

ROZVAHA

otisk podacího razítka

k. 3 1 . 1 2 . 2 0 2 3

v tisících Kč

IČ	2	6	4	3	4	4	0	7
----	---	---	---	---	---	---	---	---

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

SATPO, a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

a místo podnikání, liší-li se od bydliště

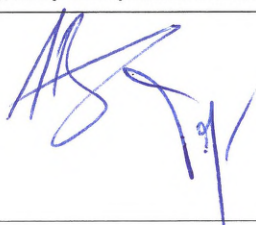
Holečkova 3331/35

Praha 5

150 00

Označ.	A K T I V A	Číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	001	459 519		459 519	387 741
B.	Stálá aktiva	003	220 535		220 535	220 535
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	220 535		220 535	220 535
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	220 535		220 535	220 535
C.	Oběžná aktiva	037	238 984		238 984	167 206
C.II.	Pohledávky	046	238 882		238 882	167 193
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047	236 571		236 571	0
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	225 449		225 449	0
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	052	11 122		11 122	0
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	056	11 122		11 122	0
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	2 311		2 311	167 193
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	1 883		1 883	2 280
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	0		0	164 758
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	428		428	155
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064	273		273	0
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	155		155	155
C.IV.	Peněžní prostředky	075	102		102	13
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	102		102	13

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	459 519	387 741
A.	Vlastní kapitál	002	69 192	23 067
A.I.	Základní kapitál	003	1 000	1 000
A.I.1.	Základní kapitál	004	1 000	1 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	007	77 913	29 913
A.II.2.	Kapitálové fondy	009	77 913	29 913
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	010	77 913	29 913
A.III.	Fondy ze zisku	015	100	100
A.III.1.	Ostatní rezervní fond	016	100	100
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	018	-7 946	-10 095
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	019	-7 946	-10 095
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	021	-1 875	2 149
B.+C.	Cizí zdroje	023	390 327	364 674
C.	Závazky	029	390 327	364 674
C.I.	Dlouhodobé závazky	030	389 093	106 699
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	038	301 537	106 699
C.I.9.	Závazky - ostatní	041	87 556	0
C.I.9.3.	Jiné závazky	044	87 556	0
C.II.	Krátkodobé závazky	045	1 234	257 975
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	051	1 076	1 114
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	053	0	168 174
C.II.8.	Závazky ostatní	055	158	88 687
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	060	0	484
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	061	158	147
C.II.8.7.	Jiné závazky	062	0	88 056

Sestaveno dne: 22.6.2024	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka:
Právní forma akciová společnost účetní jednotky:	JIRÍ POKORNÝ
Předmět podnikání: Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí Zprostředkovatelské činnosti realitních agentur	Ing. POLANSKÝ JIRÍ
Pozn.: Vypracoval : Ing. Jan Hrubý	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

otisk podacího razítka

k. 3 1 . 1 2 . 2 0 2 3

Od: 1.1.2023 Do: 31.12.2023

v tisících Kč

IČ 2 6 4 3 4 4 0 7

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

SATPO, a.s.

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

Holečkova 3331/35
Praha 5
150 00

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001	2 549	840
A.	Výkonová spotřeba	003	4 282	1 332
A.3.	Služby	006	4 282	1 332
F.	Ostatní provozní náklady	024	2	0
F.3.	Daně a poplatky	027	2	0
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	030	-1 735	-492
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	15 382	7 442
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040	15 118	7 442
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	264	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	16 890	5 727
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044	16 890	5 727
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	1 377	1 440
K.	Ostatní finanční náklady	047	9	10
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	048	-140	3 145
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	-1 875	2 653
L.	Daň z příjmů	050	0	504
L.1.	Daň z příjmů splatná	051	0	504
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	-1 875	2 149
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	-1 875	2 149
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	19 308	9 722

Sestaveno dne: 22.6.2024

Právní forma akciová společnost
účetní jednotky:

Předmět podnikání:
Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí
Zprostředkovatelské činnosti realitních agentur

Pozn.: Vypracoval : Ing. Jan Hrubý

Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka:

JIRÍ POKORNÝ

Ing. POLANSKÝ JIRÍ

Příloha tvořící součást účetní závěrky

k 31. prosinci 2023

Příloha je zpracována v souladu s Vyhláškou č.500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kterým se stanoví obsah účetní závěrky pro podnikatele. Údaje přílohy vycházejí z účetních písemností účetní jednotky a dalších podkladů, které má účetní jednotka k dispozici.

Hodnotové údaje jsou vykázány v celých tisících Kč, pokud není stanoveno jinak.

Příloha je zpracována za účetní období **1. ledna až 31. prosince 2023**.

Příloha k účetní závěrce za období roku 2023

1. Obecné údaje

1.1 Popis účetní jednotky

Obchodní firma : **SATPO, a.s.**
Sídlo : Holečkova 3331/35, Praha 5, PSČ 150 00
Právní forma : Akciová společnost
Datum vzniku : 15. února 2001
Zápis : Obchodní rejstřík Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 7088
IČO : **264 34 407**
Rozvahový den : 31. prosince 2023
Okamžik sestavení závěrky : 22. června 2024

Předmět podnikání: • Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Předmět činnosti: • Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
• Správa vlastního majetku

Základní kapitál společnosti: **1 000 tis. Kč**

Akcie: 100 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 000,- Kč

Osoby podílející se na základním kapitálu k 31. prosinci 2023:

Společník	Obchodní podíl	Vklad	Splaceno
SATPO Group B.V. (NL)	100 %	1 000 tis. Kč	100%

Organizační struktura podniku:

- Jedna provozovna

Členové statutárních orgánů k rozvahovému dni:

Statutární orgán: Představenstvo:

- Jiří Pokorný – předseda představenstva
- Ing. Jiří Polanský – člen představenstva
- Ing. Dana Knížková – člen představenstva
- Pavel Starý – člen představenstva

Společnost zastupují společně dva členové představenstva.

Členové dozorčí rady k rozvahovému dni:

- člen: Ing. Dagmar Pokorná, MBA

1.2 Změny v obchodním rejstříku

Dne 21. března 2023 byl z funkce člena představenstva odvolán Pavel Starý a zároveň byli do funkce členů představenstva zvoleni paní Ing. Dana Knížková a pan Ing. Tibor Mikóczi, čímž se počet členů statutárního orgánu zvýšil ze tří na čtyři.

Dne 21. března 2023 došlo k zániku členství v dozorčí radě paní JUDr. Věry Nekvasilové, čímž se počet členů dozorčí rady snížil na jednoho.

Dne 15. října 2023 byl z funkce člena představenstva odvolán pan Ing. Tibor Mikóczi a zároveň byl do funkce člena představenstva zvolen pan Pavel Starý.

1.3 Majetková či smluvní spoluúčast účetní jednotky v jiných společnostech

Podíly-ovládaná nebo ovládající osoba:

31. prosince 2022	přírůstky	úbytky	31. prosince 2023
220 535	0	0	220 535

Základní informace o podílech k 31.prosinci 2023:

Obchodní firma	IČO	Výše podílu na základním kapitálu	Výše podílu na základním kapitálu v tis. Kč	Výše vlastního kapitálu společnosti v tis. Kč	Výše účetního hospodářského výsledku v tis. Kč
SATPO Invest I, s.r.o.	015 56 169	100 %	2 000	126 132	-11 048
SATPO Invest II, s.r.o.	052 49 902	100 %	100	19 552	16 475
SATPO Invest III, s.r.o.	070 71 035	1002/2000	100,2	115 177	7 138
SATPO Invest IV, s.r.o.	118 80 732	101/200	101	82 971	-22 454

Základní informace o podílech k 31.prosinci 2022:

Obchodní firma	IČO	Výše podílu na základním kapitálu	Výše podílu na základním kapitálu v tis. Kč	Výše vlastního kapitálu společnosti v tis. Kč	Výše účetního hospodářského výsledku v tis. Kč
SATPO Invest I, s.r.o.	015 56 169	100 %	2 000	137 181	-2 571
SATPO Invest II, s.r.o.	052 49 902	100 %	100	3 077	-652
SATPO Invest III, s.r.o.	070 71 035	1002/2000	100,2	108 039	6 890
SATPO Invest IV, s.r.o.	118 80 732	101/200	101	105 419	7 313

1.4 Zaměstnanci společnosti, osobní náklady

Společnost nemá žádné zaměstnance, nebyly vynaloženy žádné osobní náklady

1.5 Poskytnutá peněžitá či jiná plnění stávajícím a bývalým členům orgánů

Nebyla poskytnuta žádná plnění

1.6 Náležitost do konsolidačního celku

Konsolidovanou účetní závěrku nejužší skupiny účetních jednotek, ke které společnost jako konsolidovaná účetní jednotka patří, sestavuje SATPO Group B.V. se sídlem Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Praha 5. Tuto konsolidovanou účetní závěrku je možné získat v sídle společnosti.

2. Používané účetní metody, obecné účetní zásady a způsoby oceňování

Příložená účetní závěrka byla sestavena podle zákona č. 563/91 Sb. o účetnictví a navazujících předpisů pro účetnictví podnikatelů zvláště pak podle vyhlášky 500/2002 Sb. a podle Českých účetních standardů, uveřejněných ve FZ č. 48/2003.

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

2.1 Způsob ocenění majetku

2.1.1 Dlouhodobý majetek

Nehmotný a hmotný dlouhodobý majetek je oceňován v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu, za kterou byly pořízeny a náklady s jeho pořízením související. Součástí ocenění dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku jsou náklady uvedené ve vyhlášce 500/2002 Sb. v § 47.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého majetku zvyšují jeho pořizovací cenu.

2.1.2 Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobým finančním majetkem se rozumí zejména majetkové účasti.

Cenné papíry a majetkové účasti se při nákupu oceňují pořizovací cenou. Součástí pořizovací ceny cenného papíru a majetkové účasti jsou přímé náklady související s pořízením, např. poplatky a provize makléřům, poradcům a burzám.

K datu pořízení cenných papírů a majetkových účastí je dlouhodobý finanční majetek společností klasifikován dle povahy jako podíly v ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem nebo dlužné cenné papíry držené do splatnosti nebo realizovatelné cenné papíry a podíly.

K datu účetní závěrky jsou majetkové účasti oceněny v pořizovacích cenách snížených o opravné položky.

2.1.3 Zásoby

Vzhledem k předmětu činnosti společnost neúčtuje o zásobách. O developerských projektech je účtováno jako o hmotném majetku.

2.2. Způsoby odepisování dlouhodobého majetku

Společnost nemá dlouhodobý majetek, který by byl odepisován

2.3. Pohledávky

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

Pohledávky nabyté za úplatu nebo vkladem jsou oceněny pořizovací cenou sníženou o opravnou položku k pochybným a nedobytným částkám.

2.4 Způsoby stanovení opravných položek

Společnost ve sledovaném účetním období nevytvořila žádné opravné položky.

2.5 Závazky

Závazky jsou zaúčtovány ve jmenovité (nominální) hodnotě. V případě postupného splácení závazku je v rozvaze odděleně vykázána část splatná do jednoho roku a část splatná nad jeden rok.

2.6 Způsob přepočtu cizích měn na českou měnu

Pro všechny účetní případy se používá denní kurs vyhlášený ČNB.

Ke dni sestavení účetní závěrky se použil kurs ČNB k rozvahovému dni, tj. 31.12.2023.

2.7. Změny oceňování, odpisování a postupů účtování

Ve sledovaném účetním období nedošlo v účetní jednotce k žádným změnám.

2.8. Stanovení reálné hodnoty majetku a závazků oceňovaných reálnou hodnotou

Ve sledovaném období společnost nepoužila ocenění reálnou hodnotou.

3. Doplnující informace k Rozvaze a Výkazu zisku a ztráty

3.1 Položky významné pro hodnocení majtkové a finanční situace společnosti

3.1.1 Dlouhodobé a krátkodobé bankovní úvěry

Společnost nemá žádný závazek z titulu bankovního úvěru.

3.1.2 Rozpis přijatých dotací na investiční a provozní účely

Společnost nepřijala žádné dotace na investiční a provozní účely.

3.2 Doplnující informace o hmotném a nehmotném majetku

3.2.1 Hlavní skupina dlouhodobého majetku

Společnost nemá dlouhodobý majetek.

3.3 Vlastní kapitál

3.3.1 Základní kapitál

Základní kapitál společnosti 1 000 tis. Kč je splacen do výše 100 %.

3.3.2 Struktura vlastního kapitálu

	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Základní kapitál	1 000	1 000
Statutární a ostatní fondy	78 013	30 013
Nerozdělený zisk/ztráta minulých let	-7 946	-10 095
Výsledek hospodaření běžného období	-1 875	2 149
Vlastní kapitál celkem	69 192	23 067

Dne 1. července 2023 poskytl společník do společnosti dobrovolný příspěvek mimo základní kapitál ve výši 48 000 tis. Kč.

3.4 Pohledávky

	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Pohledávky z obchodních vztahů	1 883	2 280
Pohledávky ovládaná/ovládající osoba	225 449	164 758
Pohledávky ostatní	11 550	155
Pohledávky celkem	238 882	167 193

Společnost nemá žádné pohledávky po lhůtě splatnosti.

3.4.1 Pohledávky vůči podnikům ve skupině

Pohledávky z obchodního styku	31. prosince 2023	31. prosince 2022
SATPO Project II, s.r.o.	1 377	1 440
SATPO Invest I, s.r.o.	387	480
SATPO Invest IV, s.r.o.	119	156
SATPO Invest II, s.r.o.	0	48
SATPO Invest III, s.r.o.	0	156

Pohledávky z poskytnutých půjček	31. prosince 2023	31. prosince 2022
SATPO Invest I, s.r.o.	225 449	133 053
SATPO Invest II, s.r.o.	0	31 704
SATPO services, a.s.	11 122	0

3.5 Závazky

	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Závazky z obchodních vztahů	1 076	1 114
Závazky ovládaná/ovládající osoba	301 537	274 873
Závazky ostatní	87 714	88 687
Závazky celkem	390 327	364 674

Společnost nemá žádné závazky po lhůtě splatnosti.

3.5.1 Závazky vůči podnikům ve skupině

Závazky z obchodního styku	31. prosince 2023	31. prosince 2022
SATPO Group B.V.	898	936

Závazky z přijatých půjček	31. prosince 2023	31. prosince 2022
SATPO Group B.V.	220 313	10 043
City Home, a.s.	87 556	0
SATPO Invest IV, s.r.o.	37 042	106 699
SATPO Invest III, s.r.o.	40 598	57 246
SATPO Invest II, s.r.o.	3 584	0

Jiné závazky	31. prosince 2023	31. prosince 2022
SATPO Group B.V.	0	100 885
City Home, s.r.o.	0	88 056

3.5.2 Závazky kryté dle zástavního práva

Společnost nemá žádné závazky kryté zástavním právem.

3.6 Rezervy

Společnost ve sledovaném období netvořila žádné rezervy

3.7 Významné položky uvedené ve Výkazu zisku a ztráty

- Nákladové úroky ve výši 16 890 tis. Kč, jedná se o úroky z vnitropodnikových půjček (2022: 5 727 tis. Kč)
- Výnosové úroky ve výši 15 382 tis. Kč, jedná se o úroky z vnitropodnikových půjček (2022: 7 442 tis. Kč)
- Finanční výnosy dále obsahují odměnu za poskytnutí garance ve výši 1 377 tis. Kč (2022: 1 440 tis. Kč)

3.8 Významné události, které nastaly mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky

V období od 31.12.2023 do dne sestavení účetní závěrky nedošlo k žádným mimořádným událostem.

V Praze, dne 22. června 2024



Jiří Pokorný
předseda představenstva



Ing. Jiří Polanský
člen představenstva

