

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

**pro akcionáře
společnosti**

Jáchymov Property Management, a.s.

**Sídlo: Antala Staška 510/38, Krč, 140 00 Praha 4
IČO 453 59 229**

**o auditu účetní závěrky
k 31. prosinci 2018**



AUDIT spol. s r.o.

**BETA Audit, spol. s r.o., Palackého třída 159, 612 00 BRNO
www.betabrno.cz, info@betabrno.cz**

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **Jáchymov Property Management, a.s.** (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2018, výkazu zisku a ztráty a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě č. 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti **Jáchymov Property Management, a.s.** k 31. 12. 2018 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2018 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na body 3.2 a 4.2 ve výroční zprávě.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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



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

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

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální)



AUDIT spol. s r.o.

BETA Audit, spol. s r.o., Palackého třída 159, 612 00 BRNO
www.betabrno.cz, info@betabrno.cz

nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

Jméno a sídlo auditora:

BETA Audit spol. s r.o.
se sídlem Brno, Palackého třída 159
evidenční číslo auditorské společnosti 222

Auditor:
Ing. Jiří Gawel
statutární auditor odpovědný za audit,
na jehož základě byla zpracována tato
zpráva nezávislého auditora
evidenční číslo statutárního auditora 1457



Datum vypracování zprávy: 22. 5. 2019

Přílohy: auditovaná rozvaha
auditovaný výkaz zisku a ztráty
auditovaná příloha k účetní závěrce
výroční zpráva
zpráva o vztazích



AUDIT spol. s r.o.

BETA Audit, spol. s r.o., Palackého třída 159, 612 00 BRNO
www.betabrno.cz, info@betabrno.cz

Jáchymov Property Management, a.s., IČ: 45359229,
Antala Staška 510/38, 140 00 Praha 4

Výroční zpráva za rok 2018

Individuální

OBSAH:

1	SPRÁVA, ŘÍZENÍ A POPIS SPOLEČNOSTI	2
1.1	Základní údaje	2
1.2	Důležité události ve vývoji podnikání společnosti	3
1.3	Hlavní investice (vč. částek) za účetní období	3
1.4	Údaje o hlavních budoucích investicích společnosti	4
1.5	Zaměstnanci	4
2	VÝKAZY	5
3	TEXTOVÁ ČÁST	11
3.1	Číselné údaje a informace o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření	11
3.2	Předpokládaný vývoj účetní jednotky	12
3.3	Další informace	12
4	Zpráva o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou	13
4.1	Struktura vztahů mezi osobami podle § 82 odst. 1 ZOK	13
4.2	Úloha ovládané osoby v rámci podnikatelského seskupení	15
4.3	Způsob a prostředky ovládání	15
4.4	Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky	15
4.5	Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající nebo mezi osobami ovládanými	16
4.6	Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma, a posouzení jejího vyrovnání podle § 71 a § 72 ZOK	17
4.7	Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi osobami podle § 82 odst. 1 ZOK	17
5	Prohlášení osoby odpovědné za výroční zprávu	18
6	FINANČNÍ ČÁST	19

1 SPRÁVA, ŘÍZENÍ A POPIS SPOLEČNOSTI

1.1 Základní údaje

<i>Obchodní společnost:</i>	Jáchymov Property Management, a.s.
<i>Sídlo:</i>	Antala Staška 510/38, 140 00 Praha 4
<i>IČ:</i>	453 59 229
<i>Zápis v obchodním rejstříku:</i>	Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 17790
<i>Založen/ Vznik:</i>	Zakladatelská listina FNM ČR, zápis do obchodního rejstříku 1. 5. 1992
<i>Právní forma:</i>	akciová společnost
<i>Právní předpisy:</i>	zákony ČR
<i>Internetová adresa:</i>	http://www.jachymovpm.cz
<i>Telefon:</i>	257 327 278
<i>LEI</i>	315700EXQ653MTEA1G47
<i>Hospodářský rok:</i>	1. leden až 31. prosinec
<i>Předmět podnikání:</i>	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Základní kapitál

<i>Druh:</i>	akcie kmenová
<i>Forma:</i>	na majitele
<i>Podoba:</i>	zaknihovaná
<i>ISIN:</i>	CS0008446753
<i>Počet kusů:</i>	323 868
<i>Jmenovitá hodnota:</i>	1 000 Kč
<i>Celkový objem emise:</i>	323 868 000 Kč
akcie jsou splaceny v plné výši	

Název trhu, na který byl CP přijat k obchodování:

Burza cenných papírů Praha a.s. — vyřazeno z obchodování na trhu Standard Market s účinností o 5.11.2018

RM-SYSTÉM, česká burza CP a.s.

Společnost má k 31. prosinci 2018 v držení 3 114 ks akcií.

Hlavní akcionáři

<i>Obchodní jméno</i>	<i>akcie</i>	<i>1 %</i>
Jáchymov Property Management, a. s.	323 868	3 238,68

<i>Obchodní firma Jméno, příjmení</i>	<i>Sídlo Bydliště</i>	<i>IC^x</i>	<i>%</i>	<i>Poznámka</i>
INVEST KAPA, a.s.*	Dunajská Lužná SK	35734426	93,27 %	
Ostatní drobní akcionáři			6,73 %	
CELKEM			100%	

* Společnost PENTA FIRST FUND LIMITED, se sídlem 28 Oktovriou 319, KANIKI BUSINESS CENTER, 2. poschodí, P.C. 3105, Limassol, Kypr a většinový vlastník společnost INVEST KAPA, a.s. se dohodly, že společnost PENTA FIRST FUND LIMITED bude na základě písemného zmocnění vykonávat veškerá akcionářská práva ve smyslu § 180 odst. 1 obchodního zákoníku, a to dle vlastního uvážení.

Případné kontrolní mechanismy tohoto vztahu nejsou společnosti známy.

Změny a dodatky provedené v uplynulém účetním období v obchodním rejstříku – žádné

Statutární orgány v průběhu účetního období

Jméno	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
MUDr. Eduard Bláha	člen představenstva	01.01.2018	31.12.2018

Způsob jednání:

Za společnost jedná samostatně člen představenstva.

Dozorčí orgány v průběhu účetního období

Jméno	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
Ing. Zdeněk Kubát	člen dozorčí rady	01.01.2018	31.12.2018

Údaje o majetkových účastech:

Společnost nederží podíl na kapitálu v jiných podnicích.

1.2 Důležité události ve vývoji podnikání společnosti

Jsou uvedené ve Zprávě představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku.

1.3 Hlavní investice (vč. částek) za účetní období

V průběhu roku 2018 došlo k vypořádání směnky společnosti PENTA Funding, a.s., pořízené dne 24.11.2017 se splatností ke dni 24.5.2018. Pořizovací cena směnky byla Kč 40 500 tis. (jmenovitá hodnota směnky Kč 40 972 tis.). Výnos ze směnky za rok 2018 činí Kč 373 tis.. Domicilem směnky byla PrivatBanka, a.s., efektivní úroková sazba činila 2,35 % p.a.

V průběhu roku 2018 došlo k vypořádání směnky společnosti PENTA Funding, a.s., pořízené dne 24.11.2017 se splatností ke dni 26.11.2018. Pořizovací cena směnky byla Kč 490 000 tis. (jmenovitá hodnota směnky Kč 508 229 tis.). Výnos ze směnky za rok 2018 činí Kč 16 347 tis.. Domicilem směnky byla PrivatBanka, a.s., efektivní úroková sazba činila 3,70 % p.a.

Společnost k 31.12.2018 vykazuje 1 směnku:

Směnka v pořizovací hodnotě směnky Kč 530 000 tis.. Jmenovitá hodnota směnky činí Kč 549 610 tis., částka Kč 1 822 tis. představuje výnos ze směnky za rok 2018. Trasant směnky je společnost PENTA Funding, a.s. se sídlem Digital Park II, Einsteinova 25, Bratislava 851 01, Slovensko. Směnka byla pořízena dne 28.11.2018, splatnost směnky je 366 dní od data vystavení (tj. 28.11.2019). Domicilem směnky je PrivatBanka, a.s., efektivní úroková sazba činí 3,70 % p.a.

1.4 Údaje o hlavních budoucích investicích společnosti

V roce 2019 společnost neplánuje žádné investice, kromě dalšího zhodnocení přijaté kupní ceny.

1.5 Zaměstnanci

Společnost má uzavřeny 7 dohod o provedení práce na administrativní činnost a správu webu. Společnost nemá jiné zaměstnance.

Společnost nemá žádná ujednání o jejich účasti na kapitálu. Společnost nemá žádná pracoviště mimo území ČR.

2 VÝKAZY

Zpracováno v souladu s vyhláškou
č. 500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů

ROZVAHA
v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Jáchymov Property Management, a.s.

ke dni **31.12.2018**

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

Střediska: 100 - 100

(v celých tisících CZK)

IČ
45359229

Antala Staška 510/38, Krč

140 00 Praha 4

CZ

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	001	570 954	- 631	570 323	562 244
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Stálá aktiva	003	1 137	- 631	506	759
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004				
B.I.	1. Nehmotné výsledky vývoje	005				
	2. Ocenitelná práva	006				
	2.1 Software	007				
	2.2 Ostatní ocenitelná práva	008				
	3. Goodwill (+/-)	009				
	4. Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010				
	5. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				
	5.1 Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
	5.2 Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	1 137	- 631	506	759
B.II.	1. Pozemky a stavby	015				
	1.1 Pozemky	016				
	1.2 Stavby	017				
	2. Hmotné movité věci a jejich soubory	018	1 137	- 631	506	759
	3. Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
	4. Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020				
	4.1 Pěstitelské celky trvalých porostů	021				
	4.2 Dospělá zvířata a jejich skupiny	022				
	4.3 Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023				
	5. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024				
	5.1 Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				
	5.2 Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027				
B.III.	1. Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028				
	2. Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv	029				
	3. Podíly - podstatný vliv	030				
	4. Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031				
	5. Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032				
	6. Zápůjčky a úvěry - ostatní	033				
	7. Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034				
7.1	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				
7.2	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036				

Výroční zpráva za rok 2018

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva	037	569 664		569 664	561 200
C.I.	Zásoby	038				
C.I. 1.	Materiál	039				
2.	Nedokončená výroba a polotovary	040				
3.	Výrobky a zboží	041				
3.1	Výrobky	042				
3.2	Zboží	043				
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C.II.	Pohledávky	046	716		716	430
C.II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	047				
1.1	Pohledávky z obchodních vztahů	048				
1.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049				
1.3	Pohledávky - podstatný vliv	050				
1.4	Odložená daňová pohledávka	051				
1.5	Pohledávky - ostatní	052				
1.5.1	Pohledávky za společníky	053				
1.5.2	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				
1.5.3	Dohadné účty aktivní	055				
1.5.4	Jiné pohledávky	056				
C.II. 2.	Krátkodobé pohledávky	057	716		716	430
2.1	Pohledávky z obchodních vztahů	058				
2.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059				
2.3	Pohledávky - podstatný vliv	060				
2.4	Pohledávky - ostatní	061	716		716	430
2.4.1	Pohledávky za společníky	062				
2.4.2	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
2.4.3	Stát-daňové pohledávky	064	285		285	
2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	431		431	430
2.4.5	Dohadné účty aktivní	066				
2.4.6	Jiné pohledávky	067				
C.II. 3.	Časové rozlišení aktiv	068				
3.1	Náklady příštích období	069				
3.2	Komplexní náklady příštích období	070				
3.3	Příjmy příštích období	071				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	072	549 610		549 610	549 201
C.III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073	549 610		549 610	549 201
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074				
C.IV.	Peněžní prostředky	075	19 338		19 338	11 569
C.IV. 1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	5		5	6
2.	Peněžní prostředky na účtech	077	19 333		19 333	11 563
D.	Časové rozlišení aktiv	078	153		153	285
D. 1.	Náklady příštích období	079	153		153	285
2.	Komplexní náklady příštích období	080				
3.	Příjmy příštích období	081				

Výroční zpráva za rok 2018

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	082	570 323	562 244
A.	Vlastní kapitál	083	552 323	545 040
A.I.	Základní kapitál	084	318 191	323 628
A.I. 1.	Základní kapitál	085	323 868	323 868
2.	Vlastní podíly (-)	086	-5 677	- 240
3.	Změny základního kapitálu	087		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	088	28 172	28 172
A.II. 1.	Ážio	089	800	800
2.	Kapitálové fondy	090	27 372	27 372
2.1	Ostatní kapitálové fondy	091	27 372	27 372
2.2	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	092		
2.3	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací	093		
2.4	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	094		
2.5	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	095		
A.III.	Fondy ze zisku	096		
A.III. 1.	Ostatní rezervní fondy	097		
2.	Statutární a ostatní fondy	098		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	099	193 240	179 361
A.IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z minulých let (+/-).	100	193 240	179 361
2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	101		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	102	12 720	13 879
A.VI	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	103		
B.+C.	Cizí zdroje	104	212	483
B.	Rezervy	105		
B. 1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	106		
2.	Rezerva na daň z příjmů	107		
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	108		
4.	Ostatní rezervy	109		
C.	Závazky	110	212	483
C.I.	Dlouhodobé závazky	111		
1.	Vydané dluhopisy	112		
1.1	Vyměnitelné dluhopisy	113		
1.2	Ostatní dluhopisy	114		
2.	Závazky k úvěrovým institucím	115		
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116		
4.	Závazky z obchodních vztahů	117		
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	118		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	119		
7.	Závazky - podstatný vliv	120		
8.	Odložený daňový závazek	121		
9.	Závazky - ostatní	122		

Výroční zpráva za rok 2018

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
9.1	Závazky ke společníkům	123		
9.2	Dohadné účty pasivní	124		
9.3	Jiné závazky	125		
C.II.	Krátkodobé závazky	126	212	483
1.	Vydané dluhopisy	127		
1.1	Vyměnitelné dluhopisy	128		
1.2	Ostatní dluhopisy	129		
2.	Závazky k úvěrovým institucím	130		
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131		
4.	Závazky z obchodních vztahů	132	74	70
5.	Krátkodobé směnky k úhradě	133		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134		
7.	Závazky - podstatný vliv	135		
8.	Závazky ostatní	136	138	413
8.1	Závazky ke společníkům	137		
8.2	Krátkodobé finanční výpomoci	138		
8.3	Závazky k zaměstnancům	139	67	67
8.4	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	34	33
8.5	Stát - daňové závazky a dotace	141		46
8.6	Dohadné účty pasivní	142	37	267
8.7	Jiné závazky	143		
C.III.	Časové rozlišení pasiv	144		
1.	Výdaje příštích období	145		
2.	Výnosy příštích období	146		
D.	Časové rozlišení pasiv	147	17 788	16 721
1.	Výdaje příštích období	148		
2.	Výnosy příštích období	149	17 788	16 721

Výroční zpráva za rok 2018

Zpracováno v souladu s vyhláškou
č. 500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Jáchymov Property Management, a.s.

za období **01.01.2018– 31.12.2018**

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

Střediska: 100 - 100

(v celých tisících CZK)

Antala Staška 510/38, Krč

140 00 Praha 4

CZ

IČ
45359229

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01		
II.	Tržby za prodej zboží	02		
A.	Výkonová spotřeba	03	1 102	1 076
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04		
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	53	37
3.	Služby	06	1 049	1 039
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07		
C.	Aktivace (-)	08		
D.	Osobní náklady	09	1 412	1 367
1.	Mzdové náklady	10	1 106	1 061
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	306	306
2.1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	306	306
2.2	Ostatní náklady	13		
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	253	253
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	253	253
1.1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	253	253
1.2	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku -...	17		
2.	Úpravy hodnot zásob	18		
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		
III.	Ostatní provozní výnosy	20		
1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	21		
2.	Tržby z prodeje materiálu	22		
3.	Ostatní provozní výnosy	23		
F.	Ostatní provozní náklady	24	16	18
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
2.	Prodaný materiál	26		
3.	Daně a poplatky	27	2	2
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
5.	Ostatní provozní náklady	29	14	16
*	Provozní výsledek hospodaření	30	-2 783	-2 714

Výroční zpráva za rok 2018

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31		
1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32		
2.	Ostatní výnosy z podílů	33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	35		
1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36		
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	18 543	19 904
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	18 542	19 897
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	1	7
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43		
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45		
VII.	Ostatní finanční výnosy	46		
K.	Ostatní finanční náklady	47	56	55
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	18 487	19 849
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	15 704	17 135
L.	Daň z příjmů za běžnou činnost	50	2 984	3 256
1.	Daň z příjmů splatná	51	2 984	3 256
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	12 720	13 879
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	12 720	13 879
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	18 543	19 904

Pozn.:

3 TEXTOVÁ ČÁST

3.1 Číselné údaje a informace o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření

Společnost spravuje kupní cenu za prodaný podnik. Výnosy jsou tvořeny pouze úroky za uložené peníze na spořicíh a běžných bankovních účtech a úrokovým výnosem ze směnky.

ÚDAJE O HOSPODÁŘSKÝCH VÝSLEDKÁCH A FINANČNÍ SITUACI (v tis. Kč)

<i>Ukazatel</i>	<i>r. 2018</i>	<i>r. 2017</i>
Výnosy	18 543	19 904
Náklady	2 838	2 769
Zisk (ztráta) za období před zdaněním	15 705	17 135
Zisk (ztráta) za období po zdanění	12 720	13 880

Zisk na akcii (v Kč)

<i>Ukazatel</i>	<i>r. 2018</i>	<i>r. 2017</i>
Zisk na 1 akcii za JPM, a.s.	39,28	42,86

Finanční majetek v hotovosti a v bankách v tis. Kč

<i>Ukazatel</i>	<i>r. 2018</i>	<i>r. 2017</i>
Peníze v hotovosti	5	6
Účty v bankách	19 333	11 563
Celkem	19 338	11 569

NÁKLADY

Převážná část nákladů společnosti je tvořena zejména náklady na právní a poradenské služby, externě zajišťovanou administraci společnosti, na audit a účetní závěrku 2018 a to ve výši 1 014 tis. Kč.

Společnost se v průběhu r. 2018 nedostala do platební neschopnosti.

VÝNOSY

Výnosy reprezentuje jen zhodnocení prostředků vázaných ve směnkách. Informace o směnkách jsou uvedeny v bodě 1.3 a dále také v účetní závěrce.

Výnosy ze směnek v roce 2018 činily 18 542 tis. Kč.

3.2 Předpokládany vývoj účetní jednotky

V průběhu roku 2019 společnost zinkasuje hotovost z aktuální směnky a proto valné hromadě jako jediný člen představenstva opět navrhnu výplatu dividend, stejně jako nákup další směnky, aby se spravovaná hotovost i nadále zhodnocovala. Hlavním důvodem pro takový krok je skutečnost, že valná hromada již několik let udržuje společnost v „hibernovaném“ stavu. Ta nevyvíjí žádné podnikatelské aktivity, ale návrhy na její likvidaci valná hromada dosud neakceptovala.

Díky rozhodnutí o ukončení veřejné obchodovatelnosti akcií na evropském regulovaném trhu, které ČNB akceptovala, předpokládám snížení nákladů na právní služby a v případě souhlasu valné hromady se zrušením výboru pro audit i na něj. Současně díky aktuálnímu růstu úrokových sazeb předpokládám na budoucí směnce o něco lepší zhodnocení než dosud. Proto i po případné výplatě významnější části volných prostředků formou dividend bude společnost stále tvořit pro akcionáře zajímavý zisk.

3.3 Další informace

Společnost nemá organizační složku podniku v zahraničí.

Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí

Společnost nemá aktivity v oblasti ochrany životního prostředí.

Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

V roce 2018 neprobíhala žádná výzkumná práce.

Nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

V roce 2018 nabyla společnost 3 114 ks vlastních akcií v rámci splnění zákonných povinností po rozhodnutí valné hromady o vyřazení akcií z veřejného obchodování na evropském regulovaném trhu.

Dle zákona budou akcie vykoupeny majoritním akcionářem, který hlasoval na valné hromadě pro vyřazení akcií z obchodování.

Skutečnosti, které nastaly a po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy

– nejsou takové.

4 Zpráva o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

**Sestavená společností Jáchymov Property Management, a.s.
za účetní období od 01. 01. 2018 do 31. 12. 2018**

4.1 Struktura vztahů mezi osobami podle § 82 odst. 1 ZOK

Seznam ovládajících osob v postavení vůči společnosti

Firma / jméno a sídlo / bydliště ovládající osoby	Důvod statutu ovládající osoby*	Výše hlasovacích práv
INVEST KAPA, a.s., Dunajská Lužná, administrativna budova PD, PSC 900 42, Slovenská republika		93,27 %

* Společnost PENTA FIRST FUND LIMITED, se sídlem 28 Oktovriou 319, KANIKA BUSINESS CENTER, 2. poschodí, P.C. 3105, Limassol, Kypr a většinový vlastník společnost INVEST KAPA, a.s. se dohodly, že společnost PENTA FIRST FUND LIMITED bude na základě písemného zmocnění vykonávat veškerá akcionářská práva ve smyslu § 180 odst. 1 obchodního zákoníku, a to dle vlastního uvážení.

Seznam ovládaných osob v postavení vůči společnosti

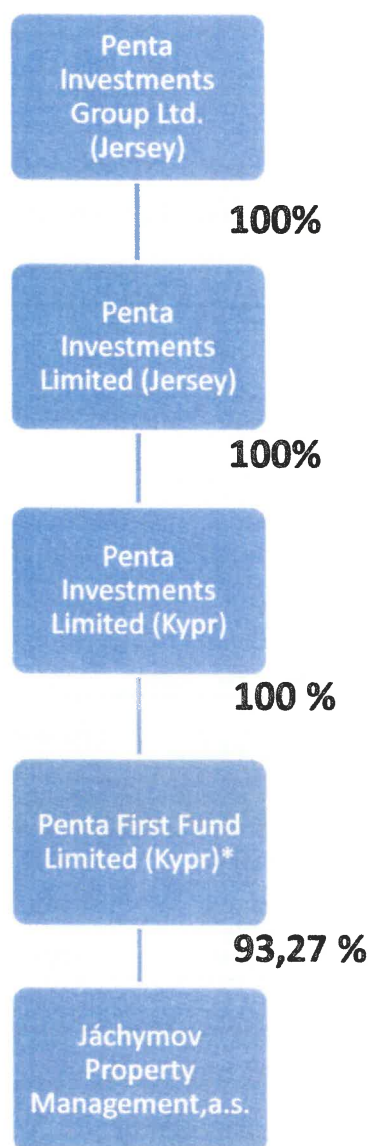
Firma a sídlo ovládané osoby	Postavení společnosti vůči ovládané osobě*	Výše vykonávaných hlasovacích práv
Nebyly		

* Možnosti:

- A Většinový společník – přímá účast (při nejisté struktuře společníků stačí 40% účast – viz §75 odst. 3 ZOK)
- B Většinový společník – nepřímý výkon práv (uvěde se, prostřednictvím koho jsou práva vykonávána)
- C Jednání ve shodě s ostatními společníky, společně disponováno většinou hlasovacích práv (uvádějí se všichni společníci jednající ve shodě)

Seznam dalších osob ovládaných stejnou ovládající osobou:

Organizační struktura



* *Přímo ovládající osoba emitenta – Penta First Fund Limited – nemá žádné jiné dceřiné společnosti.*

Identifikační údaje zahraničních osob:

- **Penta Investments Group Limited**, registrační číslo: 112 251, sídlo: 17 The Esplanade, St Helier, Jersey, JE2 3QA
- **Penta Investments Limited**, registrační číslo: 109 645, sídlo: 17 The Esplanade, St. Helier, Jersey, JE2 3QA
- **Penta Investments Limited**, registrační číslo: HE 158 996, sídlo: 212 Agias Phylaxeos & Polygnostou Street, C & I Center (Building), 2nd Floor, 3082 Limassol, Kypr
- **Penta First Fund Limited**, registrační číslo: HE 101571, sídlo: Maximos Plaza, Tower 3, 4th floor, Flat/Office 401, 3106 Limassol, Kypr

4.2 Úloha ovládané osoby v rámci podnikatelského seskupení

Společnost Jáchymov Property Management, a.s. byla autonomní součástí finanční skupiny Penta Investments Group Limited. Společnost Jáchymov Property Management, a. s. spravuje kupní cenu za podnik zhodnocováním svých finančních prostředků do doby, než dojde k likvidaci společnosti.

4.3 Způsob a prostředky ovládání

Společnost Penta First Fund Limited ovládala společnost Jáchymov Property Management, a.s. tím způsobem, že v ní držela většinu akcií, a tudíž i většinový podíl na hlasovacích právech.

V průběhu účetního období r. 2018 nebyla učiněna žádná právní jednání v zájmu propojených osob, ani jiná opatření uskutečněná v zájmu nebo na popud propojených osob v daném účetním období.

4.4 Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky

Poskytnuté finanční zdroje (v tis. Kč)

Firma / jméno příjemce	Popis poskytnutých finančních zdrojů*	Výše poskytnutých finančních zdrojů a úroků z nich**	Vyčíslená výše úroků za účetní období***	Uhrazená výše úroků za účetní období****
Penta Funding, a.s.	Korporátní směnka	530 000	1 822	0
Penta Funding, a.s.	Korporátní směnka	490 000	16 347	18 229
Penta Funding, a.s.	Korporátní směnka	40 500	373	472

* Uvádí se forma, jakou byly finanční zdroje poskytnuty (např. úvěr, půjčka, směnka) a popis výše a způsobu stanovené sjednané úrokové sazby.

Ostatní poskytnutá plnění a protiplnění

Firma / jméno příjemce	Popis poskytnutého plnění*	Popis protiplnění**	Výše protiplnění **
Nebyly			

V účetním období nebyly poskytnuty finanční zdroje.

* Jedná se např. o následující typy plnění:

- v případě transakce typu kupní smlouva dodání movitých věcí (např. materiál, zboží, výrobky, hmotný majetek)
- v případě transakce typu zprostředkování výše zprostředkovatelské provize
- v případě typu transakce ručení částka, za kterou je ručeno

** Jedná se např. o následující typy protiplnění:

- úhrada v penězích
- zápočet na pohledávku
- vystavení směnky

Přehled o přijatém plnění a protiplnění v účetním období mezi propojenými osobami

Přijaté finanční zdroje

Firma / jméno poskytovatele	Popis přijatých finančních zdrojů*	Výše přijatých finančních zdrojů a úroků z nich**	Vyčíslená výše úroků za účetní období***	Uhrazená výše úroku za účetní období****
-----------------------------	------------------------------------	---	--	--

Nebyly

* Uvádí se forma, jakou byly finanční zdroje poskytnuty (např. úvěr, půjčka, směnka) a popis výše a způsobu stanovené sjednané úrokové sazby.

** Do počátečního stavu, zvýšení, snížení a konečného stavu se uvádí výše jistiny a úroků. Počáteční a konečný stav zahrnuje jistinu a vyúčtované, časově rozlišené nebo dohadně zúčtované úroky. Jako zvýšení jsou uváděny poskytnuté finanční zdroje v účetním období (peněžní i nepeněžní) a v účetním období vyúčtované, časově rozlišené nebo dohadně zúčtované úroky. Jako snížení jsou uváděny způsoby snížení jistiny a úroků v účetním období (např. splátky, zápočty).

*** Vyčíslená výše úroků za účetní období představuje v účetním období vyúčtované, časově rozlišené nebo dohadně zúčtované úroky.

**** Uhrazená výše úroků za účetní období představuje tu část vyúčtovaných, časově rozlišených nebo dohadně zúčtovaných úroků za účetní období, které byly v tomto účetním období uhrazeny (např. formou splátek, zápočtů).

Ostatní přijatá plnění a protiplnění

Firma / jméno poskytovatele	Popis přijatého plnění*	Výše přijatého plnění*	Popis plnění**
-----------------------------	-------------------------	------------------------	----------------

Nebyla

* Jedná se např. o následující typy plnění:

- v případě transakce typu kupní smlouva dodání movitých věcí (např. materiál, zboží, výrobky, hmotný majetek)
- v případě transakce typu zprostředkování výše zprostředkovatelské provize
- v případě typu transakce ručení částka, za kterou je ručeno

** Jedná se např. o následující typy protiplnění:

- úhrada v penězích
- zápočet na pohledávku
- vystavení směnky

4.5 Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající nebo mezi osobami ovládanými

V účetním období nebyly uzavřené žádné nové smlouvy mezi propojenými osobami.

Přehled uzavřených smluv mezi obchodní společností Jáchymov Property Management, a.s.:

Penta Funding, a.s., SK

- Předmětem obchodu je závazek dlužníka vystavit a odevzdat věřiteli vlastní směnky s dohodnutými doložkami a závazek věřitele zaplatit za vydání této směnky dlužníkovi hodnotu v dohodnuté částce.

4.6 Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma, a posouzení jejího vyrovnaní podle § 71 a § 72 ZOK

Představenstvo společnosti Jáchymov Property Management, a.s. prohlašuje, že ve sledovaném období nebyly z pohledu společnosti Jáchymov Property Management, a.s. a ovládající osobou uzavřeny smlouvy ani přijata opatření, která by byla nevýhodná nebo ze kterých by zúčastněným společností vznikla újma.

4.7 Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi osobami podle § 82 odst. 1 ZOK

Výhody:

Nabídka finančního zhodnocení byla nejlepší na trhu, proto ji společnost Jáchymov Property Management, a.s. využila a tím zhodnotí své finanční prostředky.

Nevýhody:

Nebyly.

V Praze dne 22. 3. 2019



MUDr. Eduard Bláha
člen představenstva

5 Prohlášení osoby odpovědné za výroční zprávu

MUDr. Eduard Bláha, člen představenstva obchodní společnosti Jáchymov Property Management, a.s.

Prohlašuji, že podle mého nejlepšího vědomí podává výroční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti za uplynulé účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

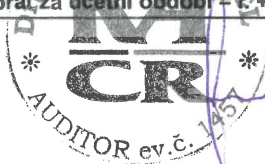
V Praze dne 15. května 2019



MUDr. Eduard Bláha
člen představenstva

6 FINANČNÍ ČÁST

Označ.	Text	ř.	Běžné období	Minulé období
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	0	0
II.	Tržby za prodej zboží	2	0	0
A.	Výkonová spotřeba	3	1 102	1 076
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4	0	0
2.	Spotřeba materiálu a energie	5	53	37
3.	Služby	6	1 049	1 039
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7	0	0
C.	Aktivace (-)	8	0	0
D.	Osobní náklady	9	1 412	1 367
1.	Mzdové náklady	10	1 106	1 061
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	306	306
2.1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	306	306
2.2	Ostatní náklady	13	0	0
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	253	253
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	253	253
1.1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	253	253
1.2	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17	0	0
2.	Úpravy hodnot zásob	18	0	0
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	0	0
III.	Ostatní provozní výnosy	20	0	0
1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	21	0	0
2.	Tržby z prodeje materiálu	22	0	0
3.	Ostatní provozní výnosy	23	0	0
F.	Ostatní provozní náklady	24	16	18
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	0	0
2.	Prodaný materiál	26	0	0
3.	Daně a poplatky	27	2	2
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	0	0
5.	Ostatní provozní náklady	29	14	16
*	Provozní výsledek hospodaření	30	-2 783	-2 714
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31	0	0
1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	0	0
2.	Ostatní výnosy z podílů	33	0	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	0	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	35	0	0
1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36	0	0
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	18 543	19 904
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	18 542	19 897
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	1	7
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	0	0
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	0	0
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	0	0
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	0	0
K.	Ostatní finanční náklady	47	56	55
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	18 487	19 849
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	15 704	17 135
L.	Daň z příjmů za běžnou činnost	50	2 984	3 256
1.	Daň z příjmů splatná	51	2 984	3 256
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	0	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	12 720	13 879
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	12 720	13 879
*	Čistý obrát za účetní období = ř. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	18 543	19 904



[Handwritten signature]

Označ.	Text	I.	Brutto	Korekce	Netto	Minulé období
	AKTIVA CELKEM	001	570 954	-631	570 323	562 244
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	0	0	0	0
B.	Stálá aktiva	003	1 137	-631	506	759
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	0	0	0	0
B.I. 1.	Nehmotné výsledky vývoje	005	0	0	0	0
2.	Ocenitelná práva	006	0	0	0	0
2.1	Software	007	0	0	0	0
2.2	Ostatní ocenitelná práva	008	0	0	0	0
3.	Goodwill (+/-)	009	0	0	0	0
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	0	0	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	0	0	0	0
5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012	0	0	0	0
5.2	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	0	0	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	1 137	-631	506	759
B.II. 1.	Pozemky a stavby	015	0	0	0	0
1.1	Pozemky	016	0	0	0	0
1.2	Stavby	017	0	0	0	0
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	1 137	-631	506	759
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019	0	0	0	0
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020	0	0	0	0
4.1	Pěstitelské celky trvalých porostů	021	0	0	0	0
4.2	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022	0	0	0	0
4.3	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	0	0	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	0	0	0	0
5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	0	0	0	0
5.2	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	0	0	0	0
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	0	0	0	0
B.III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	0	0	0	0
2.	Zapůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv	029	0	0	0	0
3.	Podíly - podstatný vliv	030	0	0	0	0
4.	Zapůjčky a úvěry - podstatný vliv	031	0	0	0	0
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	0	0	0	0
6.	Zapůjčky a úvěry - ostatní	033	0	0	0	0
7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034	0	0	0	0
7.1	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035	0	0	0	0
7.2	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036	0	0	0	0
C.	Oběžná aktiva	037	569 664	0	569 664	561 200
C.I.	Zásoby	038	0	0	0	0
C.I. 1.	Materiál	039	0	0	0	0
2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	0	0	0	0
3.	Výrobky a zboží	041	0	0	0	0
3.1	Výrobky	042	0	0	0	0
3.2	Zboží	043	0	0	0	0
4.	Mladé a ostatní zvířata a jejich skupiny	044	0	0	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045	0	0	0	0
C.II.	Pohledávky	046	716	0	716	430
C.II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	047	0	0	0	0
1.1	Pohledávky z obchodních vztahů	048	0	0	0	0
1.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	0	0	0	0
1.3	Pohledávky - podstatný vliv	050	0	0	0	0
1.4	Odloučená daňová pohledávka	051	0	0	0	0
1.5	Pohledávky - ostatní	052	0	0	0	0
1.5.1	Pohledávky za společníky	053	0	0	0	0
1.5.2	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054	0	0	0	0
1.5.3	Dohadné účty aktivní	055	0	0	0	0
1.5.4	Jiné pohledávky	056	0	0	0	0
C.II. 2.	Krátkodobé pohledávky	057	716	0	716	430
2.1	Pohledávky z obchodních vztahů	058	0	0	0	0
2.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	0	0	0	0
2.3	Pohledávky - podstatný vliv	060	0	0	0	0
2.4	Pohledávky - ostatní	061	716	0	716	430
2.4.1	Pohledávky za společníky	062	0	0	0	0
2.4.2	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063	0	0	0	0
2.4.3	Stát-daňové pohledávky	064	285	0	285	0
2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	431	0	431	430
2.4.5	Dohadné účty aktivní	066	0	0	0	0
2.4.6	Jiné pohledávky	067	0	0	0	0
C.II. 3.	Časové rozlišení aktiv	068	0	0	0	0
3.1	Náklady příštích období	069	0	0	0	0
3.2	Komplexní náklady příštích období	070	0	0	0	0
3.3	Příjmy příštích období	071	0	0	0	0
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	072	549 610	0	549 610	549 201
C.III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073	549 610	0	549 610	549 201
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074	0	0	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky	075	19 338	0	19 338	11 569
C.IV. 1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	5	0	5	6
2.	Peněžní prostředky na účtech	077	19 333	0	19 333	11 563
D.	Časové rozlišení aktiv	078	153	0	153	285
D. 1.	Náklady příštích období	079	153	0	153	285
2	Komplexní náklady příštích období	080	0	0	0	0
3	Příjmy příštích období	081	0	0	0	0



Označ.	Text	ř.	Netto	Minulé období
	PASIVA CELKEM	82	570 323	562 244
A.	Vlastní kapitál	83	552 323	545 040
A.I.	Základní kapitál	84	318 191	323 628
A.I. 1.	Základní kapitál	85	323 868	323 868
2.	Vlastní podíly (-)	86	-5 677	-240
3.	Změny základního kapitálu	87	0	0
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	88	28 172	28 172
A.II. 1.	Ážio	89	800	800
2.	Kapitálové fondy	90	27 372	27 372
2.1	Ostatní kapitálové fondy	91	27 372	27 372
2.2	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	92	0	0
2.3	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací	93	0	0
2.4	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	94	0	0
2.5	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	95	0	0
A.III.	Fondy ze zisku	96	0	0
A.III. 1.	Ostatní rezervní fondy	97	0	0
2.	Statutární a ostatní fondy	98	0	0
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	99	193 240	179 361
A.IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z minulých let (+/-).	100	193 240	179 361
2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	101	0	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	102	12 720	13 879
A.VI	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	103	0	0
B.+C.	Cizí zdroje	104	212	483
B.	Rezervy	105	0	0
B. 1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	106	0	0
2.	Rezerva na daň z příjmů	107	0	0
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	108	0	0
4.	Ostatní rezervy	109	0	0
C.	Závazky	110	212	483
C.I.	Dlouhodobé závazky	111	0	0
1.	Vydané dluhopisy	112	0	0
1.1	Vyměnitelné dluhopisy	113	0	0
1.2	Ostatní dluhopisy	114	0	0
2.	Závazky k úvěrovým institucím	115	0	0
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	0	0
4.	Závazky z obchodních vztahů	117	0	0
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	118	0	0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	119	0	0
7.	Závazky - podstatný vliv	120	0	0
8.	Odložený daňový závazek	121	0	0
9.	Závazky - ostatní	122	0	0
9.1	Závazky ke společníkům	123	0	0
9.2	Dohadné účty pasivní	124	0	0
9.3	Jiné závazky	125	0	0
C.II.	Krátkodobé závazky	126	212	483
1.	Vydané dluhopisy	127	0	0
1.1	Vyměnitelné dluhopisy	128	0	0
1.2	Ostatní dluhopisy	129	0	0
2.	Závazky k úvěrovým institucím	130	0	0
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131	0	0
4.	Závazky z obchodních vztahů	132	74	70
5.	Krátkodobé směnky k úhradě	133	0	0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134	0	0
7.	Závazky - podstatný vliv	135	0	0
8.	Závazky ostatní	136	138	413
8.1	Závazky ke společníkům	137	0	0
8.2	Krátkodobé finanční výpomoci	138	0	0
8.3	Závazky k zaměstnancům	139	67	67
8.4	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	34	33
8.5	Stát - daňové závazky a dotace	141	0	46
8.6	Dohadné účty pasivní	142	37	267
8.7	Jiné závazky	143	0	0
C.III.	Časové rozlišení pasiv	144	0	0
1.	Výdaje příštích období	145	0	0
2.	Výnosy příštích období	146	0	0
D.	Časové rozlišení pasiv	147	17 788	16 721
1.	Výdaje příštích období	148	0	0
2.	Výnosy příštích období	149	17 788	16 721



Příloha k účetní závěrce za rok 2018

1. Popis účetní jednotky

<i>Firma:</i>	Jáchymov Property Management, a.s.
<i>IČ:</i>	45359229
<i>Založení / vznik:</i>	Podpis zakladatelské listiny 27.4.1992, zápis do obchodního rejstříku 01.05.1992
<i>Sídlo:</i>	Antala Staška 510/38, Krč, 140 00 Praha 4, Česká republika
<i>Právní forma:</i>	akciová společnost
<i>Spisová značka:</i>	oddíl B, vložka 17790, Městský soud v Praze
<i>Hospodářský rok</i>	1.1.2018 až 31.12.2018
<i>Předmět podnikání:</i>	- spravovat kupní cenu za prodaný podnik a - pořizovat dluhové cenné papíry držené do splatnosti
<i>Základní kapitál:</i>	Základní kapitál činí 323 868 000 a je plně splacen (další rozbor viz tabulková část přílohy)

Změny a dodatky provedené v uplynulém účetním období v obchodním rejstříku:
V roce 2018 nedošlo k žádným změnám v obchodním rejstříku.

Popis organizační struktury podniku:
Společnost tvoří představenstvo a dozorčí rada. Společnost nemá žádné zaměstnance na hlavní pracovní poměr.

Způsob jednání za společnost:
Za společnost jedná samostatně člen představenstva.

Prokura:
Prokura nebyla v roce 2018 udělena.

Dozorčí orgány v průběhu účetního období:

Ing. Zdeněk Kubát	člen dozorčí rady	od 27.6.2014	do 31.12.2018
-------------------	-------------------	--------------	---------------

Statutární orgán v průběhu účetního období:

MUDr. Eduard Bláha	člen představenstva	od 10.2.2016	do 31.12.2018
--------------------	---------------------	--------------	---------------

2. Informace o použitých účetních metodách, obecních účetních zásadách a způsob oceňování

Společnost aplikuje účetní metody v souladu s platnými účetními předpisy a zpracovanými vnitřními směrnici. Uvádíme přehled metodiky těch oblastí, pro které má společnost věcnou náplň.

1) Zásoby

Společnost účtuje o zásobách metodou "B". Zásoby se oceňují metodou průměrných cen. Zůstatek na skladě k rozvahovému dni je 0,--

2 A) Odpisování

V souladu odpisovým plánem jsou v účetnictví zachyceny účetní odpisy. Pro účely daně z příjmů jsou aplikovány lineární odpisy v souladu se zákonem o daních z příjmů.

2 B) Opravné položky

V souladu s platnými účetními předpisy společnost posuzuje výši ocenění příslušných aktiv. Podle vnitřní směrnice, jsou stanoveny podmínky pro účtování opravných položek k neuhrazeným pohledávkám dle zákona o rezervách. V roce 2018 společnost netvořila žádné opravné položky k pohledávkám. Stav pohledávek k 31.12.2018 je Kč 0,--.

3) Transakce v cizích měnách

Transakce uskutečněné v cizí měně se přepočítávají na funkční měnu na základě směnného kurzu platného v den účtování. Kurzové zisky a ztráty, které vyplývají z těchto operací a z přepočtu aktiv a závazků evidovaných v cizích měnách směnným kurzem ke konci účetního období se vykazují ve výkazu zisků a ztrát.

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

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku.

4. Rozvaha - v tis. Kč

AKTIVA

B. Dlouhodobý hmotný, nehmotný majetek

Položka	Pořizovací cena	Oprávky	Zůstatková cena
Automobily	1 137	631	506
Celkem	1 137	631	506

Majetek společnosti není zatížen žádnými zástavními právy a není používán k ručení.

C. Oběžná aktiva

C.II.2. Krátkodobé pohledávky

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2018
Stát-daňové pohledávky	285
Krátkodobé poskytnuté zálohy	431
Celkem	716

Poskytnuté zálohy

Patria Finance, a.s. Kč 431 tis. – záloha z titulu zpětného odkupu akcií.

C.III. Krátkodobý finanční majetek

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2018
Dluhové cenné papíry FZ03018	0
Dluhové cenné papíry FZ03019	0
Dluhové cenné papíry FZ03328	549 610
Celkem	549 610

V průběhu roku 2018 došlo k vypořádání směnky společnosti PENTA Funding, a.s., pořízené dne 24.11.2017 se splatností ke dni 24.5.2018. Pořizovací cena směnky byla Kč 40 500 tis. (jmenovitá hodnota směnky Kč 40 972 tis.). Výnos ze směnky za rok 2018 činí Kč 373 tis.. Domicilem směnky byla PrivatBanka, a.s., efektivní úroková sazba činila 2,35% p.a..

V průběhu roku 2018 došlo k vypořádání směnky společnosti PENTA Funding, a.s., pořízené dne 24.11.2017 se splatností ke dni 26.11.2018. Pořizovací cena směnky byla Kč 490 000 tis. (jmenovitá hodnota směnky Kč 508 229 tis.). Výnos ze směnky za rok 2018 činí Kč 16 347 tis.. Domicilem směnky byla PrivatBanka, a.s., efektivní úroková sazba činila 3,70% p.a..

Jáchymov Property Management, a.s., Antala Staška 510/38, Krč, 140 00 Praha 4

DIČ: CZ45359229, zapsaná v Obchodním rejstříku Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 17790

Společnost k 31.12.2018 vykazuje 1 směnku:

Směnka v pořizovací hodnotě směnky Kč 530 000 tis.. Jmenovitá hodnota směnky činí Kč 549 610 tis., částka Kč 1 822 tis. představuje výnos ze směnky za rok 2018. Trasant směnky je společnost PENTA Funding, a.s. se sídlem Digital Park II, Einsteinova 25, Bratislava 851 01, Slovensko. Směnka byla pořízena dne 28.11.2018, splatnost směnky je 366 dní od data vystavení (tj. 28.11.2019). Domicilem směnky je PrivatBanka, a.s., efektivní úroková sazba činí 3,70% p.a.

C.IV. Peněžní prostředky

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2018
Peníze	5
Účty v bankách	19 333
Celkem	19 338

Účty jsou vedeny u:

Komerční banka, a.s. číslo účtu 43-8393260247/0100 – běžný účet

PrivatBanka, a.s. na Slovensku – běžný účet

Equa bank a.s. – běžný účet

Equa bank a.s. – spořicí účet

MONETA Money Bank, a.s. - běžný účet

MONETA Money Bank, a.s. – spořicí účet

Společnost neměla otevřené žádné derivátové pozice.

D. Časové rozlišení aktiv**D.I. Časové rozlišení**

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2018
Náklady příštích období	153

Poplatek za pořízení směnky Kč 144 tis., ostatní Kč 9 tis..

Jáchymov Property Management, a.s., Antala Staška 510/38, Krč, 140 00 Praha 4

DIČ: CZ45359229, zapsaná v Obchodním rejstříku Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 17790

PASIVA**A. Vlastní kapitál**

Stav k 31.12.2018

552 323**A.I.1. Základní kapitál****323 868**

Základní kapitál společnosti k 31.12.2018 představuje 323 868 ks akcií v nominální hodnotě 1 000,-- Kč, je plně splacen a za prezentovaná období beze změny, tj. v celkové výši 323 868 tis. Kč.

A.I.2. Vlastní podíly**-5 677**

Společnost Jáchymov Property Management, a.s. v roce 2018 vykoupila vlastní akcie a to 3 114 ks.

A.II. Ážio a kapitálové fondy**28 172**

Emisní ážio

800

Ostatní kapitál.fondy

27 372

Na základě rozhodnutí valné hromady ze dne 26.06.2018 bylo rozhodnuto o rozdělení hospodářského výsledku za rok 2017 ve výši Kč 13 879 tis.. Valná hromada rozhodla o přidělu ve výši Kč 13 879 tis. do nerozděleného zisku min. let.

Jiné fondy jsou tvořeny zbytkovým zůstatkem dotací a peněžních darů, které společnost přijala v době před prodejem podniku, kdy její hlavní činností bylo poskytování léčebné lázeňské péče.

A.IV. Výsledek hospodaření min. let**193 240****B.+C. Cizí zdroje****C.II. Krátkodobé závazky**

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2018
Závazky z obchodních vztahů	74
Závazky k zaměstnancům	67
Závazky ze soc. a zdr. pojištění	34
Stát – daňové závazky a dotace	0
Krátkodobé přijaté zálohy	0
Dohadné účty pasivní	37
Celkem	212

5. Výkaz zisku a ztráty

VI. Výnosové úroky a podobné výnosy **18 543**

Stav k 31.12.2018 úroky ze směnek (viz. Bod C.III.) 18 542
Bankovní úroky 1

A.2. Spotřeba materiálu a energie

Druh nákladu	Stav k 31.12.2018
Režijní materiál	53
Celkem	53

A.3.. Služby

Druh nákladu	Stav k 31.12.2018
Opravy a udržování	14
Náklady na služby nemat.povahy	318
Náklady na poradenské služby	696
Ostatní služby	21
Celkem	1049

D. Osobní náklady

Druh nákladu	Stav k 31.12.2018
Mzdové náklady	206
Odměny stat.orgánům-představenstvo	840
Odměny stat.orgánům-dorozčí rada	60
Náklady na soc. a zdr. pojištění	306
Sociální náklady	0
Celkem	1 412

Společnost v roce 2018 ani v roce 2017 neměla žádné zaměstnance na HPP, ale pouze pracovníky na DPP. V roce 2018 jsou mzdové náklady tvořeny zejména odměnami statutárních orgánů společnosti a odměnami v rámci DPP ve výši Kč 206 tis..

Jáchymov Property Management, a.s., Antala Staška 510/38, Krč, 140 00 Praha 4
DIČ: CZ45359229, zapsaná v Obchodním rejstříku Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 17790

L. Daň z příjmů za běžnou činnost

Popis	Částka
Zisk před zdaněním	15 705
Daňová sazba	19%
Vypočtená daň	2984
Celkem daňová povinnost	-313

Hospodaření společnosti vykazuje k rozvahovému dni 31.12.2018 zisk před zdaněním Kč 15 705 tis. po mimoúčtních úpravách základu daně daň činí Kč 2 984 tis..

K 31.12.2018 nemá společnost žádný titul pro vznik odložené daně.

K 31.12.2018 společnost neeviduje žádné podmíněné závazky.

6. Transakce se spřízněnými stranami

Spřízněnými osobami se rozumí společnost INVEST KAPA, a.s. a ostatní společnosti Skupiny PENTA INVESTMENTS, členové představenstva společnosti, členové dozorčí rady společnosti, osoby blízké těmto členům a společnosti se stejnými členy vedení. Majoritním vlastníkem společnosti je INVEST KAPA, a.s..

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

Jméno/Firma	Podíl v %	
	Běžné období	Min.období
*INVEST KAPA, a.s., Dunajská Lužná, administrativna budova PD, PSČ 900 42, Slovenská republika	93,27%	93,27%
Ostatní drobní akcionáři	6,73%	6,73%

*Společnost PENTA FIRST FUND LIMITED, se sídlem 28 Oktovriou, 319, KANIKA BUSINESS CENTER, 2. poschodí, P.C. 3105, Limassol, Kypr a většinový společník společnost INVEST KAPA, a.s. se dohodly, že společnost PENTA FIRST FUND LIMITED bude na základě písemného zmocnění vykonávat veškerá akcionářská práva ve smyslu §180, odst. I obchodního zákoníku, a to dle vlastního uvážení.

Společnost PENTA FIRST FUND LIMITED je ovládána společností Penta Investments Limited, registrační číslo: HE 158 996, sídlo: 212 Agias Phylaxeos & Polygnostou Street, C & I Center (Building), 2nd Floor, 3082 Limassol, Kypr, tato je ovládána společností Penta Investments Limited, registrační číslo: 109 645, sídlo: 17 The Esplanade, St. Helier, Jersey, JE2 3QA a tato je ovládána společností Penta Investments Group Limited, registrační číslo: 112 251, sídlo 17 The Esplanade, St. Helier, Jersey, JE2 3QA.

Ovládací smlouva nebo smlouva o převodech zisku a povinnosti z nich vyplývající uzavřeny nebyly.

Jáchymov Property Management, a.s., Antala Staška 510/38, Krč, 140 00 Praha 4

DIČ: CZ45359229, zapsaná v Obchodním rejstříku Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 17790

V roce 2018 byly vyplaceny odměny dozorčí radě a představenstvu ve výši 900 tis. Kč (2017: 900 tis. Kč).

V roce 2018 (ani v roce 2017) nebyly uzavřeny žádné nové smlouvy s propojenými osobami.

V průběhu roku 2018 došlo k vypořádání dvou smének společnosti Penta Funding, a.s.:
ve jmenovité hodnotě Kč 40 972 tis., pořízené dne 24.11.2017 se splatností ke dni 24.5.2018
a
ve jmenovité hodnotě Kč 508 229 tis., pořízené dne 24.11.2017, se splatností ke dni
26.11.2018.

V průběhu roku 2018 došlo k nákupu jedné směnky společnosti Penta Funding, a.s., ve
jmenovité hodnotě Kč 549 610 tis., která byla pořízena dne 28.11.2018 se splatností ke dni
28.11.2019.

V Praze 13. května 2019



MUDr. Eduard Bláha
člen představenstva

