

Ing. Luděk Pelel - daňový poradce a auditor, Pardubice

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření výroční zprávy a účetní závěrky, sestavené

k 31.12.2023

společnosti:

Východočeský realitní fond s.r.o.

Pardubice

IC 175 88 146

Rozdělovník:	
Výtisk č. 1	Účetní jednotka
Výtisk č. 2	Auditor

V Pardubicích dne 18. dubna 2024

VÝTISK Č. 1

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření výroční zprávy a účetní závěrky k 31.12.2023

Příjemce zprávy: Zpráva je určena pro vedení účetní jednotky a společníky společnosti „Východočeský realitní fond s.r.o.“

Ověřovaný subjekt:

Obchodní firma (název): **Východočeský realitní fond s.r.o.**
Sídlo: Sedláčkova 433, Polabiny, 530 09 Pardubice
IČ: 175 88 146

Ověření účetní závěrky této účetní jednotky provedl:

Auditor: **Ing. Luděk Pelcl, daňový poradce a auditor**
Sídlo: Kunětická 105, 530 09 Pardubice
Oprávnění auditora KA ČR: č. 1705
IČ: 486 06 855

Přílohy ke zprávě auditora: Výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu. Rozvaha v plném rozsahu. Příloha k účetní závěrce.

Použité předpisy: Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech.

Mezinárodní auditorské standardy a Aplikační doložky Komory auditorů ČR k ISA 700 – formulace výroku a sestavení zprávy auditora k účetní závěrce a ISA 720 povinnosti auditora týkající se ostatních informací.

Postup ověřování: Mezinárodní auditorské standardy požadují naplánování a provedení auditu tak, aby auditor získal přiměřené ujištění o tom, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti. Ověření úplnosti a průkaznosti částek a informací uvedených v účetní závěrce a posouzení správnosti a vhodnosti účetních postupů a významných odhadů učiněných vedením účetní jednotky při jejím sestavení. Auditorské postupy byly provedeny výběrovým způsobem s ohledem na významnost vykazovaných skutečností.

Výrok auditora:

Provedl jsem audit přiložené účetní závěrky společnosti **Východočeský realitní fond s.r.o.**, (dále také „*Společnost*“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k **31.12.2023**, výkazu zisku a ztráty za rok (účetní období) končící **31.12.2023** a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle mého názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Východočeský realitní fond s.r.o. k 31.12.2023 a nákladů a výnosů, výsledku jejího hospodaření za rok (účetní období) končící 31.12.2023 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok:

Audit jsem provedl 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. Moje 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 jsem na Společnosti nezávislý a splnil jsem i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domnívám se, že důkazní informace, které jsem shromáždil, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření mého výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě:

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě za výše uvedené období mimo účetní závěrku a moji zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán Společnosti.

Můj výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí mých povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s mými znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzuji, 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 (materialisty), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážu posoudit, uvádím, 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 jsem povinen uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsem dospěl při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti.

V rámci uvedených postupů jsem v obdržených ostatních informacích (výroční zprávě) žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistil.

Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti za účetní závěrku:

Jednatel 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 sestavování účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky:

Mým cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující můj 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 vzniknout 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, které uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je mojí povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus.

Dále je mou 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, abych na jejich základě mohl vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalím 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 opominutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abych mohl navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abych mohl vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky jednatelem 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 dojdou k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je mou povinností upozornit v mé zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Moje závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsem získal do data mé 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.

Mou povinností je informovat statutární orgán mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsem v jeho průběhu učinil, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.



Luděk Pelcl

Ing. Luděk Pelcl, auditor

Sídlo: Kunětická 105, 530 09 Pardubice

Evidenční číslo auditora: 1705

Datum zprávy auditora: 18. dubna 2024

PŘÍLOHY KE ZPRÁVĚ AUDITORA

Přílohu této zprávy auditora tvoří účetní závěrka účetní jednotky sestavená k rozvahovému dni v rozsahu:

- 1) Výkaz zisku a ztráty
- 2) Rozvaha
- 3) Příloha k účetní závěrce

Výkaz zisku a ztráty ve druhovém členění podle Přílohy č. 2 vyhlášky č. 500/2002 Sb.

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

1 x příslušnému finančnímu úřadu

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v plném rozsahu
ke dni 31.12.2023
(v celých tisících Kč)**

Rok	Měsíc	IČ
2023		17588146

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Východočeský realitní fond s.r.o.

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

Sedláčkova 433
Pardubice
530 09

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
A.	Výkonová spotřeba Součet A.1. až A.3.	3	181	13
A. 3.	Služby	6	181	13
F.	Ostatní provozní náklady Součet F.1. až F.5.	24	4	
F. 3.	Daně a poplatky	27	4	
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	-185	-13
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy Součet VI.1. až VI.2.	39	7	
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40	7	
K.	Ostatní finanční náklady	47	5	
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	2	
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) * (ř. 30) + * (ř. 48)	49	-183	-13
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ** (ř. 49) - L.	53	-183	-13
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** (ř. 53) - M.	55	-183	-13
*	Čistý obrát za účetní období I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	7	



Sestaveno dne: 15.04.2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky s.r.o.	Předmět podnikání
	 Východočeský realitní fond s.r.o. Sedláčkova 433 530 09 Pardubice IČO 1/588146 www.vcrf.cz

Rozvaha podle Přílohy č. 1
vyhlášky č. 500/2002 Sb.

ROZVAHA v plném rozsahu

ke dni 31.12.2023
(v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Východočeský realitní fond s.r.o.

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

Sedláčkova 433
Pardubice
530 09

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

1 x příslušnému finančnímu
úřadu

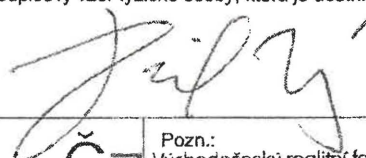

Rok	Měsíc	IČ
2023		17588146

Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	25 265		25 265	187
B.	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	25 011		25 011	
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek Součet II.1. až II.5.	14	25 011		25 011	
B.II.1.	Pozemky a stavby	15	8 483		8 483	
B.II.1.2.	Stavby	17	8 483		8 483	
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek a nedokončený dl. hmotný majetek	24	16 528		16 528	
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	16 528		16 528	
C.	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	37	228		228	187
C.II.	Pohledávky Součet II.1. až II.3.	46	150		150	
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47	150		150	
C.II.1.5.	Pohledávky – ostatní	52	150		150	
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	56	150		150	
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	78		78	187
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72				99
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	78		78	88
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1. až D.3.	74	26		26	
D.1.	Náklady příštích období	75	26		26	



Označení	PASIVA		čís. řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b		c	5	6
	PASIVA CELKEM	Součet A. až D.	78	25 265	187
A.	Vlastní kapitál	Součet A.I. až A.VI.	79	1 466	87
A.I.	Základní kapitál	Součet I.1. až I.3.	80	102	100
A.I.1.	Základní kapitál		81	102	100
A.III.	Fondy ze zisku	Součet III.1. až III.2.	92	1 560	
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy		94	1 560	
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	Součet IV.1. až IV.2.	95	-13	
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)		96	-13	
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)		99	-183	-13
B. + C.	Cizí zdroje	Součet B. + C.	101	23 799	100
C.	Závazky	Součet C.I. až C.III.	107	23 799	100
C.I.	Dlouhodobé závazky	Součet I.1. až I.9.	108	23 772	100
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů		114	14 877	
C.I.9.	Závazky – ostatní		119	8 895	100
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům		120	6 395	100
C.I.9.3.	Jiné závazky		122	2 500	
C.II.	Krátkodobé závazky	Součet II.1. až II.8.	123	27	
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů		129	27	



Sestaveno dne: 15.04.2024		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky s.r.o.	Předmět podnikání	 	Pozn.: Východočeský realitní fond s.r.o. Sedláčkova 433 530 09 Pardubice IČO 17998146 www.verf.cz

Příloha v účetní závěrce ve zkráceném rozsahu

Korporace Východočeský realitní fond s.r.o.

ke dni 31.12.2023



Obsah přílohy

Podle § 39 vyhlášky č. 500/2002 Sb.:

1. Popis účetní jednotky
 2. Použité obecné účetní zásady, účetní metody a odchylky od těchto metod
 3. Informace k položkám závazkových vztahů
 4. Výše a povaha jednotlivých položek výnosů a nákladů, které jsou mimořádné svým objemem nebo původem
 5. Průměrný počet zaměstnanců v průběhu účetního období
 6. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů
 7. Významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky
-

1. Popis účetní jednotky

Název:	Východočeský realitní fond s.r.o.
Sídlo:	Sedláčkova 433, PSČ 530 09, Pardubice
Právní forma:	s.r.o.
IČ:	17588146
Předmět podnikání:	činnosti v oblasti nemovitostí
Den vzniku účetní jednotky:	
Zdaňovací období:	od 1.1.2023 do 31.12.2023
Rozvahový den:	31.12.2023
Okamžik sestavení účetní závěrky:	15.4.2024

1. Použité obecné účetní zásady, účetní metody a odchylky od těchto metod

1.1. Použité obecné účetní zásady

Dle zákona o účetnictví

1.2. Použité účetní metody

Dle zákona o účetnictví

1.3. Informace o odchylkách od metod podle § 7 odst. 5 zákona o účetnictví s uvedením jejich vlivu na majetek a závazky, na finanční situaci a výsledek hospodaření účetní jednotky

Žádné odchylky

1.4. Způsob oceňování majetku a závazků

Dle zákona o účetnictví

1.5. Způsob stanovení úprav hodnot majetku (odpisy a opravné položky)

Dle zákona o účetnictví

1.6. Způsob přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu

Neúčtuje

1.7. Stanovení reálné hodnoty majetku a závazků

Dle zákona o účetnictví

1.8. Použitý oceňovací model a technika při ocenění reálnou hodnotou

Dle zákona o účetnictví

2. Informace k položkám závazkových vztahů

2.1. Závazkové vztahy (pohledávky a dluhy), které k rozvahovému dni mají dobu splatnosti delší než 5 let

Nemá žádné

2.2. Závazkové vztahy (pohledávky a dluhy), které jsou kryty věcnými zárukami

Nemá žádné

2.3. Zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry poskytnuté členům řídicích, kontrolních a případně správních orgánů

Nemá žádné

2.4. Závazkové vztahy (pohledávky a dluhy), podmíněné závazkové vztahy a poskytnuté věcné záruky, které nejsou vykázány v rozvaze

Nemá žádné

2.5. Penzijní závazky a závazky vůči účetním jednotkám v konsolidačním celku a přidruženým účetním jednotkám

Nemá žádné

3. Výše a povaha jednotlivých položek výnosů a nákladů, které jsou mimořádné svým objemem nebo původem

Nemá žádné mimořádné

4. Průměrný počet zaměstnanců v průběhu účetního období

0

5. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Nemá žádné

6. Významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky

Žádné významné události

Sestaveno dne: 15.4.2024

Sestavil: Jaroslav Rom