

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 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Praha 5 Zličín dne 2.4.2025

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 **31.12.2024**, 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 31.12.2024 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2024 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 případně nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné 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.

Odovědnost 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.

Odovědnost 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 2.4.2025

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.



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 31.12.2024
(v celých tisících Kč)

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

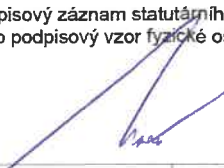
Přemyslovská 2845/43
Praha
130 00

1 x příslušnému finančnímu
úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2024		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	325 721	397	325 324	317 344
B.	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	221 225	397	220 828	206 297
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek Součet I.1. až I.5.	4	336	237	99	79
B.I. 2.	Ocenitelná práva	6	237	237		79
B.I. 2.1.	Software	7	237	237		79
B.I. 5.	Poskytnuté zálohy na dl. nehmotný majetek a nedokončený dl. nehmotný majetek	11	99		99	0
B.I. 5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13	99		99	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek Součet II.1. až II.5.	14	583	160	423	503
B.II. 2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	387	160	227	306
B.II. 4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20	196		196	197
B.II. 4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23	196		196	197
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek Součet III.1. až III.7.	27	220 306		220 306	205 715
B.III. 1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	28				98
B.III. 2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	29	220 306		220 306	205 617
C.	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	37	92 358		92 358	101 930
C.II.	Pohledávky Součet II.1. až II.3.	46	81 390		81 390	96 721
C.II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	47				55 416
C.II. 1.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	49				55 416
C.II. 2.	Krátkodobé pohledávky	57	81 390		81 390	41 305
C.II. 2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	10 982		10 982	22 819
C.II. 2.4.	Pohledávky – ostatní	61	70 408		70 408	18 486
C.II. 2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	64				1 126
C.II. 2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	1 720		1 720	1 630
C.II. 2.4.6.	Jiné pohledávky	67	68 688		68 688	15 730
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	10 968		10 968	5 209
C.IV. 1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	109		109	42
C.IV. 2.	Peněžní prostředky na účtech	73	10 859		10 859	5 167
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1. až D.3.	74	12 138		12 138	9 117
D. 1.	Náklady příštích období	75	12 138		12 138	9 117

Označení a	PASIVA b	čís. řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM	Součet A. až D. 78	325 324	317 344
A.	Vlastní kapitál	Součet A.I. až A.VI. 79	73 829	68 358
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.II.	Ážio a kapitálové fondy	Součet II.1. až II.2. 84	-166	-58
A.II. 2.	Kapitálové fondy	86	-166	-58
A.II. 2.1.	Ostatní kapitálové fondy	87	1 864	1 864
A.II. 2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	88	-2 030	-1 922
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	Součet IV.1. až IV.2. 95	66 416	12 429
A.IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	96	66 416	12 429
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	99	5 579	53 987
B. + C.	Cizí zdroje	Součet B. + C. 101	251 495	248 986
C.	Závazky	Součet C.I. až C.III. 107	251 495	248 986
C.I.	Dlouhodobé závazky	Součet I.1. až I.9. 108	187 851	197 955
C.I. 1.	Vydané dluhopisy	109	99 110	125 750
C.I. 1.2.	Ostatní dluhopisy	111	99 110	125 750
C.I. 9.	Závazky – ostatní	119	88 741	72 205
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	88 735	72 025
C.II.	Krátkodobé závazky	Součet II.1. až II.8. 123	63 644	51 031
C.II. 1.	Vydané dluhopisy	124	24 500	
C.II. 1.2.	Ostatní dluhopisy	126	24 500	
C.II. 4.	Závazky z obchodních vztahů	129	835	2 746
C.II. 8.	Závazky ostatní	133	38 309	48 285
C.II. 8.3.	Závazky k zaměstnancům	136	30	37
C.II. 8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	138	2 905	120
C.II. 8.7.	Jiné závazky	140	35 374	48 128

Sestaveno dne: 02.04.2025		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 **31.12.2024**
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2024		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

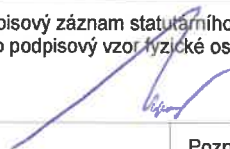
Přemyslovská 2845/43
Praha
130 00

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	64 927	40 931
A.	Výkonová spotřeba	Součet A.1. až A.3.	57 809	41 834
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	1 114	1 511
A. 3.	Služby	6	56 695	40 323
D.	Osobní náklady	Součet D.1. až D.2.	420	519
D. 1.	Mzdové náklady	10	420	519
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	Součet E.1. až E.3.	158	663
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	158	663
E. 1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16	158	663
III.	Ostatní provozní výnosy	Součet III.1. až III.3.		1
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23		1
F.	Ostatní provozní náklady	Součet F.1. až F.5.	53	48
F. 3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	27	4	7
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	49	41
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	6 487	-2 132
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	Součet IV.1. až IV.2.		137 235
IV. 1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	32		137 235
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		79 043
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	Součet VI.1. až VI.2.	23 438	18 702
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40	23 438	18 702
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	Součet J.1. až J.2.	22 696	20 761
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	44	3 148	20 761
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	19 548	
K.	Ostatní finanční náklady	47	204	5
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	538	56 128
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) * (ř. 30) + * (ř. 48)	49	7 025	53 996
L.	Daň z příjmů	Součet L.1. až L.2.	1 446	9
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51	1 446	9
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ** (ř. 49) - L.	53	5 579	53 987
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** (ř. 53) - M.	55	5 579	53 987
*	Čistý obrát za účetní období	56	64 927	

Sestaveno dne:

02.04.2025

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 31.12.2024
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2024		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	5 209	3 824
	Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)		
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním (do ukazatele nejsou zahrnuty příslušné účty účtové skupiny 59)	7 025	53 996
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	-3 564	-56 091
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a dále umořování oceňovacího rozdílu k nabytému majetku a goodwillu (+/-)	198	703
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	-3 021	-661
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+) (vyúčtování do výnosů "-", do nákladů "+")		-58 191
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 (-)	-741	2 058
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace		
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	3 461	-2 095
A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	18 533	-784
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	14 205	-74 543
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	4 328	73 759
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	21 994	-2 879
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	-22 696	-20 761
A.4.	Přijaté úroky (+)	23 438	18 703
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	22 736	-4 937

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	-14 837	-113 078
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv		137 235
B.3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám		
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-14 837	24 157
	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	-2 140	-17 835
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	-2 140	-17 835
F.	Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	5 759	1 385
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	10 968	5 209

Sestaveno dne: 02.04.2025		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 31.12.2024

Obsah přílohy

Podle § 39 a § 39a vyhlášky č. 500/2002 Sb.:

1.	Popis účetní jednotky.....	2
2.	Použité obecné účetní zásady, účetní metody a odchylky od těchto metod.....	2
3.	Informace k položkám závazkových vztahů.....	3
4.	Výše a povaha jednotlivých položek výnosů a nákladů, které jsou mimořádné svým objemem nebo původem.....	3
5.	Průměrný počet zaměstnanců v průběhu účetního období.....	3
6.	Informace o položkách dlouhodobých aktiv.....	3
7.	Účetní jednotka, která sestavuje konsolidovanou účetní závěrku nejužší skupiny účetních jednotek.....	4
8.	Povaha a obchodní účel operací účetní jednotky, které nejsou zahrnuty v rozvaze.....	4
9.	Informace o transakcích uzavřených se spřízněnou stranou.....	4
10.	Významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky.....	4

1. Popis účetní jednotky

Název:	SMV INVEST a.s.
Sídlo:	Přemyslovská 2845/43, PSČ 130 00, Praha
Právní forma:	a.s.
IČ:	08131341
Předmět podnikání:	pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí
Den vzniku účetní jednotky:	30.4.2019
Zdaňovací období:	od 1.1.2024 do 31.12.2024
Rozvahový den:	31.12.2024
Okamžik sestavení účetní závěrky:	2.4.2025
Velikost ÚJ:	malá

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

2.1. Použité obecné účetní zásady

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. Předpoklad neomezeného trvání ÚJ není ohrožen.

2.2. Použité účetní 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.

2.3. 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

Není náplň

2.4. 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.

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

Dlouhodobý majetek - rovnoměrný odpis dle doby použitelnosti.

Společnost v roce 2024 netvořila žádné opravné položky.

Podíly na dceřiných společnostech přeceněny ekvivalenční metodou k 31.12.2024.

2.6. Způsob přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu

Denním kurzem dle ČNB.

2.7. Stanovení reálné hodnoty majetku a závazků

Není náplň

2.8. 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 řídicích, 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 65 mil. 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

Není náplň

6. Informace o položkách dlouhodobých aktiv

Dlouhodobá aktiva	Počáteční stav	Přírůstky	Úbytky	Konečný stav	Opravné položky a oprávkky			Úroky
					Počátek	Změna	Konec	
Software	237	0	0	237	158	0	237	0
Dlouhodobý hmotný majetek	583	100	0	683	80	0	160	0
Podíly v ovládaných osobách	2030	0	0	2030	1922	0	2030	0

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

Není náplň

8. Povah 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 2024.

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

Účetní jednotka pořídila 100% obchodní podíl ve výši 20 tis. Kč.

11. Návrh na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2024

Hospodářský výsledek za rok 2024, zisk ve výši 5.579 tis. Kč bude přeúčtován na účet 428 – Nerozdělený zisk minulých let.



Sestaveno dne: 2.4.2025

Sestavil: Petr Mareš, člen představenstva