



PORTA SPES, a.s.

Rok	Měsíc	IČO
2023	12	29369886

Přílohová část účetní závěrky období roku 2023

PORTA SPES,a.s.

Rozhodným dnem pro sestavení roční účetní závěrky je 31. prosinec 2023, roční účetní závěrka je sestavena v českých korunách.

OBSAH

1.	POPIS SPOLEČNOSTI	3
2.	ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	3
3.	OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY	3
a)	Dlouhodobý nehmotný majetek	3
b)	Dlouhodobý hmotný majetek	4
c)	Finanční majetek	4
d)	Peněžní prostředky	5
e)	Zásoby	5
f)	Pohledávky	5
g)	Deriváty	5
h)	Vlastní kapitál	5
i)	Leasing	6
j)	Devizové operace	6
k)	Použití odhadů	6
l)	Účtování výnosů a nákladů	6
m)	Daň z příjmů	6
n)	Dotace / Investiční pobídky	6
o)	Emisní povolenky	6
p)	Následné události	6
q)	Vzájemná zúčtování	7
r)	Změny účetních metod	7
s)	Odchylna od účetních metod	7
t)	Oprava chyb minulých let	7
4.	DLOUHODOBÝ MAJETEK	7
a)	Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)	7
b)	Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)	7
c)	Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)	8
5.	POHLEDÁVKY	10
6.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV	10
7.	VLASTNÍ KAPITÁL	10
8.	REZERVY	10
9.	DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	10
10.	KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	10
11.	ZÁVAZKY K ÚVĚROVÝM INSTITUCÍM	11
12.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV	11
13.	DERIVÁTY	11

14. DAŇ Z PŘÍJMU	11
15. LEASING.....	11
16. POLOŽKY NEUVEDENÉ V ROZVAZE	11
17. VÝNOSY	11
18. OSOBNÍ NÁKLADY	12
19.. INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI	12
20. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ.....	12
21. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	12

1. POPIS SPOLEČNOSTI

PORTA SPES, a.s. (dále jen „společnost“) je akciová *společnost*, která sídlí v Brně, Maříkova 1899/1, Česká republika, identifikační číslo 29369886. Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku Krajského soudu v Brně pod spisovou značkou 6702, oddíl B.

Hlavním předmětem její činnosti je pronájem a správa nemovitostí.

V roce 2020 byl v obchodní rejstříku proveden zápis o rozšíření předmětu podnikání.

V roce 2021 byla zaevidována v OR změna celkem 24 ks zaknihovaných akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 1.000.000,--Kč se zvláštními právy na 24 ks zaknihovaných akcií ve jmenovité hodnotě 1.000.000,--Kč.

V roce 2022 bylo dne 1.9.2022 zapsáno nové představenstvo, jehož volba proběhla 9.8.2022. Předsedou představenstva se stal Ing. Bohuslav Šebek, místopředsedou Ing. Miroslav Kvapil a členem Ing. Jiří Podolský.

Dne 1.9.2022 byla zapsána také změna způsobu jednání za společnost. Za společnost jedná předseda představenstva společnosti samostatně nebo místopředseda představenstva společnosti a člen představenstva společnosti oba společně.

Dne 1.9. byla také zapsána změna ve struktuře akcií. 24 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 000,- Kč, akcie pořadová čísla 1, 9 a 17 jsou kmenovými akciemi na jméno, v listinné podobě, o jmenovité hodnotě každé akcie 1.000.000,- Kč, jiného druhu se zvláštními právy a povinnostmi, které jsou uvedené ve stanovách společnosti.

V roce 2023 nebyl proveden v obchodním rejstříku žádný nový zápis.

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená individuální účetní závěrka (*nekonsolidovaná*) byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o účetnictví“) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2022 a 2023 (dále jen „prováděcí vyhláška k zákonu o účetnictví“).

3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY

Způsoby oceňování, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2022 a 2023 jsou následující:

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související. Úroky a další finanční výdaje související s pořízením se zahrnují do jeho ocenění. O dlouhodobém nehmotném majetku je účtováno od 100 tis. Kč pořizovací ceny.

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

b) Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení, náklady na dopravu, clo a další náklady s pořízením související. Úroky a další finanční výdaje související s pořízením se zahrnují do jeho ocenění. O dlouhodobém hmotném majetku je účtováno od 80-ti tis. Kč pořizovací ceny.

Ocenění dlouhodobého hmotného majetku se snižuje o dotace ze státního rozpočtu.

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

Odpisy

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a doby odepisování podle zákona o daních z příjmů č. 586/1992 Sb.

c) Finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek tvoří cenné papíry k obchodování, dluhové cenné papíry se splatností do 1 roku držené do splatnosti, nakoupené opční listy a ostatní krátkodobé cenné papíry a podíly, u nichž zpravidla v okamžiku pořízení není znám záměr účetní jednotky.

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména zápůjčky a úvěry s dobou splatnosti delší než jeden rok, majetkové účasti, realizovatelné cenné papíry a podíly a dluhové cenné papíry držené do splatnosti.

Cenné papíry k obchodování jsou cenné papíry držené za účelem provádění transakcí na finančním trhu s cílem dosahovat zisk z cenových rozdílů v krátkodobém, maximálně ročním horizontu.

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

Cenné papíry a podíly realizovatelné jsou cenné papíry a podíly, které nejsou cenným papírem k obchodování, cenným papírem drženým do splatnosti ani majetkovou účastí.

Podíly a cenné papíry se oceňují pořizovacími cenami, které zahrnují cenu pořízení a přímé náklady s pořízením související, např. poplatky a provize makléřům a burzám. U dluhových cenných papírů se účtuje o úrokovém výnosu ve věcné a časové souvislosti a takto rozlišený úrokový výnos je součástí ocenění příslušného cenného papíru.

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

- Realizovatelné cenné papíry (kromě dluhopisů s pevně stanoveným úrokem) a podíly představující minoritní účast reálnou hodnotou, změna reálné hodnoty se účtuje do vlastního kapitálu jako oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků.
- Majetkové účasti představující účast v ovládané osobě nebo v osobě pod podstatným vlivem se oceňují ekvivalencí, přecenění se účtuje do vlastního kapitálu jako oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků.

Ekvivalencí se rozumí pořizovací cena účasti upravená na hodnotu odpovídající míře účasti společnosti na vlastním kapitálu.

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého finančního majetku, který se ke konci rozvahového dne nepřeceňuje, rozdíl se považuje za dočasné snížení hodnoty a je zaúčtován jako opravná položka.

d) Peněžní prostředky

Peněžní prostředky tvoří ceniny, peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

e) Zásoby

Společnost nemá žádné zásoby.

f) Pohledávky

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou. Nakoupené pohledávky se oceňují pořizovací cenou. Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na jejich realizační hodnotu a to na základě individuálního posouzení jednotlivých dlužníků a věkové struktury pohledávek.

Dohadné účty aktivní se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů.

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

g) Deriváty

Společnost nemá deriváty.

h) Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku *krajského* soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změny základního kapitálu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako ážio. Ostatní kapitálové fondy jsou tvořeny peněžitými či nepeněžitými vklady nad hodnotu základního kapitálu.

Akciová společnost v souladu se zákonem o obchodních korporacích netvoří rezervní fond.

Společnost vytváří zákonné rezervy ve smyslu zákona o rezervách a rezervy na ztráty a rizika v případech, kdy lze s vysokou mírou pravděpodobnosti stanovit titul, výši a termín plnění při dodržení věcné a časové souvislosti.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách. V položce jiné závazky se vykazují také hodnoty zjištěné v důsledku ocenění finančních derivátů reálnou hodnotou.

Dohadné účty pasivní jsou oceňovány na základě odborných odhadů a propočtů. Rozdělují se na krátkodobé a dlouhodobé.

i) Leasing

Společnost nevyužívá operativní ani finanční leasing.

j) Devizové operace

Majetek a závazky pořízené v cizí měně se oceňují v českých korunách (v kurzu platném ke dni jejich vzniku, denním kurzem ČNB a k rozvahovému dni jsou položky peněžité povahy oceněny kurzem platným k 31. 12. 2023 vyhlášeným Českou národní bankou.)

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

k) 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.

l) Účtování výnosů a nákladů

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

m) Daň z příjmů

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

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. Při výpočtu odložené daně byla použita sazba daně z příjmů platná od roku 2024.

n) Dotace / Investiční pobídky

U společnosti se nevyskytují.

o) Emisní povolenky

U společnosti se nevyskytují.

p) Následné události

K žádným významným následným událostem nezachyceným v rozvaze nedošlo

q) Vzájemná zúčtování

Nevyskytují se.

r) Změny účetních metod

Ke změně účetních metod nedošlo.

s) Odchylka od účetních metod

K odchylce od účetních metod nedošlo.

t) Oprava chyb minulých let

Žádná oprava nebyla provedena.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

Společnost v roce 2019 zakoupila nehmotný dlouhodobý majetek – Software v hodnotě 120 tis. Kč. V roce 2021 společnost dokončila jeho odepisování.

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	377 754	43 939	934	0	420 759
Stavby	730 512	136480	1 652	0	865 340
Hmotné movité věci a jejich soubory	22 362	9 882	1 934	0	30 310
Rozdíly z přecenění	0	0	0	0	0
Pěstitelské celky trvalých porostů	8 669	0	0	0	8 669
Dospělá zvířata a jejich skupiny	0	0	0	0	0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	1 562	0	0	0	1 562
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	3 552	192 863	190 300	0	6 115
Celkem 2023	1 144 411	383 163	194 820	0	1 332 755
Celkem 2022	1 073 752	140 838	70 170	0	1 144 411

OPRAVNÉ POLOŽKY A OPRAVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky
Pozemky	0	0	0	0	0	0	0
Stavby	147 706	25 652	0	1 652	0	171 706	0
Hmotné movité věci a jejich soubory	9 568	3 270	251	1 934	0	11 155	0
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0	0	0	0

PORTA SPES, a.s.
Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2023

Pěstitelské celky trvalých porostů	4 402	623	0	0	0	5 025	0
Dospělá zvířata a jejich skupiny	0	0	0	0	0	0	0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	180	164	0	0	0	344	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0
Celkem 2023	161 856	29 709	251	3 586	0	188 230	
Celkem 2022	135 306	26 591	0	41	0	161 856	

Společnost nevlastní majetek neuvedený v rozvaze.

Společnost nezískala bezúplatně žádný majetek.

Žádný majetek společnosti není až na drobné výjimky zatížen věcným břemenem.

c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Přehled o pohybu dlouhodobého finančního majetku:

	Zůstatek k 31. 12. 2021	Přírůstky	Úbytky	Přecenění	Zůstatek k 31. 12. 2022	Přírůstky	Úbytky	Přecenění	Zůstatek k 31. 12. 2023
Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	163 297	0	4 536	-35 276	123 485	0	0	48 177	171 662
Podíly – podstatný vliv	0	0	0	0	0	4 500	0	-1 413	3 087
Zápůjčky a úvěry – podstatný vliv	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zápůjčky a úvěry – ostatní	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jiný dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Celkem	163 297	0	4 536	-35 276	123 485	4 500	0	46 764	174 749

PORTA SPES, a.s.
Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2023

Ovládané a ovládající osoby a účetní jednotky pod podstatným vlivem k 31. 12. 2023 (v tis. Kč):

Název i a právní forma společnosti	<i>MEDEUS</i>	<i>BGL</i>	Albellus
Sídlo společnosti	Bratislava	Brno	Brno
Podíl v %	100	100	100
Aktiva celkem	175	34 343	33 731
Vlastní kapitál	175	33 065	32 133
Základní kapitál a kapit. fondy	164	200	18 703
Fondy ze zisku	124	543	10
Nerozdělený zisk/ztráta minulých let	0	23 257	4 238
Zisk/ztráta běžného roku	-9	9 065	9 182

Ovládané a ovládající osoby a účetní jednotky pod podstatným vlivem k 31. 12. 2023 (v tis. Kč):

Název a právní forma společnosti	<i>MORAVOSTAV Brno a.s.</i>	<i>MORAVOSTAV družstvo</i>	Jižní terasy
Sídlo společnosti	Brno	Brno	Vyškov
Podíl v %	68	68	50
Aktiva celkem	417 985	55 310	29 959
Vlastní kapitál	133 736	22 570	6 174
Základní kapitál a kapit. fondy	72 903	2 500	7 120
Fondy ze zisku	0	0	0
Nerozdělený zisk/ztráta minulých let	5 082	10 487	-851
Zisk/ztráta běžného roku	55 752	9 583	-95

Finanční informace o těchto společnostech byly získány z účetních závěrek jednotlivých společností.

Zápůjčky a úvěry s ovládanými nebo ovládajícími osobami a osobami pod podstatným vlivem k 31. 12.2023 (v tis. Kč):

Poskytnuté:

Albellus	Krátkodobé	2022	64 565	2023	0
Jižní terasy	Krátkodobé	2022	0	2023	11 550

Přijaté:

Albellus	Krátkodobé	2022	0	2023	2 004
----------	------------	------	---	------	-------

5. POHLEDÁVKY

Společnost zrušila v roce 2023 opravné položky k pohledávkám podle §8c v částce 37.757,-- Kč a vzhledem k jejich nevymahatelnosti je odepsala. V roce 2023 dále společnost dotvořila opravné položky podle §8a v částce 58 328,50 Kč. Společnost nemá žádné pohledávky s dobou splatnosti delší než 5 let.

6. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV

V roce 2023 byly proúčtovány Příjmy příštích období v částce 1.005 tis. Kč. Jedná se o dosud nevyplacené úroky z vkladů, které časově souvisí s rokem 2023.

7. VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál společnosti se skládá z 24 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 000,- Kč, akcie pořadová čísla 1, 9 a 17 jsou kmenovými akciemi na jméno, v listinné podobě, o jmenovité hodnotě každé akcie 1.000.000,- Kč, jiného druhu se zvláštními právy a povinnostmi, které jsou uvedené ve stanovách společnosti.
Zůstatek vlastního kapitálu činí 1.018.142 tis. Kč.

8. REZERVY

Žádné rezervy nebyly tvořeny.

9. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost k 31.12.2023 neeviduje žádné dlouhodobé závazky.

10. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost neeviduje žádné závazky kryté zástavním právem. Společnost nemá žádné závazky s dobou splatnosti delší než 5 let.

11. ZÁVAZKY K ÚVĚROVÝM INSTITUCÍM

Společnost neměla v roce 2023 žádný bankovní úvěr.

12. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV

Zaúčtovány Výdaje příštích období v částce 1 250 tis. Kč – různé služby patřící nákladově do roku 2023, které budou hrazeny až v roce 2024.

13. DERIVÁTY

Společnost nemá uzavřené smlouvy o derivátech

14. DAŇ Z PŘÍJMU

Výpočet efektivní daňové sazby za rok 2023 a 2022 (v tis. Kč):

	2023	2022
Zisk před zdaněním	24 046	201 325
Daň z příjmů splatná	2 696	1 499
Daň z příjmů odložená	1 389	-841
Efektivní daňová sazba (%) *)	16,99	0,33

*) Efektivní daňová sazba představuje podíl součtu daně z příjmu splatné a odložené a zisku před zdaněním

Odložená daň v roce 2022 činila -841 tis. Kč

Odložená daň v roce 2023 činila 1.389 tis. Kč.

Za rok 2022 nebyla vyplacena žádná dividendy. S výplatou dividend za rok 2023 se neuvažuje. Zisk roku 2023 bude v plné výši převeden do nerozděleného zisku minulých let.

15. LEASING

Najatý majetek k 31. 12. 2023 ani 31. 12. 2022 společnost neměla.

16. POLOŽKY NEUVEDENÉ V ROZVAZE

Společnost takovéto položky nemá.

17. VÝNOSY

Rozpis tržeb společnosti z prodeje zboží, výrobků a služeb z běžné činnosti (v tis. Kč):

	2023		2022	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Tržby z pronájmu + ost. služby	73 573	0	65 351	0
Tržby z prodeje majetku a materiálů	4 854	0	31	0
Finanční výnosy a ostatní výnosy	43 761	0	223 548	0
Výnosy celkem	122 188		288 930	0

18. OSOBNÍ NÁKLADY

Společnost měla v roce 2023 5 672 tis. Kč osobních nákladů. Přepočtený stav pracovníků činil 4. Z toho 3 řídící pracovníci.

19. INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

V roce 2023 a 2022 neobdrželi členové řídících, kontrolních a správních orgánů žádné zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry, přiznané záruky, a jiné výhody.

20. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ

Žádné výdaje na výzkum a vývoj nebyly vynaloženy.

21. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Rok 2024 začal podstatně lépe než předchozích několik let. Přes pokračující agresivní válku Ruska proti Ukrajině se uklidnila situace v domácí ekonomice, inflace se dostala ke dvěma procentům a je tak výrazně nižší než v předchozích dvou letech. Ve společnosti došlo dne 29.2.2024 ke změně na postu předsedy dozorčí rady. Novým předsedou DR se stal Ing. Pavel Jurčík.

Sestaveno dne: 28.5.2024

Jméno a podpis statutárního orgánu společnosti:

Ing. Bohuslav Šebek
předseda představenstva