

**ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO**

**AUDITORA**

**o ověření účetní závěrky**

**společnosti**

**SMV REZIDENČNÍ PROJEKTY, s.r.o.**

**se sídlem Praha, Vinohradská 938/37, PSČ 12000**

**za účetní období od 03.12.2019 - 31.12.2019.**

Přílohy: Rozvaha  
Výkaz zisku a ztrát  
Přehled o peněžních tocích  
Příloha k účetní závěrce

Praha 5 Zličín dne 23.4.2020

# **ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA**

**Příjemce: společník společnosti SMV REZIDENČNÍ PROJEKTY, s.r.o.,  
se sídlem Praha, Vinohradská 938/37, PSČ 12000.**

## **Výrok auditora**

*Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **SMV REZIDENČNÍ PROJEKTY, s.r.o.** (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k **31.12.2019**, výkazu zisku a ztráty, přehledu o peněžních tocích a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.*

**Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31.12.2019 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2019 v souladu s českými účetními předpisy.**

## **Základ pro výrok**

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

## **Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti za účetní závěrku**

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

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

## **Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky**

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

*předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.*

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol představenstvem.*
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.*
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.*
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.*
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.*

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

*Praha 5 Zličín dne 23.4.2020*

*Ověření provedl auditor **Ing. František MEIERL**, Lačnovská 377/8, 155 21 Praha 5 Zličín, zapsaný v seznamu auditorů vedeném Komorou auditorů ČR pod poř. č. 1160.*



*Ing. František MEIERL  
auditor ev. č. 1160*

**ROZVAHA**  
**v plném rozsahu**

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

SMV REZIDENČNÍ PROJEKTY, s.r.o.

Účetní jednotka doručí  
účetní závěrku současně  
s doručením daňového přiznání  
za daň z příjmů

**ke dni 31.12.2019**  
( v celých tisících Kč )

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání liší-li se od bydliště

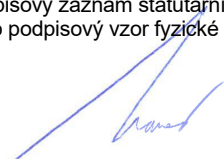
Vinohradská 938/37  
Praha  
120 00

1 x příslušnému finančnímu  
úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2019		08742332

Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	500		500	500
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2				500
C.	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	37	500		500	0
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	500		500	0
C.IV. 2.	Peněžní prostředky na účtech	73	500		500	0

Označení a	PASIVA b		čís. řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
			c	5	6
	PASIVA CELKEM	Součet A. až D.	78	500	500
A.	Vlastní kapitál	Součet A.I. až A.VI.	79	477	500
A.I.	Základní kapitál	Součet I.1. až I.3.	80	500	500
A.I. 1.	Základní kapitál		81	500	500
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)		99	-23	
B. + C.	Cizí zdroje	Součet B. + C.	101	23	
C.	Závazky	Součet C.I. až C.III.	107	23	
C.II.	Krátkodobé závazky	Součet II.1. až II.8.	123	23	
C.II. 4.	Závazky z obchodních vztahů		129	23	

Sestaveno dne: 23.04.2020		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou 	
Právní forma účetní jednotky s.r.o.	Předmět podnikání Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Pozn.:	

Výkaz zisku a ztráty ve druhovém členění podle Přílohy č. 2 vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Účetní jednotka doručí účetní závěrku současně s doručením daňového přiznání za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu úřadu

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni **31.12.2019**  
( v celých tisících Kč )

Rok	Měsíc	IČ
2019		08742332

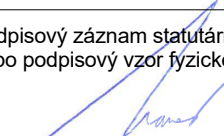
Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

SMV REZIDENČNÍ PROJEKTY, s.r.o.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání liší-li se od bydliště

Vinohradská 938/37  
Praha  
120 00

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
A.	Výkonová spotřeba	Součet A.1. až A.3.	3	23
A. 3.	Služby		6	23
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	-23
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	* (ř. 30) + * (ř. 48)	49	-23
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	** (ř. 49) - L.	53	-23
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	** (ř. 53) - M.	55	-23

Sestaveno dne: 23.04.2020	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou 	
Právní forma účetní jednotky s.r.o.	Předmět podnikání Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Pozn.:

## PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

(výkaz cash-flow)

ke dni 31. prosince 2019

(v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**SMV REZIDENČNÍ PROJEKTY,  
s.r.o.**

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní  
jednotky

Vinohradská 938/37

Praha

120 00

Označení	TEXT	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
<b>P.</b>	<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období</b>	<b>500</b>	<b>0</b>
<b>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)</b>			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	-23	0
A. 1	Úpravy o nepeněžní operace	0	0
A. 1 1	Odpisy stálých aktiv a umořování opravné položky k nabytému majetku	0	0
A. 1 2	Změna stavu opravných položek, rezerv	0	0
A. 1 3	Zisk z prodeje stálých aktiv	0	0
A. 1 4	Výnosy z podílů na zisku	0	0
A. 1 5	Vyúčtované nákladové úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku a vyúčtované výnosové úroky	0	0
A. 1 6	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0	0
A. *	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu</b>	<b>-23</b>	<b>0</b>
A. 2	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	23	0
A. 2 1	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, přechodných účtů aktiv	0	0
A. 2 2	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, přechodných účtů pasiv	23	0
A. 2 3	Změna stavu zásob	0	0
A. 2 4	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostř. a ekvivalentů	0	0
A. **	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
A. 3	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku	0	0
A. 4	Přijaté úroky	0	0
A. 5	Zaplacená daň z příjmů a doměrky daně za minulá období	0	0
A. 6	Přijaté podíly na zisku	0	0
A. ***	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>			
B. 1	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	0	0
B. 2	Příjmy z prodeje stálých aktiv	0	0
B. 3	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	0	0
B. ***	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Peněžní toky z finančních činností</b>			
C. 1	Dopady změn dlouhodobých, resp. krátkodobých závazků	0	0
C. 2	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a ekvivalenty	0	0
C. 2 1	Zvýšení peněžních prostředků z důvodů zvýšení základního kapitálu, ážia a fondů ze zisku.	0	0
C. 2 2	Vyplacení podílů na vlastním jmění společníkům	0	0
C. 2 3	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	0	0
C. 2 4	Úhrada ztráty společníky	0	0
C. 2 5	Přímé platby na vrub fondů	0	0
C. 2 6	Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené daně	0	0
C. ***	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
F.	<b>Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
R.	<b>Stav peněžních prostředků a pen. ekvivalentů na konci účetního období</b>	<b>500</b>	<b>0</b>

Formulář zpracovala ASPEKT HM, daňová, účetní a auditorská kancelář, www.danovaprizenani.cz, business.center.cz

# Příloha v účetní závěrce ve zkráceném rozsahu

---

Korporace SMV REZIDENČNÍ PROJEKTY, s.r.o.

ke dni 31.12.2019

## Obsah přílohy

Podle § 39 vyhlášky č. 500/2002 Sb.:

1.	Popis účetní jednotky.....	2
2.	Použité obecné účetní zásady, účetní metody a odchylky od těchto metod.....	2
3.	Informace k položkám závazkových vztahů.....	3
4.	Výše a povaha jednotlivých položek výnosů a nákladů, které jsou mimořádné svým objemem nebo původem.....	4
5.	Průměrný počet zaměstnanců v průběhu účetního období.....	4
6.	Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů.....	4
7.	Významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky.....	4



## 1. Popis účetní jednotky

<b>Název:</b>	SMV REZIDENČNÍ PROJEKTY, s.r.o.
<b>Sídlo:</b>	Vinohradská 938/37, PSČ 120 00, Praha
<b>Právní forma:</b>	s.r.o.
<b>IČ:</b>	08742332
<b>Předmět podnikání:</b>	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
<b>Den vzniku účetní jednotky:</b>	3.12.2019
<b>Zdaňovací období:</b>	od 3.12.2019 do 31.12.2019
<b>Rozvahový den:</b>	31.12.2019
<b>Okamžik sestavení účetní závěrky:</b>	23.4.2020

## 2. Použité obecné účetní zásady, účetní metody a odchylky od těchto metod

### 2.1. Použité obecné účetní zásady

Účetní jednotka postupuje v souladu s platnými účetními zásadami dle zákona o účetnictví a příslušných prováděcích předpisů – Vyhláška č. 500/2002 Sb., a české účetní standardy pro podnikatele.

### 2.2. Použité účetní metody

Účetní jednotka postupuje v souladu s platnými účetními metodami dle zákona o účetnictví a příslušných prováděcích předpisů – Vyhláška č. 500/2002 Sb., a české účetní standardy pro podnikatele.

### 2.3. Informace o odchylkách od metod podle § 7 odst. 5 zákona o účetnictví s uvedením jejich vlivu na majetek a závazky, na finanční situaci a výsledek hospodaření účetní jednotky

Není náplň.

### 2.4. Způsob oceňování majetku a závazků

Peněžní prostředky – jmenovitou hodnotou.

Pohledávky při vzniku – jmenovitou hodnotou.

Zásoby – pořizovací cenou (cena pořízení a vedlejší pořizovací náklady);  
úctováno způsobem B.

Dlouhodobý majetek (nad 40 tis. Kč) - pořizovací cenou (cena pořízení a vedlejší pořizovací náklady).

Drobný majetek (0-40 tis. Kč) je účtován přímo do nákladů – veden pouze v operativní evidenci.

**2.5. Způsob stanovení úprav hodnot majetku (odpisy a opravné položky)**

Není náplň.

**2.6. Způsob přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu**

Denním kurzem vyhlášeným ČNB.

**2.7. Stanovení reálné hodnoty majetku a závazků**

Není náplň.

**2.8. Použitý oceňovací model a technika při ocenění reálnou hodnotou**

Není náplň.

**3. Informace k položkám závazkových vztahů**

**3.1. Závazkové vztahy (pohledávky a dluhy), které k rozvahovému dni mají dobu splatnosti delší než 5 let**

Není náplň.

**3.2. Závazkové vztahy (pohledávky a dluhy), které jsou kryty věcnými zárukami**

Není náplň.

**3.3. Zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry poskytnuté členům řídicích, kontrolních a případně správních orgánů**

Není náplň.

**3.4. Závazkové vztahy (pohledávky a dluhy), podmíněné závazkové vztahy a poskytnuté věcné záruky, které nejsou vykázány v rozvaze**

Není náplň.

**3.5. Penzijní závazky a závazky vůči účetním jednotkám v konsolidačním celku a přidruženým účetním jednotkám**

Není náplň.

**4. Výše a povaha jednotlivých položek výnosů a nákladů, které jsou mimořádné svým objemem nebo původem**

Není náplň.

**5. Průměrný počet zaměstnanců v průběhu účetního období**

Není náplň.

**6. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů**

Není náplň.

**7. Významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky**

Není náplň.



Sestaveno dne: 23.4.2020

Sestavil: Petr Mareš