

## **Zpráva auditora k účetní závěrce a výroční zprávě společnosti KARLŠTEJNSKÁ a.s. za účetní období roku 2019**

### Identifikační údaje:

Obchodní firma: KARLŠTEJNSKÁ a.s.

IČ: 256 72 924

Sídlo: Jinočany, Karlštejnská 9, okres Praha-západ, 252 25

Předmět auditu: Ověření účetní závěrky a ostatních informací uvedených ve výroční zprávě společnosti KARLŠTEJNSKÁ a.s. za rok 2019

Ověřované období: účetní období od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019

Rozvahový den: 31. prosince 2019

Datum podepsání zprávy: 30. června 2020

Auditoři: EURO-Trend Audit, a.s.  
Oprávnění KAČR č. 317

Ing. Petr Ryněš  
Oprávnění KAČR č. 1299

**Zpráva auditora k účetní závěrce  
a výroční zprávě společnosti KARLŠTEJNSKÁ a.s.  
za účetní období roku 2019**





## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

### Akcionářům společnosti **KARLŠTEJNSKÁ a.s.**

#### *Výrok auditora*

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **KARLŠTEJNSKÁ a.s.** (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2019, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2019 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti **KARLŠTEJNSKÁ a.s.** jsou uvedeny v úvodu přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti **KARLŠTEJNSKÁ a.s.** k 31. 12. 2019 a nákladů a výnosů, výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2019 v souladu s českými účetními předpisy.

#### *Základ pro výrok*

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky 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 **KARLŠTEJNSKÁ a.s.** 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.

#### *Zdůraznění skutečnosti*

Upozorňujeme na bod Významné události po datu účetní závěrky přílohy účetní závěrky popisující očekávané dopady epidemie virového onemocnění COVID-19 na činnost společnosti. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.



### ***Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě***

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s 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 způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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 obdržovaných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

### ***Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku***

Představenstvo 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 představenstvo 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 představenstvo 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 dozorčí rada.

### ***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 (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol vedením účetní jednotky.
- 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 jejího 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 nepřetržitě trvat. 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 nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme



získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- 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.

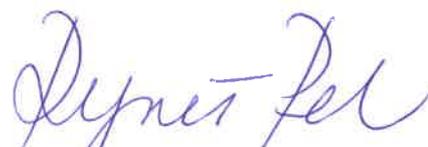
Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Praha, 30. června 2020



Auditorská společnost:  
**EURO-Trend Audit, a.s.**  
Senovážné nám. 978/23, Praha 1  
**Oprávnění KAČR č. 317**

Za společnost:  
Ing. Petr Ryneš, statutární ředitel



Odpovědný auditor:  
**Ing. Petr Ryneš**  
**Oprávnění KAČR č. 1299**



**Karlštejnská a.s.**

**Výroční zpráva**  
**za rok končící 31. prosince 2019**

## **Obsah**

**Výrok auditora k Výroční zprávě za rok 2019**

**Charakteristika a hlavní aktivity společnosti**

**Zpráva představenstva o činnosti společnosti a stavu jejího majetku v roce 2019**

**Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za účetní období roku 2019**

**Přílohy:** Příloha č. 1: Účetní závěrka k 31. prosinci 2019

# 1. Základní údaje o firmě

## 1. Popis účetní jednotky:

### Základní údaje

Firma	<b>Karlštejnská a.s.</b>
Právní forma	akciová společnost
Sídlo Místo podnikání	Karlštejnská 9, 252 25 Jinočany
IČO	25672924
Rozhodující předmět podnikání	Poradenství, podnikatelské, ekonomické a organizační poradenství, obchod s uměním, správa nemovitostí
Datum vzniku (zápis do OR)	9. 7. 1998 (od 15. 7. 2010 jako a.s.)

**Základní kapitál celkem:** 140 000 tis. Kč, je tvořen 140 000 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 tis. Kč.

**Podíly na základním kapitálu společnosti** (osoby vlastníci více než 20% podíl)

Vlastník	Počet akcií ks	Podíl v %
Ing. František Koníček	109 642	78,32

### Členové statutárních a dozorčích orgánů k rozvahovému dni

Funkce	Jméno a příjmení
<b>Předseda představenstva</b>	Ing. Alena Koníčková
Člen představenstva	Martin Koníček, MBA
Člen představenstva	MCom. Klára Koníčková
<b>Předseda dozorčí rady</b>	Ing. Jiří Švancara
Člen dozorčí rady	Pavel Votápek
Člen dozorčí rady	Ing. Simona Koníčková

V roce 2019 nebyly provedeny změny v obchodním rejstříku.

## 2. Zaměstnanci

Společnost eviduje k 31.12. 2019 celkem 7 zaměstnanců na PP poměr a 13 zaměstnanců na DPP.

## 2. Hlavní aktivity společnosti

Hlavní činností společnosti je správa a pronájem nemovitostí, obchod s uměleckými díly a obchodní a organizační poradenství.

### Základní charakteristiky

Ukazatel	Jednotka	2019	2018
Základní kapitál	tis. Kč	140 000	140 000
Aktiva netto celkem	tis. Kč	328 382	396 961
Výsledek hospodaření po zdanění	tis. Kč	8 633	-1 145

### Významné následné události

Vedení společnosti nejsou známy žádné události, které nastaly po rozvahovém dni a které by měly být uvedeny v této Výroční zprávě. Pouze ve struktuře držby akcií došlo k významné změně, a tím se společnost stává rodinnou společností, která spravuje svá aktiva (nemovitosti a umělecká díla) s důrazem na zefektivnění obchodu s uměním a v obchodu s nemovitostmi či jejich správou.

Na konci roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a negativně ovlivnil mnoho zemí. Představenstvo Společnosti pečlivě monitoruje situaci a hledá způsoby, jak minimalizovat dopad této pandemie na činnost Společnosti.

### Budoucí vývoj společnosti:

Pro rok 2020 a následující vedení společnosti předpokládá pokračování v činnosti ve stejné oblasti jako v minulých obdobích.

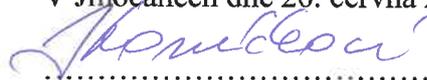
### Návrh na vypořádání hospodářského výsledku Společnosti za účetní období roku 2019

Účetní zisk společnosti za účetní období roku 2019 je navržen k převodu do neuhrazených ztrát minulých let.

### Další informace

- Společnost v průběhu roku 2019 neměla žádné výdaje v oblasti výzkumu a vývoje ani ochrany životního prostředí

V Jinočanech dne 26. června 2020



Ing. Alena Koničková  
předseda představenstva  
KARLŠTEJNSKÁ a.s.

KARLŠTEJNSKÁ a.s.  
Karlštejnská 9  
252 25 Jinočany

## Zpráva

### **představenstva společnosti KARLŠTEJNSKÁ a.s. o podnikatelské činnosti za rok 2019 a stavu jejího majetku včetně projednání účetní závěrky a návrhu na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2019**

V roce 2019 pracovalo představenstvo ve složení:

Ing. Alena Koničková  
MCom. Klára Koničková  
Martin Koniček, MBA

- předseda představenstva  
- místopředseda představenstva  
- člen představenstva

Hlavním předmětem činnosti společnosti je od data jejího založení správa a pronájem nemovitého příp. movitého majetku společností, jež mají sídlo v areálu Karlštejnská 9, Jinočany. Současně se společnost intenzivně zabývá i obchodem s uměleckými díly, zejména výtvarným uměním české a evropské provenience jednak na vlastní účet a jednak ve spolupráci s aukční síní a galerií European Arts Investments s.r.o.

V průběhu roku 2019 došlo k dalšímu zvýšení aktivity společnosti zejména v oblasti obchodu s uměleckými díly, jakož i v marketingu a propagaci společnosti na trhu s uměleckými předměty, v dlouhodobém horizontu dochází ke zvýšení prestiže sbírky samotné a tím i její tržní hodnoty. Navíc se naplnil z podstatné části i závazek společnosti vyplývající z Rámcové smlouvy z roku 2018 o snižování objemu závazků společnosti vůči F. Koničkovi a i jiným věřitelům. Celkový objem bilance se snížil o více než 70 mil. Kč. Oběžná aktiva se snížila o ca 67 mil. Kč, a to jak co do objemu skladovaného zboží, tak i pohledávek, objem cizích zdrojů se snížil o 78,6 mil. Kč. Tato tendence je velmi pozitivní a bude třeba v ní pokračovat i v dalším účetním období.

Za rok 2019 vytvořila společnost zisk před zdaněním ve výši 9.257 tis. Kč, vypočtená daňová povinnost činí po uplatnění zákonných odpočtů ze zdanitelného základu celkem 624 tis. Kč.

I nadále se ukazuje se, že obchod s uměleckými díly vyžaduje poměrně dobrou pohotovou likviditu, přičemž společnost ji musí hledat jednak v krátkodobém financování na finančním nebo bankovním trhu, jednak ve zvýšení objemu prodeje uměleckých děl ze svých zásob. Proto bude společnost i nadále pokračovat v odprodeji části sbírky zahraničních autorů ve světových aukčních síních, jakož i ve spolupráci s aukční síní European Arts Investments s.r.o. prodejem děl českých autorů na veřejných aukcích nebo na privátním trhu v tuzemsku.

**Představenstvo navrhuje řádné valné hromadě společnosti, aby vykázaný zisk ve výši 8.632.794,27 Kč byl převeden na účet 429 100 – Neuhrazená ztráta minulých let.**

Jinočany, 26. 6. 2020

Za společnost  
KARLŠTEJNSKÁ a.s.



Ing. Alena Koničková  
předsedkyně představenstva



# ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU A OSOBOU OVLÁDANOU A MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OSOBAMI OVLÁDANÝMI STEJNOU OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU

zpracovaná na základě ustanovení § 82 zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)

za rok

**2019**

## **1. Struktura vztahů mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou**

### *1.1 Ovládaná osoba*

KARLŠTEJNSKÁ a.s.

(dále jen „Ovládaná osoba“).

### *1.2 Ovládající osoby, které přímo či nepřímo uplatňují svůj vliv*

Ing. F. Koniček – 109 642 akcií – 78,32 % ve společnosti Karlštejnská a.s.

Ostatní osoby ovládané stejnými ovládajícími osobami

PA Group s.r.o., IČO 25233963 – 100% Karlštejnská a.s.

Hippo – Agro a.s., IČO 25676318 – 46% Karlštejnská a.s.

## **2. Úloha ovládané osoby ve vztazích mezi osobami uvedenými v odstavci 1.**

Ovládaná osoba je společností, jejíž hlavním předmětem činnosti je pronájem a správa nemovitostí a obchod s uměleckými předměty. Do obchodních vztahů vstupuje s ostatními osobami ovládanými stejnými ovládajícími osobami, uvedenými v bodu 1.2, převážně jako prodávající, ale i jako kupující a dodavatel služeb (pronájem prostor určených k podnikání a poskytování služeb spojených s pronájmem).

## **3. Způsob a prostředky ovládnutí**

Řízení ovládané osoby je prováděno prostřednictvím jednotlivých statutárních orgánů.

## **4. Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takového jednání týkala majetku, který přesahuje 10% vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky**

Jednání na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob přesahující 10% vlastního kapitálu společnosti KARLŠTEJNSKÁ a.s. učiněna nebyla.

## 5. Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající nebo mezi osobami ovládanými

Smluvní partner	Druh smlouvy	Předmět plnění
Ing. F. Koníček	Smlouva o zápůjčce peněz	zápůjčka
Ing. F. Koníček	Kupní smlouva	prodej uměleckých děl
Ing. F. Koníček	Komisní smlouva	provize
Ing. F. Koníček	Smlouva o postoupení pohledávky	postoupení pohledávky
Ing. F. Koníček	Rámcová smlouva o provizi	prodej uměleckých děl

## 6. Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma, a posouzení jejího vyrovnání

Za poskytnutá plnění byla ze strany Ovládané osoby ovládající osobou poskytnuta odpovídající protiplnění. Ovládané osobě nevznikla v souvislosti se vztahy popsaných v odstavci 5. této Zprávy žádná újma.

## 7. Zhodnocení výhod a nevýhod, specifikace rizik plynoucí ze vztahů mezi osobami uvedenými v odstavci 1.

Všechny smluvní vztahy společnosti KARLŠTEJNSKÁ a.s. s propojenými osobami byly uzavřeny za obvyklých smluvních podmínek, přičemž sjednaná a poskytnutá protiplnění odpovídala podmínkám obvyklého obchodního styku a společnosti z těchto smluvních vztahů neplyne žádná nevýhoda ani významné riziko.

## 8. Závěr

Tato zpráva byla vypracována předsedou představenstva, jakožto statutárním orgánem Ovládané osoby, na základě údajů, které jsou ostatním společníkům jakožto osobám jednajícím s péčí řádného hospodáře známy.

V Praze dne 27. března 2020



## ROZVAHA v plném rozsahu

KARLŠTEJNSKÁ a.s.

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

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

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

Karlštejnská 9  
Jinočany  
252 25

1 x příslušnému finančnímu  
úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2019		25672924

Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM <span style="float: right;">Součet A. až D.</span>	1	360 483	32 101	328 382	396 961
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2				
B.	Stálá aktiva <span style="float: right;">Součet B.I. až B.III.</span>	3	54 014	32 045	21 969	25 245
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek <span style="float: right;">Součet I.1. až I.5.</span>	4	1 031	1 031		0
B.I. 1.	Nehmotné výsledky vývoje	5				
B.I. 2.	Ocenitelná práva	6				
B.I. 2.1.	Software	7				
B.I. 2.2.	Ostatní ocenitelná práva	8				
B.I. 3.	Goodwill	9				
B.I. 4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10	1 031	1 031		0
B.I. 5.	Poskytnuté zálohy na dl. nehmotný majetek a nedokončený dl. nehmotný majetek	11				
B.I. 5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12				
B.I. 5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek <span style="float: right;">Součet II.1. až II.5.</span>	14	52 743	30 984	21 759	25 245
B.II. 1.	Pozemky a stavby	15	45 526	26 986	18 540	21 342
B.II. 1.1.	Pozemky	16	7 858		7 858	8 288
B.II. 1.2.	Stavby	17	37 668	26 986	10 682	13 054
B.II. 2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	6 837	3 998	2 839	3 523
B.II. 3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	19				
B.II. 4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20	380		380	380
B.II. 4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	21				
B.II. 4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	22				
B.II. 4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23	380		380	380
B.II. 5.	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek a nedokončený dl. hmotný majetek	24				
B.II. 5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25				
B.II. 5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek <span style="float: right;">Součet III.1. až III.7.</span>	27	240	30	210	0
B.III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	28	240	30	210	0
B.III. 2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	29				
B.III. 3.	Podíly - podstatný vliv	30				

Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
B.III. 4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	31				
B.III. 5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	32				
B.III. 6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	33				
B.III. 7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	34				
B.III. 7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	35				
B.III. 7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	36				
C.	Oběžná aktiva                      Součet C.I. až C.IV.	37	306 448	56	306 392	371 653
C.I.	Zásoby                                      Součet I.1. až I.5.	38	300 304		300 304	331 905
C.I. 1.	Materiál	39				
C.I. 2.	Nedokončená výroba a polotovary	40				
C.I. 3.	Výrobky a zboží	41	300 304		300 304	331 905
C.I. 3.1.	Výrobky	42				
C.I. 3.2.	Zboží	43	300 304		300 304	331 905
C.I. 4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	44				
C.I. 5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	45				
C.II.	Pohledávky                                      Součet II.1. až II.3.	46	4 952	56	4 896	38 702
C.II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	47				11 566
C.II. 1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	48				7 659
C.II. 1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	49				
C.II. 1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	50				
C.II. 1.4.	Odložená daňová pohledávka	51				
C.II. 1.5.	Pohledávky - ostatní	52				3 907
C.II. 1.5.1.	Pohledávky za společníky	53				
C.II. 1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54				
C.II. 1.5.3.	Dohadné účty aktivní	55				
C.II. 1.5.4.	Jiné pohledávky	56				3 907
C.II. 2.	Krátkodobé pohledávky	57	4 952	56	4 896	27 136
C.II. 2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	1 199	56	1 143	8 725
C.II. 2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	59	64		64	8 020
C.II. 2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	60				
C.II. 2.4.	Pohledávky - ostatní	61	3 689		3 689	10 391
C.II. 2.4.1.	Pohledávky za společníky	62				
C.II. 2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63				
C.II. 2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	64	176		176	500
C.II. 2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	121		121	1 067
C.II. 2.4.5.	Dohadné účty aktivní	66	3 341		3 341	0
C.II. 2.4.6.	Jiné pohledávky	67	51		51	8 824
C.II. 3.	Časové rozlišení aktiv	144				
C.II. 3.1.	Náklady příštích období	145				
C.II. 3.2.	Komplexní náklady příštích období	146				

Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.II. 3.3.	Příjmy příštích období	147				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek Součet III.1. až III.2.	68				
C.III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	69				
C.III. 2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	70				
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	1 192		1 192	1 046
C.IV. 1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	137		137	96
C.IV. 2.	Peněžní prostředky na účtech	73	1 055		1 055	950
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1. až D.3.	74	21		21	63
D. 1.	Náklady příštích období	75	21		21	63
D. 2.	Komplexní náklady příštích období	76				
D. 3.	Příjmy příštích období	77				

Označení a	PASIVA b	čís. řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6	
	PASIVA CELKEM	Součet A. až D.	78	328 382	396 961
A.	Vlastní kapitál	Součet A.I. až A.VI.	79	144 966	136 333
A.I.	Základní kapitál	Součet I.1. až I.3.	80	140 000	140 000
A.I. 1.	Základní kapitál		81	140 000	140 000
A.I. 2.	Vlastní podíly (-)		82		
A.I. 3.	Změny základního kapitálu		83		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	Součet II.1. až II.2.	84	12 378	12 378
A.II. 1.	Ážio		85	12 378	12 378
A.II. 2.	Kapitálové fondy		86		
A.II. 2.1.	Ostatní kapitálové fondy		87		
A.II. 2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)		88		
A.II. 2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		89		
A.II. 2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)		90		
A.II. 2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		91		
A.III.	Fondy ze zisku	Součet III.1. až III.2.	92	502	502
A.III. 1.	Ostatní rezervní fondy		93	502	502
A.III. 2.	Statutární a ostatní fondy		94		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	Součet IV.1. až IV.2.	95	-16 547	-15 402
A.IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)		96	-16 547	-15 402
A.IV. 2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		98		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)		99	8 633	-1 145
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)		100		
B. + C.	Cizí zdroje	Součet B. + C.	101	183 308	260 430
B.	Rezervy	Součet B.1. až B.4.	102		
B. 1.	Rezerva na důchody a podobné závazky		103		
B. 2.	Rezerva na daň z příjmů		104		
B. 3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		105		
B. 4.	Ostatní rezervy		106		

Označení	PASIVA	čís. řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
C.	Závazky	Součet C.I. až C.III.	183 308	260 430
C.I.	Dlouhodobé závazky	Součet I.1. až I.9.	127 372	195 570
C.I. 1.	Vydané dluhopisy			
C.I. 1.1.	Vyměnitelné dluhopisy			
C.I. 1.2.	Ostatní dluhopisy			
C.I. 2.	Závazky k úvěrovým institucím		4 018	5 211
C.I. 3.	Dlouhodobé přijaté zálohy			
C.I. 4.	Závazky z obchodních vztahů			
C.I. 5.	Dlouhodobé směnky k úhradě			
C.I. 6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		36 206	
C.I. 7.	Závazky - podstatný vliv			
C.I. 8.	Odložený daňový závazek		532	490
C.I. 9.	Závazky - ostatní		86 616	189 869
C.I. 9.1.	Závazky ke společníkům			
C.I. 9.2.	Dohadné účty pasivní			
C.I. 9.3.	Jiné závazky		86 616	189 869
C.II.	Krátkodobé závazky	Součet II.1. až II.8.	55 936	64 860
C.II. 1.	Vydané dluhopisy			
C.II. 1.1.	Vyměnitelné dluhopisy			
C.II. 1.2.	Ostatní dluhopisy			
C.II. 2.	Závazky k úvěrovým institucím		452	5 530
C.II. 3.	Krátkodobé přijaté zálohy			
C.II. 4.	Závazky z obchodních vztahů		4 640	6 442
C.II. 5.	Krátkodobé směnky k úhradě			
C.II. 6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba		18 858	
C.II. 7.	Závazky - podstatný vliv			
C.II. 8.	Závazky ostatní		31 986	52 888
C.II. 8.1.	Závazky ke společníkům			
C.II. 8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci		23 653	44 591
C.II. 8.3.	Závazky k zaměstnancům		261	252
C.II. 8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		94	98
C.II. 8.5.	Stát - daňové závazky a dotace		295	36
C.II. 8.6.	Dohadné účty pasivní			
C.II. 8.7.	Jiné závazky		7 683	7 911

Označení a	PASIVA b		čís. řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
C.III.	Časové rozlišení pasiv	Součet III.1. až III.2.	148		
C.III. 1.	Výdaje příštích období		149		
C.III. 2.	Výnosy příštích období		150		
D.	Časové rozlišení pasiv	Součet D.1. až D.2.	141	108	198
D. 1.	Výdaje příštích období		142	60	198
D. 2.	Výnosy příštích období		143	48	

Sestaveno dne:

26.06.2020

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky  
nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou



Právní forma účetní jednotky

a.s.

Předmět podnikání

pronájem nebytových prostor,  
nákup a prodej zboží

Pozn.:

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

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

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

KARLŠTEJNSKÁ a.s.

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

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

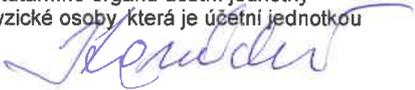
1 x příslušnému finančnímu úřadu

Karlštejnská 9  
Jinočany  
252 25

Rok	Měsíc	IČ
2019		25672924

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	8 262	4 994
II.	Tržby za prodej zboží	2	64 161	29 051
A.	Výkonová spotřeba <span style="float:right">Součet A.1. až A.3.</span>	3	69 995	42 608
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4	62 683	36 615
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	1 537	1 581
A. 3.	Služby	6	5 775	4 412
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady <span style="float:right">Součet D.1. až D.2.</span>	9	4 688	4 741
D. 1.	Mzdové náklady	10	3 776	3 829
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	912	912
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	912	912
D. 2.2.	Ostatní náklady	13		
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti <span style="float:right">Součet E.1. až E.3.</span>	14	-4 817	2 236
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	1 640	1 587
E. 1.1.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	1 640	1 587
E. 1.2.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17		
E. 2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	-6 457	649
III.	Ostatní provozní výnosy <span style="float:right">Součet III.1. až III.3.</span>	20	73 798	47 225
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	4 432	155
III. 2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	69 366	47 070
F.	Ostatní provozní náklady <span style="float:right">Součet F.1. až F.5.</span>	24	65 483	46 488
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	1 965	
F. 2.	Prodaný materiál	26		
F. 3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	27	163	158
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	63 355	46 330
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) <span style="float:right">I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.</span>	30	10 872	-14 803

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	Součet IV.1. až IV.2.	31	48 636
IV. 1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba		32	48 636
IV. 2.	Ostatní výnosy z podílů		33	
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly		34	
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	Součet V.1. až V.2.	35	
V. 1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba		36	
V. 2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		37	
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem		38	31 826
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	Součet VI.1. až VI.2.	39	48 144
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba		40	
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy		41	48 144
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti		42	
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	Součet J.1. až J.2.	43	2 368 3 221
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba		44	
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady		45	2 368 3 221
VII.	Ostatní finanční výnosy		46	886 153
K.	Ostatní finanční náklady		47	181 215
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	-1 615 13 671
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	* (ř. 30) + * (ř. 48)	49	9 257 -1 132
L.	Daň z příjmů	Součet L.1. až L.2.	50	624 13
L. 1.	Daň z příjmů splatná		51	581 1
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)		52	43 12
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	** (ř. 49) - L.	53	8 633 -1 145
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		54	
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	** (ř. 53) - M.	55	8 633 -1 145
*	Čistý obrát za účetní období	I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	147 155 130 203

Sestaveno dne: 26.06.2020		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou 
Právní forma účetní jednotky a.s.	Předmět podnikání pronájem nebytových prostor, nákup a prodej zboží	Pozn.:

# KARLŠTEJNSKÁ a.s.

Karlštejnská 9  
252 25 Jinočany

IČ: 25672924

## Příloha k účetní závěrce k 31. 12. 2019

Vyhotoveno dne:	Podpis statutárního orgánu (jméno, podpis):	Podpis osoby odpovědné za účetní závěrku (jméno, podpis):
26. června 2020	Ing. Alena Koničková 	Lucie Fišarová 

# Obecné údaje

## Základní údaje

Firma	<b>KARLŠTEJNSKÁ a.s.</b>
Právní forma	<b>akciová společnost</b>
Sídlo Místo podnikání	<b>Karlštejnská 9, 252 25 Jinočany</b>
IČO	<b>25672924</b>
Rozhodující předmět podnikání	<b>Pronájem nemovitostí, nákup a prodej kulturních památek nebo předmětů kulturní hodnoty</b>
Datum vzniku (zápis do OR)	<b>9. 6. 1998</b>

**Podíly na základním kapitálu společnosti (osoby vlastníci více než 20% podíl)**

<b>Vlastník</b>	<b>Počet akcií ks</b>	<b>Podíl v %</b>
Ing. František Koniček	109 642	78,32

## Členové statutárních a dozorčích orgánů k rozvahovému dni

<b>Funkce</b>	<b>Jméno a příjmení</b>
<b>Předseda představenstva</b>	Ing. Alena Koničková
Místopředseda představenstva	MCom. Klára Koničková
Člen představenstva	Martin Koniček, MBA
<b>Předseda dozorčí rady</b>	Ing. Jiří Švancara
Člen dozorčí rady	Pavel Votápek
Člen dozorčí rady	Ing. Simona Koničková

## Podíly v jiných účetních jednotkách - vyplývající dohody a smlouvy (údaje o propojených osobách)

**Podíl na základním kapitálu v jiných účetních jednotkách**  
(v nichž má účetní jednotka podstatný nebo rozhodující vliv)

Obchodní firma	Sídlo	Podíl v tis. Kč	Podíl v %	Vlastní kapitál	Výsledek hospodaření
PA Group s.r.o.	Jinočany	30	100	-12 505	-226
Hippo – Agro a.s.	Jinočany	210	46	6 387	-240

Společnost nebude sestavovat konsolidovanou účetní závěrku.

## Zaměstnanci, orgány společnosti - počet, osobní náklady a odměny

### Zaměstnanci – počet a osobní náklady

	Zaměstnanci – celkem	Z toho řídící
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	7	2
Osobní náklady v tis. Kč	4 688	1 544

**Členům orgánů společnosti nebyla poskytnuta žádná plnění.**

## Účetní zásady, metody, způsoby oceňování a odpisování

### Základní východiska pro sestavení účetní závěrky

Účetní závěrka byla sestavena podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, a navazujících předpisů pro účetnictví podnikatelů.

### Způsoby oceňování a odpisování

Používané způsoby oceňování a odpisování jsou následující:

### Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek (DNM a DHM)

DNM a DHM	Ocenění
- nakupovaný	pořizovací cena

Pořizovací cena zahrnuje: nákupní cenu (cenu pořízení), dopravu, montáž, clo a další náklady s pořízením související. Úroky z úvěru na pořízení DNM a DHM nejsou součástí nákladů s pořízením souvisejících.

Náklady technické zhodnocení DNM a DHM zvyšují jeho pořizovací cenu.

Opravy a údržba se účtují do nákladů.

### Drobný majetek

Drobným nehmotným majetkem rozumíme majetek nehmotné povahy s dobou použití delší než jeden rok a v ocenění do 60 000 Kč (cenovou hranici určuje sama účetní jednotka podle svých podmínek, při respektování účetních pravidel, tj. zejména principu významnosti a věrného a poctivého zobrazení majetku). O tomto majetku se účtuje na účtech v účtové skupině 51x.

Drobným hmotným majetkem rozumíme majetek hmotné movité povahy s dobou použití delší než jeden rok a v ocenění do 40 000 Kč (cenovou hranici určuje sama účetní jednotka podle svých podmínek, při respektování účetních pravidel, tj. zejména principu významnosti a věrného a poctivého zobrazení majetku). O tomto majetku se účtuje na účtech v účtové skupině 50x.

### Odpisy DNM a DHM

Účetní odpisy DNM a DHM jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti (použitelnosti, smlouvy) příslušného majetku

Majetek	Počet let
Stavby výrobní	30
Stavby administrativní	30
Stroje, přístroje, zařízení	4-8
Dopravní prostředky	4
Inventář	2

Pozemky a nedokončený dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek se neodpisují.

### Finanční pronájem

Společnost účtuje o najatém majetku tak, že zahrnuje leasingové splátky ve věcné a časové souvislosti do nákladů. V době, kdy je smlouva o nájmu ukončena a společnost majetek odkoupí, zařadí ho podle výše pořizovací ceny do dlouhodobého majetku (a dále majetek odpisuje dle odpisového plánu) nebo do kategorie drobného majetku.

### Finanční majetek

DFM	Ocenění
- podíly, cenné papíry, deriváty	pořizovací cena
- poskytnuté půjčky – při vzniku	jmenovitá hodnota

Pořizovací cena: nákupní cena a náklady s pořízením související

## Zásoby

Zásoby (pořízení)	Ocenění
- nakupované	pořizovací cena
- vytvořené vlastní činností	vlastní náklady
- ostatní (inventarizační přebytky, dary...)	reprodukční pořizovací cena

Pořizovací cena zahrnuje: nákupní cenu (cenu pořízení) a další náklady s pořízením související, zejména: *přepřavu, provizi, clo, pojistné...*

Vlastní náklady zahrnují přímé materiálové a osobní náklady

## Pohledávky

Pohledávky se člení na dlouhodobé a krátkodobé. Krátkodobé pohledávky uvedené v rozvaze mají splatnost (k datu sestavení rozvahy) maximálně jeden rok.

Pohledávky	Ocenění
- při vzniku	jmenovitou hodnotou
- při nabytí za úplaty nebo vkladem	pořizovací cenou

### Pohledávky po splatnosti

Způsob stanovení opravných položek (v souladu s vnitřním firemním předpisem).

Tvorba opravných položek k pohledávkám závisí na lhůtě jejich splatnosti, dále je uplatňována kombinace opravných položek dle zákona o rezervách a účetních opravných položek. Opravné položky společnost každoročně přehodnocuje.

### Dohadné účty aktivní

Obsahují částky pohledávek stanovené podle smluv (krátkodobé – splatnost do roka a dlouhodobé – splatnost delší než jeden rok), které nejsou doloženy veškerými potřebnými doklady, a tedy není známa jejich přesná výše.

## Časové rozlišení

Při účtování o výsledku hospodaření se berou za základ veškeré náklady a výnosy, které se vztahují k účetnímu období bez ohledu na datum jejich placení.

## Závazky

Závazky se člení na dlouhodobé a krátkodobé. Krátkodobé závazky uvedené v rozvaze mají splatnost (k datu sestavení rozvahy) maximálně jeden rok. Závazky se oceňují jmenovitou hodnotou.

### **Způsob uplatněný při přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu**

Majetek a závazky vyjádřené v cizí měně se přepočítávají na českou měnu kurzem devizového trhu stanoveným Českou národní bankou a to:

- 1) v průběhu účetního období – k okamžiku uskutečnění účetního případu,
- 2) ke konci rozvahového dne – k okamžiku sestavení účetní závěrky.

V průběhu účetního období je používán denní kurz (kurz ČNB).

Realizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku. K datu sestavení účetní závěrky se majetek a závazky v cizí měně přepočítávají kurzem ČNB (platným k rozvahovému dni) a realizované i nerealizované kurzové rozdíly se rovněž účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů.

Při přepočtu měn, které nejsou obsaženy v kurzech devizového trhu vyhlášených ČNB, se pro přepočet použijí oficiální střední kurzy centrálních bank.

**Doplňující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztráty**  
**Informace týkající se majetku a závazků**

**Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek**

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek (hodnoty v tis. Kč)

tis.Kč	DNM	Pozemky	Stavby	Stroje	Doprava	Umělecká díla	Celkem
<b>Pořizovací cena:</b>							
K 1. 1.	1 031	8 288	41 568	1 836	5 028	380	58 131
Přírůstky					329		329
Úbytky		430	3 900		356		4 686
K 31. 12.	1 031	7 858	37 668	1 836	5 001	380	53 774
<b>Oprávkový opravné položky:</b>							
K 1. 1.	1 031		28 514	1 551	1 790		32 886
Přírůstky			2 372	95	918		3 385
Úbytky			3 900		356		4 256
K 31. 12.	1031		26 986	1 646	2 352		32 015
<b>Zůstatková cena:</b>	0	7 858	10 682	190	2 649	380	21 759
<b>Zálohy</b>							

**Dlouhodobý hmotný majetek pořízený formou finančního leasingu** - není  
v tis Kč bez DPH

Název	Zahájení	Doba trvání	Splátky	Uhrazené	neuhrazené splátky do 1 r./po 1 r.

**Dlouhodobý finanční majetek**

Fin.majetek - podíly	Emitent	Počet akcií / jmen. hodnota	% podíl na ZK
Obchodní podíl	PA Group s.r.o.		100
Akcie	Hippo – Agro a.s.	512	46

Na podíl PA Group s.r.o. je zaúčtována opravná položka ve výši 100%.

**Rozpis dlouhodobého majetku zatíženého zástavním právem** (hodnoty v tis. Kč)

Zástavní smlouva	Částka ručení	Forma zajištění
V-13418/2007-210	30 000 CZK	pozemky, stavby
V-6868/2009-210	750 EUR	pozemky, stavby
V-9314/2010-210	10 000 CZK	pozemky, stavby

Veškerá zástavní práva vznikla z titulu ručení společnosti za závazky třetí osoby. Žádné jiné záruky a jistění kromě uvedených společnost neposkytuje.

**Zásoby**

Stav zásob k 31. 12. 19 je 300 304 tis. Kč. Jedná se o obrazy a umělecké předměty určené k prodeji.

**Dlouhodobé pohledávky**

Společnost nemá pohledávky s dobou splatnosti delší než 5 let.

**Krátkodobé pohledávky**

Společnost má krátkodobé pohledávky v celkové výši 4 952 tis. Kč v následujícím členění:

Krátkodobá pohledávka u společnosti PA Group s.r.o., která je ovládanou osobou ve výši 64 tis. Kč, jedná se zápůjčku, úrok a nájemné.

Pohledávky z obchodních vztahů ve výši 1 200 tis. Kč, ke kterým je zaúčtována opravná položka ve výši 56 tis. Kč.

Ostatní krátkodobé pohledávky ve výši 3 689 tis. Kč; jedná se o poskytnuté zálohy a pohledávky vzniklé z uzavřených smluv o zápůjčce, dohadné účty aktivní.

Obvyklá doba splatnosti pohledávek je ve společnosti stanovena na 14 (30, 60 apod.) dnů.

Pohledávky z obchodních vztahů podle lhůty splatnosti:

Stav pohledávky	tis. Kč
Do splatnosti	1.134
Po splatnosti 0-180 dnů	2
Po splatnosti 181-360 dnů	3
Po splatnosti více než 1 rok	61
CELKEM	1.200

### **Dohadné účty aktivní**

Pohledávka vzniklá dle Rámcové smlouvy o provizi, fakturovaná v 6/2020 ve výši 3 341 tis. Kč. Jedná se o pohledávku za spřízněnou osobou (Ing. František Koníček). Pohledávka je v rozvaze vykázána v aktivech v části C. II. 2.4.5.

### **Krátkodobý finanční majetek**

Krátkodobý finanční majetek je tvořen peněžními prostředky v pokladnách (stav k rozvahovému dni 137 tis Kč) a na bankovních účtech (stav k rozvahovému dni 1.054 tis Kč.).

Zůstatky v pokladnách a na účtech v cizích měnách jsou přepočteny kurzem k 31. 12. 2019

Stav devizových prostředků společnosti přepočtený platným kurzem ČNB k rozvahovému dni

Měna	Hodnota v cizí měně v tis.	Kurz	Kč (tis)
EUR	10	25,410	251
USD	0,6	22,621	13
GBP	0,2	29,866	7

### **Časové rozlišení**

Položka náklady příštího období zahrnuje pojištění, dálniční známky, nájemné, školení v celkové částce 21 tis. Kč.

Položka výdaje příštího období zahrnuje elektřinu, opravu v celkové výši 60 tis. Kč, jedná se o náklady roku 2019 fakturované v roce 2020.

Položka výnosy příštích období zahrnuje nájemné za rok 2020, fakturované v roce 2019.

### **Vlastní kapitál** (hodnoty v tis. Kč)

	<b>Běžné účetní období</b>	<b>Minulé účetní období</b>
Základní kapitál	140 000	140 000
Zákonný rezervní fond	502	502
Statutární a ostatní fondy	12 378	12 378
Nerozdělený zisk minulých let		
Neuhrazená ztráta minulých let	-16 547	-15 402
Výsledek hospodaření běžného období	8 633	-1 145
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>144 966</b>	<b>136 333</b>

Návrh na rozdělení zisku běžného účetního období: hospodaření společnosti za rok 2019 skončilo ziskem ve výši 8 633 tis. Valné hromadě bude navrženo zaúčtovat zisk na účet pokrytí ztráty minulých let.

### **Akcie a změny ostatních složek vlastního kapitálu**

V roce 2019 nedošlo ke změně akcionářské struktury společnosti. Struktura akcionářů je zapsaná v seznamu akcionářů.

**Rezervy** – společnost netvořila v účetním období r. 2019 žádné rezervy.

### **Dlouhodobé závazky**

Firma má závazky s dobou splatnosti do 5 let. Jedná se o závazky vzniklé z postoupení pohledávek a smluv o uznání dluhu v celkové výši 122 822 tis. Kč. Závazky za spřízněnými osobami z toho činí 36.206 tis. Kč (vykázáno v pasivech v části C. I. 6.).

Firma má uzavřené úvěrové smlouvy na nákup tří automobilů – ke dni 31. 12. 2019 je celkový závazek 561 tis. Kč (vykázáno v pasivech v části C. I. 2.), dále má úvěr u banky ve výši 3 457 tis. Kč (vykázáno v pasivech v části C. I. 2).

V dlouhodobých závazcích je zahrnuta položka ve výši 532 tis. Kč, odložený daňový závazek (rozdíl mezi daňovou a účetní zůstatkovou cenou majetku).

**Dohadné účty pasivní** – nejsou

## **Krátkodobé závazky**

Společnost má krátkodobé závazky v celkové výši Kč 55 936 tis. Kč.

Závazky podle lhůty splatnosti:

Stav závazku	tis. Kč
Do splatnosti	43 567
Po splatnosti 0-180 dnů	4 141
Po splatnosti 181-360 dnů	8 228
Po splatnosti více než 1 rok	0
<b>CELKEM</b>	<b>55.936</b>

**Výše splatných závazků pojistného** na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti a výše splatných závazků veřejného zdravotního pojištění

Závazek	Částka v tis. Kč
Sociální pojištění 12/19	66
Zdravotní pojištění 12/19	28

*Všechny nedoplatky byly uhrazeny v 1/20.*

## **Daňové nedoplatky u místně příslušného finančního úřadu**

Nedoplatek na dani:	Částka v tis. Kč
Daň ze záv. činnosti 12/19	27
Srážková daň ze záv. čin. 12/19	7
Daň z příjmu právnických osob 2019	259
Daň z přidané hodnoty 12/19	-176
Silniční daň 2019	2
Spotřební daň 2019	0

*Všechny nedoplatky byly uhrazeny v 1/20.*

## **Bankovní a nebankovní úvěry a výpomoci**

(hodnoty v tis. Kč)

Krátkodobé nebankovní finanční výpomoci činí celkem v 30 807 tis. Kč, z toho 7.154 tis. Kč činí výpomoc od spřízněné osoby (vykázáno v pasivech v části C. II. 6), zůstatek ve výši 23.653 tis. Kč v pasivech v části C. II. 8. 2.

Firma má uzavřené úvěrové smlouvy na nákup tří automobilů – ke dni 31. 12. 2019 je celkový závazek splatný do jednoho roku ve výši Kč 451 tis. Kč (vykázáno v pasivech v části C. II. 2.).

## **Informace o spřízněných osobách**

V roce 2019 neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů a řídicí pracovníci žádné zápůjčky, přiznané záruky, zálohy a jiné výhody a nevlastní žádné akcie společnosti.

Firma má pohledávku za Ing. Františkem Koníčkem ve výši 3.341 tis. Kč z titulu Rámcové smlouvy o provizi.

Firma má závazek k Ing. Františku Koníčkovi v celkové výši 53 922 tis. Kč. Jedná se o závazky vzniklé ze zápůjček, postoupení pohledávek a z prodeje uměleckých děl.

Firma má pohledávku za firmou PA Group s.r.o. v celkové výši 64 tis Kč. Jedná se o pohledávky vzniklé z titulu zápůjčky a nájmu.

Firma má závazek za firmou Hippo – Agro a.s. v celkové výši 1 142 tis Kč. Jedná se o závazek vzniklý z poradenství a zápůjčkou.

Všechny smluvní vztahy společnosti KARLŠTEJNSKÁ a.s. se spřízněnými osobami byly uzavřeny za obvyklých smluvních podmínek, přičemž sjednaná a poskytnutá protiplnění odpovídá podmínkám obvyklého obchodního styku a společnosti z těchto smluvních vztahů neplyne žádná nevýhoda ani významné riziko.

## **Výnosy**

Výnosy z běžné činnosti (tis. Kč)

Výnosy	Tuzemsko	EU	Zahraníčí	Celkem
Tržby z prodej služeb	8 262			8 262
Tržby z prodeje zboží	58 096	5 137	928	64 161
Tržby ostatní provozní výnosy	69 366			69 366
Tržby z prodaného DM	4 432			4 432
Ostatní výnos	934			934
<b>Celkem</b>	<b>147 155</b>	<b>5 137</b>	<b>928</b>	<b>147 155</b>

## **Soudní spory**

Společnost Karlštejnská a.s. není účastníkem aktivních ani pasivních soudních sporů.

## **Pokračování společnosti s neomezenou dobou trvání**

Účetní závěrka k 31. 12. 2019 byla zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání. Přiložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

## **Významné události po datu účetní závěrky**

### **COVID-19**

Na konci roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a negativně ovlivnil mnoho zemí. Představenstvo Společnosti pečlivě monitoruje situaci a hledá způsoby, jak minimalizovat dopad této pandemie na činnost Společnosti.

Vedení Společnosti zvážilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad neomezené doby trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2019 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

K jiným významným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku po rozvahovém dni, nedošlo.

