

Štěpánská apartmá, a.s.

Prospekt dluhopisů

„Vánoční spořicí dluhopis Štěpánská apartmá 5,90/18“

s pevným výnosem 5,90% p.a.

a předpokládaným objemem emise ve výši 100.000.000,- Kč

splatné v roce 2018

Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem vydávané v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise 100.000.000,- Kč (slovy sto milionů korun českých) splatné v roce 2018 (dále jen „Dluhopis“ nebo „Emise“) jejichž emitentem je společnost Štěpánská apartmá, a.s., se sídlem Praha - Libeň, Na Malém klínu 1787/24, PSČ 182 00, IČ: 452 71 852, společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1417, (dále jen „Emitent“), jsou vydávány podle českého práva v listinné podobě ve formě na řad. Emitent hodlá dluhopisy veřejně nabízet a nehodlá je uvést na žádný

regulovaný trh cenných papírů v České republice ani v zahraničí. Jmenovitá hodnota každého Dluhopisu činí 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých). Jmenovitá hodnota Dluhopisů a úrokové výnosy z nich budou vypláceny výlučně v českých korunách s výjimkou situace, kdyby Česká republika zavedla placení měnou Euro. Datum emise je stanoveno na 9. prosinec 2013.

Dluhopisy ponесou pevný úrokový výnos ve výši 5,90% p.a. Úrokový výnos bude splatný pololetně vždy k 9. červnu a 9. prosinci příslušného roku. První výplata úrokového výnosu bude splatná 9. června 2014.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Rizikové faktory, které Emitent považuje za významné, jsou uvedeny v kapitole 2 „Rizikové faktory“.

Tento prospekt Dluhopisů (dále jen „Prospekt“) byl vypracován a uveřejněn pro účely veřejné nabídky Dluhopisů v České republice.

Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Dluhopisy nebyly povoleny ani schváleny jakýmkoli správním orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou České národní banky (dále též jen „ČNB“).

Prospekt Dluhopisů byl schválen rozhodnutím České národní banky č. j. 2013/[]/[] ze dne [], které nabylo právní moci dne [].

ISIN Dluhopisů je CZ0003511065.

Tento Prospekt byl vyhotoven ke dni 29.11.2013 a informace v něm uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni.

Bude-li i nadále probíhat veřejná nabídka Dluhopisů a dojde-li k události, která vyžaduje vyhotovení dodatku k Prospektu, potom bude tento dodatek vyhotoven a schválen Českou národní bankou a uveřejněn v souladu s právními předpisy.

Prospekt, jeho případné dodatky, všechny výroční a pololetní zprávy Emitenta uveřejněné po datu vyhotovení tohoto Prospektu, jakož i všechny dokumenty uvedené v tomto Prospektu formou odkazu, jsou k dispozici v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta stepanska-apartma.eu a dále také v provozovně Emitenta na adrese Praha 1 – Josefov, Maiselova 38/15, v pracovní dny v době od 10:00 do 14:00 hodin.

Obsah

1. Shrnutí prospektu dluhopisů	6
2. Rizikové faktory	19
2.1. Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi	19
2.1.1. Riziko závislosti Emitenta na vývoji ekonomiky ČR	19
2.1.2. Kreditní riziko	20
2.1.3. Riziko závislosti na platbách nájmu a podnájmu	20
2.1.4. Legislativní a politické riziko	20
2.1.5. Riziko likvidity	21
2.1.6. Tržní riziko	21
2.1.7. Operační riziko	21
2.1.8. Riziko zahájení insolvenčního řízení	21
2.1.9. Riziko spojené s poškozením nemovitostí	22
2.1.10. Riziko soudních sporů	22
2.1.11. Riziko konkurence	22
2.1.12. Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí	22
2.1.13. Riziko spojené se změnou životního stylu	22
2.1.14. Riziko spojené s vývojem tržního nájemného	23
2.1.15. Regulační a sankční riziko	23
2.1.16. Riziko zadlužení	23
2.1.17. Riziko nedostatku vlastních zdrojů	23
2.2. Rizikové faktory vztahující se k dluhopisům.	23
2.2.1. Vhodnost investování do dluhopisů	23
2.2.2. Riziko nesplacení dluhopisů	24
2.2.3. Riziko dalšího dluhového financování	24
2.2.4. Riziko nízké obchodovatelnosti	24
2.2.5. Riziko změny právních předpisů	24
2.2.6. Riziko daňového zatížení	24
2.2.7. Riziko inflace	24
2.2.8. Riziko růstu tržních úrokových sazeb	25
2.2.9. Riziko předčasného splacení	25
3. Úpis a prodej dluhopisů	25
3.1. Všeobecné informace	25
3.2. Úpis dluhopisů	26
3.3. Vypořádání úpisu	27
4. Emisní podmínky	28
4.1. Obecná charakteristika	28
4.2. Datum emise dluhopisů, emisní kurz, způsob úpisu	29
4.3. Úrokový výnos, výplata výnosu	30
4.4. Splacení, odkup a předčasné splacení dluhopisu, závazek Emitenta	31
4.5. Platební podmínky	31
4.6. Daňové podmínky ČR	34
4.7. Promlčení práv z dluhopisu	35

4.8.	Oznámení	35
4.9.	Schůze vlastníků	36
4.10.	Rozhodné právo, řešení sporů	40
5.	Použití výnosů a důvod nabídky	41
6.	Zájmy osob účastnících se emise	42
7.	Informace o emitentovi	43
7.1.	Odpovědné osoby	43
7.2.	Auditoři	43
7.3.	Vybrané finanční ukazatele	44
7.4.	Rizikové faktory	46
7.5.	Informace o emitentovi	46
7.6.	Podnikání emitenta, hlavní trhy	49
7.7.	Organizační struktura	52
7.8.	Informace o trendech	52
7.9.	Prognózy zisků	53
7.10.	Správní, řídicí a dozorčí orgány	53
7.11.	Postupy představenstva a dozorčí rady	54
7.12.	Hlavní akcionáři	56
7.13.	Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a o ztrátách Emitenta	56
7.14.	Významné smlouvy	57
7.15.	Údaje třetích stran	57
7.16.	Zveřejněné dokumenty	57
8.	Vymáhání závazků vůči emitentovi	58
9.	Další informace	59
9.1.	Schválení emise emitentem	59
9.2.	Schválení prospektu a emisních podmínek ČNB	59
9.3.	Právní předpisy	59
9.4.	Soudní a rozhodčí řízení	59
9.5.	Účetní závěrka za rok 2011	60
9.6.	Účetní závěrka za rok 2012	81
9.7.	Účetní závěrka k 30.6.2012 – neauditované výsledky	101
9.8.	Účetní závěrka k 30.6.2013 – neauditované výsledky.	107

1. Shrnutí prospektu dluhopisů

Shrnutí se skládá z požadavků, které se nazývají prvky. Tyto prvky jsou obsaženy v oddílech A až E (A.1 – E.7) v tabulkách uvedených níže. Toto shrnutí obsahuje veškeré prvky vyžadované pro shrnutí Emitenta a Dluhopisů. Jelikož některé prvky nejsou pro daného Emitenta nebo Dluhopisy vyžadovány, mohou v číslování prvků a jejich posloupnosti vzniknout mezery. Přes skutečnost, že některý prvek je pro daného Emitenta a Dluhopisy vyžadován, je možné, že pro daný prvek nebude existovat relevantní informace. V takovém případě obsahuje shrnutí krátký popis daného prvku a údaj "nepoužije se".

Oddíl A – úvod a upozornění	
A.1	<p>Toto shrnutí představuje úvod tohoto Prospektu.</p> <p>Jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zváží Prospekt Dluhopisů jako celek.</p> <p>V případě, kdy je u soudu vznesena žaloba, týkající se údajů uvedených v Prospektu, může být žalující investor povinen nést náklady na překlad Prospektu, vynaložené před zahájením soudního řízení, nebude-li v souladu s právními předpisy stanoveno jinak.</p> <p>Osoba, která vyhotovila shrnutí Prospektu včetně jeho překladu, je odpovědná za správnost údajů ve shrnutí Prospektu pouze v případě, že je shrnutí Prospektu zavádějící nebo nepřesné při společném výkladu s ostatními částmi Prospektu, nebo že shrnutí Prospektu při společném výkladu s ostatními částmi Prospektu neobsahuje informace uvedené v § 36 odst. 5 písm. b) Zákona o podnikání na kapitálovém trhu.</p>
A.2	Nepoužije se. Emitent nesouhlasí s použitím prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů finančními zprostředkovateli.

Oddíl B – Emitent		
B.1	Právní a obchodní název emitenta	Štěpánská apartmá, a.s.

B.2	Sídlo a právní forma emitenta, právní předpisy, podle nichž emitent provozuje činnost, a země registrace.	<p>Emitent má sídlo na adrese Praha 8 - Libeň, Na Malém klínu 1787/24, PSČ 182 00 a je akciovou společností. Emitentu bylo přiděleno identifikační číslo 452 71 852.</p> <p>Emitent je zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1417.</p> <p>Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, kterými jsou zejména zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění, zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), v platném znění, zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, v platném znění, zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád, v platném znění, zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění a další.</p> <p>Zemí registrace je Česká republika.</p>
B.4b	Popis veškerých známých trendů, které emitenta ovlivňují a odvětví, v nichž působí.	<p>Emitent se ve svých aktivitách zaměřuje na český realitní trh. V segmentu komerčních nemovitostí se Emitent zaměřuje na segment drobných podnikatelů, kde sílí poptávka po menších kancelářských plochách do 80m². V důsledku ekonomické krize dochází u drobných podnikatelů ke zvýšení poptávce po takovýchto komerčních nemovitostech. U cca 50% nájemních smluv, které jsou uzavírány v prvním pololetí 2013 dochází k tzv. racionalizaci chování nájemníků, kdy se buď stěhují do menších prostor nebo vyžadují lepší podmínky.¹</p>
B.5	Popis skupiny a postavení	<p>Nepoužije se; Emitent není součástí žádné skupiny</p>

¹ Zdroj: Cushman & Wakefield, Real Estate Market Reports 2Q/2013 (<http://www.cushmanwakefield.com>)

	emitenta ve skupině																																																	
B.9	Prognóza nebo odhad zisku	Nepoužije se; Emitent neprovádí odhad ani prognózu zisku																																																
B.10	Ověření historických finančních údajů	<p>Historické finanční údaje vycházejí z účetních závěrek za účetní období končící 31. prosince 2011 a 31. prosince 2012 ověřených auditorem.</p> <p>Mezitímní finanční údaje k 30.6. 2012 a 30.6.2013 nejsou ověřeny auditorem.</p> <p>Auditorem je Ing. Blanka Jindrová, Na Farkáně III 261/47, Praha 5, č. oprávnění 1284</p> <p>Auditor ověřil účetní závěrky za roky 2011 a 2012 a vydal k nim výrok "bez výhrad".</p>																																																
B.12	Historické finanční údaje	<p style="text-align: center;"><u>Vybrané finanční ukazatele z rozvahy</u></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="4" style="text-align: center;">Údaje v tis. Kč</th> </tr> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">31.12.2011</th> <th style="text-align: center;">31.12.2012</th> <th style="text-align: center;">30.6.2013</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AKTIVA CELKEM</td> <td style="text-align: center;">12.221</td> <td style="text-align: center;">3.992</td> <td style="text-align: center;">1.936</td> </tr> <tr> <td>Dlouhodobý majetek</td> <td style="text-align: center;">6.900</td> <td style="text-align: center;">300</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Oběžná aktiva</td> <td style="text-align: center;">5.265</td> <td style="text-align: center;">3.688</td> <td style="text-align: center;">1.931</td> </tr> <tr> <td>Krátkodobé pohledávky</td> <td style="text-align: center;">409</td> <td style="text-align: center;">3.675</td> <td style="text-align: center;">1.672</td> </tr> <tr> <td>Krátkodobý finanční majetek</td> <td style="text-align: center;">4.856</td> <td style="text-align: center;">13</td> <td style="text-align: center;">259</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>PASIVA CELKEM</td> <td style="text-align: center;">12.221</td> <td style="text-align: center;">3.992</td> <td style="text-align: center;">1.936</td> </tr> <tr> <td>Základní kapitál</td> <td style="text-align: center;">20.980</td> <td style="text-align: center;">20.980</td> <td style="text-align: center;">20.980</td> </tr> <tr> <td>Vlastní kapitál</td> <td style="text-align: center;">1.392</td> <td style="text-align: center;">1.500</td> <td style="text-align: center;">1.656</td> </tr> <tr> <td>Nerozdělený zisk minulých let</td> <td style="text-align: center;">22.350</td> <td style="text-align: center;">22.350</td> <td style="text-align: center;">22.458</td> </tr> </tbody> </table>	Údaje v tis. Kč					31.12.2011	31.12.2012	30.6.2013	AKTIVA CELKEM	12.221	3.992	1.936	Dlouhodobý majetek	6.900	300		Oběžná aktiva	5.265	3.688	1.931	Krátkodobé pohledávky	409	3.675	1.672	Krátkodobý finanční majetek	4.856	13	259					PASIVA CELKEM	12.221	3.992	1.936	Základní kapitál	20.980	20.980	20.980	Vlastní kapitál	1.392	1.500	1.656	Nerozdělený zisk minulých let	22.350	22.350	22.458
Údaje v tis. Kč																																																		
	31.12.2011	31.12.2012	30.6.2013																																															
AKTIVA CELKEM	12.221	3.992	1.936																																															
Dlouhodobý majetek	6.900	300																																																
Oběžná aktiva	5.265	3.688	1.931																																															
Krátkodobé pohledávky	409	3.675	1.672																																															
Krátkodobý finanční majetek	4.856	13	259																																															
PASIVA CELKEM	12.221	3.992	1.936																																															
Základní kapitál	20.980	20.980	20.980																																															
Vlastní kapitál	1.392	1.500	1.656																																															
Nerozdělený zisk minulých let	22.350	22.350	22.458																																															

		Neuhrazená ztráta minulých let	-41.984	-42.076	-42.076	
		Cizí zdroje	10.816	2.488	277	
		Krátkodobé závazky	3.671	226	277	
		Bankovní úvěry a výpomoci	7.145	2.262	0	
Vybrané finanční ukazatele z výkazu zisků a ztrát						
Údaje v tis. Kč						
			31.12.2011	30.6.2012	31.12.2012	30.6.2013
		Výkony	932	169	726	457
		Provozní výsledek hospodaření	398	-97	362	109
		Výsledek hospodaření za běž. činnost	-92	-290	108	156
<p>V roce 2012 došlo ke splacení převážné části bankovních úvěrů, což se projevilo ve snížených platbách nákladových úroků a tím pádem Emitent vykázal kladný hospodářský výsledek.</p> <p>Počátkem roku 2013 došlo k úplnému splacení bankovních půjček a to prodejem nemovitosti z majetku Emitenta.</p> <p>Významné položky rozvahy jsou Nerozdělený zisk minulých let a Neuhrazená ztráta minulých let, které účetně vznikly před rokem 2000, tj. v době, kdy 100% akcií Emitenta bylo ve vlastnictví Fondu národního majetku.</p> <p>Další významnou položkou je 1,672 mil. Kč v krátkodobých pohledávkách, což jsou převážně poskytnuté mikropůjčky (v objemu 1,048 mil. Kč).</p>						

		Emitent prohlašuje, že od data zveřejnění poslední auditorem ověřené účetní závěrky nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek, které by mohly ovlivnit jeho hospodaření.
B.13	Popis veškerých nedávných událostí specifických pro emitenta, které mají podstatný význam při hodnocení platební schopnosti emitenta.	Nepoužije se – nevyskytly se žádné nedávné události mající podstatný význam na platební schopnost.
B.14	Závislost Emitenta na jiných subjektech ze Skupiny	Nepoužije se - Emitent není součástí skupiny
B.15	Hlavní činnosti emitenta	Mezi hlavní činnosti Emitenta patří pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Emitent působí na českém trhu a své aktivity rozvíjí v oblasti rezidenčních nemovitostí a kancelářských objektů.
B.16	Ovládání Emitenta	Akcionáři Emitenta jsou Ing. Tomáš Landa (34%), Ing. Miroslav Hejný (33%) - oba členové dozorčí rady Emitenta a Ing. Tomáš Vych (33%) – předseda představenstva Emitenta. Povaha kontroly vyplývá z vlastněného podílu a dále na účasti akcionáře v orgánech Emitenta.
B.17	Rating Emitenta nebo	Nepoužije se; Ohodnocení finanční způsobilosti (rating) Emitenta ani Dluhopisů nebylo provedeno.

	Dluhopisů	
--	-----------	--

Oddíl C – Cenné papíry		
C.1	Popis druhu a třídy nabízených cenných papírů včetně identifikačního čísla cenných papírů.	Dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,9% p.a., vydávané ve formě na řad v listinné podobě v celkové přepokládané jmenovité hodnotě 100.000.000 Kč, splatné 9.12.2018 ISIN: CZ0003511065
C.2	Měna emise cenných papírů.	Česká koruna (CZK)
C.5	Popis veškerých omezení volné převoditelnosti cenných papírů.	Nepoužije se; Převoditelnost dluhopisů není omezena.
C.8	Popis práv spojených s dluhopisy, předčasné splacení	S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva. S Dluhopisy je spojeno právo na výplatu úrokových výnosů, právo na výplatu jistiny, právo na účast na schůzi vlastníků Dluhopisů, právo rozhodovat na schůzi vlastníků Dluhopisů o vymáhání závazků Emitenta. Vlastník Dluhopisu není oprávněn požádat o předčasné splacení s výjimkou případů popsaných v zákoně č. 190/2004 Sb. O dluhopisech v platném znění. Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí řádně oznámeného Vlastníkům dluhopisů nejméně 30 (slovy třicet) dnů před každým dnem výplaty úroku, avšak nejdříve k datu 1. září 2015, učinit Dluhopisy předčasně splatnými

		Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nezajištěné, nepodřízené a nepodmíněné závazky Emitenta, které jsou a vždy budou vzájemně rovnocenné jak mezi sebou navzájem, tak i vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným závazkům Emitenta, s výjimkou těch závazků Emitenta, u nichž tak stanoví kogentní ustanovení právních předpisů.
C.9	Výnosy z Dluhopisů	Dluhopisy budou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5.9 % p.a., a to až do dne konečné splatnosti. Úrok je vyplácen pololetně zpětně, vždy k 9. červnu a 9. prosinci příslušného roku. Úrokové výnosy budou narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje. Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem splatnosti Dluhopisů, ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. Dnem konečné splatnosti je 9. prosinec 2018 za předpokladu, že nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů. Nedochozí k umořování půjčky. Společný zástupce Vlastníků dluhopisů nebyl k datu tohoto Prospektu ustanoven.
C.10	Derivátová složka platby úroků	Nepoužije se – Dluhopisy nemají derivátovou složku platby úroku.
C.11	Přijetí Dluhopisů na regulovaný trh	Nepoužije se – Emitent neuvažuje o přijetí Dluhopisů na regulovaný trh

Oddíl D – Rizika			
D.2	Hlavní údaje o hlavních rizicích, která jsou specifická pro emitenta.	Riziko závislosti na vývoji ekonomiky ČR	Hospodářské výsledky Emitenta jsou ovlivněny celkovým vývojem ekonomiky ČR, kde Emitent podniká.

		Kreditní riziko	Kreditní riziko představuje riziko ztrát, které může emitent utrpět z důvodu nesplácení závazků dlužníky Emitenta, kterými jsou nájemníci či podnájemníci.
		Riziko závislosti na platbách nájemného	Hospodaření Emitenta je z velké části závislé na platbách nájemného, které tvoří nejvýznamnější zdroj příjmů Emitenta.
		Legislativní a politické riziko	V případě rozhodnutí politické reprezentace ČR, např. o výši zdanění podnikatelů hrozí Emitentu výpadek příjmů v důsledku odchodu některých nájemců či podnájemců.
		Riziko likvidity	Riziko likvidity představuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných závazků Emitenta, tzn. nerovnováhy ve struktuře aktiv a pasiv Emitenta, které může být způsobeno např. pozdními platbami
		Tržní riziko	Tržní riziko představuje možnost negativního vývoje tržních cen měnových kurzů a úrokových sazeb
		Operační riziko	Operační riziko představuje potenciální ztrátu vlivem nedostatků či selhání

			<p>vnitřních procesů, lidského faktoru nebo systémů či riziko ztráty vlivem vnějších skutečností, včetně rizika právního.</p>
		<p>Riziko zahájení insolvenčního řízení</p>	<p>Se zahájením insolvenčního řízení proti dlužníkovi jsou obecně spojeny určité právní účinky (zejména omezení týkající se možnosti dlužníka nakládat se svým majetkem), které nastanou bez ohledu na to, zda je insolvenční návrh opodstatněný či nikoli. Obecně tedy nelze vyloučit, že i v případě podání neopodstatněného návrhu na zahájení insolvenčního řízení proti Emitentovi, by Emitent byl omezen po neurčitou dobu v dispozici se svým majetkem, což by se mohlo negativně projevit na finanční situaci Emitenta a jeho výsledcích podnikání.</p>
		<p>Riziko spojené s poškozením nemovitostí</p>	<p>Hospodaření Emitenta může být negativně ovlivněno případným poškozením či zničením nemovitostí, které pronajímá a to nemožností tyto nemovitosti pronajmout.</p>
		<p>Riziko soudních sporů</p>	<p>K datu tohoto Prospektu nevede Emitent žádný spor, který by mohl ohrozit podnikání Emitenta. Do budoucna však nelze</p>

			takový to spor vyloučit.
		Riziko konkurence	Emitent podniká v oblasti trhu s nemovitostmi a musí reagovat na poptávku zákazníků a chování konkurence.
		Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí	Nemovitosti mají na rozdíl od finančních aktiv riziko nižší likvidity. Prodej nemovitostí je dlouhodobější a komplikovanější činností, což může ohrozit výnosnost investice.
		Riziko spojené se změnou životního stylu	Emitent je vystaven riziku změny životního stylu, tj změny chování nájemníků., kteří mohou mít snahu přestěhovat se do vlastní nemovitosti.
		Riziko spojené s vývojem tržního nájemného	Emitent je vystaven riziku kolísání či poklesu tržního nájemného. Případné snižování tržního nájemného může mít negativní dopad na hospodaření Emitenta.
		Riziko nedostatku vlastních zdrojů	Emitent by v současné době nebyl schopen dostát závazků z Dluhopisů z vlastních zdrojů
		Riziko zadlužení	S růstem zadlužení Emitenta roste riziko, že by se Emitent mohl dostat do prodlení se splácením svých závazků vyplývajících z jím emitovaných

		<p>Dluhopisů</p> <p>Regulatorní a sankční riziko</p> <p>Hospodaření Emitenta může být ovlivněno sankcemi ze stran regulatorních a kontrolních orgánů, kterými jsou zejména ČNB, ČOI, živnostenský úřad a finanční úřad.</p>
D.3	<p>Hlavní údaje o hlavních rizicích, která jsou specifická pro cenné papíry.</p>	<p>Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům zahrnují především následující faktory:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dluhopisy jsou komplexním finančním nástrojem a vhodnost takové investice musí investor s ohledem na své znalosti a zázemí pečlivě uvážit. ▪ Dluhopisy stejně jako jakákoli jiná půjčka podléhají riziku nesplacení. ▪ Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování Emitentem může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky vlastníků Dluhopisů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo. ▪ Vlastník Dluhopisu se vystavuje riziku, že nenajde osobu, která by od něj Dluhopis chtěla koupit, toto riziko zahrnuje i fakt, že Dluhopisy nebudou přijaty k obchodování na regulovaném ani žádném jiném trhu. ▪ Změna právních předpisů v budoucnu může negativně ovlivnit hodnotu Dluhopisů. ▪ Návratnost investic do Dluhopisů může být negativně ovlivněna daňovým zatížením. ▪ Návratnost investic do Dluhopisů může být negativně ovlivněna výší inflace. ▪ Dluhopis je úročen pevnou úrokovou sazbou, v případě růstu tržních úrokových sazeb může být výnos z Dluhopisu nižší než výnos z jiných

		<p>finančních instrumentů.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dluhopis může být na základě oznámení Emitenta předčasně splacen, vlastníku Dluhopisu tak hrozí riziko nižšího než předpokládaného výnosu
--	--	--

Oddíl E – Nabídka		
E.2b	Důvody nabídky a použití výnosů, pokud se nejedná o dosažení zisku a/nebo zajištění určitých rizik.	<p>Emitent použije výnos z Emise Dluhopisů k rozšíření svých podnikatelských aktivit a upevnění pozice na trhu. Emitent tak použije prostředky získané Emisí na nákup souboru bytů či činžovních domů, komerčních nemovitostí a k rekonstrukci takto získaných nemovitostí za účelem nájmu.</p> <p>Čistý výtěžek emise Dluhopisů odhaduje Emitent na 99.300.000 Kč a ten bude použit k výše uvedenému účelu.</p>
E.3	Popis podmínek nabídky.	<p>Celkový předpokládaný objem Emise je stanoven na 100.000.000 Kč, veřejná nabídka bude probíhat od 16. prosince 2013 do 16. března 2014. Dluhopisy lze upisovat nejdříve v den emise 9. prosince 2013 a dále pak do 16. března 2014. Dluhopisy mohou upisovat fyzické a právnické osoby s bydlištěm či sídlem v České republice nebo v zahraničí. Nejmenší množství Dluhopisů, které může upsat 1 investor činí 1 kus, maximální počet není omezen, nesmí však převýšit celkový objem Emise. Pokud by okamžitý zájem investorů převyšoval dosud neupsané Dluhopisy, bude takováto objednávka adekvátně krácena.</p> <p>Investor podává žádost o úpis Dluhopisů na pobočce Emitenta nebo u finančního zprostředkovatele na formuláři, který obsahuje identifikační údaje investora (fyzická osoba: jméno, příjmení, trvalé bydliště, datum narození a právnická osoba: název, sídlo, identifikační číslo) a počet kusů Dluhopisů, které hodlá upsat.</p> <p>Emisní kurz, který je zároveň cenou, za kterou Emitent Dluhopisy nabízí, je Emitentem stanoven na 100% jmenovité hodnoty pro úpis učiněný 9. prosince 2013.</p>

		<p>Pro úpis v lhůtě od 10. prosince 2013 do 16. března 2014 bude Emitent Dluhopisy nabízet za jmenovitou hodnotu, ke které bude připočten alikvótní úrokový výnos (AÚV) dle standardu act/act, kde výpočet probíhá na bázi jednoho roku o skutečném počtu dní a skutečného počtu dnů v období.</p> <p>Upisovatel upisuje Dluhopisy na základě písemné smlouvy s Emitentem.</p> <p>Stejně podmínky platí i pro nabídku Dluhopisů prováděnou případnými finančními zprostředkovateli.</p>
E.4	<p>Popis jakéhokoli zájmu, který je pro emisi/nabídku významný, včetně zájmů konfliktních.</p>	<p>Emitentovi není znám žádný zájem osob zúčastněných na emisi Dluhopisů, který je pro emisi Dluhopisů podstatný, s výjimkou komerčního zájmu finančních zprostředkovatelů.</p> <p>Emitent k úpisu hodlá využít také budoucích finančních zprostředkovatelů. Odměna budoucích finančních zprostředkovatelů se bude pohybovat v rozmezí 0,2-5% z objemu finančním zprostředkovatelem zprostředkovaných obchodů a bude hrazena výhradně z prostředků Emitenta.</p>
E.7	<p>Odhadované náklady, které emitent nebo předkladatel nabídky účtuje investorovi</p>	<p>Emitent ani případní finanční zprostředkovatelé nebudou účtovat investorům žádné poplatky spojené s Emisí Dluhopisů.</p>

2. Rizikové faktory

Zájemce o koupi Dluhopisů by se měl seznámit s tímto Prospektem jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá potenciálním investorům k zamyšlení, jakož i další informace uvedené v tomto Prospektu, by měly být každým zájemcem o koupi Dluhopisů pečlivě zváženy před učiněním rozhodnutí o investování do Dluhopisů. Nákup a vlastnictví Dluhopisů jsou spojeny s řadou rizik, z nichž ta, jež Emitent považuje za podstatná, jsou uvedena níže v této kapitole. Následující popis rizikových faktorů není vyčerpávající, nenahrazuje žádnou odbornou analýzu nebo jakékoli ustanovení Emisních podmínek Dluhopisů nebo podmínek uvedených v tomto Prospektu, neomezuje jakákoli práva nebo závazky vyplývající z Emisních podmínek Dluhopisů a v žádném případě není jakýmkoli investičním doporučením. Jakékoli rozhodnutí zájemců o upsání a/nebo koupi Dluhopisů by mělo být založeno na informacích obsažených v tomto Prospektu jako celku, jeho případných dodatcích, na podmínkách nabídky Dluhopisů a především na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů provedené případným nabyvatelem Dluhopisů. Emitent doporučuje všem potencionálním investorům, aby svou investici do Dluhopisů ještě před jejím učiněním projednali se svými finančními, daňovými a/nebo jinými poradci. Níže Emitent uvádí určité rizikové faktory, které mohou ovlivnit schopnost Emitenta plnit jeho závazky z Dluhopisů vůči investorům.

Rizika jsou členěna do dvou oblastí a to (A) rizikové faktory vztahující se k Emitentovi a (B) rizikové faktory vztahující se k dluhopisům.

2.1. Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

2.1.1. Riziko závislosti Emitenta na vývoji ekonomiky ČR

Ekonomické výsledky Emitenta jsou ovlivněny celkovou situací v ČR. Emitent podniká pouze na území ČR, takže i jeho veškeré příjmy pocházejí pouze ze zdrojů na území ČR. Hospodaření Emitenta může negativně ovlivnit celková makroekonomická situace ČR a dále právní či politická nestabilita.

2.1.2. Kreditní riziko

Kreditní riziko představuje riziko ztrát, které může emitent utrpět z důvodu nesplacení závazků dlužníky Emitenta. Emitent je vystaven kreditnímu riziku z pronájmu a podnájmu nemovitostí a dále z finančních operací, kterými jsou úločky u bank a spořitelních družstev a případně poskytnutí půjček třetím osobám. Kreditní riziko tak představuje potenciální možnost neplnění závazků ze strany dlužníků Emitenta, kterými jsou a budou nájemci či podnájemci. Emitent v současné době podnájímá nemovitosti, které má v nájmu, Emisí dluhopisů chce získat prostředky na nákup nemovitostí, které budou v jeho vlastnictví.

Zajištění proti kreditnímu riziku probíhá na několika úrovních:

- Před uzavřením nájemní či podnájemní smlouvy probíhá kontrola veřejných rejstříků (zejména insolvenční rejstřík),
- Je vyžadována kauce v rozmezí 1-3 nájmy
- Platby za služby probíhají na bázi záloh a následného ročního vyúčtování
-

V případě prodlení dlužníka probíhá v pravidelných intervalech generování upomínek. V případě delších prodlení dochází k ukončení nájemních vztahů a vymáhání pohledávek soudní cestou.

2.1.3. Riziko závislosti na platbách nájmu a podnájmu

Hospodaření Emitenta je z velké části závislé na platbách nájemného, které tvoří nejvýznamnější zdroj příjmů Emitenta.

2.1.4. Legislativní a politické riziko

V případě nepříznivého legislativního vývoje, např. výrazné zvýšení daňové zátěže podnikatelů může dojít k odchodu některých nájemců či podnájemců.

Emitent na toto riziko může reagovat částečně přechodným snížením nájemného nebo přesunem nájemců do menších ploch.

2.1.5. Riziko likvidity

Riziko likvidity představuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných závazků Emitenta, tzn. nerovnováhy ve struktuře aktiv a pasiv Emitenta. K tomu může dojít zejména v případech, kdy dlužníci Emitenta jsou v prodlení.

Řízení likvidity Emitenta má za úkol zajistit zdroje tak, aby zdroje na splácení závazků byly k dispozici v okamžiku, kdy se takovýto závazek stane splatným.

Emitent řídí cash-flow průběžného monitoringu aktuálního a plánovaného cash-flow na týdenní bázi.

2.1.6. Tržní riziko

Tržní riziko představuje možnost negativního vývoje cen finančních instrumentů jako jsou měnové kurzy a úrokové sazby, které ovlivňují příjem (např. nájemné inkasované v EUR), či hodnotu finančních instrumentů (např. zůstatek na běžném účtu v EUR) a tím mohou ovlivnit hospodářský výsledek Emitenta.

Cílem řízení tržního rizika je eliminace jeho dopadů na hospodaření Emitenta.

2.1.7. Operační riziko

Operační riziko představuje potenciální ztrátu Emitenta vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů, lidského faktoru nebo systémů či riziko ztráty vlivem vnějších skutečností, včetně rizika právního.

Emitent se snaží eliminovat operační riziko zavedením systému řízení operačního rizika.

2.1.8. Riziko zahájení insolvenčního řízení

Se zahájením insolvenčního řízení proti dlužníkovi jsou obecně spojeny určité právní účinky (zejména omezení týkající se možnosti dlužníka nakládat se svým majetkem), které nastanou bez ohledu na to, zda je insolvenční návrh opodstatněný či nikoli. Obecně tedy nelze vyloučit, že i v případě podání

neopodstatněného návrhu na zahájení insolvenčního řízení proti Emitentovi, by Emitent byl omezen po neurčitou dobu v dispozici se svým majetkem, což by se mohlo negativně projevit na finanční situaci Emitenta a jeho výsledcích podnikání.

2.1.9. Riziko spojené s poškozením nemovitostí

Pokud by byly poškozeny či zničeny nemovitosti, které Emitent podnají má či v budoucnu bude pronajímat, hrozí negativní dopad na jeho hospodaření v důsledku výpadku příjmů.

Emitent toto riziko eliminuje pojištěním a to nemovitostním pojištěním a také pojištěním proti přerušení provozu.

2.1.10. Riziko soudních sporů

K datu tohoto Prospektu nevede Emitent žádný spor, který by mohl ohrozit podnikání Emitenta. Do budoucna však nelze takový to spor vyloučit.

2.1.11. Riziko konkurence

Emitent podniká v oblasti trhu s nemovitostmi a musí reagovat na poptávku zákazníků a chování konkurence. Existuje riziko, že pokud Emitent nebude správně a včas reagovat na nové tržní situace, může to mít v budoucnosti negativní vliv na jeho hospodaření.

2.1.12. Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí

Nemovitosti mají na rozdíl od finančních aktiv riziko nižší likvidity. Prodej nemovitostí je dlouhodobější a komplikovanější činností.

2.1.13. Riziko spojené se změnou životního stylu

Emitent je vystaven riziku změny životního stylu, tj. změny chování nájemníků., kteří mohou mít snahu přestěhovat se do vlastní nemovitosti. Toto riziko je pro Emitenta potenciálně spojené s poklesem příjmů z nájemného.

2.1.14. Riziko spojené s vývojem tržního nájemného

Emitent je vystaven riziku kolísání či poklesu tržního nájemného. Případné snižování tržního nájemného může mít negativní dopad na hospodaření Emitenta.

2.1.15. Regulatorní a sankční riziko

Hospodaření Emitenta může být ovlivněno sankcemi ze stran regulatorních a kontrolních orgánů, kterými jsou zejména ČNB, ČOI, živnostenský úřad a finanční úřad. Emitent toto riziko eliminuje tím, že dopad budoucích obchodních vztahů vždy dopředu konzultuje s právníky, auditorem či daňovým poradcem.

2.1.16. Riziko zadlužení

S růstem zadlužení Emitenta roste riziko, že by se Emitent mohl dostat do prodlení se splácením svých závazků vyplývajících z jím emitovaných Dluhopisů.

2.1.17. Riziko nedostatku vlastních zdrojů

Emitent by v současné době nebyl schopen dostát závazků z Dluhopisů z vlastních zdrojů.

2.2. Rizikové faktory vztahující se k dluhopisům.

Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům zahrnují především následující faktory:

2.2.1. Vhodnost investování do dluhopisů

Dluhopisy jsou komplexním finančním nástrojem a vhodnost takové investice musí investor s ohledem na své znalosti a zázemí pečlivě uvážit. Potenciální investor by neměl investovat do Dluhopisů, které jsou komplexním finančním nástrojem, bez odborného posouzení (které učiní sám či spolu s finančním poradcem) vývoje výnosu Dluhopisu za měnících se podmínek determinujících hodnotu Dluhopisů a dopadu, který bude taková investice mít na investiční portfolio potenciálního investora.

2.2.2. Riziko nesplacení dluhopisů

Dluhopisy stejně jako jakákoli jiná půjčka podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet úroky z Dluhopisů a hodnota pro Vlastníky dluhopisů při odkupu může být nižší než výše jejich původní investice, za určitých okolností může být hodnota i nula.

2.2.3. Riziko dalšího dluhového financování

Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování Emitentem může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky vlastníků Dluhopisů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo.

2.2.4. Riziko nízké obchodovatelnosti

Vlastník Dluhopisu se vystavuje riziku, že nenajde osobu, která by od něj dluhopis chtěla koupit. Emitent nebude žádat o přijetí Dluhopisů k obchodování na žádném regulovaném trhu, kde by pravděpodobně likvidita Dluhopisů byla vyšší.

2.2.5. Riziko změny právních předpisů

Změna právních předpisů v budoucnu může negativně ovlivnit hodnotu Dluhopisů.

2.2.6. Riziko daňového zatížení

Návratnost investic do Dluhopisů může být negativně ovlivněna daňovým zatížením. Potenciální investoři by se neměli při získání, prodeji či splacení těchto Dluhopisů spoléhat na stručné shrnutí daňových otázek obsažené v tomto Prospektu, ale měli by jednat podle doporučení svých daňových poradců ohledně jejich individuálního zdanění.

2.2.7. Riziko inflace

Návratnost investic do Dluhopisů může být negativně ovlivněna výší inflace. Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že Dluhopisy neobsahují protiinflační doložku a že reálná hodnota investice do Dluhopisů může klesat zároveň s tím, jak inflace snižuje hodnotu měny. Inflace rovněž způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů. Pokud výše inflace překročí výši

nominálních výnosů z Dluhopisů, hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude negativní.

2.2.8. Riziko růstu tržních úrokových sazeb

Dluhopis je úročen pevnou úrokovou sazbou, v případě růstu tržních úrokových sazeb může být výnos z Dluhopisu nižší než výnos z jiných finančních instrumentů.

2.2.9. Riziko předčasného splacení

Dluhopis může být na základě oznámení Emitenta předčasně splacen, vlastníku Dluhopisu tak hrozí riziko nižšího než předpokládaného výnosu.

3. Úpis a prodej dluhopisů

3.1. Všeobecné informace

Emitent se rozhodl vydat Dluhopisy v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 100.000.000,- Kč.

Emitent uveřejňuje tento Prospekt za účelem veřejné nabídky Dluhopisů v České republice. Emitent nehodlá uvést Dluhopisy na regulovaný trh s cennými papíry.

Emitent se rozhodl veřejně nabízet Dluhopisy inzercí v denním tisku, na internetu a prostřednictvím finančních zprostředkovatelů. Veřejná nabídka bude činěna pouze na území České republiky a finančními zprostředkovateli se sídlem (bydlištěm) na území České republiky, a to v období od 16. prosince 2013 do 16. března 2014. Podmínky Emise Dluhopisů jsou stejné pro nabídku učiněnou Emitentem nebo finančním zprostředkovatelem. Odměna finančních zprostředkovatelů se bude pohybovat v rozmezí 0,2-5% z objemu finančním

zprostředkovatelem zprostředkovaných obchodů a bude hrazena výhradně z prostředků Emitenta.

Dluhopisy mohou upisovat fyzické a právnické osoby s bydlištěm či sídlem v České republice nebo v zahraničí. Nejmenší množství Dluhopisů, které může upsat 1 investor činí 1 kus, maximální počet není omezen, nesmí však převýšit celkový objem Emise.

Emitent bude nabízet Dluhopisy za Emisní kurz, který je Emitentem stanoven na 100% jmenovité hodnoty pro úpis učiněný 9. prosince 2013. Pro úpis ve lhůtě od 10. prosince do 16. března 2014 bude Emitent Dluhopisy nabízet za jmenovitou hodnotu, ke které bude připočten alikvótní úrokový výnos (AÚV) dle standardu act/act, kde výpočet probíhá na bázi jednoho roku o skutečném počtu dní a skutečného počtu dnů v období. Aktuální cena pro daný den bude Emitentem zveřejňována na internetových stránkách www.stepanska-apartma.eu v sekci „Pro investory“

Emitent ani případní finanční zprostředkovatelé nebudou účtovat investorům žádné poplatky spojené s Emisí Dluhopisů.

Výsledek veřejné nabídky Dluhopisů a konečná částka nabídky bude Emitentem zveřejněn dne 17. března 2014 na internetových stránkách Emitenta www.stepanska-apartma.eu v sekci „Pro investory“.

Podmínky, za kterých činí finanční zprostředkovatel nabídku se shodují s podmínkami, za kterých nabídku činí sám Emitent.

Jmenovitá hodnota Dluhopisů je splatná dne 9. prosince 2018 (Den splatnosti Dluhopisů)

3.2. Úpis dluhopisů

Dluhopisy lze upisovat nejdříve v Den emise 9. prosince 2013 a dále pak do 16. března 2014 (lhůta pro upisování dluhopisů). Emitent si vyhrazuje právo navýšit objem Emise až o 50% oproti předpokládané celkové jmenovité hodnotě.

Dluhopisy budou upisovány průběžně, podle požadavků upisovatelů a to až do předpokládané celkové jmenovité hodnoty Emise, případně do navýšeného objemu podle předchozí věty. Obchodování s Dluhopisy může začít před oznámením o výsledku úpisu.

Upisovatel podává žádost o úpis Dluhopisů na pobočce Emitenta nebo u finančního zprostředkovatele na formuláři, který obsahuje identifikační údaje investora (fyzická osoba: jméno, příjmení, trvalé bydliště, datum narození a právnická osoba: název, sídlo, identifikační číslo) a počet kusů Dluhopisů, které hodlá upsat. Investor (v případě fyzické osoby), případně osoba oprávněná vystupovat za investora (právnická osoba) se prokazuje platným průkazem totožnosti. Výsledek žádosti o úpis Dluhopisů a oznámení o přiděleném počtu Dluhopisů je žadateli oznámen neprodleně po podání žádosti.

Jestliže by požadavek upisovatele na úpis Dluhopisů převyšoval celkovou maximální jmenovitou hodnotu Emise, případně zbývající nabízený objem Dluhopisů, bude jeho požadavek adekvátně krácen, výše krácení požadavku bude žadateli o úpis oznámena v reálném čase a žadateli bude znovu nabídnuta možnost podat žádost na úpis nižšího počtu kusů dluhopisů.

Upisovatel upisuje Dluhopisy na základě písemné smlouvy s Emitentem. Minimální možný úpis je 1 kus Dluhopisu, maximální počet upisovaných Dluhopisů na 1 upisovatele není omezen.

3.3. Vypořádání úpisu

Splatnost ceny za upisované Dluhopisy je do 3 (slovy tři) pracovních dní od podpisu smlouvy o úpisu Dluhopisů bezhotovostně ve prospěch běžného účtu Emitenta, který bude uveden ve smlouvě o úpisu Dluhopisů.

Dluhopisy jsou předány upisovateli bez zbytečného odkladu po připsání peněžních prostředků ve prospěch Emitenta a to buď na pobočce Emitenta nebo prostřednictvím finančního zprostředkovatele.

Upisovací právo není převoditelné. V případě nesplacení upisovací ceny za Dluhopisy ve stanovené lhůtě upisovací právo zaniká.

4. Emisní podmínky

Tyto Emisní podmínky upravují práva a povinnosti Emitenta a Vlastníků Dluhopisů a dále poskytují informace o emisi nepodřízených Dluhopisů splatných v roce 2018. Dluhopisy jsou vydávány s pevným úrokovým výnosem vydávané v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise 100.000.000,- Kč (slovy sto milionů korun českých) splatné v roce 2018 (dále jen „Dluhopis“ nebo „Emise“) jejichž emitentem je společnost Štěpánská apartmá, a.s., se sídlem Praha - Libeň, Na Malém klínu 1787/24, PSČ 182 00, IČ: 452 71 852, společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1417, (dále jen „Emitent“). Dluhopisy jsou vydávány podle českého práva v listinné podobě ve formě na řad. Emitent hodlá dluhopisy veřejně nabízet a nehodlá je uvést na žádný regulovaný trh cenných papírů v České republice ani v zahraničí. Jmenovitá hodnota každého Dluhopisu činí 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých). Jmenovitá hodnota Dluhopisů a úrokové výnosy z nich budou vypláceny výlučně v českých korunách s výjimkou situace, kdyby Česká republika zavedla placení měnou Euro. Datum emise je stanoveno na 9. prosince 2013.

Tyto emisní podmínky byly schváleny rozhodnutím představenstva dne 10. června 2013.

Název Dluhopisu je „Vánoční spořicí dluhopis Štěpánská apartmá 5,90/18“

4.1. Obecná charakteristika

Dluhopisy jsou vydávány jako cenné papíry na řad v listinné formě. Dluhopisy jsou vydávány v počtu 10.000 ks, každý o jmenovité hodnotě 10.000,- Kč.

Dluhopisům byl přidělen ISIN: CZ0003511065

Dluhopisy budou nabízeny veřejně a Emitent je nehodlá uvést na regulovaný trh s cennými papíry. S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní a výměnná práva. Emitent si vyhrazuje právo vydat Dluhopisy v celkovém objemu navýšeném až o 50% oproti předpokládané celkové jmenovité hodnotě.

Vlastníkem Dluhopisu je ten, kdo jej předloží a zároveň je zapsán v Seznamu Vlastníků.

Převoditelnost dluhopisů není omezena. Dluhopis se převádí rubopisem a předáním. Tento převod je účinný až přepsáním v Seznamu Vlastníků.

Práva spojená s Dluhopisy vykonává osoba zapsaná v Seznamu vlastníků Dluhopisů, který vede Emitent, není-li zákonem stanoveno jinak. Převod Dluhopisů se vůči Emitentovi stává účinným zápisem změny vlastníka Dluhopisu do Seznamu vlastníků Dluhopisů. Emitent je povinen provést změnu vlastníka bezprostředně poté, co je mu věrohodným způsobem prokázána.

Oddělení práva na výnos Dluhopisů od Dluhopisu se vylučuje.

Emitent se zavazuje, že bude vyplácet úrokové výnosy a splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisu v souladu s těmito Emisními podmínkami.

Ani Emitentovi ani Dluhopisům nebylo uděleno ohodnocení finanční způsobilosti (rating) žádnou ratingovou agenturou, ani se neočekává, že pro účely této emise bude ohodnocení finanční způsobilosti (rating) Emitenta či Dluhopisů uděleno.

4.2. Datum emise dluhopisů, emisní kurz, způsob úpisu

Datum Emise Dluhopisů je stanoveno na 9. prosinec 2013. Dluhopisy lze upisovat nejdříve v Den emise 9. prosince 2013 a dále pak do 16. března 2014 (Lhůta pro upisování Dluhopisů). Celkový objem Emise může být navýšen a to až do celkového objemu navýšeného o 50% oproti předpokládané celkové jmenovité hodnotě. Kromě Emitenta se na vydávání Dluhopisů nikdo nepodílí.

Emisní kurz je Emitentem stanoven na 100% jmenovité hodnoty pro úpis učiněný dne 9. prosince 2013. Ve lhůtě od 10.12.2013 do 16.3.2014 bude k jmenovité hodnotě dluhopisu připočten alikvótní úrokový výnos (AÚV) dle standardu act/act, kde výpočet probíhá na bázi jednoho roku o skutečném počtu dní a skutečného počtu dnů v období.

Upsání probíhá na pobočce Emitenta na adrese Praha 1 – Josefov, Maiselova 15/38 nebo v místě podnikání finančního zprostředkovatele na základě písemné smlouvy mezi Emitentem a Upisovatelem. Splatnost ceny za upisované Dluhopisy je do 3 (slovy tři) pracovních dnů od podpisu smlouvy o úpisu Dluhopisů ve prospěch běžného účtu Emitenta, který bude uveden ve smlouvě u úpisu Dluhopisů.

Dluhopisy jsou předány upisovateli bez zbytečného odkladu po připsání peněžních prostředků ve prospěch Emitenta. Předání probíhá v pobočce Emitenta nebo v místě podnikání finančního zprostředkovatele. Připsáním peněžních prostředků ve prospěch Emitenta se rozumí připsání peněžních prostředků ve prospěch běžného účtu Emitenta.

4.3. Úrokový výnos, výplata výnosu

Dluhopisy ponесou pevný úrokový výnos ve výši 5,90% p.a. Úrokový výnos bude splatný pololetně vždy k 9. červnu a 9. prosinci příslušného roku. První výplata úrokového výnosu bude splatná 9. června 2014. Výpočet úrokového výnosu proběhne dle konvence ACT/ACT.

Jmenovitá hodnota Dluhopisů je splatná dne 9. prosince 2018 (Den splatnosti Dluhopisů).

Poslední úrokový výnos je vyplacen spolu se splatností Dluhopisu 9. prosince 2018. Případně-li den výplaty výnosu na den, který není pracovním dnem, bude výplata provedena první následující pracovní den bez nároku na výnos za toto odsunutí platby.

"Výnosovým obdobím" se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí jedno šestiměsíční období počínající Dnem emise (včetně) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroku (tento den vyjímaje) a dále každé další bezprostředně navazující šestiměsíční období počínající Dnem výplaty úroku (včetně) a končící dalším následujícím Dnem výplaty úroku (tento den vyjímaje), až do Dne splatnosti dluhopisů.

V případě předčasného splacení Dluhopisů proběhne výpočet úrokového výnosu dle konvence ACT/ACT.

4.4. Splacení, odkup a předčasné splacení dluhopisu, závazek Emitenta

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k jejich odkoupení Emitentem a zániku v souladu s emisními podmínkami Dluhopisů, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena Emitentem jednorázově dne 9. prosince 2018.

Vlastník Dluhopisu nemá právo na předčasné splacení Dluhopisu s výjimkou případů, kdy to umožňuje zákon o dluhopisech.

Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí řádně oznámeného Vlastníkům dluhopisů v souladu s emisními podmínkami Dluhopisů nejméně 30 (slovy třicet) dnů před každým dnem výplaty úroku, avšak nejdříve k datu 1. srpna 2015, učinit Dluhopisy předčasně splatnými.

Emitent se zavazuje splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů a výnos (případně poměrnou část výnosu, jedná-li se o předčasné splacení) Dluhopisů způsobem a na místě uvedeném v Emisních podmínkách.

4.5. Platební podmínky

Emitent se zavazuje vyplácet úrokové výnosy a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů výlučně v českých korunách. Úrokové výnosy budou vypláceny a jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splacena Vlastníkům dluhopisů za podmínek

stanovených těmito Emisními podmínkami a daňovými, devizovými a jinými příslušnými právními předpisy České republiky platnými a účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

Výplaty úrokových výnosů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů budou prováděny Emitentem k datům uvedeným v těchto Emisních podmínkách (každý takový den podle smyslu dále také „Den výplaty úroku“ nebo „Den konečné splatnosti dluhopisů“ nebo „Den předčasné splatnosti dluhopisů“ nebo každý z těchto dní také „Den výplaty“). Případně-li Den výplaty na jiný než pracovní den, vznikne Emitentovi povinnost zaplatit předmětné částky v nejbližší následující Pracovní den, aniž by byl povinen platit úrok nebo jakékoli jiné dodatečné částky za takový časový odklad.

Není-li v těchto Emisních podmínkách stanoveno jinak, oprávněné osoby, kterým bude Emitent vyplácet úrokové výnosy z Dluhopisů, jsou osoby, které jsou vedeny v Seznamu vlastníků Dluhopisů vedeném Emitentem ke konci kalendářního dne, který předchází o 30 (slovy: třicet) dní příslušnému Dni výplaty úroku (dále jen „Rozhodný den pro výplatu úroku“, každá taková osoba dále jen „Oprávněná osoba“). „Datum ex-kupón“ je den bezprostředně následující po Rozhodném dni pro výplatu úroku.

Pro účely určení příjemce úrokového výnosu nebude Emitent přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným v kalendářní den, na který připadá Datum ex-kupón týkající se takové platby, nebo kdykoli po tomto dni.

Není-li v Emisních podmínkách stanoveno jinak, oprávněné osoby, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů, jsou osoby, které jsou vedeny v Seznamu vlastníků Dluhopisů vedeném Emitentem, ke konci kalendářního dne, který předchází o 30 (třicet) dní Den splatnosti dluhopisů (dále jen „Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty“, každá taková osoba dále také jen „Oprávněná osoba“). „Datum ex-jistina“ je den bezprostředně následující po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty. Pro účely určení příjemce jmenovité hodnoty Dluhopisů nebude Emitent přihlížet k převodům Dluhopisů

učiněným v kalendářní den, na který připadá Datum ex-jistina, nebo kdykoli po tomto dni.

Emitent bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v členském státě Evropských společenství nebo poštovní poukázkou, pokud to neodporuje právním předpisům podle instrukce, kterou příslušná Oprávněná osoba sdělí Emitentovi na adresu jeho sídla věrohodným způsobem nejpozději 10 (slovy: deset) pracovních dnů přede Dnem výplaty. Instrukce bude mít formu podepsaného písemného prohlášení, které bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Emitentovi platbu provést a v případě právnických osob bude doplněna o originál nebo úředně ověřenou kopii platného výpisu z obchodního rejstříku příjemce platby ke Dni výplaty ne starší 3 (slovy: tři) měsíců (taková instrukce spolu s výpisem z obchodního rejstříku (pokud relevantní) a ostatními případně příslušnými přílohami dále také jen „Instrukce“). Instrukce musí být v obsahu a formě vyhovující rozumným požadavkům Emitenta, přičemž Emitent bude oprávněn vyžadovat dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že osoba, která Instrukci podepsala, je oprávněna jménem Oprávněné osoby takovou Instrukci podepsat. Takový důkaz musí být Emitentovi doručen taktéž nejpozději 10 (slovy: deset) Pracovních dnů přede Dnem výplaty. V tomto ohledu bude Emitent zejména oprávněn požadovat (i) předložení plné moci v případě, že za Oprávněnou osobu bude jednat zástupce, a (ii) dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby. Jakákoliv Oprávněná osoba, která v souladu s jakoukoliv příslušnou mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění (jíž je Česká republika smluvní stranou) uplatňuje nárok na daňové zvýhodnění, je povinna doručit Emitentovi, spolu s Instrukcí jako její nedílnou součást doklad o svém daňovém domicilu a další doklady, které si může Emitent a příslušné daňové orgány vyžádat. Bez ohledu na toto své oprávnění nebude Emitent prověřovat správnost a úplnost takových Instrukcí a neponesou žádnou odpovědnost za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce ani nesprávností či jinou vadou takové Instrukce. V případě originálů cizích

úředních listin nebo úředního ověření v cizině si Emitent může vyžádat poskytnutí příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle haagské úmluvy o apostilaci (podle toho, co je relevantní). Emitent může dále žádat, aby veškeré dokumenty vyhotovené v cizím jazyce byly opatřeny úředním překladem do českého jazyka.

Závazek vyplatit kterýkoli úrokový výnos nebo splatit jmenovitou hodnotu se považuje za splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka vyplacena Oprávněné osobě. Výplatou se rozumí odepsání peněžních prostředků z účtu Emitenta. Pro případ výplaty poštovní poukázkou bude Emitent účtovat Vlastníkovi poplatek ve výši 40 Kč za každou jednotlivou výplatu.

4.6. Daňové podmínky ČR

Zdanění výnosů z držby Dluhopisů vyplývá zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Dále uvedené možnosti zdanění popisují zdanění pro české fyzické a právnické osoby.

Úrok vyplácený fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 % k datu Prospektu a pro rok 2014.

Základ srážkové daně se stanoví za jednotlivé dluhopisy a nezaokrouhluje se. Plátce daně zaokrouhlí celou daň na celé Kč dolů.

Úrok vyplácený právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů právnických osob v sazbě 19 % k datu Prospektu a pro rok 2014.

V případě prodeje Dluhopisu činí kladný rozdíl mezi prodejní a kupní cenou Dluhopisu zisk, který

- a) u fyzické osoby, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny činí dílčí základ daně dle §10 zákona o daních z příjmů,
- b) u právnické osoby, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, tvoří součást obecného základu daně.

Fyzická osoba je osvobozena od daně z příjmu, pokud doba mezi koupí a prodejem Dluhopisu převyšuje 3 roky.

Sazba daně z příjmu fyzických i právnických osob činí 19% k datu Prospektu a pro rok 2014

Doporučujeme Vlastníkům dluhopisů, aby se poradili se svými daňovými nebo právními poradci o důsledcích koupě a držení Dluhopisům jakožto i přijímání výnosů z Dluhopisu. Výše uvedené údaje nejsou vyčerpávajícím popisem všech možných daňových dopadů souvisejících s držením Dluhopisů.

4.7. Promlčení práv z dluhopisu

Práva z Dluhopisů se promlčují uplynutím 10 (slovy: deseti) let ode dne, kdy mohla být poprvé uplatněna.

4.8. Oznámení

Jakékoli oznámení Vlastníkům dluhopisů dle Emisních podmínek bude platné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na webových stránkách Emitenta – <http://stepanska-apartma.eu> v části, v níž Emitent uveřejňuje informace o jím vydávaných dluhopisech.

Jakékoli oznámení Emitentovi ve smyslu těchto Emisních podmínek bude řádně učiněno, pokud bude doručeno na adresu:

Štěpánská apartmá, a.s.

Na malém klínu 1787/24

182 00 Praha 8 - Libeň

nebo na jakoukoli jinou adresu, jež bude Vlastníkům dluhopisů oznámena způsobem popsaným odstavci tohoto článku 5.8.

4.9. Schůze vlastníků

Emitent nebo Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů mohou svolat Schůzi, je-li to třeba k rozhodnutí o společných zájmech Vlastníků dluhopisů, a to v souladu s Emisními podmínkami.

Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, pokud příslušné právní předpisy nestanoví jinak. Svolává-li Schůzi Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je Emitent povinen poskytnout k tomu veškerou nutnou součinnost.

Emitent je povinen neprodleně svolat Schůzi v případě:

- a) návrhu změn emisních podmínek, pokud se její souhlas ke změně emisních podmínek vyžaduje,
- b) návrhu na přeměnu emitenta,
- c) návrhu na uzavření ovládací smlouvy nebo smlouvy o převodu zisku bez ohledu na to, kterou smluvní stranou emitent je,
- d) návrhu na uzavření smlouvy, na jejímž základě dochází k dispozici s podnikem nebo jeho částí, bez ohledu na to, kterou smluvní stranou emitent je, za předpokladu, že může být ohroženo řádné a včasné splacení dluhopisu nebo vyplacení výnosu dluhopisu,
- e) je-li v prodlení s uspokojením práv spojených s jím emitovanými dluhopisy déle než 7 dní ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno,

f) návrhu o podání žádosti o vyřazení dluhopisů z obchodování na evropském regulovaném trhu nebo zahraničním trhu obdobnému regulovanému trhu nebo v mnohostranném obchodním systému provozovatele se sídlem v členském státě Evropské unie nebo jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor (dále jen „členský stát“), nebo

g) změn, které mohou významně zhoršit jeho schopnost plnit závazky vyplývající z jím vydaných dluhopisů

(dále jen „Změny zásadní povahy“)

Oznámení o svolání Schůze je svolavatel povinen uveřejnit ve lhůtě nejpozději 15 (slovy: patnáct) kalendářních dnů přede dnem konání Schůze.

Oznámení o svolání schůze obsahuje:

- a) údaje o emitentovi podle § 6 odst. 1 písm. a) zákona o dluhopisech,
- b) název dluhopisu, datum emise a identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů, bylo-li přiděleno, nebo jiný údaj identifikující dluhopis;,,
- c) místo, datum a hodinu konání schůze vlastníků,
- d) program jednání, včetně případného návrhu změny emisních podmínek a jejich zdůvodnění,
- e) den, který je rozhodný pro účast na schůzi vlastníků.

Každý Vlastník dluhopisů, který je oprávněn k účasti na Schůzi, má takový počet hlasů, který se rovná počtu Dluhopisů jím předložených při prezenci na Schůzi.

Pokud odpadne důvod pro svolání Schůze, bude odvolána stejným způsobem, jakým byla svolána, a to nejpozději 7 (slovy: sedm) dnů před datem jejího konání.

Schůze je oprávněn se účastnit a hlasovat na ní pouze ten Vlastník dluhopisů, který se v den konání schůze prokáže na Schůzi Dluhopisem (Dluhopisy).

Schůze vlastníků je schopna se usnášet, jestliže se jí účastní vlastníci dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje k rozhodnému dni pro účast na schůzi vlastníků více než 30 % jmenovité hodnoty nesplacené části emise dluhopisů.

Není-li schůze vlastníků, která má rozhodovat o změně emisních podmínek, schopna se usnášet, svolavatel svolá, je-li to nadále potřebné, náhradní schůzi vlastníků tak, aby se konala do 6 týdnů ode dne, na který byla svolána původní schůze vlastníků. Konání náhradní schůze vlastníků s nezměněným programem jednání se oznámí vlastníkům dluhopisů nejpozději do 15 dnů ode dne, na který byla svolána původní schůze vlastníků.

Schůze vlastníků rozhoduje prostou většinou hlasů přítomných vlastníků dluhopisů. Počet hlasů každého vlastníka dluhopisu odpovídá jeho podílu na celkové jmenovité hodnotě nesplacené části emise dluhopisů. Ke změně emisních podmínek nebo k ustavení a odvolání společného zástupce vlastníků dluhopisů je nutný souhlas tří čtvrtin hlasů přítomných vlastníků dluhopisů.

Jestliže schůze vlastníků souhlasila se Změnami zásadní povahy, může osoba, která byla vlastníkem dluhopisu k rozhodnému dni pro účast na schůzi vlastníků a podle zápisu hlasovala na schůzi proti návrhu nebo se schůze nezúčastnila, požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty dluhopisu včetně poměrného výnosu. Žádost o předčasné splacení musí být podána do 30 dnů od zpřístupnění usnesení schůze vlastníků nebo společné schůze vlastníků. Po uplynutí této lhůty právo na splacení zaniká. Emitent je povinen vyplatit tuto částku do 30 dnů od doručení žádosti, a to stejným způsobem jak je uvedeno v bodě 4.5. Emisních podmínek

Nesouhlasí-li schůze vlastníků se změnami zásadní povahy uvedenými v § 21 odst. 1 písm. b) až g) zákona o dluhopisech, může současně rozhodnout, že pokud bude emitent postupovat v rozporu s jejím usnesením, je povinen

předčasně splatit vlastníků dluhopisů, kteří o to požádají, jejich jmenovitou hodnotu včetně poměrného výnosu. Emitent je povinen tak učinit nejpozději do 30 dnů ode dne doručení žádosti o předčasné splacení, a to stejným způsobem, jak je uvedeno v bodě 4.5. Emisních podmínek.

Svolavatel vypracuje zápis o schůzi vlastníků do 30 dnů ode dne jejího konání. Pokud schůze projednávala některou ze změn zásadní povahy, musí být o schůzi pořízen notářský zápis. Pokud schůze vlastníků s některou z těchto změn souhlasila, uvedou se v notářském zápisu jména těch vlastníků dluhopisu, kteří se změnou souhlasili, a počty kusů dluhopisů, které každý z těchto vlastníků má k rozhodnému dni pro účast na schůzi vlastníků ve svém vlastnictví. Emitent je povinen do 30 dnů ode dne konání schůze vlastníků uveřejnit všechna rozhodnutí schůze vlastníků způsobem, kterým uveřejnil emisní podmínky a na svých internetových stránkách v sekci „Pro investory“

Schůze vlastníků může svým rozhodnutím ustanovit společného zástupce všech vlastníků dluhopisů (dále jen "společný zástupce"). Společný zástupce je oprávněn:

- a) uplatňovat jménem všech vlastníků práva spojená s dluhopisy v rozsahu vymezeném v rozhodnutí schůze vlastníků,
- b) kontrolovat plnění emisních podmínek ze strany emitenta,
- c) činit jménem všech vlastníků dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy, a to způsobem a v rozsahu stanoveném v rozhodnutí schůze vlastníků.

V rozsahu, ve kterém uplatňuje práva spojená s dluhopisy společný zástupce vlastníků, s výjimkou hlasovacích práv, nemohou vlastníci dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně. Tím není dotčeno právo schůze vlastníků odvolat společného zástupce, případně určit jiného společného zástupce.

Rozhoduje-li schůze vlastníků o odvolání společného zástupce, nemůže společný zástupce uplatňovat hlasovací práva spojená s dluhopisy, které vlastní, a jeho

hlasovací práva se nezapočítávají do celkového počtu hlasů nutných k tomu, aby schůze byla schopna se usnášet.

Při výkonu své funkce je společný zástupce povinen jednat s náležitou péčí a v souladu se zájmy všech vlastníků dluhopisů, které mu jsou nebo musí být známy, a je vázán pokyny schůze vlastníků. To neplatí, pokud takové pokyny odporují právním předpisům nebo pokud vyžadují jednání, které není v souladu se společnými zájmy všech vlastníků dluhopisů.

Společný zástupce oznámí před svým ustanovením do funkce vlastníkům dluhopisů skutečnosti, které by pro ně mohly mít význam pro posouzení, zda je tu střet jejich zájmů se zájmem společného zástupce, anebo takový střet hrozí. Před ustanovením společného zástupce do funkce schůze vlastníků v rozhodnutí rovněž určí, jak se postupuje, dojde-li ke střetu zájmu společného zástupce se zájmy vlastníků dluhopisů, anebo bude-li hrozit takový střet, po ustanovení společného zástupce do funkce.

4.10. Rozhodné právo, řešení sporů

Dluhopisy jsou vydávány na základě platných právních předpisů České republiky, zejména na základě Zákona o podnikání na kapitálovém trhu a Zákona o dluhopisech. Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky. Tyto Emisní podmínky mohou být přeloženy do angličtiny, případně i do dalších jazyků. V takovém případě, pokud dojde k rozporu mezi různými jazykovými verzemi, bude rozhodující verze česká. Jakékoli případné spory mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů vyplývající z Dluhopisů, těchto Emisních podmínek nebo s nimi související budou řešeny Městským soudem v Praze.

5. Použití výnosů a důvod nabídky

Emitent použije výnos z Emise Dluhopisů v další rozvoj svých podnikatelských aktivit v oblasti realit. Emitent tak použije prostředky získané Emisí na nákup souboru bytů či činžovních domů, komerčních nemovitostí a k rekonstrukci takto získaných nemovitostí za účelem nájmu.

Náklady související s Emisí dluhopisů odhaduje Emitent na 700.000 Kč.

Čistý výtěžek Emise, který Emitent odhaduje na 99.300.000 Kč pak bude použit na výše uvedený účel.

6. Zájmy osob účastnících se emise

Emitentovi není znám žádný zájem osob zúčastněných na emisi Dluhopisů, který je pro emisi Dluhopisů podstatný, s výjimkou komerčního zájmu finančních zprostředkovatelů.

Emitent k úpisu hodlá využít také budoucích finančních zprostředkovatelů.

Odměna budoucích finančních zprostředkovatelů se bude pohybovat v rozmezí 0,2-5% z objemu finančním zprostředkovatelem zprostředkovaných obchodů a bude hrazena výhradně z prostředků Emitenta.

7. Informace o emitentovi

7.1. Odpovědné osoby

Tento Prospekt vyhotovila a za údaje v něm uvedené je odpovědná společnost Štěpánská apartmá, a.s.

Emitent prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče na zajištění uvedeného jsou podle jeho nejlepšího vědomí údaje obsažené v Prospektu k datu vydání v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam Prospektu.

.....
Ing. Tomáš Vych, předseda představenstva, Praha, 29.11.2013

7.2. Auditóři

Historické finanční údaje vycházejí z účetních závěrek za účetní období končící 31. prosince 2011 a 31. prosince 2012 ověřených auditorem.

Mezitímní finanční údaje k 30.6.2012 a 30.6.2013 nejsou ověřeny auditorem.

Auditorem je Ing. Blanka Jindrová, Na Farkáně III 261/47, Praha 5, oprávnění Komory auditorů České republiky č. 1284.

Auditor ověřil účetní závěrky za roky 2011 a 2012 a vydal k nim výrok "bez výhrad".

7.3. Vybrané finanční ukazatele

Vybrané finanční ukazatele z rozvahy

Údaje v tis. Kč			
	31.12.2011	31.12.2012	30.6.2013
AKTIVA CELKEM	12.221	3.992	1.936
Dlouhodobý majetek	6.900	300	
Oběžná aktiva	5.265	3.688	1.931
Krátkodobé pohledávky	409	3.675	1.672
Krátkodobý finanční majetek	4.856	13	259
PASIVA CELKEM	12.221	3.992	1.936
Základní kapitál	20.980	20.980	20.980
Vlastní kapitál	1.392	1.500	1.656
Nerozdělený zisk minulých let	22.350	22.350	22.458
Neuhrazená ztráta minulých let	-41.984	-42.076	-42.076
Cizí zdroje	10.816	2.488	277
Krátkodobé závazky	3.671	226	277
Bankovní úvěry a výpomoci	7.145	2.262	0

Vybrané finanční ukazatele z výkazu zisků a ztrát

Údaje v tis. Kč				
	31.12.2011	30.6.2012	31.12.2012	30.6.2013
Výkony	932	169	726	457

Provozní výsledek hospodaření	398	-97	362	109
Výsledek hospodaření za běž. činnost	-92	-290	108	156

V roce 2012 došlo ke splacení převážné části bankovních úvěrů, což se projevilo ve snížených platbách nákladových úroků a tím pádem Emitent vykázal kladný hospodářský výsledek.

Významnou položkou aktiv k 31.12.2012 jsou krátkodobé pohledávky ve výši 3.675 tis. Kč, což jsou pohledávky z obchodního styku, poskytnuté půjčky a krátkodobě poskytnuté zúčtovatelné zálohy. V pasivech je významnou položkou bankovní úvěr se zůstatkem 2.262 tis. Kč. Tento úvěr poskytla ČSOB.

Počátkem roku 2013 došlo k úplnému splacení bankovního úvěru a to prodejem nemovitosti (pozemku) z majetku Emitenta.

Významné položky rozvahy jsou Nerozdělený zisk minulých let (cca 22 mil. Kč) a Neuhrazená ztráta minulých let (cca 42 mil. Kč), které účetně vznikly před rokem 2000, tj. v době, kdy 100% akcií Emitenta bylo ve vlastnictví Fondu národního majetku.

K 30.6.2013 došlo ke změně ve struktuře aktiv, kdy v prvním pololetí 2013 byl prodán pozemek, došlo k inkasu pohledávek z obchodního styku, zúčtování záloh a poskytnutí několika desítek drobných půjček v objemu 1,048 mil. Kč. Poskytováním půjček se dále Emitent nebude zabývat, pouze bude spravovat své stávající portfolio půjček. Celkově jsou krátkodobé pohledávky (tj. včetně pohledávek z obchodního styku) ve výši 1,672 mil. Kč. Významnější položkou pasiv pak jsou ještě krátkodobé závazky z obchodního styku ve výši 277 tis. Kč tvořené převážně závazky vůči dodavatelům energií.

Emitent prohlašuje, že od data zveřejnění poslední auditorem ověřené účetní závěrky nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek, které by mohly ovlivnit jeho hospodaření.

7.4. Rizikové faktory

Rizikové faktory jsou uvedeny v kapitole (2) Rizikové faktory

7.5. Informace o emitentovi

Obchodní firma	Štěpánská apartmá, a.s.
Registrace:	Emitent je registrován v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 1417
IČO:	452 71 852
DIČ:	CZ45271852
Datum vzniku:	1. května 1992
Právní forma:	Akciová společnost
Rozhodné právo:	Právní řád České republiky
Sídlo:	Praha 8 - Libeň, Na Malém klínu 1787/24, PSČ 182 00
Telefonní číslo:	+ 420 273 136 116
Email:	info@stepanska-apartma.eu
www stránky:	http:// stepanska-apartma.eu
Doba trvání:	Na dobu neurčitou
Základní kapitál:	20.980.000 Kč

	<p>Základní kapitál je rozdělen na 20.980 ks akcií na jméno, každá o jmenovité hodnotě 1.000 Kč. Základní kapitál byl plně splacen zakladatelem.</p>
Zakladatelská smlouva a stanovy	<p>Emitent byl založen jako akciová společnost na dobu neurčitou. Zakladatelská smlouva a stanovy Emitenta jsou v elektronické podobě na stránkách Emitenta v sekci pro investory.</p>
Právní předpisy, kterými se Emitent řídí:	<p>zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění, zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), v platném znění, zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, v platném znění, zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád, v platném znění, zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění a další.</p>
Předmět podnikání Emitenta a obory činnosti	<p>Předmět podnikání společnosti je uveden v čl. III. stanov Emitenta:</p> <p>Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí

- Přípravné a dokončovací stavební práce, specializované stavební činnosti
- Ubytovací služby

Cíle a účel Emitenta	Emitent byl založen za účelem dosahování zisku. Cíle ani účel Emitenta nejsou obsaženy ve stanovách.
Založení	<p>Jediným zakladatelem společnosti je Fond národního majetku České republiky se sídlem v Praze 1, Gorkého náměstí 32, na který přešel majetek státního podniku ve smyslu § 11 odst. 3 zák.č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby.</p> <p>Zakladatel splatil 100 % základního jmění společnosti, které je představováno cenou vkládaného hmotného a dalšího majetku uvedeného v zakladatelské listině</p>
Investice	Emitent neprovedl žádné významné investice od data poslední zveřejněné účetní uzávěrky ani se k žádným investicím nezavázal.
Finanční výsledky	Finanční údaje Emitenta jsou uvedeny v bodě 7.3. Prospektu

7.6. Podnikání emitenta, hlavní trhy

Emitent byl po svém založení jediným zakladatelem – Fondem národního majetku provozovatelem Hotelu Alcron v Praze 1, ve Štěpánské ulici. Původní firma Emitenta byla Svatoštěpánská apartmá, a.s.

Společnost byla v roce 2001 privatizována a od té doby změnila své hlavní podnikání na podnikání v oblasti realit. Hlavními obory jsou:

- realizace komerčních prostor a jejich následný pronájem
- nájem komerčních prostor a jejich následný podnájem
- koupě pozemků za účelem změny územního rozhodnutí, přeměny na stavební pozemky a tím dosažení výrazného zhodnocení původní investice
- poskytnutí know-how na provoz realitní kanceláře

Své podnikání Emitent realizuje zejména v Ústí nad Labem, kde má v pronájmu následující komerční nemovitosti, kde jsou obchodní a kancelářské prostory:

1. Masarykova 633
2. Masarykova 750

Oba výše uvedené objekty uvedené jsou na základě nájemní smlouvy z roku 2011 v dlouhodobém nájmu Emitenta s dobou trvání nájemní smlouvy v délce 20 let. Tyto nájemní smlouvy mohou vlastníci budov vypovědět jen za zákonem stanovených podmínek s roční výpovědní lhůtou a za podmínky úhrady investic, které Emitent v nemovitostech realizoval. Podnájemníci v těch to nemovitostech jsou podnikající fyzické osoby, podnikající právnické osoby a také nestátní neziskové organizace. Celkový počet nájemníků převyšuje 80, mění se v průběhu roku. Podnájemní smlouvy jsou uzavírány na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou.

Doplňkové obchodní činnosti jsou:

- poradenství v oblasti nemovitostí
- správa nemovitostí
- správa portfolia půjček

Podíl na výnosech Emitenta činí k 30.6.2013:

- 90% z nájmu a podnájmu
- 10% z mikropůjček. Výnosy z půjček budou klesat, Emitent bude pouze spravovat existující portfolio půjček.

Emitent použije výnos z Emise Dluhopisů v další rozvoj svých podnikatelských aktivit v oblasti realit. Emitent tak použije prostředky získané Emisí na nákup souboru bytů či činžovních domů, komerčních nemovitostí a k rekonstrukci takto získaných nemovitostí za účelem nájmu. Kč. Emitent bude své projekty v oblasti nemovitostí realizovat v Praze.

V komerční oblasti se Emitent soustředí na drobné podnikatele, kteří typicky poptávají kancelářské prostory o rozměrech do 80m² se zajištěním dalších doplňkových služeb, jako např. ústředna, konferenční či kongresová místnost apod.

Emitent podniká na českém trhu a neuvažuje o rozšíření podnikání do zahraničí.

Významné projekty realizované v posledních 5 letech:

Jedná se o ukončené projekty, kde Emitent byl jako přímý vlastník, popřípadě jako zprostředkovatel obchodu, správce či nájemce níže uvedených budov:

- objekt bývalé Pragobanky, jedná se o obchodní a kancelářské prostory, Ústí nad Labem, Masarykova 119, hodnota 8 mil. Kč
- objekt sloužící jako ubytovna a obchodní prostory v Ústí nad Labem, Velká Hradební, hodnota 10 mil. Kč
- objekt občanské vybavenosti v Ústí nad Labem, ulice Sociální péče, hodnota 5 mil. Kč

- prvorepubliková vila v Praze 8, hodnota 25 mil. Kč
- stavební pozemky Litoměřice, 10 tis. m², hodnota 10 mil. Kč
- pozemky v Praze 8, Ďáblice, 11 tis. m², hodnota 80 mil. Kč
- horské apartmány Rokytnice nad Jizerou (chata Švadlenka) 8 mil. Kč

Hlavním trhem Emitenta je Česká republika, hospodaření Emitenta je tak závislé na výkonnosti ekonomiky ČR. Ekonomika České republiky se v roce 2012 vrátila zpět do recese. Hrubý domácí produkt klesl reálně o 1,2 %, což znamenalo jedno z nejvýraznějších snížení výkonnosti v celé Evropské unii. Podílela se na něm dlouhodobě slabá investiční aktivita, ale i již třetím rokem probíhající fiskální restriktce omezující jak výdaje na investice, tak poskytování veřejných služeb. Konsolidace veřejných rozpočtů nepříznivě ovlivňovala jak výdaje, tak i příjmy sektoru domácností – ty pak ve spojení s prohloubením obav o budoucí ekonomický vývoj v roce 2012 omezily spotřebu. Hlubšímu poklesu HDP, než bylo pozorováno, zabránil jen zahraniční obchod, který dokázal i v tomto roce silně ovlivněném důsledky dluhové krize vykázat přebytek.³

V roce 2013 došlo k mírnému růstu ekonomiky, 2 čtvrtletí zaznamenalo růst o 0,6% proti předchozímu čtvrtletí.⁴ Výkonnost ekonomiky bude rovněž závislá na výsledku voleb do Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR, které budou koncem října 2013.

Na realitním trhu kancelářských prostor došlo ve 2. čtvrtletí 2013 k realizaci 73.000 m², což představuje pokles proti minulému čtvrtletí a zlepšení proti předchozímu roku.

Mnoho projektů, které byly dříve odloženy vzhledem k ekonomickým podmínkám se začalo dostavovat a to i přes absenci pozitivního vývoje na straně poptávky. Ve výstavbě je cca 280.000 m², z toho 77.000 m² mají být dodány v letošním roce.⁵

³ Zdroj: Český statistický úřad – Analýzy, komentáře (www.czso.cz)

⁴ Zdroj: Český statistický úřad – Analýzy, komentáře (www.czso.cz)

⁵ Zdroj: Cushman & Wakefield, Real Estate Market Reports 2Q/2013 (<http://www.cushmanwakefield.com>)

7.7. Organizační struktura

Emitent není součástí žádné skupiny, není tedy závislý na ostatních společnostech ve skupině.

Představenstvo Emitenta je jednočlenné, předsedou představenstva je p. ing. Tomáš Vych. Jemu jsou podřízeny následující úseky:

- Obchodní úsek – rozvoj nových obchodních aktivit, realizace smluv
- Marketingový úsek – propagace a reklama
- Finanční a účetní úsek – vedení účetnictví, kontrola ekonomických ukazatelů, spolupráce s auditory a daňovými poradci. Vedení mzdové a personální agendy. Sestavení daňových přiznání.
- Evidence a vymáhání - úsek zodpovídající za kontrolu splácení a vymáhání plateb po splatnosti. Spolupráce s advokátní kanceláří, případně exekutory a dražebníkem

7.8. Informace o trendech

Od data poslední zveřejněné účetní uzávěrky nedošlo k žádným podstatným změnám, které by mohly mít negativní dopad na vyhlídky Emitenta.

V segmentu komerčních nemovitostí se Emitent zaměřuje na segment drobných podnikatelů, kde sílí poptávka po menších kancelářských plochách do 80m².

V důsledku ekonomické krize dochází u drobných podnikatelů ke zvýšení poptávce po takovýchto komerčních nemovitostech.

Racionalizace chování nájemníků zůstává klíčovým trendem a souvisí s tím, že cca 50% všech pronájmů v průběhu prvních šesti měsíců 2013 souvisí s renegociací, obnovou a přesunem činností s cílem podepsat za lepší nájemních podmínek a

pobídek. Některá průmyslová odvětví, jako je IT, se rozšiřují, a to pomáhá absorbovat současný převis nabídky kancelářských prostor.⁷

7.9. Prognózy zisků

Emitent nevypracovává žádné odhady a prognózy zisku.

7.10. Správní, řídicí a dozorčí orgány

Představenstvo:

Ing. Tomáš Vych – narozen 1.7.1973, předseda představenstva a ředitel společnosti. Pracovní adresa: Maiselova 38/15, Praha 1 - Josefov.

Účast v orgánech jiných společností:

- ESPRIT, a.s., IČ: 256 58 972, předseda představenstva
- ORLICKÁ KAPITÁLOVÁ SPOLEČNOST spol. s r.o., IČ: 609 12 961, jednatel
- QWARTAL s.r.o., IČ: 270 64 255, jednatel
- elli visage, s.r.o., IČ: 272 42 251, jednatel
- RaN Immobilien a.s., IČ: 005 52 461, člen dozorčí rady

Dozorčí rada:

Ing. Tomáš Landa, narozen 5.3.1973, člen dozorčí rady. Pracovní adresa: Maiselova 38/15, Praha 1 - Josefov.

Ing. Miroslav Hejný, narozen 10.11.1972, člen dozorčí rady. Pracovní adresa: Maiselova 38/15, Praha 1 - Josefov.

⁷ Zdroj: Cushman & Wakefield, Real Estate Market Reports 2Q/2013 (<http://www.cushmanwakefield.com>)

Hilmija Dervišić, narozen 11. března 1964, člen dozorčí rady. Pracovní adresa: Maiselova 38/15, Praha 1 – Josefov.

Účast v orgánech jiných společností:

Ing. Tomáš Landa:

- CB Immobilien, a.s., IČ: 276 07 330, předseda představenstva
- CHINERIDGE, s.r.o., IČ: 262 09 373, jednatel
- Pasáž centrum, a.s., IČ: 259 55 462, člen dozorčí rady
- SORECO, a.s., IČ: 259 89 081, člen dozorčí rady
- MINARRA s.r.o., IČ: 270 71 855, jednatel

Ing. Miroslav Hejný:

- CB Immobilien, a.s., IČ: 276 07 330, člen představenstva

Hilmija Dervišić:

- CB Immobilien, a.s., IČ: 276 07 330, člen dozorčí rady

Emitent si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi členů představenstva a dozorčí rady Emitenta k Emitentovi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi.

7.11. Postupy představenstva a dozorčí rady

Představenstvo a dozorčí rada se řídí postupy stanovenými stanovami Emitenta v platném znění a platnými právními předpisy, zejména obchodním zákoníkem.

Představenstvo zejména:

- vykonává usnesení valné hromady,
- předkládá valné hromadě po projednání v dozorčí radě účetní závěrky a návrh na rozdělení zisku
- předkládá valné hromadě zprávu o podnikatelské činnosti, o stavu majetku a o obchodní politice Emitenta
- předkládá valné hromadě návrhy hlavních směrů hospodářské politiky Emitenta a prostředků pro dosahování těchto cílů

- předkládá valné hromadě návrhy ročních plánů společnosti a zprávy o jejich plnění
- představenstvo je povinno zejména umožnit dozorčí radě, či jejím členům průběžně kontrolovat činnost představenstva a předkládat na požádání členům dozorčí rady veškeré písemnosti a doklady související s vedením a hospodařením Emitenta
- zabezpečuje řádné vedení účetnictví Emitenta, předkládá valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou či konsolidovanou účetní závěrku s návrhem na rozdělení zisku
- přijímá v rámci stanov vnitřní předpisy a směrnice

Dozorčí rada vykonává všechny činnosti, jež se vyžadují po Emitentovi s výjimkou těch, které obchodní zákoník nebo stanovy výslovně ukládají valné hromadě nebo představenstvu nebo které by byly usnesením valné hromady do její působnosti vyhrazeny.

Členové dozorčí rady jsou oprávněni nahlížet do všech dokladů a záznamů týkajících se Emitenta, kontrolovat, zda účetní záznamy jsou řádně vedeny v souladu se skutečností a zda podnikatelská činnost Emitenta se uskutečňuje v souladu s platnými právními předpisy, stanovami a pokyny valné hromady. Členové dozorčí rady se účastní valné hromady Emitenta a seznamují valnou hromadu s výsledky své kontrolní činnosti.

Dozorčí rada zejména předkládá valná hromada vyjádření k materiálům předkládaným představenstvem, které se týkají zejména zprávy o podnikatelské činnosti, o stavu majetku a o obchodní politice Emitenta a dále účetních závěrek a návrhu na rozdělení zisku.

Emitent prohlašuje, že dodržuje režim řádného řízení společnosti platného v České republice.

Emitent při své správě a řízení neuplatňuje pravidla stanovená v Kodexu správy a řízení společností založeného na principech OECD (2004) (dále jen "Kodex"). Tento Kodex, který byl vypracován Komisí pro cenné papíry, je v současnosti

pouze doporučením a nejedná se o obecně závazná pravidla, jejichž dodržování by bylo v České republice povinné.

Pravidla stanovená v Kodexu se v určité míře překrývají s požadavky kladenými na správu a řízení obecně závaznými předpisy České republiky, proto lze říci, že Emitent některá pravidla stanovená v Kodexu ke dni vyhotovení Prospektu fakticky dodržuje, nicméně vzhledem k tomu, že Emitent pravidla stanovená v Kodexu, výslovně do své správy a řízení neimplementoval, činí pro účely tohoto Prospektu prohlášení, že při své správě a řízení neuplatňuje pravidla stanovená v Kodexu jako celku.

Účetní závěrky Emitenta za jednotlivá účetní období jsou auditovány externími auditory v souladu s příslušnými právními a účetními předpisy.

7.12. Hlavní akcionáři

Akcionáři Emitenta jsou Ing. Tomáš Landa (34%), Ing. Miroslav Hejný (33%) - oba členové dozorčí rady Emitenta a Ing. Tomáš Vych (33%) – předseda představenstva Emitenta. Povaha kontroly vyplývá z vlastněného podílu a dále na účasti akcionáře v orgánech Emitenta.

Proti zneužití kontroly a řídicího vlivu řídicí osoby využívá Emitent zákonem daný instrument zprávy o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou.

Žádná ujednání, která by mohla vést ke změně kontroly nad Emitentem, nejsou Emitentovi známá.

7.13. Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a o ztrátách Emitenta

Účetní závěrky k 31.12.2011 a 31.12.2012 a mezitímní závěrky k 30.6.2012 a k 30.6.2013 jsou uvedeny na konci Prospektu na stranách 60-112.

7.14. Významné smlouvy

Emitent neviduje žádné významné smlouvy, která by měly podstatný vliv na jeho schopnost dostát svým závazkům vůči Vlastníkům Dluhopisů.

7.15. Údaje třetích stran

Některé informace uvedené v Prospektu pocházejí od třetích stran. Takové informace byly přesně reprodukovány a podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných příslušnou třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící. Na místě Prospektu, kde byly použity údaje třetích stran, jsou uvedeny zdroje těchto informací a to formou odkazu pod čarou.

7.16. Zveřejněné dokumenty

Na internetových stránkách Emitenta stepanska-apartma.eu jsou zveřejněny následující informace:

- zakladatelská listina a stanovy Emitenta
- účetní závěrka včetně zprávy auditora k 31.12.2011
- účetní závěrka včetně zprávy auditora k 31.12.2012
- mezitímní účetní závěrka k 30.6.2013.

Tyto informace, jakožto i další, které vzniknou do splatnosti Emise, budou na těchto internetových stránkách dostupné do Data splatnosti dluhopisů.

8. Vymáhání závazků vůči emitentovi

Pro soudní procesy v souvislosti s Dluhopisy jsou dle Emisních podmínek příslušné české soudy. Budou-li tedy nároky vůči Emitentovi přiznané českým soudem vymáhány v České republice, jsou takové nároky vymahatelné bez dalšího podle českého práva.

9. Další informace

9.1. Schválení emise emitentem

Tato Emise Dluhopisů byla schválena představenstvem Emitenta dne 10.6.2013

9.2. Schválení prospektu a emisních podmínek ČNB

Prospekt Dluhopisů byl schválen rozhodnutím České národní banky č. j. 2013/[]/[] ze dne[], které nabylo právní moci dne [].

9.3. Právní předpisy

Dluhopisy jsou vydávány na základě platných právních předpisů České republiky, zejména na základě Zákona o podnikání na kapitálovém trhu a Zákona o dluhopisech.

9.4. Soudní a rozhodčí řízení

Emitent prohlašuje, že není a v předešlých 12-ti měsících nebyl účastníkem správního, soudního ani rozhodčího řízení, které by mohlo mít anebo mělo vliv na jeho finanční situaci nebo ziskovost.

9.5. Účetní závěrka za rok 2011

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

O OVĚŘENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY A HOSPODAŘENÍ ZA ROK 2011

Štěpánská apartmá, a.s.

<u>Ověřované období:</u>	1.1.2011 - 31.12.2011
<u>Obsah zprávy:</u>	1. Úvodní část 2. Podklady pro ověření 3. Rozsah ověření 4. Výsledky ověření 5. Závěry Výrok auditora
<u>Přílohy:</u>	Rozvaha Výkaz zisku a ztráty Příloha k účetní závěrce včetně výkazu cash-flow
<u>Příjemce:</u>	Akcionáři společnosti
<u>Auditor:</u>	Ing. Blanka JINDROVÁ, osvědčení č. 1284 Na Farkáně III 261/47, Praha 5

I. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKY

Obchodní jméno : Štěpánská apartmá, a.s.

Sídlo : Praha 8, Na Malém klínu 1787/24, PSČ 182 00

IČ : 452 71 852

Právní forma : akciová společnost

Obchodní rejstřík:

- zápis ke dni 1.května 1992 u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 1417, ověřen aktuálním výpisem z OR
- notářský zápis o založení společnosti sepsán dne 1.5.1992,
- v ověřovaném období roku 2011 nebyly doloženy žádné změny v obchodním rejstříku

Základní kapitál:

- Kč 20 980 000,- , splaceno 100%
- 20 980 ks kmenové akcie na majitele v listinné podobě ve jmenovité hodnotě Kč 1 000,--

Statutární orgán – představenstvo :

- předseda : Ing. Tomáš Landa ,naroz. 5.3.1973
- členové : Martin Kava, naroz. 31.8.1972
Ing. Miroslav Hejný, naroz. 10.11.1972
- Jménem společnosti jedná každý člen představenstva samostatně (10.7.2008)

Dozorčí rada :

- předseda : Lucie Kavová, naroz. 9. 8. 1976
- členové : Ing. Klára Landová, naroz. 20.6.1972
Hilmija Deršivič, naroz. 11.3.1964

Předmět podnikání :

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona (zapsáno 23.12.2009)

II. PODKLADY PRO OVĚŘENÍ

Účetní závěrka společnosti **Štěpánská apartmá, a.s., a.s.** za období 1.1. - 31.12.2011 byla ověřena v souladu s ustanoveními § 20 zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví (ve znění novely č. 410/2010 Sb.) a podle § 39 obchodního zákoníku, zákonem č. 93/2009 Sb. o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami KA ČR, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví (ve znění novely č. 419/2010 Sb.) a českých účetních standardů pro podnikatele č. 001 – 023.

K ověření byly předloženy následující podklady :

- aktuální výpis z obchodního rejstříku Městského soudu v Praze, 1471,
- notářsky zápis o založení společnosti ze dne 17.4.1992,
- roční výkazy - rozvaha, výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu (forma výkazů - v souladu se zákonem o účetnictví a přílohami vyhlášky č. 500/2002 Sb.), příloha k roční účetní závěrce za rok 2011,
- přiznání k dani z příjmů právnických osob za rok 2011,
- účtový rozvrh pro rok 2011,
- počítačové sestavy - obrátová předvaha, rozvaha 12/2011, výkaz zisku a ztráty 12/2011, hlavní knihy k jednotlivým účtům, deníky k vybraným obdobím, pokladní kniha,
- doklady - přijaté a vydané faktury, bankovní výpisy, pokladní doklady, vnitřní účetní doklady,
- inventury jednotlivých rozvahových účtů,
- osvědčení o registraci k daním na FÚ,
- zápis z valné hromady,
- smlouvy o půjčkách,
- nájemní smlouvy,
- smlouva o zřízení a vedení běžných účtů,
- inventury jednotlivých rozvahových účtů,

III. ROZSAH OVĚŘENÍ

K ověření byla předložena závěrka společnosti **Štěpánská apartmá, a.s.** v plném rozsahu k datu 31.12. 2011, která obsahuje rozvahu, výkaz zisku a ztráty a přílohu (včetně výkazu cash-flow). Forma výkazů - v souladu s § 3, 4 a přílohami vyhlášky č. 500/2002 Sb..

Dále bylo provedeno ověření průkaznosti účetnictví podle § 7 odst. 3 zákona o účetnictví a podle předložených dokladů, tj. došlých a vydaných faktur, příjmových a výdajových pokladních dokladů, výpisů z běžného účtu a vnitřních dokladů a bylo konstatováno, že účetní zápisy jsou doloženy účetními doklady a že účetní doklady obsahují veškeré náležitosti účetního dokladu. Vedení účetních knih odpovídá požadavkům podle § 13 zákona o účetnictví.

Předmětem ověření byla formální a věcná správnost účetnictví a účetní závěrky, průkaznost účetnictví.

IV. VÝSLEDKY OVĚŘENÍ

a) ověření formální správnosti vedení účetnictví

Počáteční zůstatky rozvahových účtů k 1.1.2011 jsou shodné s konečnými zůstatky k 31.12.2010. Dále bylo ověřeno, že údaje uvedené v roční účetní závěrce k 31.12.2011 vycházejí z účetnictví společnosti **Štěpánská apartmá, a.s.** a jsou shodné se zůstatky syntetických účtů třídy 0,1,2,3,4,5 a 6. Dosažený výsledek hospodaření byl uveden shodně v obou účetních výkazech.

Z předloženého účtového rozvrhu vyplynulo, že účetní jednotka postupovala při stanovení obsahu příslušných účtů v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví (ve znění vyhl. 419/2010 Sb.).

b) ověření věcné správnosti vedení účetnictví

Konečné zůstatky rozvahových účtů k 31.12.2011 byly ověřeny jejich dokladovými a fyzickými inventurami.

c) ověření průkaznosti účetnictví

Účetní zápisy jsou prováděny podle účetních dokladů, které jsou přezkušovány po formální i věcné stránce. Účetnictví je vedeno na počítači a účetní knihy mají formu počítačových sestav.

d) významné události po datu účetní závěrky

V době od 31.12.2011 do dne sestavení účetních výkazů a ověření závěrky auditorem nedošlo k žádným událostem, které by mohly nasvědčovat tomu, že údaje, které jsou uvedeny v účetní závěrce o stavu majetku, závazků, vlastního kapitálu nebo finanční situace společnosti neodpovídají skutečnosti nebo, že by mohla být zpochybněna podmínka nepřetržité existence a fungování společnosti nedošlo.

V. ZÁVĚRY

Za vedení účetnictví, za jeho úplnost, průkaznost a správnost, za sestavení a věrné zobrazení údajů v účetní závěrce odpovídá statutární orgán účetní jednotky. Povinnosti auditora je na základě provedeného auditu zpracovat zprávu a vyjádřit názor na účetní závěrku. Auditor ověřuje informace prokazující údaje uvedené v účetní závěrce výběrovým způsobem a podle zásady významnosti vykazovaných skutečností. Auditor postupuje v souladu s auditorskými směrnicemi tak, aby získal všechny informace, které jsou podle jeho úsudku nezbytné pro ověření účetní závěrky a poskytují přiměřenou záruku, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti, ať již byly způsobeny omylem, podvodem nebo jinou příčinou.

Ověření účetní závěrky společnosti **Štěpánská apartmá, a.s.** bylo provedeno v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Auditor na základě předložených účetních výkazů a dokumentace k nim a dále provedenou prověrkou účetních dokladů konstatuje, že účetnictví společnosti je vedeno průkazně, úplně a správně, v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví (ve znění novely č. 230/2009 Sb.), vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví (ve znění novely č. 419/2010 Sb.) a českých účetních standardů pro podnikatele č. 001 - 023.

Auditorka obdržela v průběhu ověřování veškeré podklady a vysvětlení.

Zpráva nezávislého auditora o ověření
účetní závěrky společnosti
Štěpánská apartmá, a.s.

Štěpánská apartmá, a.s.
Na Malém klínu 1787/24

182 00 Praha 8

IC 452 71 852

Provedla jsem audit přiložené účetní závěrky společnosti **Štěpánská apartmá, a.s.**, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2011, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2011 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje výkaz cash-flow, popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Zpráva auditora o ověření účetní závěrky a hospodaření za rok 2011 je určena akcionářům společnosti.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti **Štěpánská apartmá, a.s.** je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává 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.

Odpovědnost auditora

Mojí odpovědností je vyjádřit na základě mého auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsem provedla v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsem povinna dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abych získala přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a

pocitivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsem přesvědčena, že důkazní informace, které jsem získala, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření mého výroku.

Výrok auditora

Podle mého názoru účetní závěrka podává věrný a pocitivý obraz aktiv a pasiv společnosti Štěpánská apartmá, a.s. k 31.12.2011, nákladů, výnosů, výsledku jejího hospodaření a cash flow za rok končící 31. 12. 2011 v souladu s českými účetními předpisy.

V Praze dne 10. července 2013

Ing. Blanka JINDROVÁ
auditor, osvědčení č. 1284




Prospekt dluhopisů „Vánoční spořicí dluhopis Štěpánská apartmá 5,90/18“

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

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

1 x příslušnému finančnímu
úřadu

ROZVAHA v plném rozsahu

ke dni 31.12.2011
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2011		45271852

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Štěpánská apartmá, a.s.

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

Na malém klinu 1787/24
Praha 8
182 00

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	13 159	-938	12 221	13 644
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2				
B.	Dlouhodobý majetek Součet B.I. až B.III.	3	7 838	-938	6 900	7 134
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek Součet I.1. až I.8.	4				
B. I. 1.	Zřizovací výdaje	5				
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	6				
3.	Software	7				
4.	Ocenitelná práva	8				
5.	Goodwill	9				
6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	10				
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	11				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12				
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek Součet II.1. až II.9.	13	7 838	-938	6 900	7 134
B. II. 1.	Pozemky	14	800		800	800
2.	Stavby	15	7 038	-938	6 100	6 334
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	16				
4.	Pěstíelské celky trvalých porostů	17				
5.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	18				
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	19				
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	20				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	21				
9.	Oceňovací rozdíly k nabytému majetku	22				
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek Součet III.1. až III.7.	23				
B. III. 1.	Podíly – ovládaná osoba	24				
2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	25				
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	26				
4.	Půjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv	27				
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	28				
6.	Porizovaný dlouhodobý finanční majetek	29				
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	30				


Prospekt dluhopisů „Vánoční spořicí dluhopis Štěpánská apartmá 5,90/18“

Označení a)	AKTIVA b)		čís. řád. c)	Běžné účetní období			Minulé úč. období
				Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva	Součet C.I. až C.IV.	31	5 265		5 265	6 493
C. I.	Zásoby	Součet I.1. až I.6.	32				
C. I. 1.	1. Materiál		33				
	2. Nedokončená výroba a polotovary		34				
	3. Výrobky		35				
	4. Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny		36				
	5. Zboží		37				
	6. Poskytnuté zálohy na zásoby		38				
C. II.	Dlouhodobé pohledávky	Součet II.1. až II.8.	39				
C. II. 1.	1. Pohledávky z obchodních vztahů		40				
	2. Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba		41				
	3. Pohledávky - podstatný vliv		42				
	4. Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení		43				
	5. Dlouhodobé poskytnuté zálohy		44				
	6. Dohadné účty aktivní		45				
	7. Jiné pohledávky		46				
	8. Odložená daňová pohledávka		47				
C. III.	Krátkodobé pohledávky	Součet III.1. až III.9.	48	409		409	777
C. III. 1.	1. Pohledávky z obchodních vztahů		49	315		315	688
	2. Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba		50				
	3. Pohledávky - podstatný vliv		51				
	4. Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení		52				
	5. Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění		53				
	6. Stát - daňové pohledávky		54	2		2	
	7. Krátkodobé poskytnuté zálohy		55	92		92	89
	8. Dohadné účty aktivní		56				
	9. Jiné pohledávky		57				
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	Součet IV.1. až IV.4.	58	4 856		4 856	5 716
C. IV. 1.	1. Peníze		59	4 835		4 835	5 710
	2. Účty v bankách		60	21		21	6
	3. Krátkodobé cenné papíry a podíly		61				
	4. Pořízovaný krátkodobý finanční majetek		62				
D. I.	Časové rozlišení	Součet I.1. až I.3.	63	56		56	17
D. I. 1.	1. Náklady příštích období		64	6		6	17
	2. Komplexní náklady příštích období		65				
	3. Příjmy příštích období		66	50		50	

Označení	PASIVA	čís. řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	Součet A až C	12 221	13 644
A:	Vlastní kapitál	Součet A.I. až A.V.	1 392	1 484
A. I.	Základní kapitál	Součet I.1. až I.3.	20 980	20 980
A. I. 1.	Základní kapitál	70	20 980	20 980
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	71		
3.	Změny základního kapitálu	72		
A. II.	Kapitálové fondy	Součet II.1. až II.5.		
A. II. 1.	Emisní ážio	74		
2.	Ostatní kapitálové fondy	75		
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	76		
4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách společnosti	77		
5.	Rozdíly z přeměn společnosti	121		
A. III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	Součet III.1. až III.2.	138	138
A. III. 1.	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	79	10	10
2.	Statutární a ostatní fondy	80	128	128
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	Součet IV.1. až IV.2.	-19 634	-20 366
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	82	22 350	21 618
2.	Neuhrazená ztráta minulých let	83	-41 984	-41 984
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+ -)	84	-92	732
B:	Cizí zdroje	Součet B.I. až B.IV.	10 816	12 076
B. I.	Rezervy	Součet I.1. až I.4.		
B. I. 1.	Rezervy podle zvláštních předpisů	87		
2.	Rezerva na důchody a podobné závazky	88		
3.	Rezerva na daň z příjmů	89		
4.	Ostatní rezervy	90		
B. II.	Dlouhodobé závazky	Součet II.1. až II.10.		
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů	92		
2.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	93		
3.	Závazky - podstatný vliv	94		
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	95		
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	96		
6.	Vydané dluhopisy	97		
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	98		
8.	Dohadné účty pasivní	99		
9.	Jiné závazky	100		
10.	Odložený daňový závazek	101		

Prospekt dluhopisů „Vánoční spořicí dluhopis Štěpánská apartmá 5,90/18“

Označení	PASIVA	čís. řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
B. III.	Krátkodobé závazky	Součet III.1. až III.11.	3 671	4 513
B. III. 1	Závazky z obchodních vztahů	103	458	1 120
2	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	104		
3	Závazky - podstatný vliv	105		
4	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	106	3 080	3 260
5	Závazky k zaměstnancům	107		
6	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	108		
7	Stát - daňové závazky a dotace	109	133	133
8	Krátkodobé přijaté zálohy	110		
9	Vydané dluhopisy	111		
10	Dohadné účty pasivní	112		
11	Jiné závazky	113		
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	Součet IV.1. až IV.3.	7 145	7 563
B. IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	115	7 145	7 563
2	Krátkodobé bankovní úvěry	116		
3	Krátkodobé finanční výpomoci	117		
C. I.	Časové rozlišení	Součet I.1. až I.2.	13	84
C. I. 1.	Výdaje příštích období	119	2	
2	Výnosy příštích období	120	11	84

Sestaveno dne: 20.06.2013.		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky a.s.		Předmět podnikání pronájem nemovitostí	Pozn. 

Prospekt dluhopisů „Vánoční spořicí dluhopis Štěpánská apartmá 5,90/18“

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 31.12.2011

(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2011		45271852

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Štěpánská apartmá, a.s.

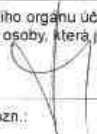
Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání liší-li se od bydliště

Na malém klínu 1787/24
Praha 8
182 00

Označení	TEXT	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
a	b	c		
I	Tržby za prodej zboží	1		
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	2		
+	Obchodní marže I. - A.	3		
II.	Výkony Součet II.1. až II.3.	4	932	1 350
II. 1.	Tržby za prodej výrobků a služeb	5	932	1 350
2.	Změna stavu zásob vlastní výroby	6		
3.	Aktivace	7		
B.	Výkonová spotřeba Součet B.1. až B.2.	8	270	958
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	9		180
2.	Služby	10	270	778
+	Přidaná hodnota I. - A. + II. - B.	11	662	394
C.	Osobní náklady Součet C.1. až C.4.	12		
C. 1.	Mzdové náklady	13		
2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	14		
3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15		
4.	Sociální náklady	16		
D.	Daně a poplatky	17	171	12
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	235	309
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu Součet III.1. až III.2.	19		5 000
III. 1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20		5 000
2.	Tržby z prodeje materiálu	21		
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu Součet F.1. až F.2.	22		3 678
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23		3 678
2.	Prodaný materiál	24		
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25		
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	186	
H.	Ostatní provozní náklady	27	44	30
V.	Převod provozních výnosů	28		
I.	Převod provozních nákladů	29		
*	Provozní výsledek hospodaření rozdíl výnosů a nákladů římská I. až písmeno I.	30	398	1 365

Prospekt dluhopisů „Vánoční spořicí dluhopis Štěpánská apartmá 5,90/18“

Označení	TEXT	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
a.	b.	c.		
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31		
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32		
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	Součet VII.1. až VII.3.		
VII. 1.	Výnosy z podílů v ovládaných osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	34		
2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	35		
3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36		
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37		
K.	Náklady z finančního majetku	38		
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	39		
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	40		
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	41		
X.	Výnosové úroky	42		
N.	Nákladové úroky	43	-474	514
XI.	Ostatní finanční výnosy	44		
O.	Ostatní finanční náklady	45	16	17
XII.	Převod finančních výnosů	46		
P.	Převod finančních nákladů	47		
*	Finanční výsledek hospodaření	Rozdíl výnosů a nákladů řádků VI. až písmeno P. Součet Q.1. až Q.2.	-490	-531
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	49		102
Q. 1.	-splatná	50		102
2.	-odložená	51		
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	52	-92	732
XIII.	Mimořádné výnosy	53		
R.	Mimořádné náklady	54		
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti	Součet S.1. až S.2.		
S. 1.	-splatná	56		
2.	-odložená	57		
*	Mimořádný výsledek hospodaření	XIII. - R. - S.		
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	59		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	výsledek hospodaření za běžnou činnost + mimořádný výsledek hospodaření - T.	-92	732
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	provozní výsl. hosp. + finanční výsl. hosp. + XIII. - R.	-92	834

Sestaveno dne: 20.06.2013		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky a.s.	Předmět podnikání pronájem nemovitostí	Pozn.: 

Příloha k účetní závěrce společnosti Štěpánská apartmá, a.s. za rok 2011 v úplném rozsahu

Základní informace

- obchodní jméno: Štěpánská apartmá, a.s.
- sídlo: Praha, Libeň, Na Malém klínu 1787/24, PSČ 182 00
- právní forma: Akciová společnost
- IČ: 45271852
- rozhodující předmět podnikání: obchodní, finanční, investiční a další činnosti v oblasti hotelnictví
- datum vzniku společnosti: 1.5.1992
- společníci: Akcie společnosti jsou v listinné formě na jméno. Seznam společníků má společnost k dispozici.
- výše základního kapitálu: 20 980 000,- Kč
- člen(ové) statutárního orgánu k rozvahovému dni: Ing. Tomáš Landa, Martin Kava, Ing. Miroslav Hejný
- člen(ové) dozorčího orgánu k rozvahovému dni: Lucie Kavová, Ing. Klára Landová, Hilmija Dervišić

Rozvahový den: 31.12.2011

Okamžik sestavení účetní závěrky: 29. března 2012

Popis změn v obchodním rejstříku v roce 2011:

- změna základního kapitálu: Nenastala
- změna statutárního orgánu: Nenastala
- změna společníka: Nenastala
- změna sídla společnosti: Nenastala
- změna provozoven: Nenastala
- ostatní změny v obchodním rejstříku: Nenastala

Organizační struktura firmy:

- bez zaměstnanců, výkonný předseda představenstva

Zásadní změny organizační struktury během uplynulého účetního období:

- Nenastaly

Fyzické a právnické osoby, které mají podstatný nebo rozhodující vliv na společnosti:

Název firmy	% podílu
Není naplněno	

Fyzické a právnické osoby, na kterých má společnost podstatný nebo rozhodující vliv:

Název firmy	% podílu	Hospodářský výsledek	Výše vlastního kapitálu
Není naplněno			

Smluvní dohody mezi společníky (akcionáři), které zakládají rozhodovací práva bez ohledu na výši podílu na základním kapitálu.

Něbyly uzavřeny.

Účetní jednotky, v níž je účetní jednotka společníkem s neomezeným ručením:

Strana 1 (celkem 6)

**Příloha k účetní závěrce společnosti Štěpánská apartmá, a.s.
za rok 2011 v úplném rozsahu**

Obchodní firma nebo název	Sídlo	Právní forma
Nebyly		

Uzavřené ovládací smlouvy nebo smlouvy o převodech zisku a povinnosti z nich vyplývající:

Nebyly uzavřeny.

Průměrný počet zaměstnanců během účetního období:

Počet 0 Výše osobních nákladů 0,- Kč

- z toho řídících (management, ředitelé, náměstci, vedoucí org. složek)

Počet 0 Výše osobních nákladů 0,- Kč

- odměny členům statutárních orgánů, dozorčích orgánů 0 v tis. Kč
- výše vzniklých nebo vydaných penzijních závazků býv. členů vyjm. orgánů 0 v tis. Kč

Výše půjček, úvěrů, poskytnutých záruk a ostatních plnění (bezplatné předání k osobnímu užívání osobních automobilů, nebo jiných movitých a nemovitých věcí, resp. zápůjčka za cenu nižší, než je cena obvyklá, využití služeb poskytovaných účetní jednotkou, platby důchodového připojištění atd.)

	Výše v tis. Kč
1. management	0
2. ředitelé	0
3. náměstci	0
4. členové statutárních orgánů	0
5. členové jiných řídících a dozorčích orgánů	0
6. vedoucí org. složek podniků	0
7. bývalí zaměstnanci těchto funkcí	0

Informace o aplikaci obecních účetních zásad a použitých účetních metodách:

Účetnictví společnosti je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a Českými účetními standardy pro podnikatele.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu o oceňování majetku historickými cenami s výjimkou některých oblastí, jež jsou popsány níže, 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).

1) Společnost používá následující způsoby ocenění:

Ocenění	
<input type="radio"/> DHM nakoupeného	- nebyly
<input type="radio"/> DNM nakoupeného	- nebyly
<input type="radio"/> zásob nakupovaných	- nebyly
<input type="radio"/> zásob vytvořených ve vlastní režii	- nebyly
<input type="radio"/> DHM vytvořeného vlastní činností	- nebyl
<input type="radio"/> DNM vytvořeného vlastní činností	- nebyl
<input type="radio"/> cenných papírů	- nebyly
<input type="radio"/> majetkových účastí	- nebyly
<input type="radio"/> příchovku zvířat	- nebyly
<input type="radio"/> přírůstek zvířat	- nebyly

2) Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny u majetku oceněného v této ceně a porízeného v průběhu účetního období

nebyl

Strana 2 (celkem 6)

**Příloha k účetní závěrce společnosti Štěpánská apartmá, a.s.
za rok 2011 v úplném rozsahu**

- 3) Druhy vedlejších pořizovacích nákladů, které se obvykle zahrnují do pořizovacích cen nakupovaných zásob:
 nebyly
- 4) Druhy nákladů zahrnované do cen zásob stanovených na úrovni vlastních nákladů:
 nebyly
- 5) Podstatné změny způsobu oceňování a jejich důvod

Druh a důvod změny	Vyčíslení peněž. částek	Změna pohledávek – závazků	Změna hosp. výsledku
Nenastaly			

- 6) Podstatné změny způsobu odpisování a jejich důvod

Druh a důvod změny	Vyčíslení peněž. částek	Změna pohledávek – závazků	Změna hosp. výsledku
Nenastaly			

- 7) Podstatné změny postupů účtování a jejich důvod

Druh a důvod změny	Vyčíslení peněž. částek	Změna pohledávek – závazků	Změna hosp. výsledku
Nenastaly			

- 8) Způsob stanovení opravných položek k majetku

Způsob stanovení opr. položek	Vyčíslení peněž. částek	Změna pohledávek – závazků	Změna hosp. výsledku
Nebyly			

- 9) Způsob sestavení odpisových plánů pro dlouhodobý majetek

Způsob sestavení odpis. plánů	Vyčíslení peněž. částek	Změna pohledávek – závazků	Změna hosp. výsledku
Nebyly			

- 10) Použité odpisové metody při stanovení účetních odpisů:
 Dle doby životnosti

- 11) Způsob uplatnění při přepočtu údajů cizí měně na českou měnu:
 uplatnění směnných kurzů vyhlášených ČNB – běžné kurzy

- 12) Způsob stanovení reálné hodnoty příslušného majetku a závazků

Druh majetku/závazků	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Způsob stanovení
Není naplněno			

- 13) Popis použitého oceňovaného modelu při ocenění cenných papírů a derivátů reálnou hodnotou:
 Nebyly

**Příloha k účetní závěrce společnosti Štěpánská apartmá, a.s.
za rok 2011 v úplném rozsahu**

14) Změny reálné hodnoty včetně změn v ocenění podílu ekvivalenci podle jednotlivých druhů finančního majetku a způsob jejich zaúčtování

Druh finančního majetku	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Změna reálné hodnoty	Způsob zaúčtování
Nebyly				

15) Cenné papíry, podíly a deriváty, které nejsou reálnou hodnotou, nebo ekvivalentní

Druh CP, podíl, derivát	Účetní hodnota	Důvod, proč není přeceněn	Výše opravné položky
Nebyly			

16) Částka vykázaná v položce B.I.1. – Zřizovací výdaje:

Není napln.

17) Rozpis hmotného majetku, který je zatížen zástavním právem:

Druh majetku	Zástava
Nemovitost budova č.p. 119, k.ú. Klíše	Československá obchodní banka a.s.

18) Souhrnná výše pohledávek z obdlohodního styku po lhůtě splatnosti:

- celkem	0
- s dobou splatnosti delší než 5 let	0

19) Souhrnné výše závazků z obdlohodního styku po lhůtě splatnosti:

- celkem	0
- s dobou splatnosti delší než 5 let	0

20) Závazky kryté podle zástavního práva

Výše závazků	Zástava ve prospěch	Nesplacení - řešení
Nejsou		

21) Závazky (nepeněžní i peněžní) nevyúčtované v účetnictví a neuvedené v rozvaze

Nejsou

22) Drobný nehmotný a hmotný majetek neuvedený v rozvaze (bilance)

Druh	Stav k rozv. dni na začátku období	Přírůstky	Úbytky	Stav k rozv. dni na konci období
Drobný nehmotný majetek	Není			Není
Drobný hmotný majetek	Není			Není

Strana 4 (celkem 6)

**Příloha k účetní závěrce společnosti Štěpánská apartmá, a.s.
za rok 2011 v úplném rozsahu**

23) Cizí majetek uvedený v rozvaze (bilanci) v tis. Kč

- majetek v rámci najatého podniku nebo jeho části Není
- celková výše závazků, které nejsou vykázány v bilanci Není
- penzijní závazky Nejsou
- závazky vůči jednotkám v konsolidačním celku Nejsou

24) Významné události, které se staly mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky

- Nenastaly

25) Rozpis nákladů provozního výsledku při sestavení výkazu zisků a ztrát v účelovém členění

Nebyl sestaven

náklady celkem tis. Kč

z toho:

26) Rozpis výnosů provozního výsledku při sestavení výkazu zisků a ztrát v účelovém členění

Nebyl sestaven

náklady celkem tis. Kč

z toho:

27) Počet a jmenovitá hodnota, nebo ocenění podle § 25 zákona o účetnictví, vydaných akcií během účetního období

Druh akcie	Počet	Jmenovitá hodnota nebo ocenění § 25	Poznámka
Nebyly			

28) Vyměnitelné dluhopisy nebo podobné cenné papíry nebo práva

Druh	Účetní hodnota	Rozsah práv, která zakládají
Nebyly		

29) Významné položky zvýšení nebo snížení u jednotlivých složek vlastního kapitálu

Nebyly

30) Struktura vlastního kapitálu po přeměně

Není náplň

31) Rozpis tržeb z prodeje zboží, výrobků a služeb podle druhů činnosti

Nebyly

32) Rozpis tržeb z prodeje zboží, výrobků a služeb podle zeměpisného umístění trhu

Strana 5 (celkem 6)

Příloha k účetní závěrce společnosti Štěpánská apartmá, a.s.
za rok 2011 v úplném rozsahu

Nebyly

33) Účetní jednotka emitovala následující registrované cenné papíry

Neemitovala



Podpisový záznam statutárního orgánu

Datum: 29. března 2012

Strana 6 (celkem 6)

Prospekt dluhopisů „Vánoční spořicí dluhopis Štěpánská apartmá 5,90/18“

Cash flow

Štěpánská apartmá, a.s.

IČ: 45271852

Rok: 2011

Dne: 20.06.2013

Strana 1

Tisk vybraných záznamů

Rádek	Text	Skutečnost
1. P.	Stav peněžních prostředků na začátku účetního období	5 715 667,34
2. A.	Peněžní tok z hlavní výdělečné činnosti	-349 304,57
3. Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti	-91 605,13
4. A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	124 276,74
5. A.1.1.	Odpisy stálých aktiv	234 601,00
6. A.1.2.	Odpis opravné položky k úplatně nabytému majetku	0,00
7. A.1.3.	Změna zůstatků rezerv	0,00
8. A.1.4.	Změna zůstatků časového rozlišení nákladů a výnosů a dohadných účtů	-110 324,26
9. A.1.5.	Změna zůstatků opravných položek ke stálým aktivům	0,00
10. A.1.6.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv	0,00
11. A.1.7.	Zúčtování oceňovacích rozdílů z kapitálových účastí	0,00
12. A.2.	Úpravy oběžných aktiv	-473 581,31
13. A.2.1.	Změna stavu pohledávek	370 275,93
14. A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků	-843 857,24
15. A.2.3.	Změna stavu zásob	0,00
16. A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku	0,00
17. B.	Investiční činnost	0,00
18. B.1.	Nabytí stálých aktiv	0,00
19. B.1.1.	Nabytí dlouhodobého hmotného majetku	0,00
20. B.1.2.	Nabytí dlouhodobého nehmotného majetku	0,00
21. B.1.3.	Nabytí finančních investic	0,00
22. B.2.	Výnosy z prodeje stálých aktiv	0,00
23. B.2.1.	Výnosy z prodeje dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku	0,00
24. B.2.2.	Výnosy z prodeje finančních investic	0,00
25. B.3.	Komplexní pronájem	0,00
26. B.3.1.	Úhrada pohledávek z komplexního pronájmu	0,00
27. B.3.2.	Úhrada závazků z komplexního pronájmu	0,00
28. C.	Finanční činnost	-418 545,82
29. C.1.	Změna stavu dlouhodobých závazků	-418 545,82
30. C.1.1.	Zvýšení dlouhodobých úvěrů	0,00
31. C.1.2.	Snížení dlouhodobých úvěrů	-418 545,82
32. C.1.3.	Zvýšení závazků z dluhopisů	0,00
33. C.1.4.	Snížení závazků z dluhopisů	0,00
34. C.1.5.	Zvýšení ostatních dlouhodobých závazků	0,00
35. C.1.6.	Snížení ostatních dlouhodobých závazků	0,00
36. C.2.	Zvýšení a snížení vlastního jmění z vybraných operací	0,00
37. C.2.1.	Upsání cenných papírů a účastí	0,00
38. C.2.2.	Přeměna dluhopisu na akcie	0,00
39. C.2.3.	Peněžní dary a dotace, dary v podobě pohledávek a krátkod. fin. majetku	0,00
40. C.2.4.	Kapitalizace závazků	0,00
41. C.2.5.	Úhrada ztráty společníky	0,00
42. C.2.6.	Nárok na dividendy a podíly na zisku	0,00
43. C.2.7.	Vyplácení vlastního jmění společníkům	0,00
44. C.2.8.	Odpis vlastních akcií	0,00
45. C.2.9.	Jiné změny	0,00
46. D.	Rozdíl (R - P - A - B - C)	-91 605,13
47. R.	Stav peněžních prostředků na konci účetního období	4 856 211,82

Tisk vybraných záznamů: Datum >= 01.01.2011, Datum <= 31.12.2011

9.6. Účetní závěrka za rok 2012

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

O OVĚŘENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY A HOSPODAŘENÍ ZA ROK 2012

Štěpánská apartmá, a.s.

<u>Ověřované období:</u>	1.1.2012 - 31.12.2012
<u>Obsah zprávy:</u>	1. Úvodní část 2. Podklady pro ověření 3. Rozsah ověření 4. Výsledky ověření 5. Závěry Výrok auditora
<u>Přílohy:</u>	Rozvaha Výkaz zisku a ztráty Příloha k účetní závěrce včetně výkazu cash-flow
<u>Příjemce:</u>	Akcionáři společnosti
<u>Auditor:</u>	Ing. Blanka JINDROVÁ, osvědčení č. 1284 Na Farkáně III 261/47, Praha 5

I. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKY

Obchodní jméno : Štěpánská apartmá, a.s.

Sídlo : Praha 8 , Na Malém klínu 1787/24, PSČ 182 00

IČ : 452 71 852

Právní forma : akciová společnost

Obchodní rejstřík:

- zápis ke dni 1.května 1992 u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 1417, ověřen aktuálním výpisem z OR
- notářský zápis o založení společnosti sepsán dne 1.5.1992,
- v ověřovaném období roku 2012 nebyly doloženy žádné změny v obchodním rejstříku

Základní kapitál:

- Kč 20 980 000,-, splaceno 100%
- 20 980 ks kmenové akcie na majitele v listinné podobě ve jmenovité hodnotě Kč 1 000,-

Statutární orgán – představenstvo :

- předseda : Ing. Tomáš Landa ,narož. 5.3.1973
- členové : Martin Kava, narož. 31.8.1972
Ing. Miroslav Hejný, narož. 10.11.1972
- Jménem společnosti jedná každý člen představenstva samostatně – 10.7.2008

Dozorčí rada :

- předseda : Lucie Kavová, narož. 9. 8. 1976
- členové : Ing. Klára Landová, narož. 20.6.1972
Hilmija Deršivič, narož. 11.3.1964

Předmět podnikání :

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona (zápsáno 23.12.2009)

II. PODKLADY PRO OVĚŘENÍ

Účetní závěrka společnosti **Štěpánská apartmá, a.s., a.s.** za období 1.1. - 31.12.2012 byla ověřena v souladu s ustanoveními § 20 zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví (ve znění novely č. 410/2010 Sb.) a podle § 39 obchodního zákoníku, zákonem č. 93/2009 Sb. o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami KA ČR, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví (ve znění novely č. 419/2010 Sb.) a českých účetních standardů pro podnikatele č. 001 – 023.

K ověření byly předloženy následující podklady :

- aktuální výpis z obchodního rejstříku Městského soudu v Praze, 1471,
- notářský zápis o založení společnosti ze dne 17.4.1992,
- roční výkazy - rozvaha, výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu (forma výkazů - v souladu se zákonem o účetnictví a přílohami vyhlášky č. 500/2002 Sb.), příloha k roční účetní závěrce za rok 2012,
- přiznání k dani z příjmů právnických osob za rok 2012,
- účtový rozvrh pro rok 2012,
- počítačové sestavy - obrátová předvaha, rozvaha 12/2012, výkaz zisku a ztráty 12/2012, hlavní knihy k jednotlivým účtům, deníky k vybraným obdobím, pokladní kniha,
- doklady - přijaté a vydané faktury, bankovní výpisy, pokladní doklady, vnitřní účetní doklady,
- inventury jednotlivých rozvahových účtů,
- osvědčení o registraci k daním na FÚ,
- zápis z valné hromady,
- smlouvy o půjčkách,
- nájemní smlouvy,
- smlouva o zřízení a vedení běžných účtů,
- inventury jednotlivých rozvahových účtů,

III. ROZSAH OVĚŘENÍ

K ověření byla předložena závěrka společnosti **Štěpánská apartmá, a.s.** v plném rozsahu k datu 31.12. 2012, která obsahuje rozvahu, výkaz zisku a ztráty a přílohu (včetně výkazu cash-flow). Forma výkazů - v souladu s § 3, 4 a přílohami vyhlášky č. 500/2002 Sb.,

Dále bylo provedeno ověření průkaznosti účetnictví podle § 7 odst. 3 zákona o účetnictví a podle předložených dokladů, tj. došlých a vydaných faktur, příjmových a vydajových pokladních dokladů, výpisů z běžného účtu a vnitřních dokladů a bylo konstatováno, že účetní zápisy jsou doloženy účetními doklady a že účetní doklady obsahují veškeré náležitosti účetního dokladu. Vedení účetních knih odpovídá požadavkům podle § 13 zákona o účetnictví.

Předmětem ověření byla formální a věcná správnost účetnictví a účetní závěrky, průkaznost účetnictví.

IV. VÝSLEDKY OVĚŘENÍ

a) ověření formální správnosti vedení účetnictví

Počáteční zůstatky rozvahových účtů k 1.1.2012 jsou shodné s konečnými zůstatky k 31.12.2011. Dále bylo ověřeno, že údaje uvedené v roční účetní závěrce k 31.12.2012 vycházejí z účetnictví společnosti **Štěpánská apartmá, a.s.** a jsou shodné se zůstatky syntetických účtů třídy 0,1,2,3,4,5 a 6. Dosažený výsledek hospodaření byl uveden shodně v obou účetních výkazech.

Z předloženého účtového rozvrhu vyplynulo, že účetní jednotka postupovala při stanovení obsahu příslušných účtů v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví (ve znění vyhl. 419/2010 Sb.).

b) ověření věcné správnosti vedení účetnictví

Konečné zůstatky rozvahových účtů k 31.12.2012 byly ověřeny jejich dokladovými a fyzickými inventurami.

c) ověření průkaznosti účetnictví

Účetní zápisy jsou prováděny podle účetních dokladů, které jsou přezkušovány po formální i věcné stránce. Účetnictví je vedeno na počítači a účetní knihy mají formu počítačových sestav.

d) významné události po datu účetní závěrky

V době od 31.12.2012 do dne sestavení účetních výkazů a ověření závěrky auditorem nedošlo k žádným událostem, které by mohly nasvědčovat tomu, že údaje, které jsou uvedeny v účetní závěrce o stavu majetku, závazků, vlastního kapitálu nebo finanční situace společnosti neodpovídají skutečnosti nebo, že by mohla být zpochybněna podmínka nepřetržité existence a fungování společnosti nedošlo.

V. ZÁVĚRY

Za vedení účetnictví, za jeho úplnost, průkaznost a správnost, za sestavení a věrně zobrazení údajů v účetní závěrce odpovídá statutární orgán účetní jednotky. Povinností auditora je na základě provedeného auditu zpracovat zprávu a vyjádřit názor na účetní závěrku. Auditor ověřuje informace prokazující údaje uvedené v účetní závěrce výběrovým způsobem a podle zásady významnosti vykazovaných skutečností. Auditor postupuje v souladu s auditorskými směrnicemi tak, aby získal všechny informace, které jsou podle jeho úsudku nezbytné pro ověření účetní závěrky a poskytují přiměřenou záruku, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti, ať již byly způsobeny omylem, podvodem nebo jinou příčinou.

Ověření účetní závěrky společnosti **Štěpánská apartmá, a.s.** bylo provedeno v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Auditor na základě předložených účetních výkazů a dokumentace k nim a dále provedenou prověrkou účetních dokladů konstatuje, že účetnictví společnosti je vedeno průkazně, úplně a správně, v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví (ve znění novely č. 230/2009 Sb.), vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví (ve znění novely č. 419/2010 Sb.) a českých účetních standardů pro podnikatele č. 001 - 023.

Auditorka obdržela v průběhu ověřování veškeré podklady a vysvětlení.

**Zpráva nezávislého auditora o ověření
účetní závěrky společnosti**

Štěpánská apartmá, a.s.

Štěpánská apartmá, a.s.
Na Malém klínu 1787/24

182 00 Praha 8

IČ 452 71 852

Provedla jsem audit přiložené účetní závěrky společnosti **Štěpánská apartmá, a.s.**, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2012, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2012, a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje výkaz cash-flow, popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Zpráva auditora o ověření účetní závěrky a hospodaření za rok 2012 je určena akcionářům společnosti.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti **Štěpánská apartmá, a.s.** je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává 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.

Odpovědnost auditora

Mojí odpovědností je vyjádřit na základě mého auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsem provedla v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsem povinna dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abych získala přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje

posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsem přesvědčena, že důkazní informace, které jsem získala, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření mého výroku.

Výrok auditora

Podle mého názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Štěpánská apartmá, a.s. k 31. 12. 2012, nákladů, výnosů, výsledku jejího hospodaření a cash flow za rok končící 31. 12. 2012 v souladu s českými účetními předpisy.

V Praze dne 10. července 2013

Ing. Blanka JINDROVÁ
auditor, osvědčení č. 1284




Prospekt dluhopisů „Vánoční spořicí dluhopis Štěpánská apartmá 5,90/18“

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

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

1 x příslušnému finančnímu
úřadu

ROZVAHA v plném rozsahu

ke dni 31.12.2012
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2012		45271852

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Štěpánská apartmá, a.s.

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

Na malém klínu 1787/24
Praha 8
182 00

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	3 992		3 992	12 221
A.	Pohledávky za upsany základní kapitál	2				
B.	Dlouhodobý majetek Součet B.I. až B.III.	3	300		300	6 900
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek Součet I.1. až I.8.	4				
B. I. 1.	Zřizovací výdaje	5				
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	6				
3.	Software	7				
4.	Ocenitelná práva	8				
5.	Goodwill	9				
6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	10				
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	11				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12				
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek Součet II.1. až II.9.	13	300		300	6 900
B. II. 1.	Pozemky	14	300		300	300
2.	Stavby	15				6 100
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	16				
4.	Pěstitecké celky trvalých porostů	17				
5.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	18				
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	19				
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	20				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	21				
9.	Oceňovací rozdíly k nabytému majetku	22				
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek Součet III.1. až III.7.	23				
B. III. 1.	Podíly – ovládaná osoba	24				
2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	25				
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	26				
4.	Půjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv	27				
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	28				
6.	Požizovaný dlouhodobý finanční majetek	29				
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	30				

Prospekt dluhopisů „Vánoční spořicí dluhopis Štěpánská apartmá 5,90/18“


Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C	Oběžná aktiva <small>Součet C.I. až C.IV.</small>	31	3 688		3 688	5 265
C. I.	Zásoby <small>Součet I.1. až I.6.</small>	32				
C. I. 1.	1. Materiál	33				
	2. Nedokončená výroba a polotovary	34				
	3. Výrobky	35				
	4. Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	36				
	5. Zboží	37				
	6. Poskytnuté zálohy na zásoby	38				
C. II.	Dlouhodobé pohledávky <small>Součet II.1. až II.8.</small>	39				
C. II. 1.	1. Pohledávky z obchodních vztahů	40				
	2. Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	41				
	3. Pohledávky - podstatný vliv	42				
	4. Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	43				
	5. Dlouhodobé poskytnuté zálohy	44				
	6. Dohadné účty aktivní	45				
	7. Jiné pohledávky	46				
	8. Odložená daňová pohledávka	47				
C. III.	Krátkodobé pohledávky <small>Součet III.1. až III.9.</small>	48	3 675		3 675	409
C. III. 1.	1. Pohledávky z obchodních vztahů	49	600		600	315
	2. Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	50				
	3. Pohledávky - podstatný vliv	51				
	4. Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	52				
	5. Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	53				
	6. Štát - daňové pohledávky	54	2		2	2
	7. Krátkodobé poskytnuté zálohy	55	3 073		3 073	92
	8. Dohadné účty aktivní	56				
	9. Jiné pohledávky	57				
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek <small>Součet IV.1. až IV.4.</small>	58	13		13	4 858
C. IV. 1.	1. Peníze	59	10		10	4 835
	2. Účty v bankách	60	3		3	21
	3. Krátkodobé cenné papíry a podíly	61				
	4. Pořizovaný krátkodobý finanční majetek	62				
D. I.	Časové rozlišení <small>Součet I.1. až I.3.</small>	63	4		4	6
D. I. 1.	1. Náklady příštích období	64	4		4	6
	2. Komplexní náklady příštích období	65				
	3. Příjmy příštích období	66				50

Prospekt dluhopisů „Vánoční spořicí dluhopis Štěpánská apartmá 5,90/18“

Označení	PASIVA	čís. řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM Součet A až C	67	3 992	12 221
A	Vlastní kapitál Součet A.I. až A.V.	68	1 500	1 392
A. I.	Základní kapitál Součet I.1. až I.3.	69	20 980	20 980
A. I. 1.	Základní kapitál	70	20 980	20 980
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	71		
3.	Změny základního kapitálu	72		
A. II.	Kapitálové fondy Součet II.1. až II.6.	73		
A. II. 1.	Emisní ážio	74		
2.	Ostatní kapitálové fondy	75		
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	76		
4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách společnosti	77		
5.	Rozdíly z přeměn společnosti	121		
6.	Rozdíly z ocenění při přeměnách společnosti	122		
A. III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku Součet III.1. až III.2.	78	138	138
A. III. 1.	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	79	10	10
2.	Statutární a ostatní fondy	80	128	128
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let Součet IV.1. až IV.2.	81	-19 726	-19 634
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	82	22 350	22 350
2.	Neuhrazená ztráta minulých let	83	-42 076	-41 984
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+ -)	84	108	-92
B.	Cizí zdroje Součet B.I. až B.IV.	85	2 488	10 816
B. I.	Rezervy Součet I.1. až I.4.	86		
B. I. 1.	Rezervy podle zvláštních předpisů	87		
2.	Rezerva na důchody a podobné závazky	88		
3.	Rezerva na daň z příjmů	89		
4.	Ostatní rezervy	90		
B. II.	Dlouhodobé závazky Součet II.1. až II.10.	91		
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů	92		
2.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	93		
3.	Závazky – podstatný vliv	94		
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	95		
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	96		

Prospekt dluhopisů „Vánoční spořicí dluhopis Štěpánská apartmá 5,90/18“

Označení	PASIVA	čís. řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
6.	Vydané dluhopisy	97		
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	98		
8.	Dohadné účty pasivní	99		
9.	Jiné závazky	100		
10.	Odložený daňový závazek	101		
B. III.	Krátkodobé závazky	Součet III.1. až III.11.	226	3 671
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	103	158	458
2.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	104		
3.	Závazky - podstatný vliv	105		
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	106		3 080
5.	Závazky k zaměstnancům	107		
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	108		
7.	Stát - daňové závazky a dotace	109	68	133
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	110		
9.	Vydané dluhopisy	111		
10.	Dohadné účty pasivní	112		
11.	Jiné závazky	113		
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	Součet IV.1. až IV.3.	2 262	7 145
B. IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	115	2 262	7 145
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	116		
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	117		
C. I.	Časové rozlišení	Součet I.1. až I.2.	4	13
C. I. 1.	Výdaje příštích období	119		2
2.	Vynosy příštích období	120	4	11

Sestaveno dne: 20.06.2013	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
		
Právní forma účetní jednotky a.s.	Předmět podnikání pronájem nemovitosti	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 příjmu

1 x příslušnému finančnímu úřadu

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v plném rozsahu**

ke dni 31.12.2012
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2012		45271852

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Štěpánská apartmá, a.s.

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

Na malém klínu 1787/24
Praha 8
182 00

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží	1		
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	2		
+	Obchodní marže	I. - A.		
II.	Výkony	Součet II.1. až II.3.	726	932
II. 1.	Tržby za prodej výrobků a služeb	5	726	932
2.	Změna stavu zásob vlastní výroby	6.		
3.	Aktivace	7		
B.	Výkonová spotřeba	Součet B.1. až B.2.	187	270
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	9		
2.	Služby	10	187	270
+	Přidaná hodnota	I. - A. + II. - B.	539	662
C.	Osobní náklady	Součet C.1. až C.4.		
C. 1.	Mzdové náklady	13		
2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	14		
3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15		
4.	Sociální náklady	16		
D.	Daně a poplatky	17	80	171
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	235	235
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	Součet III.1. až III.2.	6 200	
III. 1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	6 200	
2.	Tržby z prodeje materiálu	21		
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	Součet F.1. až F.2.	6 365	
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23	6 365	
2.	Prodaný materiál	24		
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25		
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	319	186
H.	Ostatní provozní náklady	27	16	44
V.	Převod provozních výnosů	28		
I.	Převod provozních nákladů	29		
-	Provozní výsledek hospodaření	rozdíl výnosů a nákladů řádků I. až písmeno I.	362	398

Prospekt dluhopisů „Vánoční spořicí dluhopis Štěpánská apartmá 5,90/18“

Označení	TEXT	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
a	b	c	1	2
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31		
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32		
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	Součet VII.1. až VII.3.		
VII.1.	Výnosy z podílů v ovládaných osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	34		
2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	35		
3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36		
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37		
K.	Naklady z finančního majetku	38		
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	39		
L.	Naklady z přecenění cenných papírů a derivátů	40		
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	41		
X.	Výnosové úroky	42		
N.	Nakladové úroky	43	145	474
XI.	Ostatní finanční výnosy	44		
O.	Ostatní finanční náklady	45	109	16
XII.	Převod finančních výnosů	46		
P.	Převod finančních nákladů	47		
*	Finanční výsledek hospodaření	Rozdíl výnosů a nákladů římská VI. až písmeno P. Součet Q.1. až Q.2.	-254	-490
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost			
Q. 1.	-splatná	50		
2.	-odložená	51		
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	52	108	-92
XIII.	Mimořádné výnosy	53		
R.	Mimořádné náklady	54		
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti	Součet S.1. až S.2.		
S. 1.	-splatná	56		
2.	-odložená	57		
*	Mimořádný výsledek hospodaření	XIII - R. - S.		
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	59		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	výsledek hospodaření za běžnou činnost + mimořádný výsledek hospodaření - T.	108	-92
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	provozní výsl. hosp. + finanční výsl. hosp. + XIII. - R.	108	-92

Sestaveno dne: 20.06.2013.	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky a.s.	Předmět podnikání pronájem nemovitostí
	Pozn.

**Příloha k účetní závěrce společnosti Štěpánská apartmá, a.s.
za rok 2012 v úplném rozsahu**

Základní informace

- obchodní jméno: Štěpánská apartmá, a.s.
- sídlo: Praha, Libeň, Na Malém klínu 1787/24, PSČ 182 00
- právní forma: Akciová společnost
- IČ: 45271852
- rozhodující předmět podnikání: obchodní, finanční, investiční a další činnosti v oblasti hotelnictví
- datum vzniku společnosti: 1.5.1992
- společníci: Akcie společnosti jsou v listinné formě na jméno. Seznam společníků má společnost k dispozici.
- výše základního kapitálu: 20 980 000,- Kč
- člen(ové) statutárního orgánu k rozvahovému dni: Ing. Tomáš Landa, Martin Kava, Ing. Miroslav Hejný
- člen(ové) dozorčího orgánu k rozvahovému dni: Lucie Kavová, Ing. Klára Landová, Hilmija Dervišić

Rozvahový den: 31.12.2012

Okamžik sestavení účetní závěrky: 13. 6. 2013

Popis změn v obchodním rejstříku v roce 2012:

- změna základního kapitálu: Nenastala
- změna statutárního orgánu: Nenastala
- změna společníka: Nenastala
- změna sídla společnosti: Nenastala
- změna provozoven: Nenastala
- ostatní změny v obchodním rejstříku: Nenastaly

Organizační struktura firmy:

- bez zaměstnanců, výkonný předseda představenstva

Zásadní změny organizační struktury během uplynulého účetního období:

- Nenastaly

Fyzické a právnické osoby, které mají podstatný nebo rozhodující vliv na společnosti:

Název firmy	% podílu
Není naplněno	

Fyzické a právnické osoby, na kterých má společnost podstatný nebo rozhodující vliv:

Název firmy	% podílu	Hospodářský výsledek	Výše vlastního kapitálu
Není naplněno			

Smluvní dohody mezi společníky (akcionáři), které zakládají rozhodovací práva bez ohledu na výši podílu na základním kapitálu.

Nebyly uzavřeny.

Účetní jednotky, v níž je účetní jednotka společníkem s neomezeným ručením:

Strana 1 (celkem 6)

**Příloha k účetní závěrce společnosti Štěpánská apartmá, a.s.
za rok 2012 v úplném rozsahu**

Obchodní firma nebo název	Sídlo	Právní forma
Nebily		

Uzavřené ovládací smlouvy nebo smlouvy o převodech zisku a povinnosti z nich vyplývající:

Nebily uzavřeny.

Průměrný počet zaměstnanců během účetního období:

Počet 0 Výše osobních nákladů 0,- Kč

- z toho řídících (management, ředitelé, náměstci, vedoucí org. složek)

Počet 0 Výše osobních nákladů 0,- Kč

- odměny členům statutárních orgánů, dozorčích orgánů 0 v tis. Kč

- výše vzniklých nebo vydaných penzijních závazků byv. členů vyjm. orgánů 0 v tis. Kč

Výše půjček, úvěrů, poskytnutých záruk a ostatních plnění (bezplatné předání k osobnímu užívání osobních automobilů, nebo jiných movitých a nemovitých věcí, resp. zápůjčka za cenu nižší, než je cena obvyklá, využití služeb poskytovaných účetní jednotkou, platby důchodového připojištění atd.)

	Výše v tis. Kč
1. management	0
2. ředitelé	0
3. náměstci	0
4. členové statutárních orgánů	0
5. členové jiných řídicích a dozorčích orgánů	0
6. vedoucí org. složek podniků	0
7. bývalí zaměstnanci těchto funkcí	0

Informace o aplikaci obecních účetních zásad a použitých účetních metodách:

Účetnictví společnosti je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a Českými účetními standardy pro podnikatele.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu o oceňování majetku historickými cenami s výjimkou některých oblastí, jež jsou popsány níže; 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).

1) Společnost používá následující způsoby ocenění:

Ocenění	
<input type="checkbox"/> DHM nakoupeného	- nebyly
<input type="checkbox"/> DNM nakoupeného	- nebyly
<input type="checkbox"/> zásob nakupovaných	- nebyly
<input type="checkbox"/> zásob vytvořených ve vlastní režii	- nebyly
<input type="checkbox"/> DHM vytvořeného vlastní činností	- nebyl
<input type="checkbox"/> DNM vytvořeného vlastní činností	- nebyl
<input type="checkbox"/> cenných papírů	- nebyly
<input type="checkbox"/> majetkových účastí	- nebyly
<input type="checkbox"/> přírůstek zvířat	- nebyly
<input type="checkbox"/> přírůstků zvířat	- nebyly

2) Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny u majetku oceněného v této ceně a pořízeného v průběhu účetního období

nebyl

Strana 2 (celkem 6)

**Příloha k účetní závěrce společnosti Štěpánská apartmá, a.s.
za rok 2012 v úplném rozsahu**

- 3) Druhy vedlejších pořizovacích nákladů, které se obvykle zahrnují do pořizovacích cen nakupovaných zásob:
 nebyly
- 4) Druhy nákladů zahrnované do cen zásob stanovených na úrovni vlastních nákladů:
 nebyly
- 5) Podstatné změny způsobu oceňování a jejich důvod

Druh a důvod změny	Vyčíslení peněž. částek	Změna pohledávek – závazků	Změna hosp. výsledku
Nenastaly			

- 6) Podstatné změny způsobu odpisování a jejich důvod

Druh a důvod změny	Vyčíslení peněž. částek	Změna pohledávek – závazků	Změna hosp. výsledku
Nenastaly			

- 7) Podstatné změny postupů účtování a jejich důvod

Druh a důvod změny	Vyčíslení peněž. částek	Změna pohledávek – závazků	Změna hosp. výsledku
Nenastaly			

- 8) Způsob stanovení opravných položek k majetku

Způsob stanovení opr. položek	Vyčíslení peněž. částek	Změna pohledávek – závazků	Změna hosp. výsledku
Nebyly			

- 9) Způsob sestavení odpisových plánů pro dlouhodobý majetek

Způsob sestavení odpis. plánů	Vyčíslení peněž. částek	Změna pohledávek – závazků	Změna hosp. výsledku
Nebyly			

- 10) Použité odpisové metody při stanovení účetních odpisů:
 Dle doby životnosti

- 11) Způsob uplatnění při přepočtu údajů cizí měně na českou měnu:
 uplatnění směnných kurzů vyhlášených ČNB – běžné kurzy

- 12) Způsob stanovení reálné hodnoty příslušného majetku a závazků

Druh majetku/závazků	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Způsob stanovení
Není naplněn			

- 13) Popis použitého oceňovaného modelu při ocenění cenných papírů a derivátů reálnou hodnotou
 Nebyly

Strana 3 (celkem 6)

**Příloha k účetní závěrce společnosti Štěpánská apartmá, a.s.
za rok 2012 v úplném rozsahu**

14) Změny reálné hodnoty včetně změn v ocenění podílu ekvivalenci podle jednotlivých druhů finančního majetku a způsob jejich zaúčtování

Druh finančního majetku	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Změna reálné hodnoty	Způsob zaúčtování
Nebyly				

15) Cenné papíry, podíly a deriváty, které nejsou reálnou hodnotou, nebo ekvivalencí

Druh CP, podíl, derivát	Účetní hodnota	Důvod, proč není přeceněn	Výše opravné položky
Nebyly			

16) Částka vykázaná v položce B.1.1 – Zřizovací výdaje:

Není náplň.

17) Rozpis hmotného majetku, který je zatížen zástavním právem:

Druh majetku	Zástava
Nemovitost budova č.p. 119, k.ú. Klíše	Československá obchodní banka a.s.

18) Souhrnná výše pohledávek z obdhodního styku po lhůtě splatnosti:

- celkem	0
- s dobou splatnosti delší než 5 let	0

19) Souhrnné výše závazků z obdhodního styku po lhůtě splatnosti:

- celkem	0
- s dobou splatnosti delší než 5 let	0

20) Závazky kryté podle zástavního práva

Výše závazků	Zástava ve prospěch	Nesplacení - řešení
Nejsou		

21) Závazky (nepeněžní i peněžní) nevyúčtované v účetnictví a neuvedené v rozvaze

Nejsou

22) Drobný nehmotný a hmotný majetek neuvedený v rozvaze (bilance)

Druh	Stav k rozv. dni na začátku období	Přírůstky	Úbytky	Stav k rozv. dni na konci období
Drobný nehmotný majetek	Není			Není
Drobný hmotný majetek	Není			Není

Strana 4 (celkem 6)

**Příloha k účetní závěrce společnosti Štěpánská apartmá, a.s.
za rok 2012 v úplném rozsahu**

23) Cizí majetek uvedený v rozvaze (bilanci) v tis. Kč:

- | | | |
|--------------------------|---|--------|
| <input type="checkbox"/> | majetek v rámci najatého podniku nebo jeho části | Není |
| <input type="checkbox"/> | celková výše závazků, které nejsou vykazány v bilanci | Není |
| <input type="checkbox"/> | penzijní závazky | Nejsou |
| <input type="checkbox"/> | závazky vůči jednotkám v konsolidačním celku | Nejsou |

24) Významné události, které se staly mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky

- Nenastaly.

25) Rozpis nákladů provozního výsledku při sestavení výkazu zisků a ztrát v účelovém členění

Nebyl sestaven

náklady celkem tis. Kč

z toho:

26) Rozpis výnosů provozního výsledku při sestavení výkazu zisků a ztrát v účelovém členění

Nebyl sestaven

náklady celkem tis. Kč

z toho:

27) Počet a jmenovitá hodnota, nebo ocenění podle § 25 zákona o účetnictví, vydaných akcií během účetního období

Druh akcie	Počet	Jmenovitá hodnota nebo ocenění § 25	Poznámka
Nebyly			

28) Vyměnitelné dluhopisy nebo podobné cenné papíry nebo práva

Druh	Účetní hodnota	Rozsah práv, která zakládají
Nebyly		

29) Významné položky zvýšení nebo snížení u jednotlivých složek vlastního kapitálu

Nebyly

30) Struktura vlastního kapitálu po přeměně

Není náplň

31) Rozpis tržeb z prodeje zboží, výrobků a služeb podle druhů činnosti

Nebyly

32) Rozpis tržeb z prodeje zboží, výrobků a služeb podle zeměpisného umístění trhu

Strana 5 (celkem 6)

**Příloha k účetní závěrce společnosti Štěpánská apartmá, a.s.
za rok 2012 v úplném rozsahu**

Nebyly

33) Účetní jednotka emitovala následující registrované cenné papíry

Neemitovala

Podpisový záznam statutárního orgánu

Datum: 13. 6. 2013

Strana 6 (celkem 6)

Prospekt dluhopisů „Vánoční spořicí dluhopis Štěpánská apartmá 5,90/18“

Cash flow

Strana 1

Štěpánská apartmá, a.s.

IČ: 45271852

Rok: 2012

Dne: 20.06.2013

Tisk vybraných záznamů

Řádek	Text	Skutečnost
1	P. Stav peněžních prostředků na začátku účetního období	4 856 211,82
2	A. Peněžní tok z hlavní výdělečné činnosti	-6 269 169,68
3	Z. Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti	107 997,37
4	A.1. Úpravy o nepeněžní operace	442 551,01
5	A.1.1. Odpisy stálých aktiv	234 601,00
6	A.1.2. Odpis opravné položky k úplatně nabytému majetku	0,00
7	A.1.3. Změna zůstatků rezerv	0,00
8	A.1.4. Změna zůstatků časového rozlišení nákladů a výnosů a dohadných účtů	42 955,01
9	A.1.5. Změna zůstatků opravných položek ke stálým aktivům	0,00
10	A.1.6. Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv	164 995,00
11	A.1.7. Zúčtování oceňovacích rozdílů z kapitálových účastí	0,00
12	A.2. Úpravy oběžných aktiv	-6 711 720,69
13	A.2.1. Změna stavu pohledávek	-3 265 788,54
14	A.2.2. Změna stavu krátkodobých závazků	-3 445 932,15
15	A.2.3. Změna stavu zásob	0,00
16	A.2.4. Změna stavu krátkodobého finančního majetku	0,00
17	B. Investiční činnost	6 200 000,00
18	B.1. Nabytí stálých aktiv	0,00
19	B.1.1. Nabytí dlouhodobého hmotného majetku	0,00
20	B.1.2. Nabytí dlouhodobého nehmotného majetku	0,00
21	B.1.3. Nabytí finančních investic	0,00
22	B.2. Výnosy z prodeje stálých aktiv	6 200 000,00
23	B.2.1. Výnosy z prodeje dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku	6 200 000,00
24	B.2.2. Výnosy z prodeje finančních investic	0,00
25	B.3. Komplexní pronájem	0,00
26	B.3.1. Úhrada pohledávek z komplexního pronájmu	0,00
27	B.3.2. Úhrada závazků z komplexního pronájmu	0,00
28	C. Finanční činnost	-4 882 004,16
29	C.1. Změna stavu dlouhodobých závazků	-4 882 004,16
30	C.1.1. Zvýšení dlouhodobých úvěrů	0,00
31	C.1.2. Snížení dlouhodobých úvěrů	-4 882 004,16
32	C.1.3. Zvýšení závazků z dluhopisů	0,00
33	C.1.4. Snížení závazků z dluhopisů	0,00
34	C.1.5. Zvýšení ostatních dlouhodobých závazků	0,00
35	C.1.6. Snížení ostatních dlouhodobých závazků	0,00
36	C.2. Zvýšení a snížení vlastního jmění z vybraných operací	0,00
37	C.2.1. Upsání cenných papírů a účastí	0,00
38	C.2.2. Přeměna dluhopisu na akcie	0,00
39	C.2.3. Peněžní dary a dotace, dary v podobě pohledávek a krátkod. fin. majetku	0,00
40	C.2.4. Kapitalizace závazků	0,00
41	C.2.5. Úhrada ztráty společnosti	0,00
42	C.2.6. Nárok na dividendy a podíly na zisku	0,00
43	C.2.7. Vyplácení vlastního jmění společníkům	0,00
44	C.2.8. Odpis vlastních akcií	0,00
45	C.2.9. Jiné změny	0,00
46	D. Rozdíl (R - P - A - B - C)	107 997,37
47	R. Stav peněžních prostředků na konci účetního období	13 035,35

Tisk vybraných záznamů: Datum >= 01.01.2012, Datum <= 31.12.2012

9.7. Účetní závěrka k 30.6.2012 – neauditované výsledky

Rozvaha za období v plném rozsahu

ke dni 30.6.2012
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2012		45271852

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Štěpánská apartmá, a.s.

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

Na malém klínu 1787/24
Praha 8
182 00

Označení a	AKTIVA b	čís. řád c	Vybraná část účetního období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A až D	1	6 822	235	7 057	12 221
A	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2				
B	Dlouhodobý majetek Součet B.I až B.III.	3	300	235	535	6 900
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek Součet I.1. až I.8.	4				
B. I. 1.	Zřizovací výdaje	5				
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	6				
3.	Software	7				
4.	Ocenitelná práva	8				
5.	Goodwill	9				
6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	10				
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	11				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12				
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek Součet II.1. až II.9.	13	300	235	535	6 900
B. II. 1.	Pozemky	14	300		300	800
2.	Stavby	15		235	235	6 100
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	16				
4.	Pěstelské celky trvalých porostů	17				
5.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	18				
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	19				
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	20				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	21				
9.	Oceňovací rozdíly k nabytému majetku	22				
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek Součet III.1. až III.7.	23				
B. III. 1.	Podíly – ovládaná osoba	24				
2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	25				
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	26				
4.	Půjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv	27				
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	28				
6.	Porizovaný dlouhodobý finanční majetek	29				
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	30				

Prospekt dluhopisů „Vánoční spořicí dluhopis Štěpánská apartmá 5,90/18“

Označení a	AKTIVA b		čís. řád. c	Vybraná část účetního období			Minulé úč. období
				Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva	Součet C.I. až C.IV.	31	6 522		6 522	5 265
C. I.	Zásoby	Součet I.1. až I.6.	32				
C. I. 1.	Materiál		33				
	2. Nedokončená výroba a polotovary		34				
	3. Výrobky		35				
	4. Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny		36				
	5. Zboží		37				
	6. Poskytnuté zálohy na zásoby		38				
C. II.	Dlouhodobé pohledávky	Součet II.1. až II.8.	39				
C. II. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů		40				
	2. Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba		41				
	3. Pohledávky - podstatný vliv		42				
	4. Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení		43				
	5. Dlouhodobé poskytnuté zálohy		44				
	6. Dohadné účty aktivní		45				
	7. Jiné pohledávky		46				
	8. Odložená daňová pohledávka		47				
C. III.	Krátkodobé pohledávky	Součet III.1. až III.9.	48	517		517	409
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů		49	442		442	315
	2. Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba		50				
	3. Pohledávky - podstatný vliv		51				
	4. Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení		52				
	5. Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění		53				
	6. Stát - daňové pohledávky		54	2		2	2
	7. Krátkodobé poskytnuté zálohy		55	73		73	92
	8. Dohadné účty aktivní		56				
	9. Jiné pohledávky		57				
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	Součet IV.1. až IV.4.	58	6 005		6 005	4 856
C. IV. 1.	Peníze		59	6 004		6 004	4 835
	2. Účty v bankách		60	1		1	21
	3. Krátkodobé cenné papíry a podíly		61				
	4. Pořízený krátkodobý finanční majetek		62				
D. I.	Časové rozlišení	Součet I.1. až I.3.	63				56
D. I. 1.	Náklady příštích období		64				6
	2. Komplexní náklady příštích období		65				
	3. Příjmy příštích období		66				50

Prospekt dluhopisů „Vánoční spořicí dluhopis Štěpánská apartmá 5,90/18“

Označení	PASIVA	čís. řád.	Stav ve vybraném období	Stav v minulém účetním období	
a	b	c	5	6	
	PASIVA CELKEM	Součet A až C	67	7 057	12 221
A.	Vlastní kapitál	Součet A.1. až A.V.	68	1 102	1 392
A. I.	Základní kapitál	Součet I.1. až I.3.	69	20 980	20 980
A. I. 1.	Základní kapitál		70	20 980	20 980
	2. Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)		71		
	3. Změny základního kapitálu		72		
A. II.	Kapitálové fondy	Součet II.1. až II.6.	73		
A. II. 1.	Emisní ážio		74		
	2. Ostatní kapitálové fondy		75		
	3. Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků		76		
	4. Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách společnosti		77		
	5. Rozdíly z přeměn společnosti		121		
	6. Rozdíly z ocenění při přeměnách společnosti		122		
A. III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	Součet III.1. až III.2.	78	138	138
A. III. 1.	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond		79	10	10
	2. Statutární a ostatní fondy		80	128	128
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	Součet IV.1. až IV.2.	81	-19 726	-19 634
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let		82	22 350	22 350
	2. Neuhrazená ztráta minulých let		83	-42 076	-41 984
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+ -)		84	-290	-92
B.	Cizí zdroje	Součet B.I. až B.IV.	85	5 955	10 816
B. I.	Rezervy	Součet I.1. až I.4.	86		
B. I. 1.	Rezervy podle zvláštních předpisů		87		
	2. Rezerva na důchody a podobné závazky		88		
	3. Rezerva na daň z příjmů		89		
	4. Ostatní rezervy		90		
B. II.	Dlouhodobé závazky	Součet II.1. až II.10.	91		
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů		92		
	2. Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba		93		
	3. Závazky – podstatný vliv		94		
	4. Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení		95		
	5. Dlouhodobé přijaté zálohy		96		

Prospekt dluhopisů „Vánoční spořicí dluhopis Štěpánská apartmá 5,90/18“

Označení	PASIVA	čís. řad.	Stav ve vybraném období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
6	Vydané dluhopisy	97		
7	Dlouhodobé směnky k úhradě	98		
8	Dohadné účty pasivní	99		
9	Jiné závazky	100		
10	Odložený daňový závazek	101		
B. III.	Krátkodobé závazky	Součet III.1. až III.11.	3 602	3 671
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	103	449	458
2	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	104		
3	Závazky - podstatný vliv	105		
4	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	106	3 020	3 080
5	Závazky k zaměstnancům	107		
6	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	108		
7	Stát - daňové závazky a dotace	109	133	133
8	Krátkodobě přijaté zálohy	110		
9	Vydané dluhopisy	111		
10	Dohadné účty pasivní	112		
11	Jiné závazky	113		
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	Součet IV.1. až IV.3.	2 353	7 145
B. IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	115	2 353	7 145
2	Krátkodobé bankovní úvěry	116		
3	Krátkodobé finanční výpomoci	117		
C. I.	Časové rozlišení	Součet I.1. až I.2.		13
C. I. 1.	Výdaje příštích období	119		2
2	Výnosy příštích období	120		11

Toto není sestava účetní závěrky ve smyslu zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví.

Prospekt dluhopisů „Vánoční spořicí dluhopis Štěpánská apartmá 5,90/18“

Výsledovka za období v plném rozsahu

ke dni 30.6.2012
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2012		45271852

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Štěpánská apartmá, a.s.

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

Na malém klinu 1787/24
Praha 8
182 00

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			vybraném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží	1		
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	2		
+	Obchodní marže I. - A.	3		
II.	Výkony Součet II.1. až II.3.	4	169	932
II. 1.	Tržby za prodej výrobků a služeb	5	169	932
2.	Změna stavu zásob vlastní výroby	6		
3.	Aktivace	7		
B:	Výkonová spotřeba Součet B.1. až B.2.	8	88	270
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	9		
2.	Služby	10	88	270
+	Přidaná hodnota I. - A. + II. - B.	11	81	662
C.	Osobní náklady Součet C.1. až C.4.	12		
C. 1.	Mzdové náklady	13		
2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	14		
3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15		
4.	Sociální náklady	16		
D:	Dané a poplatky	17	1	171
E:	Ódpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18		235
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu Součet III.1. až III.2.	19	6 200	
III. 1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	6 200	
2.	Tržby z prodeje materiálu	21		
F:	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu Součet F.1. až F.2.	22	6 365	
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23	6 365	
2.	Prodaný materiál	24		
G:	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25		
IV.	Ostatní provozní výnosy	26		186
H.	Ostatní provozní náklady	27	12	44
V.	Převod provozních výnosů	28		
I.	Převod provozních nákladů	29		
*	Provozní výsledek hospodaření rozdíl výnosů a nákladů firmá I. až písmeno I.	30	-97	398

Prospekt dluhopisů „Vánoční spořicí dluhopis Štěpánská apartmá 5,90/18“

Označení	TEXT	číslo řádku	Skutečnost v účetním období		
			vybraném 1	minulém 2	
a	b	c			
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31			
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32			
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	Součet VII.1. až VII.3.	33		
VII.1.	Výnosy z podílů v ovládaných osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	34			
2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	35			
3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36			
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37			
K.	Náklady z finančního majetku	38			
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	39			
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	40			
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	41			
X.	Výnosové úroky	42			
N.	Nákladové úroky	43	88	474	
XI.	Ostatní finanční výnosy	44			
O.	Ostatní finanční náklady	45	106	16	
XII.	Převod finančních výnosů	46			
P.	Převod finančních nákladů	47			
*	Finanční výsledek hospodaření	Rozdíl výnosů a nákladů římská VI, až písmeno P. Součet Q.1. až Q.2.	48	-193	-490
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	49			
Q. 1.	-splátná	50			
2.	-odložená	51			
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	52	-290	-92	
XIII.	Mimořádné výnosy	53			
R.	Mimořádné náklady	54			
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti	Součet S.1. až S.2.	55		
S. 1.	-splátná	56			
2.	-odložená	57			
***	Mimořádný výsledek hospodaření	XIII. - R. - S.	58		
T.	Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	59			
****	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	výsledek hospodaření za běžnou činnost + mimořádný výsledek hospodaření - T.	60	-290	-92
*****	Výsledek hospodaření před zdaněním	provozní výsl. hosp. + finanční výsl. hosp. + XIII. - R.	61	-290	-92

Toto není sestava účetní závěrky ve smyslu zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví.

9.8. Účetní závěrka k 30.6.2013 – neauditované výsledky.

Rozvaha za období v plném rozsahu

ke dni 30.6.2013
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2013		45271852

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Štěpánská apartmá, a.s.

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

Na malém klínu 1787/24
Praha 8
182 00

Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Vybraná část účetního období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A až D	1	1 936		1 936	3 992
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2				
B.	Dlouhodobý majetek Součet B I. až B.III.	3				300
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek Součet I.1. až I.8.	4				
B. I. 1.	Zřizovací výdaje	5				
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	6				
3.	Software	7				
4.	Ocenitelná práva	8				
5.	Goodwill	9				
6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	10				
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	11				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12				
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek Součet II.1. až II.9.	13				300
B. II. 1.	Pozemky	14				300
2.	Stavby	15				
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	16				
4.	Pěstíelské celky trvalých porostů	17				
5.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	18				
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	19				
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	20				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	21				
9.	Oceňovací rozdíly k nabytému majetku	22				
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek Součet III.1. až III.7.	23				
B. III. 1.	Podíly – ovládaná osoba	24				
2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	25				
3.	Ostatní dlouhodobě cenné papíry a podíly	26				
4.	Půjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv	27				
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	28				
6.	Požizovaný dlouhodobý finanční majetek	29				
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	30				

Prospekt dluhopisů „Vánoční spořicí dluhopis Štěpánská apartmá 5,90/18“

Označení	AKTIVA		čís. řád.	Vybraná část účetního období			Minulé úč. období
				Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
a	b		c				
C.	Oběžná aktiva	Součet C.I. až C.IV.	31	1 931		1 931	3 688
C. I.	Zásoby	Součet I.1. až I.6.	32				
C. I. 1.	Materiál		33				
2.	Nedokončená výroba a polotovary		34				
3.	Výrobky		35				
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny		36				
5.	Zboží		37				
6.	Poskytnuté zálohy na zásoby		38				
C. II.	Dlouhodobé pohledávky	Součet II.1. až II.8.	39				
C. II. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů		40				
2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba		41				
3.	Pohledávky - podstatný vliv		42				
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení		43				
5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy		44				
6.	Dohadné účty aktivní		45				
7.	Jiné pohledávky		46				
8.	Odložená daňová pohledávka		47				
C. III.	Krátkodobé pohledávky	Součet III.1. až III.9.	48	1 672		1 672	3 675
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů		49	1 599		1 599	600
2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba		50				
3.	Pohledávky - podstatný vliv		51				
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení		52				
5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění		53				
6.	Stát - daňové pohledávky		54				2
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy		55	73		73	3 073
8.	Dohadné účty aktivní		56				
9.	Jiné pohledávky		57				
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	Součet IV.1. až IV.4.	58	259		259	13
C. IV. 1.	Peníze		59	253		253	10
2.	Účty v bankách		60	6		6	3
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly		61				
4.	Pořízovaný krátkodobý finanční majetek		62				
D. I.	Časové rozlišení	Součet I.1. až I.3.	63	5		5	4
D. I. 1.	Náklady příštích období		64	5		5	4
2.	Komplexní náklady příštích období		65				
3.	Příjmy příštích období		66				

Prospekt dluhopisů „Vánoční spořicí dluhopis Štěpánská apartmá 5,90/18“

Označení	PASIVA	čís. řád.	Stav ve vybraném období	Stav v minulém účetním období	
a	b	c	5	6	
	PASIVA CELKEM	Součet A až C	67	1 936	3 992
A.	Vlastní kapitál	Součet A.I. až A.V.	68	1 656	1 500
A. I.	Základní kapitál	Součet I.1. až I.3.	69	20 980	20 980
A. I. 1.	Základní kapitál		70	20 980	20 980
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)		71		
3.	Změny základního kapitálu		72		
A. II.	Kapitálové fondy	Součet II.1. až II.6.	73		
A. II. 1.	Emisní ážio		74		
2.	Ostatní kapitálové fondy		75		
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků		76		
4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách společnosti		77		
5.	Rozdíly z přeměn společnosti		121		
6.	Rozdíly z ocenění při přeměnách společnosti		122		
A. III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	Součet III.1. až III.2.	78	138	138
A. III. 1.	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond		79	10	10
2.	Statutární a ostatní fondy		80	128	128
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	Součet IV.1. až IV.3.	81	-19 618	-19 726
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let		82	22 458	22 350
2.	Neuhrazená ztráta minulých let		83	-42 076	-42 076
3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let		123		
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+ -)		84	156	108
B.	Cizí zdroje	Součet B.I. až B.IV.	85	277	2 488
B. I.	Rezervy	Součet I.1. až I.4.	86		
B. I. 1.	Rezervy podle zvláštních předpisů		87		
2.	Rezerva na důchody a podobné závazky		88		
3.	Rezerva na daň z příjmů		89		
4.	Ostatní rezervy		90		
B. II.	Dlouhodobé závazky	Součet II.1. až II.10.	91		
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů		92		
2.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba		93		
3.	Závazky - podstatný vliv		94		
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení		95		
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy		96		

Prospekt dluhopisů „Vánoční spořicí dluhopis Štěpánská apartmá 5,90/18“

Označení	PASIVA	Čís. řád.	Stav ve vybraném období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
6.	Vydané dluhopisy	97		
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	98		
8.	Dohadné účty pasivní	99		
9.	Jiné závazky	100		
10.	Odložený daňový závazek	101		
B. III.	Krátkodobé závazky	Součet III.1. až III.11.	277	226
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	103	227	158
2.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	104		
3.	Závazky - podstatný vliv	105		
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	106		
5.	Závazky k zaměstnancům	107		
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	108		
7.	Stát - daňové závazky a dotace	109	50	68
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	110		
9.	Vydané dluhopisy	111		
10.	Dohadné účty pasivní	112		
11.	Jiné závazky	113		
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	Součet IV.1. až IV.3.		2 262
B. IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	115		2 262
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	116		
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	117		
C. I.	Časové rozlišení	Součet I.1. až I.2.	3	4
C. I. 1.	Výdaje příštích období	119	-1	
2.	Výnosy příštích období	120	4	4

Toto není sestava účetní závěrky ve smyslu zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví.

Prospekt dluhopisů „Vánoční spořicí dluhopis Štěpánská apartmá 5,90/18“

Výsledovka za období v plném rozsahu

ke dni 30.6.2013

(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2013		45271852

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Štěpánská apartmá, a.s.

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

Na malém klínu 1787/24
Praha 8
182 00

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			vybraném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží	1		
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	2		
+	Obchodní marže I. - A.	3		
II.	Výkony Součet II. 1. až II. 3.	4	457	726
II. 1.	Tržby za prodej výrobků a služeb	5	457	726
2.	Změna stavu zásob vlastní výroby	6		
3.	Aktivace	7		
B.	Výkonová spotřeba Součet B. 1. až B. 2.	8	106	187
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	9		
2.	Služby	10	106	187
+	Přidaná hodnota I. - A. + II. - B.	11	351	539
C.	Osobní náklady Součet C. 1. až C. 4.	12		
C. 1.	Mzdové náklady	13		
2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	14		
3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15		
4.	Sociální náklady	16		
D.	Dané a poplatky	17	119	80
E.	Ódpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18		235
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu Součet III. 1. až III. 2.	19	100	6 200
III. 1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	100	6 200
2.	Tržby z prodeje materiálu	21		
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu Součet F. 1. až F. 2.	22	300	6 365
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23	300	6 365
2.	Prodaný materiál	24		
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25		
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	90	319
H.	Ostatní provozní náklady	27	13	16
V.	Převod provozních výnosů	28		
1.	Převod provozních nákladů	29		
*	Provozní výsledek hospodaření rozdílný výnosů a nákladů firmová I. až písmeno I.	30	109	362

Prospekt dluhopisů „Vánoční spořicí dluhopis Štěpánská apartmá 5,90/18“

Označení	TEXT	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			vybraném 1	minulém 2
a	b	c		
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31		
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32		
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku Součet VII.1. až VII.3.	33		
VII.1.	Výnosy z podílů v ovládaných osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	34		
2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	35		
3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36		
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37		
K.	Náklady z finančního majetku	38		
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	39		
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	40		
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	41		
X.	Výnosové úroky	42	63	
N.	Nákladové úroky	43	12	145
XI.	Ostatní finanční výnosy	44		
O.	Ostatní finanční náklady	45	4	109
XII.	Převod finančních výnosů	46		
P.	Převod finančních nákladů	47		
*	Finanční výsledek hospodaření Rozdíl výnosů a nákladů firmy VI. až písmeno P. Součet Q.1. až Q.2.	48	47	-254
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	49		
Q.1.	-splatná	50		
2.	-odložená	51		
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	52	156	108
XIII.	Mimořádné výnosy	53		
R.	Mimořádné náklady	54		
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti Součet S.1. až S.2.	55		
S.1.	-splatná	56		
2.	-odložená	57		
*	Mimořádný výsledek hospodaření XIII. - R. - S.	58		
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společným (+/-)	59		
***	Výsledek hospodaření výsledek hospodaření za běžnou činnost + za účetní období (+/-)	60	156	108
****	Výsledek hospodaření před zdaněním mimořádný výsledek hospodaření - T. provozní výsl. hosp. + finanční výsl. hosp. + XIII. - R.	61	156	108

Toto není sestava účetní závěrky ve smyslu zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví.

29.11.2013

Emitent

Štěpánská apartmá, a.s.