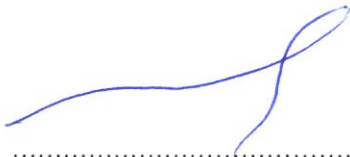


AB Modřice, a.s.

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA ROK KONČÍCÍ
31. 12. 2022

Předkládá představenstvo společnosti
AB Modřice, a.s.



Ing. Luděk Marek
předseda představenstva



Ing. Mgr. Judita Říhová
členka představenstva

V Praze dne 23. února 2023

OBSAH

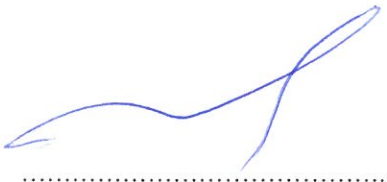
- I. OBECNÁ ČÁST**
- II. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA**
- III. ZPRÁVA O VZTAZÍCH**

I. OBECNÁ ČÁST


Základní údaje o společnosti

Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti

Předkládá představenstvo společnosti
AB Modřice, a.s.



Ing. Luděk Marek
předseda představenstva



Ing. Mgr. Judita Říhová
členka představenstva

V Praze dne 23. února 2023

Základní údaje o společnosti

AB Modřice, a.s.

se sídlem: Pobřežní 665/21, Karlín, 186 00 Praha 8

IČ: 06689299

DIČ: CZ 06689299

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod sp. zn.: B 23074

Předmět činnosti společnosti:

- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Předmět podnikání společnosti je:

- Zprostředkování obchodu a služeb
- Velkoobchod a maloobchod
- Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály
- Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí
- Pronájem a půjčování věcí movitých
- Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků
- Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy
- Mimoškolní výchova a vzdělávání, pořádání kurzů, školení, včetně lektorské činnosti

Společnost nemá zahraniční organizační složku v jiném státě.

Společnost nemá žádné zaměstnance.

Společnost dále nemá aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

Společnost dlouhodobě propaguje prospěšné aktivity, ekologii a společenskou odpovědnost.

Orgány společnosti

Představenstvo

Předseda: Ing. Luděk Marek

Člen: Ing. Mgr. Judita Říhová

Člen: Ing. Pavel Kuropata

Dozorčí rada

Předseda Ing. Martin Diviš, MBA

Člen: Mag. Christoph Rath

Člen: Ing. Petr Matlach

II. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

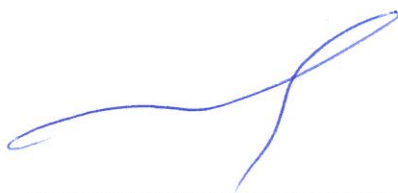
ROZVAHA

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Předkládá představenstvo společnosti
AB Modřice, a.s.



.....
Ing. Luděk Marek
předseda představenstva



.....
Ing. Mgr. Judita Říhová
členka představenstva

V Praze dne 23. února 2023

**Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti
společnosti AB Modřice, a.s.
a o stavu jejího majetku za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022**

Společnost AB Modřice, a.s. (dále jen „společnost“) vznikla dne 20. 12. 2017 zápisem do Obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, pod spisovou značkou B 23074.

Společnost získala do svého majetku budovu Celetná 25, Praha 1 na základě kupní smlouvy ze dne 11.7.2022 od Kooperativy pojišťovny, a.s., Vienna Insurance Group. Tato budova bude zrekonstruována a dojde k její konverzi na hotel.

V roce 2022 byla podepsána nájemní smlouva s hotelovým operátorem a dále smlouva s generálním projektantem a smlouva na služby projektového managementu. Byla realizována projekční fáze studie. Celkové náklady na daný projekt za rok 2022 byly 1 863 tis. Kč bez DPH.

Pro rok 2023 jsou plánované práce na projekční fázi dokumentace pro sloučené územní a stavební řízení. Náklady projektu jsou pro rok 2023 odhadovány ve výši 6 400 tis. Kč bez DPH.

Společnost vykázala k 31. 12. 2022 ztrátu ve výši 495 tis. Kč.

Zpracováno v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů

ROZVAHA
v plném rozsahu
ke dni **31. 12. 2022**
(v celých tisících Kč)

IČ 06689299

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

AB Modřice, a.s.

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

Pobřežní 665/21

Karlín

186 00 Praha 8

| Označení a | AKTIVA b | Číslo řádku c | Běžné účetní období | | | Minulé úč.ob. |
|---------------|---|---------------------|---------------------|-------------|----------------|---------------|
| | | | Brutto 1 | Korekce 2 | Netto 3 | Netto 4 |
| | AKTIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.) | 001 | 229 893 | -993 | 228 900 | 9 751 |
| B. | Stálá aktiva (B.I. + B.II. + B.III.) | 003 | 169 506 | -993 | 168 513 | 0 |
| B.II. | Dlouhodobý hmotný majetek (součet B.II.1. až B.II.5.2.) | 014 | 169 506 | -993 | 168 513 | 0 |
| 1. | Pozemky a stavby | 015 | 165 800 | -993 | 164 807 | 0 |
| 1.1. | Pozemky | 016 | 46 700 | 0 | 46 700 | 0 |
| 1.2. | Stavby | 017 | 119 100 | -993 | 118 107 | 0 |
| 5. | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek | 024 | 3 706 | 0 | 3 706 | 0 |
| 5.2. | Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek | 026 | 3 706 | 0 | 3 706 | 0 |
| C. | Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.) | 037 | 60 320 | 0 | 60 320 | 9 748 |
| C.II. | Pohledávky (C.II.1 + C.II.2) | 046 | 460 | 0 | 460 | 12 |
| 2. | Krátkodobé pohledávky | 057 | 460 | 0 | 460 | 12 |
| 2.1. | Pohledávky z obchodních vztahů | 058 | 141 | 0 | 141 | 0 |
| 2.4. | Pohledávky ostatní | 061 | 319 | 0 | 319 | 12 |
| 4.3. | Stát – daňové pohledávky | 064 | 319 | 0 | 319 | 0 |
| 4.5. | Dohadné účty aktivní | 066 | 0 | 0 | 0 | 12 |
| C.IV. | Peněžní prostředky | 071 | 59 860 | 0 | 59 860 | 9 736 |
| 2. | Peněžní prostředky na účtech | 073 | 59 860 | 0 | 59 860 | 9 736 |
| D. | Časové rozlišení aktiv (D.1. + D.2. + D.3.) | 074 | 67 | 0 | 67 | 3 |
| 1. | Náklady příštích období | 075 | 67 | 0 | 67 | 3 |

| Označení a | PASIVA b | Číslo řádku c | Stav v běžném účetním období 5 | Stav v minulém účetním období 6 |
|----------------|--|---------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| | PASIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.) | 078 | 228 900 | 9 751 |
| A. | Vlastní kapitál (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V. + A.V.I.) | 079 | 225 056 | 9 751 |
| A.I. | Základní kapitál (A.I.1. + A.I.2. + A.I.3.) | 080 | 10 000 | 10 000 |
| 1. | Základní kapitál | 081 | 10 000 | 10 000 |
| A.II. | Ážio a kapitálové fondy (součet A.II.1. + A.II.2.) | 084 | 215 800 | 0 |
| 2. | Kapitálové fondy | 086 | 215 800 | 0 |
| 2.1. | Ostatní kapitálové fondy | 087 | 215 800 | 0 |
| A.IV. | Výsledek hospodaření minulých let (+) (A.IV.1. + A.IV.2. + A.IV.3.) | 095 | -249 | -178 |
| 1. | Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-) | 096 | -249 | -178 |
| A.V. | Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) | 098 | -495 | -71 |
| B. + C. | Cizí zdroje (součet B. + C.) | 100 | 3 844 | 0 |
| C. | Závazky (C.I. + C.II.) | 107 | 3 844 | 0 |
| C.I. | Dlouhodobé závazky (součet C. I.1. až C.I.9.) | 108 | 3 580 | 0 |
| 3. | Dlouhodobé přijaté zálohy | 113 | 3 538 | 0 |
| 8. | Odložený daňový závazek | 118 | 42 | 0 |
| C.II. | Krátkodobé závazky (součet C. II.1. až C.II.8.) | 123 | 264 | 0 |
| 3. | Krátkodobé přijaté zálohy | 128 | 23 | 0 |
| 4. | Závazky z obchodních vztahů | 129 | 161 | 0 |
| 8. | Závazky ostatní | 133 | 80 | 0 |
| 8.6. | Dohadné účty pasivní | 139 | 80 | 0 |
| D. | Časové rozlišení pasív (D.1. + D.1.) | 141 | 0 | 0 |

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**v plném rozsahu****ke dni 31. 12. 2022**

(v celých tisících Kč)

IČ 06689299

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

AB Modřice, a.s.

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

Pobřežní 665/21

Karlín

186 00 Praha 8

| Označení a | TEXT b | Číslo řádku c | Skutečnost v účetním období | |
|---------------|---|---------------------|-----------------------------|------------|
| | | | běžném 1 | minulém 2 |
| I. | Tržby z prodeje výrobků a služeb | 01 | 1 531 | 0 |
| A. | Výkonová spotřeba (součet A.1. až A.3.) | 03 | 2 252 | 79 |
| 2. | Spotřeba materiálu a energie | 05 | 236 | 0 |
| 3. | Služby | 06 | 2 016 | 79 |
| C. | Aktivace (-) | 08 | 124 | 0 |
| E. | Úpravy hodnot v provozní oblasti (součet E.1. až E.3.) | 14 | 993 | 0 |
| E. 1. | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku | 15 | 993 | 0 |
| 1.1. | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé | 16 | 993 | 0 |
| III. | Ostatní provozní výnosy (součet III.1 až III.3.) | 20 | 24 | 0 |
| 3. | Jiné provozní výnosy | 23 | 24 | 0 |
| F. | Ostatní provozní náklady (součet F.1. až F.5.) | 24 | 247 | 3 |
| 3. | Daně a poplatky | 27 | 14 | 3 |
| 5. | Jiné provozní náklady | 29 | 233 | 0 |
| * | Provozní výsledek hospodaření (+/-) | 30 | -1 813 | -82 |
| VI. | Výnosové úroky a podobné výnosy (součet VI.1 + VI.2.) | 39 | 1 363 | 13 |
| 2. | Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy | 41 | 1 363 | 13 |
| K. | Ostatní finanční náklady | 47 | 3 | 2 |
| * | Finanční výsledek hospodaření (+/-) | 48 | 1 360 | 11 |
| ** | Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) | 49 | -453 | -71 |
| L. | Daň z příjmů | 50 | 42 | 0 |
| 2. | Daň z příjmů odložená (+/-) | 52 | 42 | 0 |
| ** | Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) | 53 | -495 | -71 |
| *** | Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) | 55 | -495 | -71 |
| | Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII. | 56 | 2 918 | 13 |

AB Modřice, a.s.

Přehled o změnách vlastního kapitálu za rok 2022

(V tisících Kč)

Sídlo společnosti: Pobřežní 665/21, Karlín, 186 00 Praha 8

IČO: 06689299

| | Základní kapitál | Ostatní kapitálové fondy | Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-) | Výsledek hospodaření běžného účetního období | Celkem |
|-----------------------------------|------------------|--------------------------|--|--|---------|
| ZÚSTATEK K 1. 1. 2021 | 10 000 | | -136 | -42 | 9 822 |
| Převod výsledku hospodaření | | | -42 | 42 | |
| Výsledek hospodaření za běžný rok | | | | -71 | -71 |
| Ostatní změny | | | | | |
| ZÚSTATEK K 31. 12. 2021 | 10 000 | | -178 | -71 | 9 751 |
| ZÚSTATEK K 1. 1. 2022 | 10 000 | | -178 | -71 | 9 751 |
| Převod výsledku hospodaření | | | -71 | 71 | |
| Výsledek hospodaření za běžný rok | | | | -495 | -495 |
| Ostatní změny *) | | 215 800 | | | 215 800 |
| ZÚSTATEK K 31. 12. 2022 | 10 000 | 215 800 | -249 | -495 | 225 056 |

*) Ostatní změny jsou popsány v bodu 2.5. přílohy účetní závěrky

Příloha
účetní závěrky
k 31. prosinci 2022

AB Modřice, a.s.

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2022

(v tisících Kč)

| | |
|---|---|
| 1. OBECNÝ OBSAH | 4 |
| 1.1. Založení a charakteristika společnosti..... | 4 |
| 1.2. Východiska pro přípravu účetní závěrky..... | 5 |
| 1.3. Důležité účetní metody..... | 5 |
| (a) Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek..... | 5 |
| (b) Přepočty cizích měn..... | 5 |
| (c) Účtování výnosů a nákladů..... | 6 |
| (d) Daň z příjmů | 6 |
| 1.4. Konsolidace | 6 |
| 1.5. Změna účetních metod a postupů..... | 6 |
| 2. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE | 7 |
| 2.1. Dlouhodobý majetek | 7 |
| (a) Dlouhodobý hmotný majetek..... | 7 |
| 2.2. Pohledávky z obchodních vztahů | 7 |
| 2.3. Stát – daňové pohledávky..... | 7 |
| 2.4. Náklady příštích období | 7 |
| 2.5. Vlastní kapitál..... | 8 |
| (a) Základní kapitál | 8 |
| (b) Ostatní kapitálové fondy | 8 |
| 2.6. Dlouhodobé a krátkodobé závazky | 8 |
| 3. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY | 9 |
| 3.1. Výnosy z běžné činnosti..... | 9 |
| 3.2. Náklady na služby | 9 |
| 3.3. Aktivace..... | 9 |
| 3.4. Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy..... | 9 |

AB Modřice, a.s.

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2022

(v tisících Kč)

| | |
|---|----|
| 3.5. Zaměstnanci a vedoucí pracovníci | 9 |
| (a) Odměňování členů statutárních, řídicích a dozorčích orgánů..... | 9 |
| 3.6. Daň z příjmů | 9 |
| (a) Splatná..... | 9 |
| (b) Odložená | 10 |
| 4. OSTATNÍ ÚDAJE..... | 11 |
| 4.1. Následné události | 11 |

AB Modřice, a.s.

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2022

(v tisících Kč)

1. OBECNÝ OBSAH

1.1. Založení a charakteristika společnosti

AB Modřice, a.s. (dále jen „společnost“) vznikla dne 20. 12. 2017 zápisem do Obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, pod spisovou značkou B 23074. Předmětem činnosti společnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Identifikační číslo: 066 89 299

Vlastníky společnosti jsou:

| Vlastník | % podíl na ZK k 31. 12. 2022 | % podíl na ZK k 31. 12. 2021 |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| Kooperativa pojišťovna, a.s. Vienna Insurance Group | 100 % | 100 % |
| Celkem | 100 % | 100 % |

Předmětem podnikání společnosti je:

- Zprostředkování obchodu a služeb
- Velkoobchod a maloobchod
- Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály
- Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí
- Pronájem a půjčování věcí movitých
- Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků
- Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy
- Mimoškolní výchova a vzdělávání, pořádání kurzů, školení, včetně lektorské činnosti

Základní kapitál: 10 000 000,- Kč

Sídlo společnosti

Pobřežní 665/21

186 00 Praha 8

Česká republika

Statutární orgán a členové dozorčí rady k 31. prosinci 2022:

Představenstvo

Předseda: Ing. Luděk Marek

Člen: Ing. Mgr. Judita Říhová

Člen: Ing. Pavel Kuropata

AB Modřice, a.s.

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2022

(v tisících Kč)

Za společnost jednájí vždy dva členové představenstva společně.

Členové dozorčí rady

Předseda: Ing. Martin Diviš, MBA

Člen: Mag. Christoph Rath

Člen: Ing. Petr Matlach

Organizační struktura společnosti

Společnost není vnitřně členěna a nemá žádné zaměstnance.

1.2. Východiska pro přípravu účetní závěrky

Při vedení účetnictví a sestavování účetní závěrky společnost postupovala v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví a Českými účetními standardy pro podnikatele.

Účetnictví společnosti je vedeno tak, aby účetní závěrka sestavená na jeho základě podávala věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví a finanční situace společnosti.

Účetní závěrka společnosti je sestavena za období kalendářního roku.

Údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korun českých (tis. Kč).

Účetní závěrka je sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání společnosti.

1.3. Důležité účetní metody

(a) Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je k okamžiku pořízení účtován v pořizovací ceně. Pořizovací cena majetku s výjimkou pozemků a nedokončených investic je odepisována lineární metodou po dobu odhadované životnosti majetku nebo doby nájmu, je-li doba odhadované životnosti majetku delší než doba nájmu.

| Majetek | Metoda | Doba odpisování |
|-----------------|----------|-----------------|
| Stavby – budovy | Lineární | 50 let |

Nedokončený dlouhodobý majetek obsahuje pořizovaný majetek po dobu jeho pořizování do uvedení do stavu způsobilého k užívání.

(b) Přepočty cizích měn

Společnost používá pro přepočet transakcí v cizí měně denní kurz ČNB. V průběhu roku účtuje společnost pouze o realizovaných kurzových ziscích a ztrátách.

AB Modřice, a.s.

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2022

(v tisících Kč)

Aktiva a pasiva v zahraniční měně jsou k rozvahovému dni přepočítávána podle kurzu devizového trhu vyhlášeného ČNB. Nerealizované kurzové zisky a ztráty jsou zachyceny ve výsledku hospodaření.

(c) Účtování výnosů a nákladů

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

(d) Daň z příjmů

Daň z příjmů za dané období se skládá ze splatné daně a ze změny stavu v odložené dani.

Splatná daň zahrnuje odhad daně vypočtený z daňového základu s použitím daňové sazby platné v první den účetního období a veškeré doměrky a vratky za minulá období.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv, případně dalších dočasných rozdílů (daňová ztráta), s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny.

O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze tehdy, je-li pravděpodobné, že bude v následujících účetních obdobích uplatněna.

1.4. Konsolidace

Konsolidovanou účetní závěrku nejužší skupiny účetních jednotek, ke které společnost jako konsolidovaná účetní jednotka patří, sestavuje VIENNA INSURANCE GROUP AG Wiener Versicherung Gruppe se sídlem v Rakousku podle Mezinárodních standardů finančního výkaznictví. Její konsolidovaná účetní závěrka bude zveřejněna v souladu s ustanovením § 22aa odst. 2c a podle § 21a zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví.

1.5. Změna účetních metod a postupů

Ve sledovaném období nedošlo k žádným významným změnám účetních metod a postupů.

AB Modřice, a.s.

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2022

(v tisících Kč)

2. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE

2.1. Dlouhodobý majetek

(a) Dlouhodobý hmotný majetek

| 2022 | Pozemky | Stavby | Sam. movité věci | Nedo- končený majetek | Celkem |
|--|---------------|----------------|------------------|-----------------------------|----------------|
| Pořizovací cena k 1. 1. 2022 | -- | -- | -- | -- | -- |
| Přírůstky | 46 700 | 119 100 | -- | 3 706 | 169 506 |
| Přeúčtování | -- | -- | -- | -- | -- |
| Úbytky | -- | -- | -- | -- | -- |
| Pořizovací cena. k 31. 12. 2022 | 46 700 | 119 100 | -- | 3 706 | 169 506 |
| Oprávký k 1. 1. 2022 | -- | -- | -- | -- | -- |
| Odpisy | -- | 993 | -- | -- | 993 |
| Oprávký k úbytkům | -- | -- | -- | -- | -- |
| Oprávký k 31. 12. 2022 | -- | 993 | -- | -- | 993 |
| Zůstatková hodnota 1. 1. 2022 | -- | -- | -- | -- | -- |
| Zůstatková hodnota 31. 12. 2022 | 46 700 | 118 107 | -- | 3 706 | 168 513 |

Společnost ve sledovaném období pořídila budovu na adrese Praha 1, Celetná 25. Na nedokončeném majetku jsou evidovány výdaje související s plánovanou přestavbou této budovy na hotel.

2.2. Pohledávky z obchodních vztahů

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů činí 141 tis. Kč (2021: 0 tis. Kč), z nichž žádné nejsou po lhůtě splatnosti delší než 60 dní.

2.3. Stát – daňové pohledávky

Daňové pohledávky ve výši 319 tis. Kč (2021: 0 tis. Kč) jsou tvořeny pohledávkami z titulu daně z přidané hodnoty.

2.4. Náklady příštích období

Náklady příštích období ve výši 67 tis. Kč (2021: 3 tis. Kč) zahrnují zejména časové rozlišení nákladů na pojištění.

AB Modřice, a.s.

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2022

(v tisících Kč)

2.5. Vlastní kapitál

(a) Základní kapitál

Základní kapitál společnosti činí 10 000 tis. Kč (2021: 10 000 tis. Kč) a je tvořen 100 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 tis. Kč. Struktura akcionářů je uvedena v bodě 1.1.

(b) Ostatní kapitálové fondy

Společnost Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, jako jediný akcionář společnosti, poskytla:

- na základě Smlouvy o poskytnutí dobrovolného peněžitého příplatku mimo základní kapitál ze dne 11. července 2022, částku ve výši 165 800 tis. Kč za účelem posílení vlastního kapitálu společnosti a zajištění zdrojů společnosti na financování nákupu nemovitostí.
- na základě Smlouvy o poskytnutí dobrovolného peněžitého příplatku mimo základní kapitál ze dne 20. září 2022, částku ve výši 50 000 tis. Kč za účelem posílení vlastního kapitálu společnosti.

2.6. Dlouhodobé a krátkodobé závazky

Dlouhodobé přijaté zálohy ve výši 3 538 tis. Kč (2021: 0 tis. Kč) představují depozita složená nájemci budovy, sloužící pro případ neplnění povinností plynoucích z uzavřených smluv.

Krátkodobé závazky z obchodních vztahů činí 161 tis. Kč (2021: 0 tis. Kč), z nichž žádné nejsou po lhůtě splatnosti.

AB Modřice, a.s.

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2022

(v tisících Kč)

3. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

3.1. Výnosy z běžné činnosti

| | 2022 | 2021 |
|---|--------------|-----------|
| Výnosy z nájemného | 1 531 | -- |
| Tržby z prodeje výrobků a služeb | 1 531 | -- |

3.2. Náklady na služby

| | 2022 | 2021 |
|---------------------------|--------------|-----------|
| Servis a opravy | 1 186 | -- |
| Sdílení nákladů | 373 | 60 |
| Právní poradenství | 444 | 14 |
| Náklady na ostatní služby | 13 | 5 |
| Služby | 2 016 | 79 |

3.3. Aktivace

Společnost ve sledovaném období aktivovala náklady ve výši 124 tis. Kč (2021: 0 tis. Kč) vztahující se k přestavbě budovy na hotel.

3.4. Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy

Výnosové úroky představují především úroky z termínovaných vkladů a běžného účtu ve výši 1 363 tis. Kč (2021: 13 tis. Kč).

3.5. Zaměstnanci a vedoucí pracovníci

Společnost neměla v roce 2022 ani 2021 žádné zaměstnance.

(a) Odměňování členů statutárních, řídicích a dozorčích orgánů

Za účetní období 2022 a 2021 nebyly vyplaceny žádné peněžní a nepeněžní odměny členům statutárních, řídicích a dozorčích orgánů.

3.6. Daň z příjmů

(a) Splatná

Vzhledem k daňové ztrátě společnosti nevzniká povinnost z titulu splatné daně.

AB Modřice, a.s.

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2022

(v tisících Kč)

(b) Odložená

| | Pohledávky 31. 12. | | Závazky 31. 12. | | Rozdíl +výnos/ -náklad |
|---|-----------------------|-----------|--------------------|-----------|---------------------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 |
| Stavby | -- | -- | 42 | -- | -42 |
| Odložená daňová pohledávka/(závazek) | -- | -- | 42 | -- | -42 |

Z důvodu opatrnosti nebyly v rozvaze společnosti vykázány tyto odložené daňové pohledávky:

| | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|------------|-----------|
| Daňová ztráta | 176 | 47 |
| Odložená daňová pohledávka | 176 | 47 |

V souladu s účetními postupy uvedenými v bodě 1.3. (h) byla pro výpočet odložené daně použita daňová sazba 19 % (2021: 19 %).

AB Modřice, a.s.

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2022

(v tisících Kč)

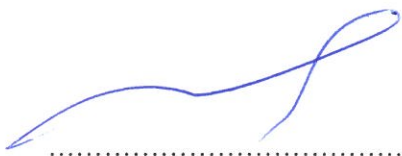
4. OSTATNÍ ÚDAJE

4.1. Následné události

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení společnosti známy žádné významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2022.

III. ZPRÁVA O VZTAZÍCH

Předkládá představenstvo společnosti
AB Modřice, a.s.



Ing. Luděk Marek
předseda představenstva



Ing. Mgr. Judita Říhová
členka představenstva

V Praze dne 23. února 2023

Z P R Á V A

představenstva společnosti AB Modřice, a. s. o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a osobami ovládanými stejnou ovládanou osobou za účetní období ode dne 1. ledna 2022 do dne 31. prosince 2022 (dále jen „Relevantní období“)

zpracovaná podle ustanovení § 82 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOK“)

PREAMBULE

Představenstvo společnosti AB Modřice, a. s., IČO: 066 89 299, se sídlem Templová 747/5, Staré Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 23074 v souladu s ustanovením § 82 a násl. zákona ZOK, vypracovalo jako statutární orgán ovládané osoby na základě své povinnosti zprávu, která popisuje vztahy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou a vztahy mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „zpráva o vztazích“) a to od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022. Společnost AB Modřice, a.s. patří do koncernu VIENNA INSURANCE GROUP AG Wiener Versicherung Gruppe, reg. číslo: FN 75687 F, se sídlem Schottenring 30, A-1010 Vídeň, která je řídicí osobou koncernu Vienna Insurance Group dle ustanovení § 79 a násl. ZOK. Vztahy, uvedené ve zprávě o vztazích, jsou popsány v souladu s ustanovením § 82 odst. 6 způsobem, který respektuje obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

I. Propojené osoby

1. Ovládaná osoba a zpracovatel zprávy o vztazích

AB Modřice, a. s. se sídlem Pobřežní 665/21, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 066 89 299, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 23074 (dále jen „Ovládaná osoba“).

2. Ovládající osoba – přímé ovládní

Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, se sídlem Praha 8, Pobřežní 665/21, PSČ 186 00, IČO: 471 16 617, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1897 (dále jen „Ovládající osoba“).

3. Ovládající osoba – nepřímé ovládní (řídicí osoba)

VIENNA INSURANCE GROUP AG Wiener Versicherung Gruppe, se sídlem Vídeň, Schottenring 30, A-1010, reg číslo: FN 75687 F (dále jen „Řídicí osoba“).

4. Další osoby řízené Řídicí osobou (tj. další dceřiné společnosti společnosti Vienna Insurance Group AG Wiener Versicherung Gruppe)

S ohledem na účel a smysl zprávy o vztazích dle ZOK nedochází k detailnímu seznamu a rozpisu těchto společností.

5. *Propojené osoby – společnosti přímo ovládané Ovládající osobou (tj. sesterské společnosti společnosti AB Modřice, a.s.)*

AIS Servis, s.r.o., se sídlem Okružní 732/5, Lesná, 638 00 Brno, IČO: 262 64 315, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 40812.

AUTODROM SOSNOVÁ u České Lípy a.s., se sídlem Pobřežní 665/21, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 254 71 244, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16840.

CP Solutions a.s., se sídlem Templová 747/5, Staré Město, 110 00 Praha, IČO: 278 19 744, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B 22832.

GLOBAL ASSISTANCE a.s., se sídlem Praha 8, Dopraváků 749/3, PSČ 184 00, IČO: 271 81 898, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 9573.

Global Expert, s.r.o., se sídlem Palackého třída 1908, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice, IČO: 274 72 850, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 21073.

Global Partner, a.s., se sídlem Pobřežní 665/21, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 097 44 665, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 25904.

HOTELY SRNÍ, a.s., se sídlem Praha 1 – Staré Město, Celetná 590, PSČ 110 00, IČO: 286 66 712, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 9573.

Chrást'any komerční areál a.s., se sídlem Pobřežní 665/21, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 141 88 872, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 27029.

KAPITOL, a.s., se sídlem Vlněna 526/3, Trnitá, 602 00 Brno, IČO: 607 51 070, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 1604.

Main Point Karlín II., a.s. se sídlem Pobřežní 665/21, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 066 89 515, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 23075.

S – budovy, a.s., se sídlem Opletalova 1626/36, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 018 08 036, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 19208.

SURPMO, a.s., se sídlem Opletalova 1626/36, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 018 07 935, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 19207.

VIG FUND, a.s. se sídlem Templová 747/5, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 242 20 809, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 17896.

VIG ND, a.s., se sídlem Pobřežní 665/21, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 247 25 960, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16429.

VIG RE zajišť'ovna, a.s., se sídlem Praha 1, Templová 747/5, PSČ 110 01, IČO: 284 45 589, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 14560.

6. *Úloha ovládané osoby a způsob a prostředky ovládaní*

Ovládaná osoba je objektem přímého ovládaní Ovládající osoby, která ji ovládá přes rozhodnutí valné hromady (prostřednictvím výkonu hlasovacích práv), zejména volbou statutárních orgánů a přijetím zásadních rozhodnutí týkajících se otázky existence společnosti, jejího směřování či schvalování právních jednání s významným dopadem na provoz společnosti.

II. Vztahy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou

1. Způsob ovládní

Ovládající osoba má akcie Ovládané osoby, jejichž souhrnná jmenovitá hodnota činí 100 % základního kapitálu ovládané osoby.

2. Struktura propojení – vztahy mezi Ovládající osobou a ovládanými osobami dle oddílu I. odst. 5 této zprávy o vztazích

a) Ovládající osoba je výlučným vlastníkem akcií propojených osob uvedených v oddílu I. odst. 5 této zprávy o vztazích a její akciové podíly činí u příslušné akciové společnosti:

| | |
|------------------------------------|------------------------------|
| AUTODROM SOSNOVÁ u České Lípy a.s. | 100,00 % |
| CP Solutions a.s. | 100,00 % |
| GLOBAL ASSISTANCE, a.s. | 40,00 % |
| Global Partner, a.s. | 65,00 % |
| HOTELY SRNÍ, a.s. | 100,00 % |
| Chrást'any komerční areál a.s. | 100,00% |
| KAPITOL, a.s. | 70,00 % |
| Main Point Karlín II., a.s. | 100,00 % |
| S – budovy, a.s. | 100,00 % |
| SURPMO, a.s. | 100,00 % |
| VIG FUND, a.s. | 11,44 % |
| VIG ND, a.s. | 88,29 % |
| VIG RE zajišťovna, a.s. | 10,00 % základního kapitálu. |

Ovládající osoba je výlučným vlastníkem podílů propojených osob uvedených v oddílu I. odst. 5 této zprávy o vztazích ve výši u příslušné společnosti s ručením omezeným:

| | |
|-----------------------|------------------------------|
| AIS Servis, s.r.o. | 70,00 % |
| Global Expert, s.r.o. | 70,00 % základního kapitálu. |

Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group v roce 2013 založila nadaci Nadace pojišťovny Kooperativa. V roce 2018 založila Nadace ústav Platforma VIZE 0, z.ú.

III. Rozhodné období

Účetním obdobím je období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022.

IV. Smlouvy mezi Ovládanou osobou a Ovládající osobou platné a uzavřené v rozhodném období

Smlouvy se společností Kooperativa pojišťovna, a. s., Vienna Insurance Group:

Smlouva o sdílení nákladů ze dne 31. 12. 2017, ve znění dodatku č. 1 ze dne 30. 5. 2018, dodatku č. 2 ze dne 31. 12. 2018, dodatku č.3 ze dne 19. 5. 2020, dodatku č.4 ze dne 30. 6. 2021, dodatku č.5 ze dne 2.5.2022 a dodatku č.6 ze dne 30.8.2022.

Smlouva o poskytnutí dobrovolného peněžitého příplatku mimo základní kapitál ze dne 11.7.2022.

Kupní smlouva ze dne 11.7.2022.

Dohoda o vzájemném započtení pohledávek dle § 1982 a násl. občanského zákoníku.

Pojistná smlouva č.860357189 ze dne 30.8.2022.

Smlouva o poskytnutí dobrovolného peněžitého příplatku mimo základní kapitál ze dne 20.9.2022.

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání na adrese Celetná 590/25, Praha 1 – Staré Město , PSČ 110 00 ze dne 21.12.2022.

V. Smlouvy mezi Ovládanou osobou a propojenými osobami

Smlouvy se společností SURPMO, a.s.:

Smlouva o zajištění správy budov ze dne 2.11.2022.

Smlouvy se společností VIG ND, a.s.:

Smlouva o umístění sídla společnosti na adrese Pobřežní 665/21, Praha 8 ze dne 11.4.2022.

V Relevantním období nebyly uzavřeny žádné další smlouvy či dohody mezi Ovládanou osobou a propojenými osobami.

VI. Přehled jednání uzavřených mezi Ovládanou osobou a Ovládající osobou či jakoukoli společností ovládanou Řídící osobou dle ustanovení § 82 odst.2 písm. d) ZOK

V Relevantním období neproběhla mezi Ovládanou osobou a Ovládající osobou či některou z jiných dceřiných společností Řídící osoby žádná další právní jednání a ani nebyly uzavřeny žádné další smlouvy či dohody uskutečněné na popud nebo v zájmu této Ovládající osoby týkající se majetku, který přesahuje 10% vlastního kapitálu Ovládané osoby, vyjma těch právních jednání, která byla uzavřena v rámci běžného styku mezi Ovládanou osobou a Ovládající osobou a která jsou již v této zprávě o vztazích uvedena.

VII. Jiná právní jednání mezi propojenými osobami

V Relevantním období nebyla učiněna žádná právní jednání na popud nebo v zájmu Ovládající osoby nebo jí ovládaných osob či Řídící osoby, s výjimkou uzavření smluv uvedených v oddíle IV. této zprávy o vztazích.

VIII. Opatření mezi propojenými osobami

Představenstvo Ovládané osoby prohlašuje, že společnost neposkytla ostatním propojeným osobám jiná plnění, nepřijala žádná opatření v zájmu nebo na popud propojených osob než ta, která jsou uvedena v této zprávě o vztazích.

IX. Závěr

Představenstvo Ovládané osoby prohlašuje, že ze vztahů mezi Ovládanou a Ovládající osobou, Ovládanou osobou a Řídící osobou ani ze vztahů mezi propojenými osobami nevznikla Ovládané osobě žádná újma. Představenstvo dále prohlašuje, že údaje uvedené v této zprávě o vztazích jsou správné a úplné a že při vypracování této zprávy bylo postupováno v rozsahu informací a údajů, které má představenstvo k dispozici.

Představenstvo společnosti Ovládané osoby na základě zhodnocení vztahů mezi shora uvedenými osobami prohlašuje, že žádné nevýhody z těchto vztahů neplynou a z tohoto důvodu neplynou ani žádná rizika pro Ovládanou osobu. Protože žádné nevýhody ani rizika nevyplývaly ze shora uvedených vztahů, nebylo třeba vyrovnávat újmu.

Tato zpráva o vztazích byla zpracována představenstvem Ovládané osoby dne 23. února 2023.

