

## Účetní jednotka:

Obchodní firma: IES MORAVIA REAL, a.s.

Sídlo: Ostružnická 325/6, Olomouc PSČ: 772 00

IČO: 268 39 881

Obchodní společnost zapsaná v OR vedeném KS v Ostravě v oddílu B, vložka 2816

---

### Příloha k účetní závěrce za rok 2022 pro podnikatele

(v plném rozsahu)

V příloze jsou uvedeny pouze významné údaje pro posouzení finanční, majetkové a důchodové situace účetní jednotky z hlediska externích uživatelů. Za významný číselný údaj se považuje položka účetní závěrky přesahující částku vypočtenou jako 0,25% obrátu společnosti.

#### OBECNÉ ÚDAJE

Obchodní jméno:	IES MORAVIA REAL
Sídlo:	Ostružnická 325/6, 772 00 Olomouc
Právní forma:	a.s.
Datum vzniku:	4.8.2004
Rozvahový den:	31.12.2022
Okamžik sestavení účetní závěrky:	31.12.2022
IČO: 268 39 881	

#### Převažující činnosti v r. 2022:

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

Statutární orgán:	představenstvo	
	Stav od 7.4.2022 do 31.12.2022	Stav do 7.4.2022

Předseda představenstva:	Milan Pospíšek	Ing. Ivan Kyselý
Člen představenstva:	Petr Smítal	Lukáš Kyselý
	Petra Nevimová	Alena Nevimová

Za společnost jedná předseda představenstva samostatně, nebo jím pověřený člen představenstva.

Dozorčí rada:		
	Stav od 7.4.2022 do 31.12.2022	Stav do 7.4.2022

Předseda dozorčí rady:	Ing. Miroslav Auda	Petra Nevimová
Člen dozorčí rady:	Radim Kořínek	Veronika Uvitzlová
Člen dozorčí rady:	Pavel Padmos	Jaroslava Novotníková

Základní kapitál: 216 200 tis. Kč, splaceno 100%

Akcie: 2 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000,-Kč

216 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 000,-Kč

Popis změn a dodatků provedených v uplynulém účetním období v obchodním rejstříku:

Odvolání stávajících členů a zvolení nových členů představenstva a dozorčí rady se uskutečnilo na valné hromadě společnosti, konané dne 07.04.2022.

### Informace o použitých účetních metodách, obecných účetních zásadách a způsobech oceňování:

Předkládaná účetní závěrka společnosti byla zpracována na základě zákona č.563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona o účetnictví) a prováděcí vyhláškou č.500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2022.

#### **Průměrný počet zaměstnanců a výše osobních nákladů:**

V roce 2022 činil průměrný evidenční počet zaměstnanců ve fyzických osobách: 20,47

Výše mzdových nákladů 7 944 tis. Kč.

#### **Účetní metody**

Způsob oceňování, odpisování a účetní metody, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2022 jsou následující:

#### **Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek:**

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení, náklady na dopravu a další náklady s pořízením související. Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Opravy a údržba se účtují do nákladů. Způsob sestavení odpisových plánů pro dlouhodobý majetek a použité odpisové metody při stanovení účetních odpisů: z důvodu pořízení nemovitého majetku vkladem, je účtováno o rozdílných účetních a daňových odpisech. U dlouhodobého majetku pořízeného koupí je účetní odpis na úrovni daňových odpisů.

Opravné položky k majetku nebyly tvořeny.

Dlouhodobý hmotný majetek k 31.12.2022:

Název	Stav brutto 1.1.2022 (v tis. Kč)	Stav oprávek 1.1.2022 (v tis. Kč)	Stav brutto 31.12.2022 (v tis. Kč)	Stav oprávek 31.12.2022 (v tis. Kč)
Pozemky	28 774	--	28 775	--
Stavby	397 846	133 150	413 567	144 532
Sam. mov. věci	4 528	4 063	4 297	4 083
Dl.nehm.majetek	452	394	452	408
Nedokončený dl.hm.majetek	22 042	--	24 866	--

V roce 2022 byla zařazena do majetku společnosti ukončená II. etapa rekonstrukce bytů Opletalova 1 ve vstupní ceně 10.667 tis. Kč., dále byla uvedena do užívání další část prostor domu Dolní náměstí 1 ve vstupní ceně 5.054 tis. Kč. Snížení hodnoty majetku společnosti z důvodů vyřazení neopravitelného mycího stroje ve vstupní ceně 55 tis. Kč a vozu Seat Inca ve vstupní ceně 175 tis. Kč.

#### **Finanční majetek**

Krátkodobý finanční majetek tvoří peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

Stav k 31.12.2022:

Peníze 61 tis. Kč

Účty v bankách 524 tis. Kč

Dlouhodobý finanční majetek tvoří majetkové účasti a podíly. Vlastní akcie společnost v roce 2022 nenabyla a žádné další finanční instrumenty společnost nevládní.

Společnost má 100 % podíl v dceřiných společnostech: REAL ESTATE MORAVIA s.r.o.  
IP MORAVIA REAL s.r.o.

#### **Bankovní úvěry a výpomoci**

Společnost má úvěr u bankovního ústavu ČSOB v Olomouci, jehož zůstatek je k 31.12.2022 ve výši 18 200 tis. Kč (úvěr byl původně poskytnut ve výši 52 mil. Kč v roce 2013). Úvěr byl použit na částečné financování pořízení nemovitosti a je postupně splácen z výnosů z pronájmů.

Na úvěry je zřízeno zástavní právo k nemovitostem:

- Opletalova č.p.364, Olomouc, na pozemku p.č.st. 322/1

#### **Vlastní kapitál**

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku krajského soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změny základního kapitálu.

Stav k 31.12.2022

- Vlastní kapitál	105.236 tis. Kč
- Základní kapitál	216.200 tis. Kč

#### **Daň z příjmů**

Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy. Dále se zohledňují položky snižující základ daně – dary.

O odložené daňové povinnosti společnost v roce 2022 neúčtuje.

#### **Způsob uplatnění při přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu:**

Pro přepočet majetku a závazků vyjádřených v cizí měně na českou je používán kurz platný první den v měsíci vyhlášený Českou národní bankou.

#### **Způsob účtování a oceňování zásob:**

Zásoby jsou vedeny způsobem A.

Účetní jednotka vede zásoby na skladě po celou dobu od okamžiku jejich pořízení a přijetí na sklad až do okamžiku jejich výdeje do spotřeby, k použití, k prodeji apod. (dále jen „spotřeba“). Do nákladů účetní jednotky se zásoby promítají až při jejich spotřebě. Stav zásob na příslušných majetkových účtech účtové třídy 1 tak odpovídají reálnému stavu majetku a zaúčtované náklady na příslušných účtech účtové třídy 5 vyjadřují skutečnou výši spotřebovaných zásob. V průběhu účetního období se účtují jako samostatné účetní operace všechny přírůstky zásob (pořízení a příjem na sklad) a všechny úbytky zásob (spotřeba). Samostatně se účtují také poskytnuté zálohy na zásoby.

Stav skladu k 31.12.2022 činil:	sklad materiálu	320 tis. Kč
	sklad zboží	189 tis. Kč

#### **Pohledávky krátkodobé**

Z obchodního styku (311):	1.951 tis. Kč
z toho po splatnosti více jak 30 dní	105 tis. Kč
Ostatní krátkodobé pohledávky:	2.376 tis. Kč
poskytnuté zálohy	2.039 tis. Kč
dohadné účty aktivní	271 tis. Kč
jiné pohledávky	66 tis. Kč



**Pohledávky dlouhodobé**

Z obchodních vztahů (žaloby, exekuce) 231 tis. Kč

V roce 2022 nebyly tvořeny opravné položky k pohledávkám.

Jako nedobytné pohledávky byly odepsány pohledávky v zanedbatelné výši v celkové hodnotě 65 tis. Kč, kdy náklady na jejich vymožení by převyšovaly jejich výnos.

V roce 2022 společnost nevykazovala pohledávky s dobou splatnosti delší jak 5 let.

Časové rozlišení aktiv v roce 2022 ve výši 1.321 tis. Kč.

**Pohledávky k podnikům ve skupině k 31.12.2022 (transakce uzavřeny za běžných tržních podmínek)**

Z obchodního styku za společnost BPS Prastav s.r.o. 312 tis. Kč

Z obchodního styku za společnost JK Morava s.r.o. 503 tis. Kč

**Závazky krátkodobé**

Z obchodního styku (321): 5.441 tis. Kč

z toho po splatnosti více jak 30 dní 0,- Kč

Ostatní krátkodobé závazky: 2.168 tis. Kč

z toho vůči zaměstnancům 623 tis. Kč

ze sociálního a zdravotního zabezpečení 335 tis. Kč

daňové závazky 1.061 tis. Kč

dohadné účty pasivní, jiné závazky 149 tis. Kč

Přijaté zálohy 3.431 tis. Kč

**Závazky dlouhodobé**

Emitované dluhopisy ve výši 200.000 tis. Kč

Závazky k úvěrovým institucím 18.200 tis. Kč

Závazky ovládaná nebo ovládající osoba 3.000 tis. Kč

Závazky ostatní 107.111 tis. Kč

Všechny výše uvedené dlouhodobé závazky mají splatnost delší jak 5 let.

**Z toho závazky kryty věcnými zárukami:**

- Dlouhodobý závazek z titulu zápůjčky ve výši 30.000 tis. Kč je zajištěn zástavním právem váznoucím na nemovité věci (pozemek p. č. 622/1, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 201, stavba občanského vybavení, ležící v katastrálním území Olomouc-město).
- Dlouhodobý závazek z titulu zápůjčky ve výši 25.200 tis. Kč je zajištěn zástavním právem váznoucím na nemovité věci (pozemek p. č. st. 323, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 285, stavba občanského vybavení, ležící v katastrálním území Olomouc-město)
- Dlouhodobý závazek z titulu zápůjčky ve výši 20.000 tis. Kč je zajištěn zástavním právem váznoucím na nemovité věci (pozemek p. č. st. 322/1, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 364, bytový dům, ležící v katastrálním území Olomouc-město).
- Dlouhodobý bankovní úvěr veden u ČSOB je zajištěn zástavním právem váznoucím na nemovité věci (pozemek p. č. st. 322/1, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 364, bytový dům, ležící v katastrálním území Olomouc-město)

**Závazky k podnikům ve skupině k 31.12.2022 (transakce uzavřeny za běžných tržních podmínek)**

Z obchodního styku za společnost REAL ESTATE MORAVIA s.r.o. 508 tis. Kč

Z obchodního styku za společnost BPS Prastav s.r.o. 37 tis. Kč

Z titulu zápůjček za společnost IP MORAVIA REAL a.s. 3.000 tis. Kč

Z titulu zápůjček vč. příslušenství za společnost FINNGASONN s.r.o. 54.438 tis. Kč

Z titulu zápůjček vč. příslušenství za společnost BPS Market s.r.o. 6.360 tis. Kč

Z titulu zápůjček vč. příslušenství za společnost BPS Prastav s.r.o. 46.313 tis. Kč

Závazky nevyúčtované v účetnictví a neuvedené v rozvaze nejsou.

Závazky vůči finanční správě, okresní správě sociálního zabezpečení a zdravotním pojišťovnám jsou ze strany společnosti hrazeny v zákonných termínech.

Časové rozlišení pasiv v roce 2022 ve výši 2.170 tis. Kč.

### Informace o významných výnosových a nákladových položkách, které jsou mimořádné svým objemem nebo původem

Tržby společnosti plynou z území ČR.

Nejvýznamnější výnosy společnosti byly v roce 2022 tvořeny:

-tržby za nájem a služby spojené s nájmem	26.701 tis. Kč
-tržby za prodej výrobků, zboží a služeb za Hotel S*Port, Véska	15.846 tis. Kč

Nejvýznamnější náklady společnosti byly v roce 2022 tvořeny:

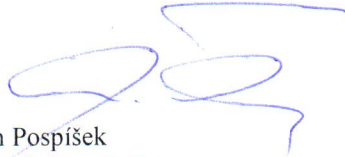
-spotřeba materiálu a energie	7.614 tis. Kč
-spotřebované služby	7.292 tis. Kč
-mzdové náklady	7.944 tis. Kč
-odpisy DHM a DNM	11.646 tis. Kč
-nákladové úroky	24.295 tis. Kč

### Provedené opravy

Účetní jednotka v roce 2022 neprovedla žádné účetní opravy.

K žádným významným událostem mezi datem závěrky a datem ke kterému jsou rozvaha a výkaz zisku a ztrát schváleny k předání mimo účetní jednotku nedošlo.

V Olomouci dne 12.06.2023

  
Milan Pospíšek  
předseda představenstva

