



Z p r á v a

nezávislého auditora

k ověření účetní závěrky za rok 2021

společnosti

SUDOP Real a.s.

se sídlem

Olšanská 2643/1a, Žižkov, Praha 3

PSČ: 130 00

IČ: 01918958

PKM AUDIT Consulting s.r.o.

Auditorské oprávnění č. 454

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeného Městským obchodním soudem v Praze, oddíl C
vložka 109482, se sídlem Národní třída 43/365, 110 00 Praha 1

Odpovědný auditor Ing. Luboš Marek

zapsaný v seznamu auditorů

Komory auditorů České republiky pod číslem audit. oprávnění 469
za společnost PKM AUDIT Consulting s.r.o.

O b s a h

Obsah:

Zpráva nezávislého auditora o auditu účetní závěrky
Výrok auditora
Základ pro výrok
Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě
Odpovědnost vedení Společnosti za účetní závěrku
Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky
Identifikace auditora

Přílohy:

Rozvaha
Výkaz zisku a ztráty
Příloha k účetní závěrce
Výroční zpráva
Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

Představenstvu **SUDOP Real a.s.**

VÝROK AUDITORA

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **SUDOP Real a.s.** („Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2021, výkazu zisku a ztráty, za rok končící 31.12.2021, 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 31.12.2021 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2021 v souladu s českými účetními předpisy.

Výrok zní

BEZ VÝHRAD

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.

OSTATNÍ INFORMACE UVEDENÉ VE VÝROČNÍ ZPRÁVĚ

Za ostatní informace se považují informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán společnosti.

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

Pokud na základě provedených prací zjistíme, že tomu tak není, jsme povinni zjištěné skutečnosti uvést v naší zprávě.

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

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

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá představenstvo společnosti.

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 představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti 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 představenstvo 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.

Název auditorské společnosti: **PKM AUDIT Consulting s.r.o.**
Adresa sídla: **Národní 43/365, Praha 1, PSČ 11000**

Evidenční číslo auditorské společnosti: **454**

Jméno a příjmení auditora odpovědného za provedení auditu jménem auditorské společnosti:

Ing. Luboš Marek

Evidenční číslo statutárního auditora: **469**

Datum zprávy auditora: 30.4.2022

Podpis auditora:

Marek
.....

Razítko:



Rozdělovník

- 2x příjemce SUDOP Real a.s.
- 1x zpracovatel auditor – PKM AUDIT Consulting s.r.o.

Zpráva auditora byla předána společnosti SUDOP Real a.s. a byla projednána za účasti
představenstva společnosti

ROZVAHA v plném rozsahu

k 31.12.2021
v celých tisících CZK

Rozvaha Úč POD 1-01

Název a sídlo účetní jednotky

SUDOP Real a.s.
Olšanská 2643/1a
Praha
13000

Čís. ř.	IKF	Rok	Měsíc	IČ
01	801095	2021		01918958

označ. a	AKTIVA b	řád. c	Běžné účetní období			Minulé účetní období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	AKTIVA CELKEM	001	721 648	-158 558	563 090	544 291
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	0	0	0	0
B.	Stálá aktiva	003	702 078	-154 410	547 668	503 795
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	0	0	0	0
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	005	0	0	0	0
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	0	0	0	0
B.I.2.1.	Software	007	0	0	0	0
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008	0	0	0	0
B.I.3.	Goodwill	009	0	0	0	0
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	0	0	0	0
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	0	0	0	0
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012	0	0	0	0
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	0	0	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	442 812	-154 410	288 402	267 977
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	367 648	-138 474	229 174	238 520
B.II.1.1.	Pozemky	016	60 996	0	60 996	61 216
B.II.1.2.	Stavby	017	306 652	-138 474	168 178	177 304
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	23 621	-15 533	8 088	9 615
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019	368	-368	0	0
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020	668	-35	633	647
B.II.4.1.	Pěstíelské celky trvalých porostů	021	131	-35	96	110
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022	0	0	0	0
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	537	0	537	537
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	50 507	0	50 507	19 195
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	3 349	0	3 349	0
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	47 158	0	47 158	19 195
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	259 266	0	259 266	235 818
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	259 266	0	259 266	235 818
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029	0	0	0	0
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	030	0	0	0	0
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031	0	0	0	0
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	0	0	0	0
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033	0	0	0	0
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034	0	0	0	0
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035	0	0	0	0
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036	0	0	0	0



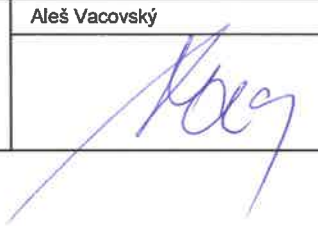
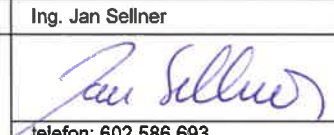
označ. a	AKTIVA b	řád. c	Běžné účetní období			Minulé účetní období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
C.	Oběžná aktiva	037	19 568	-4 148	15 420	40 493
C.I.	Zásoby	038	0	0	0	0
C.I.1.	Materiál	039	0	0	0	0
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	0	0	0	0
C.I.3.	Výrobky a zboží	041	0	0	0	0
C.I.3.1.	Výrobky	042	0	0	0	0
C.I.3.2.	Zboží	043	0	0	0	0
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044	0	0	0	0
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045	0	0	0	0
C.II.	Pohledávky	046	7 521	-4 148	3 373	6 358
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047	348	0	348	114
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048	0	0	0	0
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	0	0	0	0
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	050	0	0	0	0
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	051	0	0	0	0
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	052	348	0	348	114
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společnosti	053	0	0	0	0
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054	348	0	348	114
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	055	0	0	0	0
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	056	0	0	0	0
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	7 173	-4 148	3 025	6 244
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	5 193	-4 148	1 045	1 126
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	0	0	0	0
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	060	0	0	0	0
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	1 980	0	1 980	5 118
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společnosti	062	0	0	0	0
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063	0	0	0	0
C.II.2.4.3.	Stát-daňové pohledávky	064	1 012	0	1 012	3 974
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	975	0	975	1 128
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066	-7	0	-7	16
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	0	0	0	0
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	068	0	0	0	0
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	069	0	0	0	0
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	070	0	0	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky	071	12 047	0	12 047	34 135
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	63	0	63	29
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	073	11 984	0	11 984	34 106
D.	Časové rozlišení aktiv	074	2	0	2	3
D.1.	Náklady příštích období	075	2	0	2	3
D.2.	Komplexní náklady příštích období	076	0	0	0	0
D.3.	Příjmy příštích období	077	0	0	0	0
	Kontrolní číslo AKTIVA	999	3 315 262	-776 889	2 538 373	2 447 113



označ.	PASIVA	řád.	Běžné účetní období	minulé úč. období
a	b	c	Netto 5	Netto 6
	PASIVA CELKEM	078	563 090	544 291
A.	Vlastní kapitál	079	538 472	483 870
A.I.	Základní kapitál	080	2 540	2 540
A.I.1.	Základní kapitál	081	2 540	2 540
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	082	0	0
A.I.3.	Změny základního kapitálu	083	0	0
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	084	131 620	108 172
A.II.1.	Ážio	085	0	0
A.II.2.	Kapitálové fondy	086	131 620	108 172
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	087	121 175	121 175
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	088	20 682	-2 766
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	089	0	0
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	090	-8 615	-8 615
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	091	-1 622	-1 622
A.III.	Fondy ze zisku	092	0	0
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	093	0	0
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	094	0	0
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	095	373 157	352 541
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	096	373 157	352 983
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	097	0	-442
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	098	31 155	20 617
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	099	0	0
B.+C.	Cizí zdroje	100	24 618	60 421
B.	Rezervy	101	0	4 750
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	102	0	0
B.2.	Rezerva na daň z příjmu	103	0	4 750
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	104	0	0
B.4.	Ostatní rezervy	105	0	0
C.	Závazky	106	24 618	55 671
C.I.	Dlouhodobé závazky	107	10 236	46 337
C.I.1.	Vydané dluhopisy	108	0	0
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	109	0	0
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	110	0	0
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	111	0	0
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	112	0	0
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	113	62	62
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	114	0	0
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	115	0	0



označ. a	PASIVA b	řád. c	Běžné účetní období	minulé úč. období
			Netto 5	Netto 6
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	116	0	0
C.I.8.	Odložený daňový závazek	117	0	0
C.I.9.	Závazky - ostatní	118	10 174	46 275
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	119	0	0
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	120	0	0
C.I.9.3.	Jiné závazky	121	10 174	46 275
C.II.	Krátkodobé závazky	122	14 382	9 334
C.II.1.	Vydané dluhopisy	123	0	0
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	124	0	0
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	125	0	0
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	126	0	0
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	127	0	76
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	128	10 387	3 102
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	129	0	0
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	130	0	0
C.II.7.	Závazky – podstatný vliv	131	0	0
C.II.8.	Závazky ostatní	132	3 995	6 156
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	133	299	305
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	134	0	0
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	135	97	0
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	136	251	210
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	137	440	3 141
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	138	1 064	825
C.II.8.7.	Jiné závazky	139	1 844	1 675
D.	Časové rozlišení pasiv	140	0	0
D.1.	Výdaje příštích období	141	0	0
D.2.	Výnosy příštích období	142	0	0
	Kontrolní číslo PASIVA	999	2 391 612	2 372 821

Odesláno dne:	Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis)	Osoba odpovědná za účetní uzávěrku (jméno a podpis)
17.04.2022		Aleš Vacovský	Ing. Jan Sellner
			
			telefon: 602 586 693



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

k 31.12.2021
v celých tisících CZK

Úč POD 2-01

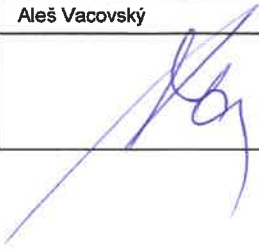
Název a sídlo účetní jednotky
SUDOP Real a.s.
Olšanská 2643/1a
Praha
13000

Čís. ř.	IKF	Rok	Měsíc	IČ
01	803095	2021		01918958

označ. a	TEXT b	řad. c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	72 998	79 719
II.	Tržby za prodej zboží	02	0	0
A.	Výkonová spotřeba	03	30 810	35 091
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	0	0
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	05	8 814	8 716
A.3.	Služby	06	21 996	26 375
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	0	0
C.	Aktivace (-)	08	0	0
D.	Osobní náklady	09	6 970	7 299
D.1.	Mzdové náklady	10	5 151	5 400
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	1 819	1 899
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	1 815	1 899
D.2.2.	Ostatní náklady	13	4	0
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	11 070	11 007
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	10 994	10 754
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	10 994	10 754
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17	0	0
E.2.	Úpravy hodnot zásob	18	0	0
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	76	253
III.	Ostatní provozní výnosy	20	8	2 073
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	8	2 066
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22	0	0
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	0	7
F.	Ostatní provozní náklady	24	1 863	1 771
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	220	1 176
F.2.	Prodaný materiál	26	0	0
F.3.	Daně a poplatky	27	339	269
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	0	0
F.5.	Jiné provozní náklady	29	1 304	326
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	22 293	26 624
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíl	31	13 200	0



označ. a	TEXT b	řád. c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	13 200	0
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	33	0	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	0	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	35	0	0
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36	0	0
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	0	0
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	0	0
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	0	0
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	264	864
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	0	0
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	264	864
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	2	0
K.	Ostatní finanční náklady	47	6	7
*	Finanční výsledek hospodaření	48	12 932	-871
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	35 225	25 753
L.	Daň z příjmů	50	4 070	5 136
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	4 070	5 136
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	0	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	31 155	20 617
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období	55	31 155	20 617
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	86 208	81 792
	Kontrolní číslo	99	430 303	382 639

Odesláno dne:	Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis)	Osoba odpovědná za účetní uzávěrku (jméno a podpis)
17.04.2022		Aleš Vacovský	Ing. Jan Sellner
			
			telefon: 602 586 693



SUDOP Real a.s.

PŘÍLOHA

tvořící součást účetní závěrky
za období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021

pro střední účetní jednotky

podle Zákona o účetnictví č. 563/1991 Sb. a Vyhlášky č. 500/2002 Sb. v aktuálním znění

Sestaveno dne:

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:

17. 4. 2022

Ing. Jan Sellner, předseda představenstva

Jméno a příjmení


Podpis

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE V PLNÉM ROZSAHU-STŘEDNÍ ÚJ



1 / 13

1 Obecné vysvětlivky k příloze

- Tato příloha k účetní závěrce je sestavena v souladu se zákonem o účetnictví č. 563/1991 Sb. v platném znění (dále jen ZoÚ) a vyhláškou č. 500/2002 Sb. v platném znění (dále jen Vyhláška).
- Peněžní údaje jsou v tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.
- V příloze jsou uváděny údaje za minulé účetní období, jsou-li srovnatelné s údaji za běžné účetní období.
- Společnost SUDOP Real a.s. (název společnosti dle OR) je dále uváděna pod pojmem „společnost“.
- Ve smyslu § 39, prováděcí vyhlášky 500/2002 Sb., kde je stanoven obsah přílohy účetní závěrky, body neobsažené v této příloze k účetní závěrce neměly náplň.
- Ve smyslu § 1b - Kategorie účetních jednotek a kategorie skupin účetních jednotek, 563/1991 Sb. Zákon o účetnictví, spadá společnost do kategorie: **MALÁ**

2 Obecné údaje o účetní jednotce

2.1 Popis účetní jednotky

a) Základní údaje (§ 18 odst. 3 ZoÚ)

Firma (název):	SUDOP Real a.s.
IČ:	01918958
Den vzniku či den zahájení činnosti:	31. 10. 2017
Sídlo:	Olšanská 2643/1a, Žižkov, 130 00 Praha 3
Místo podnikání:	Olšanská 2643/1a, Žižkov, 130 00 Praha 3
Právní forma:	Akciová společnost
Společnost vedena u soudu, oddíl, vložka:	B 22955 vedená u Městského soudu v Praze
Hospodářský rok:	od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021
Předmět podnikání dle OR (jen hlavní, realizované činnosti):	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Základní kapitál:	2 539 700,00 Kč

b) Změny a dodatky provedené v uplynulém účetním období v obchodním rejstříku a zásadní změny v organizační struktuře

V roce 2021 došlo ke změnám v orgánech společnosti.

Statutární orgán dle výpisu OR - představenstvo:

Předseda představenstva:

Ing. JAN SELLNER, dat. nar. 12. června 1974

Místopředseda představenstva:

Ing. TOMÁŠ SLÁMA, dat. nar. 8. dubna 1964

Ing. FRANTIŠEK LUKEŠ, dat. nar. 26. října 1954

Člen představenstva:

Ing. STANISLAV LÍN, dat. nar. 21. června 1952



Ing. JAN HROMÁDKA, CSc., dat. nar. 13. ledna 1950
JUDr. JIŘÍ HODEK, dat. nar. 20. ledna 1962
Ing. JAN KOUT, dat. nar. 18. března 1947
JAKUB VOSÁHLO, dat. nar. 26. července 1978 – od 01.06.2021

Počet členů: 9

Způsob jednání:

Každý člen představenstva zastupuje společnost ve všech záležitostech samostatně. Při právním jednání v písemné formě musí být společnost zastoupena dvěma členy představenstva, z toho vždy předsedou představenstva nebo místopředsedou představenstva.

c) Údaje o konsolidačním celku (Vyhláška – § 39b, odst. 1-5)

Společnost je součástí konsolidačního celku: Q8 a.s., IČO: 61058513, Olšanská 1a, Praha 3a to jako řízená (ovládaná) ve výši vkladu 97,35 %. Konsolidovaná účetní závěrka je k dispozici v sídle společnosti.

Osoby, které jsou společností ovládány nebo v nich má podstatný vliv, podíl společnosti na jejich základním kapitálu, jejich vlastní kapitál a jejich výsledek hospodaření za účetní sledované jsou uvedeny v bodě 5.3.3 přílohy.

Společnost nemá uzavřeny ovládací smlouvy nebo smlouvy o převodu zisku.

d) Údaje o vydaných akciích a změnách podílů během účetního období (Vyhláška – § 39b, odst. 6a)

Nevyskytuje se.

e) Údaje o vyměnitelných dluhopisech nebo podobných cenných papírech nebo právech (Vyhláška – § 39b, odst. 6b)

Nevyskytuje se.

f) Údaje o zaměstnancích (Vyhláška – § 39, odst. 1i, § 39b, odst. 6c) a o výši odměn členům řídících, kontrolních, případně správních orgánů (Vyhláška – § 39b, odst. 6d)

Účetní jednotka neuvádí údaje o odměnách členům řídících, kontrolních a správních orgánů.

Struktura	Průměrný přepočtený počet na plný úvazek	Mzdové náklady	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	Ostatní náklady
	běžné období	běžné období	běžné období	běžné období
1) Zaměstnanci	1	0	0	0
2) Z toho řídící pracovníci *)	0	0	0	0
3) Statutární orgány	9	5151	1815	4
4) Dozorčí orgány	0	0	0	0
5) Výše vzniklých nebo sjednaných penzijních dluhů bývalých členů výše uvedených orgánů	0	0	0	0

g) Informace o navrhovaném rozdělení zisku nebo vypořádání ztráty nebo v příslušných případech o rozdělení zisku nebo vypořádání ztráty pro plánovanou valnou hromadu společnosti (Vyhláška – § 39b, odst. 6e)

Návrh bude předložen na valné hromadě.

h) Údaje o výši záloh, závdavků, zápůjček, úvěrech (Vyhláška – § 39, odst. 1f)

Nevyskytují se.

3 Informace o použitých účetních metodách, obecných účetních zásadách a způsobech oceňování (Vyhláška – § 39, odst. 1b, c)

3.1 Použité účetní metody mající významný vliv pro posouzení situace podniku a jejich změny (Vyhláška – § 39, odst. 1b)

Společnost používá pouze účetní metody a postupy stanovené vyhláškou č. 500/2002 Sb. v platném znění a Českými účetními standardy pro podnikatele. Společnost nepoužívá zvláštní metody, které by nebyly popsány níže a měly vliv na posouzení situace společnosti. Účetní závěrka k datu 31. 12. 2021 je dle platných norem auditu. Níže uvedené metody vyplývají z vnitřních směrnic účetní jednotky. Podstatné změny ve způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování oproti předcházejícímu účetnímu období s uvedením důvodů těchto změn a s vyčíslením peněžních částek těchto změn ovlivňujících výši majetku, závazků a výsledku hospodaření, je-li to reálné stanovit (viz § 7 odst.5 zákona) se nevyskytují.



3.2 Oceňování (Vyhláška – § 39, odst. 1b,c)

Účetní jednotka uvede, zda příslušnou položku vykazuje a využívá (ANO/NE); v případě, že ano, uvede použitý způsob nebo metodu oceňování/použití.

Položka	Ano/Ne	Použitý způsob – metoda	Poznámka
3.2.1 Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek vyrobený vlastní činností	Ano	Pořizovací cena, ocenění znalcem.	Pořízení nemovitosti a TH.
3.2.2 Nakupované zásoby	Ne		
3.2.3 Zásoby vytvořené vlastní činností	Ne		
3.2.4 Cenné papíry a podíly	Ano	Cenné papíry se oceňují pořizovací cenou, podíly v ovládané osobě nebo v osobně podstatným vlivem jsou oceněny ekvivalencí.	Viz komentář.
3.2.5 Deriváty	Ne		
3.2.6 Části majetku a závazků/případně dluhů zajištěných deriváty	Ne		
3.2.7 Odložená daň	Ne		Viz bod 14.
3.2.8 Příchovy a přírůstky zvířat	Ne		
3.2.9 Stanovení reprodukční pořizovací ceny u majetku oceněného v této ceně a pořízeného v průběhu účetního období	Ne		
3.2.10 Vedlejší pořizovací náklady zahrnované do pořizovacích cen (nakupovaných zásob a zásob vyrobených ve vlastní režii)	Ne		
3.2.11 Stanovení opravných položek k majetku s uvedením zdroje informací pro stanovení jejich výše (pokud se vyskytují – popsat) a) Dlouhodobý nehmotný majetek b) Dlouhodobý hmotný majetek c) Opravné položky u zásob d) Opravné položky u pohledávek e) Opravné položky k dlouhodobému finančnímu majetku	Ne	a) Dle stavu majetku	
	Ano	b) Dle stavu majetku	
	Ne	c) Dle využitelnosti	
	Ano	d) Dle rizika neuhrazení	
	Ano	e) Nejsou uplatněny OP, ale uplatňuje se ekvivalentní metoda	
Komentář: Z bodu 3.2.4. vyplývá, že byla uplatněna při ocenění finančních investic metoda ekvivalence a to v souladu s vyhláškou 500/2002 Sb. Důvodem použití této metody je docílení reálnějšího věrného obrazu, tedy v souladu se zásadami účetnictví dle zákona o účetnictví, neboť společnost vlastní aktivní dceřiné společnosti (viz bod 5.3. přílohy) a tyto společnosti postupně vlivem výsledků hospodaření mění podíl vlastních zdrojů (vlastního kapitálu). K bodu 3.2.11 a), b): Účetní opravné položky se vytvářejí k majetku u kterého se při inventarizaci zjistí, že jeho ocenění v účetnictví je vyšší než momentální tržní cena, avšak tato skutečnostně přechodného charakteru. V případech trvalého znehodnocení majetku je nutno tento majetek odepsat při respektování platných účetních předpisů i daňových postupů. Pokud nastanou důvody k vytvoření, výši a zaúčtování opravných položek rozhodne na návrh inventarizační komise vedení společnosti a podkladem k zaúčtování je zápis z porady vedení společnosti. K bodu 3.2.11 c): Opravné položky u zásob nebyly tvořeny – jejich tvorba závisí na porovnání jejich účetní hodnoty s reálnou hodnotou, obrátkovostí, využitelností a prodejností apod. K bodu 3.2.11 d): Opravné položky k pohledávkám se vytváří k pohledávkám za dlužníky v konkurzním a vyrovnávacím řízení a k nepromlčeným pohledávkám, které jsou účtovány v účetnictví. Návrh tvoření opravné položky na pohledávky je předkládán inventarizační komisi, která prováděla dokladovou inventuru pohledávek. Podkladem je rozbor pohledávek po lhůtě splatnosti a podle míry a formy jistění pohledávek. K bodu 3.2.4 a 3.2.11 d): Byla uplatněna při ocenění finančních investic metoda ekvivalence a to v souladu s vyhláškou 500/2002 Sb. Důvodem použití této metody je docílení reálnějšího věrného obrazu, tedy v souladu se zásadami účetnictví dle zákona o účetnictví, neboť společnost vlastní řadu aktivních dceřiných společností (viz bod 5.3.4. přílohy) a tyto společnosti postupně vlivem výsledků hospodaření mění podíl vlastních zdrojů (vlastního kapitálu).			

3.2.12 Způsob stanovení odpisových plánů pro dlouhodobý majetek a použité odpisové metody

Účetní odpisy hmotného a nehmotného dlouhodobého majetku jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. V účetním období došlo k zavedení majetku, nastavení odpisů a odpisových plánů. Odpisy navazují na odepisování u předchozího vlastníka. Z důvodu pokračování odpisů se vyskytují odpisy rovnoměrné i zrychlené. Oproti minulému období je doba odepisování beze změny.

3.2.13 Metoda evidence drobného majetku a jeho případného odepisování

Drobný hmotný majetek v ceně do 40 tis. Kč a nehmotný v ceně do 60 tis. Kč se sleduje v operativní evidenci.



3.2.14 Způsob uplatnění při přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu

Majetek a závazky/případně dluhy se přepočítávají denním kurzem devizového trhu stanoveným ČNB, a to k okamžiku ocenění.

3.2.15 Způsob stanovení reálné hodnoty majetku a závazků (§ 39, odst. 1b, 4, 1c)

Řídí se právní úpravou.

3.2.16 Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky (ZoÚ §7, odst. 3)

Účetní jednotka používá výše uvedené metody za předpokladu, že bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti. Neexistuje významná nejistota spočívající zejména ve skutečnosti, která nasvědčuje tomu, že účetní jednotka nemusí být schopna nepřetržitě pokračovat ve své činnosti a v důsledku toho v rámci své běžné podnikatelské činnosti například plnit své závazky/případně dluhy.

4 Doplnující informace k rozvaze a výkazu zisků a ztrát (Vyhláška – § 39, odst. 6h)

4.1 Významné skutečnosti, které nelze z účetních výkazů vyčíst, protože v nich nejsou zahrnuty, nebo jsou kompenzovány s jinými položkami a nejsou vykázány samostatně

Komentář rozvaze:

Společnost vykazuje na řádku 32 výnosy z dividend a na řádku 33 prodeje podílů.

Komentář k VZZ:

Nemá náplň.

Komentář k přehledu o změnách vlastního kapitálu:

Není sestavován.

Komentář k výkazu o peněžních tocích:

Není sestavován.

Ostatní skutečnosti:

Nemá náplň.

4.2 Významné události, které se staly mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky, tj. události, které představují neobvyklé změny ve stavu aktiv a závazků/případně dluhů v okamžiku sestavení účetní závěrky a jejichž neuvedení by mohlo ovlivnit rozhodování uživatelů účetních informací (ZoÚ, § 19, odst. 6)

Stejně jako v minulém období je společnost také v aktuálním období od rozvahového dne do vypracování účetní závěrky ovlivněna okolnostmi, které vyplývají z šíření virové choroby COVID – 19. Společnost analyzovala průběžně vliv šířící se choroby a vliv přijatých vládních usnesení a to zejména na:

- zajištění pracovních sil, respektive jejich dopadem na dodavatelskou společnost v oblasti správy majetkových podílů,
- zajištění hlavního provozu společnosti, ve vazbě na situaci (outsourcing) dodavatelských organizací, - ochranu proti šíření virů COVID, ve vazbě na zvýšení nákladů vedoucích k prevenci,
- vliv na finanční situaci a zajištění stability ve vazbě na:
 - pokles hodnoty finančních či nefinančních aktiv z důvodu nepříznivé globální ekonomické situace,
 - přerušování dodavatelských a odběratelských vztahů či jiné narušení podnikatelské činnosti. Vzhledem k tomu, že proces dopadu přijatých opatření proti šíření virové choroby není ukončen, nejsou zatím známy ani celkové dopady očekávané krize.

V období předcházející sestavení účetní závěrky došlo také k válečnému konfliktu na Ukrajině. Společnost analyzuje možné dopady do své podnikatelské činnosti. Současná situace vytváří značná rizika, která se v konečném důsledku mohou projevit jako:

- pokles hodnoty finančních či nefinančních aktiv z důvodu nepříznivé globální ekonomické situace. Vzhledem ke skutečnosti, že ekonomický dopad válečného konfliktu není v současné době možné reálně odhadnout bude společnost případné dopady dále monitorovat.

V současné době je běžný provoz po přijetí mimořádných opatření zajištěn a na základě vyhodnocení všech aktuálně dostupných informací



společnost předpokládá, že nepřetržité trvání společnosti není ohroženo. Z toho vyplývá, že uvedený předpoklad splňuje podmínku pro sestavení účetní závěrky a je i nadále vhodný a v současné době ani neexistuje významná nejistota týkající se tohoto předpokladu.

Společnost přijala vhodná opatření, kterými analyzuje očekávaná rizika a případné návrhy na snížení vlivu těchto budoucích rizik.

5 Stálá aktiva (Vyhláška – § 39, odst. 6f)

5.1 Dlouhodobý nehmotný majetek

Nemá náplň.

5.2 Dlouhodobý hmotný majetek

Obsahuje především nemovitosti.

5.2.1 Zůstatky na začátku a konci účetního období, přírůstky a úbytky během účetního období

Společnost během sledovaného období:

- odprodala nepotřebné pozemky
- průběžně investuje formou technického zhodnocování do stávajícího majetku. Ke konci sledovaného období zůstávají nezařazené investice ve výši 47 158 tis Kč (MO bylo 19 195 tis Kč).

Pořizovací cena	Stav k 31.12.2020	Přírůstky 2021	Úbytky 2021	Stav k 31.12.2021
Pozemky	61216	0	220	60996
Stavby	306407	245	0	306652
Hmotné movité věci a jejich soubory	23539	82	0	23621
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	368	0	0	368
Pěstitelské celky trvalých porostů	131	0	0	131
Dospělá zvířata a jejich skupiny	0	0	0	0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	537	0	0	537
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	3349	0	3349
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	19195	28685	722	47158
CELKEM	411 393	32 361	942	442 812



5.2.2 Opravné položky a oprávky na začátku a konci účetního období, jejich zvýšení a snížení během účetního období

Oprávky a opravné položky	Stav k 31.12.2020	Přírůstky 2021	Úbytky 2021	Stav k 31.12. 2021
Pozemky	0	0	0	0
Stavby	129103	9371	0	138475
Hmotné movité věci a jejich soubory	13924	1609	0	15533
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0
Pěstitelské celky trvalých porostů	21	14	0	35
Dospělá zvířata a jejich skupiny	0	0	0	0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0
CELKEM	143 048	10 994	0	154 043

5.3 Dlouhodobý finanční majetek

Představuje podíly v dceřiných společnostech.

5.3.1 Zůstatky na začátku a konci účetního období, přírůstky a úbytky během účetního období

Přírůstek (Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba) ve výši 23 448 tis Kč zahrnuje:

- vliv EKVIVALENCE, přecenění

Požizovací cena	Stav k 31.12.2020	Přírůstky 2021	Úbytky 2021	Stav k 31.12.2021
Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	235818	23448	0	259266
Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	0	0
Podíly – podstatný vliv	0	0	0	0
Zápůjčky a úvěry – podstatný vliv	0	0	0	0
Ostatní dlouhodobé cenné papíry	0	0	0	0
Zápůjčky a úvěry – ostatní	0	0	0	0
Jiný dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0
CELKEM	235 818	23 448	0	259 266

5.3.2 Opravné položky a oprávky na začátku a konci účetního období, jejich zvýšení a snížení během účetního období

Je uplatněna metoda ekvivalence.

5.3.3 Ovládané a řízené osoby a účetní jednotky pod podstatným vlivem k 31.12.2021

Podíly – účetní jednotka	IČ	Vlastnický podíl na ZK v %	Vlastní kapitál k 31.12.2021*
SERVICE PARK a.s.	27233596	66	119312
BC Argentinská s.r.o.	28441532	100	166751
PragueInvest s.r.o.	63991730	100	13769

- Uvedené informace byly získány z účetních závěrek společností a jsou v tis Kč.

5.3.4 Dlouhodobé zápůjčky

Nevyskytuje se.

5.3.5 Jiný dlouhodobý finanční majetek má tuto strukturu

Nevyskytuje se.

5.4 Neuhrazené splátky finančního pronájmu (leasingu)

Nevyskytuje se.

6 Závazkové vztahy (Vyhláška – § 39, odst. 1d, e, h)

Společnost eviduje dlouhodobé půjčky od společnosti SUDOP GROUP, s.r.o. v celkové výši včetně úroků 10 174 tis Kč evidované na řádku rozvahy 121 – Jiné závazky – dlouhodobé.

6.1 Pohledávky

Společnost má vytvořenou opravnou položku k pohledávkám z titulu rizika nezaplacení v celkové výši 4 148 tis Kč.

6.1.1 Pohledávky, které mají k rozvahovému dni dobu splatnosti delší než 5 let (§ 39 1d)

Nevyskytují se.

6.1.2 Pohledávky kryté zástavním právem, či jinak ručené (Vyhláška – § 39 1e)

Pohledávky kryté podle zástavního práva nebo jištěné jiným způsobem, např. ručením jiného subjektu, s uvedením povahy a formy tohoto zajištění pro případ jejího nesplacení se nevyskytují.

6.1.3 Pohledávky které nejsou vykázány v rozvaze (§ 39, 1h)

Nevyskytuje se.

6.2 Závazky

Z běžných obchodních vztahů.

6.2.1 Závazky, které mají k rozvahovému dni dobu splatnosti delší než 5 let (§ 39 1d)

Nevyskytuje se.

6.2.2 Závazky kryté zástavním právem, či jinak ručené (Vyhláška – § 39 1e)

Společnost eviduje v podrozvaze zástavní smluvní vůči Komerční bance a.s. na nemovitosti budovy SUDOP Real a.s. – Olšanská 2643/1a. v hodnotě do výše 161 000 tis Kč.

Jiné závazky kryté podle zástavního práva nebo jištěné jiným způsobem, se nevyskytují.

6.2.3 Závazky, které nejsou vykázány v rozvaze (§ 39, 1h)

Nevyskytuje se.

6.2.4 Rozpis bankovních úvěrů včetně úrokových sazeb a popisu zajištění úvěrů

Nevyskytuje se.

6.2.5 Výše evidovaných daňových nedoplatků u místně příslušných finančních orgánů

Po splatnosti se nevyskytují.

Daňový nedoplatek	Celkem Kč
Daň z příjmů	0
Daň z příjmů ze závislé činnosti	86
Daň z příjmů vybíraná srážkou	0
Daň z přidané hodnoty	353
Daň silniční	1
Daň z nemovitých věcí	0
Ostatní daně	0

Zdroj podkladů: inventarizace účtů

7 Transakce účetní jednotky se spřízněnou stranou, které nebyly uzavřeny za běžných obchodních podmínek

Účetně-obchodní operace proběhly za standardních obchodních podmínek a jsou podloženy smluvními vztahy.

8 Vlastní kapitál

Tvoří samostatnou přílohu.

označ. a	PASIVA b	řad. c	Běžné účetní období	minulé úč. období
			Netto 5	Netto 6
A.	Vlastní kapitál	079	538 472	483 870
A.I.	Základní kapitál	080	2 540	2 540
A.I.1.	Základní kapitál	081	2 540	2 540

A.II.	Ážio a kapitálové fondy	084	131 620	108 172
A.II.2.	Kapitálové fondy	086	131 620	108 172
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	087	121 175	121 175
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	088	20 682	-2 766
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	090	-8 615	-8 615
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	091	-1 622	-1 622
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	095	373 157	352 541
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	096	373 157	352 983
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	097	0	-442
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	098	31 155	20 617

9 Rezervy

9.1 Významné potenciální ztráty, na které nebyla vytvořena rezerva

Nevyskytují se.

9.2 Zákonné (daňové) rezervy

Nevyskytuje se.

9.3 Účetní (nedaňové) rezervy

Ke konci sledovaného období nejsou tvořeny účetní rezervy.

Popis rezervy	Počáteční stav	Tvorba	Čerpání	Konečný stav
Rezerva na kurzové rozdíly	0	0	0	0
Rezerva na reklamační náklady	0	0	0	0
Rezerva na opravy hmotného majetku	0	0	0	0
Rezerva na soudní spory	0	0	0	0
Rezerva na rizikové nedokončené zakázky	0	0	0	0
Rezerva na daň z příjmu	4 750	0	4 750	0
Rezerva na dovolenou a odměny	0	0	0	0
Jiná rezerva	0	0	0	0
CELKEM	4 750	0	4 750	0

10 Časové rozlišení/ostatní pasiva

Společnost účtuje o dohadných položkách z titulu budoucího vyúčtování energií (správa nemovitostí), nákladů na právní služby, daně a účetnictví související se sledovaným obdobím.

11 Dotace

Nemá náplň.

12 Výnosy mimořádné svým objemem (Vyhláška, § 39, odst. 1g)

Minulé období bylo přerušeno MUZ.

Druh výnosů	Částka	
	Běžné období	Minulé období
Tržby z prodeje služeb (nájemné) - 603	72519	63283
Výnosy z finančního majetku	13200	0

13 Náklady mimořádné svým objemem (Vyhláška, § 39, odst. 1g)

Minulé období bylo přerušeno MUZ.

Druh nákladů	Částka	
	Běžné období	Minulé období
Spotřeba energií - 502	8382	8284
Správa, opravy a udržování budov - 511	3409	4156
Náklady na správu budov a související služby – 518	18537	17545

14 Odložená daň

Ve sledované období vznikl rozdíl mezi DZC a UZC u majetku. Společnost z důvodu zásady opatrnosti neúčtuje o vzniklé odložené daňové pohledávce.

15 Výdaje vynaložené za účetní období na výzkum a vývoj

Nemá náplň.

16 Mimobilanční údaje (nezahrnuté do rozvahy) – § 39, 6h

Nemá náplň.

17 Informace o neschopnosti pokračovat ve své činnosti

Účetní jednotka je schopna nepřetržitě pokračovat ve své činnosti a plnit své závazky. Z rozborů vyplývá, že neexistuje riziko neschopnosti. S ohledem na možné dopady opatření týkajících se COVID-19 účetní jednotka vyhodnotila, že je možný částečný pokles tržeb z pronájmu nemovitostí (hlavní činnosti) a následně hospodářského výsledku, ale není zpochybněn předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.

18 Přehled o peněžních tocích

Společnost nemá povinnost sestavovat přehled o peněžních tocích, výkaz nebyl sestaven.

19 Daň z příjmů

Za rok 2021 byla kalkulována na daň z příjmu ve výši 4 283 tis Kč.
Doměrky splatné daně z příjmů za minulá období se nevyskytují.



VÝROČNÍ ZPRÁVA

za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021

SUDOP Real a.s.

Praha, duben 2022



SUDOP Real a.s.

IČO: 01918958

**zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka
22954; den zápisu 31. říjen 2017**

Olšanská 2643/1a, Praha 3, PSČ 130 80

OBSAH:

1. Zpráva představenstva o podnikání společnosti a stavu jejího majetku v roce 2021
2. Účetní závěrka (oddělitelná příloha)
3. Zpráva o ovládacích vztazích (oddělitelná příloha)

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ÚVOD

Společnost SUDOP Real a.s. byla založena ve čtvrtém čtvrtletí 2017. Vykonává zejména činnosti v podobě správy, pronájmu a údržby vlastních nemovitostí. Předmětem činnosti je rovněž správa vlastních majetkových účastí.

Struktura vedení společnosti

Představenstvo

Ing. Jan Sellner	– předseda představenstva
Ing. František Lukeš	– místopředseda představenstva
Ing. Tomáš Sláma	– místopředseda představenstva
Ing. Jan Hromádka, CSc.	– člen představenstva
Ing. Stanislav Lín	– člen představenstva
Jakub Vosáhlo	– člen představenstva
JUDr. Jiří Hodek	– člen představenstva
Ing. Jan Kout	– člen představenstva

Dozorčí rada

Ing. Tomáš Slavíček	– předseda dozorčí rady
Ing. David Krása	– člen dozorčí rady

FINANČNÍ SITUACE A HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK ROKU 2021

Hospodářský výsledek po zdanění za rok 2021 je **31,155,000 Kč**.

Celková aktiva společnosti k 31.12.2021 jsou ve výši **563,090,000 Kč**.

Hodnota vlastního kapitálu společnosti k 31.12.2021 je ve výši **538,472,000 Kč**.

Meziroční srovnání výsledků společnosti:



ZMĚNY MAJETKOVÝCH ÚČASTÍ

V roce 2021 nenastaly žádné změny v rozsahu majetkových účastí společnosti SUDOP Real a.s.

ZAHRANIČNÍ ČINNOST

Společnost SUDOP Real a.s. nemá žádnou organizační složku v zahraničí.

OBLAST VÝZKUMU A VÝVOJE

V oblasti výzkumu a vývoje neměla společnost SUDOP Real a.s. v roce 2021 žádné aktivity.

OCHRANA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Při své činnosti společnost SUDOP Real a.s., stejně jako ostatní firmy ve skupině, respektuje zásady ochrany životního prostředí.

PRACOVNĚ PRÁVNÍ VZTAHY

Vzdělávací aktivity byly v roce 2021 orientovány převážně na jazykovou přípravu v kurzech angličtiny, prohlubování znalostí v oblasti výpočetní techniky a novou legislativu, zejména v otázkách daňové problematiky.

SKUTEČNOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

V období od rozvahového dne do data vypracování účetní závěrky nastaly dvě významné události, které mohou ovlivnit budoucí výsledky hospodaření

- Pokračující epidemie COVID-19
- Válečný konflikt na Ukrajině

Současná situace vytváří rizika, která se v konečném důsledku mohou projevit jako:

- pokles hodnot finančních či nefinančních aktiv
- přerušení dodavatelských a odběratelských vztahů či jiné narušení podnikatelské činnosti

Jelikož ekonomický dopad obou událostí není v současné době možné reálně odhadnout, společnost bude případné dopady dále pečlivě monitorovat. Nepřetržité trvání společnosti není ohroženo.

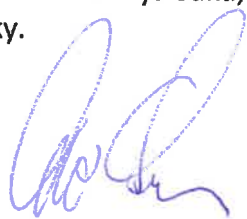
PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ V DALŠÍM OBDOBÍ

Společnost SUDOP Real a.s. bude nadále pokračovat v činnosti zaměřené na provoz, údržbu a pronajímání budov ve svém majetku.

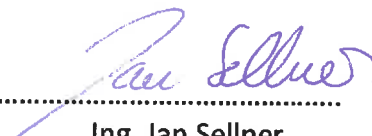
Na jednotlivých budovách budou probíhat lokální rekonstrukce vnitřních prostor pro potřeby udržitelnosti standardu nabízených nájemních ploch.

V lokalitě Červená skála v Husinci-Řeži, kde vlastní společnost rozvojové pozemky, ovlivní další vývoj nový územní plán obce. V případě, že bude územní plán schválen, je pravděpodobné, že se začne pracovat na územní studii v zóně I.

Sohledem na možné dopady opatření týkajících se COVID-19 účetní jednotka vyhodnotila, že je možný částečný pokles tržeb z pronájmu nemovitostí a následně hospodářského výsledku, ale není zpochybněn předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.



.....
Ing. Tomáš Sláma
místopředseda představenstva
SUDOP Real a.s.



.....
Ing. Jan Sellner
předseda představenstva
SUDOP Real a.s.

Zpráva o vztazích
podle § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech
za účetní období roku 2021

1) Ovládaná osoba

Ovládanou osobou je společnost SUDOP Real, a.s., se sídlem Olšanská 2643/1a, Praha 3, IČ: 01918958, zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 22955 (dále jen „Společnost“).

2) Ovládaající osoba

Osobou přímo ovládaající Společnost je společnost Q8 a.s., se sídlem Olšanská 2643/1a, 130 00 Praha 3, Žižkov, IČ: 610 58 513, zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3931.

3) Zpracovatel

Tuto zprávu o vztazích zpracovává statutární orgán Společnosti.

4) Struktura vztahů

Struktura vztahů mezi Společností a ovládaající osobou a osobami ovládanými stejnou ovládaající osobou je uvedena na schématu, které tvoří přílohu č. 1 této zprávy o vztazích.

5) Úloha ovládané osoby

Společnost se zaměřuje na výkon činností v souladu se svým předmětem činnosti a podnikání zapsaným v obchodním rejstříku. V rámci podnikatelského seskupení je Společnost samostatná a její podnikatelská činnost je řízena pouze statutárním orgánem Společnosti. Ze strany ovládaající osoby je vliv uplatňován výhradně způsobem uvedeným v bodu 6.

6) Způsob a prostředky ovládání

Ovládaající osoba, vykonává svůj vliv pouze výkonem běžných akcionářských práv, které plynou ze zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOK“) a stanov Společnosti.

Ve vztahu k ovládaným osobám Společnost uplatňuje svůj vliv rovněž pouze výkonem běžných práv akcionáře. Společnost do řízení ovládaných osob nezasahuje. Podnikání ovládaných osob je řízeno pouze statutárními orgány ovládaných osob.

7) Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládaající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu Společnosti zjištěného podle účetní závěrky za účetní období bezprostředně předcházející účetnímu období, za něž se zpracovává zpráva o vztazích

Ve sledovaném účetním období neučinila Společnost žádné jednání na popud nebo v zájmu ovládaající osoby nebo jí ovládaných osob, které by přesáhlo 10% vlastního kapitálu Společnosti zjištěného z účetní závěrky za účetní období bezprostředně předcházející účetnímu období, za něž se zpracovává tato zpráva.

8) Přehled vzájemných smluv mezi Společností a ovládaající osobou a mezi osobami ovládanými ve sledovaném účetním období

SUDOP GROUP a.s., se sídlem Olšanská 2643/1a, Praha 3

- *Nájemní smlouva ze dne 19.1.2021*
- *Smlouva o úvěru č. 93499189 ze dne 29.5.2019*
- *Smlouva o dlouhodobém úvěru č. 93499199 ze dne 21.9.2020*



SUDOP PRAHA a.s., se sídlem Olšanská 2643/1a, Praha 3

- Nájemní smlouva ze dne 29.1.2021
- Nájemní smlouva HK ze dne 26.3.2020
- Nájemní smlouva na parkování HK ze dne 12.5.2020

PragueInvest s.r.o., se sídlem Olšanská 2643/1a, Praha 3

- Smlouva o dílo z 29.9.2021
- Smlouva o dílo z 29.9.2021
- Smlouva o dílo na objekt Husitská ze dne 30.4.2021
- Smlouva o dílo na objekt Podbabská ze dne 31.5.2021
- Smlouva o dílo na 5. a 6. patro z 1.7.2021
- Smlouva o dílo na 5A a soc. zařízení ze dne 1.7.2021
- Dodatek č. 4 smlouva o správě nemovitosti ze dne 20.9.2021
- Dodatek č. 5 smlouva o správě nemovitosti ze dne 17.12.2021
- Dodatek č. 1 ke smlouvě o nájmu prostor k podnikání ze dne 22.11.2021
- Nájemní smlouva Olomouc ze dne 9.3.2021
- Nájemní smlouva Praha ze dne 9.3.2021

Ateliér 4 s.r.o., se sídlem Podhorská 377/20, 466 01 Jablonec nad Nisou

- Příkazní smlouva ze dne 1.6.2021

Rezidence Churchill s.r.o., se sídlem Olšanská 2643/1a, Praha 3

- Příkazní smlouva ze dne 16.12.2021
- Smlouva o zajištění souhlasu vlastníka s umístěním sídla ze dne 11.12.2020
- Dodatek č. 1 ke Smlouvě o zajištění souhlasu vlastníka s umístěním sídla ze dne 30.3.2021

Rezidence Na Palouku s.r.o., Olšanská 2643/1a, Praha 3

- Smlouva o zajištění souhlasu s umístěním sídla ze dne 1.1.2019
- Dodatek č. 1 ke smlouvě o zajištění souhlasu s umístěním ze dne 30.3.2021

IPSUM CZ s.r.o., se sídlem Olšanská 2643/1a, Praha 3

- Nájemní smlouva ze dne 18.1.2021

SITCO center a.s., se sídlem Olšanská 2643/1a, Praha 3

- Nájemní smlouva z 30.11.2021

KOMOVIA s.r.o., se sídlem Olšanská 2643/1a, Praha 3

- Nájemní smlouva ze dne 18.1.2021
- Dodatek č. 1 k nájemní smlouvě ze dne 16.12.2021

Alfa 04 a.s., se sídlem Jašíkova 6, Bratislava 821 03

- Smlouva o zajištění Poskytování administrativních služeb z 24.7.2020

PUDIS a.s., se sídlem Podbabská 20, 160 00 Praha 6

- Nájemní smlouva ze dne 26.6.2021
- Dodatek č. 1 z nájemní smlouvy na parkovné ze dne 5.3.2021

SUDOP Consulting and Information Technology a.s., se sídlem Olšanská 2643/1a, Praha 3

- Dodatek č. 1 k nájemní smlouvě ze dne 30.7.2021
- Dodatek č. 2. k nájemní smlouvě ze dne 25.11.2021
- Nájemní smlouva ze dne 18.1.2021

Consulting and IT Technology Services s.r.o., se sídlem Olšanská 2643/1a, Praha 3

- Nájemní smlouva ze dne 18.1.2021

BC Argentinská se sídlem, Olšanská 2643/1a, Praha 3

- Smlouva o zajištění souhlasu vlastníka s umístěním sídla ze dne 1.1.2019
- Dodatek č. 1 ke Smlouvě o zajištění souhlasu vlastníka s umístěním sídla ze dne 30.3.2021

BIM Consulting s.r.o., se sídlem Olšanská 2643/1a, Praha 3

- Nájemní smlouva ze dne 18.1.2021

Ecological Consulting a.s., se sídlem Legionářská 1085/8, Olomouc

- Nájemní smlouva ze dne 27.1.2021

MORAVIA CONSULT Olomouc, a.s., se sídlem Legionářská 1085/8, Olomouc

- Nájemní smlouva ze dne 27.1.2021
- Dodatek k nájemní smlouvě č. 1 ze dne 30.4.2021

MPI Projekt s.r.o., se sídlem Olšanská 2643/1a, Praha 3

- Smlouva o zajištění souhlasu s umístěním sídla ze dne 27.9.2018

ORBIT s.r.o., se sídlem Olšanská 2643/1a, Praha 3

- Smlouva o zajištění souhlasu s umístěním sídla ze dne 15.8.2019

Q8 a.s., se sídlem Olšanská 2643/1a, Praha 3

- Smlouva o zajištění souhlasu s umístěním sídla ze dne 27.12.2017
- Dodatek č. 1 ke smlouvě o zajištění souhlasu s umístěním ze dne 3.3.2021

SUDOP Development a.s., se sídlem Olšanská 2643/1a, Praha 3

- Smlouva o zajištění souhlasu s umístěním sídla ze dne 1.1.2019
- Dodatek č. 1 ke smlouvě o zajištění souhlasu s umístěním ze dne 3.3.2021

SUDOP EU a.s., se sídlem Olšanská 2643/1a, Praha 3

- Nájemní smlouva ze dne 18.1.2021

SUDOP Invest a.s., se sídlem Olšanská 2643/1a, Praha 3

- Nájemní smlouva ze dne 18.1.2021

SUDOP Energo s.r.o., se sídlem Olšanská 2643/1a, Praha 3

- Smlouva o zajištění souhlasu s umístěním sídla ze dne 1.1.2021

Corporate Holding a.s., se sídlem Olšanská 2643/1a, Praha 3

- Smlouva o zajištění souhlasu s umístěním sídla ze dne 1.1.2019
- Dodatek č. 1 ke smlouvě o zajištění souhlasu s umístěním ze dne 3.3.2021

GeoTech-GS, a.s., se sídlem Chmelová 2920/6, Praha 6

- Nájemní smlouva ze dne 27.1.2021
- Nájemní smlouva Brno ze dne 18.6.2019

9) Výhody, nevýhody a rizika plynoucí ze vztahů mezi Společností a ovládaající osobou a osobami ovládanými stejnou osobou

Statutární orgán Společnosti má za to, že ze vztahů k ovládaající osobě a k osobám ovládaným stejnou ovládaající osobou nevyplynou pro Společnost žádné nevýhody a z těchto vztahů nevyplynou pro Společnost ani žádná rizika. Výhody naopak statutární orgán Společnosti spatřuje v možnostech případné spolupráce, které lze využít při výkonu činnosti Společnosti.

10) Újma vzniklá ze vztahů mezi Společností a ovládaající osobou a osobami ovládanými stejnou osobou

V souvislosti s těmito vztahy nevznikla Společnosti žádná újma, která by měla být vyrovnávána podle § 71 a 72 ZOK.

V Praze dne 22.2. 2022



Ing. Jan Sellner
Předseda představenstva
SUDOP Real a.s.



Jakub Vosáhlo
Člen představenstva
SUDOP Real a.s.