

VÝROČNÍ ZPRÁVA ZA ROK 2023

SMV INVEST a.s.
Přemyslovská 2845/43
130 00 Praha 3
IČ: 08131341

Zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B., vložka 25443

Statutární orgán obchodní korporace:

Petr Mareš



Obsah:

1. Informace o minulém a budoucím vývoji účetní jednotky
2. Rozvaha
3. Výkaz zisku a ztráty
4. Příloha k účetní závěrce
5. Zpráva auditora

INFORMACE O MINULÉM A BUDOUCÍM VÝVOJI ÚČETNÍ JEDNOTKY

Údaje o obchodní korporaci:

Obchodní jméno: SMV INVEST a.s.

Sídlo společnosti: Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3
IČ: 08131341
DIČ: CZ08131341
Zápis v obchodním rejstříku: Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 25443

Předmět podnikání:

Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Statutární orgán obchodní korporace k 31. 12. 2023:

- Petr Mareš, člen představenstva
- Jan Smílek, člen představenstva

Základní kapitál obchodní korporace a ovládající osoby:

- 2 000 000,- CZK
- 50 % podíl Petr Mareš
- 50% podíl Jan Smílek

Ostatní informace o skutečnostech, které nastaly až po konci rozvahového dne:

V období od rozvahového dne do dne této zprávy nedošlo k takovým skutečnostem, které by měly významný vliv na obchodní korporaci a o kterých je nutné informovat.

Předpokládaný vývoj činnosti účetní jednotky

Rok 2023 se pro naši společnost stal obdobím dynamického růstu a inovací. Pokračovali jsme ve strategii rozvoje, kterou jsme nastavili v předchozích letech, a dosáhli jsme významných úspěchů napříč všemi oblastmi našeho podnikání. I přes globální ekonomické výzvy jsme dokázali udržet stabilitu, úspěšně realizovat akvizice nových developerských projektů a přestěhovat se do nových kanceláří. Jedním z našich nejnovějších úspěšných projektů je Statek Přední Kopanina, který nabízí 25 řadových domů rozdělených do sedmi objektů, přičemž klademe důraz na architektonické tradice klasických venkovských statků.

Pokračovali jsme také v integraci moderních technologií, jako je Business Intelligence (BI), které zlepšují efektivitu našich procesů, a zavedli jsme nové digitální nástroje pro komunikaci se zákazníky a správu projektů.

S nadšením očekáváme rok 2024, kdy plánujeme zahájit výstavbu několika projektů, zároveň spustit prodeje a také pokračovat v nových akvizicích. Makroekonomická data z realitního trhu naznačují, že nadcházející období by mělo být pro naši činnost velmi příznivé. Dále se zaměříme na rozvoj spolupráce s klíčovými partnery a posilování povědomí o naší značce jako stabilním a udržitelném hráči na českém realitním trhu. Vyjadřujeme vděčnost všem našim zaměstnancům, partnerům a akcionářům za jejich podporu a důvěru. Těšíme se na další společné úspěchy.

Výdaje na výzkum a vývoj

Účetní jednotka nevynakládá žádné prostředky na výzkum a vývoj.

Pracovně právní vztahy

V této oblasti jsou dodržovány veškeré pracovně-právní předpisy upravující tuto oblast.

Ochrana životního prostředí

V oblasti životního prostředí jsou dodržovány veškeré právní předpisy.

Údaje o organizačních složkách

Účetní jednotka nemá organizační složku v zahraničí.

Čestné prohlášení

Obchodní korporace prohlašuje, že veškeré informace a údaje v této výroční zprávě odpovídají skutečnosti a žádné podstatné okolnosti nebyly vynechány.

V Praze dne 6. 6. 2024



Petr Mareš
Člen představenstva

ROZVAHA v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

SMV INVEST a.s.

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

ke dni 31.12.2023
(v celých tisících Kč)

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

Přemyslovská 2845/43
Praha
130 00

1 x příslušnému finančnímu
úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2023		08131341

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	317 583	239	317 344	208 109
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2				
B.	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	206 536	239	206 297	174 087
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek Součet I.1. až I.5.	4	238	159	79	158
B.I. 1.	Nehmotné výsledky vývoje	5				
B.I. 2.	Ocenitelná práva	6	238	159	79	158
B.I. 2.1.	Software	7	238	159	79	158
B.I. 2.2.	Ostatní ocenitelná práva	8				
B.I. 3.	Goodwill	9				
B.I. 4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10				
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 Součet II.1. až II.5.	14	583	80	503	588
B.II. 1.	Pozemky a stavby	15				566
B.II. 1.1.	Pozemky	16				
B.II. 1.2.	Stavby	17				566
B.II. 2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	386	80	306	22
B.II. 3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	19				
B.II. 4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20	197		197	0
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	197		197	0
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 Součet III.1. až III.7.	27	205 715		205 715	173 341
B.III. 1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	28	98		98	299
B.III. 2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	29	205 617		205 617	173 042
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	101 930		101 930	25 566
C.I.	Zásoby Součet I.1. až I.5.	38				
C.I. 1.	Materiál	39				
C.I. 2.	Nedokončená výroba a polotovary	40				
C.I. 3.	Výrobky a zboží	41				
C.I. 3.1.	Výrobky	42				
C.I. 3.2.	Zboží	43				
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	96 721		96 721	21 742
C.II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	47	55 416		55 416	0
C.II. 1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	48				
C.II. 1.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	49	55 416		55 416	0
C.II. 1.3.	Pohledávky – podstatný vliv	50				
C.II. 1.4.	Odložená daňová pohledávka	51				
C.II. 1.5.	Pohledávky – ostatní	52				
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				
C.II. 2.	Krátkodobé pohledávky	57	41 305		41 305	21 742
C.II. 2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	22 819		22 819	5 342
C.II. 2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	59				
C.II. 2.3.	Pohledávky – podstatný vliv	60				
C.II. 2.4.	Pohledávky – ostatní	61	18 486		18 486	16 400
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	1 126		1 126	689
C.II. 2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	1 630		1 630	699
C.II. 2.4.5.	Dohadné účty aktivní	66				
C.II. 2.4.6.	Jiné pohledávky	67	15 730		15 730	15 012
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	5 209		5 209	3 824
C.IV. 1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	42		42	61
C.IV. 2.	Peněžní prostředky na účtech	73	5 167		5 167	3 763
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1. až D.3.	74	9 117		9 117	8 456
D. 1.	Náklady příštích období	75	9 117		9 117	8 456
D. 2.	Komplexní náklady příštích období	76				
D. 3.	Příjmy příštích období	77				

Označení	PASIVA	čís. řad.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM Součet A. až D.	78	317 344	208 109
A.	Vlastní kapitál Součet A.I. až A.VI.	79	68 358	15 492
A.I.	Základní kapitál Součet I.1. až I.3.	80	2 000	2 000
A.I. 1.	Základní kapitál	81	2 000	2 000
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	-58	1 063
A.II. 1.	Ážio	85		
A.II. 2.	Kapitálové fondy	86	-58	1 063
A.II. 2.1.	Ostatní kapitálové fondy	87	1 864	1 864
A.II. 2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	88	-1 922	-801
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		
A.III. 1.	Ostatní rezervní fondy	93		
A.III. 2.	Statutární a ostatní fondy	94		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) Součet IV.1. až IV.2.	95	12 429	5 037
A.IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	96	12 429	5 037
A.IV. 2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	98		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	99	53 987	7 392
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	100		
B. + C.	Cizí zdroje Součet B. + C.	101	248 986	192 617
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.	107	248 986	192 617
C.I.	Dlouhodobé závazky Součet I.1. až I.9.	108	197 955	182 176
C.I. 1.	Vydané dluhopisy	109	125 750	114 950
C.I. 1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	110		
C.I. 1.2.	Ostatní dluhopisy	111	125 750	114 950
C.I. 2.	Závazky k úvěrovým institucím	112		
C.I. 3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	113		
C.I. 4.	Závazky z obchodních vztahů	114		
C.I. 5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	115		
C.I. 6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	116		28 635
C.I. 7.	Závazky – podstatný vliv	117		
C.I. 8.	Odložený daňový závazek	118		
C.I. 9.	Závazky – ostatní	119	72 205	38 591
C.I. 9.1.	Závazky ke společníkům	120	6	6
C.I. 9.2.	Dohadné účty pasivní	121	174	
C.I. 9.3.	Jiné závazky	122	72 025	38 585
C.II.	Krátkodobé závazky Součet II.1. až II.8.	123	51 031	10 441
C.II. 1.	Vydané dluhopisy	124		
C.II. 1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	125		
C.II. 1.2.	Ostatní dluhopisy	126		
C.II. 2.	Závazky k úvěrovým institucím	127		
C.II. 3.	Krátkodobé přijaté zálohy	128		
C.II. 4.	Závazky z obchodních vztahů	129	2 746	537
C.II. 5.	Krátkodobé směnky k úhradě	130		
C.II. 6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	131		
C.II. 7.	Závazky – podstatný vliv	132		
C.II. 8.	Závazky ostatní	133	48 285	9 904
C.II. 8.1.	Závazky ke společníkům	134		
C.II. 8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	135		
C.II. 8.3.	Závazky k zaměstnancům	136	37	13
C.II. 8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	137		
C.II. 8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	138	120	452
C.II. 8.6.	Dohadné účty pasivní	139		
C.II. 8.7.	Jiné závazky	140	48 128	9 439

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		
D. 1.	Výdaje příštích období	142		
D. 2.	Výnosy příštích období	143		

Sestaveno dne: 06.06.2024		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou: 
Právní forma účetní jednotky: a.s.	Předmět podnikání: pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí	Pozn.:

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		08131341

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

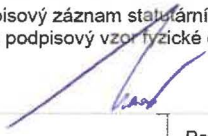
SMV INVEST a.s.

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

Přemyslovská 2845/43
Praha
130 00

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	40 931	28 558
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A.	Výkonová spotřeba Součet A.1. až A.3.	3	41 834	29 531
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	1 511	360
A. 3.	Služby	6	40 323	29 171
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady Součet D.1. až D.2.	9	519	135
D. 1.	Mzdové náklady	10	519	135
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11		
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12		
D. 2.2.	Ostatní náklady	13		
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti Součet E.1. až E.3.	14	663	114
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	663	114
E. 1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16	663	114
E. 1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné	17		
E. 2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		
III.	Ostatní provozní výnosy Součet III.1. až III.3.	20	1	2 222
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		2 222
III. 2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	1	
F.	Ostatní provozní náklady Součet F.1. až F.5.	24	48	2 854
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		2 462
F. 2.	Prodaný materiál	26		
F. 3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	27	7	24
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	41	368
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	-2 132	-1 854

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	137 235	27 154
IV. 1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	32	137 235	27 154
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	79 043	17 967
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy Součet VI.1. až VI.2.	39	18 702	12 857
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40	18 702	12 857
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41		
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady Součet J.1. až J.2.	43	20 761	12 613
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	44	6 651	
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	14 110	12 613
VII.	Ostatní finanční výnosy	46		
K.	Ostatní finanční náklady	47	5	7
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	56 128	9 424
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) * (ř. 30) + * (ř. 48)	49	53 996	7 570
L.	Daň z příjmů Součet L.1. až L.2.	50	9	178
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51	9	178
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ** (ř. 49) - L.	53	53 987	7 392
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** (ř. 53) - M.	55	53 987	7 392
*	Čistý obrát za účetní období I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	196 869	70 791

Sestaveno dne: 06.06.2024		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou: 	
Právní forma účetní jednotky: a.s.	Předmět podnikání: pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí	Pozn.:	

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH FLOW)

ke dni 31.12.2023

(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2023		08131341

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

SMV INVEST a.s.

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

Přemyslovská 2845/43

Praha

130 00

Označ.	TEXT	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	3 824	4 380
	Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)		
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním (do ukazatele nejsou zahrnuty příslušné účty účtové skupiny 59)	53 996	7 570
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	-56 091	-12 523
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a dále umořování oceňovacího rozdílu k nabytému majetku a goodwillu (+/-)	703	135
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	-661	-3 468
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+) (vyúčtování do výnosů "-", do nákladů "+")	-58 191	-8 946
A.1.4.	Výnosy z podílů na zisku (-)		
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+) s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku, a vyúčtované výnosové úroky (-)	2 058	-244
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace		
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	-2 095	-4 953
A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-784	4 715
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-74 543	14 212
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	73 759	-9 497
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)		
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespadajícího do peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	-2 879	-238
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	-20 761	-12 613
A.4.	Přijaté úroky (+)	18 703	12 856
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulá období (-)		
A.7.	Přijaté podíly na zisku (+)		
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-4 937	5

Označ.	TEXT	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
Peněžní toky z investiční činnosti			
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-113 078	-90 511
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	137 235	29 376
B.3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám		
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	24 157	-61 135
Peněžní toky z finančních činností			
C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popřípadě takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry) na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-17 835	60 574
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		
C.2.1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, ážia, popřípadě fondů ze zisku včetně složených záloh na toto zvýšení (+)		
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)		
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů (+)		
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky (+)		
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)		
C.2.6.	Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společníky v.o.s. a komplementáři u k.s. (-)		
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-17 835	60 574
F.	Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	1 385	-556
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	5 209	3 824

Sestaveno dne: 06.06.2024		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou:	
Právní forma účetní jednotky: a.s.	Předmět podnikání: pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí	Pozn.:	

Příloha v účetní závěrce v plném rozsahu

Korporace SMV INVEST a.s.

ke dni 31.12.2023

Obsah přílohy

Podle § 39 a § 39a 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 položkách dlouhodobých aktiv
7. Účetní jednotka, která sestavuje konsolidovanou účetní závěrku nejužší skupiny účetních jednotek
8. Povaha a obchodní účel operací účetní jednotky, které nejsou zahrnuty v rozvaze
9. Informace o transakcích uzavřených se spřízněnou stranou
10. Významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky

1. Popis účetní jednotky

Název:	SMV INVEST a.s.
Sídlo:	Přemyslovská 2845/43, PSČ 130 00, Praha
Právní forma:	akciová společnost
IČ:	08131341
Předmět podnikání:	pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí
Den vzniku účetní jednotky:	30.4.2019
Zdaňovací období:	od 1.1.2023 do 31.12.2023
Rozvahový den:	31.12.2023
Okamžik sestavení účetní závěrky:	6.6.2024
Kategorie účetní jednotky:	malá

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

2.1. Použité obecné účetní zásady a metody

Účetní jednotka postupuje v souladu s platnými účetními zásadami dle zákona o účetnictví a příslušných prováděcích předpisů – Vyhláška č. 500/2002 Sb., a české účetní standardy pro podnikatele.

2.2. 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

Není náplň

2.3. Způsob oceňování majetku a závazků

Peněžní prostředky – jmenovitou hodnotou.

Pohledávky při vzniku – jmenovitou hodnotou.

Zásoby – pořizovací cenou (cena pořízení a vedlejší pořizovací náklady); účtováno způsobem B.

Dlouhodobý majetek (nad 80 tis. Kč) - pořizovací cenou (cena pořízení a vedlejší pořizovací náklady).

Drobný majetek (0-80 tis. Kč) je účtován přímo do nákladů – veden pouze v operativní evidenci.

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

Dlouhodobý majetek - rovnoměrný odpis dle doby použitelnosti.

Společnost v roce 2023 netvořila žádné opravné položky.

Podíly na dceřiných společnostech přeceněny ekvivalenční metodou k 31.12.2023.

2.5. Způsob přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu

Denním kurzem dle ČNB.

2.6. Neomezenost trvání účetní jednotky

Předpoklad nepřetržitého trvání ÚJ není ohrožen a jeho použití pro sestavení účetní závěrky je nadále vhodné.

2.6. Stanovení reálné hodnoty majetku a závazků

Není náplň

2.7. Použitý oceňovací model a technika při ocenění reálnou hodnotou

Podíly na dceřiných společnostech přeceněny ekvivalenční metodou.

3. Informace k položkám závazkových vztahů

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

Není náplň

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

Viz bod č. 3.4.

3.3. Zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry poskytnuté členům řídících, kontrolních a případně správních orgánů

Není náplň

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

Závazky z titulu přijatých úvěrů ve výši 19 385 tis. Kč zajištěny zástavním právem na nemovitost dceřiné společnosti.

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

Není náplň

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

Není náplň

5. Průměrný počet zaměstnanců v průběhu účetního období

0 zaměstnanců

6. Informace o položkách dlouhodobých aktiv

Dlouhodobá aktiva	Počáteční stav	Přirůstky	Úbytky	Konečný stav	Opravné položky a oprávky			Úroky
					Počátek	Změna	Konec	
Software	238	0	0	238	79	79	159	0
Technické zhodnocení pronajímaných prostor	566	0	566	0	0	0	0	0
Dlouhodobý hmotný majetek	84	499	0	583	62	18	80	0
Podíly v ovládaných osobách	1100	1120	200	2020	801	1121	1922	0

7. Účetní jednotka, která sestavuje konsolidovanou účetní závěrku neužší skupiny účetních jednotek

Není náplň

8. Povaha a obchodní účel operací účetní jednotky, které nejsou zahrnuty v rozvaze

Není náplň

9. Informace o transakcích uzavřených se spřízněnou stranou

Upraveny zvlášť ve zprávě o vztazích za rok 2023.

10. Návrh na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2022

Hospodářský výsledek za rok 2023, zisk ve výši 53.987 tis. Kč bude přeúčtován na účet 428 – Nerozdělený zisk minulých let.

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

Nenastaly žádné významné události mezi rozvahovým dnem a datem účetní závěrky.



Sestaveno dne: 6.6.2024

Sestavil: Petr Mareš, člen představenstva

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO

AUDITORA

o ověření účetní závěrky

společnosti

SMV INVEST a.s.

se sídlem

Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3

IČ: 08131341

za účetní období od 01.01.2023 - 31.12.2023.

Přílohy: Rozvaha
Výkaz zisku a ztrát
Přehled o peněžních tocích
Příloha k účetní závěrce

Praha 5 Zličín dne 6.6.2024

Lačnovská 377/8
155 21 Praha 5 – Zličín
Fax : 257 952 310

Mobil: 602 360 426
Tel. : 257 950 609
Účet KB č.ú. 195800410297/0100

IČO: 44350325
DIČ: CZ6404192366
Email: meierl@meierl.cz

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

**Příjemce: akcionáři společnosti SMV INVEST a.s. se sídlem
Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3, IČ: 08131341.**

Výrok auditora

*Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **SMV INVEST a.s.** (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k **31.12.2023**, výkazu zisku a ztráty, přehledu o peněžních tocích 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 našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31.12.2023 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2023 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky (KA ČR) 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.

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 statutární orgán 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, jež 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 obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti za účetní závěrku

Statutární orgán 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 statutární orgán 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 statutární orgán 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, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol statutárním orgánem.
- 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 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 statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje

významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. 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 trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.

- *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 statutární orgán 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 5 Zličín dne 6.6.2024

*Ověření provedl auditor **Ing. František MEIERL**, Lačnovská 377/8, 155 21 Praha 5 Zličín, zapsaný v seznamu auditorů vedeném Komorou auditorů ČR pod poř. č. 1160.*



*Ing. František MEIERL
auditor ev. č. 1160*