183	156
Ostatní výnosy z přecenění na reálnou hodnotu	21	9 402	12 570
Výkonová spotřeba	22	47 656	41 513
Osobní náklady	23	26 497	21 909
Odpisy	24	3 640	3 585
Ostatní náklady	25	1 697	2 879
Ostatní náklady z přecenění na reálnou hodnotu	26	7 704	7 226
Provozní výsledek		23 490	15 546
Finanční výnosy	27	1 781	84
Finanční náklady	28	439	433
Finanční výsledek		1 342	-349
Zisk před zdaněním		24 832	15 197
Daň z příjmů:	29	5 181	3 583
- splatná		1 418	-
- odložená		3 763	3 583
Zisk za období z pokračujících činností		19 651	11 614
<i>Ukončené činnosti</i>			
Zisk/ztráta za období z ukončených činností	30	-	-
Zisk za období		19 651	11 614
Zisk za období připadající:			
Vlastníkům mateřské společnosti		18 935	12 410
Nekontrolním podílům		716	-796
Zisk na akcii z pokračujících činností	31		
<i>Základní zisk na akcii celkem (v Kč na akcii)</i>		<i>32,17</i>	<i>21,08</i>
<i>Zředený zisk na akcii celkem (v Kč na akcii)</i>		<i>32,17</i>	<i>21,08</i>
Zisk na akcii z pokračujících a ukončených činností	31		
<i>Základní zisk na akcii celkem (v Kč na akcii)</i>		<i>32,17</i>	<i>21,08</i>
<i>Zředený zisk na akcii celkem (v Kč na akcii)</i>		<i>32,17</i>	<i>21,08</i>

**KONSOLIDOVANÝ 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		19 651	11 614
Ostatní úplný výsledek:			
<i>Položky, které se následně nereklasifikují do hospodářského výsledku:</i>			
Zisk z přecenění majetku		23 203	1 908
Odložená daň související s přeceněním majetku		-3 589	-363
Ostatní			
<i>Položky, které se následně mohou reklasifikovat do hospodářského výsledku:</i>			
		-	-
Zajištění peněžních toků		-	-
Ostatní		-	-
Ostatní úplný výsledek za období		19 614	1 545
ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM		39 265	13 159
Úplný výsledek za období celkem připadající:			
Vlastníkům mateřské společnosti		38 549	13 955
Nekontrolním podílům		716	-796

**KONSOLIDOVANÝ 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 připadající vlastníkům mateřské společnosti	Nekontrolní podíly	Vlastní kapitál celkem
Stav k 1.1. 2021		400 231	102 960	17 594	520 785	1 795	522 580
Zisk za období				12 410	12 410	-796	11 614
Ostatní úplný výsledek za období			1 545	-	1 545	-	1 545
Úplný výsledek za období celkem			1 545	12 410	13 955	-796	13 159
Ostatní změny				-	-	-	-
Stav k 31.12.2021		400 231	104 505	30 004	534 740	999	535 739
Zisk za období				18 935	18 935	716	19 651
Ostatní úplný výsledek za období			19 614	-	19 614	-	19 614
Úplný výsledek za období celkem			19 614	18 935	38 549	716	39 265
Ostatní změny				-70	-70	3	-67
Stav k 31.12.2022	<i>II</i>	400 231	124 119	48 869	573 219	1 718	574 937

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2021
(v tis. Kč)

	<i>Bod</i>	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku období		62 314	52 551
Peněžní toky z provozních činností			
Zisk/ztráta před zdaněním		24 832	15 197
Úpravy o nepeněžní operace:			
Odpisy stálých aktiv		3 640	3 585
Změna stavu rezerv a opravných položek		220	1 068
Zisk/ztráta z prodeje stálých aktiv		-	14
Zisk/ztráta ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí		-1 698	-5 344
Nákladové a výnosové úroky		-1 447	234
Úpravy o ostatní nepeněžní operace		-65	-28
Peněžní toky z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu		25 482	14 726
Změna stavu pohledávek a časového rozlišení aktiv		-389	-902
Změna stavu závazků a časového rozlišení pasiv		409	405
Změna stavu zásob		487	-587
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami		25 989	13 642
Vyplacené úroky		-327	-316
Přijaté úroky		1 774	82
Zaplacená daň ze zisku včetně doměrku		-	-
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		27 436	13 408
Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv		-1 221	-5 659
Příjmy z prodeje dlouhodobých hmotných aktiv		-	14
Půjčky a úvěry spřízněným osobám		-20 000	2 000
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		-21 221	-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		0	0
Změna stavu peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		6 215	9 763
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	8	68 529	62 314

Skupina nemá žádné závazky z financování.

KOMENTÁŘ KE KONSOLIDOVANÝM 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 konsolidované účetní závěrky společnosti TESLA KARLÍN, a.s. (dále jen „společnost“) a její dceřiné společnosti TK GALVANOSERVIS s.r.o (dále souhrnně jen „skupina“) k 31.12.2022 jsou sestaveny v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IFRS/IAS. Společnost aplikuje všechny Mezinárodní standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií a Interpretace Mezinárodního interpretačního výboru (IFRIC) k těmto standardům, které byly v platnosti k 31.12.2022.

Konsolidovaná účetní závěrka je vykázána v českých korunách, které jsou pro skupinu 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 SKUPINĚ

Vymezení konsolidační Skupiny:

Mateřský podnik:	TESLA KARLÍN, a.s.
Sídlo:	V Chotejně 1307/9, 102 00 Praha 10, Česká republika
Datum vzniku:	1. května 1992
Právní forma:	akciová společnost
IČ/DIČ:	45273758 / CZ45273758
Rejstříkový soud:	Městský soud Praha, odd. B, vložka 1520
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. Nádražní 213/10, Ostrava IČ: 63217171	místopředseda představenstva, při výkonu funkce zastupuje JUDr. Martin Knoz
Ing. Vladimír Kurka	člen představenstva

Dozorčí rada:

PROSPERITA finance, s.r.o. Nádražní 213/10, Ostrava IČ: 29388163	předseda dozorčí rady, při výkonu funkce zastupuje ing. Bc. Tomáš Holec
Bc. Jiří Felix	místopředseda dozorčí rady
Ing. Jana Kurková	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

- Pronájmy
- Odbor ekonomiky
- Právník společnosti
- Personalistika a ochrana majetku a archiv
- Správa IT
- Provozní oddělení
- programové vybavení a správa sítě
- 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 %.

Dceřiný podnik:

TK GALVANOSERVIS s.r.o.

Sídlo:

V Chotejně 1307/9, 102 00 Praha 10, Česká republika

Datum vzniku:

16. září 1997 zápisem do obchodního rejstříku

Právní forma:

společnost s ručením omezeným

IČ/DIČ:

25608738 / CZ25608738

Rejstříkový soud:

Městský soud Praha, odd. C, vložka 54468

Rozhodující 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 podílu emitenta na základním kapitálu

5 000 tis. Kč (83,33 %)

Účetní hodnota podílu emitenta

5 272 tis. Kč

II. NOVÉ A NOVELIZOVANÉ STANDARDY

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Skupinou

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 prvouživatelé později, jak její mateřská společnost. Zjednodušení se týká ocenění kurzového rozdílu z převodu účetní závěrky.
 - *Novelizace IAS 41 Zemědělství* odstraňuje požadavek na vyloučení daňových peněžních toků z ocenění reálné hodnoty, aby došlo k sesouhlasení s požadavky jiných standardů.Společnost 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 Koncepční 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 nevyplýval žádný dopad do účetní závěrky.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána, ale nejsou doposud účinná a nebyla Skupinou 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 podstatné (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 nepřijaté EU

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

- IFRS 14 Časové rozlišení při cenové regulaci (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- 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

Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena za použití oceňovací báze historických cen kromě přecenění určitých dlouhodobých aktiv. V následující části uvádíme základní účetní pravidla, která byla aplikována při zpracování této konsolidované účetní závěrky. Tato pravidla byla použita pro všechna prezentovaná účetní období.

Základní zásady sestavení konsolidované účetní závěrky

Skupina sestavuje a zveřejňuje k 31.12.2022 konsolidovanou účetní závěrku dle IFRS/IAS ve znění schváleném Evropskou unií. Při sestavení konsolidované 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 společností založených na současně známých skutečnostech, konečné výsledky se mohou od těchto odhadů odlišovat.

V souvislosti s charakterem své činnosti skupina zveřejňuje krátkodobá a dlouhodobá aktiva a krátkodobé a dlouhodobé závazky jako samostatné části přímo v rozvaze.

Aktiva a závazky jsou vykazovány podle své likvidity. Mezi krátkodobá aktiva skupina zahrnuje peníze, peněžní ekvivalenty, obchodní pohledávky a ostatní aktiva, u nichž je předpoklad, že budou realizována do dvanácti měsíců od data rozvahy. Všechna ostatní jsou vykazována jako dlouhodobá.

Závazky jsou vykazovány jako krátkodobé, pokud se předpokládá, že budou uhrazeny během obvyklého provozního cyklu účetní jednotky. Všechny ostatní závazky jsou klasifikovány jako dlouhodobé.

Rozsah konsolidace

Kromě TESLA KARLÍN, a.s. se sídlem v Praze, zahrnuje konsolidovaná účetní závěrka ty společnosti, ve kterých je mateřská společnost oprávněna přímo nebo nepřímo řídit finanční a provozní činnost, což je pravomoc, která bývá obecně spojena s vlastnictvím více než poloviny hlasovacích práv. Při posuzování toho, zda skupina ovládá nějakou účetní jednotku, je zvažována existence a dopad potenciálních hlasovacích práv, která jsou v současné době uplatnitelná nebo převoditelná. Tyto společnosti (dceřiné společnosti) jsou plně konsolidovány od data, kdy byla na skupinu převedena pravomoc vykonávat nad nimi kontrolu a jsou vyloučeny z konsolidace k datu pozbytí této pravomoci.

Společnost TESLA KARLÍN, a.s. kontroluje jednu dceřinou účetní jednotku: TK GALVANOSERVIS s.r.o.

Konsolidační zásady

Dceřiná společnost je konsolidována metodou plné konsolidace. Účetní závěrka dceřiné společnosti byla podle potřeby upravena tak, aby se její účetní pravidla uvedla do souladu s pravidly, které používají ostatní společnosti v rámci skupiny. Všechny vnitroskupinové transakce, zůstatky, výnosy a náklady byly při konsolidaci vyloučeny.

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. Skupina 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 přeceněny 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 ceně.

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 provozních budov a pozemků na reálnou hodnotu je proúčtován přímo do vlastního kapitálu jako položka „přírůstku 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 skupina nevykazuje.

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 převyšší 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 ke konsolidovaným 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 společnost.

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	133 010	6 460	-	-	139 470	845	37 664	101 806
Stroje a zařízení	88 349	291	70	-	88 570	2 551	65 213	23 357
Pozemky, budovy a zařízení neuvedené do provozu	9 413	1 990	291	-112	11 000	-	-	11 000
Poskytnuté zálohy na DHM	-	-	-	-	-	-	-	-
Celkem	374 454	26 433	361	-112	400 414	3 396	102 877	297 537

Investice pořízené v roce 2022:

Server Dell	55 tis. Kč
Práškovací pistole	151 tis. Kč
Ruční vysokozdvíhací vozík	85 tis. Kč

Struktura přírůstků a úbytků vybraného DHM v roce 2022:

	Pozemky	Budovy, stavby
Přírůstky celkem	17 692	6 460
z toho:		
Pořízení DHM	-	-
Přírůstek z přecenění na reálnou hodnotu	17 692	6 460

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 skupiny. V roce 2022 skupina 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	127 909	6 571	1 470	-	133 010	782	35 868	97 142
Stroje a zařízení	88 243	106	-	-	88 349	2 544	62 732	25 617
Pozemky, budovy a zařízení neuvedené do provozu	10 431	5 659	6 677	-	9 413	-	-	9 413
Poskytnuté zálohy na DHM	-	-	-	-	-	-	-	-
Celkem	370 265	12 336	8 147	-	374 454	3 326	98 600	275 854

Investice pořízené v roce 2021:

Zpevnění manipulační plochy	188 tis. Kč
Budova M3 vybudování skladového prostoru včetně PD	6 383 tis. Kč
Soubor měřících přístrojů	106 tis. Kč

Struktura přírůstků a úbytků vybraného DHM v roce 2021:

	Pozemky	Budovy, stavby
Přírůstky celkem	0	6 571
Pořízení DHM	-	6 571
Úbytky celkem	0	1 470
Přecenění na reálnou hodnotu	-	1 470

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.

Dlouhodobý hmotný majetek pořízený formou finančního leasingu

	Pořizovací hodnota	Oprávký	Účetní zůstatková hodnota
31. 12. 2022	4 647	4 535	112
31. 12. 2021	4 647	4 256	252

Skupina v roce 2022 ani v roce 2021 nepořídila žádný nový majetek formou finančního leasingu. Skupina 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 životnosti. U dřív zařazeného dlouhodobého hmotného majetku se odhad doby životnosti 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 skupina 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	Nedokončený DHM, vč. Záloh	Celkem
Ocenění reálnou hodnotou:					
Reálná hodnota	161 374	139 470	88 570	11 000	400 414
Oprávký	-	-37 664	-65 213	-	-102 877
Účetní zůstatková hodnota k 31.12.2022	161 374	101 806	23 357	11 000	297 537
Ocenění pořizovacími náklady:					
Pořizovací hodnota	67 587	143 615	99 159	10 746	321 107
Oprávký	-	-62 613	-78 647	-	-141 260
Účetní zůstatková hodnota k 31.12.2022	67 587	81 002	20 512	10 746	179 847
Rozdíl	93 787	20 804	2 845	254	117 690

K 31.12.2022 skupina nevykazuje žádná aktiva držená k prodeji.

Účetní hodnota brutto plně odepsaného dlouhodobého majetku k 31. 12. 2022, který skupina stále používá činí 27 530 tis. Kč.

Rozpis hmotného majetku skupiny 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
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
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	227 104	23 441	250 545	214 806	23 441	238 247
Přírůstky z překlasifikace aktiv	-	-	-	-	-	-
Přírůstky – pořízení, technické zhodnocení	112	-	112	-	-	-
Úbytky	-769		-769			
Přírůstky z aktivace vlastní činnosti	-	-	-	-	-	-
Snížení reálné hodnoty zúčtované do hospodářského výsledku	-7 704	-	-7 704	-	-	-
Zvýšení reálné hodnoty zúčtované do hospodářského výsledku	6 839	2 563	9 402	12 298	-	12 298
Zůstatek na konci roku	225 582	26 004	251 586	227 104	23 441	250 545

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 skupiny a nachází se v k.ú. Praha Hostivař.

Skupina 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 skupina vycházela z cenových map pozemků pro příslušný region k datu 31.12.2022. Celková reálná hodnota investic do nemovitostí byla stanovena ve výši 251 586 tis. Kč.

Příjmy skupiny z pronájmu v roce 2022 činily 30 801 tis. Kč, provozní náklady skupiny 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	-	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

Skupina v roce 2022 nepořídila žádné nehmotné aktivum.

4. 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).

5. Zásoby

	2022	2021
Zásoby celkem netto	3 420	3 907
Materiál	3 420	3 907
Nedokončená výroba a polotovary	-	-
Výrobky	-	-
Zboží	-	-

Žádné zásoby nebyly dány do zástavy ani neslouží jako záruky za závazky.

6. Pohledávky z obchodních vztahů

	2022	2021
Pohledávky z obchodních vztahů brutto	10 237	9 889
Opravné položky k pohledávkám	-2 498	-2 278
Pohledávky z obchodních vztahů netto	7 739	7 611

K rozvahovému dni vykazuje skupina krátkodobé pohledávky za odběrateli vyplývající z běžného obchodního styku a přijatých plnění za účelem přeúčtování. Skupina očekává, že se úhrada od odběratelů uskuteční v průběhu doby splatnosti. Zahraniční pohledávky skupina 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 2 384 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. Skupina používá model celoživotních očekávaných úvěrových ztrát v případě obchodních pohledávek.

Pohledávky po lhůtě splatnosti

	2022	2021
Do 30 dnů	1 367	1 874
31 – 90	418	636
91 – 180	467	316
Nad 180	2 696	2 399

7. Ostatní krátkodobá aktiva

	2022	2021
Ostatní aktiva celkem	617	577
Poskytnuté zálohy	479	417
Náklady příštích období	120	159
Stát daňové pohledávky	16	-
Jiné pohledávky	2	1

8. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

	2022	2021
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	68 529	62 314
- hotovost	365	271
- bankovní účty	68 164	62 043

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

V roce 2022 skupina nevykazuje žádné krátkodobé ani dlouhodobé investice, proto peněžní prostředky pro účely výkazu peněžních toků zahrnují pouze hotovost a vklady na účtech v bankách a ceniny nahrazující peníze. Peněžní prostředky nezahrnují žádné částky, které jsou nějak omezené.

9. Základní kapitál

Základní kapitál je rozdělen na 588 575 ks kmenových akcií na majitele o nominální hodnotě 680,- Kč za akcii. Základní kapitál je v plně 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 ks	588 575 ks
Počet akcií k 31.12.	588 575 ks	588 575 ks
Základní kapitál celkem	400 231 000,- Kč	400 231 000,- Kč

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.

10. Kapitálové fondy

	2022	2021
Kapitálové fondy celkem	124 119	104 505
Fond z přecenění	88 284	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	5 511	-	23 203
Odložený daňový závazek (+/-)	-	-	-3 589	-3 589
Stav k 31.12.2022	92 623	15 358	-19 697	88 284

Ostatní kapitálové fondy

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

11. Vlastní kapitál

	2022	2021
Vlastní kapitál	574 937	535 739
Z Vlastní kapitál bez nekontrolních podílů	573 219	534 740
Nekontrolní podíly	1 718	999

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. Nekontrolní podíly na vlastním kapitálu skupiny připadají výhradně na spolupodílníky společnosti TK GALVANOSERVIS s.r.o.

12. Dlouhodobé závazky – přízněná osoba

	2022			2021		
	Dlouhodobá část úvěru	Krátkodobá část úvěru se splatností do 1 roku	Celkem	Dlouhodobá část úvěru	Krátkodobá část úvěru se splatností do 1 roku	Celkem
Celkem	5 925	3 150	9 075	9 075	600	9 675
HIKOR Písek, a.s.	5 475	600	6 075	6 075	600	6 675
EA Invest, spol. s r.o.	450	2 550	3 000	3 000	-	3 000

Skupina k 31.12.2022 vykazuje zůstatky jistin plynoucích z uzavřených úvěrových smluv vůči osobám ovládaným stejným konečným vlastníkem v celkové výši 9 075 tis. Kč. Jedná se o následující smlouvy:

- smlouva o úvěru ze dne 2.7.2008, na základě které poskytla společnost HIKOR Písek, a.s. finanční prostředky společnosti TK GALVANOSERVIS s.r.o. ve výši 13 500 tis. Kč. Úvěr byl poskytnut na financování modernizace linky pro galvanické pokovování. Úvěr je zajištěn zástavním právem k nemovitosti patřící mateřské společnosti. Splátnost úvěru 15.3.2025. Úroky jsou splatné měsíčně. Úroková sazba je stanovena ve výši 3,5 % p.a.
- Smlouva o úvěru ze dne 2.2.2009, na základě které poskytla společnost EA Invest, spol. s r.o. finanční prostředky společnosti TK GALVANOSERVIS s.r.o. ve výši 3 000 tis. Kč. Úvěr je zajištěn zástavním právem k nemovitosti patřící mateřské společnosti. Splátnost úvěru 15.2.2024. Úroková sazba je stanovena ve výši 3,5 % p.a.

13. Odložený daňový závazek

Odložený daňový závazek zjištěný porovnáním účetní a daňové hodnoty, který vznikl při přecenění budov, 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	51 293	47 347
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	3 763	3 583
Stav na konci období	58 645	51 293

14. Ostatní dlouhodobé závazky

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

Jedná se o přijaté kauze na nájemném.

15. Závazky z obchodních vztahů

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

	2022	2021
Závazky z obchodních vztahů celkem	3 577	3 138
závazky vůči dodavatelům	3 577	3 138

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

Závazky po lhůtě splatnosti – dodavatelé

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

16. Splatné daňové závazky

	2022	2021
Splatné daňové závazky celkem	1 995	534
Daň z příjmu právnických osob	1 418	-
Závazky vůči státu	577	728

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

17. Ostatní krátkodobé závazky

Ostatní krátkodobé závazky jsou tvořeny krátkodobou částí závazků z leasingu, závazky vůči zaměstnancům, závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění, dohadnými účty pasivními apod. Všechny závazky vznikly v průběhu roku 2022.

	2022	2021
Ostatní krátkodobé závazky celkem	3 249	2 726
Závazky vůči zaměstnancům	1 156	1 042
Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	628	527
Přijaté zálohy	15	2
Výdaje příštích období	1 348	1 081
Výnosy příštích období	102	74

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

18. Tržby

Skupina vykazuje tržby z poskytování služeb v oblasti pronájmu nemovitostí a povrchových úprav komponentů dle potřeb jednotlivých zákazníků. 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
Tržby z prodeje služeb	100 131	78 835
Pronájem	30 801	28 316
Galvanické práce	55 666	38 966
Ostatní	13 664	11 553
Celkem	101 099	79 932

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

19. Informace o segmentech

Ke konci roku skupina identifikovala tři provozní segmenty, a to:

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

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

Galvanika – představuje poskytování služeb v oblasti galvanického pokovení, lakování a práškování.

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

Tržby skupiny jsou vykazovány pouze v České republice.

Transakce společnosti s dceřiným podnikem, který je její spřízněnou stranou, byly při konsolidaci eliminovány a nejsou zde uvedeny.

<i>Pokračující činnosti</i>	2022			
	Zakázková činnost	Pronájem a správa	Galvanika	Celkem
VÝNOSY				
Externí výnosy od odběratelů	968	44 465	55 666	101 099
Mezisegmentové výnosy	-	-	-	-
Výnos z přecenění na reálnou hodnotu	-	9 402	-	9 402
Výnosové úroky	-	1 774	-	1 774
Ostatní výnosy	-	190	-	190
NÁKLADY				
Náklady z přecenění na reálnou hodnotu	-	-7 704	-	-7 704
Nákladové úroky	-	-	327	327
VÝSLEDEK				
Výsledek segmentu	-184	13 107	11 909	24 832
Daň ze zisku	-	-4 448	-733	-5 181
Zisk za období	-184	8 659	11 176	19 651
DALŠÍ INFORMACE				
Aktiva segmentu	96	617 583	26 330	644 009
Pohledávky	435	1 478	5 826	7 739
Závazky segmentu	71	62 697	14 043	76 811
Pořizovací náklady	-	1 754	236	1 990
Odpisy	-	2 598	1 042	3 640

<i>Pokračující činnosti</i>	2021			
	Zakázková činnost	Pronájem a správa	Galvanika	Celkem
VÝNOSY				
Externí výnosy od odběratelů	1 097	39 869	38 966	79 932
Mezisegmentové výnosy	-	-	-	-
Výnos z přecenění na reálnou hodnotu	-	12 570	-	12 570
Výnosové úroky	-	82	-	82
Ostatní výnosy	-	134	24	158
NÁKLADY				
Náklady z přecenění na reálnou hodnotu	-	-7 226	-	-7 226
Nákladové úroky	-	-	316	316
VÝSLEDEK				
Výsledek segmentu	-47	13 782	1 462	15 197
Daň ze zisku	-	-3 777	194	-3 583
Zisk za období	-47	10 005	1 656	11 614
DALŠÍ INFORMACE				
Aktiva segmentu	96	570 426	25 238	595 760
Pohledávky	398	2 445	4 768	7 611
Závazky segmentu	74	24 267	13 291	67 632
Pořizovací náklady	-	5 659	-	5 659
Odpisy	9	2 556	1 020	3 585

V celkových výnosech skupiny nejsou jednotliví zákazníci, se kterými skupina v letech 2022 a 2021 realizovala výnosy s 10 a více procenty z celkových výnosů.

20. Ostatní výnosy

	2022	2021
<i>Pokračující činnosti</i>		
Tržby z prodeje DHM a materiálu	3	34
Přijaté náhrady od pojišťovny	170	-
Ostatní	10	122
Celkem	183	156

21. Ostatní výnosy z přecenění na reálnou hodnotu

	2022	2021
<i>Pokračující činnosti</i>		
Zisk z přecenění na reálnou hodnotu nemovitosti	6 839	12 570
Zisk z přecenění na reálnou hodnotu pozemky	2 563	-
Celkem	9 402	12 570

22. Výkonová spotřeba

	2022	2021
<i>Pokračující činnosti</i>		
Spotřeba materiálu	13 198	9 283
Ostatní spotřeba	10 046	10 910
Služby	14 253	13 295
Opravy a udržování	10 159	8 025
Celkem	47 656	41 513

23. Osobní náklady

	2022	2021
<i>Pokračující činnosti</i>		
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	35	36
Mzdové náklady	17 673	14 658
Odměny členům orgánů společnosti	1 833	1 420
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	6 473	5 384
Sociální náklady	518	447
Osobní náklady celkem	26 497	21 909

24. Odpisy

	2022	2021
<i>Pokračující činnosti</i>		
Odpisy dlouhodobého hmotného majetku	3 396	3 326
Odpisy dlouhodobého nehmotného majetku	244	259
Odpisy celkem	3 640	3 585

25. Ostatní náklady

	2022	2021
<i>Pokračující činnosti</i>		
Zůstatková cena prodaného DHM a materiálu	-	5
Odpis pohledávek	43	292
Ostatní	619	591
Změna stavu opravných položek k pohledávkám	220	1 068
Daně a poplatky	815	923
Ostatní náklady celkem	1 697	2 879

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
Ostatní náklady 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	7	2
Finanční výnosy celkem	1 781	84

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

28. Finanční náklady

	2022	2021
<i>Pokračující činnosti</i>		
Úroky z přijatých úvěrů a půjček	327	316
Ostatní finanční náklady	112	117
Finanční náklady celkem	439	433

Nákladové úroky tvoří úrok, který byl účtován z titulu přijatých úvěrů od spřízněných stran.

Ostatní finanční náklady tvoří bankovní poplatky za vedení účtů, pojištění, jakož i kurzové ztráty vyplývající z přepočtu k rozvahovému dni.

29. Daň z příjmů

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

	2022	2021
Daň z příjmů za běžnou činnost	5 181	3 583
- splatná	1 418	-
- odložená	3 763	3 583

Sesouhlasení daňového nákladu se ziskem před zdaněním 2022	
Zisk z pokračujících činností před zdaněním	24 832
Teoretický daňový náklad při aplikaci sazby daně na zisk	4 718
Skutečný splatný náklad	1 418
Odložená daň – tvorba náklad	3 763
Celkem	5 181
Rozdíl mezi teoretickým a skutečným nákladem	-463
Sleva ZPS	-61
Ostatní vlivy	-402
Efektivní sazba daně	20,86 %

Odložená daň

Odložená daň z příjmu je vypočtena u všech jednotlivých přechodných rozdílů při použití závazkové metody s uplatněním základní daňové sazby ve výši 19 % uzákoněné pro rok 2022.

Odložená daň.pohledávka/závazek z:	2022		2021	
	pohledávka	závazek	pohledávka	Závazek
Přechodných rozdílů mezi účetní a daňovou zůstatkovou hodnotou DNM a DHM	161	39 119	169	35 511
Ostatní aktiva	10	-	92	-
Neuplatněná daňová ztráta - neúčtováno	-	-	65	-
Celkem odložená daňová pohledávka/závazek	171	39 119	326	35 511
Odložený daňový závazek		38 948		35 185
Odložená daň vykázaná v nákladech		3 763		3 583

30. Ukončené činnosti

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

31. Zisk na akcii, dividendy

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

Všechny akcie jsou kmenové, nebyly vydány žádné přednostní akcie. Počet akcií se ve sledovaném období nezměnil – emitent nevydal nové akcie ani nepořídil žádné vlastní akcie.

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

Zisk na akcii	2022	2021
<i>Pokračující činnosti</i>		
Počet emitovaných kmenových akcií	588 575	588 575
Minus vlastní akcie	0	0
Dopad dělení akcií	0	0
Počet kmenových akcií po úpravě	588 575	588 575
Zisk za období (čistý zisk připadající na akcionáře)	19 651	11 614
Minus: zisk připadající na prioritní akcie	-	-
Zisk za období (čistý zisk připadající na akcionáře vlastníci kmenové akcie)	19 651	11 614
Zisk za období připadající:		
Vlastníkům mateřské společnosti	18 935	12 410
Nekontrolním podílům	716	-796
Zisk na akcii:		
Základní zisk na akcii celkem (v Kč na akcii)	32,17	21,08
Zředěný zisk na akcii celkem (v Kč na akcii)	32,17	21,08

Dividendy

Doposud nebyly schváleny k výplatě žádné dividendy.

32. Transakce se spřízněnými stranami

Skupina je součástí koncernu PROSPERITA,. Skupina 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
Energosave Leasing, a.s., se sídlem tř.Tomáše Bati 332, Otrokovice, PSČ 765 02
ENERGZET, a.s. tř.Tomáše Bati 332, Otrokovice, PSČ 765 02
ETOMA INVEST spol. s r.o. se sídlem Orlová – Lutyně, U Centrumu 751, PSČ 735 14
EUROPACK akciová spoločnosť, Veľkobláhovská 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
KDYNIUUM a.s. se sídlem Kdyně, Nádražní 104
KDYNIUUM 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
Niťárna Česká Třebová s.r.o. se sídlem Česká Třebová, Dr.E.Beneše 116, PSČ 560 02
Paneurópska vysoká škola n.o., Tomašíkova 20, Bratislava, PSČ 821 02, SR
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 Novolišeňská, 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., Michálkoviccká 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 skupina podílela na těchto obchodních transakcích se spřízněnými stranami:

	Rok 2022			
	Nákup zboží a služeb	Výnosy	Pohledávky k 31.12.	Závazky k 31.12.
CONCENTRA a.s.	446	-	-	56
České vinařské závody	3 900	240	-	-
EA Invest, spol. s r.o.	105			3 009
HIKOR Písek, a.s.	222			6 093
Ing. Miroslav Kurka-TRADETEX	38	-	-	-
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
ŘEMPO lípa, s.r.o.	226	-	-	-
TRADETEX s.r.o.	85	-	-	-
VOS, a.s.	-	17	-	-
Vinium, a.s.	11	-	-	-
Přidružené podniky	-	-	-	-
Společné podniky	-	-	-	-

	Rok 2021			
	Nákup zboží a služeb	Výnosy	Pohledávky k 31.12.	Závazky k 31.12.
CONCENTRA a.s.	465	-	-	42
České vinařské závody	3 900	240	-	-
EA Invest, spol. s r.o.	96			3 013
HIKOR Písek, a.s.	220			6 705
Ing. Miroslav Kurka-TRADETEX	156	-	-	16
KAROSERIA a.s.	2	-	-	-
Pavlovín, spol. s r.o.	15	-	-	-
Prosperita finance, s.r.o.	390	-	-	29
Prosperita holding, a.s.	-	35	-	-
PROSPERITA proxy, a.s.	161	-	-	29
ŘEMPO lípa, s.r.o.	247	-	-	18
Přidružené podniky	-	-	-	-
Společné podniky	-	-	-	-

Výnosy skupiny se spřízněnými stranami tvoří tržby z poskytnutí služeb, při správě majetku a přijaté úroky z úvěru. Prodej se uskutečnil za ceny obvyklé.

Náklady zahrnují nákup zboží a služeb. EA Invest, spol. s r.o. a HIKOR Písek, a.s. – úrok z přijatého úvěru, CONCENTRA a.s. – poskytnutí služby ekonomického poradenství a školení, KAROSERIA, a.s. – pronájem, ČVZ, a.s. – nájemné za areál Vysočany, Pavlovín, spol. s r.o. a Vinium, a.s.– nákup vína, Ing. Miroslav Kurka – TRADETEX, ŘEMPO lípa s.r.o. a TRADETEX s.r.o. – nákup ochranných pracovních pomůcek a obalového materiálu, PROSPERITA finance, s.r.o. – odměna za výkon funkce člena dozorčí rady, PROSPERITA proxy, a.s. – odměna za výkon funkce člena představenstva..

Nevyrovnané zůstatky závazků k 31. 12. 2022 a nevyrovnané zůstatky pohledávek k 31.12.2022 nejsou zajištěné, vyjma společností EA Invest, spol. s.r.o., HIKOR Písek, a.s. 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, skupina neposkytla členům klíčového managementu, členům statutárních orgánů, členům dozorčích orgánů ani ostatním spřízněným stranám žádné půjčky než ty, které jsou uvedeny v komentáři ke konsolidovaným výkazům za rok 2022.

Odměny členů klíčového managementu skupiny

Členům klíčového managementu skupiny byly během roku vyplaceny tyto odměny, jejichž součástí v roce 2022 jsou roční odměny za rok 2020 a 2021:

	2022	2021
Platy a ostatní krátkodobé zaměstnanecké požitky*)	4 153	2 190
Zaměstnanecké požitky po skončení pracovního poměru	-	-
Ostatní dlouhodobé zaměstnanecké požitky	-	-
Požítiky při předčasném ukončení pracovního poměru	-	-
Úhrady vázané na akcie	-	-
Celkem	4 153	2 190

*) 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 skupina neposkytla členům klíčového managementu žádné půjčky, úvěry, zajištění a ostatní plnění jak v peněžní, tak nepeněžní formě. Nebyly poskytnuty žádné zaměstnanecké požitky. Počet členů klíčového vedení skupiny v roce 2022 byly 2 osoby a v roce 2021 také 2 osoby.

Ostatní transakce se spřízněnými stranami

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

V. DALŠÍ VŠEOBECNÉ POZNÁMKY K ÚČETNÍM VÝKAZŮM

Podmíněné závazky

Dle sdělení právního oddělení společností v současné době nejsou vedena taková soudní řízení, ze kterých by v dohledné budoucnosti mohlo dojít k významnému čerpání zdrojů skupiny.

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 společností 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 ke konsolidovaným účetním výkazům). Jiné formy záruky společnost neposkytla.

Zástavní právo

Bližší informace jsou uvedeny v bodu 1 – Pozemky, budovy, zařízení komentáře konsolidované účetní závěrky.

Souhrnná výše majetku neuvedeného v rozvaze

Jedná se o drobný hmotný a nehmotný majetek skupiny vedený v operativní evidenci, jehož pořizovací hodnota je 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 věřiteli (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 nabyl právní moci dne 3.12.2019.

Dne 8.9.2020 podal navrhovatel OSMA-ČR-OJ022 k Městskému soudu v Praze návrh na vyslovení neplatnosti usnesení valné hromady konané dne 10.6.2020. Dne 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 konsolidované účetní závěrky roku 2022, činila 95 tis. Kč, za rok 2021 odměna činila 90 tis. Kč

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

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

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

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

Měnové riziko - je riziko, že se reálná hodnota budoucích peněžních toků bude měnit v důsledku změn směnných kurzů. Skupina získává plnění za své produkty a služby především v CZK, skupina také nemá významné finanční výdaje v cizích měnách. Z tohoto důvodu je měnové riziko skupiny vyhodnoceno jako nízké a skupina nepoužívá aktivní strategie řízení měnových rizik. Vzhledem k tomu, že skupina nemá žádná významná aktiva v cizí měně, neuvádí zde analýzu citlivosti vůči kurzovým výkyvům, protože by se citlivost blížila nule.

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. Skupina řídí svoji likviditu především efektivním řízením nákladů a důsledným vymáháním pohledávek z obchodního styku.

Skupina 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.

Události po datu rozvahy

Po datu konsolidované účetní závěrky do data vydání výroční finanční zprávy za období končící 31.12.2022 nedošlo u skupiny k žádným významným událostem, které by mohly ovlivnit posouzení majetkové a finanční situace skupiny 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 skupiny nebylo těmito skutečnostmi významně negativně ovlivněno.

VI. SCHVÁLENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Tato konsolidovaná účetní závěrka byla schválena představenstvem společnosti ke zveřejnění dne 6. 3. 2023.

Praha, 6. března 2023

Osoba odpovědná za konsolidovanou účetní závěrku:


.....
Jaroslava Solníčková
účetní společnosti

VII. PROHLÁŠENÍ ODPOVĚDNÝCH OSOB

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

Podpis statutárního orgánu:


Ing. Miroslav Kurka
předseda představenstva


Ing. Vladimír Kurka
člen představenstva



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

určená akcionářům společnosti

TESLA KARLÍN, a.s.

Zpráva o auditu konsolidované účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti TESLA KARLÍN, a.s. a jejích dceřiných společností („Skupina“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z konsolidovaného výkazu o finanční situaci k 31.12.2022, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty, konsolidovaného výkazu o úplném výsledku, konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu a konsolidovaného výkazu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2022 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Skupině jsou uvedeny v příloze této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Skupiny 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 konsolidované účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Skupině 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 konsolidované účetní závěrky za rok 2022

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

Dopad důsledků války na Ukrajině na skupinu

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 skupinou včetně úsudku týkajícího se její schopnosti nepřetržitě trvat.

Bližší informace o této události a jejím vlivu uvádí skupina v bodě V přílohy konsolidované 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 skupinou.

Ostatní informace uvedené v konsolidované výroční finanční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené v konsolidované výroční finanční zprávě mimo konsolidovanou účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Skupiny.

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či našimi znalostmi o Skupině získanými během ověřování konsolidované účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilo 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 konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s konsolidovanou účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

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

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

Představenstvo společnosti odpovídá za sestavení konsolidované 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 konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je představenstvo společnosti povinno posoudit, zda je Skupina schopna pokračovat v trvání podniku, a pokud je to relevantní, popsat v příloze konsolidované účetní závěrky záležitosti týkající se trvání podniku a použití předpokladu trvání podniku při sestavení konsolidované účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Skupiny nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Skupině provádí dozorčí rada a výbor pro audit společnosti.



Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná 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 konsolidované 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 konsolidované 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 konsolidované 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 Skupiny relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti uvedlo v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání podniku při sestavení konsolidované 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 Skupiny 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 konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny 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 Skupina ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do Skupiny a o její podnikatelské činnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Zodpovídáme za řízení auditu Skupiny, dohled nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.



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

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

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitosti, o nichž jsme informovali představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu konsolidované 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 Skupiny nás dne 10. 6. 2021 určila valná hromada společnosti. Auditorem Skupiny jsme nepřetržitě 4 roky.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok ke konsolidované účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit společnosti, 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.

Společnosti a podnikům, které ovládá, jsme kromě povinného auditu neposkytli žádné jiné služby, které by nebyly uvedeny v konsolidované výroční finanční zprávě Společnosti.

Zpráva o souladu s nařízením o ESEF

Provedli jsme zakázku poskytující přiměřenou jistotu, jejímž předmětem bylo ověření souladu účetních závěrek obsažených v konsolidované výroční finanční zprávě s ustanoveními nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/815 ze dne 17. prosince 2018, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES, pokud jde o regulační technické normy specifikace jednotného elektronického formátu pro podávání zpráv („nařízení o ESEF“), která se vztahují k účetní závěrce.

Odpovědnost představenstva

Za vypracování účetních závěrek v souladu s nařízením o ESEF je zodpovědné představenstvo Společnosti. Představenstvo Společnosti nese odpovědnost mimo jiné za:



- návrh, zavedení a udržování vnitřního kontrolního systému relevantního pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- sestavení veškerých účetních závěrek obsažených v konsolidované výroční finanční zprávě v platném formátu XHTML a
- výběr a použití značek XBRL podle požadavků nařízení o ESEF.

Odpovědnost auditora

Naším úkolem je vyjádřit na základě získaných důkazních informací názor na to, zda účetní závěrky obsažené v konsolidované výroční finanční zprávě jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF. Tuto zakázku poskytující přiměřenou jistotu jsme provedli podle mezinárodního standardu pro ověřovací zakázky ISAE 3000 (revidované znění) – „Ověřovací zakázky, které nejsou auditem ani prověrkou historických finančních informací“ (dále jen „ISAE 3000“).

Charakter, načasování a rozsah zvolených postupů závisí na úsudku auditora. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že ověření provedené v souladu s výše uvedeným standardem ve všech případech odhalí případný existující významný (materiální) nesoulad s požadavky nařízení o ESEF.

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

- seznámili jsme se s požadavky nařízení o ESEF,
- seznámili jsme se s vnitřními kontrolami Společnosti relevantními pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- identifikovali a vyhodnotili jsme rizika významného (materiální) nesouladu s požadavky nařízení o ESEF způsobeného podvodem nebo chybou a
- na základě toho navrhli a provedli postupy s cílem reagovat na vyhodnocená rizika a získat přiměřenou jistotu pro účely vyjádření našeho závěru.

Cílem našich postupů bylo posoudit, zda

- účetní závěrky, které jsou obsaženy v konsolidované výroční finanční zprávě, byly sestaveny v platném formátu XHTML,
- údaje obsažené v konsolidované účetní závěrce, u nichž to vyžaduje nařízení o ESEF, byly značkovány a veškerá značkování splňují tyto požadavky:
 - o byl použit značkovací jazyk XBRL,
 - o byly použity prvky základní taxonomie uvedené v nařízení o ESEF s nejbližším účetním významem, pokud nebyl vytvořen prvek rozšiřující taxonomie v souladu s nařízením o ESEF,
 - o značkování je v souladu se společnými pravidly pro značkování dle nařízení o ESEF.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho závěru.





Závěr

Podle našeho názoru konsolidovaná i individuální účetní závěrka Společnosti za rok končící 31. prosince 2022 obsažená v konsolidované výroční finanční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

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

