

STD2, s.r.o.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

K 31. PROSINCI 2019

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA Pro společníka společnosti STD2, s.r.o.

Se sídlem: Václavské náměstí 796/42, Nové Město, 110 00 Praha 1

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti STD2, s.r.o. (dále také „společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2019, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící k tomuto datu a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice společnosti STD2, s.r.o. k 31. prosinci 2019, její finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící k tomuto datu 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 jednatelů společnosti za účetní závěrku

Jednatelé společnosti odpovídají za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považují za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky jsou jednatelé společnosti povinni 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 jednatelé plánují zrušení společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemají 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 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, 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 jednatele společnosti uvedli v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitěho 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 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.

V Praze dne 22. května 2020

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079



Statutární auditor:

Daniela Hynštová
evidenční číslo 2235



ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2019

Název společnosti: STD2, s.r.o.
Sídlo: Václavské náměstí 796/42, Nové Město, 110 00 Praha 1
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČO: 276 29 317

Součásti účetní závěrky:



Rozvaha

Výkaz zisku a ztráty

Přehled o změnách vlastního kapitálu

Příloha

Účetní závěrka byla sestavena dne 21. května 2020.

| Statutární orgán účetní jednotky: | Podpis |
|-----------------------------------|--|
| JUDr. Pavel Henzl, |  |
| Ing. Martin Pithart, |  |

ROZVAHA
v plném rozsahu

k datu
31.12.2019
(v tisících Kč)

STD2, s.r.o.
IČO 276 29 317

Václavské náměstí 796/42
Nové Město
110 00 Praha 1

| | | 31.12.2019 | | | 31.12.2018 |
|----------------|---|----------------|---------------|----------------|----------------|
| | | Brutto | Korekce | Netto | Netto |
| | AKTIVA CELKEM | 596 240 | 22 237 | 574 003 | 568 169 |
| B. | Stálá aktiva | 570 550 | 22 237 | 548 313 | 562 818 |
| <i>B.II.</i> | <i>Dlouhodobý hmotný majetek</i> | <i>570 550</i> | <i>22 237</i> | <i>548 313</i> | <i>562 818</i> |
| B.II.1. | <i>Pozemky a stavby</i> | <i>560 478</i> | <i>20 980</i> | <i>539 498</i> | <i>553 438</i> |
| B.II.1.1. | Pozemky | 41 505 | | 41 505 | 41 505 |
| B.II.1.2. | Stavby | 518 973 | 20 980 | 497 993 | 511 933 |
| B.II.2. | Hmotné movité věci a jejich soubory | 7 349 | 1 257 | 6 092 | 6 899 |
| | <i>Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek</i> | | | | |
| B.II.5. | | 2 723 | | 2 723 | 2 481 |
| B.II.5.2. | Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek | 2 723 | | 2 723 | 2 481 |
| C. | Oběžná aktiva | 25 690 | | 25 690 | 5 351 |
| <i>C.II.</i> | <i>Pohledávky</i> | <i>2 308</i> | | <i>2 308</i> | <i>5 351</i> |
| <i>C.II.2.</i> | <i>Krátkodobé pohledávky</i> | <i>2 308</i> | | <i>2 308</i> | <i>5 351</i> |
| C.II.2.1. | Pohledávky z obchodních vztahů | | | | 736 |
| C.II.2.2. | Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba | 431 | | 431 | 321 |
| C.II.2.4. | <i>Pohledávky - ostatní</i> | 1 877 | | 1 877 | 4 294 |
| C.II.2.4.3. | Stát - daňové pohledávky | 802 | | 802 | 2 181 |
| C.II.2.4.4. | Krátkodobé poskytnuté zálohy | 330 | | 330 | 138 |
| C.II.2.4.5. | Dohadné účty aktivní | 745 | | 745 | 1 975 |
| <i>C.IV.</i> | <i>Peněžní prostředky</i> | 23 382 | | 23 382 | |
| C.IV.2. | Peněžní prostředky na účtech | 23 382 | | 23 382 | |

| | | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | PASIVA CELKEM | 574 003 | 568 169 |
| A. | Vlastní kapitál | 200 871 | 186 869 |
| <i>A.I.</i> | <i>Základní kapitál</i> | <i>2 000</i> | <i>2 000</i> |
| A.I.1. | Základní kapitál | 2 000 | 2 000 |
| <i>A.II.</i> | <i>Ážio a kapitálové fondy</i> | <i>183 788</i> | <i>183 788</i> |
| A.II.2. | Kapitálové fondy | 183 788 | 183 788 |
| A.II.2.1. | Ostatní kapitálové fondy | 175 000 | 175 000 |
| A.II.2.4. | Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-) | 8 788 | 8 788 |
| <i>A.IV.</i> | <i>Výsledek hospodaření minulých let (+/-)</i> | | <i>-1 369</i> |
| A.IV.1. | Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-) | | -1 369 |
| <i>A.V.</i> | <i>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</i> | <i>15 083</i> | <i>2 450</i> |
| B.+C. | Cizí zdroje | 370 581 | 381 300 |
| C. | Závazky | 370 581 | 381 300 |
| <i>C.I.</i> | <i>Dlouhodobé závazky</i> | <i>363 766</i> | <i>1 793</i> |
| C.I.2. | Závazky k úvěrovým institucím | 362 500 | |
| C.I.8. | Odložený daňový závazek | 1 266 | 1 793 |
| <i>C.II.</i> | <i>Krátkodobé závazky</i> | <i>6 815</i> | <i>379 507</i> |
| C.II.2. | Závazky k úvěrovým institucím | | 376 924 |
| C.II.3. | Krátkodobé přijaté zálohy | 600 | 300 |
| C.II.4. | Závazky z obchodních vztahů | 584 | 639 |
| C.II.8. | Závazky ostatní | 5 631 | 1 644 |
| C.II.8.4. | Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění | 9 | 20 |
| C.II.8.5. | Stát - daňové závazky a dotace | 4 289 | 482 |
| C.II.8.6. | Dohadné účty pasivní | 1 319 | 1 111 |
| C.II.8.7. | Jiné závazky | 14 | 31 |
| D. | Časové rozlišení pasiv | 2 551 | |
| D.1. | Výdaje příštích období | 2 551 | |

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v druhovém členění

STD2, s.r.o.
IČO 276 29 317

období končící k
31.12.2019
(v tisících Kč)

Václavské náměstí 796/42
Nové Město
110 00 Praha 1

| | | Období do 31.12.2019 | Období do 31.12.2018 |
|--------|--|-------------------------|-------------------------|
| I. | Tržby z prodeje výrobků a služeb | 42 260 | 15 848 |
| A. | Výkonová spotřeba | 977 | 3 658 |
| A.3. | Služby | 977 | 3 658 |
| D. | Osobní náklady | 529 | 724 |
| D.1. | Mzdové náklady | 395 | 540 |
| D.2. | Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady | 134 | 184 |
| D.2.1. | Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění | 134 | 184 |
| E. | Úpravy hodnot v provozní oblasti | 14 784 | 7 457 |
| E.1. | <i>Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku</i> | 14 784 | 7 457 |
| E.1.1. | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé | 14 784 | 7 457 |
| III. | Ostatní provozní výnosy | 654 | 2 119 |
| III.1. | Tržby z prodaného dlouhodobého majetku | 350 | |
| III.3. | Jiné provozní výnosy | 304 | 2 119 |
| F. | Ostatní provozní náklady | 501 | 154 |
| F.1. | Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku | 345 | |
| F.3. | Daně a poplatky | 145 | 148 |
| F.5. | Jiné provozní náklady | 11 | 6 |
| * | Provozní výsledek hospodaření (+/-) | 26 123 | 5 974 |
| J. | Nákladové úroky a podobné náklady | 7 492 | 2 983 |
| J.1. | Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba | 7 492 | 2 983 |
| K. | Ostatní finanční náklady | 8 | 10 |
| * | Finanční výsledek hospodaření (+/-) | -7 500 | -2 993 |
| ** | Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) | 18 623 | 2 981 |
| L. | Daň z příjmů | 3 540 | 531 |
| L.1. | Daň z příjmů splatná | 4 068 | 473 |
| L.2. | Daň z příjmů odložená (+/-) | -528 | 58 |
| ** | Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) | 15 083 | 2 450 |
| *** | Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) | 15 083 | 2 450 |
| * | Čistý obrat za účetní období | 42 914 | 17 967 |

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH
VLASTNÍHO KAPITÁLU**

STD2, s.r.o.
IČO 276 29 317

k datu
31.12.2019
(v tisících Kč)

Václavské náměstí 796/42
Nové Město
110 00 Praha 1

| | Základní kapitál | Kapitálové fondy | Fondy ze zisku, rezervní fond | Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let | Výsledek hospodaření běžného účetního období | VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM |
|--------------------------------------|------------------|------------------|----------------------------------|--|---|---------------------------|
| Stav k 31.12.2017 | 2 000 | 8 788 | | -365 | -1 005 | 9 418 |
| Rozdělení výsledku hospodaření | | | | -1 005 | 1 005 | |
| Změna základního kapitálu | | 175 000 | | | | 175 000 |
| Výsledek hospodaření za běžné období | | | | | 2 450 | 2 450 |
| Stav k 31.12.2018 | 2 000 | 183 788 | | -1 370 | 2 450 | 186 868 |
| Rozdělení výsledku hospodaření | | | | 1 370 | -1 370 | |
| Vyplacené podíly na zisku | | | | | -1 080 | -1 080 |
| Výsledek hospodaření za běžné období | | | | | 15 083 | 15 083 |
| Stav k 31.12.2019 | 2 000 | 183 788 | | 0 | 15 083 | 200 871 |

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK 2019

Název společnosti: STD2, s.r.o.
Sídlo: Václavské náměstí 796/42, Nové Město, 110 00 Praha 1
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČO: 276 29 317

OBSAH

| | | |
|-----------|---|----------|
| 1. | OBECNÉ ÚDAJE | 3 |
| 1.1. | ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI..... | 3 |
| 2. | ÚČETNÍ METODY A OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY..... | 4 |
| 3. | PŘEHLED VÝZNAMNÝCH ÚČETNÍCH PRAVIDEL A POSTUPŮ | 5 |
| 3.1. | DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK | 5 |
| 3.2. | KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK | 5 |
| 3.3. | POHLEDÁVKY | 6 |
| 3.4. | VLASTNÍ KAPITÁL..... | 6 |
| 3.5. | ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ | 6 |
| 3.6. | ÚVĚRY | 6 |
| 3.7. | PŘEPOČTY ÚDAJŮ V CIZÍCH MĚNÁCH NA ČESKOU MĚNU | 6 |
| 3.8. | DANĚ | 6 |
| 3.8.1. | <i>Daňové odpisy dlouhodobého majetku.....</i> | <i>6</i> |
| 3.8.2. | <i>Splatná daň</i> | <i>6</i> |
| 3.8.3. | <i>Odložená daň</i> | <i>7</i> |
| 3.9. | VÝNOSY A NÁKLADY | 7 |
| 3.10. | POUŽITÍ ODHADŮ | 7 |
| 3.11. | SPŘÍZNĚNÉ STRANY | 7 |
| 3.12. | NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI | 7 |
| 4. | DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY | 8 |
| 4.1. | DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK | 8 |
| 4.2. | KRÁTKODOBÉ POHLEDÁVKY | 9 |
| 4.3. | VLASTNÍ KAPITÁL..... | 9 |
| 4.4. | ZÁVAZKY..... | 11 |
| 4.5. | BANKOVNÍ ÚVĚRY | 11 |
| 4.6. | DAŇ Z PŘÍJMŮ..... | 12 |
| 4.7. | VÝNOSY..... | 12 |
| 4.8. | NÁKLADY NA SLUŽBY..... | 12 |
| 4.9. | OSOBNÍ NÁKLADY | 13 |
| 4.10. | TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI..... | 13 |
| 4.11. | NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI | 14 |

1. OBECNÉ ÚDAJE

1.1. Založení a charakteristika společnosti

STD2, s.r.o. (dále „Společnost“) byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11339, dne 19. prosince 2006 pod obchodním jménem Office Center Stodůlky a.s. a její sídlo bylo v Praze 1, 110 00, Havlíčkova 1030/1, identifikační číslo 276 29 317.

Společnost se změnou své společenské smlouvy podřídila zákonu o obchodních korporacích jako celku. Tato skutečnost nabyla účinnosti 27. října 2014.

S účinností ke dni 31. 10. 2017 došlo ke změně:

- vlastníka Společnosti, kterým se stala společnost Komerční banka, a.s.
- obchodního jména Společnosti na STD2, a.s.
- sídla Společnosti na Václavské náměstí 796/42, Nové Město, 110 00 Praha 1.

S účinností ke dni 1. 6. 2018 změnila Společnost svou právní formu z akciové společnosti na společnost s ručením omezeným a k tomuto dni byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 294802.

Statutárním orgánem byli jmenováni 3 jednatelé - František Hrnčíř, Pavel Henzl a Martin Pithart. Jménem Společnosti jednají vždy 2 jednatelé společně.

S platností od 1. 12. 2019 došlo ke snížení počtu jednatelů na 2, svoji činnost ukončil František Hrnčíř.

Společnost je 100 % dceřinou společností Komerční banky, a.s. a jejím předmětem podnikání je správa a údržba nemovitostí a realitní činnost. Majoritním vlastníkem Komerční banky, a.s. je francouzská banka Société Générale S. A., která vlastní 60,4 % akcií.

STD2, s.r.o. je součástí konsolidačního celku Komerční banky, a.s. konečnou mateřskou společností je Société Générale S. A.

Účetním obdobím je kalendářní rok.

2. ÚČETNÍ METODY A OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY

Účetnictví společnosti je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví v platném znění, 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, v platném znění a Českými účetními standardy pro podnikatele v platném znění.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu o oceňování majetku historickými cenami, zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korunách českých (Kč).

Účetní závěrka Společnosti byla sestavena k 31. 12. 2019 jako samostatná podle zákona o účetnictví a prováděcí vyhlášky k němu ve znění platném pro rok 2019.

3. PŘEHLED VÝZNAMNÝCH ÚČETNÍCH PRAVIDEL A POSTUPŮ

3.1. Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobým hmotným majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je vyšší než 40 tis. Kč v jednotlivém případě.

Nakoupený dlouhodobý hmotný majetek je oceněn pořizovací cenou sníženou o oprávky a zaúčtovanou ztrátu ze snížení hodnoty.

Ocenění dlouhodobého hmotného majetku vytvořeného vlastní činností zahrnuje přímé náklady, nepřímé náklady bezprostředně související s vytvořením majetku vlastní činností (výrobní režie), popřípadě nepřímé náklady správního charakteru, pokud vytvoření majetku přesahuje období jednoho účetního období.

Reprodukční pořizovací cenou se oceňuje dlouhodobý hmotný majetek nabytý darováním, dlouhodobý hmotný majetek bezúplatně nabytý na základě smlouvy o koupi najaté věci (účtuje se souvztažným zápisem na příslušný účet opravek), dlouhodobý majetek nově zjištěný v účetnictví (účtuje se souvztažným zápisem na příslušný účet opravek) a vklad dlouhodobého hmotného majetku.

Technické zhodnocení, pokud převýšilo u jednotlivého majetku v úhrnu za zdaňovací období částku 40 tis. Kč, zvyšuje pořizovací cenu dlouhodobého hmotného majetku.

Pořizovací cena dlouhodobého hmotného majetku, s výjimkou pozemků a nedokončených investic, je odpisována po dobu odhadované životnosti majetku lineární metodou následujícím způsobem:

| | Metoda odpisování | Počet let |
|-------------------|-------------------|-----------|
| Budovy a stavby | lineární | 20 - 50 |
| Stroje a zařízení | lineární | 6 - 20 |
| Inventář | lineární | 6 - 15 |

Technická zhodnocení na pronajatém dlouhodobém hmotném majetku jsou odpisována lineární metodou po dobu trvání nájemní smlouvy nebo po dobu odhadované životnosti, a to vždy po tu dobu, která je kratší.

Zisky či ztráty z prodeje nebo vyřazení majetku jsou určeny jako rozdíl mezi výnosy z prodeje a účetní zůstatkovou hodnotou majetku k datu prodeje a jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

3.2. Krátkodobý finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek tvoří krátkodobé cenné papíry se splatností do 1 roku.

Cenné papíry držené do splatnosti jsou cenné papíry, které mají stanovenou splatnost a společnost má úmysl a schopnost držet je do splatnosti.

K 31. 12. se jednotlivé složky finančního majetku přeceňují níže uvedeným způsobem:

- Cenné papíry držené do splatnosti se přeceňují o rozdíl mezi pořizovací cenou a celkovou částkou včetně naběhlého úroku. Tento rozdíl se rozlišuje dle věčné a časové souvislosti do výnosů.

3.3. Pohledávky

Pohledávky jsou při vzniku oceňovány jmenovitou hodnotou, následně sníženou o příslušné opravné položky k pochybným a nedobytným částkám.

3.4. Vlastní kapitál

Základní kapitál se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku u městského soudu. Případné zvýšení respektive snížení základního kapitálu, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změny základního kapitálu. Dobrovolné příplatky se vykazují v ostatních kapitálových fondech.

3.5. Závazky z obchodních vztahů

Závazky z obchodních vztahů jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

3.6. Úvěry

Úvěry jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

Za krátkodobý úvěr se považuje i část dlouhodobých úvěrů, která je splatná do jednoho roku od data účetní závěrky.

Úrokové náklady vyplývající z úvěrů na pořízení dlouhodobého hmotného majetku jsou aktivovány během doby kompletace majetku a jeho přípravy k používání. Ostatní náklady spojené s úvěry jsou účtovány do nákladů.

3.7. Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

Účetní operace v cizích měnách prováděné během roku jsou účtovány kurzem České národní banky platným ke dni uskutečnění účetního případu.

K datu účetní závěrky jsou relevantní aktiva a pasiva přepočtena kurzem ČNB platnému k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena.

Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku.

3.8. Daně

3.8.1. Daňové odpisy dlouhodobého majetku

Pro účely výpočtu daňových odpisů je použita lineární metoda.

3.8.2. Splatná daň

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, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd. Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky, jako např. daňová ztráta, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje a také slevy na dani z příjmů.

3.8.3. Odložená daň

Odložená daňová povinnost odráží daňový dopad přechodných rozdílů mezi zůstatkovými hodnotami aktiv a pasiv z hlediska účetnictví a stanovení základu daně z příjmu s přihlédnutím k období realizace. Výpočet odložené daně je založen na závazkové metodě vycházející z rozvahového přístupu.

3.9. Výnosy a náklady

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

Náklady na elektrickou energii, teplo, vodné a stočné související s pořízením dlouhodobého hmotného majetku jsou aktivovány během doby kompletace majetku a jeho přípravy k používání.

3.10. 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.

3.11. Spřízněné strany

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat rozhodující vliv u Společnosti, a dále společnosti, kde tyto strany mají rozhodující nebo podstatný vliv,
- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat podstatný vliv u Společnosti,
- členové statutárních, dozorčích a řídicích orgánů Společnosti, nebo její mateřské společnosti a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tito členové a osoby mají podstatný nebo rozhodující vliv.

3.12. 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.

4. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY**4.1. Dlouhodobý hmotný majetek**Pořizovací cena

(údaje v tis. Kč)

| | Stav k 31. 12. 2017 | Přírůstky | Úbytky | Stav k 31. 12. 2018 | Přírůstky | Úbytky | Stav k 31. 12. 2019 |
|------------------------------|------------------------|----------------|----------------|------------------------|--------------|------------|------------------------|
| Pozemky | 41 505 | 0 | 0 | 41 505 | 0 | 0 | 41 505 |
| Budovy, stavby | 0 | 518 973 | 0 | 518 973 | 0 | 0 | 518 973 |
| Stroje, přístroje a zařízení | 0 | 7 316 | 0 | 7 316 | 382 | 350 | 7 349 |
| Nedokončený DHM | 363 646 | 165 123 | 526 288 | 2 481 | 624 | 382 | 2 723 |
| Celkem | 405 151 | 691 412 | 526 288 | 570 275 | 1 006 | 732 | 570 550 |

Oprávky

(údaje v tis. Kč)

| | Stav k 31. 12. 2017 | Přírůstky | Úbytky | Stav k 31. 12. 2018 | Přírůstky | Úbytky | Stav k 31. 12. 2019 |
|------------------------------|------------------------|--------------|----------|------------------------|---------------|----------|------------------------|
| Pozemky | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Budovy, stavby | 0 | 7 040 | 0 | 7 040 | 13 940 | 0 | 20 980 |
| Stroje, přístroje a zařízení | 0 | 417 | 0 | 417 | 844 | 5 | 1 257 |
| Nedokončený DHM | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Celkem | 0 | 7 457 | 0 | 7 457 | 14 784 | 5 | 22 237 |

Zůstatková hodnota

(údaje v tis. Kč)

| | Stav k 31. 12. 2018 | Stav k 31. 12. 2019 |
|------------------------------|------------------------|------------------------|
| Pozemky | 41 505 | 41 505 |
| Budovy, stavby | 511 933 | 497 993 |
| Stroje, přístroje a zařízení | 6 899 | 6 092 |
| Nedokončený DHM | 2 481 | 2 723 |
| Celkem | 562 818 | 548 313 |

Společnost v roce 2019 ani v roce 2018 netvořila opravné položky k pozemkům ani k nedokončenému dlouhodobému hmotnému majetku.

Od 1. 7. 2018 byla dokončená budova zařazena do užívání a bylo zahájeno odepisování.

Na účty odpisů dlouhodobého hmotného majetku bylo zaúčtováno v roce 2019 celkem 14 784 tis. Kč, v roce 2018 celkem 7 457 tis. Kč.

Pořízení nedokončeného DHM v roce 2019 i v roce 2018 zahrnuje především stavební práce a vedlejší výdaje spojené s dokončováním budovy, jejího vnitřního uspořádání a dovybavení.

V roce 2019 byla vyřazena 1 majetková položka - archivní regály, která byla prodána společnosti KB Real Estate, s.r.o. za cenu 350 tis. Kč bez DPH, účetní zůstatková cena činila 345 tis. Kč.

V roce 2018 nebyl vyřazen žádný majetek.

Všechn dlouhodobý hmotný majetek společnosti byl v roce 2019 i v roce 2018 používán.

Žádný dlouhodobý hmotný majetek společnosti nebyl v roce 2019 ani v roce 2018 zastaven na krytí úvěru.

V roce 2019 nebyly do hodnoty nedokončeného dlouhodobého hmotného majetku aktivovány žádné úroky z kontokorentního úvěru, do 30. 6. 2018 byly aktivované úroky z kontokorentního úvěru v celkové výši 1 565 tis. Kč.

4.2. Krátkodobé pohledávky

Společnost evidovala k 31. 12. 2019 standardní krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů a z poskytnutých záloh do splatnosti ve výši 761 tis. Kč, k 31. 12. 2018 ve výši 1 195 tis. Kč.

| (údaje v tis. Kč) | | |
|---|---------------------|---------------------|
| Název společnosti | Stav k 31. 12. 2019 | Stav k 31. 12. 2018 |
| Komerční banka, a.s. | 431 | 321 |
| Celkem krátkodobé pohledávky za podniky ve skupině | 431 | 321 |
| <i>Pohledávky mimo skupinu</i> | 330 | 874 |
| Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů a záloh celkem | 761 | 1 195 |

Společnost neevidovala k 31. 12. 2019 ani k 31. 12. 2018 žádné krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů po splatnosti.

Dohadné položky aktivní k 31. 12. 2019 zahrnují nevyfakturovanou pohledávku z přefakturace spotřeby el. energie za prosinec 2019 ve výši 320 tis. Kč, nevyfakturovanou pohledávku z přefakturace spotřeby vody za rok 2019 ve výši 380 tis. Kč a nevyfakturovanou pohledávku z přefakturace technických služeb za prosinec 2019 ve výši 45 tis. Kč.

Dohadné položky aktivní k 31. 12. 2018 zahrnují především očekávané pojistné plnění za pojistnou událost ve výši 1 508 tis. Kč, dále nevyfakturovanou pohledávku z přefakturace spotřeby el. energie za prosinec 2018 ve výši 215 tis. Kč a nevyfakturovanou pohledávku z přefakturace spotřeby vody za druhé pololetí roku 2018 ve výši 202 tis. Kč.

Společnost neevidovala žádné pohledávky po splatnosti k 31. 12. 2019 ani k 31. 12. 2018.

Společnost k 31. 12. 2019 ani k 31. 12. 2018 neevidovala pochybné pohledávky a proto netvořila opravné položky k pohledávkám.

Společnost neeviduje žádné pohledávky ani podmíněné pohledávky, které nejsou vykázány v rozvaze.

4.3. Vlastní kapitál

Do 31. října 2017 byla Společnost vlastněna dvěma akcionáři – společností FINEP HOLDING, SE, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika a společností REAL 12 a.s., se sídlem Klimentská 1246/1, Nové Město, 110 00 Praha 1 – celkem bylo vydáno 1 000 ks kmenových akcií v jednotlivé hodnotě 2 000 Kč, všechny byly plně splaceny a každý akcionář vlastnil 50 % akcií.

Do 31. října 2017 Společnost nebyla součástí žádného konsolidačního celku, Společnost byla společností pod podstatným vlivem společností FINEP HOLDING, SE, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika a společností Real 12, a.s., se sídlem Klimentská 1246/1, Nové Město, 110 00, Praha 1, Česká republika.

Společnost se přihlásila k zákonu o obchodních korporacích jako celku a využila možnosti nevytvářet povinně rezervní fond, což umožnily zakladatelské dokumenty Společnosti.

Rezervní fond ve výši 41 tis. Kč byl převeden do položky nerozděleného zisku minulých let na základě rozhodnutí valné hromady Společnosti ze dne 19. června 2015.

Dne 18. května 2018 valná hromada schválila účetní závěrku Společnosti za rok 2017 a rozhodla o převodu ztráty za rok 2017 v plné výši 1 005 tis. Kč na účet neuhrazených ztrát minulých let.

Dne 20. června 2019 valná hromada schválila účetní závěrku Společnosti za rok 2018 a rozhodla o převodu zisku za rok 2018 ve výši 2 450 tis. Kč takto:

- ve výši 1 370 tis. Kč na účet neuhrazených ztrát minulých let k plné úhradě těchto ztrát a
- ve výši 1 080 tis. Kč k výplatě dividend.

V rámci rozdělení a převzetí obchodního jmění společnosti N.J.B. REAL bylo uskutečněno znalecké ocenění majetku a závazků, a to ke dni předcházejícímu rozhodnému dni odštěpení, tj. k 31. prosinci 2007. Na základě tohoto ocenění vykázala Společnost k 1. lednu 2008 oceňovací rozdíl ve výši 10 850 tis. Kč.

V souladu se smlouvou o rozdělení a převzetí obchodního jmění byl k 1. lednu 2008 u odštěpované části vykázán odložený daňový závazek na vrub účtu Oceňovací rozdíl z přecenění při přeměnách společnosti ve výši 2 170 tis. Kč. V roce 2010 došlo k úpravě odložené daně z přecenění z důvodu změny daňové sazby ve výši 108 tis. Kč.

S účinností ke dni 31. 10. 2017 došlo ke změně:

- vlastníka Společnosti, kterým je společnost Komerční banka, a.s.
- obchodního jména Společnosti na STD2, a.s.
- sídla Společnosti na Václavské náměstí 796/42, Nové Město, 110 00 Praha 1.

S účinností ke dni 1. 6. 2018 změnila Společnost svou právní formu z akciové společnosti na společnost s ručením omezeným.

V září 2018 poskytla Komerční banka, a.s. Společnosti peněžitý příplatek mimo základní kapitál ve výši 175 000 000,- Kč.

STD2, s.r.o. (dále „Společnost“) je 100 % dceřiná společnost Komerční banky, a.s., která vlastní všech 1 000 ks kmenových akcií v jednotlivé hodnotě 2 000 Kč, všechny akcie jsou plně splaceny.

STD2, s.r.o. je součástí konsolidačního celku Komerční banky, a.s., konečnou mateřskou společností je Société Générale S. A.

4.4. Závazky

K 31. 12. 2019 společnost eviduje krátkodobé závazky z obchodních vztahů a krátkodobé přijaté zálohy ve výši 1 184 tis. Kč a dohadné položky pasivní v celkové výši 1 319 tis. Kč, které zahrnují zejména nevyfakturované náklady auditu za rok 2019 ve výši 102 tis. Kč, nevyfakturované nakupované služby od Komerční banky, a.s. ve výši 247 tis. Kč, nevyfakturované závazky vůči dodavateli elektřiny za prosinec 2019 ve výši 320 tis. Kč, nevyfakturované závazky vůči dodavateli vody za rok 2019 v celkové výši 380 tis. Kč a nevyfakturované závazky vůči dodavateli technických služeb za prosinec 2019 ve výši 45 tis. Kč.

K 31. 12. 2018 společnost evidovala krátkodobé závazky z obchodních vztahů a krátkodobé přijaté zálohy ve výši 939 tis. Kč a dohadné položky pasivní v celkové výši 1 111 tis. Kč, které zahrnují zejména nevyfakturované náklady auditu za rok 2018 ve výši 150 tis. Kč, nakupované služby od Komerční banky, a.s. ve výši 245 tis. Kč, nevyfakturované závazky vůči dodavateli elektřiny za prosinec 2018 ve výši 215 tis. Kč a nevyfakturované závazky vůči dodavateli vody za listopad a prosinec 2018 ve výši 277 tis. Kč.

Společnost neevidovala k 31. 12. 2019 a ani k 31. 12. 2018 žádné krátkodobé závazky z obchodních vztahů po splatnosti.

Závazky nejsou kryty věcnými zárukami, společnost neeviduje žádné další závazky, které by nebyly vykázány v rozvaze.

4.5. Bankovní úvěry

Na základě smlouvy o úvěru ze dne 8. 3. 2019 poskytla Komerční banka, a.s. Společnosti dlouhodobý úvěr ve výši 375 000 tis. Kč k refinancování kontokorentního úvěru, který sloužil k financování dostavby a vybavení rozestavěné provozní budovy v Praze 5 – Stodůlkách.

Úvěr je sjednán s pevnou úrokovou sazbou 2,06 % p. a., se splatností 15 let a je splácen v pravidelných pololetních splátkách ve výši 12 500 tis. Kč.

Nákladové úroky z dlouhodobého úvěru za rok 2019 činily 6 328 tis. Kč.

Nákladové úroky z vyčerpaného kontokorentního úvěru za rok 2019 činily 1 164 tis. Kč.

4.6. Daň z příjmů

Společnost vyčíslila daň z příjmů k 31. 12. 2019 a k 31. 12. 2018 následovně:

| | (údaje v tis. Kč) | |
|--|---------------------|---------------------|
| Položky daně z příjmu právnických osob | 31. 12. 2019 | 31. 12. 2018 |
| HV před zdaněním | 18 623 | 2 981 |
| Rozdíl ZC vyřazeného majetku ÚZC>DZC | 0 | 0 |
| Rozdíl odpisů majetku (účetní>daňové) | 2 781 | 1 413 |
| DNU náklady | 11 | 5 |
| Položky zvyšující základ daně celkem | 2 792 | 1 418 |
| Rozdíl ZC vyřazeného majetku ÚZC<DZC | 5 | 0 |
| Položky snižující základ daně celkem | 5 | 0 |
| Základ daně celkem | 21 410 | 4 399 |
| Uplatnění daňové ztráty z předcházejících období | 0 | -1 911 |
| Zaokrouhlený základ daně | 21 410 | 2 488 |
| Splatná daň (19%) | 4 068 | 473 |
| Odložená daň z rozdílu ZC majetku | 796 | 268 |
| Odložená daň z přecenění pozemku | -2 061 | -2 061 |
| Odložená daň z daňové ztráty minulých let | 0 | 0 |
| Odložená daň celkem | -1 266 | -1 793 |

Odložená daň byla vypočtena použitím sazby 19 %.

Společnost zaúčtovala k 31. 12. 2019 splatnou daň z příjmů ve výši 4 068 tis. Kč, odloženou daň z rozdílu ZC majetku ve výši -528 tis. Kč („ – náklad“) a neúčtovala žádnou odloženou daň z daňové ztráty („náklad“).

Společnost zaúčtovala k 31. 12. 2018 splatnou daň z příjmů ve výši 473 tis. Kč, odloženou daň z rozdílu ZC majetku ve výši -268 tis. Kč („ – náklad“) a odloženou daň z daňové ztráty ve výši 326 tis. Kč („náklad“).

Společnost eviduje k 31. 12. 2019 odloženou daňovou pohledávku z rozdílu ZC majetku ve výši 796 tis. Kč a odložený daňový závazek z přecenění pozemku ve výši 2 062 tis. Kč.

Společnost eviduje k 31. 12. 2018 odloženou daňovou pohledávku z rozdílu ZC majetku ve výši 268 tis. Kč a odložený daňový závazek z přecenění pozemku ve výši 2 062 tis. Kč.

4.7. Výnosy

Hlavním výnosem pro společnost za rok 2019 bylo nájemné nebytových prostor placené Komerční bankou, a.s. ve výši 42 260 tis. Kč.

Hlavním výnosem pro společnost za rok 2018 bylo nájemné nebytových prostor placené Komerční bankou, a.s. ve výši 15 848 tis. Kč.

V roce 2019 ani v roce 2018 společnost nezískala od Komerční banky, a.s. žádné přijaté úroky.

4.8. Náklady na služby

Na účty služeb bylo v roce 2019 zaúčtováno celkem 977 tis. Kč, z toho byly např. náklady na opravu a údržbu budovy ve výši 339 tis. Kč, na audit ve výši 105 tis. Kč, na nákup služeb Komerční banky, a.s. ve výši 378 tis. Kč a na pojištění ve výši 132 tis. Kč.

Na účty služeb bylo v roce 2018 zaúčtováno celkem 3 658 tis. Kč, z toho byly např. náklady na opravu a údržbu budovy ve výši 2 751 tis. Kč, na audit ve výši 152 tis. Kč, na poradenské služby ve výši 545 tis. Kč, na nákup služeb Komerční banky, a.s. ve výši 302 tis. Kč a na pojištění ve výši 389 tis. Kč.

4.9. Osobní náklady

V roce 2019 ani v roce 2018 Společnost neevidovala žádné zaměstnance.

Členové představenstva, resp. jednatele nejsou v zaměstnaneckém poměru se Společností.

Osobní náklady v roce 2019 tvoří náklady na odměny představenstva, resp. jednatelů v souhrnné výši 529 tis. Kč.

Osobní náklady v roce 2018 tvoří náklady na odměny představenstva, resp. jednatelů v souhrnné výši 724 tis. Kč.

4.10. Transakce se spřízněnými stranami

Veškeré transakce se spřízněnými stranami v letech 2019 a 2018 se uskutečnily za tržních podmínek a za tržní ceny.

K 31. 12. 2019 měl běžný účet Společnosti u Komerční banky, a.s. zůstatek ve výši 23 382 tis. Kč.

Hodnota úroků z vyčerpaného kontokorentního úvěru za rok 2019 dosáhla výše 1 164 tis. Kč.

Na základě smlouvy o úvěru ze dne 8. 3. 2019 poskytla Komerční banka, a.s. Společnosti dlouhodobý úvěr ve výši 375 000 tis. Kč, jeho zůstatek k 31. 12. 2019 činil 362 500 tis. Kč.

Nákladové úroky z úvěru za rok 2019 dosáhly výše 6 328 tis. Kč.

K 31. 12. 2018 měla Společnost u Komerční banky, a.s. běžný účet s kontokorentním rámcem ve výši 700 mil. Kč.

Hodnota úroků z vyčerpaného kontokorentního úvěru za rok 2018 dosáhla výše 4 548 tis. Kč, přičemž do 30. 6. 2018 byly tyto úroky kapitalizovány v celkové výši 1 565 tis. Kč.

Výnosy z pronájmu od Komerční banky, a.s. za rok 2019 činily 42 260 tis. Kč a hodnota nakupovaných služeb od mateřské společnosti dosáhla za rok 2019 výše 378 tis. Kč.

Výnosy z pronájmu od Komerční banky, a.s. za rok 2018 činily 15 848 tis. Kč a hodnota nakupovaných služeb od mateřské společnosti dosáhla za rok 2018 výše 302 tis. Kč.

Členům řídicích, kontrolních a správních orgánů nebyly v letech 2019 ani 2018 poskytnuty žádné zápůjčky, úvěry, žádná zajištění ani ostatní plnění.

4.11. Následné události

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 31. 12. 2019.

Společnost pečlivě sleduje aktuální vývoj epidemie koronaviru. Zdravotní důsledky této epidemie i hospodářské důsledky opatření, která vláda přijala s cílem zabránit šíření nákazy, budou mít bezpochyby vážné negativní dopady na tržní prostředí, v němž Společnost působí. Zhoršující se ekonomické vyhlídky české ekonomiky a možné změny ve fungování nájemců kancelářských prostor vedoucí k potencionálnímu snížení jejich poptávky vytváří nejistotu na trhu s nemovitostmi, což se může negativně projevit v jejich cenách. Nicméně dlouhodobou strategií Společnosti je pronájem nemovitostí, nikoliv jejich prodej. Protože hlavním obchodním partnerem Společnosti je Komerční banka, a.s., která pronajímané kancelářské plochy využívá pro svou centrálu, Společnost předpokládá, že epidemie koronaviru nebude mít na hospodaření Společnosti v roce 2020 zásadní vliv.