MAZARS

Jáchymov Property Management, a.s.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O OVĚŘENÍ ZPRÁVY O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI A VÝROČNÍ ZPRÁVY K 31. PROSINCI 2013

'eport wirtschaftsprüferbericht rapport d´audit zpráva auditora auditors´ re
pport d´audit auditors´ report wirtschaftsprüferbericht zpráva auditora ra
irtschaftsprüferbericht zpráva auditora auditors´report rapport d´audit wi
it wirtschaftsprüferbericht zpráva auditora auditors´report rappo

Na základě upozornění ČNB byly ve Výroční zprávě 2013 Odstraněny tyto nedostatky:

1. Na str. 14 Textové části doplněna informace o výboru pro audit dle § 44 zákona č. 93/2009 Sb.,
   Informace o výboru pro audit
   Vzhledem k tomu, že společnost nemá zřízen výbor pro audit podle § 44 zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech ve znění pozdějších předpisů, výkon jeho činností vykonává dozorčí rada společností.
   Auditor plní své povinnosti podle § 45 odst. 1 zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech ve znění pozdějších předpisů dozorčí radě společnosti.

2. Na str. 11 v první větě – vypuštěna slova: „*a jeho konsolidačního celku*".

   Na str. 20 ve Zprávě o vztazích mezi propojenými osobami doplněna výše podílu ovládající osoby 92,63 %.

3. Na str. 21 opravena chybná výše podílu společnosti Penta First Fund na Emitentovi na výši 92,63 %.

MAZARS

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření zprávy o vztazích mezi propojenými osobami a výroční zprávy k 31. prosinci 2013 společnosti Jáchymov Property Management, a.s.

Identifikační údaje:

Obchodní firma:	Jáchymov Property Management, a.s.
IČ:	453 59 229
Sídlo:	Hvožďanská 2053/3 148 00 Praha
Rozvahový den:	31. prosince 2013
Ověřované období:	od 1. ledna 2013 do 31. prosince 2013
Datum vyhotovení zprávy:	1. dubna 2014
Auditoři:	Mazars Audit s.r.o. Číslo oprávnění 158 Pavel Škraňka Číslo oprávnění 2025

MAZARS

Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře společnosti Jáchymov Property Management, a.s.

Zpráva o účetní závěrce

Na základě provedeného auditu jsme dne 1. dubna 2014 vydali k účetní závěrce, která je součástí této výroční zprávy, zprávu následujícího znění:

„Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Jáchymov Property Management, a.s., která se skládá z výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2013, výkazu souhrnného výsledku za rok končící 31. prosince 2013, výkazu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2013 a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2013 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti Jáchymov Property Management, a.s. jsou uvedeny v bodě 5 přílohy této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti Jáchymov Property Management, a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy finančního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

Naší odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní

jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Jáchymov Property Management, a.s. k 31. prosinci 2013 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2013 v souladu s Mezinárodními standardy finančního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na skutečnost uvedenou v bodě 5 přílohy účetní závěrky týkající se splatnosti směnky držené společností a dalšího pokračování činnosti účetní jednotky. Tato skutečnost nepředstavuje výhradu."

Zpráva o ověření zprávy o vztazích mezi propojenými osobami

Ověřili jsme věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti Jáchymov Property Management, a.s. za rok končící 31. prosince 2013 sestavené podle zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku.

Za sestavení zprávy o vztazích mezi propojenými osobami je odpovědný statutární orgán společnosti. Odpovědností statutárního orgánu společnosti je též posouzení vhodnosti a přijatelnosti použitého legislativního rámce pro sestavení zprávy o vztazích mezi propojenými osobami za rok končící 31. prosince 2013. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření stanovisko k této zprávě o vztazích.

Ověření jsme provedli v souladu s AS č. 56 Komory auditorů České republiky. Tento standard vyžaduje, abychom plánovali a provedli ověření s cílem získat omezenou jistotu, že zpráva o vztazích neobsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti. Ověření je omezeno především na dotazování pracovníků společnosti a na analytické postupy a výběrovým způsobem provedené prověření věcné správnosti údajů. Proto toto ověření poskytuje nižší stupeň jistoty než audit. Audit jsme neprováděli, a proto nevyjadřujeme výrok auditora.

Na základě našeho ověření jsme nezjistili žádné skutečnosti, které by nás vedly k domněnce, že zpráva o vztazích mezi propojenými osobami společnosti Jáchymov Property Management, a.s. za rok končící 31. prosince 2013 obsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti.

MAZARS

Zpráva o ověření výroční zprávy

Ověřili jsme soulad výroční zprávy společnosti Jáchymov Property Management, a.s. k 31. prosinci 2013 s účetní závěrkou, která je obsažena v této výroční zprávě. Za správnost výroční zprávy je zodpovědný statutární orgán společnosti. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

Ověření jsme provedli v souladu s mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl ověření tak, aby získal přiměřenou jistotu, že informace obsažené ve výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Jsme přesvědčeni, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.

Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě společnosti Jáchymov Property Management, a.s. k 31. prosinci 2013 ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

Praha, 1. dubna 2014

Mazars Audit s.r.o.
Číslo oprávnění 158
Pobřežní 620/3
186 00 Praha 8

Zastoupená:

Milan Prokopius
Partner

Pavel Škraňka
Auditor, číslo oprávnění 2025

Jáchymov Property Management, a.s., IČ: 45359229,
Hvožďanská 2053/3, 148 00 Praha,

Výroční zpráva za rok 2013

individuální

OBSAH:

1 ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI 2
2 PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ ÚČETNÍ JEDNOTKY 3
3 SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI 4
3.1 Údaje o emitentovi 4
3.2 Přehled podnikání 4
3.3 Popis trhů 4
3.4 Základní kapitál 4
3.5 Hlavní akcionáři 5
3.6 Osoby s řídící pravomocí 6
3.7 Finanční údaje 9
3.8 Organizační struktura 9
3.9 Nemovitosti, stroje a zařízení 10
4 TEXTOVÁ ČÁST 11
4.1 Důležité události ve vývoji podnikání 11
4.2 Provozní a finanční přehled 11
4.3 Zdroje kapitálu 12
4.4 Přehled hlavních investic, údaje o budoucích investicích 12
4.5 Zaměstnanci 12
4.6 Popis práv a povinností spojených s příslušným druhem akcie 12
4.7 Číselné údaje a informace o všech peněžitých a nepeněžitých příjmech, které přijaly za účetní období osoby s řídící pravomocí od emitenta a od osob ovládaných emitentem 13
4.8 Číselné údaje a informace o počtu akcií představujících podíl na emitentovi, které jsou ve vlastnictví osob s řídící pravomocí emitenta, včetně osob těmto osobám blízkých 13
4.9 Principy odměňování osob s řídící pravomocí emitenta 13
4.10 Další informace 14
5 SAMOSTATNÁ ČÁST 15
5.1 Informace týkající se záležitostí podle § 118 odst. 5 a) – l) zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu 15
5.2 Informace týkající se záležitostí § 118 odst. 4 písm. b), c), e), j) zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu 17
6 Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládají osobou 20
6.1 Seznam propojených osob 20
6.2 Přehled o poskytnutém plnění a protiplnění v účetním období mezi propojenými osobami 22
6.3 Smlouvy uzavřené mezi propojenými osobami v účetním období 23
7 Údaje o osobách odpovědných za výroční zprávu 25
8 FINANČNÍ ČÁST 26

1 ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI

Vážení akcionáři,

stejně jako v předchozích dvou letech plnilo představenstvo povinnosti emitenta cenných papírů a komunikovalo s ČNB, Burzou i akcionáři. Zvláště poslední ze zmíněných agend enormně narostla. Přibývá případů dědických řízení, stejně jako drobných akcionářů, jenž jsou mateni dopisy zájemců o koupi akcií. Ti totiž účelově zaměňují stávající společnost, spravující kupní cenu za lázně, s novým provozovatelem původních lázní. S odvoláním na problémy lázeňství nabízejí drobným akcionářům odkup akcií, jenž je má za zhruba dvoutřetinovou cenu údajně zbavit rizika krachu lázní a úplné ztráty hodnoty jejich akcií. Takoví akcionáři se dožadují vysvětlení u společnosti. Většinou až tehdy zjistí, že lázeňský podnik byl na přelomu roku 2010 a 2011 prodán a společnost pro ně zpravuje kupní cenu, jenž je i velmi zajímavě zhodnocována.

Nadále dobíhaly aktivity navazující na prodej podniku, jako výplata dividend, agenda okolo snížení základního kapitálu společnosti o nabyté vlastní akcie a zvýšení podílů jednotlivých akcionářů. Vedle mzdových prostředků a nákladů na vedení účetnictví či audit jsou hlavní nákladovou položkou společnosti výdaje na právní úkony spojené s povinnostmi emitenta.

Naproti tomu jedinou zásadní výnosovou položkou je účtování o 7% zhodnocení převážné části prostředků z prodeje podniku prostředků směnky společnosti Penta First Fund Limited, kterou pro společnost zprostředkovala Privatbanka. Záměrně mluvím o účtování, protože výnos si společnost na účet připíše až najednou po splacení celé směnky v závěru roku 2014.

Jako člověk, který zůstal aktivní v bývalé oblasti podnikání společnosti- v lázeňství- musím znovu konstatovat, že rozhodnutí valné hromady o prodeji podniku a nahrazení jeho hodnoty přijatou kupní cenou, vyznívá ve světle současných problémů oboru velmi prozíravě.

Přesto je představenstvo přesvědčeno, že po splacení směnky je třeba učinit rozhodnutí o přípravě likvidace společnosti co nejdříve, aby mohlo k vypořádání akcionářů dojít v průběhu roku 2015. Do té doby by společnost měla v ideálním případě zjednodušit svou agendu stažením akcií z veřejného obchodování, aby eliminovala tlaky dezorientovaných drobných akcionářů.

V Praze, 01-04-2014

MUDr. Eduard Bláha
předseda představenstva

2 PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ ÚČETNÍ JEDNOTKY

Ani v roce 2014 nebude společnost vyvíjet žádné strategické podnikatelské aktivity a obchodní činnost. Zaměří se na přepracování všech statutárních dokumentů do podoby odpovídající nové legislativě. V závěru roku společnost inkasuje hotovost z tříleté směnky, a proto představenstvo na letošní řádné valné hromadě navrhne zahájit přípravy na diskutovanou likvidaci společnosti a výplatu likvidačního zůstatku akcionářům v roce 2015.

Dosud se ale nepotvrdilo očekávání, že po nechvalně známé amnestii presidenta Klause, jenž osvobodila i aktéry kauzy KTP Quantum, dojde k odblokování zajištěných akcií majoritního akcionáře. Pokud se tak nestane do termínu valné hromady a návrh na zahájení příprav procesu likvidace v roce 2015 by nebyl valnou hromadou přijat, tak představenstvo navrhne další smysluplné zhodnocení přijaté kupní ceny obdobnou směnkou jako dosud případně developerskou a realitní činností.

3 SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI

3.1 Údaje o emitentovi

Obchodní společnost:	**Jáchymov Property Management, a.s.**
Sídlo:	**Hvožďanská 2053/3, 148 00 Praha**
IČ:	453 59 229
Zápis v obchodním rejstříku:	**Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 17790**
Založen/ Vznik:	Zakladatelská listina FNM ČR, zápis do obchodního rejstříku 1. 5. 1992
Právní forma:	akciová společnost
Právní předpisy:	Zákony ČR
Internetová adresa:	http://www.jachymovpm.cz
Telefon:	*251 034 034*

3.2 Přehled podnikání

Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

3.3 Popis trhů

Společnost pouze spravuje přijatou kupní cenu za prodej podniku. Emitent nezavádí nové produkty či služby.

Pro emitenta neexistuje žádná míra závislosti na patentech nebo licencích.

3.4 Základní kapitál

Druh:	akcie kmenová
Forma:	na majitele
Podoba:	zaknihovaná
ISIN:	CS0008446753, 770980000572
Počet kusů:	323 868
Jmenovitá hodnota:	1 000 Kč
Celkový objem emise:	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. RM-SYSTÉM, česká burza CP a.s.

Emitent má k 31. prosinci 2013 v držení 0 ks akcií.

3.5 Hlavní akcionáři

Obchodní jméno	*akcie*	*1 %*
Jáchymov Property Management, a. s.	323 868	3 238,68

Obchodní firma Jméno, příjmení	*Sídlo Bydliště*	*IČ*	*%*	*Poznámka*
IVEST KAPA, a.s.*	Dunajská Lužná SK	35734426	92,63%	
Jáchymov Property Management, a. s.	Hvožďanská 2053/3, Praha 4, 148 00	45359229	0%	
Ostatní drobní akcionáři			7,37%	
CELKEM			100,00	

* *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.*

Případné kontrolní mechanizmy tohoto vztahu nejsou emitentovi známy.

3.6 Osoby s řídící pravomocí

Dozorčí rada a.s. – předseda

Jméno a příjmení	*Datum narození*	*Den vzniku členství v DR*
MUDr. Václav Jirků	**10.05.1972**	**31.10.2011**
- vystudoval 1. Lékařská fakulta UK, 12 let praxe v řídících funkcích		

Účast v orgánech jiných společností: **Stav k 31. 12. 2013** **Společenství vlastníků jednotek domu** čp. 811, ul. Nobelova, Praha 6 – Vokovice předseda výboru **Lekia a.s.** v likvidaci - člen dozorčí rady - rozhodnutím jediného akcionáře ze dne 21.11.2010 byla společnost zrušena s likvidací a jmenován likvidátor společnosti ke dni 1.12.2011 **ČESKÁ LÉKÁRNA HOLDING, a.s.** - člen dozorčí rady **PetCenter CZ s.r.o. - jednatel** **ReproGenesis a.s. - předseda dozorčí rady** **ViaPharma s.r.o.** - jednatel	**V předešlých 5 letech** **Lékárna u Polikliniky a.s.** člen dozorčí rady – vymazána 31.12.2009, **Steelco a.s.** v likvidaci člen představenstva - Společnost ke dni 23.07.2009 zanikla. **RIVERHILL a.s.** člen představenstva **SIMPSONS a.s.** člen dozorčí rady – vymazána 31.12.2009 **REAL 1 a.s.** člen dozorčí rady – vymazána 31.12.2009 **CONDUCT s.r.o.** jednatel **CLANTON a.s.** v likvidaci - člen představenstva - Společnost byla zrušena rozhodnutím jediného akcionáře při výkonu působnosti valné hromady dne 30.3.2010 ke dni 1.4.2010 a tímto dnem 1.4.2010 vstoupila do likvidace. Vymazává se ke dni nabytí právní moci rozhodnutí o výmazu z obchodního rejstříku. Právním důvodem výmazu je skončení likvidace. Vymazává se ke dni nabytí právní moci rozhodnutí o výmazu z obchodního rejstříku. Právním důvodem je skončení likvidace. Vymazána 10.1.2013. **PWA Corporation a.s. – člen dozorčí rady,** vymazána 31.08.2012 **AeskuLab Holding, a.s.** – předseda představenstva, vymazána 1.9.2013 fúze společnosti **Pharma 4, a.s.** – člen dozorčí rady, vymazána 31.8.2012 **Klatovské zdraví a.s.** – člen dozorčí rady, vymazána 31.8.2012 **AeskuLab Holding a.s.** IČ 27422194– předseda představenstva, vymazána 1.9.2013 **Česká lékárna, a.s.** - předseda dozorčí rady, vymazána 1.11.2013 **Mediclinic a.s.** – člen dozorčí rady

Dozorčí rada a.s. – členové

Jméno a příjmení	*Datum narození*	*Den vzniku členství v DR*
Ing. Martin Kadlec	**14.08.1967**	**31.10.2011**
- vystudoval VŠZ Praha, 13 let praxe v řídících funkcích		

Účast v orgánech jiných společností: **Stav k 31. 12. 2013** **Nebeský klid, a.s.** – místopředseda představenstva **Jižní vodárenská, a.s.** - člen dozorčí rady **Merlot Grands Vins, a.s.** – člen dozorčí rady **Highest Investment, a.s.** – předseda dozorčí rady **InterTechnoTrade Group, SE** – člen představenstva	**V předešlých 5 letech** **Východočeská vodárenská a.s.** předseda představenstva, vymazána 23.12.2009 **Česká infrastrukturní, a.s.** – předseda představenstva **Bílé Karpaty s.r.o.** – člen dozorčí rady **GLADIOLUS, a.s.** v likvidaci – člen představenstva

URANIUM INDUSTRY, a.s. – člen představenstva **Výzkumný ústav nerostných surovin s.r.o.** – jednatel **Prevalent Services s.r.o.** - jednatel	- Valná hromada společnosti Gladiolus, a.s., se sídlem Praha 7 - Bubeneč, Ovenecká 363/30, PSČ 170 00, IČ: 281 92 893, rozhodla dne 10.12.2012 o zrušení společnosti s likvidací ke dni 1.1.2013, vymazána 2.12.2013.

Jméno a příjmení	*Datum narození*	*Den vzniku členství v DR*
Ing. Peter Andits	**24.7.1982**	**31.10.2011**
- vystudoval VŠE, 6 let praxe v řídících funkcích		
Účast v orgánech jiných společností: **Stav k 31. 12. 2013** **ČESKÁ LÉKÁRNA HOLDING**, a.s. člen představenstva **ReproGenesis a.s.** člen představenstva **proRGklinik s.r.o.** - jednatel **TULAROSA a.s.** člen dozorčí rady **Dr. Max BDC, s.r.o.** - jednatel	**V předešlých 5 letech** **AeskuLab Holding, a.s.** člen dozorčí rady, vymazána 1.9.2013 **KELADONE a.s.** v likvidaci - člen dozorčí rady - Rozhodnutím jediného akcionáře při výkonu působnosti valné hromady společnosti ze dne 29.2.2012 byla společnost zrušena s likvidací a jmenován likvidátor, a to ke dni 1.3.2012 **TES VSETÍN, a.s.** člen dozorčí rady, vymazána 1.12.2011 **MEZSERVIS a.s.** člen dozorčí rady, vymazána 1.12.2011 **Pharma 4, a.s.** člen dozorčí rady, vymazána 31.08.2012 **Klatovské zdraví a.s.** člen dozorčí rady, vymazána 31.12.2012 **PWA Corporation a.s.** – člen dozorčí rady, vymazána 31.12.2012 **Mediclinic a.s.** 2. místopředseda představenstva **Dům zdraví BIOREGENA, s.r.o.** jednatel **Česká lékárna,a.s.** místopředseda dozorčí rady, vymazána 1.11.2013

Dozorčí rada má tři členy, které volí valná hromada. Funkční období jednotlivých členů dozorčí rady je pět let.

Pracovní adresa je shodná se sídlem emitenta.

Společné prohlášení dozorčí rady:

Veškeré odsouzení za podvodné trestné činy nejméně za předešlých 5 let: nebyli *odsouzeni.*
Veřejné obvinění nebo sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů: žádné.
Možné střety zájmů: nejsou *známy* žádné možné střety zájmů, které by vyplývaly z pozice v dozorčí radě.

Představenstvo a.s. – předseda

Jméno a příjmení	*Datum narození*	*Den vzniku členství v DR*
MUDr. Eduard Bláha	**29.8.1970**	**16.2.2011**
- vystudoval LFUK , 19 let praxe v řídících funkcích		

Účast v orgánech jiných společností: **Stav k 31. 12. 2013** **Energie Jáchymov s.r.o.** – jednatel **Léčebné lázně o.p.s.** – předseda dozorčí rady **Mediclinic a.s.** – předseda dozorčí rady **Svaz léčebných lázní ČR** – prezident **Léčebné lázně Jáchymov a.s.** – předseda představ. **Lázně Luhačovice, a.s.** – místopředseda představenstva **Balneologický institut Karlovy Vary, o.p.s.** – člen správní rady **MAS Krušné hory, o.p.s.** – člen dozorčí rady	**V předešlých 5 letech** PARK, družstvo – předseda představenstva

Představenstvo a.s. – členové

Jméno a příjmení	*Datum narození*	*Den vzniku členství v DR*
Ing. Zdeněk Kubát	**16.06.1966**	**21.09.2011**
- vystudoval VŠ zemědělskou, 22 let praxe v řídících funkcích		

Účast v orgánech jiných společností: **Stav k 31. 12. 2013** **OAKFIELD a.s.** – statutární orgán - představenstvo **AB Facility Group a.s.** – předseda představenstva **AB Facility a.s.** – předseda dozorčí rady	**V předešlých 5 letech** **Whitelines Industries a.s.** – předseda představ. **Realitní developerská, a.s.**– předseda představ. **Sky Venture a.s.** – předseda představenstva **Penta Investments, s.r.o.** – člen představenstva, vymazána 24.02.2009 **RIVERHILL a.s.** – předseda dozorčí rady **ALICELA a.s.** – předseda dozorčí rady **Eleanora, a.s.** – předseda představenstva, **TRIODYN MEZ Brumov, a.s.** –člen dozorčí rady **SALVIS REAL ESTATE a.s.** – člen dozorčí rady **TULAROSA a.s.** – člen představenstva **Letiště Vodochody a.s.** – člen představenstva

Ing. Dominika Očovanová (provdaná Kalinová)	**28.12.1982**	**16.02.2011**
- vystudovala VŠE, 6 let praxe v řídích funkcích		

Účast v orgánech jiných společností: **Stav k 31. 12. 2013** **OAKFIELD a.s.** člen dozorčí rady **TULAROSA a.s.** předseda dozorčí rady **AB Facility a.s.** člen představenstva **AB Facility Group a.s.** – člen představenstva	**V předešlých 5 letech** **Eleanora, a.s.** člen představenstva **MobilKom, a.s.** místopředseda představenstva **Nový úklid, a.s.** člen představenstva **TOMPEX a.s.** člen představenstva

Představenstvo má tři členy. Členy představenstva volí a odvolává dozorčí rada. Funkční období jednotlivých členů představenstva je pět let.

Pracovní adresa je shodná se sídlem emitenta.

Společné prohlášení představenstva:

Veškeré odsouzení za podvodné trestné činy nejméně za předešlých 5 let: nebyli *odsouzeni.* Veřejné obvinění nebo sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů: žádné. Možné střety zájmů: nejsou *známy* žádné možné střety zájmů, které by vyplývaly z pozice v představenstvu.

V průběhu účetního období nedošlo ke změnám v dozorčí radě ani ve statutárních orgánech.

Údaje o pracovních a jiných smlouvách
Společnost nemá žádné zaměstnance v hlavním pracovním poměru. V roce 2013 byly uzavřeny 3 dohody o provedení práce a to na administrativní činnost.

Vedoucí osoby
Nejsou.

Pracovní adresa je shodná se sídlem emitenta.

Kontrolní výbor a výbor pro odměny – nebyl ustanoven.

3.7 Finanční údaje

Dividendová politika – společnost nemá v současné době žádnou ekonomickou činnost a výnos ze směnky reálně získá až s její splatností, proto neplánuje a ani nemůže přistoupit k výplatě dividend.

Údaje o státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za účetní období, která mohla mít nebo měla významný vliv na finanční situaci emitenta – emitent nevede žádné soudní spory, které by mohly významně ovlivnit jeho finanční situaci.

Zisk na akcii (v Kč)

Ukazatel	*r. 2012*	*r. 2013*
Zisk na 1 akcii za JPM, a.s.	78,15	78,65

V posledních třech účetních obdobích nedošlo ke změně počtu akcií.

3.8 Organizační struktura

Obchodní společnost, ve které má emitent vlastní podíl na základním kapitálu přesahující 10 % vlastního kapitálu společnosti Jáchymov Properte Management, a.s.

Nemá.

3.9 Nemovitosti, stroje a zařízení

Emitent nevlastní žádné nemovitosti. V majetku je pouze 1 osobní vozidlo.

4 TEXTOVÁ ČÁST

Číselné údaje a informace o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření emitenta za uplynulé účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje.

4.1 Důležité události ve vývoji podnikání

Jsou podrobně popsány ve Zprávě představenstva o podnikatelské činnosti.

4.2 Provozní a finanční přehled

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

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

Ukazatel	*r.2012*	*r. 2013*	*Rozdíl*
Výnosy	28 241	28 100	-141
Náklady	2 930	2 627	-303
Zisk (ztráta) za období před zdaněním	25 311	25 473	162
Zisk (ztráta) za období po zdanění	25 311	25 473	162

Finanční majetek v hotovosti a v bankách v tis. Kč

Ukazatel	*r.2012*	*r. 2013*
Peníze v hotovosti	0	0
Účty v bankách	18 608	16 210
Celkem	**18 608**	**16 210**

NÁKLADY

Převážná část nákladů společnosti je tvořena náklady na právní a poradenské služby, externě zajišťovanou administraci společnosti, na audit a účetní závěrku 2013 a to ve výši 614 tis. Kč.

Společnost se v průběhu r. 2013 nedostala do platební neschopnosti.

VÝNOSY

Výnosy reprezentuje jen zhodnocení prostředků vázaných ve směnce, která byla pořízena v průběhu roku 2011 a držena celý rok 2012 a 2013.

4.3 Zdroje kapitálu

Ukazatel	*r. 2012*	*r. 2013*
Vlastní kapitál a cizí zdroje	451 167	476 640
Vlastní kapitál celkem	450 829	476 302
Krátkodobé závazky	338	338
Dlouhodobé závazky	0	0

4.4 Přehled hlavních investic, údaje o budoucích investicích

V roce 2013 společnost neinvestovala.

Ani v roce 2014 společnost neplánuje žádné zásadní investice, kromě dalšího zhodnocení přijaté kupní ceny.

4.5 Zaměstnanci

Společnost uzavřela tři dohody o provedení práce na administrativní činnost a správu webu. Společnost nemá jiné zaměstnance.

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

4.6 Popis práv a povinností spojených s příslušným druhem akcie

Akcie je cenným papírem, s nímž jsou spojena práva akcionáře jako společníka podílet se podle tohoto zákona a stanov společnosti na jejím řízení, jejím zisku a na likvidačním zůstatku při zániku společnosti. Základní kapitál společnosti je k 31. prosinci 2013 rozvržen

na 323 868 kusů kmenových akcií na majitele o jmenovité hodnotě 1 000 Kč každá. Akcie jsou vydány v zaknihované podobě.

Na každých dovršených 1 000 Kč jmenovité hodnoty akcie připadá jeden hlas. Jsou-li vydány akcie o jmenovité hodnotě nižší než 1 000 Kč, připadá na každých dovršených 100 Kč jmenovité hodnoty každé akcie jeden hlas.

Valná hromada je nejvyšším orgánem společnosti. Akcionář se zúčastňuje valné hromady osobně nebo v zastoupení na základě písemné plné moci s úředně ověřeným podpisem akcionáře. Zástupcem akcionáře nemůže být člen představenstva nebo dozorčí rady společnosti.

Práva a povinnosti spojené s příslušným druhem akcie jsou popsány ve Stanovách obchodní společnosti JPM, a.s. (viz informace § 118 odst. 4, písm. e) viz dále).

4.7 Číselné údaje a informace o všech peněžitých a nepeněžitých příjmech, které přijaly za účetní období osoby s řídící pravomocí od emitenta a od osob ovládaných emitentem

	Peněžité příjmy v tis. Kč	*Naturální příjmy v tis. Kč*
Dozorčí rada	180	0
Představenstvo	960	manažerské vozidlo

4.8 Číselné údaje a informace o počtu akcií představujících podíl na emitentovi, které jsou ve vlastnictví osob s řídící pravomocí emitenta, včetně osob těmto osobám blízkých

Stav k 31.12.2013

Dozorčí rada	0 ks akcií
Představenstvo	0 ks akcií
Osoby těmto osobám blízké	0 ks akcií

Se členy dozorčí rady, představenstva a vedoucími osobami emitenta nebyly uzavřeny opční ani obdobné smlouvy, jejichž podkladovým aktivem by byly účastnické cenné papíry vydané emitentem.

4.9 Principy odměňování osob s řídící pravomocí emitenta

Odměňování členů představenstva a dozorčí rady: je stanoveno pevnou měsíční odměnou bez bonusových systémů.

Odměňování členů představenstva a dozorčí rady společnosti, podle čl. 9. odst. g) Stanov a.s., schvaluje valná hromada.

Naturální příjmy – ve společnosti je uzavřena smlouva na užívání manažerského vozidla. Vozidlo má k dispozici předseda představenstva.

Emitentovi nejsou známy příjmy členů představenstva a dozorčí rady od jiných osob za činnost vykonávanou pro emitenta.

4.10 Další informace

Společnost nemá organizační složku podniku v zahraničí.

Informace o aktivitách v oblasti pracovně právních vztazích
Nemá.

Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí
Prodejem podniku v roce 2010 nemá společnost aktivity v oblasti ochrany životního prostředí.

Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje
V roce 2013 neprobíhala žádná výzkumná práce.

Informace o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy
Nenastaly.

Informace o odměnách účtovaných za účetní období auditory

Společnost:	Mazars Audit s.r.o. se sídlem v Praze 8, Pobřežní 620/3
IČ:	639 86 884
Jednající:	Ing. Milan Prokopius
Za poskytnutí auditorských služeb celkem:	82 000,--Kč

Významné smlouvy
Emitent má uzavřenu Smlouvu o převodu směnky se společností PENTA FIRST FUND LIMITED ve výši 400 mil. Kč.

Údaje o majetkových účastech
Nemá žádné.

Doplňující údaje
Regulované trhy, na kterých jsou cenné papíry emitenta obchodovány:
Burza cenných papíru Praha a.s. – od 22. 06. 1993

Informace o výboru pro audit
Vzhledem k tomu, že společnost nemá zřízen výbor pro audit podle § 44 zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech ve znění pozdějších předpisů, výkon jeho činností vykonává dozorčí rada společností.
Auditor plní své povinnosti podle § 45 odst.1 zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech ve znění pozdějších předpisů dozorčí radě společnosti.

5 SAMOSTATNÁ ČÁST

5.1 Informace týkající se záležitostí podle § 118 odst. 5 a) – l) zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu

a) informace o struktuře vlastního kapitálu emitenta, včetně cenných papírů nepřijatých k obchodování na regulovaném trhu se sídlem v členském státě Evropské unie a případného určení různých druhů akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na emitentovi a podílu na základním kapitálu každého druhu akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na emitentovi,

Struktura vlastního kapitálu za JPM, a.s.
v tis. Kč

Základní kapitál	323 868
Emisní ážio	800
Jiné fondy	2 062
Zákonný rezervní fond	1 471
Kumulované zisky (ztráty)	148 101
Vlastní kapitál celkem	**476 302**

Základní kapitál společnosti Jáchym Property Management, a.s. k 31. prosinci 2013 ve výši 323 868 tis. Kč byl zcela splacen a byl tvořen těmito akciemi:

Druh:	akcie kmenová
Forma:	na majitele
Podoba:	zaknihovaná
ISIN:	CS0008446753 770980000572
Počet kusů:	323 868
Jmenovitá hodnota:	1 000 Kč
Celkový objem emise:	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.

Základní kapitál vykázaný v účetní závěrce je 323 868 tis. Kč.

Společnost eviduje jeden cenný papír, nepřijatý k obchodování na regulovaném trhu se sídlem v členském státě Evropské unie. Zbývajících 323 867 ks akcií jsou tvořeny akciemi, přijatými k obchodování na trhu organizovaném Burzou cenných papírů Praha, a.s. (na volném trhu).

b) informace o omezení převoditelnosti cenných papírů,

Převoditelnost akcií není omezena ve smyslu ObchZ.

c) informace o významných přímých a nepřímých podílech na hlasovacích právech emitenta,

Struktura hlavních akcionářů společnosti Jáchymov Properte Management, a.s.

Obchodní firma Jméno, příjmení	*Sídlo Bydliště*	*IČ*	*%*	*Poznámka*
IVEST KAPA, a.s.*	Dunajská Lužná SK	35734426	92,63%	
Jáchymov Property Management, a. s.	Hvožďanská 2053/3, Praha 4, 148 00	45359229	0%	
Ostatní drobní akcionáři			7,37%	
CELKEM			100,00	

* *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.*

d) informace o vlastnících cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv,

Společnost nevydala žádné cenné papíry se zvláštními právy, pouze kmenové akcie zmíněné v bodě a) viz výše.

e) informace o omezení hlasovacích práv,

Hlasovací práva nejsou omezena.

f) informace o smlouvách mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představujících podíl na emitentovi, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na emitentovi nebo hlasovacích práv, pokud jsou emitentovi známy,

Emitentovi nejsou známy smlouvy mezi akcionáři, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií.

g) informace o zvláštních pravidlech určujících volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu emitenta,

Společnost nemá žádná zvláštní pravidla v této oblasti. Podle platných stanov a.s. jsou tři členové dozorčí rady voleni a odvoláváni valnou hromadou. Představenstvo volí svého předsedu. Změna stanov společnosti patří do působnosti valné hromady.

h) informace o zvláštních pravomocích členů statutárního orgánu, zejména o pověření podle § 161a a § 210 obchodního zákoníku,

Představenstvo společnosti nemá zvláštní pravomoci.

i) informace o významných smlouvách, ve kterých je emitent smluvní stranou a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání emitenta v důsledku nabídky převzetí, a o účincích z nich vyplývajících, s výjimkou takových smluv, jejichž uveřejnění by bylo pro emitenta vážně poškozující; tím není omezena jiná povinnost uveřejnit takovou informaci podle tohoto zákona nebo jiných právních předpisů,

Emitentovi žádné takové smlouvy nejsou známy.

j) informace o smlouvách mezi emitentem a členy jeho statutárního orgánu nebo zaměstnanci, kterými je emitent zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí,

Takové smlouvy nejsou.

k) informace o případných programech, na jejichž základě je zaměstnancům a členům statutárního orgánu společnosti umožněno nabývat účastnické cenné papíry společnosti, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek, a o tom, jakým způsobem jsou práva z těchto cenných papírů vykonávána,

Nejsou takové.

l) informace o úhradách placených státu za právo těžby, pokud rozhodující činnost emitenta spočívá v těžebním průmyslu

Nejsou takové.

5.2 Informace týkající se záležitostí § 118 odst. 4 písm. b), c), e), j) zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu

b) *informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu emitenta a jeho konsolidačního celku k rizikům, kterým emitent a jeho konsolidační celek je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví;*

Vedení účetnictví je prováděno externí firmou a vzhledem k činnosti společnosti není nutné vést střediskové účetnictví.

Společnost používá systém zabezpečení přístupu pouze povolaným osobám do účetnictví, účetní doklady ani účetní záznamy nejsou běžné přístupné.

Účetní metody jsou schvalovány představenstvem společnosti, představenstvo dohlíží na kvalitu předkládaných účetních dat a výkazů.

Ve společnosti je prováděn účetní audit, který prověřuje účetní záznamy a vyhodnocuje správnost jejich zaúčtování.

c) *popis postupů rozhodování a složení statutárního orgánu, dozorčího orgánu či jiného výkonného nebo kontrolního orgánu emitenta a, jsou-li zřízeny, také jejich výborů;*

PŘEDSTAVENSTVO:

Představenstvo je statutárním orgánem společnosti, jenž řídí činnost společnosti a jedná jejím jménem. Představenstvo rozhoduje o všech záležitostech společnosti, pokud nejsou zákonem nebo stanovami vyhrazeny do působnosti valné hromady nebo dozorčí rady.

Představenstvo zabezpečuje obchodní vedení společnosti, včetně řádného vedení účetnictví společnosti a předkládá valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku.

Představenstvo předkládá valné hromadě zprávu o podnikatelské činnosti společnosti a zprávu o stavu jejího majetku, a to na řádné valné hromadě, tj. nejpozději do konce měsíce června každého kalendářního roku. Tato zpráva je vždy součástí výroční zprávy zpracované podle zvláštního právního předpisu.

Představenstvo má tři členy. Členy představenstva volí a odvolává dozorčí rada. Funkční období jednotlivých členů představenstva je pět let. Členové představenstva volí svého předsedu.

Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech členů. Každý člen představenstva má jeden hlas. Představenstvo je usnášeníschopné, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů.

DOZORČÍ RADA:

Dozorčí rada má tři členy, které volí valná hromada. Má-li společnost více než 50 zaměstnanců v pracovním poměru na pracovní dobu přesahující polovinu týdenní pracovní doby stanovené zvláštním právním předpisem v době konání valné hromady, která volí dozorčí radu, volí 1/3 členů dozorčí rady zaměstnanci společnosti.

Funkční období jednotlivých členů dozorčí rady je pět let.

Dozorčí rada společnosti dohlíží na výkon působnosti představenstva a podnikatelskou činnost společnosti. Dozorčí rada rovněž volí a odvolává členy představenstva společnosti.

Nahlíží do všech dokladů a záznamů týkajících se činnosti společnosti, kontroluje, zda podnikatelská činnost společnosti se uskutečňuje v souladu s právními předpisy, stanovami a pokyny valné hromady, přezkoumává roční závěrku a návrh na rozdělení zisku vypracované představenstvem a předkládá své vyjádření valné hromadě. Účastní se valné hromady a seznamuje valnou hromadu s výsledky své kontrolní činnosti, svolává valnou hromadu za podmínek stanovených zákonem a stanovami, zastupuje společnost vůči členům představenstva v řízeních před soudy nebo jinými orgány.

Dozorčí rada rozhoduje na základě souhlasu většiny hlasů svých členů. Každý člen dozorčí rady má jeden hlas.

Jiný orgán nebyl zřízen.

e) *popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady emitenta nebo obdobného shromáždění vlastníků cenných papírů představujících podíl na emitentovi;*

Valná hromada je nejvyšším orgánem společnosti. Akcionář se zúčastňuje valné hromady osobně nebo v zastoupení na základě písemné plné moci s úředně ověřeným podpisem akcionáře. Zástupcem akcionáře nemůže být člen představenstva nebo dozorčí rady společnosti.

Do působnosti valné hromady patří:

- rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení základního kapitálu představenstvem podle § 210 zákona nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
- rozhodování o zvýšení či snížení základního kapitálu nebo o pověření představenstva podle § 210 zákona či o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči společnosti proti pohledávce na splacení emisního kursu,
- rozhodnutí o snížení základního kapitálu podle § 211 zákona a o vydání dluhopisů podle § 160 zákona,
- volba a odvolání členů představenstva, pokud stanovy neurčují, že jsou voleni a odvoláváni dozorčí radou (§ 194 odst. 1 zákona),
- volba a odvolání členů dozorčí rady a jiných orgánů určených stanovami, s výjimkou členů dozorčí rady volených a odvolávaných podle § 200 zákona,
- schválení řádné nebo mimořádné účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky a v zákonem stanovených případech i mezitímní účetní závěrky, rozhodnutí o rozdělení zisku nebo o úhradě ztráty a stanovení tantiém,
- rozhodování o odměňování členů představenstva a dozorčí rady,
- rozhodnutí o registraci účastnických cenných papírů společnosti podle zvláštního právního předpisu a o zrušení jejich registrace,
- rozhodnutí o zrušení společnosti s likvidací, jmenování a odvolání likvidátora, včetně určení výše jeho odměny, schválení návrhu rozdělení likvidačního zůstatku,
- rozhodnutí o fúzi, převodu jmění na jednoho akcionáře nebo rozdělení, popřípadě o změně právní formy,
- rozhodnutí o uzavření smlouvy, jejímž předmětem je převod podniku nebo jeho části a jeho nájem, nebo rozhodnutí o uzavření takové smlouvy ovládanou osobou,
- schválení jednání učiněných jménem společnosti do jejího vzniku podle § 64 zákona,
- schválení ovládací smlouvy (§ 190b zákona), smlouvy o převodu zisku (§ 190a zákona) a smlouvy o tichém společenství a jejich změn,
- rozhodnutí o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy zahrnují do působnosti valné hromady.

Valná hromada rozhoduje většinou hlasů přítomných akcionářů, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují většinu jinou. Přítomní akcionáři se zapisují do listiny přítomných, jež obsahuje obchodní firmu nebo název a sídlo právnické osoby, nebo jméno a bydliště fyzické osoby, která je akcionářem, popř. jejího zástupce, čísla listinných akcií, jmenovitou hodnotu akcií, jež ji opravňují k hlasování, popř. údaj o tom, že akcie neopravňují k hlasování. Pokud společnost odmítne zápis určité osoby do listiny přítomných provést, uvede tuto skutečnost do listiny přítomných včetně důvodu odmítnutí. Správnost listiny přítomných potvrzují svými podpisy předseda valné hromady a zapisovatel.
Valná hromada je schopná se usnášet, jsou-li přítomni akcionáři, kteří mají akcie, jejichž jmenovitá hodnota přesahuje 30 % základního kapitálu společnosti.

j) informace o kodexech řízení a správy společnosti, které jsou pro něj závazné, nebo které dobrovolně dodržuje, a informaci o tom, kde je možno do kodexu nahlédnout; popřípadě informaci o tom, že některé ustanovení takového kodexu nedodržuje, nebo o tom, že žádný kodex nedodržuje, včetně zdůvodnění, proč toto ustanovení nebo žádný kodex nedodržuje;

Emitent se neřídí žádným kodexem řízení a správy společnosti, z důvodů, že nemá žádné zaměstnance. Společnost se řídí Stanovami obchodní společnosti Jáchymov Property Management, a.s. obchodním zákoníkem, zákony ČR.

6 Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládají osobou

Sestavená společností JPM a.s.

za účetní období od 01. 01. 2013 do 31. 12. 2013

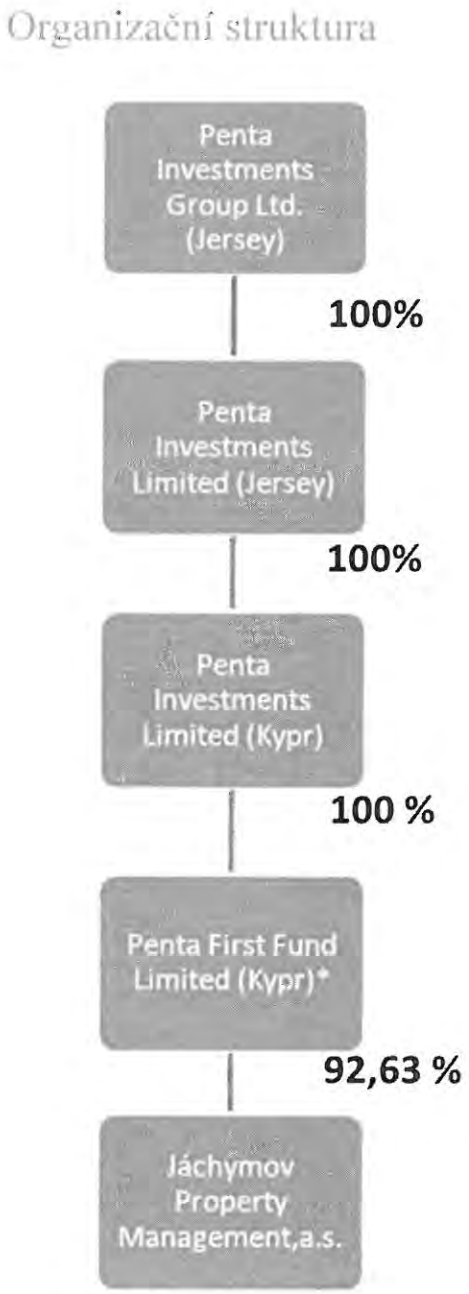
6.1 Seznam propojených osob

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, administratívna budova PD, PSČ 900 42, Slovenská republika		92,63 %

* *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 dalších osob ovládaných stejnou ovládající osobou:



* *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

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 66a odst. 5 Obchodního zákoníku)*
- *B Většinový společník – nepřímý výkon práv (uvede 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)*

6.2 Přehled o poskytnutém plnění a protiplnění v účetním období mezi propojenými osobami

Poskytnuté finanční zdroje

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 INVESTMENTS LIMITED	Sml.o převodu směnky	400 000	27 975	0

** Uvádí se forma, jakou byly finanční zdroje poskytnuty (např. úvěr, půjčka, směnká) 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 úroků 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 zaúčtované úroky. Jako zvýšení jsou uváděny poskytnuté finanční zdroje v účetním období (peněžní i nepeněžní) a v účetním období vyúčtované, časově rozlišené nebo dohadně zaúčtované 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 zaúčtované úroky.*

***** Uhrazená výše úroků za účetní období představuje tu část vyúčtovaných, časově rozlišených nebo dohadně zaúčtovaných 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**
Nebyly			

** 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*

6.3 Smlouvy uzavřené mezi propojenými osobami v účetním období

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

Přehled uzavřených smluv mezi obchodní společností JPM:

A. PENTA INVESTMENTS LILMITED:
   - Smlouva o převodu směnky
   - Předmětem smlouvy 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.

Právní úkony učiněné v zájmu propojených osob a ostatní opatření uskutečněná v zájmu nebo na popud propojených osob v daném účetním období

V průběhu účetního období r. 2013 nebyly učiněny žádné právní úkony v zájmu propojených osob, ani jiná opatření uskutečněná v zájmu nebo na popud propojených osob v daném účetním období.

Komentář statutárního orgánu k výhodám a nevýhodám opatření, ke vzniku újmy ze smluv nebo opatření a případnému způsobu náhrady této újmy

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

V Jáchymově dne 5. 3. 2014

MUDr. Eduard Bláha
předseda představenstva

7 Údaje o osobách odpovědných za výroční zprávu

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

Prohlašuji, že při vynaložení veškeré přiměřené péče jsou podle mého nejlepšího vědomí údaje obsažené ve výroční zprávě správné, výroční zpráva a konsolidovaná výroční zpráva podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření emitenta a jeho konsolidačního celku za uplynulé účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace a že v ní nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam výroční zprávy.

V Praze, 01-04-2014

MUDr. Eduard Bláha
předseda představenstva

8 FINANČNÍ ČÁST

MAZARS

Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře společnosti Jáchymov Property Management, a.s.

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Jáchymov Property Management, a.s., která se skládá z výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2013, výkazu souhrnného výsledku za rok končící 31. prosince 2013, výkazu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2013 a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2013 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti Jáchymov Property Management, a.s. jsou uvedeny v bodě 5 přílohy této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti Jáchymov Property Management, a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy finančního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

Naší odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

MAZARS

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Jáchymov Property Management, a.s. k 31. prosinci 2013 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2013 v souladu s Mezinárodními standardy finančního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na skutečnost uvedenou v bodě 5 přílohy účetní závěrky týkající se splatnosti směnky držené společností a dalšího pokračování činnosti účetní jednotky. Tato skutečnost nepředstavuje výhradu.

Praha, 1. dubna 2014

Mazars Audit s.r.o.
Číslo oprávnění 158
Pobřežní 620/3
186 00 Praha 8

Zastoupená:

Milan Prokopius
Partner

Pavel Škraňka
Auditor, číslo oprávnění 2025

Účetní závěrka sestavená podle IFRS

Jáchymov Property Management, a.s.

za období od 1. 1. 2013 do 31. 12. 2013

1 Výkaz finanční pozice ... 3
2 Výkaz souhrnného výsledku ... 4
3 Výkaz o změnách ve vlastním kapitálu ... 5
4 Výkaz peněžních toků ... 6
5 Popis účetní jednotky ... 7
6 Základní východiska pro vypracování účetní závěrky ... 10
7 Risk management ... 17
8 Pozemky, budovy a zařízení ... 18
9 Nehmotná aktiva ... 19
10 Investice v přidružených podnicích ... 19
11 Dluhové cenné papíry držené do splatnosti ... 19
12 Obchodní a jiné pohledávky ... 19
13 Peníze a peněžní ekvivalenty ... 19
14 Základní kapitál ... 20
15 Kapitálové fondy a nerozdělené zisky ... 20
16 Obchodní a jiné závazky ... 21
17 Odložená daň ... 21
18 Rezervy ... 21
19 Tržby ... 21
20 Materiálové náklady, spotřeba energií a služeb ... 22
21 Osobní náklady ... 22
22 Ostatní provozní náklady ... 22
23 Finanční náklady ... 22
24 Zisk (ztráta) z kursových rozdílů ... 23
25 Dan z příjmů ... 23
26 Zisk na akcii ... 23
27 Dividendy na akcii ... 23
28 Podmíněné závazky ... 23
29 Transakce se spřízněnými stranami ... 24
30 Odměny statutárnímu auditorovi ... 24
31 Události po datu rozvahového dne ... 25

1 Výkaz finanční pozice

	Příloha	K 31. prosinci 2013	2012
AKTIVA		V tisících Kč	
Dlouhodobá aktiva			
Pozemky, budovy a zařízení	8	230	322
Nehmotná aktiva	9	0	0
Investice v přidružených podnicích	10	0	0
Dluhové cenné papíry držené do splatnosti	11	0	431 730
CELKEM dlouhodobá aktiva		*230*	*432 052*
Krátkodobá aktiva			
Zásoby	11	0	0
Obchodní a jiné pohledávky	12	489	499
Peníze a peněžní ekvivalenty	13	16 210	18 608
Pohledávka z titulu daně z příjmu		0	0
Náklady příštích období		6	8
Dluhové cenné papíry držené do splatnosti	11	459 704	0
CELKEM krátkodobá aktiva		*476 410*	*19 115*
AKTIVA CELKEM		**476 640**	**451 167**
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Krátkodobé závazky			
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	16	338	338
Závazky z titulu daně z příjmu		0	0
Výnosy příštích období		0	0
Rezervy	18	0	0
CELKEM krátkodobé závazky		*338*	*338*
Dlouhodobé závazky			
Odložený daňový závazek	17	0	0
Rezervy	18	0	0
CELKEM dlouhodobé závazky		*0*	*0*
Vlastní kapitál			
Upsaný kapitál	14	323 868	323 868
Emisní ážio		800	800
Jiné fondy	15	2 062	2 062
Kumulované zisky (ztráty)	15	148 101	123 894
Zákonný rezervní fond	15	1 471	205
CELKEM vlastní kapitál		*476 302*	*450 829*
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		**476 640**	**451 167**

2 Výkaz souhrnného výsledku

	Příloha	Za rok končící k 31. prosinci 2013	2012
		V tisících Kč	
Ukončené činnosti:			
Tržby	19	0	0
Tržby z prodeje zboží	19	0	0
Celkové tržby		*0*	*0*
Ostatní provozní výnosy		0	0
Materiálové náklady, spotřeba energií a služby	20	(780)	(1 044)
Náklady na prodej zboží		0	0
Osobní náklady	21	(1 605)	(1 588)
Odpisy		(92)	(92)
Ostatní provozní náklady	22	(150)	(206)
Provozní zisk z ukončených operací		*(2 627)*	*(2 930)*
Finanční náklady/výnosy	23	28 100	28 241
Zisk (ztráta) z kursových rozdílů	24	0	0
Celkové finanční náklady/výnosy		*28 100*	*28 241*
Zisk (ztráta) z prodeje podniku	25	0	0
Zisk z ukončených činností před zdaněním		*25 473*	*25 311*
Daň ze zisku, odložená daň	26	0	0
ZISK (ZTRÁTA) ZA OBDOBÍ		*25 473*	*25 311*
Ostatní souhrnný výsledek:			
Zajištění peněžních toků		0	0
Daň ze zisku týkající se složek ostatního souhrnného výsledku		0	0
Ostatní souhrnný výsledek za období po zdanění		*0*	*0*
CELKOVÝ SOUHRNNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ		**25 473**	**25 311**
Zisk (ztráta) připadající:			
Vlastníkům mateřského podniku		25 473	25 311
Menšinové podíly		0	0
Celkový souhrnný výsledek připadající:			
Vlastníkům mateřského podniku		25 473	25 311

Menšinové podíly	0	0
Čistý zisk (ztráta) na akcii přiřaditelný na podíly akcionářů mateřské společnosti (Kč/ks)		
Základní	78,65	78,15
Zředěný	78,65	78,15

3 Výkaz o změnách ve vlastním kapitálu

	Základní kapitál	Emisní ážio	Rezervní fond	Jiné fondy	Oceňovací rozdíly z přecenění	Nerozdělený zisk/ztráta	Celkem
Stav k 1.1.2012	**323 868**	**800**	**0**	**2 062**	**0**	**98 788**	**425 518**
Překlasifikace a přesuny	0	0	205	0	0	(205)	0
Souhrnný výsledek období	0	0	0	0	0	25 311	25 311
Stav k 31.12.2012	**323 868**	**800**	**205**	**2 062**	**0**	**123 894**	**450 829**
Překlasifikace a přesuny	0	0	1 266	0	0	(1 266)	0
Souhrnný výsledek období	0	0	0	0	0	25 473	25 473
Stav k 31.12.2013	**323 868**	**800**	**1 471**	**2 062**	**0**	**148 101**	**476 302**

4 Výkaz peněžních toků

Nepřímá metoda

	Příloha	Za rok končící k 31. prosinci 2013	2012
		V tisících Kč	
Peněžní toky z ukončených činností			
Zisk před zdaněním		**25 473**	**25 311**
Úpravy o:			
Odpisy		92	92
Úrokové výnosy		(28 100)	(28 241)
Ztráta z prodeje podniku		0	0
Ostatní (rezervy, opravné položky)		0	0
Zisk/ztráta z prodeje stálých aktiv		0	0
Provozní zisk před změnami pracovního kapitálu		**(2 535)**	**(2 838)**
Zvýšení (snížení) zásob		0	0
Zvýšení (snížení) pohledávek		12	20
Zvýšení (snížení) závazků		0	(345)
Peněžní prostředky vytvořené provozní činností		**(2 523)**	**(3 163)**
Přijaté úroky		125	190
Placená daň z příjmu			
Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti		**(2 398)**	**(2 973)**
Peněžní toky z investiční činnosti			
Příjmy z prodeje podniku		0	0
Příjmy z prodeje dlouhodobého majetku		0	0
Výdaje spojené s pořízením hmotných aktiv		0	(54)
Výdaje spojené s pořízením nehmotných aktiv		0	0
Výdaje spojené s pořízením dluhových cenných papírů		0	0
Čisté peněžní prosředky použité v investiční činnosti		***0***	***(54)***
Peněžní toky z finanční činnosti			
Výplata dividend		0	0
Snížení ZK		0	0
Emisní ážio z odkupu akcií		0	0
Čisté peněžní prostředky použité ve finanční činnosti		**0**	**0**
Čisté zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		(2 398)	(3 027)
Počáteční stav peněžních prostředků	13	18 608	21 635
Konečný stav peněžních prostředků	13	**16 210**	**18 608**

Příloha k účetní závěrce

5 Popis účetní jednotky

Firma:	Jáchymov Property Management, a.s.
IČ:	453 59 229
Založení / Vznik:	Podpis zakladatelské listiny 27. 4. 1992, zápis do obchodního rejstříku 01. 05. 1992
Sídlo:	Hvožďanská 2053/3, 148 00 Praha, Česká republika
Právní forma:	Akciová společnost
Spisová značka:	oddíl B, vložka 17790, Městský soud v Praze
Účetní období:	1. leden až 31. prosinec 2013
Předmět podnikání:	Hlavním předmětem podnikání společnosti je: – výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Základní kapitál:	K 31. prosinci 2013 činí základní kapitál 323 868 000 Kč a je plně splacen - více viz bod 14.

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

Jméno / Firma	Podíl v %	
	Běž. obd.	*Min. obd.*
* INVEST KAPA, a.s., Dunajská Lužná, administratívna budova PD, PSČ 900 42, Slovenská republika	92,63%	71,68%
Jáchymov Property Management, a.s. Hvožďanská 2053/3, PSČ 148 00 Praha	0%	22,62%
Ostatní drobní akcionáři	7,37%	5,7%

*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. 1 obchodního zákoníku, a to dle vlastního uvážení.

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

Změny a dodatky provedené v uplynulém účetním období v obchodním rejstříku:

V uplynulém účetním období bylo v obchodním rejstříků dne 6. 3. 2013 zapsáno snížení základního kapitálu – více bod 14.

Popis organizační struktury podniku:

Společnost tvoří představenstvo a dozorčí rada. Společnost nemá žádné zaměstnance na hlavní pracovní poměr.

Statutární orgány v průběhu účetního období:

Jméno	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
MUDr. Eduard Bláha	předseda	16. 2. 2011	31. 12. 2013
Ing. Dominika Kalinová*	člen	16. 2. 2011	31. 12. 2013
Ing. Zdeněk Kubát	člen	21. 9. 2011	31. 12. 2013

* Očovanová (provdaná Kalinová), změna zapsaná na justici dne 3. února 2014

Způsob jednání za společnost

a) Zastupování: za společnost jedná předseda představenstva samostatně, nebo dva členové představenstva společně

b) Podepisování: jménem společnosti podepisuje předseda představenstva, nebo dva členové představenstva společně tak, že k obchodnímu jménu společnosti připojí svůj podpis.

Prokura:

V roce 2013 nebyla udělena prokura.

Dozorčí orgány v průběhu účetního období:

Jméno	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
MUDr. Václav Jirků	předseda	31. 10. 2011	31. 12. 2013
Ing. Martin Kadlec	Člen	31. 10. 2011	31. 12. 2013
Ing. Peter Andits	Člen	31. 10. 2011	31. 12. 2013

Trvání podniku

Ke dni 31. 12. 2010 došlo k prodeji podniku společnosti Léčebné lázně Jáchymov a.s (IČ: 292 11 808) za cenu 699 984 tis. Kč. Prodejní cena byla stanovena podle posudku znalce jmenovaného soudem. Jediným vlastníkem/akcionářem nabyvatele jsou Lázně Luhačovice, a.s. Rozhodnutí o prodeji podniku bylo schváleno na mimořádné valné hromadě, která se konala dne 17. prosince 2010, a na které byli přítomni akcionáři zastupující 94% veškerých hlasovacích práv.

Společnost po datu prodeje podniku nevyvíjí dále žádnou aktivitu a tak jsou veškeré činnosti společnosti vykázány jako ukončené činnosti.

V období kalendářního roku 2011 probíhal zpětný odkup vlastních akcií za tržní cenu ve výši 1 628 CZK/akcie. Zpětný odkup akcií byl zajišťován společností Patria Finance, a.s. Celková pořizovací cena odkoupených akcií je ve výši 154 351 tis. Kč a nominální hodnota odkoupených akcií od minoritních akcionářů v roce 2011 činila 94 663 tis. Kč. V roce 2012 rozhodla valná hromada o zcizení vlastních akcií. Snížení základního kapitálu bylo na obchodním rejstříku zapsáno dne 6. března 2013.

V závěru roku 2011 rozhodla VH o nákupu směnky společnosti Penta Investments Limited. S ohledem na fakt, že směnka je splatná k 14. listopadu 2014 nepředpokládá management ani vlastník společnosti ukončení činnosti společnosti před tímto datem.

Nicméně po inkasu směnky plánuje představenstvo na letošní valné hromadě navrhnout zahájení příprav na likvidaci společnosti a výplatu likvidačního zůstatku akcionářům. Tento proces by měl proběhnout v roce 2015.

Pokud nedojde k uvolnění akcií držených společností INVEST KAPA do data valné hromady a návrh na likvidaci společnosti by tak nebyl přijat, plánuje představenstvo společnosti další zhodnocení přijaté kupní ceny obdobnou směnkou jako dosud. Případně plánuje společnost vykonávat developerskou a realitní činnost.

Případné nepoužití předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky nemá žádný vliv na hodnotu aktiv nebo pasiv společnosti k datu sestavení účetní závěrky.

6 Základní východiska pro vypracování účetní závěrky

Hlavní účetní zásady použité při přípravě této účetní závěrky (dále jen účetní závěrky) jsou uvedeny níže.

Účetní metody a zásady byly konzistentně použity pro všechna zveřejněná účetní období, jestliže není uvedeno jinak.

6.1 Základy pro přípravu účetní závěrky

Účetní závěrka společnosti Jáchymov Property Management a.s. (dále jen Společnost) byla vyhotovena v souladu s Mezinárodními standardy finančního výkaznictví (dále jen IFRS) ve znění přijatém Evropskou unií platnými pro účetní závěrku pro období k 31. prosinci 2013. Účetní závěrka byla sestavena na bázi historických pořizovacích cen s výjimkami, které jsou popsány v účetních postupech níže.

Všechny částky jsou uvedeny v tisících Kč, jestliže není jinak uvedeno.

V souladu s požadavky IFRS jsou při přípravě účetní závěrky použity účetní odhady. Příprava účetní závěrky rovněž vyžaduje, aby vedení využívalo svůj úsudek v procesu aplikace účetních pravidel Společnosti. Oblasti kladoucí vyšší nároky uplatňování úsudku, nebo s vyšší mírou složitosti, či oblasti, ve kterých jsou pro účely sestavení účetní závěrky uplatňovány důležité předpoklady a odhady, jsou zejména zachycení opravných položek k pochybným pohledávkám, odpisy dlouhodobých aktiv, snížení hodnoty dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku a rezerv.

Minulé účetní období je od 1. 1. 2012 do 31. 12. 2012.

6.2 Srovnatelné údaje

Vzhledem k uskutečněnému prodeji podniku v roce 2010 došlo k ukončení veškeré činnosti společnosti.

Vzhledem k tomu, že žádná aktivita společnosti není pokračující, jsou veškeré hlavní položky souhrnného výsledku vykázány samostatně v tomto výkazu.

Výkaz o peněžních tocích byl sestaven nepřímou metodou a zahrnuje pouze položky z ukončené činnosti. Žádný peněžní tok z pokračujících činností společnost neeviduje.

6.3 Změny Mezinárodních standardů v roce 2013

Přijaté standardy a interpretace se neliší od zásad použitých v minulém účetním období. Změny standardů a interpretací vydaných Radou, které mají dopad na prezentaci účetní závěrky, jsou následující:

- IAS 1 – Prezentace účetní závěrky, účinnost od 4. 3. 2013
- IFRS 10 – Konsolidovaná účetní závěrka, účinnost od 4. 4. 2013
- IFRS 11 – Společná ujednání, účinnost od 4. 4. 2013
- IFRS 12 – Zveřejnění podílů v jiných účetních jednotkách, účinnost od 4. 4. 2013
- IFRS 1 – První přijetí Mezinárodních standardů finančního výkaznictví, účinnost od 4. 3. 2013
- IAS 27 – Individuální účetní závěrka, účinnost od 20. 11. 2013
- IAS 39 – Finanční nástroje, účinnost od 19. 12. 2013
- IAS 36 – Snížení hodnoty aktiv, účinnost od 19. 12. 2013

Zavedení těchto nových interpretací nemělo žádný vliv na hodnotu vlastního kapitálu k 1. 1. 2013, respektive za rok 2013. Současně nedošlo ke změně v prezentaci položek finanční pozice ani souhrnného výsledku hospodaření.

Společnost nepředpokládá, že by nové a aktualizované standardy a interpretace, které ještě nebyly schváleny Evropskou Unií měly významný dopad na hodnotu výsledku hospodaření a její finanční situaci.

6.4 Vykazování podle segmentů

Společnost v roce 2013 ani 2012 nevyvíjela žádnou aktivitu, tudíž nemá žádný provozní segment.

6.5 Transakce v cizích měnách

Položky, které jsou součástí účetní závěrky, jsou oceňovány za použití měny primárního ekonomického prostředí, ve kterém jednotka působí. Účetní závěrka je prezentována v korunách českých, které jsou jak měnou funkční, tak měnou vykazování.

Při účtování v cizích měnách je použit denní kurz ČNB střed. 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.

Při uzavírání účetních knih jsou majetek a závazky v cizí měně přepočteny kurzem ČNB k datu roční účetní závěrky (tj. k 31. 12. 2013).

K 31. 12. 2013 společnost neeviduje žádný majetek ani závazky v cizích měnách.

6.6 Pozemky, budovy a zařízení

Budovy, stroje a zařízení jsou vykázány v historických cenách snížených o hodnotu odpisů. Historické ceny zahrnují náklady, které jsou přímo přiřaditelné na pořízení jednotlivých položek. Hmotná aktiva vytvořená vlastní činností se oceňují vlastními náklady. Vlastní náklady zahrnují přímý materiál, přímé mzdy a ostatní přímo přiřaditelné náklady.

Hmotná aktiva zahrnují aktiva s dobou životnosti delší, než 1 rok jsou evidována takto:

Hmotný majetek od 500,- Kč do 5 000,- Kč je účtován přímo do spotřeby na účet 501 Spotřeba materiálu a je dále veden v operativní mimobilanční evidenci.

Hmotný majetek od 5 001,- Kč do 40 000,- Kč je vykazován v dlouhodobých aktivech společnosti (účet 022xxx) a odpisován po dobu 2 let.

Hmotný majetek od 40 000,- Kč je vykazován v dlouhodobých aktivech společnosti, majetek je odpisován v souladu s odpisovým plánem společnosti.

Následné výdaje jsou zahrnuty do hodnoty jednotlivých položek aktiv nebo jsou uznány jako samostatná aktiva za podmínky, že je pravděpodobné, že budoucí ekonomické užitky vytvářené aktivem poplynou do společnosti a výdaje vynaložené na pořízení daného aktiva jsou spolehlivě měřitelné. Veškeré opravy a údržba jsou zaúčtovány na vrub účtu nákladů v účetním období, kdy byly vynaloženy.

Úroky vyskytující se během pořizování dlouhodobého hmotného majetku jsou aktivovány do vstupní ceny tohoto majetku, pokud jsou k němu přímo přiřaditelné. Po uvedení majetku do používání jsou úroky účtovány na vrub finančních nákladů.

Pozemky v majetku společnosti se neodepisují. Odpisy ostatních aktiv jsou vypočteny lineární metodou a představují systematické alokování odepisovatelné částky aktiva po dobu odhadnuté doby použitelnosti aktiva (doba odepisování aktiv představuje nejlepší možný odhad doby životnosti jednotlivých aktiv k datu roční účetní závěrky):

Skupina dlouhodobého majetku	Průměrná doba odpisování	
	Běžné období	*Minulé období*
Budovy	30 – 50 let	30 – 50 let
Kapitalizované opravy staveb	15 let	15 let
Stroje a přístroje	6 – 8 let	6 – 8 let
Výpočetní technika	2 – 4 roky	2 – 4 roky
Automobily	4 – 6 let	4 – 6 let
Drobný dlouhodobý hmotný majetek	2 roky	2 roky

Doba použitelnosti aktiv a zbytková hodnota je přezkoumávána a upravována ke každému rozvahovému dni.

Účetní hodnota aktiva je snížena na hodnotu jeho zpětně získatelné částky, jestliže účetní hodnota aktiva je vyšší než jeho odhadnutá zpětně získatelná částka (jako odhadnutá zpětně získatelná částka je považována vyšší z hodnot: hodnota z užívání nebo výnosy z prodeje příslušné majetkové položky).

Zisky a ztráty z prodeje aktiv jsou určeny porovnáním výnosů s účetní hodnotou aktiva. Zisky a ztráty jsou zahrnuty ve výkazu zisku a ztráty.

6.7 Nehmotná aktiva

Nehmotná aktiva zahrnují aktiva s dobou životnosti delší než 1 rok.

Nehmotný majetek od 500,- Kč do 5 000,- Kč je účtován přímo do spotřeby na účet 518106 Náklady na externí služby a je dále veden v mimorozvahové operativní evidenci.

Nehmotný majetek s cenou pořízení od 5 000,- Kč do 60 000,- Kč je vykazován v dlouhodobých aktivech je odpisován po dobu 2 let.

Nehmotný majetek s cenou pořízení nad 60 001,- Kč je vykazován v dlouhodobých aktivech a je odpisován v souladu s odpisovým plánem společnosti.

Skupina dlouhodobého majetku	Průměrná doba odpisování	
	Běžné období	*Minulé období*
Software	2 - 4 roky	2 - 4 roky

6.8 Investice v přidružených podnicích

Podíly v přidružených podnicích se oceňují pomocí historických nákladů spojených s jejich pořízením. Součástí pořízení jsou pouze přímé výdaje spojené s pořízením investice. Na konci období je prověřena hodnota investice zda nedošlo ke snížení hodnoty během účetního roku.

6.9 Snížení hodnoty aktiv

Aktiva s neomezenou dobou životnosti nejsou odepisována a jsou každý rok předmětem testu na snížení hodnoty.

Aktiva, která jsou odepisována, jsou posuzována nejméně k datu roční účetní závěrky z hlediska snížení hodnoty, kdykoli určité události nebo změny okolností naznačují, že jejich účetní hodnota nemusí být realizovatelná.

Ztráta ze snížení hodnoty je zaúčtována ve výši částky, o kterou účetní hodnota aktiva převyšuje jeho realizovatelnou hodnotu a je okamžitě vykázána jako náklad ve výkazu zisku a ztráty. Realizovatelná hodnota představuje reálnou hodnotu sníženou o náklady prodeje nebo hodnotu z užívání, je-li vyšší. Za účelem posouzení snížení hodnoty jsou aktiva sdružována na nejnižších úrovních, pro které existují samostatně identifikovatelné peněžní toky (penězotvorné jednotky).

6.10 Dlouhodobá aktiva určená k prodeji

Dlouhodobá aktiva klasifikována jako aktiva určená k prodeji jsou oceněna v nižší z hodnot účetní hodnoty a reálné hodnoty po odečtení nákladů na prodej.

Dlouhodobá aktiva jsou klasifikována jako určená k prodeji v případě, že jejich účetní hodnota bude realizována prostřednictvím prodeje, nikoliv pokračujícím používáním. Tato podmínka je považována za splněnou pouze tehdy, je-li uskutečnění prodeje vysoce pravděpodobné a aktivum je k dispozici k okamžitému prodeji ve stávajícím stavu.

V roce 2012 nebyla klasifikována žádná dlouhodobá aktiva jako aktiva určená k prodeji.

6.11 Dluhové cenné papíry držené do splatnosti

Finanční investice držené do splatnosti představují aktiva s fixními či určenými platbami a pevnou splatností, jež společnost zamýšlí a zároveň je schopna držet do jejich splatnosti. Finanční investice držené do splatnosti jsou součástí stálých, kromě případů, kdy jejich splatnost vyprší během 12 měsíců od rozvahového dne.

O veškerých nákupech a prodejích finančního majetku se účtuje k datu vypořádání.

Finanční investice se prvotně oceňují reálnou hodnotou. Rozdíl mezi pořizovací cenou a jmenovitou hodnotou se účtuje ve věcné a časové souvislosti na účty finančních výnosů a nákladů.

6.12 Zásoby

Zásoby se oceňují na nižší z úrovní nákladů na jejich pořízení a čisté realizovatelné hodnoty. Do nákladů na jejich pořízení se zahrnuje pořizovací cena a další náklady pořízení (dopravné,...). Ocenění zásob při vyskladnění se provádí metodou FIFO (first-in-first-out).

Společnost neeviduje žádné zásoby.

6.13 Obchodní pohledávky

Obchodní pohledávky se prvotně vykazují v reálné hodnotě a následně jsou oceňovány zůstatkovou hodnotou na základě metody efektivní úrokové sazby po snížení hodnoty podle kritérií uvedených níže. Snížení hodnoty obchodních pohledávek je účtováno, když má společnost objektivní podklad, že nebude schopna inkasovat celou částku splatnou k termínu splatnosti pohledávek. Toto snížení hodnoty je účtováno na vrub nákladů účetního období.

Kritéria pro snížení hodnoty pohledávek:

Druh majetku	**Způsob stanovení**	
	Běžné období	*Minulé období*
Obchodní pohledávky	20% od 3 do 6 měsíců po splatnosti, 50% od 6 do 12 měsíců po splatnosti, 80% od 12 do 18 měsíců po splatnosti a 100% více jak 18 měsíců po splatnosti	20% od 3 do 6 měsíců po splatnosti, 50% od 6 do 12 měsíců po splatnosti, 80% od 12 do 18 měsíců po splatnosti a 100% více jak 18 měsíců po splatnosti

V případě oprávněných pochybností o úhradě pohledávek je opravná položka tvořena do 100% hodnoty již v roce vzniku pohledávky.

6.14 Peněžní prostředky, peněžní ekvivalenty, deriváty

Peníze a peněžní prostředky zahrnují peněžní hotovost v pokladně, peníze na bankovních účtech včetně krátkodobých vkladových účtů a depozitních směnek a likvidní finanční investice s maximálně tříměsíční lhůtou splatnosti. V rozvaze jsou tyto položky k datu roční účetní závěrky oceněny pořizovací cenou, zůstatky peněžních prostředků v cizí měně jsou k datu roční účetní závěrky přepočteny v souladu s principy uvedenými v bodě 6.5.

Přijaté úvěry a půjčky: půjčky jsou při jejich vzniku vykázány v reálné hodnotě snížené o vzniklé transakční náklady.

Půjčky jsou klasifikovány jako běžné závazky, pokud společnost nemá neomezené právo odložit úhradu závazků přinejmenším na 12 měsíců po datu rozvahového dne.

K 31. 12. 2013 měla společnost k dispozici 0 tis. Kč (2012: 0 tis. Kč) nečerpaných úvěrových příslibů.

Deriváty

Derivátové obchody slouží pouze ke krytí rizik vyplývajících ze změn kursových rozdílů cizoměnných výnosů (zahraniční klienti) nebo změny hodnoty cizoměnových aktiv. Deriváty jsou vykazovány v reálné hodnotě. Způsob vykázání této reálné hodnoty závisí na typu derivátu, zda se jedná o zajišťovací nástroj nebo nástroj k obchodování.

Zajišťovací účetnictví je možné aplikovat, pokud:

- je na počátku zajišťovací transakce zajišťovací vztah formálně zdokumentován,
- je efektivita zajišťovacího vztahu objektivně měřitelná,
- je zajišťovací vztah vysoce efektivní v průběhu účetního období,
- se v případě zajištění očekávaných transakcí výskyt této transakce očekává s vysokou pravděpodobností.

Změna reálné hodnoty derivátů zajišťujících reálnou hodnotu se účtují do nákladů, resp. výnosů, spolu s příslušnou změnou reálné hodnoty zajištěného aktiva, která souvisí se zajišťovaným rizikem.

Změna reálné hodnoty derivátů zajišťujících očekávané peněžní toky se prvotně účtuje do vlastního kapitálu. Zisk nebo ztráta připadající na neefektivní část je vykázána ve výkazu zisku nebo ztráty. Jestliže uplynula doba, na kterou byl zajišťovací nástroj sjednán, nebo jestliže byl derivát prodán nebo již dále nesplňuje kritéria pro zajišťovací účetnictví, jsou kumulovaný zisk nebo ztráta existující ve vlastním kapitálu ponechány ve vlastním kapitálu až do doby, než je očekávaná transakce ukončena a vykázána ve výkazu zisku nebo ztráty.

Změna hodnoty derivátů, které nesplňují požadavky na zajišťovací účetnictví je zaúčtována přímo do výsledku hospodaření jako součást zisku (ztrát) z kursových rozdílů v případě derivátů na prodej cizí měny.

6.15 Řízení kapitálu

Cílem společnosti je maximalizovat hodnotu společnosti a výnos akcionářů a tomuto cíli je podřízena i politika řízení kapitálu. Společnost si není vědoma jakýchkoli externích požadavků na řízení kapitálu nebo na proces řízení. Z tohoto pohledu je kapitálem myšlena celá hodnota vlastního kapitálu tak, jak je uvedena ve výkazu finanční pozice společnosti.

6.16 Zaměstnanecké požitky

Společnost k 31. prosinci 2013 ani k 31. prosinci 2012 neměla žádné zaměstnance.

6.17 Rezervy

O rezervách se účtuje tehdy, jestliže je stávající závazek Společnosti (smluvní nebo mimosmluvní) důsledkem skutečnosti, k níž došlo v minulosti, a jestliže je vysoce pravděpodobné, že Společnost bude nucena ke splnění tohoto závazku čerpat zdroje, z nichž jí plyne ekonomický přínos, a pokud je možné spolehlivě odhadnout výši

tohoto závazku. V případech, kdy je významným faktorem časová hodnota peněz, se výše rezervy stanoví metodou diskontování očekávaných budoucích peněžních toků sazbou před zdaněním, která odráží aktuální tržní zhodnocení časové hodnoty peněz, případně též rizika specifická pro daný závazek. Pokud je použito diskontování, nárůst výše rezervy v průběhu doby se vykazuje jako nákladový úrok.

Společnost nevykazuje žádné rezervy na budoucí provozní ztráty.

6.18 Podmíněné závazky a podmíněná aktiva

Způsob, jakým Společnost ošetřuje závazky, u nichž je nejistá částka a časování, závisí na odhadu vedení Společnosti, týkajícího se částky a časování závazku a pravděpodobnosti odlivu prostředků představujících ekonomický prospěch, které budou požadovány při úhradě závazku. O podmíněných závazcích není v účetních výkazech účtováno, neboť jejich existence bude potvrzena pouze tím, že dojde nebo nedojde k jedné nebo více nejistým událostem v budoucnosti, které nejsou plně pod kontrolou Společnosti. Podmíněné závazky jsou průběžně prověřovány tak, aby se zjistilo, zda se odtok prostředků představujících ekonomický prospěch nestal pravděpodobným. Pokud je pravděpodobné, že dojde k odtoku prostředků představujících ekonomický přínos z důvodu položky, která byla původně považována za podmíněný závazek, vykáže se na ni rezerva v účetních výkazech za období, ve kterém ke změně pravděpodobnosti došlo.

Podmíněná aktiva nejsou v účetní závěrce uvedena. Informace o nich by byly uvedeny v příloze pouze tehdy, když by bylo pravděpodobné, že v souvislosti s nimi vyplyne v dohledné budoucnosti Společnosti ekonomický přínos.

6.19 Výnosy

Výnosy se skládají z reálné hodnoty za prodané zboží a poskytnuté služby snížené o daň z přidané hodnoty, rabaty a slevy. Výnosy jsou uznány po splnění následujících kritérií pro jejich rozpoznání:

a) tržby z prodeje zboží

Tržby za prodej zboží jsou uznány, když společnost zboží dodá a odběratel zboží převezme (převod vlastnického práva a rizik spojených s držbou zboží).

b) prodeje služeb a výrobků

Tržby z poskytování služeb jsou uznány v účetním období, ve kterém byly služby poskytnuty. Výnosy jsou uznány v období, kdy společnost uskutečnila výkony (léčení, stravování, ubytování).

c) výnosové úroky

Výnosové úroky jsou účtovány ve věcné a časové souvislosti.

6.20 Státní dotace a státní podpora

Státní dotace, včetně nepeněžních dotací v reálné hodnotě, se nevykazují, dokud neexistuje přiměřená jistota, že:

- účetní jednotka splní s nimi spojené podmínky
- dotace budou přijaty.

Státní dotace přijaté na pořízení pozemků, budov a zařízení jsou vykazovány jako snížení hodnoty drženého (pořizovaného) aktiva v okamžiku, kdy jsou splněny smluvní požadavky pro přiznání dotace. Vykázání dotace není závislé na datu úhrady předpokládaných výdajů.

Přijaté dotace na úhradu provozních nákladů jsou účtovány do výsledku hospodaření Společnosti do období, v němž byly přijaty.

6.21 Rozdělení dividend

Rozdělení dividend pro akcionáře společnosti je uznáno ve finančních výkazech jako závazek v období, ve kterém byly dividendy schváleny akcionáři společnosti.

6.22 Daň z příjmů

Splatná daň se určuje v souladu s platnými účetními předpisy. Sazba daně z příjmů právnických osob činila v roce 2013 i v roce 2012 19%.

6.23 Odložená daň

Odložená daň je stanovena ze všech přechodných rozdílů vycházejících z daňové základny aktiv, závazků a jejich účetní hodnoty v rozvaze a je vypočtena závazkovou metodou při použití rozvahového přístupu.

Odložená daň z příjmů se stanoví za použití daňové sazby (a daňových zákonů), které byly schváleny nebo proces jejich schvalování v podstatě dokončen, a o kterých se předpokládá, že budou účinné v období, ve kterém bude příslušná daňová pohledávka realizována nebo závazek odložené daně z příjmu vyrovnán.

Odložená daňová pohledávka je uznána jenom v takovém rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že zdanitelný zisk bude v budoucnu realizován.

6.24 Důležité účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty při odhadech

Při uplatňování účetních pravidel Společnosti uvedených výše se od vedení vyžaduje, aby provedlo úsudky a vypracovalo odhady a předpoklady o výši účetní hodnoty aktiv a závazků, která není okamžitě zřejmá z jiných zdrojů. Odhady a příslušné předpoklady se realizují na základě zkušeností z minulých období a jiných faktorů, které se v daném případě považují za relevantní. Skutečné výsledky se od těchto odhadů mohou lišit.

Odhady a příslušné předpoklady se pravidelně prověřují. Změny účetních odhadů se vykazují v období, ve kterém byl daný odhad opraven (pokud má oprava vliv pouze na příslušné období), nebo v období vytvoření opravy a v budoucích obdobích (pokud má oprava vliv na běžné i budoucí období).

Životnost pozemků, budov a zařízení a nehmotných aktiv

Společnost prověřuje na konci každého účetního období odhady doby použitelnosti pozemků, budov a zařízení. V běžném roce nebylo nutné doby použitelnosti upravovat.

6.25 Přehled o peněžních tocích

Přehled o peněžních tocích je sestaven nepřímou metodou.

7 Risk management

7.1 Finanční rizika – faktory

Společnost je vystavena riziku likvidity, riziku peněžních toků a úrokovému riziku. Vzhledem k ukončené činnosti v oblasti lázeňských služeb byla výrazně snížena expozice vůči tržním rizikům a kreditnímu riziku. Celkový program risk managementu společnosti je primárně zaměřen na obtížně předvídatelná rizika finančního trhu a snaží se minimalizovat potenciální nepříznivé efekty do financí společnosti.

a) tržní rizika

Riziko změny směnných kurzů

Vzhledem ke skutečnosti, že společnost neeviduje žádné transakce v cizí měně, není vystavena riziku změny směnných kurzů.

Cenová rizika

Vzhledem k ukončené aktivitě v oblasti lázeňství není Společnost vystavena cenovým rizikům.

b) kreditní rizika

Vzhledem k ukončené aktivitě v oblasti lázeňských služeb není Společnost vystavena kreditnímu riziku.

c) rizika likvidity

V rámci obezřetného řízení rizika likvidity společnost zachovává dostatečnou úroveň hotovosti a dostupnosti finančních prostředků určených k tomuto účelu. Volné finanční zdroje byly investovány do nákupu směnky. Společnost drží dostatečnou výši hotovostních prostředků v bance, která umožňuje dostát běžným provozním závazkům společnosti.

d) úroková rizika

Společnost má významná úročená aktiva (nakoupená směnka, zůstatek hotovosti v bance). S ohledem na fakt, že většina aktiv společnosti je úročena fixní úrokovou sazbou, nejsou výnosy a peněžní toky společnosti závislé na změnách tržních úrokových sazeb.

8 Pozemky, budovy a zařízení

Náklady/ocenění	Pozemky	Budovy a stavby	Stroje, zařízení, dopravní prostředky a ostatní	Pořízení investic, zálohy na investice	CELKEM
Pořizovací cena k 1.1.2012	**0**	**0**	**405**	**0**	**405**
Přírůstky	0	0	54	0	54
Úbytky	0	0	0	0	0
Převody	0	0	0	0	0
Převody do dlouhodobých aktiv určených k prodeji	0	0	0	0	0
Pořizovací cena k 31.12.2012	**0**	**0**	**459**	**0**	**459**
Přírůstky	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0
Převody	0	0	0	0	0
Převody do dlouhodobých aktiv určených k prodeji	0	0	0	0	0
Pořizovací cena k 31.12.2013	**0**	**0**	**459**	**0**	**459**
Oprávky k 1.1.2012	**0**	**0**	**(45)**	**0**	**(45)**
Odpisy daného roku	0	0	(92)	0	(92)
Úbytky	0	0	0	0	0
Ztráty ze snížení hodnoty	0	0	0	0	0
Převody do dlouhodobých aktiv určených k prodeji	0	0	0	0	0
Oprávky k 31.12.2012	**0**	**0**	**(137)**	**0**	**(137)**
Odpisy daného roku	0	0	(92)	0	(92)
Úbytky	0	0	0	0	0
Ztráty ze snížení hodnoty	0	0	0	0	0
Oprávky k 31.12.2013	**0**	**0**	**(229)**	**0**	**(229)**
Netto hodnota k 31.12.2012	**0**	**0**	**322**	**0**	**322**
Netto hodnota k 31.12.2013	**0**	**0**	**230**	**0**	**230**

V roce 2011 pořídila Společnost majetek v celkové pořizovací ceně 405 tis. Kč. Jednalo se o osobní automobil. V roce 2012 provedla na tomto osobním automobilu technické zhodnocení v ceně 54 tis. Kč. V roce 2013 Společnost žádný majetek nepořídila.

K 31. 12. 2013 ani k 31. 12. 2012 neměla společnost položky dlouhodobého majetku, které by nebyly v rámci aktivity využívány. Test na snížení hodnoty majetku ke konci roku 2013 a 2012 neukázal žádnou penězotvornou jednotku majetku, která by vyžadovala snížení vykázané hodnoty ke konci účetního období.

Společnost nevlastní žádná aktiva za účelem prodeje a nemá uzavřeny žádné významné smlouvy na pořízení pozemků, budov a zařízení.

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

9 Nehmotná aktiva

Společnost v roce 2013 ani v roce 2012 nevlastnila žádný nehmotný majetek.

10 Investice v přidružených podnicích

Společnost nemá k 31. prosinci 2013 ani k 31. prosinci 2012 žádný rozhodující podíl v jiných společnostech.

11 Dluhové cenné papíry držené do splatnosti

Společnost k 31. 12. 2013 vykazuje diskontovanou směnku ve výši 459 704 tis. Kč (k 31. 12. 2012: 431 730 tis. Kč) emitovanou na směnečnou sumu ve výši 484 000 tis. Kč. Trasant směnky je společnost PENTA INVESTMENTS LIMITED se sídlem Agias Fylaxeos & Polygnostou, 212 C & I Center, PC 3082 Limassol, Kypr. Splatnost směnky je 3 roky od data vystavení (14. listopadu 2011). Domicilem směnky je Privat banka, a.s. Rozhodnutí o koupi bylo schváleno valnou hromadou společnosti dne 31. října 2011. S ohledem na zbytkovou hodnotu splatnosti je směnka k 31. 12. 2013 prezentována jako krátkodobé aktivum.

12 Obchodní a jiné pohledávky

	2013	2012
Obchodní pohledávky	0	0
Poskytnuté zálohy	489	499
Dotace	0	0
Ostatní pohledávky	0	0
Příjmy příštích období, dohadné účty aktivní	0	0
	489	**499**

K datu 31. prosince 2013 eviduje Společnost poskytnutou zálohu ve výši 489 tis. Kč (k 31. prosinci 2012: 499 tis. Kč) zejména z titulu zpětného odkupu akcií.

Společnost neeviduje pohledávky s dobou splatnosti delší než 5 let.

13 Peníze a peněžní ekvivalenty

	2013	2012
Peníze v hotovosti	0	0
Účty v bankách	16 210	18 608
Krátkodobé cenné papíry a podíly	0	0
	16 210	**18 608**

Zůstatek bankovních účtů je k 31. 12. 2013 ve výši 16 210 tis. Kč (k 31. 12. 2012: 18 608 tis. Kč) a je tvořen příjmem z prodeje podniku a zhodnocením volných prostředků prostřednictvím bank, výdajem spojeným s nákupem směnky (více viz bod 11) a dalšími úbytky souvisejícími s provozem společnosti.

Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou úročeny pohyblivou úrokovou sazbou, která se určuje na denním základě (denní bankovní depozitní sazby).

Účetní hodnota finančního majetku odpovídá jeho reálné hodnotě. K 31. 12. 2013 ani k 31. 12. 2012 Společnost neměla otevřené žádné derivátové pozice.

14 Základní kapitál

Základní kapitál společnosti k 31. 12. 2013 představuje 323 868 ks akcií v nominální hodnotě 1 000 Kč a je plně splacen.

V období kalendářního roku 2011 probíhal zpětný odkup vlastních akcií za tržní cenu ve výši 1 628 CZK/akcie. Zpětný odkup akcií byl zahájen v souvislosti se záměrem ukončení aktivity společnosti v budoucích letech. Tento proces byl zajišťován společností Patria Finance, a.s. Celková cena odkupu byla ve výši 154 351 tis. Kč a skládala se z 94 663 ks akcií v nominální hodnotě 1 000 CZK/akcie. V souvislosti s touto transakcí, v souladu s §161 až §161e Obchodního zákoníku, rozhodla valná hromada o snížení základního kapitálu o nominální hodnotu akcií. Hodnota základního kapitálu byla tedy snížena o nominální hodnotu 94 663 ks akcií (z původního počtu 418 531 ks). O zbylou část, tj. hodnou mezi výkupní cenou akcií a jejich nominální cenou byla snížena položka Kumulované zisky ve Výkazu finanční pozice. K 31. 12. 2012 nebylo snížení základního kapitálu zapsáno do Obchodního rejstříku, takže z tohoto důvodu o něm společnost účtuje na účtu 419100 Změny základního kapitálu. Snížení základního kapitálu bylo do Obchodního rejstříku zapsáno dne 6. 3. 2013.

	2013	2012
Upsaný kapitál	323 868	323 868
Celkem	323 868	323 868

Identifikační označení akcií Společnosti podle mezinárodního systému číslování je ISIN: CS0008446753 (323 868 ks) a 770980000572 (1 ks).

Akcie společnosti jsou přijaty k obchodování na trhu organizovaném Burzou cenných papírů Praha, a.s. (na volném trhu) a RM–Systémem, a.s.

Veřejností bylo k 31. 12. 2013 drženo 323 868 kusů akcií (2012: 418 531 ks), z toho 92,63 % (300 000 ks) bylo k 31. 12. 2013 drženo společností INVEST KAPA, a.s., Slovenská republika (2012: 71,68%) a 0% (2012: 94 663 ks - 22,62%) bylo drženo společností jako vlastní akcie.

15 Kapitálové fondy a nerozdělené zisky

	Zákonný rezervní fond	Jiné fondy	Oceňovací rozdíly z přecenění	Nerozdělený zisk/ztráta	Celkem
Stav k 1.1.2012	0	2 062	0	98 788	100 850
Překlasifikace a přesuny	205	0	0	(205)	0
Čistý zisk za dané období	0	0	0	25 311	25 311
Stav k 31.12.2012	**205**	**2 062**	**0**	**123 894**	**126 161**
Překlasifikace a přesuny	1 266	0	0	(1 266)	0
Čistý zisk za dané období	0	0	0	25 473	25 473
Stav k 31.12.2013	**1 471**	**2 062**	**0**	**148 101**	**151 634**

Na základě rozhodnutí valné hromady bylo 24. 6. 2013 bylo rozhodnuto o rozdělení hospodářského výsledku za rok 2012 ve výši 25 311 tis. Kč. Valná hromada rozhodla o provedení přídělu do Zákonného rezervního fondu ve výši 1 266 tis. Kč a přídělu ve výši 24 045 tis. Kč do Nerozděleného zisku minulých let.

K datu sestavení individuální účetní závěrky nebylo o hospodářském výsledku za rok 2013 ve výši 25 473 tis. Kč a přídělu do Zákonného rezervního fondu rozhodnuto.

16 Obchodní a jiné závazky

	2013	2012
Obchodní závazky	73	75
Přijaté zálohy	0	0
Závazky k zaměstnancům	75	70
Sociální a zdravotní pojištění	43	43
Daňové závazky	21	20
Jiné závazky	0	0
Reálná hodnota derivátů	0	0
Výdaje příštích období a dohadné účty pasivní	127	130
	338	**338**

S ohledem na krátkou dobu splatnosti vykázaných závazků je jejich vykázaná nominální hodnota považována za reálnou hodnotu k datu roční účetní závěrky. Společnost neeviduje závazky s dobou splatnosti delší než 5 let, veškeré závazky jsou splatné do 1 roku.

17 Odložená daň

Odložená daňová pohledávka a závazek se vykazují v započtené výši v souladu s IFRS, pokud existuje vymahatelné právo započíst běžnou daňovou pohledávku s běžným daňovým závazkem a pokud se odložená daň vztahuje ke stejnému Finančnímu úřadu.

Vzhledem k aktivitě společnosti v roce 2013 ani v 2012 neexistovaly žádné tituly pro vznik odložené daně.

18 Rezervy

K 31. prosinci 2013 ani k 31. prosinci 2012 se nevyskytly žádné důvodu pro tvorbu rezerv.

19 Tržby

Společnost v roce 2013 ani v roce 2012 nevykonávala žádnou činnost, ze které by inkasovala tržby.

20 Materiálové náklady, spotřeba energií a služeb

	2013	2012
Ostatní režijní materiál	60	55
Opravy a udržování	106	120
Ostatní služby	614	869
	780	**1 044**

21 Osobní náklady

Náklady	2013	2012
Mzdové náklady (včetně odměn)	1 217	1 200
Sociální a zdravotní pojistné	388	388
Ostatní sociální náklady	0	0
	1 605	**1 588**

Společnost v roce 2013 ani v roce 2012 neměla žádné zaměstnance. V roce 2013 jsou mzdové náklady tvořeny zejména odměnami jednatelů společnosti (více bod 29) a odměnami v rámci DOPP ve výši 77 TCZK.

22 Ostatní provozní náklady

	2013	2012
Daně a poplatky	2	0
Neuplatněná daň z přidané hodnoty	61	136
Ostatní pojištění	45	54
Bankovní poplatky	16	16
Ostatní	26	0
	150	**206**

Společnost v roce 2013 ani v roce 2012 nepřijala žádné dotace na provozní či investiční účely.

23 Finanční náklady

	2013	2012
Nákladové bankovní úroky	0	0
Výnosové bankovní úroky		
- bankovní úroky	125	190
- úroky ze směnky	27 975	28 051
	28 100	**28 241**

Zůstatek výnosových úroků je k 31. 12. 2013 tvořen bankovními úroky ve výši 125 tis. Kč (2012: 190 tis. Kč) a výnosy z dlouhodobého finančního majetku ve výši 27 975 tis. Kč (2012: 28 051 tis. Kč) (viz bod 11).

24 Zisk (ztráta) z kursových rozdílů

Společnost v roce 2013 ani v roce 2012 neeviduje žádný majetek nebo závazky v cizích měnách.

25 Dan z příjmů

	2013	2012
Vazba mezi účetním ziskem a daňovým základem		
Zisk/(ztráta) před zdaněním	**25 473**	**25 311**
Daň tuzemskou daňovou sazbou 19%	0	0
Daňový efekt nedaňových nákladů a příjmů	49	9
Čerpání daňová ztráty	(25 522)	(25 320)
Rozpuštění odložené daně z titulu prodeje podniku	0	0
Změna odložené daně z titulu změny sazeb daně (vykázáno ve výsledku období)	0	0
Celkový náklad na daň	**0**	**0**

Společnost v roce 2013 i 2012 uplatnila daňové ztráty, z toho vyplývající daňová povinnost byla tedy nulová v obou letech.

26 Zisk na akcii

Zisk na akcii je vypočtený jako podíl čistého zisku příslušejícího akcionářům Společnosti a váženého průměru počtu akcií.

	2013	2012
Zisk běžného roku (tis. Kč)	25 473	25 311
Vážený aritmetický průměr akcií (ks)	323 868	323 868
Zisk na akcii (Kč)	**78,65**	**78,15**

Společnost neemitovala ve vykazovaném období žádné nástroje, které jsou přeměnitelné na kmenové akcie ani nerealizovala opce nebo jiná práva, ani nevydala kmenové akcie při splnění smluvně daných podmínek. V důsledku výše uvedeného je zředěný zisk shodný se základním a není vykázán jako samostatná položka.

K 31. 12. 2010 došlo k prodeji podniku společnosti Léčebné lázně Jáchymov a.s. a v souvislosti s touto operací došlo v roce 2011 ke zpětnému odkupu 94 663 ks akcií za cenu 1 628 Kč/akcie. K zápisu zcizení vlastních akcií do obchodního rejstříku došlo ke dni 6. 3. 2013 – více bod 14.

27 Dividendy na akcii

V roce 2013 (2012) nebyla valnou hromadou schválena výplata dividend.

28 Podmíněné závazky

K 31. 12. 2013 ani k 31. 12. 2012 neeviduje společnost žádné podmíněné závazky.

29 Transakce se spřízněnými stranami

Spřízněnými osobami se rozumí společnost 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., jejíž podíl na společnosti je popsán v bodě 5.

V roce 2011 společnost uzavřela smlouvu o převodu směnky v rámci skupiny PENTA INVESTMENTS. Výše poskytnutých finančních zdrojů za účelem pořízení směnky byla 400 000 tis. Kč. V roce 2013 společnost z titulu poskytnutí peněžních prostředků realizovala výnos ve výši 27 975 tis. Kč (2012: 28 051 tis. Kč). Finančně bude tato operace vyrovnána v době splatnosti směnky (rok 2014). Tato transakce je popsána v bodě 5.

Transakce se spřízněnými stranami v roce 2013:

a) prodej zboží a služeb společnostem Skupiny PENTA INVESTMENTS nebyl realizován

b) nákup zboží a služeb nebyl realizován

c) k rozvahovému dni nemá účetní jednotka žádné pohledávky ani závazky ke společnostem Skupiny PENTA INVESTMENTS (2012: žádné vztahy)

d) odměny klíčových členů vedení

	2013	2012
Ostatní plnění	60	60
DR	180	180
Představenstvo	960	960
	1 200	**1 200**

V roce 2013 (ani 2012) společnost neměla žádné zaměstnance na hlavní pracovní poměr (v průběhu roku měla pouze 3 zaměstnance pracující na dohodu o provedení práce).

V roce 2013 (ani 2012) nebyly uzavřeny žádné nové smlouvy s propojenými osobami.

K 31. prosinci 2013 (ani 2012) nemá Společnost více než 20% podíl na základním kapitálu žádné společnosti a ani není společníkem v žádné jiné společnosti neomezeným ručením.

30 Odměny statutárnímu auditorovi

Odměny statutárními auditorovi jsou ve výši 82 tis. Kč za audit účetní závěrky společnosti na rok 2013.

31 Události po datu rozvahového dne

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

Schváleno ke zveřejnění dne: 01-04-2014

.....

MUDr. Eduard Bláha

předseda představenstva