



MAZARS

Jáchymov Property Management, a.s.

**ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA
O OVĚŘENÍ ZPRÁVY O VZTAZÍCH MEZI
PROPOJENÝMI OSOBAMI A VÝROČNÍ
ZPRÁVY
K 31. PROSINCI 2012**

report wirtschaftsprüferbericht rapport d'audit **zpráva auditora** auditors' report
rapport d'audit **auditors' report** wirtschaftsprüferbericht zpráva auditora ra
wirtschaftsprüferbericht zpráva auditora auditors' report **rapport d'audit** wi
dit **wirtschaftsprüferbericht** zpráva auditora auditors' report rapp

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření zprávy o vztazích mezi propojenými osobami a
výroční zprávy k 31. prosinci 2012 společnosti
Jáchymov Property Management, a.s

Identifikační údaje:

Obchodní jméno jednotky: Jáchymov Property Management, a.s

IČ: 453 59 229

Sídlo: Hvožd'anská 2053/3
148 00 Praha

Rozvahový den: 31. prosince 2012

Ověřované období: od 1. ledna 2012 do 31. prosince 2012

Datum vyhotovení zprávy: 29. března 2013

Auditoři: Mazars Audit s.r.o.
Číslo oprávnění 158

Pavel Škraňka
Číslo oprávnění 2025

Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře společnosti

Jáchymov Property Management, a.s

Zpráva o účetní závěrce

Na základě provedeného auditu jsme dne 29. března 2013 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 rozvahy k 31. prosinci 2012, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2012, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2012 a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2012 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 2012 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2012 v souladu s Mezinárodními standardy finančního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.“

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 2012. Za sestavení této zprávy o vztazích je odpovědný statutární orgán společnosti. 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 2012 obsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti.

Zpráva o ověření výroční zprávy

Ověřili jsme soulad výroční zprávy společnosti Jáchymov Property Management, a.s. k 31. prosinci 2012 s účetní závěrkou. 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 2012 ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

Praha, 29. března 2013

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,
Hvoždanská 2053/3, 148 00 Praha,

Výroční zpráva za rok 2012

individuální

Obsah

Obsah	1
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 řídicí pravomocí	5
3.7 Finanční údaje	9
3.8 Organizační struktura	10
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 řídicí 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 řídicí pravomocí emitenta, včetně osob těmto osobám blízkých	13
4.9 Principy odměňování osob s řídicí 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 ovládající 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.....	24
7 Údaje o osobách odpovědných za výroční zprávu	25

1 ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI

Vážení akcionáři,

po prodeji podniku na přelomu roku 2010 a 2011 jste rozhodli o utlumení obchodních aktivit a jiné podnikatelské činnosti zbytkové společnosti a představenstvo jste pověřili správou získané kupní ceny a aktivitami navazujícími na prodej podniku, jako byla výplata dividend, výkup vlastních akcií nebo poměrně komplikovaná procedura změny názvu. Většina této agendy přecházela i do roku 2012, ve kterém bylo hlavní agendou snížení základního kapitálu společnosti o nabyté vlastní akcie s cílem objektivně zvýšit podíly jednotlivých akcionářů. Byť jde na první pohled o snadné úkony, tak realita je díky Vašemu velkému počtu i povinnostem plynoucím z obchodovatelnosti akcií na Burze jiná. Právě právní úkony spojené s těmito změnami byly hlavní nákladovou položkou ve výkazech společnosti.

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 připsá až najednou po splacení celé směnky.

Jako člověk, který zůstal nadále 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, je třeba vidět optikou současných problémů oboru jako velmi prozíravé rozhodnutí. Přesto je představenstvo přesvědčeno, že rozhodnutí o likvidaci společnosti je třeba učinit co nejdříve, aby v roce následujícím spolu se splacením směnky mohlo dojít k vypořádání.

Nechvalně známá amnestie presidenta by totiž snad měla ukončit i kauzu, jenž dosud blokovala akcie majoritního akcionáře, a tak by i on měl mít nyní zájem na co nejrychlejším vypořádání.

V Praze 29. 03. 2013



MUDr. Eduard Bláha
předseda představenstva

2 PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ ÚČETNÍ JEDNOTKY

Ani v roce 2013 nebude společnost vyvíjet žádné strategické podnikatelské aktivity a zaměří se na přípravu procesu likvidace, pokud ji akcionáři schválí.

3 SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI

3.1 Údaje o emitentovi

<i>Obchodní společnost:</i>	Jáchymov Property Management, a.s.
<i>Sídlo:</i>	Hvožd'anská 2053/3, 148 00 Praha
<i>IČ:</i>	453 59 229
<i>Zápis v obchodním rejstříku:</i>	Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 17790
<i>Založen/ Vznik:</i>	Zakladatelská listina FNM ČR, zápis do obchodního rejstříku 1. 5. 1992
<i>Právní forma:</i>	akciová společnost
<i>Právní předpisy:</i>	Zákony ČR
<i>Internetová adresa:</i>	http://www.jachymovpm.cz
<i>Telefon:</i>	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 k 31. prosinci 2012

Druh:	akcie kmenová
Forma:	na majitele
Podoba:	zaknihovaná
ISIN:	CS0008446753 770980000572
Počet kusů:	418 531
Jmenovitá hodnota:	1 000 Kč
Celkový objem emise:	418 531 000 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 2012 v držení 94 663 ks akcií.

Na základě rozhodnutí Valné hromady společnosti Jáchymov Property Management, a.s. konané dne 2. 7. 2012, došlo dne 6. 3. 2013 k zapsání nové výše základního kapitálu, a to snížení z původní výše 418 531 000 Kč o částku 94 663 000 Kč na současnou výši 323 868 000 Kč. Ke snížení základního kapitálu byly použity výlučně vlastní akcie společnosti.

3.5 Hlavní akcionáři

Obchodní jméno	akcie	1 %
Jáchymov Property Management, a. s.	418 531	4 185,31

Obchodní firma Jméno, příjmení	Sídlo Bydliště	IČ	%	Poznámka
IVEST KAPA, a.s.	Dunajská Lužná SK	35734426	71,68	Dne 6.3.2013 došlo k zapsání snížení základního kapitálu, podíl je nyní ve výši 92,63 %.
Jáchymov Property Management, a. s.	Hvožd'anská 2053/3, Praha 4, 148 00	45359229	22,62	
Ostatní drobní akcionáři			5,70	
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 mechanismy tohoto vztahu nejsou emitentovi známy.

3.6 Osoby s řídicí 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, 11 let praxe v řídicích funkcích		
Účast v orgánech jiných společností: <u>Stav k 31. 12. 2012</u>		<u>V předešlých 5 letech</u>
Společenství vlastníků jednotek domu čp. 811, ul.		Lékárna u Polikliniky a.s. člen dozorčí rady

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 Česká lékárna,a.s. - předseda dozorčí rady Mediclinic a.s. - člen dozorčí rady ReproGenesis a.s. - předseda dozorčí rady	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 REAL I a.s. člen dozorčí rady 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. PWA Corporation a.s. – člen dozorčí rady AeskuLab Holding, a.s. – předseda představenstva Pharma 4, a.s. – člen dozorčí rady Klatovské zdraví a.s. – člen dozorčí rady AeskuLab a.s. – předseda představenstva
---	--

Dozorčí rada a.s. – členové

<i>Jméno a příjmení</i>	<i>Datum narození</i>	<i>Den vzniku členství v DR</i>
Ing. Martin Kadlec	14. 08. 1967	31. 10. 2011
- vystudoval VŠZ Praha, 12 let praxe v řídicích funkcích		
<u>Účast v orgánech jiných společností:</u> Stav k 31. 12. 2012 GLADIOLUS, a.s. v likvidaci – člen představenstva - Valná hromada společnosti Gladiolus, a.s., se sídlem Praha 7 - Bubeneč, Ověnecká 363/30, PSČ 170 00, IČ: 281 92 893, rozhodla dne 10. 12. 2012 o zrušení společnosti s likvidací ke dni 1. 1. 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 <u>V předešlých 5 letech</u> Východočeská vodárenská a.s. předseda představenstva Česká infrastrukturní, a.s. – předseda představenstva Bílé Karpaty s.r.o. – člen dozorčí rady		

<i>Jméno a příjmení</i>	<i>Datum narození</i>	<i>Den vzniku členství v DR</i>
Ing. Peter Andits	24. 7. 1982	31. 10. 2011
- vystudoval VŠE, 5 let praxe v řídicích funkcích		
<u>Účast v orgánech jiných společností:</u> Stav k 31. 12. 2012 Česká lékárna, a.s. místopředseda dozorčí rady Mediclinic a.s. 2. místopředseda představenstva ČESKÁ LÉKÁRNA HOLDING, a.s. člen představenstva <u>V předešlých 5 letech</u> AeskuLab Holding, a.s. člen dozorčí rady KELADONE a.s. v likvidaci - člen dozorčí rady - Rozhodnutím jediného akcionáře při výkonu působnosti valné hromady společnosti ze dne 29. 2. 2012 byla		

ReproGenesis a.s. člen představenstva proRGklinik s.r.o. - jednatel Dům zdraví BIOREGENA, s.r.o. jednatel TULAROSA a.s. člen dozorčí rady	společnost zrušena s likvidací a jmenován likvidátor, a to ke dni 1. 3. 2012 TES VSETÍN, a.s. člen dozorčí rady MEZSERVIS a.s. člen dozorčí rady Pharma 4, a.s. člen dozorčí rady Klatovské zdraví a.s. člen dozorčí rady PWA Corporation a.s. – člen dozorčí rady
--	--

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

<i>Jméno a příjmení</i>	<i>Datum narození</i>	<i>Den vzniku členství v DR</i>
MUDr. Eduard Bláha	29. 8. 1970	16. 2. 2011
- vystudoval LFUK, 18 let praxe v řídicích funkcích		
<i>Účast v orgánech jiných společností:</i> Stav k 31. 12. 2012 Energie Jáchymov s.r.o. – jednatel PARK, družstvo – předseda představenstva Léčebné lázně o.p.s. – předseda dozorčí rady Mediclinic a.s. – předseda dozorčí rady Svaz léčebných lázní – prezident Léčebné lázně Jáchymov a.s. – předseda předst. Lázně Luhačovice, a.s. – místopředseda představenstva		V předešlých 5 letech Česká lékárna a.s.– předseda dozorčí rady

Představenstvo a.s. – členové

<i>Jméno a příjmení</i>	<i>Datum narození</i>	<i>Den vzniku členství v DR</i>
Ing. Zdeněk Kubát	16. 06. 1966	21. 09. 2011
- vystudoval VŠ zemědělskou, 21 let praxe v řídicích funkcích		
<i>Účast v orgánech jiných společností:</i> Stav k 31. 12. 2012 OAKFIELD a.s. – člen představenstva TULAROSA a.s. – člen představenstva SALVIS REAL ESTATE a.s. – člen dozorčí rady Letiště Vodochody a.s. – člen představenstva AB Facility Group a.s. – člen představenstva AB Facility a.s. – předseda dozorčí rady		V předešlých 5 letech STAR SYSTEM, a.s. – předseda představenstva Whitelines Industries a.s. – předseda předst. Realitní developerská, a.s. – předseda předst. Sky Venture a.s. – předseda představenstva Penta Investments, s.r.o. – člen představenstva RIVERHILL a.s. – předseda dozorčí rady ALICELA a.s. – předseda dozorčí rady PFSE, a.s. v likvidaci – člen představenstva Eleanora, a.s. – předseda představenstva TRIODYN MEZ Brumov, a.s. – člen dozorčí rady

Ing. Dominika Očovanová	28. 12. 1982	16. 02. 2011
- vystudovala VŠE, 5 let praxe v řídicích funkcích		
<i>Účast v orgánech jiných společností:</i> Stav k 31. 12. 2012 OAKFIELD, a.s. člen dozorčí rady AB Facility, a.s. člen představenstva TULAROSA, a.s. předseda dozorčí rady		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 2012 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)

<i>Ukazatel</i>	<i>r. 2012</i>	<i>r. 2011</i>
Zisk na 1 akcii za JPM, a.s.	78,15	12,68

V posledních dvou 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 Property 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 a jeho konsolidačního celku 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 spořicí a běžných bankovních účtech a úrokovým výnosem ze směnky.

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

<i>Ukazatel</i>	<i>r.2012</i>	<i>r. 2011</i>	<i>Rozdíl</i>
Výnosy	28 241	7 699	20 542
Náklady	2 930	3 592	-662
Zisk (ztráta) za období před zdaněním	25 311	4 107	21 204
Zisk (ztráta) za období po zdanění	25 311	4 107	21 204

Finanční majetek v hotovosti a v bankách v tis. Kč

<i>Ukazatel</i>	<i>r.2012</i>	<i>r. 2011</i>
Peníze v hotovosti	0	0
Účty v bankách	18 608	21 635
Celkem	18 608	21 635

NÁKLADY

Převážná část nákladů společnosti je tvořena náklady na právní a poradenské služby, externě zajišťovanou administraci společnosti, na audit a účetní závěrku 2012, a to ve výši 869 tis. Kč.

Společnost se v průběhu r. 2012 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.

4.3 Zdroje kapitálu

<i>Ukazatel</i>	<i>r. 2011</i>	<i>r. 2012</i>
Vlastní kapitál a cizí zdroje	426 201	451 167
Vlastní kapitál celkem	425 518	450 829
Krátkodobé závazky	683	338
Dlouhodobé závazky	0	0

4.4 Přehled hlavních investic, údaje o budoucích investicích

V roce 2012 společnost investovala 54 tis. Kč do technického zhodnocení hmotného majetku.

Ani v roce 2013 společnost neplánuje žádné zásadní investice, kromě dalšího zhodnocení přijaté kupní ceny.

4.5 Zaměstnanci

Společnost uzavřela tři dohody o provedení práce na administrativní činnost. 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 2012 rozvržen na 418 531 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 řídicí pravomocí od emitenta a od osob ovládaných emitentem

	<i>Peněžité příjmy v tis. Kč</i>	<i>Naturální příjmy v tis. Kč</i>
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 řídicí pravomocí emitenta, včetně osob těmto osobám blízkých

Stav k 31. 12. 2012

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 řídicí 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 pracovněprávních vztahů

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 2012 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:	62 000 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 papírů Praha a.s. – od 22. 06. 1993

5 SAMOSTATNÁ ČÁST

5.1 Informace týkající se záležitostí podle § 118 odst. 5 a) – I) 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	205
Kumulované zisky (ztráty)	123 894
Vlastní kapitál celkem	450 829

V roce 2011 provedla společnost odkup 94 664 ks akcií a na základě této skutečnosti v roce 2012 valná hromada rozhodla o snížení základního kapitálu – více informací bod 14 přílohy k individuální účetní závěrce sestavené dle IFRS.

Základní kapitál společnosti Jáchym Property Management, a.s. k 31. prosinci 2012 ve výši 418 531 tis. Kč byl zcela splacen a byl tvořen těmito akciemi:

Druh:	akcie kmenová
Forma:	na majitele
Podoba:	zaknihovaná
ISIN:	CS0008446753 770980000572
Počet kusů:	418 531
Jmenovitá hodnota:	1 000 Kč
Celkový objem emise:	418 531 000 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 ve výši 323 868 tis. Kč představuje hodnotu základního kapitálu 418 531 tis. Kč poníženou o vlastní akcie v držení společnosti, jejichž nominální hodnota je ve výši 94 663 tis. Kč.

Společnost eviduje jeden cenný papír, nepřijatý k obchodování na regulovaném trhu se sídlem v členském státě Evropské unie. Zbývajících 418 530 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 Property Management, a.s.**

<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	71,68	Dne 6.3.2013 došlo k zapsání snížení základního kapitálu, podíl je nyní ve výši 92,63 %.
Jáchymov Property Management a.s.	Hvožd'anská 2053/3, Praha 4, 148 00	45359229	22,62	
Ostatní drobní akcionáři			5,70	
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 vlastnicích 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) 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 mezitimní 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.

- f) *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 důvodu, že nemá žádné zaměstnance. Společnost se řídí Stanovami obchodní společnosti Jáchymov Property Management, a.s., obchodním zákoníkem a zákony ČR.

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

Sestavená společností Jáchymov Property Management a.s.
za účetní období od 01. 01. 2012 do 31. 12. 2012

6.1 Seznam propojených osob

Seznam ovládajících osob v postavení vůči společnosti

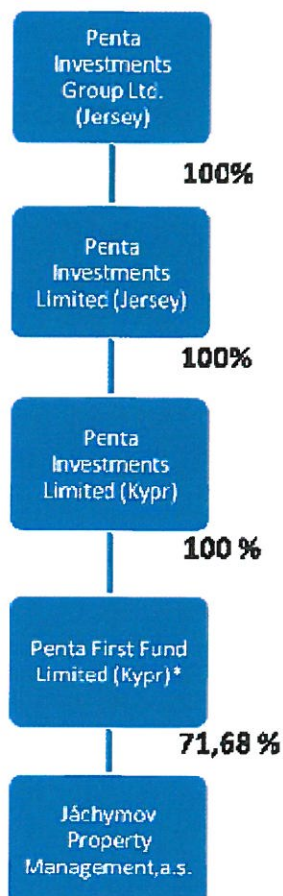
Firma / jméno a sídlo / bydliště ovládající osoby	Důvod statutu ovládající osoby*	Výše hlasovacích práv
INVEST KAPA, a.s., Dunajská Lužná, administratívna budova PD, PSČ 900 42, Slovenská republika	*	71,68

* 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

Organizační struktura

Organizační struktura



* Přímou ovládající osobou 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 (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)

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 FIRST FUND LIMITED	Smlouva o převodu směnky	400 000	28 051	0

* 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**
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 uzavřeny žádné nové smlouvy mezi propojenými osobami.

Přehled uzavřených smluv mezi obchodní společnostmi JPM:

A. PENTA INVESTMENTS LIMITED:

Smlouva o převodu směnky

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

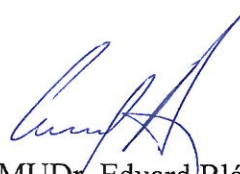
Právní úkony učiněné v zájmu propojených osob a ostatní opatření uskutečněná v zájmu nebo na popud propojených osob v daném účetním období

V průběhu účetního období r. 2012 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 společností vznikla újma.

V Jáchymově 29. 3. 2013



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 podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření emitenta 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 Jáchymově 29. 3. 2013



MUDr. Eduard Bláha
předseda představenstva

8 FINANČNÍ ČÁST

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 rozvahy k 31. prosinci 2012, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2012, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2012 a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2012 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 2012 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2012 v souladu s Mezinárodními standardy finančního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Praha, 29. března 2013

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. 2012 do 31. 12. 2012

Obsah:

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	9
7 Risk management.....	16
8 Pozemky, budovy a zařízení.....	17
9 Nehmotná aktiva	18
10 Investice v přidružených podnicích.....	18
11 Dluhové cenné papíry držené do splatnosti.....	18
12 Obchodní a jiné pohledávky	18
13 Peníze a peněžní ekvivalenty.....	18
14 Základní kapitál.....	19
15 Kapitálové fondy a nerozdělené zisky.....	19
16 Obchodní a jiné závazky	20
17 Odložená daň.....	20
18 Rezervy	20
19 Tržby	20
20 Materiálové náklady, spotřeba energií a služeb.....	21
21 Osobní náklady	21
22 Ostatní provozní náklady	21
23 Finanční náklady	21
24 Zisk (ztráta) z kursových rozdílů	22
Společnost v roce 2012 ani v roce 2011 neviduje žádný majetek nebo závazky v cizích měnách.	22
25 Dan z příjmů	22
26 Zisk na akcii	22
27 Dividendy na akcii	22
28 Podmíněné závazky	23
29 Transakce se spřízněnými stranami.....	23
30 Odměny statutárnímu auditorovi.....	23
31 Události po datu rozvahového dne	24

1 Výkaz finanční pozice

		K 31. prosinci	
AKTIVA	Příloha	2012	2011
V tisících Kč			
Dlouhodobá aktiva			
Pozemky, budovy a zařízení	8	322	360
Nehmotná aktiva	9	0	0
Investice v přidružených podnicích	10	0	0
Dluhové cenné papíry držené do splatnosti	11	431 730	403 679
CELKEM dlouhodobá aktiva		432 052	404 039
Krátkodobá aktiva			
Zásoby	12	0	0
Obchodní a jiné pohledávky	13	499	527
Peníze a peněžní ekvivalenty	14	18 608	21 635
Pohledávka z titulu daně z příjmu		0	0
Náklady příštích období		8	0
CELKEM krátkodobá aktiva		19 115	22 162
AKTIVA CELKEM		451 167	426 201
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Krátkodobé závazky			
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	17	338	683
Závazky z titulu daně z příjmu		0	0
Výnosy příštích období		0	0
Rezervy	19	0	0
CELKEM krátkodobé závazky		338	683
Dlouhodobé závazky			
Odložený daňový závazek	18	0	0
Rezervy	19	0	0
CELKEM dlouhodobé závazky		0	0
Vlastní kapitál			
Upsaný kapitál	15	323 868	323 868
Emisní ážio		800	800
Jiné fondy	16	2 062	2 062
Kumulované zisky (ztráty)	16	123 894	98 788
Zákonný rezervní fond	16	205	0
CELKEM vlastní kapitál		450 829	425 518
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		451 167	426 201

2 Výkaz souhrnného výsledku

		Za rok končící k 31. prosinci	
Příloha	2012	2011	
V tisících Kč			
Ukončené činnosti:			
Tržby	19	0	0
Tržby z prodeje zboží	19	0	0
Celkové tržby		0	0
Ostatní provozní výnosy		0	248
Materiálové náklady, spotřeba energií a služby	20	(1 044)	(2 827)
Náklady na prodej zboží		0	0
Osobní náklady *	21	(1 588)	(382)
Odpisy		(92)	(45)
Ostatní provozní náklady	22	(206)	(338)
Provozní zisk z ukončených operací		(2 930)	(3 344)
Finanční náklady	23	28 241	7 451
Zisk (ztráta) z kurzových rozdílů	24	0	0
Celkové finanční náklady		28 241	7 451
Zisk (ztráta) z prodeje podniku	25	0	0
Zisk z ukončených činností před zdaněním		25 311	4 107
Daň ze zisku, odložená daň	26	0	0
ZISK (ZTRÁTA) ZA OBDOBÍ		25 311	4 107
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		25 311	4 107
Zisk (ztráta) připadající:			
Vlastníkům mateřského podniku		25 311	4 107
Menšinové podíly		0	0
Celkový souhrnný výsledek připadající:			
Vlastníkům mateřského podniku		25 311	4 107
Menšinové podíly		0	0

Čistý zisk (ztráta) na akcii přiřaditelný na podíly akcionářů mateřské společnosti (Kč/ks)

Základní	78,15	12,68
Zředěný	78,15	12,68

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. 2011	418 531	800	56 443	2 062	0	203 838	681 674
Překlasifikace a přesuny	(94 663)	0	(56 443)	0	0	(109 157)	(260 263)
Souhrnný výsledek období	0	0	0	0	0	4 107	4 107
Stav k 31. 12. 2011	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

4 Výkaz peněžních toků

Nepřímá metoda

		Za rok končící k 31. prosinci	
		2012	2011
		V tisících Kč	
Peněžní toky z ukončených činností			
Zisk před zdaněním		25 311	4 107
<i>Úpravy o:</i>			
Odpisy		92	45
Úrokové výnosy		(28 241)	(7 451)
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		-2 838	-3 299
Zvýšení (snížení) zásob		0	0
Zvýšení (snížení) pohledávek		20	4 917
Zvýšení (snížení) závazků		(345)	(23 071)
Peněžní prostředky vytvořené provozní činností		-3 163	-21 453
Přijaté úroky		190	3 772
Placená daň z příjmu			
Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti		-2 973	-17 681
Peněžní toky z investiční činnosti			
Příjmy z prodeje dlouhodobého majetku		0	0
		(54)	
Výdaje spojené s pořízením hmotných aktiv			(405)
Výdaje spojené s pořízením nehmotných aktiv		0	0
Výdaje spojené s pořízením dluhových cenných papírů		0	(400 000)
Čisté peněžní prostředky použité v investiční činnosti		(54)	(400 405)
Peněžní toky z finanční činnosti			
Výplata dividend		0	(105 905)
Snížení ZK		0	(94 663)
Emisní ážio z odkupu akcií		0	(59 695)
Čisté peněžní prostředky použité ve finanční činnosti		0	(260 263)
Čisté zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		(3 027)	(678 349)
Počáteční stav peněžních prostředků	13	21 635	699 984
Konečný stav peněžních prostředků	13	18 608	0 21 635

Příloha k účetní závěrce

5 Popis účetní jednotky

<i>Firma:</i>	Jáchymov Property Management, a.s.
<i>IČ:</i>	453 59 229
<i>Založení / Vznik:</i>	Podpis zakladatelské listiny 27. 4. 1992, zápis do obchodního rejstříku 01. 05. 1992
<i>Sídlo:</i>	Hvožd'anská 2053/3, 148 00 Praha, Česká republika
<i>Právní forma:</i>	Akciová společnost
<i>Spisová značka:</i>	oddíl B, vložka 17790, Městský soud v Praze
<i>Účetní období:</i>	1. leden až 31. prosinec 2012
<i>Předmět podnikání:</i>	Hlavním předmětem podnikání společnosti je: – výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
<i>Základní kapitál:</i>	K 31. prosinci 2012 činí základní kapitál 418 531 000 Kč a je plně splacen, v roce 2011 došlo ke zpětnému odkupu akcií a v roce 2012 valná hromada společnosti rozhodla o snížení základního kapitálu o jmenovitou hodnotu těchto akcií - 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, administrativní budova PD, PSČ 900 42, Slovenská republika	71,68%	71,68%
Jáchymov Property Management, a.s. Hvožd'anská 2053/3, PSČ 148 00 Praha	22,62%	22,62%
Ostatní drobní akcionáři	5,7%	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 nedošlo k žádné změně, která by byla zapsána v obchodním rejstříku, kromě uvedení informace o konání valné hromady týkající se zcizení vlastních akcií – více bod 14, zapsané do obchodního rejstříku dne 6. září 2012.

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. 2012
Ing. Dominika Očovanová	člen	16. 2. 2011	31. 12. 2012
Ing. Zdeněk Kubát	člen	21. 9. 2011	31. 12. 2012

Způsob jednání za společnost

- Zastupování: za společnost jedná předseda představenstva samostatně, nebo dva členové představenstva společně
- Podepisování: jménem společnosti podepisuje předseda představenstva, nebo dva členové představenstva společně tak, že k obchodnímu jménu společnosti připojí svůj podpis.

Prokura

V roce 2012 nebyla udělena prokura.

Dozorčí orgány v průběhu účetního období

Jméno	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
MUDr. Václav Jirků	předseda	31. 10. 2011	31. 12. 2012
Ing. Martin Kadlec	Člen	31. 10. 2011	31. 12. 2012
Ing. Peter Andits	Člen	31. 10. 2011	31. 12. 2012

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. Snižování 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.

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 2012. 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 oblastí, 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. 2011 do 31. 12. 2011.

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 2012

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 5. 6. 2012
- IAS 12 – Daně ze zisku, účinnost od 11. 12. 2012
- IAS 19 – Zaměstnanecké požitky, účinnost od 5. 6. 2012
- IAS 32 – Finanční nástroje, účinnost od 13. 12. 2012
- IFRS 1 – První přijetí Mezinárodních standardů finančního výkaznictví, účinnost od 11. 12. 2012
- IFRS 7 – Započtení finančních aktiv a finančních závazků, účinnost od 13. 12. 2012
- IFRS 13 – Ocenění reálnou hodnotou, účinnost od 11. 12. 2012

- IFRIC interpretace 20 - Náklady na odklizení skrývky v produkční fázi povrchového dolu, účinnost od 11. 12. 2012

Zavedení těchto nových interpretací nemělo žádný vliv na hodnotu vlastního kapitálu k 1. 1. 2012, respektive za rok 2012. 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 2012 ani 2011 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. 2012).

K 31. 12. 2012 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 užítky 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 (peněžotvorné 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 prodeích 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. 2012 měla společnost k dispozici 0 tis. Kč (2011: 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 2012 ani k 31. prosinci 2011 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 vyplýne 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 2012 i v roce 2011 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 neevduje 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. 2011	0	0	0	0	0
Přírůstky	0	0	405	0	405
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. 2011	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
Oprávky k 1. 1. 2011	0	0	0	0	0
Odpisy daného roku	0	0	(45)	0	(45)
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. 2011	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
	0	0	0	0	0
Oprávky k 31. 12. 2012	0	0	(137)	0	(137)
Netto hodnota k 31. 12. 2011	0	0	360	0	360
Netto hodnota k 31. 12. 2012	0	0	322	0	322

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.

K 31. 12. 2012 ani k 31. 12. 2011 neměla společnost položky dlouhodobého majetku, které by nebyly v rámci aktivity využívány. Test na snížení hodnoty majetku ke konci roku 2012 a 2011 neukázal žádnou peněžitou 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 2012 ani v roce 2011 nevlastnila žádný nehmotný majetek.

10 Investice v přidružených podnicích

Společnost nemá k 31. prosinci 2012 ani k 31. prosinci 2011 žádný rozhodující podíl v jiných společnostech.

11 Dluhové cenné papíry držené do splatnosti

Společnost k 31. 12. 2012 vykazuje diskontovanou směnku ve výši 431 730 tis. Kč (k 31. 12. 2011: 403 679 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. Společnost směnku ve Výkazu finanční pozice prezentuje jako dluhový cenný papír držený do splatnosti.

12 Obchodní a jiné pohledávky

	2012	2011
Obchodní pohledávky	0	0
Poskytnuté zálohy	499	527
Dotace	0	0
Ostatní pohledávky	0	0
Příjmy příštích období, dohadné účty aktivní	0	0
	499	527

K datu 31. prosince 2012 eviduje Společnost zálohu ve výši 499 tis. Kč (k 31. prosinci 2011: 527 tis. Kč) z titulu zpětného odkupu akcií.

Společnost neeviduje pohledávky s dobou splatnosti delší než 5 let.

13 Peníze a peněžní ekvivalenty

	2012	2011
Peníze v hotovosti	0	0
Účty v bankách	18 608	21 635
Krátkodobé cenné papíry a podíly	0	0
	18 608	21 635

Zůstatek bankovních účtů je k 31. 12. 2012 ve výši 18 608 tis. Kč (k 31. 12. 2011: 21 635 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. 2012 ani k 31. 12. 2011 neměla společnost otevřené žádné derivátové pozice.

14 Základní kapitál

Základní kapitál společnosti k 31. 12. 2012 představuje 418 531 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. K zápisu této skutečnosti do Obchodního rejstříku došlo dne 6. 3. 2013.

	2012	2011
Upsaný kapitál	323 868	323 868
Celkem	323 868	323 868

Identifikační označení akcií Společnosti podle mezinárodního systému číslování je ISIN: CS0008446753 (418 530 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. 2012 drženo 418 531 kusů akcií (2011: 418 531 ks), z toho 71,68% (300 000 ks) bylo k 31. 12. 2012 drženo společností INVEST KAPA, a.s., Slovenská republika a 22,62% (94 663 ks) 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. 2011	56 443	2 062	0	203 838	262 343
Překlasifikace a přesuny	(56 443)			(109 157)	(165 600)
Čistý zisk za dané období				4 107	4 107
Stav k 31. 12. 2011	0	2 062	0	98 788	100 850
Překlasifikace a přesuny	205			(205)	0
Čistý zisk za dané období				25 311	25 311
Stav k 31. 12. 2012	205	2 062	0	123 894	126 161

Na základě rozhodnutí valné hromady konané 2. května 2011 bylo rozhodnuto o úhradě ztráty roku 2010 použitím celého rezervního fondu ve výši 56 443 tis. Kč.

Na základě rozhodnutí valné hromady bylo 2. 7. 2012 bylo rozhodnuto o rozdělení hospodářského výsledku za rok 2011 ve výši 4 107 tis. Kč. Valná hromada rozhodla o provedení přidělu do Zákonného rezervního fondu ve výši 205 tis. Kč a přidělu ve výši 3 902 tis. Kč do Nerozděleného zisku minulých let.

K datu sestavení individuální účetní závěrky nebylo o hospodářském výsledku za rok 2012 ve výši 25 311 tis. Kč a přidělu do Zákonného rezervního fondu rozhodnuto.

16 Obchodní a jiné závazky

	2012	2011
Obchodní závazky	75	88
Přijaté zálohy	0	0
Závazky k zaměstnancům	70	440
Sociální a zdravotní pojištění	43	5
Daňové závazky	20	0
Jiné závazky	0	0
Reálná hodnota derivátů	0	0
Výdaje příštích období a dohadné účty pasivní	130	150
	338	683

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 2012 ani v 2011 neexistovaly žádné tituly pro vznik odložené daně.

18 Rezervy

K 31. prosinci 2012 ani k 31. prosinci 2011 se nevyskytly žádné důvody pro tvorbu rezerv.

19 Tržby

Společnost v roce 2012 ani v roce 2011 nevykonávala žádnou činnost, ze které by inkasovala tržby.

20 Materiálové náklady, spotřeba energií a služeb

	2012	2011
Ostatní režijní materiál	55	0
Opravy a udržování	120	48
Ostatní služby	869	2 779
	1 044	2 827

21 Osobní náklady

Náklady	2012	2011
Mzdové náklady (včetně odměn)	1 200	351
Sociální a zdravotní pojistné	388	31
Ostatní sociální náklady	0	0
	1 588	382

Společnost v roce 2012 ani v roce 2011 neměla žádné zaměstnance. V roce 2012 jsou mzdové náklady tvořeny zejména odměnami jednatelů společnosti (více bod 29) a odměnami v rámci DOPP ve výši 60 TCZK.

22 Ostatní provozní náklady

	2012	2011
Daně a poplatky	0	93
Neuplatněná daň z přidané hodnoty	136	74
Ostatní pojištění	54	156
Bankovní poplatky	16	15
	206	338

Společnost v roce 2012 ani v roce 2011 nepřijala žádné dotace na provozní či investiční účely.

23 Finanční náklady

	2012	2011
Nákladové bankovní úroky	0	0
Výnosové bankovní úroky		
- bankovní úroky	190	3 772
- úroky ze směnky	28 051	3 679
	28 241	7 451

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

Zůstatek výnosových úroků je k 31. 12. 2011 tvořen bankovními úroky ve výši 3 772 tis. Kč a výnosy z dlouhodobého finančního majetku ve výši 3 679 tis. Kč.

24 Zisk (ztráta) z kursových rozdílů

Společnost v roce 2012 ani v roce 2011 neeviduje žádný majetek nebo závazky v cizích měnách.

25 Dan z příjmů

Vazba mezi účetním ziskem a daňovým základem

Zisk/(ztráta) před zdaněním

Daň tuzemskou daňovou sazbou 19%

Daňový efekt nedaňových nákladů a příjmů

Čerpání daňová ztráty

Rozpuštění odložené daně z titulu prodeje podniku

Změna odložené daně z titulu změny sazeb daně (vykázáno ve výsledku období)

Celkový náklad na daň

2012	2011
25 311	4 107
0	0
9	(21 908)
(25 320)	0
0	0
0	0
0	(17 801)

Společnost v roce 2012 i 2011 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.

	2012	2011
Zisk běžného roku (tis. Kč)	25 311	4 107
Vážený aritmetický průměr akcií (ks)	323 868	323 868
Zisk na akcii (Kč)	78,15	12,68

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.

V 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.

27 Dividendy na akcii

V roce 2012 nebyla valnou hromadou schválena výplata dividend.

V roce 2011 byla schválena výplata dividend akcionářům ve výši 105 905 tis. Kč. Výplatu dividend bude zajišťovat Komerční banka, a.s. a bude probíhat v období 1. 6. 2011 až 1. 6. 2015.

28 Podmíněné závazky

K 31. 12. 2012 ani k 31. 12. 2011 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 2012 společnost z titulu poskytnutí peněžních prostředků realizovala výnos ve výši 28 051 tis. Kč (2011: 3 679 tis. Kč). Finančně bude tato operace vyrovnána v době splatnosti směnky. Tato transakce je popsána v bodě 5.

Transakce se spřízněnými stranami v roce 2012:

- a) prodej zboží a služeb společností 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 (2011: žádné vztahy)
- d) odměny klíčových členů vedení

	2012	2011
Ostatní plnění	60	3
DR	0	0
Představenstvo	180	174
	960	174
	1 200	351

V roce 2012 společnost neměla žádné zaměstnance na hlavní pracovní poměr (v průběhu roku měla pouze 3 zaměstnance pracující na dohodu o provedení práce). V roce 2011 společnost také neměla žádné zaměstnance na hlavní pracovní poměr (pouze v prosinci 2011 jeden zaměstnanec pracující na dohodu o provedení práce).

V roce 2012 nebyly uzavřeny žádné nové smlouvy s propojenými osobami.

K 31. prosinci 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 62 tis. Kč za audit účetní závěrky společnosti na rok 2012.

31 Události po datu rozvahového dne

Po rozvahovém dni došlo k zápisu zcizení vlastních akcií do Obchodního rejstříku. Tato skutečnost byla na justici zapsána dne 6. 3. 2013.

Schváleno ke zveřejnění dne: 29. 3. 2013



MUDr. Eduard Bláha
předseda představenstva