

Zpráva nezávislého auditora pro zvláštní účely

SATPO finance, s.r.o.

Identifikace účetní jednotky

Firma: **SATPO finance, s.r.o.**
IČ: 11 85 50 29
Sídlo: Holečkova 3331/35, 150 00 Praha 5
Právní forma: Společnost s ručením omezeným
Spisová značka: C 355142, rejstříkový soud v Praze

Zpráva je určena společníkům účetní jednotky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené zahajovací rozvahy společnosti SATPO finance, s.r.o. (dále také "Společnost") sestavené v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií („EU“), která se skládá z rozvahy k 16.9.2021 a přílohy této rozvahy, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti SATPO finance, s.r.o. jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této zahajovací rozvahy.

Podle našeho názoru přiložená zahajovací rozvaha podává věrný a poctivý obraz finanční pozice Společnosti k 16. září 2021 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém EU.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit zahajovací rozvahy. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na skutečnost uvedenou v bodě 2 přílohy zahajovací rozvahy, kde je vysvětleno, že tato zahajovací rozvaha nepředstavuje celou účetní závěrku Společnosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví. Informace o finanční výkonnosti, peněžních tocích a změnách vlastního kapitálu jsou nezbytné k plnému pochopení finanční pozice Společnosti, její finanční výkonnosti a jejích peněžních toků. Tato skutečnost nepředstavuje výhradu.

Odpovědnost statutárního orgánu společnosti za zahajovací rozvahu

Statutární orgán odpovídá za sestavení zahajovací rozvahy podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení zahajovací rozvahy tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování zahajovací rozvahy je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze zahajovací rozvahy záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení zahajovací rozvahy, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit zahajovací rozvahy

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že zahajovací rozvaha jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v zahajovací rozvaze odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé přijmou.



Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti zahajovací rozvahy způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze zahajovací rozvahy.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení zahajovací rozvahy statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze zahajovací rozvahy, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah zahajovací rozvahy, včetně přílohy, a dále to, zda zahajovací rozvaha zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat statutární orgán společnosti mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 12.11.2021

Auditor:

Ing. Radek Stein

číslo oprávnění 2193 KAČR



TPA Audit s.r.o.

Antala Staška 2027/79, Praha 4

číslo oprávnění 080 KAČR

SATPO finance, s.r.o.

Zahajovací rozvaha ke dni 16. září 2021

**sestavená v souladu s Mezinárodními standardy účetního
výkaznictví**



Zahajovací rozvaha ke dni 16. září 2021 (tis. Kč)

(tis. Kč)	Poznámka	16.09.2021
AKTIVA		200
Krátkodobá aktiva celkem		200
Peněžní prostředky	3	200
PASIVA		200
Vlastní kapitál celkem		200
Základní kapitál	4	200



Obsah

1.	Všeobecné informace o společnosti	4
1.1.	Předmět podnikání:	4
1.2.	Předmět činnosti:	4
1.3.	Statutární orgán	4
1.4.	Základní kapitál:	5
2.	Pravidla pro sestavení mezitímní účetní závěrky	5
2.1.	Základní zásady zpracování účetní závěrky	5
2.1.1.	Způsob oceňování	5
2.1.2.	Měna vykazování a funkční měna	5
3.	Peněžní prostředky	5
4.	Základní kapitál	6
5.	Řízení finančního rizika	6
6.	Následné události	6



1. Všeobecné informace o společnosti

Společnost SATPO finance, s.r.o., IČO: 11855029, (dále také jako "Společnost") byla zapsána do obchodního rejstříku v České republice dne 16. září 2020. Její sídlo se nachází na adrese Holečkova 3331/35, Smíchov, 15000 Praha 5.

Jediným a tudíž 100% společníkem Společnosti je společnost SATPO Group B.V. se sídlem na adrese 1083HN Amsterdam, Barbara Strozilaan 201, Nizozemské království, registrační číslo 815445490, zapsaná do Nizozemského obchodního rejstříku pod číslem 34243136. Společnost SATPO Group B.V. je vrcholovou holdingovou společností investiční skupiny SATPO (dále také jako "Skupina"), která se zabývá investováním do nemovitostí.

Společnost je účelově založenou obchodní firmou pro realizaci dluhopisové emise a poskytování dluhopisových zdrojů formou úvěrů ostatním společnostem ve Skupině.

Rozvahový den: 16. září 2021.

1.1. Předmět podnikání:

Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona obory činnosti:

- Zprostředkování obchodu a služeb
- Velkoobchod a maloobchod
- Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí
- Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků
- Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení
- Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy
- Výroba, obchod a služby jinde nezařazené

Zapsáno: 16. září 2021

1.2. Předmět činnosti:

- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
- Správa vlastního majetku

Zapsáno 16. září 2021

1.3. Statutární orgán

Společnost je společností s ručením omezeným založenou a existující podle práva České republiky.

Společnost má 3 jednatele. Jednatelé netvoří kolektivní orgán. Společnost zastupují společně alespoň 2 jednatele. Jednatelé jsou statutárním orgánem a náleží jim veškerá působnost, kterou společenská smlouva nebo zákon nesvěřila jinému orgánu společnosti.

Statutární orgán k 16. září 2021:

jednatel:



JIŘÍ POKORNÝ, dat. nar. 30. července 1975

Švédská 1010/15, Smíchov, 150 00 Praha 5

Den vzniku funkce: 16. září 2021

jednatel:

Mgr. Ing. JIŘÍ POLANSKÝ, dat. nar. 23. dubna 1979

Seydlerova 2148/9, Stodůlky, 158 00 Praha 5

Den vzniku funkce: 16. září 2021

jednatel:

Ing. TOMÁŠ SLUKA, PhD., dat. nar. 19. května 1978

Čerchovská 1745/7, Vinohrady, 120 00 Praha 2

Den vzniku funkce: 16. září 2021

1.4. Základní kapitál:

Základní kapitál společnosti činí 200 000,- Kč

2. Pravidla pro sestavení mezitímní účetní závěrky

2.1. Základní zásady zpracování účetní závěrky

Tato zahajovací rozvaha byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví („IFRS“) ve znění přijatém Evropskou Unií.

Standardy, novely a interpretace, které nenabýly účinnosti k datu sestavení zahajovací rozvahy Společnost předčasně neaplikovala. Z jejich aplikace neočekává významný dopad na zahajovací rozvahu Společnosti.

Zahajovací rozvaha byla sestavena ke dni založení Společnosti. Zahajovací rozvaha nepředstavuje plnou účetní závěrku v souladu s IFRS.

2.1.1. Způsob oceňování

Tato zahajovací rozvaha byla sestavena na základě historických cen. Společnost nedrží ani nevydává finanční nástroje mimo peněžní hotovost, které by jinak byly oceněny reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Všechna finanční aktiva a závazky jsou vykázány v naběhlé hodnotě.

2.1.2. Měna vykazování a funkční měna

Tato zahajovací rozvaha je sestavena v Českých korunách (Kč), které jsou současně funkční měnou Společnosti. Veškeré finanční informace v této zahajovací rozvaze jsou uvedeny v celých tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.

3. Peněžní prostředky

Peněžní prostředky představují základní kapitál, který byl složen na bankovní účet vedený u České spořitelny, a.s. Tyto peněžní prostředky jsou splatné na požádání.



4. Základní kapitál

Společnost je plně vlastněna společností SATPO Group B.V., společností založenou dle právních předpisů Nizozemského království, zapsanou do nizozemského obchodního rejstříku 22. února 2006. Konečným vlastníkem Skupiny, který s 90% podílem na základním kapitálu a 100% podílem na hlasovacích právech ovládá SATPO Group B.V., je pan Jiří Pokorný.

K datu vzniku Společnosti, tj. k 16. září 2021, složila společnost SATPO Group B.V. základní kapitál ve výši 200 tis. Kč.

5. Řízení finančního rizika

Společnost je vystavena finančnímu riziku prostřednictvím svého finančního majetku (bankovní účet).

Riziko likvidity. Riziko likvidity je riziko, že hotovost nemusí být Společnosti k dispozici na zaplacení závazků v čase splatnosti za přiměřené náklady. Likvidita je řízena na konsolidované úrovni Skupiny a ne na úrovni jednotlivých dceřiných společností. Potřeba likvidity je nepřetržitě monitorována a její zvýšená neočekávaná potřeba je předem hlášena za účelem zabezpečení potřebných zdrojů

Úvěrové riziko. Úvěrová kvalita bankovních zůstatků je s ohledem na to, že účet je vedený u České spořitelny, a.s. hodnocena jako dobrá a úvěrové riziko jako nevýznamné.

Riziko úrokových sazeb. Společnost pokládá riziko úrokových sazeb za nevýznamné.

Riziko kurzů cizích měn. Společnost neeviduje žádné aktiva ani pasiva denominované v cizích měnách a proto pokládá riziko kurzů cizích měn za nevýznamné.

Řízení kapitálu. Společnost není povinna dodržovat žádné externě legislativou stanovené požadavky na kapitál, včetně jakýchkoli požadavků na solventnost či kapitálovou přiměřenost. Kapitál je řízen na konsolidované úrovni Skupiny. Cílem skupiny na konsolidované úrovni při řízení kapitálu je chránit schopnost Skupiny pokračovat v činnosti, poskytovat výnosy pro akcionáře a prospěch ostatním zúčastněným stranám a udržovat optimální kapitálovou strukturu s cílem snížit náklady na kapitál. V souladu s ostatními společnostmi v tomto odvětví skupina monitoruje kapitál na základě čisté hodnoty aktiv.

Skupina rovněž řídí poměr čistého zadlužení. Tento poměr je definován jako poměr mezi úročenými závazky od třetích osob s výjimkou jiné zadluženosti snižena o peněžní prostředky a celková aktiva skupiny.

6. Následné události

K 14. říjnu 2021 zanikla funkce jednatele panu Tomáši Slukovi, vymazáno to bylo k 25. říjnu 2021.

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným jiným událostem, které by měly významný dopad na tuto zahajovací účetní závěrku ke dni 16. září 2021.

Dne 12. listopadu 2021

Jiří Pokorný

jednatel



Jiří Polanský

jednatel

