

**Z P R Á V A
N E Z Á V I S L É H O
A U D I T O R A**

*o ověření řádné účetní závěrky k 31. prosinci 2019
společnosti*

První Investiční, a.s.

*Zpracovatel: AD auditoři a daňoví poradci a.s.,
Bratři Štefanů 1069/79b, 500 03 Hradec Králové,
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové,
v oddílu B, vložce 1561, IČ 252 66 292,
evidenční č. 245*

Zpráva nezávislého auditora

**akcionáři společnosti První Investiční, a.s.
se sídlem Sádky 1615/4, 796 01 Prostějov, IČ 077 85 666
o ověření řádné účetní závěrky k 31. prosinci 2019**

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti První Investiční, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2019, výkazu zisku a ztráty a přehledu o peněžních tocích 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 jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti První Investiční, a.s. k 31. 12. 2019 a nákladů, 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 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.

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.

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.
- 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 nepřetržitosti 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.

V Hradci Králové dne 20. února 2020



AD auditoři a daňoví poradci a.s.
Bratří Štefanů 1069/79b, Hradec Králové
evidenční č. 245



Ing. Matěj Konvalina
statutární auditor
evidenční č. 2458

ROZVAHA

v plném rozsahu
ke dni: 31.12.2019
(v celých tisících Kč)
IČ: 07785666

Název a sídlo účetní jednotky
První Investiční, a.s.
Sádky 1615/4
PROSTĚJOV
796 01

Sestaveno dne: 20.2.2020

Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST

Podmínky podnikání účetní jednotky: developerská činnost

Spisová značka: B 8097 vedená u Krajského soudu v Brně

V likvidaci: Ne

Označení a	AKTIVA b	číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)	01	136 691	0	136 691	2 000
B.	Stálá aktiva (B.I. + B.II. + B.III.)	03	107 205	0	107 205	0
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (součet B.III.1. až B.III.7.2.)	27	107 205	0	107 205	0
2.	Zápisový kapitál – ovládaná nebo ovládající osoba	29	107 205	0	107 205	0
C.	Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)	37	29 484	0	29 484	2 000
C.II.	Pohledávky (C.II.1 + C.II.2 + C.II.3)	46	132	0	132	0
2.	Krátkodobé pohledávky	57	132	0	132	0
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	113	0	113	0
2.4.	Pohledávky - ostatní	61	19	0	19	0
4.3.	Státní dlužné pohledávky	64	14	0	14	0
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	5	0	5	0
C.IV.	Peněžní prostředky (C.IV.1. + C.IV.2.)	75	29 352	0	29 352	2 000
1.	Peněžní prostředky v pokladně	76	1	0	1	0
2.	Peněžní prostředky na účtech	77	29 351	0	29 351	2 000
D.	asové rozlišení aktiv (D.1. + D.2. + D.3.)	78	2	0	2	0
1.	Náklady předešlých období	79	2	0	2	0

Označení a	PASIVA b	í s l o á d k u c	Stav v b ž n é m ú e t. o b d o b í	Stav v minulém ú e t n í m o b d o b í
			5	6
	PASIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)	01	136 691	2 000
A.	Vlastní kapitál (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V. + A.VI.)	02	-22 398	2 000
A.I.	Základní kapitál (A.I.1. + A.I.2. + A.I.3.)	03	2 000	2 000
1.	Základní kapitál	04	2 000	2 000
A.V.	Výsledek hospodaření b ž n é ho ú e t n í ho o b d o b í (+/-)	21	-24 398	0
B + C.	Cizí zdroje (součet B. + C.)	23	159 089	0
C.	Závazky (součet C.I. + C.II. + C.III.)	29	159 089	0
C.I.	Dlouhodobé závazky (součet C. I.1. až C.I.9.)	30	149 850	0
1.	Vydané dluhopisy	31	149 850	0
1.2.	Ostatní dluhopisy	33	149 850	0
C.II.	Krátkodobé závazky (součet C. II.1. až C.II.8.)	45	9 239	0
1.	Vydané dluhopisy	46	6 354	0
1.2.	Ostatní dluhopisy	48	6 354	0
4.	Závazky z obchodních vztahů	51	2 646	0
8.	Závazky ostatní	55	239	0
8.3.	Závazky k zaměstnancům	58	27	0
8.4.	Závazky ze sociálního a zdravotního pojištění	59	16	0
8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	60	5	0
8.6.	Dohadné ú t y p a s i v n í	61	191	0

Podpisový záznam

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění

v plném rozsahu

ke dni: 31.12.2019

(v celých tisících Kč)

IČO: 07785666

Název a sídlo účetní jednotky

První Investiční, a.s.

Sádky 1615/4

PROSTĚJOV

796 01

Sestaveno dne: 20.2.2020

Právní forma účetní jednotky: akciová společnost

Podmínky podnikání účetní jednotky: developerská činnost

Spisová značka: B 8097 vedená u Krajského soudu v Brně

V likvidaci: Ne

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	0	0
II.	Tržby za prodej zboží	02	118	0
A.	Výkonová spotřeba (součet A.1. až A.3.)	03	3 570	0
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	0	0
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	39	0
3.	Služby	06	3 531	0
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	0	0
C.	Aktivace (-)	08	0	0
D.	Osobní náklady (součet D.1. až D.2.)	09	428	0
D.1.	Mzdové náklady	10	320	0
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	108	0
2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	107	0
2.2.	Ostatní náklady	13	1	0
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (součet E.1. až E.3.)	14	0	0
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	0	0
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	0	0
1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17	0	0
2.	Úpravy hodnot zásob	18	0	0
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	0	0
III.	Ostatní provozní výnosy (součet III.1 až III.3.)	20	0	0
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	0	0
2.	Tržby z prodaného materiálu	22	0	0
3.	Jiné provozní výnosy	23	0	0
F.	Ostatní provozní náklady (součet F.1. až F.5.)	24	11	0
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	0	0
2.	Prodaný materiál	26	0	0
3.	Daně a poplatky	27	11	0
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady předcházejících období	28	0	0
5.	Jiné provozní náklady	29	0	0
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	-3 891	0

Oznaení a	TEXT b	íslo ádku c	Skute nost v ú etním období	
			b žném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finan ního majetku – podíly (sou et IV. 1 + IV.2.)	31	0	0
1.	Výnosy z podíl – ovládaná nebo ovládající osoba	32	0	0
2.	Ostatní výnosy z podíl	33	0	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	0	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finan ního majetku (sou . V. 1 + V.2.)	35	0	0
1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finan ního majetku - ovládající nebo ovládaná osoba	36	0	0
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finan ního majetku	37	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finan ním majetkem	38	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (sou et VI. 1 + VI.2.)	39	96	0
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40	0	0
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	96	0
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finan ní oblasti	42	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (sou et J.1 + J..2.)	43	4 028	0
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	0	0
2.	Ostatní nákladové úroky podobné náklady	45	4 028	0
VII.	Ostatní finan ní výnosy	46	77	0
K.	Ostatní finan ní náklady	47	16 652	0
*	Finan ní výsledek hospoda ení (+/-)	48	-20 507	0
**	Výsledek hospoda ení p ed zdan ním (+/-)	49	-24 398	0
L.	Da z p íjm (sou et L. 1 + L.2.)	50	0	0
L.1.	Da z p íjm splatná	51	0	0
2.	Da z p íjm odložená (+/-)	52	0	0
**	Výsledek hospoda ení po zdan ní (+/-)	53	-24 398	0
M.	P evod podílu na výsledku hospoda ení spole ník m (+/-)	54	0	0
***	Výsledek hospoda ení za ú etní období (+/-)	55	-24 398	0
	istý obrat za ú etní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII:	56	291	0

Podpisový záznam

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období od 9.1.2019 do 31.12.2019

(v celých tisících Kč)

IČO: 07785666

Název a sídlo účetní jednotky

První Investiční, a.s.

Sádky 1615/4

PROSTĚJOV

796 01

Sestaveno dne: 20.2.2020

Právní forma účetní jednotky: akciová společnost

Podmínky podnikání účetní jednotky: developerskáinnost

Označení a	TEXT b	Skutečnost v účetním období	
		březem 1	minulém 2
P.	Stav peněžních prostředků (PP) a ekvivalentů na začátku účetního období	2 000	0
PENĚŽNÍ TOKY Z HLAVNÍ VÝDĚLEČNÉ INNSTI (PROVOZNÍ INNSTI)			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	-24 398	0
A.1.	Úprava o nepeněžní operace	3 932	0
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv(+) s výj. z st. ceny a dále umoř. opr. pol. k majetku	0	0
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	0	0
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv, výužit. do výnosů, do nákladů +	0	0
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)	0	0
A.1.5.	Výužitované nákladové úroky (+), s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku a výužitované výnosové úroky (-)	3 932	0
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0	0
A.*	istý peněžní tok z provozní innsti před zdaněním a změnami pr.kap.	-20 466	0
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	2 751	0
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní innsti (+/-) au. as. rozlišení	-133	0
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní innsti (+/-) pu. as. rozl.	2 884	0
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	0	0
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního maj. nespádající do PP a ekv.	0	0
A.**	istý peněžní tok z provozní innsti před zdaněním	-17 715	0
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodob. maj. (-)	0	0
A.4.	Přijaté úroky (+)	96	0
A.5.	Zaplacená daň z příjmu a za domrky za minulé období (-)	0	0
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)	0	0
A.***	istý peněžní tok z provozní innsti	-17 619	0
PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ INNSTI			
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	0	0
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	0	0
B.3.	Záplatky a úvraty spřízněným osobám	-107 205	0
B.***	istý peněžní tok vztahující se k investiční innsti	-107 205	0

Označení a	TEXT b	Skutečnost v účetním období	
		b. žněm 1	minulém 2
PENĚŽNÍ TOKY Z FINANČNÍCH INNOSTÍ			
C.1.	Dopady změn dlouhodobých, pop. krátkodobých závazků na PP a ekv.	152 176	0
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na PP a ekv.	0	0
C.2.1.	Zvýšení PP a ekv. z titulu zvýšení základního kapitálu (RF) (+)	0	0
C.2.2.	Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společnosti (-)	0	0
C.2.3.	Další vklady PP společnosti a akcionáři	0	0
C.2.4.	Úhrada ztráty společnosti (+)	0	0
C.2.5.	Prímé platby na vrub fondů (-)	0	0
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zapl. srážkové daně (-)	0	0
C***	istý peněžní tok vztahující se k finanční innosti	152 176	0
F.	isté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	27 352	0
R.	Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na konci období	29 352	0

Podpisový záznam

PŘÍLOHA TVOŘÍCÍ SOUČÁST ÚČETNÍ ZÁVĚRKY K 31. 12. 2019

1. Popis společnosti

Společnost První Investiční, a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost se sídlem Sádky 1615/4, 796 01 Prostějov 1, IČ 07785666. Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku 9. ledna 2019 u Krajského soudu v Brně pod spisovou značkou 8097, oddíl B.

Předmětem podnikání společnosti podle obchodního rejstříku je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona a pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Společnost se zabývá zejména developerskou činností.

2. Základní východiska pro vypracování účetní závěrky

Přiložená individuální účetní závěrka (nekonsolidovaná) byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o účetnictví“) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2019 a 2018 (dále jen „prováděcí vyhláška k zákonu o účetnictví“).

Účetní závěrka je sestavena za období od 9. 1. 2019 do 31. 12. 2019. Vzhledem k založení společnosti v roce 2019 jsou v rozvaze ve sloupci minulé období uvedeny místo informace za minulé období údaje ze zahajovací rozvahy společnosti k 9. 1. 2019. Ve výkazu zisku a ztráty nejsou uvedeny údaje za minulé účetní období.

3. Informace o použitých účetních metodách, obecných účetních zásadách a způsobech oceňování

Způsoby oceňování, které společnost používala při sestavení účetní závěrky k 31. 12. 2019 a zahajovací rozvahy k 9. 1. 2019 jsou následující:

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související. Dlouhodobý nehmotný majetek nad 60 tis. Kč s dobou použitelnosti delší než jeden rok je odepisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého nehmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Opravy a údržba se účtují do nákladů.

b) Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související. Dlouhodobý hmotný majetek nad 40 tis. Kč s dobou použitelnosti delší, než jeden rok je odepisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Drobný hmotný majetek do 40 tis. Kč je účtován přímo do spotřeby (účtuje se o něm jako o zásobách), bez jakékoliv další evidence.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Opravy a údržba se účtují do nákladů.

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

c) Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek tvoří majetkové účasti a úvěry poskytnuté ovládaným osobám. Majetkové účasti představující účast v ovládané osobě se oceňují pořizovacími cenami, které zahrnují cenu pořízení a přímé náklady s pořízením související. Úvěry poskytnuté ovládaným osobám se oceňují při vzniku jmenovitou hodnotou.

Pokud k datu sestavení účetní závěrky dochází k poklesu účetní hodnoty dlouhodobého finančního majetku, rozdíl se považuje za dočasné snížení hodnoty a je zaúčtovaný jako opravná položka.

d) Zásoby

Nakoupené zásoby se oceňují skutečnými pořizovacími cenami. Pořizovací cena zahrnuje náklady na jejich pořízení včetně nákladů s pořízením souvisejících.

e) Pohledávky

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou. Dohadné účty aktivní se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů. K datu sestavení účetní závěrky se hodnota obtížně vymahatelných pohledávek dále snižuje pomocí účetních opravných položek účtovaných na vrub nákladů na jejich realizační hodnotu, a to na základě individuálního posouzení jednotlivých dlužníků a věkové struktury pohledávek.

Pohledávky i dohadné účty aktivní se rozdělují na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců), s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

f) Peněžní prostředky

Peněžní prostředky tvoří peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

g) Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku krajského soudu.

h) Cizí zdroje

Společnost vytváří rezervy na ztráty a rizika v případech, kde lze s vysokou mírou pravděpodobnosti stanovit titul, výši a termín při dodržení věcné a časové souvislosti.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se oceňují při vzniku jmenovitou hodnotou. Dohadné účty pasivní jsou oceňovány na základě odborných odhadů a propočtů.

Závazky i dohadné účty pasivní se rozdělují na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců) s tím, že za krátkodobé závazky i dohadné účty se považuje i část dlouhodobých závazků a dohadných účtů, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne.

i) Devizové operace

Majetek a závazky pořízené v cizí měně se oceňují v českých korunách. Při přepočtu cizích měn na českou měnu používá účetní jednotka aktuální denní kurz.

K rozvahovému dni byly zůstatky přepočítány aktuálním kurzem ČNB. Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo do finančních nákladů běžného roku.

j) Použití odhadů

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

k) Účtování nákladů a výnosů

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

l) Daň z příjmů

Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje) a slevy na dani z příjmů.

V případě, že účetní závěrka předchází konečnému výpočtu daně z příjmů, vytváří účetní jednotka rezervu na daň z příjmů.

Odložená daňová povinnost odráží daňový dopad přechodných rozdílů mezi zůstatkovými hodnotami aktiv a pasiv z hlediska účetnictví a stanovení základu daně z příjmů s přihlédnutím k období realizace.

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

m) Následné události

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

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

n) Odchyly od účetních metod

V roce 2019 ani při sestavení zahajovací rozvahy k 9. 1. 2019 se účetní jednotka neodchýlila od účetních metod.

4. Doplňující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztráty

4.1 Stálá aktiva

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

K 31. 12. 2019 ani k 9. 1. 2019 neevidovala společnost žádný dlouhodobý nehmotný majetek.

b) Dlouhodobý hmotný majetek

K 31. 12. 2019 ani k 9. 1. 2019 společnost neevidovala žádný dlouhodobý hmotný majetek.

c) Dlouhodobý finanční majetek

Společnost má k 31. 12. 2019 100% podíl ve společnosti First Investment Company, Georgia, Ltd. se sídlem v Gruzii, Tbilisi, Vake district, Tskneti highway, No23, flat 34. Základní kapitál této společnosti je nulový.

Účetní jednotka poskytla k 31. 12. 2019 zápůjčku dceřiné společnosti v celkové výši 107 205 tis. Kč na realizaci projektu Park Life Kobuleti v Gruzii. Dokončení projektu se očekává v letech 2020-2021.

4.2 Pohledávky

Společnost neevidovala k 31. 12. 2019 ani k 9. 1. 2019 žádné pohledávky po lhůtě splatnosti, žádné pohledávky s dobou splatnosti delší než 5 let, žádné pohledávky k ovládajícím osobám a řídicím osobám ani neměla pohledávky neevidované v účetnictví.

4.3 Opravné položky

K 31. 12. 2019 ani k 9. 1. 2019 nevznikl důvod pro tvorbu opravných položek k aktivům společnosti.

4.4 Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti k 31. 12. 2019 činí 2 000 tis. Kč. Společnost nevlastní žádné vlastní akcie.

4.5 Cizí zdroje

a) Dlouhodobé závazky

Česká národní banka schválila základní prospekt společnosti, a to pouze z hlediska jeho minimálního rozsahu náležitostí předepsaného příslušnými právními předpisy.

Dluhopisy jsou vydávány jako zaknihované cenné papíry a centrální evidenci o těchto dluhopisech vede společnost Centrální depozitář cenných papírů, a.s.

Během roku 2019 emitovala společnost 7 800 ks dluhopisů v celkové nominální hodnotě 195 000 tis. Kč. K 31. 12. 2019 bylo prodáno celkem 5 994 ks těchto dluhopisů v celkové nominální hodnotě 149 850 tis. Kč. Závazek z titulu prodaných dluhopisů je evidován v pasivech v řádku C.I.1.2. Ostatní dluhopisy. Dluhopisy jsou splatné v červnu 2022 a přinášejí fixní výnos ve výši 7,2% ročně. Prostředky získané prodejem této emise dluhopisů jsou určeny do gruzínského developerského projektu Park Life Kobuleti.

b) Krátkodobé závazky

Společnost eviduje na řádku pasiv C.II.1.2. Ostatní dluhopisy k 31. 12. 2019 krátkodobý závazek ve výši 6 354 tis. Kč vztahující se k emitovaným dluhopisům evidovaným na řádku C.I.1.2. Ostatní dluhopisy. Tento závazek představuje poměrnou část úrokového nákladu splatného v červnu 2020.

Společnost dále eviduje k 31. 12. 2019 krátkodobé závazky z obchodních vztahů ve výši 2 646 tis. Kč. Společnost nemá k 31. 12. 2019 závazky po splatnosti, závazky kryté podle zástavního práva či jinak jištěné ani závazky neuvedené v rozvaze.

4.6 Významné položky výkazu zisku a ztráty

Společnost neměla žádné náklady a výnosy, které by byly mimořádné svým objemem nebo původem. Náklady evidované v částce 16 652 tis. Kč na řádku K. Ostatní finanční náklady ve výkazu zisku a ztráty představují náklady spojené s emisí dluhopisů.

4.7 Osobní náklady

Společnost měla v roce 2019 jednoho zaměstnance.

V roce 2019 neobdrželi členové řídicích, kontrolních a správních orgánů žádné zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry, přiznané záruky nebo jiné výhody.

4.8 Předpoklad nepřetržitého trvání

Účetní závěrka k 31. prosinci 2019 byla sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání společnosti. Ke dni sestavení účetní závěrky nejsou účetní jednotce známy žádné informace, které by nasvědčovaly tomu, že účetní jednotka nemusí být schopna nepřetržitě pokračovat ve své činnosti a že by v důsledku toho byla ohrožena schopnost plnit své závazky. Vykázaný vlastní kapitál k 31. 12. 2019 je sice záporný, nicméně existuje reálný předpoklad, že v následujících letech bude dosahováno kladného hospodářského výsledku, a to v souvislosti s prodejem apartmánů, které v současné době staví dceřiná společnost First Investment Company, Georgia Ltd.

První Investiční, a.s.

4.9 Významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným významným událostem.

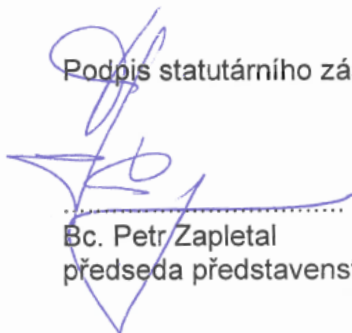
Sestaveno dne: 20. února 2020

Sestavil:



.....
Vladimíra Jelínková

Podpis statutárního zástupce:



.....
Bc. Petr Zapletal
předseda představenstva