

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

*o ověření účetní závěrky
za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022
pro akcionáře společnosti*

RESTYN Development a.s.
Sídlo: Plotní 332/73, Komárov, 602 00 Brno
IČ: 076 33 386
Spisová značka B 8073 vedená u Krajského soudu v Brně

Výrok auditora

Provedli jsme audit příložené účetní závěrky společnosti RESTYN Development a.s. („Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2022, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2022 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31.12.2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2022 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Jiné skutečnosti

Upozorňujeme, že v předchozím roce nebyla účetní jednotka auditována a jedná se o audit účetní závěrky provedený z důvodu emise korporátních dluhopisů. V rámci auditu účetní závěrky k 31.12.2022 byly ověřeny počáteční stavy k 1.1.2022.

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 statutární orgán 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 vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika a 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 statutárním orgánem.
- 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 statutární orgán Společnosti 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.

Obchodní firma:

RS AUDIT, spol. s r.o.

Sídlo:

Jinačovice 146, 664 34 Jinačovice

Číslo auditorského oprávnění:

45

Jméno a příjmení auditora:

Ing. Josef Riesner

Číslo auditorského oprávnění auditora:

314

Datum zprávy auditora:

15. prosince 2023

Podpis auditora:

Přílohy:

- **auditovaná rozvaha k 31.12.2022**
- **auditovaný výkaz zisku a ztráty za období od 1.1.2022 do 31.12.2022**
- **auditovaná příloha v účetní závěrce za období od 1.1.2022 do 31.12.2022**

ROZVAHA v plném rozsahu

Název účetní jednotky
RESTYN Development a.s.

31.12.2022

ke dni
(V celých tisících Kč)

Rok	M	síc	I							
2022	1	2	0	7	6	3	3	3	8	6

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
Plotní 332/73
60200 Brno

Označení a	AKTIVA b	číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (.2+3+37+78)	001	192753	0	192753	136408
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Stálá aktiva (.4+14+27)	003	192512	0	192512	130716
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (.5+6+9+10+11)	004				
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	005				
B.I.2.	Ocenitelná práva (.7+8)	006				
B.I.2.1.	Software	007				
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008				
B.I.3.	Goodwill	009				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010				
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (.15+18+19+20+24)	014	37073	0	37073	348
B.II.1.	Pozemky a stavby (.16+17)	015				
B.II.1.1.	Pozemky	016				
B.II.1.2.	Stavby	017				
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018				
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek (.21+22+23)	020				
B.II.4.1.	Podíly a jiné dlouhodobé cenné papíry	021				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023				
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	37073	0	37073	348
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	37073	0	37073	348
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (.28 až 34)	027	155439	0	155439	130368
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	134176	0	134176	130368
B.III.2.	Základní kapitál - ovládaná nebo ovládající osoba	029	16190	0	16190	0
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	030				
B.III.4.	Základní kapitál - podstatný vliv	031				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032				
B.III.6.	Základní kapitál - ostatní	033	5073	0	5073	0
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek (.35+36)	034				
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036				

Označení a	AKTIVA b	íslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé ú. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva (.38+46+72+75)	037	219	0	219	5626
C.I.	Zásoby (.39+40+41+44+45)	038				
C.I.1.	Materiál	039				
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040				
C.I.3.	Výrobky a zboží (.42+43)	041				
C.I.3.1.	Výrobky	042				
C.I.3.2.	Zboží	043				
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C.II.	Pohledávky (.47+57+68)	046	63	0	63	18
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky (.48 až 52)	047				
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048				
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049				
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	050				
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	051				
C.II.1.5.	Pohledávky ostatní (.53 až 56)	052				
1.	Pohledávky za společníky	053				
2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				
3.	Dohadné úty aktivní	055				
4.	Jiné pohledávky	056				
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky (.58 až 61)	057	63	0	63	18
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058				
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	0	0	0	9
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	060				
C.II.2.4.	Pohledávky ostatní (.62 až 67)	061	63	0	63	9
1.	Pohledávky za společníky	062				
2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
3.	Stát - daňové pohledávky	064				
4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	52	0	52	4
5.	Dohadné úty aktivní	066				
6.	Jiné pohledávky	067	11	0	11	5
C.II.3.	asové rozlišení aktiv (.69 až 71)	068				
C.II.3.1.	Náklady p íšších období	069				
C.II.3.2.	Komplexní náklady p íšších období	070				
C.II.3.3.	P íjmy p íšších období	071				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek (.73+74)	072				
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074				
C.IV.	Peněžní prostředky (.76+77)	075	156	0	156	5608
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladn	076	54	0	54	57
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	102	0	102	5551
D.	asové rozlišení aktiv (.79 až 81)	078	22	0	22	66
D.1.	Náklady p íšších období	079	22	0	22	66
D.2.	Komplexní náklady p íšších období	080				
D.3.	P íjmy p íšších období	081				

Ozna ení	PASIVA	íslo ádku	Stav v b žném ú etním období	Stav v minulém ú etním období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM (.102+124+129+166)	101	192753	136408
A.	Vlastní kapitál (.103+107+115+118+121+122)	102	104124	34193
A.I.	Základní kapitál (.104 až 106)	103	10000	10000
A.I.1.	Základní kapitál	104	10000	10000
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	105		
A.I.3.	Zm ny základního kapitálu	106		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (.108+109)	107	16140	16140
A.II.1.	Ážio	108		
A.II.2.	Kapitálové fondy (.110 až 114)	109	16140	16140
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	110	16140	16140
A.II.2.2.	Oce ovací rozdíly z p ocen ní majetku a závazk (+/-)	111		
A.II.2.3.	Oce ovací rozdíly z p ocen ní p i p em nách obchodních korporací (+/-)	112		
A.II.2.4.	Rozdíly z p em n obchodních korporací (+/-)	113		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocen ní p i p em nách obchodních korporací (+/-)	114		
A.III.	Fondy ze zisku (.116+117)	115		
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	116		
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	117		
A.IV.	Výsledek hospoda ení minulých let (+/-) (.119 až 120)	118	8053	-394
A.IV.1.	Nerod z lený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	119	8053	-394
A.IV.2.	Jiný výsledek hospoda ení minulých let (+/-)	120		
A.V.	Výsledek hospoda ení b žného ú etního období (+/-)	121	69931	8447
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplat podílu na zisku (-)	122		
B.+ C.	Cizí zdroje (.124+129)	123	88629	102215
B.	Rezervy (.125 až 128)	124		
B.1.	Rezerva na d chody a podobné závazky	125		
B.2.	Rezerva na da z p íjm	126		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních p edpis	127		
B.4.	Ostatní rezervy	128		
C.	Závazky (.130+145+163)	129	88629	102215
C.I.	Dlouhodobé závazky (.131+134+135+136+137+138+139+140+141)	130	88318	102194
C.I.1.	Vydané dluhopisy (.132+133)	131	15050	4100
C.I.1.1.	Vym nitelné dluhopisy	132		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	133	15050	4100
C.I.2.	Závazky k ú v rovým institucím	134		
C.I.3.	Dlouhodobé p íjaté zálohy	135		
C.I.4.	Závazky z obchodních vztah	136		

Ozna ení a	PASIVA b	íslo ádku c	Stav v b žném ú etním období 5	Stav v minulém ú etním období 6
C.I.5.	Dlouhodobé sm nky k úhrad	137		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	138		
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	139		
C.I.8.	Odložený da ový závazek	140		
C.I.9.	Závazky ostatní (.142 až 144)	141	73268	98094
C.I.9.1.	Závazky ke spole ník m	142		
C.I.9.2.	Dohadné ú ty pasivní	143		
C.I.9.3.	Jiné závazky	144	73268	98094
C.II.	Krátkodobé závazky (.146+149+150+151+152+153+154+155)	145	311	21
C.II.1.	Vydané dluhopisy (.147+148)	146		
C.II.1.1.	Vym nitelné dluhopisy	147		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	148		
C.II.2.	Závazky k úv rovým institucím	149		
C.II.3.	Krátkodobé p íjaté zálohy	150		
C.II.4.	Závazky z obchodních vztah	151	280	1
C.II.5.	Krátkodobé sm nky k úhrad	152		
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	153	11	0
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	154		
C.II.8.	Závazky ostatní (.156 až 162)	155	20	20
C.II.8.1.	Závazky ke spole ník m	156		
C.II.8.2.	Krátkodobé finan ní výpomoci	157		
C.II.8.3.	Závazky k zam stnanc m	158	17	17
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpe ení a zdravotního pojišt ní	159		
C.II.8.5.	Stát - da ové závazky a dotace	160	3	3
C.II.8.6.	Dohadné ú ty pasivní	161		
C.II.8.7.	Jiné závazky	162		
C.III.	asové rozlišení pasiv (.164+165)	163		
C.III.1.	Výdaje p ístích období	164		
C.III.2.	Výnosy p ístích období	165		
D.	asové rozlišení pasiv (.167+168)	166		
D.1.	Výdaje p ístích období	167		
D.2.	Výnosy p ístích období	168		

Sestaveno dne: 31.05.2023		Podpisový záznam statutárního orgánu ú etní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je ú etní jednotkou	
Právní forma ú etní jednotky Akciová spole nost	P edm t podnikání INNOSTI HOLDINGOVÝCH SPOLE NOSTÍ	Poznámka	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni 31.12.2022
(V celých tisících K)

Rok	M síc	I
2022	1 2	0 7 6 3 3 3 8 6

Sídlo nebo bydlišt ú etní jednotky

Plotní 332/73
60200 Brno

Ozna ení a	TEXT b	íslo ádku c	Skute nost v ú etním období	
			b žném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobk a služeb	001		
II.	Tržby za prodej zboží	002		
A.	Výkonová spot eba (.4 až 6)	003	614	627
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	004		
A.2.	Spot eba materiálů a energie	005	0	63
A.3.	Služby	006	614	564
B.	Zm na stavu zásob vlastní innosti (+/-)	007		
C.	Aktivace (-)	008		
D.	Osobní náklady (.10+11)	009	240	196
D.1.	Mzdové náklady	010	240	196
D.2.	Náklady na sociální zabezpe ení, zdravotní pojišt ní a ostatní náklady (.12+13)	011		
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpe ení, zdravotní pojišt ní	012		
D.2.2.	Ostatní náklady	013		
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (.15+18+19)	014		
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (.16+17)	015		
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016		
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - do asné	017		
E.2.	Úpravy hodnot zásob	018		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	019		
III.	Ostatní provozní výnosy (.21 až 23)	020		
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021		
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	022		
III.3.	Jiné provozní výnosy	023		
F.	Ostatní provozní náklady (.25 až 29)	024		
F.1.	Z statková cena prodaného dlouhodobého majetku	025		
F.2.	Prodaný materiál	026		
F.3.	Dan a poplatky	027		
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady p íštích období	028		
F.5.	Jiné provozní náklady	029		
*	Provozní výsledek hospoda ení (+/-) (.1+2-3-7-8-9-14+20-24)	030	-854	-823

Označení a	TEXT b	íslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (.32+33)	031	161700	9735
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	032	161700	0
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	033	0	9735
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	034	87059	20
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (.36+37)	035		
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo	036		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	037		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	038		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (.40+41)	039	830	57
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040	731	57
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	99	0
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	042		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (.44+45)	043	4685	500
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044		
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	4685	500
VII.	Ostatní finanční výnosy	046		
K.	Ostatní finanční náklady	047	1	2
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (.31-34+35-38+39-42-43+46-47)	048	70785	9270
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (.30+48)	049	69931	8447
L.	Daň z příjmu (.51+52)	050		
L.1.	Daň z příjmu splatná	051		
L.2.	Daň z příjmu odložená (+/-)	052		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (.49-50)	053	69931	8447
M	Podíl na výsledku hospodaření společnosti (+/-)	054		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (.53-54)	055	69931	8447
*	istý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	162530	9792

Sestaveno dne: 31.05.2023		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky Akciová společnost	Pedmět podnikání INNOSTI HOLDINGOVÝCH SPOLEČNOSTÍ	Poznámka	



RESTYN Development a.s.

Příloha v účetní závěrce účetního období do 31. prosince 2022

OBSAH

1.	POPIS SPOLEČNOSTI.....	3
2.	MAJETKOVÉ ÚČASTI	3
3.	ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	3
4.	OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY	3
	a) Dlouhodobý nehmotný majetek	3
	b) Dlouhodobý hmotný majetek	4
	c) Finanční majetek	4
	d) Peněžní prostředky	4
	e) Zásoby	4
	f) Nedokončená výroba	4
	g) Pohledávky.....	5
	h) Vlastní kapitál	5
	i) Cizí zdroje	5
	j) Devizové operace	5
	k) Použití odhadů	5
	l) Účtování výnosů a nákladů	5
	m) Daň z příjmů	5
	n) Dotace.....	6
	o) Následné události	6
	p) Změny účetních metod.....	6
5.	DLOUHODOBÝ MAJETEK	7
	a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč).....	7
	b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)	7
	c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)	7
6.	ZÁSoby.....	7
7.	DLOUHODOBÉ POHLEDÁVKY	8
8.	krátkodobé POHLEDÁVKY	8
9.	OPRAVNÉ POLOŽKY	8
10.	KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK A PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY	8
11.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV	8
12.	VLASTNÍ KAPITÁL.....	8
13.	REZERVY	8
14.	DLUHOPISY.....	9
15.	DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	9
16.	KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	9
17.	ZÁVAZKY K ÚVĚROVÝM INSTITUCÍM	9
18.	POSKYTNUTÉ ZÁRUKY	9

19. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV	9
20. DAŇ Z PŘÍJMU	9
21. ZAMĚSTNANCI A OSOBNÍ NÁKLADY	9
22. HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK.....	10
23. POLOŽKY NEUVEDENÉ V ROZVAZE.....	10
24. INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI	10
25. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ	10
26. VÝZNAMNÉ POLOŽKY Z VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	10
27. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI.....	10
28. VÝZNAMNÉ ÚDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	10
29. SOUDNÍ SPORY	10

1. POPIS SPOLEČNOSTI

Společnost RESTYN Development a.s. (dále jen „společnost“) byla založena dle českého práva s právní formou akciové společnosti dne 18. listopadu 2018 se zaměřením na investice do nemovitostí a realizaci developerských projektů prostřednictvím jednotlivých dceřiných společností.

Základní kapitál společnosti ve výši 2.000 tis. Kč byl plně splacen před zápisem společnosti do obchodního rejstříku a v roce 2021 navýšen na hodnotu 10.000 tis. Kč jediným akcionářem společnosti, kterým je od r. 2019 Ing. Roman Mátl.

Společnost je v obchodním rejstříku zapsána Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka číslo 8073 na adrese statutárního sídla Plotní 332/73, Komárov, 602 00 Brno. Společnosti bylo přiděleno identifikační číslo 076 33 386.

V běžném účetním období nedošlo k zápisu změn v obsahu zápisu společnosti v obchodním rejstříku.

2. MAJETKOVÉ ÚČASTI

K rozvahovému dni je společnost jediným společníkem obchodních korporací:

Rezidence Havlíčkova s.r.o. se sídlem Plotní 332/73, Komárov, 602 00 Brno, IČ 077 16 214
Rezidence Plotní s.r.o. se sídlem Plotní 332/73, Komárov, 602 00 Brno, IČ 079 96 535
Royal Day Club s.r.o. se sídlem Plotní 332/73, Komárov, 602 00 Brno, IČ 031 02 891
Rezidence KRPOLE s.r.o. se sídlem Plotní 332/73, Komárov, 602 00 Brno, IČ 043 94 615
City Apart s.r.o. se sídlem Komárovské nábřeží 405/2, Komárov, 617 00 Brno, IČ 108 79 366
P15 s.r.o. se sídlem Plotní 332/73, Komárov, 602 00 Brno, IČ 098 50 911
Rezidence Táborská s.r.o. se sídlem Plotní 332/73, Komárov, 602 00 Brno, IČ 108 11 702

3. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená individuální účetní závěrka (nekonsolidovaná) byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon 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 (dále jen „prováděcí vyhláška k zákonu o účetnictví“).

Společnost nemá zákonnou povinnost ověření účetní závěrky auditorem, současně však společnost připravuje emisi dluhopisů v celkovém objemu až 440 mil. Kč, přičemž tato emise podléhá schválení a dozoru ze strany České národní banky a jednou z podmínek schválení emisních podmínek je i ověření účetní závěrky společnosti auditorem. Z tohoto důvodu společnost zpracovala účetní závěrku účetního období roku 2022 v plném rozsahu a zajistila její audit.

4. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související. Úroky a další finanční výdaje související s pořízením se zahrnují do jeho ocenění.

Dlouhodobý nehmotný majetek v pořizovací ceně nad 60 tis. Kč je odepisován do nákladů, a to ve výši jedné poloviny pořizovací ceny v roce pořízení a ve výši druhé poloviny pořizovací ceny v roce následujícím. O pořízení nehmotného majetku s pořizovací cenou pod takto určenou hranici je účtováno na vrbu nákladů v účetním období pořízení.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého nehmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Výdaje na opravy a údržbu dlouhodobého nehmotného majetku se účtují do nákladů.

Odpisy

Odpisy jsou vypočteny na základě vstupní ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odepisování dlouhodobého nehmotného majetku je zahájeno počínaje prvním měsícem následujícím po zařazení. V běžném účetním období společnost neúčtovala o dlouhodobém nehmotném majetku, z tohoto důvodu nebyla společností interně upravena metodika pro odepisování jednotlivých složek dlouhodobého nehmotného majetku.

b) Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení, náklady na dopravu, clo a další náklady s pořízením související. Úroky a další finanční výdaje související s pořízením se zahrnují do jeho ocenění za období do data zařazení. Ocenění dlouhodobého hmotného majetku se snižuje o přiznané dotace ze státního rozpočtu.

Dlouhodobý hmotný majetek v pořizovací ceně v rozmezí 10 tis. Kč až 80 tis. Kč je odepisován do nákladů, a to ve výši jedné poloviny pořizovací ceny v roce pořízení a ve výši druhé poloviny pořizovací ceny v roce následujícím. O pořízení nehmotného majetku s pořizovací cenou pod takto určenou hranici je účtováno na vrbu nákladů v účetním období pořízení.

Dlouhodobý hmotný majetek v pořizovací ceně vyšší než 80 tis. Kč je odepisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku prostřednictvím odpisů, přičemž odpisy jsou stanoveny lineárně po dobu určené doby odepisování.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Výdaje na opravy a údržbu se účtují do nákladů.

c) Finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek tvoří cenné papíry k obchodování, dluhové cenné papíry se splatností do 1 roku držené do splatnosti, nakoupené opční listy a ostatní krátkodobé cenné papíry a podíly, u nichž zpravidla v okamžiku pořízení není znám záměr účetní jednotky.

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména zápůjčky a úvěry s dobou splatnosti delší než jeden rok, majetkové účasti, realizovatelné cenné papíry a podíly a dluhové cenné papíry držené do splatnosti.

V běžném účetním období bylo účtováno o finančním majetku pouze ve formě obchodního podílu v dceřiné společnosti.

d) Peněžní prostředky

Peněžní prostředky tvoří ceniny, peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

e) Zásoby

Nakupované zásoby jsou oceněny pořizovacími cenami s použitím metody "first-in, first-out" (FIFO - první cena pro ocenění přírůstku zásob se použije jako první cena pro ocenění úbytku zásob), s použitím pevných cen. Pořizovací cena zásob zahrnuje náklady na jejich pořízení včetně nákladů s pořízením souvisejících (náklady na přepravu, clo, provize atd.).

Společnost v běžném účetním období neúčtovala o zásobách výrobků, ani o zásobách zboží.

f) Nedokončená výroba

Společnost v běžném účetním období neúčtovala o nedokončené výrobě

g) Pohledávky

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou. Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na jejich realizační hodnotu a to na základě individuálního posouzení jednotlivých dlužníků a věkové struktury pohledávek. V běžném účetním období nebylo rozhodnuto o účtování o opravných položkách k pohledávkám.

Dohadné účty aktivní se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů.

Pohledávky i dohadné účty aktivní se rozdělují na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců).

h) Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku příslušného rejstříkového soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změna hodnoty základního kapitálu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako ážio.

i) Cizí zdroje

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách. Dlouhodobé i krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se vykazují ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se považuje i část dlouhodobých závazků k úvěrovým institucím, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne.

Dohadné účty pasivní jsou oceňovány na základě odborných odhadů a propočtů. Rozdělují se na krátkodobé a dlouhodobé.

j) Devizové operace

Majetek a závazky pořízené v cizí měně se oceňují v českých korunách a k rozvahovému dni byly položky peněžité povahy oceněny kurzem platným k rozvahovému dni, vyhlášeným Českou národní bankou.

Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku.

k) Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

l) Účtování výnosů a nákladů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

m) 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 (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíly mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje) a slevy na dani z příjmů.

Odložená daňová povinnost odráží daňový dopad přechodných rozdílů mezi zůstatkovými hodnotami aktiv a pasiv z hlediska účetnictví a stanovení základu daně z příjmu s přihlédnutím k období realizace. Společnost neeviduje k rozvahovému dni žádné položky, které by byly rozhodné pro určení odloženého daňového závazku.

n) Dotace

Dotace je zaúčtována v okamžiku jejího přijetí či nezpochybnitelného nároku na přijetí. Dotace přijatá na úhradu nákladů se účtuje do provozních nebo finančních výnosů. Dotace přijatá na pořízení dlouhodobého majetku včetně technického zhodnocení a na úhradu úroků zahrnutých do pořizovací ceny majetku snižuje pořizovací cenu nebo vlastní náklady na pořízení.

V běžném účetním období společnost neúčtovala o výnosech z titulu přiznaných dotací

o) Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

p) Změny účetních metod

V běžném účetním období nedošlo ke změně účetních metod, kterými se společnost řídila v předchozích účetních obdobích.

5. DLOUHODOBÝ MAJETEK

a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

Společnost v běžném účetním období neúčtovala o dlouhodobém nehmotném majetku

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)				
Položka majetku	PZ období	Přirůstky	Úbytky	KZ období
Pozemky	-	-	-	-
Budovy a stavby	-	-	-	-
Samostatné movité věci	-	-	-	-
Požizovaný majetek	348	36 725	-	37 073
Zálohy na pořízení majetku	-	-	-	-

Oprávký k dlouhodobému hmotnému majetku (v tis. Kč)				
Položka majetku	PZ období	Přirůstky	Úbytky	KZ období
Budovy a stavby	-	-	-	-
Samostatné movité věci	-	-	-	-

Opravné položky k dlouhodobému hmotnému majetku (v tis. Kč)				
Položka majetku	PZ období	Přirůstky	Úbytky	KZ období
Zálohy na pořízení majetku	-	-	-	-

c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)				
Položka majetku	PZ období	Přirůstky	Úbytky	KZ období
Podíly v ovládaných osobách	130 368	179 219	175 412	134 175
Zápůjčky a úvěry poskytnuté ovládaným osobám	-	197 459	187 950	9 509
Zápůjčky a úvěry poskytnuté ovládající osobě	-	6 681	-	6 681
Zápůjčky a úvěry poskytnuté ostatním osobám	-	5 073	-	5 073

6. ZÁSoby

Společnost k rozvahovému dni běžného účetního období neúčtovala o zásobách materiálu, zboží, ani o nedokončené výrobě

7. DLOUHODOBÉ POHLEDÁVKY

K rozvahovému dni společnost neúčtovala o dlouhodobých pohledávkách. Pohledávky společnosti z titulu poskytnutých zápůjček a úvěrů jsou vykázány jako součást dlouhodobého finančního majetku.

8. KRÁTKODOBÉ POHLEDÁVKY

K rozvahovému dni dále společnost účtovala o krátkodobých pohledávkách ve výši 63 tis. Kč. V minulém účetním období byla vykázána pohledávka z poskytnuté zápůjčky jedné z dceřiných společností jako krátkodobá pohledávka za ovládanými osobami. V běžném účetním období již byla tato pohledávka vykázána jako součást dlouhodobého finančního majetku.

9. OPRAVNÉ POLOŽKY

Opravné položky vyjadřují přechodné snížení hodnoty aktiv. V běžném účetním období společnost neúčtovala o opravných položkách

10. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK A PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

K rozvahovému dni společnost účtovala o zůstatku peněžní hotovosti ve výši 54 tis. Kč a zůstatku finančních prostředků na bankovních účtech společnosti ve výši 102 tis. Kč

11. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV

Náklady příštích období zahrnují především časově rozlišené náklady na nakupované služby a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

Příjmy příštích období zahrnují zejména výnosy z poskytovaných služeb vyúčtované v následujícím období, které jsou účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší, tj. je o nich účtováno výsledkově v běžném účetním období.

12. VLASTNÍ KAPITÁL

Společnost splňuje podmínky pro její klasifikaci jako střední účetní jednotky a proto v souladu s § 18 odst. 2 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, zahrnuje účetní závěrka společnosti přehled o změnách vlastního kapitálu.

Základní kapitál společnosti vykázáný k rozvahovému dni ve výši 10.000 tis. Kč odpovídá svou výší zapsanému základnímu kapitálu společnosti dle platného zápisu společnosti v obchodním rejstříku.

Jediný akcionář společnosti schválil svým rozhodnutím v působnosti valné hromady společnosti účetní závěrku účetního období končícího dnem 31. 12. 2021 (minulé účetní období), jakož i hospodářský výsledek tohoto účetního období. Zisk minulého období byl převeden na účet nerozdělených zisků minulých období, přičemž současně byl použit co do výše 394 tis. Kč na úhradu dosud neuhrazených ztrát minulých období.

Kumulovaná hodnota hospodářských výsledků minulých období činí k rozvahovému dni 8.053 tis. Kč, přičemž celková výše vlastního kapitálu k rozvahovému dni činí 104.124 tis. Kč.

13. REZERVY

Společnost v běžném účetním období neúčtovala o tvorbě rezerv.

14. DLUHOPISY

Společnost emitovala dluhopisy v celkovém objemu 15.050 tis. Kč se splatností ve lhůtě 3 let a pevným výnosem ve výši 8% p.a. Výnos z dluhopisů je vlastníkům dluhopisů vyplácen společností na měsíční bázi, k rozvahovému dni tedy společnost vykázala jako součást dlouhodobých závazků částku odpovídající nominální hodnotě emitovaných dluhopisů.

15. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost k rozvahovému dni vykázala dlouhodobé závazky z přijatých zápůjček a úvěr ve výši včetně vyúčtovaných smluvních úroků v celkové hodnotě 73.268 tis. Kč. Ve všech případech se jedná o dlouhodobé závazky u kterých společnost striktně dodržuje smluvní podmínky, včetně lhůt pro výplatu smluvních úroků.

16. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

K rozvahovému dni neměla společnost žádné krátkodobé závazky, kryté zástavním právem nebo zárukou ve prospěch věřitele.

K rozvahovému dni společnost vykázala krátkodobé závazky z obchodní činnosti ve výši 280 tis. Kč a ostatní krátkodobé závazky ve výši 31 tis. Kč. U žádného ze závazků nedošlo k překročení dohodnuté splatnosti

17. ZÁVAZKY K ÚVĚROVÝM INSTITUCÍM

K rozvahovému dni společnost neúčtovala o závazcích k úvěrovým institucím

18. POSKYTNUTÉ ZÁRUKY

Společnost neposkytla žádné další záruky či zajištění ve prospěch třetích osob.

19. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV

Výdaje příštích období zahrnují především časové rozlišení nákladů, které byly vyúčtovány v následujícím účetním období a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

20. DAŇ Z PŘÍJMU

S ohledem na charakter její činnosti nevykázala společnost v běžném účetním období základ daně z příjmu právnických osob, v běžném období tedy společnosti nevznikla daňová povinnost na této dani.

Společnost neeviduje žádné položky, které by byly důvodem pro účtování o odloženém daňovém závazku. O odložené daňové pohledávce se společnost rozhodla neúčtovat.

21. ZAMĚSTNANCI A OSOBNÍ NÁKLADY

Společnost v běžném účetním období nezaměstnávala žádné osoby v pracovním poměru

V běžném účetním období společnost vynaložila částku ve výši 240 tis. Kč na odměny za výkon funkce orgánů společnosti.

22. HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK

Společnost dosáhla ze své činnosti v běžném období zisku po zdanění ve výši 69.931 tis. Kč. Ze strany statutárního orgánu společnosti bude navrženo přijetí rozhodnutí o převedení celého zisku běžného účetního období na účet nerozdělených zisků.

23. POLOŽKY NEUVEDENÉ V ROZVAZE

Společnost neměla k rozvahovému dni majetek anebo závazky, které by nebyly vykázány v rozvaze, vyjma pohledávky, která je předmětem sporu, jak uvedeno níže.

24. INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

V průběhu běžného účetního období se společnost neúčastnila žádných transakcí se spřízněnými stranami, které by nebyly uzavřeny za běžných tržních podmínek.

25. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ

S ohledem na předmět své činnosti nevyvalovala společnost v běžném účetním období žádné výdaje na výzkum a vývoj.

26. VÝZNAMNÉ POLOŽKY Z VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Ve Výkazu zisku a ztráty nejsou zachyceny žádné položky, které by měly být vzhledem ke své významnosti detailně komentovány.

27. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI

Vedení společnosti vyhodnotilo aktuální ekonomickou situaci společnosti, podmínky na relevantním trhu, jakož i možné dopady případných vládních (a to nejen protipandemických) opatření na podnikání společnosti a došlo k závěru, že není skutečností, které by měly významný negativní vliv na předpoklad nepřetržitého trvání společnosti.

Vzhledem k tomu byla tato účetní závěrka zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti. Připojená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

28. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Není významných událostí, které nastaly po datu účetní závěrky a měly by být komentovány.

29. SOUDNÍ SPORY

Společnost se neúčastní žádných soudních sporů ani jiných obdobných řízení, které by měly či mohly mít negativní dopad na stav jejího majetku.

Ing. Roman Mátl, předseda správní rady společnosti