

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

**pro akcionáře
společnosti**

Jáchymov Property Management, a.s.

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

**o auditu účetní závěrky
k 31. prosinci 2020**



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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **Jáchymov Property Management, a.s.** (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2020, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2020 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě č. 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti **Jáchymov Property Management, a.s.** k 31. 12. 2020 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2020 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Významná (materiální) nejistota týkající se nepřetržitého trvání podniku

Upozorňujeme na bod č. 2 ve výroční zprávě, podle něhož bude představenstvo na valné hromadě předkládat návrh na likvidaci Společnosti.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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



nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě



mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

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

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

Jméno a sídlo auditora:

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

Auditor:

Ing. Zdeněk Olexa
statutární auditor odpovědný za audit,
na jehož základě byla zpracována tato
zpráva nezávislého auditora
evidenční číslo statutárního auditora 2435

Datum vypracování zprávy: 25. 3. 2021

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

Beta



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

Výroční zpráva za rok 2020

Individuální

OBSAH:

1	ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A O STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2020.....	2
2	PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ ÚČETNÍ JEDNOTKY	2
3	SPRÁVA, ŘÍZENÍ A POPIS SPOLEČNOSTI.....	3
3.1	Základní údaje	3
3.2	Důležité události ve vývoji podnikání společnosti	4
3.3	Hlavní investice (vč. částek) za účetní období	5
3.4	Údaje o hlavních budoucích investicích společnosti	5
3.5	Zaměstnanci.....	5
4	VÝKAZY	6
5	TEXTOVÁ ČÁST.....	12
5.1	Číselné údaje a informace o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření.....	12
5.2	Další informace.....	13
6	Zpráva o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou	14
6.1	Struktura vztahů mezi osobami podle § 82 odst. 1 ZOK	14
6.2	Úloha ovládané osoby v rámci podnikatelského seskupení	16
6.3	Způsob a prostředky ovládání	16
6.4	Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky.....	16
6.5	Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající nebo mezi osobami ovládanými	17
6.6	Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma, a posouzení jejího vyrovnání podle § 71 a § 72 ZOK	18
6.7	Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi osobami podle § 82 odst. 1 ZOK	18
7	Prohlášení osoby odpovědné za výroční zprávu.....	19
8	FINANČNÍ ČÁST	20

1 ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A O STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2020

Vážení akcionáři,

na úvod si neodpustím již tradiční komentář, že název této povinné pravidelné zprávy je zavádějící. Na základě Vašeho opakovaného rozhodnutí na valných hromadách neprovádí společnost žádnou aktivní podnikatelskou činnost v pravém slova smyslu. Od roku 2011 pouze spravuje získanou kupní cenu za prodaný podnik – lázně v Jáchymově - a řadu let plnila povinnosti emitenta na regulovaném trhu.

Přesněji bych měl uvést, že společnost deset let spravovala postupně se snižující zbytek kupní ceny, protože jste během té doby opakovaně rozhodli o výkupu části vlastních akcií, respektive výplatě dividend a v loňském roce o radikálním snížení základního kapitálu spolu s rozdělením celé částky snížení mezi Vás akcionáře. Šlo o proceduru bezpochyby rychlejší, než by byla likvidace, kterou jsem Vám navrhoval já. K ní ale společnost bez podnikatelské činnosti a s radikálním poklesem objemu hotovosti, kterou může zhodnocovat, musí stejně brzy dospět.

Dosavadní hospodaření společnosti je ale třeba ocenit. Prostředky zhodnocovala ve Vámi nastavených bezpečných mantinelech a zajišťovala Vám velmi dobrý výnos. Rozhodně nad úroveň běžnou na trhu, pokud pomineme nejrizikovější fondy.

Jedinou zásadní výnosovou položkou byly celé roky výnosy ze směnek společnosti Penta First Fund Limited, které pro společnost zprostředkovávala Privatbanka. Tak tomu bylo i v loňském roce a také nyní je za zůstatek hotovosti po výplatě snížení základního kapitálu nakoupena směnka. Její výše, respektive z ní plynoucí výnos, již ale nepokryje běžné výdaje společnosti.

Vedle mzdových prostředků a nákladů na vedení účetnictví či audit byly hlavními náklady společnosti výdaje na zajištění výplaty dividend a rozdělení sníženého základního kapitálu mezi Vás, výdaje na právní úkony či korespondenci s Vámi a v neposlední řadě s dědici akcionářů nebo notáři a právními zástupci v dědických řízeních.

2 PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ ÚČETNÍ JEDNOTKY

Poté, co jste mnou navržené zrušení společnosti a její likvidaci na minulé valné hromadě neschválili a dali přednost proceduře snížení základního kapitálu, aby se k Vám takto uvolněné prostředky dostaly rychleji, navrhuji likvidaci společnosti znovu. Zůstatek prostředků již neumožňuje zajistit dostatečný výnos z nakoupené směnky ani udržet vyrovnané hospodaření. Případnou alternativou by mohla být ještě jakási „hibernace“ společnosti na dobu, než skončí lhůty pro výplatu dividend a sníženého základního kapitálu, aby do té doby nevybrané finanční prostředky nepropadly po likvidaci společnosti státu.

V Praze 8. března 2021



MUDr. Eduard Bláha
člen představenstva

3 SPRÁVA, ŘÍZENÍ A POPIS SPOLEČNOSTI

3.1 Základní údaje

<i>Obchodní společnost:</i>	Jáchymov Property Management, a.s.
<i>Sídlo:</i>	Antala Staška 510/38, 140 00 Praha 4
<i>IČ:</i>	453 59 229
<i>Zápis v obchodním rejstříku:</i>	Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 17790
<i>Založen/ Vznik:</i>	Zakladatelská listina FNM ČR, zápis do obchodního rejstříku 1. 5. 1992
<i>Právní forma:</i>	akciová společnost
<i>Právní předpisy:</i>	zákony ČR
<i>Internetová adresa:</i>	<u>http://www.jachymovpm.cz</u>
<i>Telefon:</i>	251 034 111
<i>LEI</i>	315700EXQ653MTEA1G47
<i>Hospodářský rok:</i>	1. leden až 31. prosinec
<i>Předmět podnikání:</i>	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Základní kapitál

Druh:	akcie kmenová
Forma:	na majitele
Podoba:	zaknihovaná
ISIN:	CS0008446753
Počet kusů:	323 868
Jmenovitá hodnota:	7 Kč
Celkový objem emise:	2 267 076 Kč
akcie jsou splaceny v plné výši	

Název trhu, na který byl CP přijat k obchodování:

RM-SYSTÉM, česká burza CP a.s.

Valná hromada Společnosti rozhodla dne 10. 7. 2020 o snížení základního kapitálu Společnosti o částku 321.600.924,- Kč za účelem vyplacení svých volných zdrojů akcionářům Společnosti, a to formou snížení jmenovité hodnoty akcií Společnosti z částky 1.000,- Kč na jednu akcii na částku 7,- Kč na jednu akcii. Na jednu akcii Společnosti tedy v důsledku snížení základního kapitálu připadá plnění ve výši 993,- Kč

Společnost má k 31. prosinci 2020 v držení 0 ks akcií.

Hlavní akcionáři

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

<i>Obchodní firma Jméno, příjmení</i>	<i>Sídlo Bydliště</i>	<i>IČ</i>	<i>%</i>	<i>Poznámka</i>
INVEST KAPA, a.s.*	Dunajská Lužná SK	35734426	94,36 %	
Ostatní drobní akcionáři			5,64 %	
CELKEM			100%	

* 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 mechanismy tohoto vztahu nejsou společnosti známy.

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

Statutární orgány v průběhu účetního období

Jméno	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
MUDr. Eduard Bláha	člen představenstva	01.01.2020	31.12.2020

Způsob jednání: Za společnost jedná samostatně člen představenstva.

Dozorčí orgány v průběhu účetního období

Jméno	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
Ing. Zdeněk Kubát	člen dozorčí rady	01.01.2020	31.12.2020

Údaje o majetkových účastech: Společnost nederží podíl na kapitálu v jiných podnicích.

3.2 Důležité události ve vývoji podnikání společnosti

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

3.3 Hlavní investice (vč. částek) za účetní období

V průběhu roku 2020 došlo k vypořádání směnky společnosti PENTA Funding, a.s., pořízené dne 26.07.2019 se splatností ke dni 26.07.2021. Pořizovací cena směnky byla Kč 327 000 tis. (jmenovitá hodnota směnky Kč 351 646 tis.). Výnos ze směnky za rok 2020 činí Kč 8 783 tis. Domicilem směnky byla PrivatBanka, a.s., efektivní úroková sazba činila 3,70% p.a. Směnka byla vyplacena dříve a to 23.09.2020 a to z důvodu potřeby hotovosti pro výplatu částky odpovídající snížení základního kapitálu akcionářům. Úroky byly tedy vyplaceny do doby držení směnky.

Společnost k 31.12.2020 vykazuje 1 směnku:

Směnka v pořizovací hodnotě směnky Kč 37 000 tis. Jmenovitá hodnota směnky činí Kč 38 386 tis., částka Kč 372 tis. představuje výnos ze směnky za rok 2020. Trasant směnky je společnost PENTA Funding, a.s. se sídlem Digital Park II, Einsteinova 25, Bratislava 851 01, Slovensko. Směnka byla pořízena dne 24.09.2020, splatnost směnky je 365 dní od data vystavení (tj. 24.09.2021). Domicilem směnky je PrivatBanka, a.s., efektivní úroková sazba činí 3,75% p.a.

3.4 Údaje o hlavních budoucích investicích společnosti

V roce 2021 společnost neplánuje žádné investice, kromě zhodnocení přijaté kupní ceny.

3.5 Zaměstnanci

Společnost má uzavřeny 3 dohody o provedení práce na administrativní činnost a správu webu. Společnost nemá jiné zaměstnance.

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

4 VÝKAZY

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

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Jáchymov Property Management, a.s.

za období **01.01.2020– 31.12.2020**
(v celých tisících CZK)

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

Antala Staška 510/38, Krč
140 00 Praha 4
CZ

Střediska: 100 - 100

IČ
45359229

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01		
II.	Tržby za prodej zboží	02		
A.	Výkonová spotřeba	03	1 341	944
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04		
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	71	21
3.	Služby	06	1 270	923
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07		
C.	Aktivace (-)	08		
D.	Osobní náklady	09	1 413	1 354
1.	Mzdové náklady	10	1 109	1 049
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	304	305
2.1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	304	305
2.2	Ostatní náklady	13		
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	282	253
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	282	253
1.1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	282	253
1.2	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasn	17		
2.	Úpravy hodnot zásob	18		
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		
III.	Ostatní provozní výnosy	20	231	
1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	21	231	
2.	Tržby z prodeje materiálu	22		
3.	Ostatní provozní výnosy	23		
F.	Ostatní provozní náklady	24	143	15
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	126	
2.	Prodaný materiál	26		
3.	Daně a poplatky	27	8	3
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
5.	Ostatní provozní náklady	29	9	12
*	Provozní výsledek hospodaření	30	-2 948	-2 566

Výroční zpráva za rok 2020

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31		5 404
1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32		
2.	Ostatní výnosy z podílů	33		5 404
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		5 677
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	35		
1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36		
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	9 155	16 252
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	9 155	16 252
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41		
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43		
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45		
VII.	Ostatní finanční výnosy	46		
K.	Ostatní finanční náklady	47	68	56
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	9 087	15 923
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	6 139	13 357
L.	Daň z příjmů za běžnou činnost	50	1 160	2 587
1.	Daň z příjmů splatná	51	1 160	2 587
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	4 979	10 770
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	4 979	10 770
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	9 386	21 656

Pozn.:

Výroční zpráva za rok 2020

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

ROZVAHA
v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Jáchymov Property Management, a.s.

ke dni **31.12.2020**

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

Střediska: 100 - 100

(v celých tisících CZK)

Antala Staška 510/38, Krč

140 00 Praha 4

CZ

IČ
45359229

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	001	47 865	- 155	47 710	382 623
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Stálá aktiva	003	775	- 155	620	351 899
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004				
B.I.	1. Nehmotné výsledky vývoje	005				
	2. Ocenitelná práva	006				
	2.1 Software	007				
	2.2 Ostatní ocenitelná práva	008				
	3. Goodwill (+/-)	009				
	4. Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010				
	5. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				
	5.1 Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
	5.2 Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	775	- 155	620	253
B.II.	1. Pozemky a stavby	015				
	1.1 Pozemky	016				
	1.2 Stavby	017				
	2. Hmotné movité věci a jejich soubory	018	775	- 155	620	253
	3. Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
	4. Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020				
	4.1 Pěstitelské celky trvalých porostů	021				
	4.2 Dospělá zvířata a jejich skupiny	022				
	4.3 Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023				
	5. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024				
	5.1 Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				
	5.2 Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027				351 646
B.III.	1. Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028				
	2. Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv	029				
	3. Podíly - podstatný vliv	030				
	4. Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031				
	5. Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032				351 646
	6. Zápůjčky a úvěry - ostatní	033				
	7. Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034				
	7.1 Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				
	7.2 Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036				

Výroční zpráva za rok 2020

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva	037	47 065		47 065	30 639
C.I.	Zásoby	038				
C.I. 1.	Materiál	039				
2.	Nedokončená výroba a polotovary	040				
3.	Výrobky a zboží	041				
3.1	Výrobky	042				
3.2	Zboží	043				
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C.II.	Pohledávky	046	857		857	1 306
C.II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	047				
1.1	Pohledávky z obchodních vztahů	048				
1.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049				
1.3	Pohledávky - podstatný vliv	050				
1.4	Odložená daňová pohledávka	051				
1.5	Pohledávky - ostatní	052				
1.5.1	Pohledávky za společnosti	053				
1.5.2	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				
1.5.3	Dohadné účty aktivní	055				
1.5.4	Jiné pohledávky	056				
C.II. 2.	Krátkodobé pohledávky	057	857		857	1 306
2.1	Pohledávky z obchodních vztahů	058				
2.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059				
2.3	Pohledávky - podstatný vliv	060				
2.4	Pohledávky - ostatní	061	857		857	1 306
2.4.1	Pohledávky za společnosti	062				
2.4.2	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
2.4.3	Stát-daňové pohledávky	064	857		857	1 306
2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065				
2.4.5	Dohadné účty aktivní	066				
2.4.6	Jiné pohledávky	067				
C.II. 3.	Časové rozlišení aktiv	068				
3.1	Náklady příštích období	069				
3.2	Komplexní náklady příštích období	070				
3.3	Příjmy příštích období	071				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	072	38 386		38 386	
C.III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073				
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074	38 386		38 386	
C.IV.	Peněžní prostředky	075	7 822		7 822	29 333
C.IV. 1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	5		5	5
2.	Peněžní prostředky na účtech	077	7 817		7 817	29 328
D.	Časové rozlišení aktiv	078	25		25	85
D. 1.	Náklady příštích období	079	25		25	85
2.	Komplexní náklady příštích období	080				
3.	Příjmy příštích období	081				

Výroční zpráva za rok 2020

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	082	47 710	382 623
A.	Vlastní kapitál	083	46 493	363 114
A.I.	Základní kapitál	084	2 267	323 868
A.I. 1.	Základní kapitál	085	2 267	323 868
2.	Vlastní podíly (-)	086		
3.	Změny základního kapitálu	087		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	088	28 172	28 172
A.II. 1.	Ážio	089	800	800
2.	Kapitálové fondy	090	27 372	27 372
2.1	Ostatní kapitálové fondy	091	27 372	27 372
2.2	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	092		
2.3	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací	093		
2.4	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	094		
2.5	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	095		
A.III.	Fondy ze zisku	096		
A.III. 1.	Ostatní rezervní fondy	097		
2.	Statutární a ostatní fondy	098		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	099	11 074	304
A.IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z minulých let (+/-).	100	11 074	304
2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	101		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	102	4 979	10 770
A.VI	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	103		
B.+C.	Cizí zdroje	104	203	216
B.	Rezervy	105		
B. 1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	106		
2.	Rezerva na daň z příjmů	107		
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	108		
4.	Ostatní rezervy	109		
C.	Závazky	110	203	216
C.I.	Dlouhodobé závazky	111		
1.	Vydané dluhopisy	112		
1.1	Vyměnitelné dluhopisy	113		
1.2	Ostatní dluhopisy	114		
2.	Závazky k úvěrovým institucím	115		
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116		
4.	Závazky z obchodních vztahů	117		
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	118		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	119		
7.	Závazky - podstatný vliv	120		
8.	Odložený daňový závazek	121		
9.	Závazky - ostatní	122		

Výroční zpráva za rok 2020

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
9.1	Závazky ke společníkům	123		
9.2	Dohadné účty pasivní	124		
9.3	Jiné závazky	125		
C.II.	Krátkodobé závazky	126	203	216
1.	Vydané dluhopisy	127		
1.1	Vyměnitelné dluhopisy	128		
1.2	Ostatní dluhopisy	129		
2.	Závazky k úvěrovým institucím	130		
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131		
4.	Závazky z obchodních vztahů	132	48	59
5.	Krátkodobé směnky k úhradě	133		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134		
7.	Závazky - podstatný vliv	135		
8.	Závazky ostatní	136	155	157
8.1	Závazky ke společníkům	137		
8.2	Krátkodobé finanční výpomoci	138		
8.3	Závazky k zaměstnancům	139	63	65
8.4	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	35	35
8.5	Stát - daňové závazky a dotace	141		
8.6	Dohadné účty pasivní	142	57	57
8.7	Jiné závazky	143		
C.III.	Časové rozlišení pasiv	144		
1.	Výdaje příštích období	145		
2.	Výnosy příštích období	146		
D.	Časové rozlišení pasiv	147	1 014	19 293
1.	Výdaje příštích období	148		
2.	Výnosy příštích období	149	1 014	19 293

5 TEXTOVÁ ČÁST

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

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

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

<i>Ukazatel</i>	<i>r. 2020</i>	<i>r. 2019</i>
Výnosy	9 386	21 656
Náklady	3 247	8 299
Zisk (ztráta) za období před zdaněním	6 139	13 357
Zisk (ztráta) za období po zdanění	4 979	10 770

Zisk na akcii (v Kč)

<i>Ukazatel</i>	<i>r. 2020</i>	<i>r. 2019</i>
Zisk na 1 akcii za JPM, a.s.	15,37	33,25

Finanční majetek v hotovosti a v bankách v tis. Kč

<i>Ukazatel</i>	<i>r. 2020</i>	<i>r. 2019</i>
Peníze v hotovosti	5	5
Účty v bankách	7 817	29 328
Celkem	7 822	29 333

NÁKLADY

Celkové náklady činily za rok 2020 3 247 tis. Kč. Převážná část nákladů společnosti je tvořena náklady na výdaje na zajištění výplaty dividend a rozdělení sníženého základního kapitálu, právní a poradenské služby, externě zajišťovanou administraci společnosti, na audit a účetní závěrku 2020 a to ve výši 1 158 tis. Kč.

Společnost se v průběhu r. 2020 nedostala do platební neschopnosti.

VÝNOSY

Výnosy reprezentuje jen zhodnocení prostředků vázaných ve směnkách. Informace o směnkách jsou uvedeny v bodě 3.3 a dále také v účetní závěrce.

Výnosy ze smének v roce 2020 činily 9 155 tis. Kč.

5.2 Další informace

Společnost nemá organizační složku podniku v zahraničí.

Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí

Společnost nemá aktivity v oblasti ochrany životního prostředí.

Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

V roce 2020 neprobíhala žádná výzkumná práce.

Nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Společnost v roce 2020 nenabyla žádné akcie nebo vlastní podíly.

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

– nejsou takové.

Výplata dividend

Valná hromada za rok 2020 neschválila výplatu dividend.

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

**Sestavená společností Jáchymov Property Management, a.s.
za účetní období od 01. 01. 2020 do 31. 12. 2020**

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

Seznam ovládajících osob v postavení vůči společnosti

Firma / jméno a sídlo / bydliště ovládající osoby	Důvod statutu ovládající osoby*	Výše hlasovacích práv
INVEST KAPA, a.s., Dunajská Lužná, administratívna budova PD, PSČ 900 42, Slovenská republika		94,36 %

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

Seznam ovládaných osob v postavení vůči společnosti

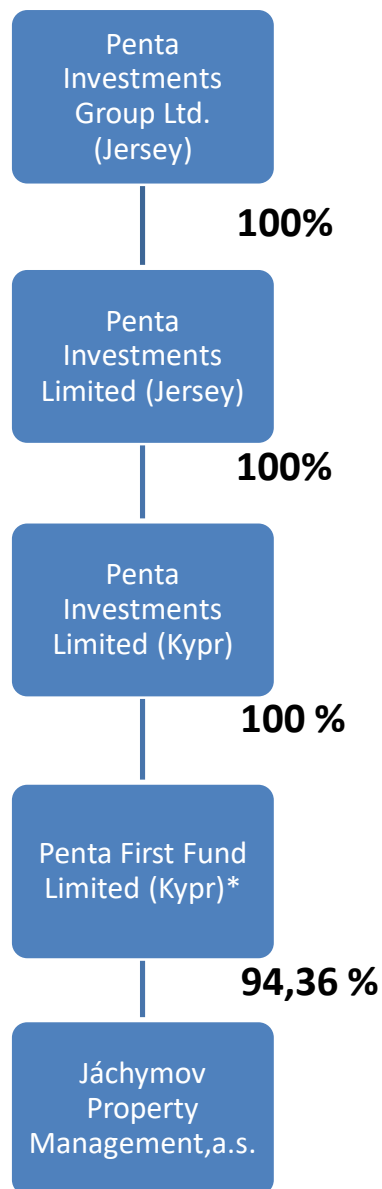
Firma a sídlo ovládané osoby	Postavení společnosti vůči ovládané osobě*	Výše vykonávaných hlasovacích práv
Nebyly		

* Možnosti:

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

Seznam dalších osob ovládaných stejnou ovládající osobou:

Organizační struktura



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

Identifikační údaje zahraničních osob:

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

6.2 Úloha ovládané osoby v rámci podnikatelského seskupení

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

6.3 Způsob a prostředky ovládání

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

V průběhu účetního období r. 2020 nebyla učiněna žádná právní jednání v zájmu propojených osob, ani jiná opatření uskutečněná v zájmu nebo na popud propojených osob v daném účetním období.

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

Poskytnuté finanční zdroje (v tis. Kč)

Firma / jméno příjemce	Popis poskytnutých finančních zdrojů*	Výše poskytnutých finančních zdrojů a úroků z nich**	Vyčíslená výše úroků za účetní období***	Uhrazená výše úroků za účetní období****
Penta Funding, a.s.	Korporátní směnka	37 000	372	
Penta Funding, a.s.	Korporátní směnka	327 000	8 783	

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

Ostatní poskytnutá plnění a protiplnění

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

V účetním období nebyly poskytnuty finanční zdroje.

* Jedná se např. o následující typy plnění:

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

** Jedná se např. o následující typy protiplnění:

- úhrada v penězích
- zápočet na pohledávku
- vystavení směnky

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

Přijaté finanční zdroje

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

Nebyla

* Jedná se např. o následující typy plnění:

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

** Jedná se např. o následující typy protiplnění:

- úhrada v penězích
- zápočet na pohledávku
- vystavení směnky

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

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

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

Penta Funding, a.s., SK

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

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

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

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

Výhody:

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

Nevýhody:

Nebyly.

V Praze dne 8. 3. 2021



MUDr. Eduard Bláha
člen představenstva

7 Prohlášení osoby odpovědné za výroční zprávu

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

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

V Praze dne 8. 3 2021



MUDr. Eduard Bláha
člen představenstva

8 FINANČNÍ ČÁST

Příloha k účetní závěrce za rok 2020

1. Popis účetní jednotky

Firma: **Jáchymov Property Management, a.s.**
IČ: 45359229
Založení / vznik: Podpis zakladatelské listiny 27.4.1992, zápis do obchodního rejstříku 01.05.1992
Sídlo: Antala Staška 510/38, Krč, 140 00 Praha 4, Česká republika
Právní forma: akciová společnost
Spisová značka: oddíl B, vložka 17790, Městský soud v Praze
Hospodářský rok: 1.1.2020 až 31.12.2020
Předmět podnikání:

- spravovat kupní cenu za prodaný podnik a
- pořizovat dluhové cenné papíry držené do splatnosti

Základní kapitál: Základní kapitál činí 2 267 076 a je plně splacen (další rozbor viz tabulková část přílohy)

Změny a dodatky provedené v uplynulém účetním období v obchodním rejstříku:
V roce 2020 došlo ke snížení základního kapitálu na částku Kč 2 267 076,-- s výplatou hodnoty snížení akcionářům.

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

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

Prokura:
Prokura nebyla v roce 2020 udělena.

Dozorčí orgány v průběhu účetního období:

Ing. Zdeněk Kubát	člen dozorčí rady	od 27.6.2014	do 31.12.2020
-------------------	-------------------	--------------	---------------

Statutární orgán v průběhu účetního období:

MUDr. Eduard Bláha	člen představenstva	od 10.2.2016	do 31.12.2020
--------------------	---------------------	--------------	---------------

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

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

1) Zásoby

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

2 A) Odpisování

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

2 B) Opravné položky

V souladu s platnými účetními předpisy společnost posuzuje výši ocenění příslušných aktiv. Podle vnitřní směrnice, jsou stanoveny podmínky pro účtování opravných položek k neuhrazeným pohledávkám dle zákona o rezervách. V roce 2020 společnost netvořila žádné opravné položky k pohledávkám. Stav pohledávek k 31.12.2020 je Kč 0,--.

3) Transakce v cizích měnách

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

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

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

4. Rozvaha - v tis. Kč

AKTIVA

B. Stálá aktiva

B.II. Dlouhodobý hmotný majetek

Položka	Pořizovací cena	Oprávky	Zůstatková cena
Automobily	775	155	620
Celkem	775	155	620

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

C. Oběžná aktiva

C.II.2. Krátkodobé pohledávky

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2020
Stát-daňové pohledávky	857
Krátkodobé poskytnuté zálohy	0
Celkem	857

Stát-daňové pohledávky

Daň z příjmů právnických osob přeplatek Kč 880 tis.

Ostatní daně daň. povinnost Kč 23 tis.

C.III. Krátkodobý finanční majetek

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2020
Dluhové cenné papíry FZ03749	38 386
Celkem	38 386

V průběhu roku 2020 došlo k vypořádání směnky společnosti PENTA Funding, a.s., pořízené dne 26.07.2019 se splatností ke dni 26.07.2021. Pořizovací cena směnky byla Kč 327 000 tis. (jmenovitá hodnota směnky Kč 351 646 tis.). Výnos ze směnky za rok 2020 činí Kč 8 783 tis. Domicilem směnky byla PrivatBanka, a.s., efektivní úroková sazba činila 3,70 % p.a. Směnka byla vyplacena dříve a to 23.09.2020 a to z důvodu potřeby hotovosti pro výplatu částky odpovídající snížení základního kapitálu akcionářům. Úroky byly tedy vyplaceny do doby držení směnky.

Společnost k 31.12.2020 vykazuje 1 směnku:

Směnka v pořizovací hodnotě směnky Kč 37 000 tis. Jmenovitá hodnota směnky činí Kč 38 386 tis., částka Kč 372 tis. představuje výnos ze směnky za rok 2020. Trasant směnky je společnost PENTA Funding, a.s. se sídlem Digital Park II, Einsteinova 25, Bratislava 851 01, Slovensko. Směnka byla pořízena dne 24.09.2020, splatnost směnky je 365 dní od data vystavení (tj. 24.09.2021). Domicilem směnky je PrivatBanka, a.s., efektivní úroková sazba činí 3,75% p.a.

C.IV. Peněžní prostředky

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2020
Peníze	5
Účty v bankách	7 817
Celkem	7 822

Účty jsou vedeny u:

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

PrivatBanka, a.s. na Slovensku – běžný účet

Equa bank a.s. – běžný účet

Equa bank a.s. – spořicí účet

MONETA Money Bank, a.s. - běžný účet

MONETA Money Bank, a.s. – spořicí účet

Společnost neměla otevřené žádné derivátové pozice.

D. Časové rozlišení aktiv

D.I. Časové rozlišení

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2020
Náklady příštích období	25

Poplatek za pořízení směnky Kč 16 tis., ostatní Kč 9 tis.

PASIVA

A. Vlastní kapitál

Stav k 31.12.2020

46 493

A.I.1. Základní kapitál

2 267

Základní kapitál společnosti k 31.12.2020 představuje 323 868 ks akcií v nominální hodnotě 7,-- Kč, je plně splacen, tj. v celkové výši 2 267 tis. Kč.

V roce 2020 došlo ke snížení základního kapitálu z původních 323 868 tis. na současných 2 267 tis. Částka odpovídající snížení základního kapitálu 321 601 tis. byla vyplacena akcionářům společnosti podle poměru jmenovitých hodnot jejich akcií.

A.II. Ážio a kapitálové fondy

28 172

Emisní ážio

800

Ostatní kapitál. fondy

27 372

Na základě rozhodnutí valné hromady ze dne 10. 07. 2020 bylo rozhodnuto o rozdělení hospodářského výsledku za rok 2019 ve výši Kč 10 770 tis. Valná hromada rozhodla o přidělu ve výši Kč 10 770 tis. do nerozděleného zisku min. let.

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

A.IV. Výsledek hospodaření min. let

11 074

B.+C. Cizí zdroje

C.II. Krátkodobé závazky

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2020
Závazky z obchodních vztahů	48
Závazky k zaměstnancům	63
Závazky ze soc. a zdr. pojištění	35
Stát – daňové závazky a dotace	0
Krátkodobé přijaté zálohy	0
Dohadné účty pasivní	57
Celkem	203

5. Výkaz zisku a ztráty

VI. Výnosové úroky a podobné výnosy **9 155**

Stav k 31.12.2020 úroky ze směnek (viz Bod C.III.) **9 155**

A.2. Spotřeba materiálu a energie

Druh nákladu	Stav k 31.12.2020
Režijní materiál	71
Celkem	71

A.3. Služby

Druh nákladu	Stav k 31.12.2020
Opravy a udržování	91
Náklady na služby nemat.povahy	319
Náklady na poradenské služby	840
Ostatní služby	20
Celkem	1 270

D. Osobní náklady

Druh nákladu	Stav k 31.12.2020
Mzdové náklady	209
Odměny stat.orgánům-představenstvo	840
Odměny stat.orgánům-dorozčí rada	60
Náklady na soc. a zdr. pojištění	304
Sociální náklady	0
Celkem	1 413

Společnost v roce 2020 ani v roce 2019 neměla žádné zaměstnance na HPP, ale pouze pracovníky na DPP. V roce 2020 jsou mzdové náklady tvořeny odměnami statutárních orgánů společnosti a odměnami v rámci DPP ve výši Kč 209 tis.

L. Daň z příjmů za běžnou činnost

Popis	Částka
Zisk před zdaněním	6 139
Daňová sazba	19 %
Vypočtená daň	1 160

Hospodaření společnosti vykazuje k rozvahovému dni 31.12.2020 zisk před zdaněním Kč 6 139 tis. po mimoúčetních úpravách základu daně daň činí Kč 1 160 tis.

K 31.12.2020 nemá společnost žádný titul pro vznik odložené daně.

K 31.12.2020 společnost neeviduje žádné podmíněné závazky.

6. Transakce se spřízněnými stranami

Spřízněnými osobami se rozumí majoritní akcionář, společnost INVEST KAPA, a.s., společnosti ze Skupiny PENTA INVESTMENTS, jenž akcionářská práva vykonává, člen představenstva společnosti, člen dozorčí rady společnosti, osoby blízké těmto představitelům a společnosti se stejnými členy vedení. Majoritním vlastníkem společnosti je INVEST KAPA, a.s.

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

Jméno/Firma	Podíl v %	
	Běžné období	Min.období
*INVEST KAPA, a.s., Dunajská Lužná, administrativna budova PD, PSČ 900 42, Slovenská republika	94,36 %	94,36 %
Ostatní drobní akcionáři	5,64 %	5,64 %

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

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

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

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

V roce 2020 byly vyplaceny odměny dozorčí radě a představenstvu ve výši 900 tis. Kč (2019: 900 tis. Kč).

V průběhu roku 2020 došlo k vypořádání směnky společnosti PENTA Funding, a.s., pořízené dne 26.07.2019 se splatností ke dni 26.07.2021. Pořizovací cena směnky byla Kč 327 000 tis. (jmenovitá hodnota směnky Kč 351 646 tis.). Směnka byla vyplacena dříve a to 23.09.2020 a to z důvodu potřeby hotovosti pro výplatu částky odpovídající snížení základního kapitálu akcionářům. Úroky byly tedy vyplaceny do doby držení směnky.

V průběhu roku 2020 došlo k nákupu jedné směnky společnosti Penta Funding, a.s., ve jmenovité hodnotě Kč 38 386 tis., která byla pořízena dne 24.09.2020 se splatností ke dni 24.09.2021.

Výskyt koronaviru SARS Cov-2 v České republice, který zcela ochromil některá odvětví, neměl významný dopad na činnost Společnosti a nemá vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31.12.2020 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

V Praze 8. března 2021



MUDr. Eduard Bláha
člen představenstva