

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

určena akcionářům FIRST ESTATE INVESTING a.s. (do 21.11.2023 FGV Správa Nemovitostí s.r.o.)

Zpráva o ověření účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit účetní závěrky společnosti FIRST ESTATE INVESTING a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2021, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2021 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě II.1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka **podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti FIRST ESTATE INVESTING a.s. (do 21.11.2023 FGV Správa Nemovitostí s.r.o.) k 31.12.2021 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2021** 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 jednatele Společnosti za účetní závěrku

Jednatel 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 jednatel Společnosti povinen 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 jednatel plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, respektive 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 jednatelům.

- 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 jednatel Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitosti trvání při sestavení účetní závěrky jednatel 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 jednatele 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.

22HLAV s.r.o.

člen mezinárodní asociace nezávislých profesionálních firem
MSI Global Alliance, Legal & Accounting Firms
Všebořická 82/2, 400 01 Ústí nad Labem
evidenční číslo KAČR 277



Ing.
Kamila
Neradová

Digitally signed by Ing. Kamila Neradová
DN: c=cz, o=22HLAV s.r.o., ou=9,
cn=Ing. Kamila Neradová, sn=
Neradová, c=Kamila,
serialNUMBER=P724597
Reason: I am the author of this
document
Date: 2024.04.11 12:37:12+0200
Foxit PDF Reader Version: 2024.1.0

Ing. Kamila Neradová
evidenční číslo KAČR 2091

11. dubna 2024

Nedílnou součástí této zprávy jsou následující přílohy:

1. Rozvaha k 31.12.2021
2. Výkaz zisku a ztráty za období 1.1.2021 – 31.12.2021
3. Příloha v účetní závěrce za období 1.1.2021 – 31.12.2021

ROZVAHA
ve zkráceném rozsahu pro mikro účetní jednotku ke dni
31.12.2021
jednotky: 1000 Kč
IČO
28787676

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky
FGV Správa Nemovitostí s.r.o.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání, liší-li se od místa bydliště
Pec pod Sněžkou 288
Pec pod Sněžkou
54221

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	001	45 197	827	44 370	18 149
B.	Stálá aktiva	003	25 652	827	24 825	17 838
C.	Oběžná aktiva	037	19 540		19 540	311
D.	Časové rozlišení aktiv	074	6		6	

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
			5	6
	PASIVA CELKEM	078	44 370	18 149
A.	Vlastní kapitál	079	1 139	3 341
B. + C.	Cizí zdroje	100	43 149	14 808
C.	Závazky	106	43 149	14 808
D.	Časové rozlišení pasiv	140	82	

Sestaveno dne: 03.06.2022		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou Josef Křenek jednatel 	
Právní forma účetní jednotky společnost s ručením omezeným	Předmět podnikání Ubytování v hotelích a podobných ubyt	Pozn.	



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v plném rozsahu ke dni

31.12.2021

jednotky: 1000 Kč

IČO

28787676

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky
FGV Správa Nemovitostí s.r.o.

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

Pec pod Sněžkou 288
Pec pod Sněžkou
54221

Označení a	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY b	Číslo řádku c	Skutečnost v běžném účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001	1 566	1 996
A.	Výkonová spotřeba	003	1 396	1 163
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	482	459
A.3.	Služby	006	914	704
D.	Osobní náklady	009	100	120
D.1.	Mzdové náklady	010	100	120
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	014	588	240
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	588	240
E.1.1.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	588	240
III.	Ostatní provozní výnosy	020	34	
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	34	
F.	Ostatní provozní náklady	024	1 379	52
F.3.	Daně a poplatky	027	41	12
F.5.	Jiné provozní náklady	029	1 338	40
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	030	-1 863	421
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	337	
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	337	
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	1	
K.	Ostatní finanční náklady	047	3	1 453
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	048	-339	-1 453
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	-2 203	-1 032
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	-2 203	-1 032
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	-2 203	-1 032
*	Čistý obrát za účetní období = I + II + III + IV + V + VI + VII	056	1 600	1 996

Sestaveno dne: 03.06.2022		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou Josef Křenek jednatel Josef Křenek Digitálně podepsal Josef Křenek	
Právní forma účetní jednotky společnost s ručením omezeným	Předmět podnikání Ubytování v hotelích a podobných ubyt	Pozn.	



Příloha účetní závěrky 2021

Datum vzniku a zápisu:

19. února 2010

Spisová značka:

C 27448 vedená u Krajského soudu v Hradci Králové

Obchodní firma:

FGV Správa Nemovitostí s.r.o.

Sídlo:

č.p. 288, 542 21 Pec pod Sněžkou

Identifikační číslo:

28787676

Právní forma:

Společnost s ručením omezeným

Předmět podnikání:

Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Statutární orgán:

Jednatel:

JOSEF KŘENEK, dat. nar. 5. října 1989

Erno Košťála 995, Studánka, 530 12 Pardubice

Den vzniku funkce: 17. dubna 2018

Den vzniku členství: 17. dubna 2018

Počet členů:

1

Způsob jednání:

Jednatel zastupuje společnost samostatně

Společníci:

Společník:

FGV Investment a.s., IČ: [281 14 761](#)

Praha - Smíchov, nám. 14.října 1307/2, PSČ 15000

Podíl:

Vklad: 200 000,- Kč

Splaceno: 100%

Obchodní podíl: 100%

Druh podílu: základní

Kmenový list: nevydává se

Základní kapitál:

200 000,- Kč



subjekty v nichž má společnost 20 a více procentní podíl: 0
průměrný počet zaměstnanců během období: 0
odměny ostatních členů orgánů: 0

II.

způsob ocenění

-zásoby nakupované a vytvořené ve VR: nákupní ceny, nejsou kalkulovány fin. náklady
-IM vytvořené vlastní činností: neúčtováno
-cenné papíry a majetkové účasti: neúčtováno
-příchovky a přírůstky zvířat: neúčtováno

způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny: nepoužita
druhy vedlejších pořizovacích nákladů: může se vyskytnout clo, sonto, doprava, poštovné
apod.

změny způsobu oceňování: -
změny postupů odpisování: -
změny postupů účtování: -
změny uspořádání závěrky: -
způsob stanovení opravných položek: nepoužity
způsob sestavení odpisových plánů, účetní = daňové
použité odpis.metody:
přepočet cizích měn: ČNB

III:

Majetek do výše 80 000 Kč je účtován při pořízení do nákladů.

souhrnná výše majetku neuvedená v rozvaze: 0
majetek zatížen zástavním právem: budova Pec pod Sněžkou č.p.288
majetek v operativním pronájmu: 0

majetek s odlišným tržním oceněním: 0

investiční majetkové CP a účasti: 0
rozdíly ocenění u nepeněžních vkladů: 0

pohledávky po lhůtě splatnosti: 19 tis. Kč
pohledávky v cizí měně: 0
pohledávky k podnikům ve skupině: 0
pohledávky jištěné: 0

změny vlastního jmění:

-navýšení o zvýšení kapitálových fondů ve výši 0
-o hospodářský výsledek běžného účetního období ve výši 2 203 tis. Kč (ztráta)
-o hospodářský výsledek min. účetního období ve výši 1 032 tis. Kč (neuhrazená ztra. z min. let-)

základní jmění: 200 000,- Kč



splatné závazky pojistného na sociální zabezpečení	0
splatné závazky veřejného zdravotního pojištění	0
daňové nedoplatky	0 Kč

závazky po splatnosti:	55 tis. Kč
závazky v cizí měně:	0
(včetně půjčky)	
závazky k podnikům ve skupině:	0
závazky jištěné:	0
neúčtované závazky:	0
rezervy:	0

výnosy z jednotlivých činností:

Prodej služeb	1 566 tis. Kč
Ostatní provozní výnosy	33 tis. Kč
Kurzové zisky	1 tis. Kč

jednatel
Josef Křenek

3.6.2022

Josef
Křenek

Digitálně
podepsal
Josef Křenek

