

Zpráva

nezávislého auditora



k ověření účetní závěrky za rok 2022

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
vločka 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.

Obsah

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 společnosti **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 31.12.2022, 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. 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 31.12.2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2022 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: 18.4.2023



(Podpis auditora)



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 31.12.2022
v celých tisících CZK

Rozvaha Úč POD 1-01

Název a sídlo účetní jednotky


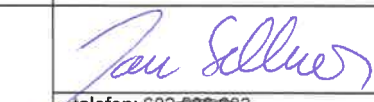
SUDOP Real a.s.
Olšanská 2643/1a
Praha
13000

Čís. ř.	IKF	Rok	Měsíc	IČ
01	801095	2022		01918958

označ. a	AKTIVA b	řád. c	Běžné účetní období			Minulé účetní období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	AKTIVA CELKEM	001	846 804	-171 020	675 784	563 090
B.	Stálá aktiva	003	758 993	-166 948	592 045	547 668
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	492 280	-166 948	325 332	288 402
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	446 150	-148 854	297 296	229 174
B.II.1.1.	Pozemky	016	58 663	0	58 663	60 996
B.II.1.2.	Stavby	017	387 487	-148 854	238 633	168 178
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	27 476	-17 677	9 799	8 088
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019	368	-368	0	0
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020	668	-49	619	633
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	021	131	-49	82	96
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	17 618	0	17 618	50 507
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	2 017	0	2 017	3 349
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	15 601	0	15 601	47 158
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	266 713	0	266 713	259 266
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	266 713	0	266 713	259 266
C.	Oběžná aktiva	037	87 787	-4 072	83 715	15 420
C.II.	Pohledávky	046	17 145	-4 072	13 073	3 373
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047	409	0	409	348
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	052	409	0	409	348
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054	409	0	409	348
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	16 736	-4 072	12 664	3 025
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	5 670	-4 072	1 598	1 045
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	11 066	0	11 066	1 980
C.II.2.4.3.	Stát-daňové pohledávky	064	4 687	0	4 687	1 012
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	3 229	0	3 229	975
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066	0	0	0	-7
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	3 150	0	3 150	0
C.IV.	Peněžní prostředky	071	70 642	0	70 642	12 047
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	74	0	74	63
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	073	70 568	0	70 568	11 984
D.	Časové rozlišení aktiv	074	24	0	24	2
D.1.	Náklady příštích období	075	24	0	24	2
	Kontrolní číslo AKTIVA	999	3 880 248	-837 055	3 043 193	2 538 373



označ. a	PASIVA b	řád. c	Běžné účetní období	minulé úč. období
			Netto 5	Netto 6
	PASIVA CELKEM	078	675 784	563 090
A.	Vlastní kapitál	079	650 788	538 472
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	199 067	131 620
A.II.2.	Kapitálové fondy	086	199 067	131 620
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	087	181 175	121 175
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	088	28 129	20 682
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	404 312	373 157
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	096	404 312	373 157
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	098	44 869	31 155
B.+C.	Cizí zdroje	100	24 996	24 618
B.	Rezervy	101	7 500	0
B.2.	Rezerva na daň z příjmu	103	7 500	0
C.	Závazky	106	17 496	24 618
C.I.	Dlouhodobé závazky	107	79	10 236
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	113	79	62
C.I.9.	Závazky - ostatní	118	0	10 174
C.I.9.3.	Jiné závazky	121	0	10 174
C.II.	Krátkodobé závazky	122	17 417	14 382
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	128	7 205	10 387
C.II.8.	Závazky ostatní	132	10 212	3 995
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	133	457	299
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	135	165	97
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	136	407	251
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	137	5 630	440
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	138	1 771	1 064
C.II.8.7.	Jiné závazky	139	1 782	1 844
	Kontrolní číslo PASIVA	999	2 885 042	2 391 612

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)
20.04.2023	Ing. Jan Sellner	Aleš Vacovský	Ing. Jan Sellner
			
			telefon: 602 686 693



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

k 31.12.2022
v celých tisících CZK

ÚČ POD 2-01

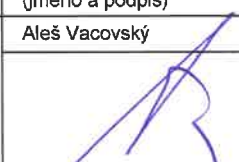

Název a sídlo účetní jednotky
SUDOP Real a.s.
Olšanská 2643/1a
Praha
13000

Čís. ř.	IKF	Rok	Měsíc	IČ
01	803095	2022		01918958

označ. a	TEXT b	řad. c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	76 955	72 998
A.	Výkonová spotřeba	03	34 833	30 810
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	05	11 051	8 814
A.3.	Služby	06	23 782	21 996
D.	Osobní náklady	09	13 267	6 970
D.1.	Mzdové náklady	10	9 508	5 151
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	3 759	1 819
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	3 425	1 815
D.2.2.	Ostatní náklady	13	334	4
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	14 243	11 070
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	14 319	10 994
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	14 319	10 994
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	-76	76
III.	Ostatní provozní výnosy	20	30 684	8
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	30 331	8
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	353	0
F.	Ostatní provozní náklady	24	8 208	1 863
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	4 695	220
F.3.	Daně a poplatky	27	344	339
F.5.	Jiné provozní náklady	29	3 169	1 304
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	37 088	22 293
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31	14 220	13 200
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	14 220	13 200
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	1 089	0
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	1 089	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	19	264
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	19	264
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	0	2
K.	Ostatní finanční náklady	47	9	6
*	Finanční výsledek hospodaření	48	15 281	12 932
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	52 369	35 225



označ. a	TEXT b	řad. c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
L.	Daň z příjmů	50	7 500	4 070
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	7 500	4 070
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	44 869	31 155
***	Výsledek hospodaření za účetní období	55	44 869	31 155
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	122 948	86 208
	Kontrolní číslo	99	646 273	430 303

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)
20.04.2023	Ing. Jan Sellner	Aleš Vacovský	Ing. Jan Sellner
			
			telefon: 602 586 693



SUDOP Real a.s.

PŘÍLOHA

tvořící součást účetní závěrky
za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022

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:

20. 4. 2023

Ing. Jan Sellner, předseda představenstva

Jméno a příjmení

Podpis



PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE V PLNÉM ROZSAHU-STŘEDNÍ ÚJ



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. 2022 do 31. 12. 2022
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 2022 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
JAKUB VOSÁHLO, dat. nar. 26. července 1978
LUDEK POKORNÝ, dat. nar. 10. srpna 1970 – od 01. června 2022

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 řídicích, kontrolních, případně správních orgánů (Vyhláška – § 39b, odst. 6d)

Účetní jednotka neuvádí údaje o odměnách členům řídicích, kontrolních a správních orgánů. Průměrný přepočtený počet činí 3 přičemž statutární orgány se do tohoto nepočítají (9).

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	12	9508	3425	334

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. 2022 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 pod 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 Příchovky 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)	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 skutečnost má 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 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 odpisování 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 uplatněný 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:

Nemá náplň.

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)

Společnost prověřila všechny případné oblasti a z prověrky vyplynulo, že mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky nenastaly žádné významné události, které by měly za následek výraznou změnu obrazu účetní jednotky a to nejsou ani očekávány – viz písemné vyjádření vedení společnosti.



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 a vyňala část pozemků z půdního fondu
- průběžně investuje formou technického zhodnocování do stávajícího majetku, ke konci sledovaného období zůstávají nezařazené investice ve výši 15 601 tis Kč (MO bylo 47 158 tis Kč).

Pořizovací cena	Stav k 31.12.2021	Přírůstky 2022	Úbytky 2022	Stav k 31.12.2022
Pozemky	60996	344	2677	58663
Stavby	306652	84636	3800	387487
Hmotné movité věci a jejich soubory	23621	3856	0	27476
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	3349	0	1331	2017
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	47158	61754	93311	15601
CELKEM	442 812	150 590	101 119	492 280

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 31.12.2021	Přírůstky 2022	Úbytky 2022	Stav k 31.12. 2022
Pozemky	0	0	0	0
Stavby	138475	14179	0	148874
Hmotné movité věci a jejich soubory	15533	16092144	0	17677
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	368	0	0	368
Pěstitelské celky trvalých porostů	35	14	0	49
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	154 411	16 106 337	0	156 968



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 31.12.2021	Přírůstky 2022	Úbytky 2022	Stav k 31.12.2022
Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	259266	7447	0	266713
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	259 266	7 447	0	266 713

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 31.12.2022

Podíly – účetní jednotka	iČ	Vlastnický podíl na ZK v %	Vlastní kapitál k 31.12.2022*
SERVICE PARK a.s.	27233596	66	111 320
BC Argentinská s.r.o.	28441532	100	182 135
PragueInvest s.r.o.	63991730	100	11 107

- 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)

6.1 Pohledávky

Z běžných obchodních vztahů. Společnost má vytvořenou opravnou položku k pohledávkám z titulu rizika nezaplacení v celkové výši 4 072 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	101
Daň z příjmů vybíraná srážkou	0
Daň z přidané hodnoty	101
Daň silniční	0
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 v tis Kč

SUDOP Real a.s. Detail výkazu rozvahy aktiv a pasiv A. (079) - Vlastní kapitál						
Č. řádku	Kód	Název	Brutto	Korekce	Netto	Minulé období
079	A.	Vlastní kapitál	707 774,00	0,00	707 774,00	650 788,00
080	A.I.	Základní kapitál	2 540,00	0,00	2 540,00	2 540,00
084	A.II.	Ážio a kapitálové fondy	199 067,00	0,00	199 067,00	199 067,00
095	A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	449 181,00	0,00	449 181,00	404 312,00
098	A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	56 986,00	0,00	56 986,00	44 869,00

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	0	7300	0	7300
Rezerva na dovolenou a odměny	0	0	0	0
Jiná rezerva	0	0	0	0
CELKEM	0	7 300	0	7 300

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

Společnost čerpá dotace:

KU-CH2-027 - Usedlost Krenovka na pražském Žižkově - nové centrum pro současné umění a komunitu“ v rámci Programu Kultura financovaného z Fondů EHP 2014-2021 ve schválené výši grantu 6 625 tis Kč.

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

Druh výnosů	Částka	
	Běžné období	Minulé období
Tržby z prodeje služeb (nájemné) - 603	72 087	72 519
Výnosy z finančního majetku	14 220	13 200

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

Druh nákladů	Částka	
	Běžné období	Minulé období
Spotřeba energií - 502	10 059	8 382
Správa, opravy a udržování budov - 511	3 303	3 409
Náklady na správu budov a související služby – 518	20 432	18 537

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 pokračující dopady opatření týkajících se COVID-19 a také na budoucí dopady válečného konfliktu na Ukrajině účetní jednotka vyhodnotila, že je možný částečný pokles výnosů z finančního majetku a následně hospodářského výsledku. Není ale 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 2022 byla kalkulována rezerva na daň z příjmu ve výši 7 500 tis Kč.
Doměrky splatné daně z příjmů za minulá období se nevyskytují.



VÝROČNÍ ZPRÁVA

za období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022

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 2022
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
Luděk Pokorný	– člen představenstva

Dozorčí rada

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

FINANČNÍ SITUACE A HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK ROKU 2022

Hospodářský výsledek po zdanění za rok 2022 je **44,869,000 Kč**.

Celková aktiva společnosti k 31.12.2022 jsou ve výši **675,784,000 Kč**.

Hodnota vlastního kapitálu společnosti k 31.12.2022 je ve výši **650,788,000 Kč**.

Meziroční srovnání výsledků společnosti:



ZMĚNY MAJETKOVÝCH ÚČASTÍ

V roce 2022 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 2022 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 2022 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 nastala významná událost, která může ovlivnit budoucí výsledky hospodaření

- Pokračující 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 této skutečnosti není v současné době možné reálně odhadnout, společnost bude případné dopady dále pečlivě monitorovat. Nepřetržitě 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 (zejména na budově Olšanská) budou nadále probíhat rekonstrukce vnitřních prostor pro potřeby udržitelnosti standardu nabízených nájemních ploch.

S ohledem na zdražení cen elektrické energie a tepla je přes všechna úsporná opatření možný určitý dopad do hospodářského výsledku, ale není zpochybněn předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.



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



Jakub Vosáho
člen představenstva
SUDOP Real a.s.

Zpráva o vztazích
podle § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech
za účetní období roku 2022

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) Ovládající osoba

Osobou přímo ovládající 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 ovládající osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající 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 ovládající osoby je vliv uplatňován výhradně způsobem uvedeným v bodu 6.

6) Způsob a prostředky ovládnání

Ovládající 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 řízenou pouze statutárními orgány ovládaných osob.

7) Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající 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 ovládající 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 ovládající osobou a mezi osobami ovládanými ve sledovaném účetním období**

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

- Dodatek č. 1 k Nájemní smlouvě SREANS21009, ze dne 31.10.2022
- Nájemní smlouva ze dne 19.1.2021
- Smlouva o dlouhodobém úvěru č. 93499199 ze dne 21.9.2020
- Kupní smlouva (2BD 1362) ze dne 1.3.2022
- Kupní smlouva (4AN 4520) ze dne 1.3.2022
- Kupní smlouva (5AL 3070) ze dne 1.3.2022
- Kupní smlouva (6AR 2964) ze dne 1.3.2022
- Kupní smlouva (7AY 2767) ze dne 1.3.2022

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

- Dodatek č. 3 k Nájemní smlouvě SREANS21018, ze dne 1.6.2022
- Dodatek č. 2 k Nájemní smlouvě SREANS21018, ze dne 28.2.2022
- Dodatek č. 1 k Nájemní smlouvě SREANS21018, ze dne 1.1.2022
- 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

- Dodatek č. 7 smlouva o správě nemovitostí ze dne 29.12.2022
- Dodatek č. 6 smlouva o správě nemovitostí ze dne 13.6.2022
- Smlouva o dílo ze dne 2.5.2022
- Dodatek č. 2 k Nájemní smlouvě SREANS21024, ze dne 31.3.2022
- Smlouva o dílo ze dne 3.1.2022
- Smlouva o dílo ze dne 3.1.2022
- Dodatek č. 5 smlouva o správě nemovitostí ze dne 17.12.2021
- 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. 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

- Dodatek č. 2 k Příkazní smlouvě, ze dne 19.12.2022

- *Dodatek č. 1 k Příkazní smlouvě, ze dne 28.2.2022*
- *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*

SITCO Cyber Security Group, a.s. se sídlem Olšanská 2643/1a, Praha 3

(od 11/2022 Novicom Group a.s.)

- *Smlouva o zajištění souhlasu s umístěním sídla SREAOS22001 ze dne 1.4.2022*

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

(od 11/2022 ITCON Group a.s.)

- *Smlouva o zajištění souhlasu s umístěním sídla SREAOS22002 ze dne 1.4.2022*

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 Jašikova 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. 5 k Nájemní smlouvě SREANS21002, ze dne 31.8.2022*
- *Dodatek č. 4 k Nájemní smlouvě SREANS21002, ze dne 24.6.2022*
- *Dodatek č. 3 k Nájemní smlouvě SREANS21002, ze dne 31.1.2022*

- *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

- *Smlouva o umístění sídla SREAOS22003 ze dne 12.5.2022*
- *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

- *Smlouva o umístění sídla SREAOS22004 ze dne 24.5.2022*
- *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

- *Dodatek č. 2 k nájemní smlouvě SREANS21016, ze dne 2.9.2022*
- *Dodatek č. 1 k nájemní smlouvě SREANS21016, ze dne 30.4.2021*
- *Nájemní smlouva ze dne 27.1.2021 - Olomouc*
- *Nájemní smlouva ze dne 11.9.2003 – Valašské Meziříčí*

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 poskytnutí dobrovolného příplatku mimo základní kapitál společnosti ze dne 7.3.2022*
- *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

- Dodatek č. 1 k nájemní smlouvě SREANS21001, ze dne 28.2.2022
- 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

GeoTec-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

STOSMOL, s.r.o., se sídlem U Cukrovaru 509/4, Krásné Březno, Ústí ad Labem

- Nájemní smlouva SREANS22011 ze dne 1.11.2022

Networked se sídlem Olšanská 2643/1a, Praha 3

- Smlouva o zajištění souhlasu s umístěním sídla SREAOS22007 ze dne 11.8.2022

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

Statutární orgán Společnosti má za to, že ze vztahů k ovládací osobě a k osobám ovládaným stejnou ovládací osobou nevyplývají pro Společnost žádné nevýhody a z těchto vztahů nevyplývají 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 ovládací 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 9. 3. 2023



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



Mgr. Jakub Vosáhlo
Člen představenstva
SUDOP Real a.s.