ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření účetní závěrky

EXAFIN Invest, a.s.

k 31.12.2021

Auditovaná společnost:

EXAFIN Invest, a.s.

Myslíkova 174/23

110 00 Praha 1

IČ: 281 94 098

Auditor:

Ing. Jiří Pípal

evidenční číslo 2064 (č. oprávnění KA ČR)

Kralupská 66/23, Praha 6

Výtisk č.: 1

Zpráva nezávislého auditora akcionářům společnosti

EXAFIN Invest, a.s.

Výrok auditora

Provedl jsem audit přiložené účetní závěrky společnosti **EXAFIN Invest, a.s.** („Společnost") sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2021, výkazu zisku a ztráty za rok 31.12.2021 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v úvodu přílohy této účetní závěrky.
Podle mého názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti **EXAFIN Invest, a.s.** k 31.12.2021 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2021 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsem provedl 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. Moje odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu *Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky*. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsem na Společnosti nezávislý a splnil jsem i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domnívám se, že důkazní informace, které jsem shromáždil, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření mého výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a moji zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti.

Můj výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí mých povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s mými znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzuji, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážu posoudit, uvádím, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsem povinen uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsem dospěl při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné

nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsem v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistil.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku
Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.
Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.
Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky
Mým cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující můj výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.
Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je mojí povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je mojí povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abych na jejich základě mohl vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalím 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, abych mohl navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abych mohl vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem 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 dojdu k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je mojí povinností upozornit v mojí zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Moje závěry týkající se

schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsem získal do data mojí zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Mojí povinností je informovat představenstvo mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsem v jeho průběhu učinil, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 28. března 2022

Ing. Jiří Pípal

auditor, evidenční číslo 2064 (č. oprávnění KA ČR)

Kralupská 66/23, Praha 6

EXAFIN invest, a.s.

Výroční zpráva 2021

OBSAH

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A O STAVU JEJÍHO MAJETKU, VÝHLED PRO NÁSLEDUJÍCÍ ROK

PROFIL SPOLEČNOSTI

FINANČNÍ ČÁST

Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku

Činnost společnosti v roce 2021

Společnost ve sledovaném období roku 2021 prováděla akvizice zejména v oblasti developmentu a investic do nemovitostí s cílem dosáhnout zisku ať již jejich nákupem a prodejem, tak i vlastní výstavbou, či jinou formou a též vyhledávala další vhodné příležitosti. To vše prostřednictvím účastí v účelových společnostech.

Hospodaření společnosti

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření společnosti poskytuje roční účetní závěrka za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021.

Hospodaření společnosti skončilo v roce 2021 ziskem ve výši 212 741 tis. Kč (r.2020: 41 721 tis. Kč.).

Ověření výsledku hospodaření

Výsledky hospodaření společnosti jsou ověřeny Ing. Jiřím Pípalem, auditorské oprávnění vydané KAČR pod č. 2064.

Aktiva

EXAFIN invest, a.s. vykázala v rozvaze k 31. prosinci 2021 aktiva v celkové výši 809 888 tis. Kč (r.2020: 772 813 tis. Kč). Ta jsou tvořena především finančním majetkem – poskytnuté úvěry ve výši 309 610 tis. Kč (R.2020: 392 309 tis. Kč), podíly v ovládaných osobách ve výši 206 183 tis. Kč (r.2020: 206 183 tis. Kč) a podíly s podstatným vlivem ve výši 124 884 tis. Kč (r.2020: 103 980 tis. Kč).

Pasiva

Celková pasiva společnosti jsou tvořena především základním kapitálem ve výši 2 000 tis. Kč, nerozděleným ziskem minulých let ve výši 434 236 tis. Kč (r.2020: 402 514 tis. Kč), ziskem běžného období ve výši 212 741 tis. Kč (r.2020: 41 721 tis. Kč), závazky z titulu emitovaných dluhopisů ve výši 63 400 tis. Kč (r.2020: 139 400 tis. Kč) a závazky z přijatých půjček ve výši 95 800 tis. Kč (r.2020: 173 600 tis. Kč).

Vlastní kapitál společnosti dosáhl k 31. 12. 2021 částky 648 977 tis. Kč (r.2020: 446 235 tis. Kč).

Výhled pro rok 2022

Společnost se v následujícím období bude věnovat nadále především rozvoji stávajících investic a vyhledávání dalších vhodných investičních příležitostí.

V Praze dne 28. března 2022

Miroslav Rolc
člen představenstva

A) TEXTOVÁ ČÁST - PROFIL SPOLEČNOSTI

Rozhodným obdobím se pro účely této Výroční zprávy rozumí účetní období od 1. ledna do 31. prosince 2021.

1. Základní údaje o společnosti (dle výpisu z obchodního rejstříku)

Název společnosti:

Obchodní firma: **EXAFIN invest, a.s.** (Absis, a.s. do dne 20.10.2021)

Sídlo společnosti:

Ulice: **Myslíkova 23/174**

Obec: **Praha 1, Nové Město**

PSČ: **110 00**

Vznik společnosti:

EXAFIN invest, a.s. („Společnost“) byla založena podle zakladatelské listiny ze dne 12.11.2007, v souladu se zákonem č. 513/1991 Sb., obchodním zákoníkem. Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 23. listopadu 2007.

Identifikační údaje:

IČO: **28194098**

DIČ: **CZ 28194098**

Základní kapitál:

Základní kapitál: **2 000 000 Kč; splaceno 100%**

Akcie:
10 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 200 000,- Kč

Orgány společnosti (dle výpisu z obchodního rejstříku)

PŘEDSTAVENSTVO

Předseda představenstva	**Miroslav Rolc**	12. března 2013
Člen představenstva	**Jiří Kadlec**	11. března 2013
Člen představenstva	**Milan Benda**	11. března 2013

DOZORČÍ RADA

Předseda dozorčí rady	**Hana Rolcová**	12. března 2013

2. Údaje o změnách skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku, ke kterým došlo během rozhodného období

2.1. Změny skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku, ke kterým došlo v roce 2021

Během roku 2021 byla do Obchodního rejstříku zapsána změna firmy společnosti.

3. Údaje o skutečnostech s významným vlivem na výkon činnosti společnosti

3.1. Hlavní faktory, jež měly vliv na výsledek hospodaření společnosti:

Výsledek hospodaření je tvořen zejména výsledky prodeje účastí, z úroků za poskytnuté úvěry a nákladovými úroky z dluhopisů a úvěrů a správními náklady na provoz společnosti.

3.2. Identifikace majetku, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku společnosti

Úvěry

2021	Datum poskytnutí	Max. hodnota půjčky/úvěru (limit) tis Kč	Aktuální zůstatek půjčky v tis Kč	Datum vrácení půjčky	Subordinace pohledávky pro
RP Kunratice, s.r.o.	01.01.2021	70 000	70 031	Na výzvu	--
RP Peroutkova, s.r.o.	01.01.2021	70 000	31 010	Na výzvu	--
RP Horoměřice, s.r.o.	01.01.2021	150 000	41 998	Na výzvu	--
RP Hodějovice, s.r.o.	01.01.2021	100 000	17 425	Na výzvu	--
RP Bohumín, s.r.o.	01.01.2021	95 000	12 828	Na výzvu	ČS, a.s.
RP Dolní Břežany, s.r.o.	01.01.2021	200 000	22 940	Na výzvu	--
RP Třeboň, s.r.o.	15.01.2021	150 000	22 670	Na výzvu	--
RP Příbram, s.r.o.	01.01.2021	100 000	24 288	Na výzvu	--
Maso Běchovice, s.r.o.	15.01.2021	102 000	26 937	Na výzvu	--
EXAFIN opf	09.08.2021	200 000	94 200	Na výzvu	--

Uvedené úvěrové pohledávky jsou vykázané v rozvaze jako dlouhodobý finanční majetek. Vedle uvedených položek vykazuje účetní jednotka zůstatky na bankovních účtech a majetkové účasti.

4. Údaje o osobě, která měla kvalifikovanou účast na EXAFIN invest, a.s.

Jméno	Počet akcií	Podíl (%)
Benda Milan	2	20
Kadlec Jiří	4	40
Rolc Miroslav	4	40
Celkem	**10**	**100**

5. Údaje o osobách, na kterých měla EXAFIN invest, a.s. kvalifikovanou účast (20%<)

datum pořízení	IČO	název společnosti	velikost podílu [%] 2021	velikost podílu [%] 2020
19.01.2017	28195647	Obsido, a.s.	100	100
17.12.2015	04651405	OC Leopoldova, s.r.o.	50	50
21.03.2016	04918029	RP Poděbradská, s.r.o.	-0-	50
16.08.2016	05315191	RP Bucharova, s.r.o.	-0-	50
02.08.2017	06316573	RP Ovčáry, s.r.o.	-0-	50
14.12.2017	06681875	RP Kunratice, s.r.o.	50	50
14.12.2017	06681549	RP Unhošť, s.r.o.	-0-	50
28.03.2018	06996043	RP Peroutkova, s.r.o. (RP Green, s.r.o.)	50	50
28.03.2018	06996728	RP Pražská, s.r.o.	50	50
06.03.2019	07959940	RP Jinočany, s.r.o.	50	50
06.03.2019	07960514	RP U Stojanu, s.r.o.	-0-	50
05.03.2019	07958765	RP Mohelnice, s.r.o. (RP Red, s.r.o.)	-0-	50
17.04.2019	08097801	WELKIN stavební s.r.o.	20	20
06.03.2019	07962614	RP Hodějovice, s.r.o. (RP Rozvodna, s.r.o.)	50	50
06.03.2019	07958111	RP Velká Dobrá, s.r.o.	33	33
14.10.2019	08602140	RP Hluboká, s.r.o.	33	33
29.04.2020	09119663	RP Horoměřice, s.r.o.	50	50

29.04.2020	09119825	RP Lamač SK, s.r.o.	50	50
03.06.2020	07962100	RP Bohumín, s.r.o.	50	50
07.09 .2020	09490027	RP Příbram, s.r.o.	50	50
07.09 .2020	09490001	RP Jičín, s.r.o.	50	50
07.09 .2020	09490035	RP Lipence, s.r.o. (RP Satalice, s.r.o.)	50	50
07.09 .2020	09490019	RP Lišov, s.r.o.	50	50
05.11.2020	09510010	RP Dolní Břežany, s.r.o.	50	50
10.12.2020	09742492	RP Třeboň, s.r.o.	50	50
10.12.2020	09743464	RP Kozomín, s.r.o.	33	50
10.12.2020	09742808	RP Hlinsko, s.r.o.	50	50
21.01.2021	09831592	Maso Běchovice	34	-0-
21.01.2021	09831606	WELKIN development s.r.o.	34	-0-
17.03.2021	10681744	RP Polička, s.r.o.	50	-0-
29.06.2021	10995650	RP Konice, s.r.o.	50	-0-
29.06.2021	10995641	RP Doksy, s.r.o.	50	-0-
29.06.2021	10995668	RP Postoloprty, s.r.o.	50	-0-
29.06.2021	10995633	RP Tuchoměřice, s.r.o.	50	-0-
20.10.2021	11956054	PORTIN invest, s.r.o.	50	-0-

6. Údaje o všech obchodnících s cennými papíry, kteří vykonávali činnosti obchodníka s cennými papíry pro společnost

V rozhodném období v souvislosti s vlastními emitovanými „Dluhopisy ABSIS 6/24“ vykonávala pro EXAFIN invest, a.s. činnosti obchodníka s cennými papíry:
Fio banka, a.s.
IČO: 61858374
Sídlem: V Celnici 1028/10, 117 21 Praha 1

7. Údaje o všech peněžitých i nepeněžitých plněních, která od EXAFIN invest, a.s. přijali v rozhodném období členové představenstva a dozorčí rady

7.1. Představenstvo
Nepřijali v rozhodném období žádná plnění.

7.2. Dozorčí rada
Nepřijala v rozhodném období žádná plnění.

8. Údaje o počtu cenných papírů společnosti, které jsou v majetku členů představenstva a dozorčí rady

8.1. Představenstvo:

Členové představenstva vlastní akcie a dluhopisy EXAFIN invest, a.s. viz bod č. 4

8.2. Dozorčí rada

Členové dozorčí rady nevlastní akcie EXAFIN invest, a.s.

9. Údaje o soudních nebo rozhodčích sporech, jejichž účastníkem byla nebo je v rozhodném období EXAFIN invest, a.s., jestliže hodnota sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku společnosti

EXAFIN invest, a.s. nebyl v rozhodném období účastníkem žádného soudního nebo rozhodčího sporu, kde hodnota sporu převyšuje 5 % hodnoty jeho majetku.

10. Osoba, která zajišťuje úschovu nebo jiné opatrování majetku společnosti, pokud je u této osoby uloženo nebo touto osobou jinak opatrováno více než 1 % majetku společnosti

V rozhodném období tato osoba nebyla.

11. Údaje o průměrném počtu zaměstnanců EXAFIN invest, a.s.

V rozhodném období nebyl v EXAFIN invest, a.s. zaměstnán žádný zaměstnanec.

12. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

EXAFIN invest, a.s. nevyvíjela v rozhodném období žádné aktivity v této oblasti.

13. Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovně právních vztahů

Společnost vzhledem ke svému předmětu podnikání neřeší problémy ochrany životního prostředí a v rozhodném období nevyvíjela žádné aktivity v této oblasti a nezaměstnávala žádného pracovníka.

14. Informace o tom, zda účetní jednotka má organizační složku v zahraničí

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

15. Vlastní kapitál společnosti a vlastní kapitál připadající na 1 akcii

	31.12.2021	*31.12.2020*	*31.12.2019*
Vlastní kapitál	648 977	446 235	404 514
Počet vydaných akcií	10	10	10
Vlastní kapitál na 1 akcii	64 898	44 624	40 451

Důvodem meziroční změny výše vlastního kapitálu připadajícího na jednu akcii je především zisk běžného období.

16. Údaje z rozvahy a výkazu zisku a ztráty

Údaje z rozvahy a výkazu zisku a ztráty EXAFIN invest, a.s. ke dni 31.12.2021 jsou uvedeny v Příloze č. 1 této Výroční zprávy.

17. Komentář k přílohám

Rozvaha a výkaz zisků a ztrát společnosti obsahují údaje uspořádané podle zvláštního právního předpisu upravujícího účetnictví. Každá z položek obsahuje informace o výši této položky za bezprostředně předcházející rozhodné období. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

Další informace jsou uvedeny v Příloze účetní závěrky.

V souladu se Zákonem o účetnictví obsahuje tato Výroční zpráva též účetní závěrku včetně přílohy účetní závěrky a Zprávu auditora o ověření účetní závěrky.

V Praze dne 28. března 2022

Miroslav Rolc
člen představenstva

Minimální závazný výčet informací
podle vyhlášky č. 500/2002 Sb

Rozvaha
v plném rozsahu

ke dni 31.12.2021
(v celých tisících Kč)

IČO
28194098

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky
EXAFIN invest, a.s.

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

Myslíkova 174/23

Praha

110 00

Česká republika

Označení	TEXT	Číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	4
	AKTIVA CELKEM	001	**809 888**		**809 888**	**772 813**
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Stálá aktiva	003	**749 038**		**749 038**	**731 264**
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004				
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	005				
B.I.2.	Ocenitelná práva	006				
B.I.2.1.	Software	007				
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008				
B.I.3.	Goodwill	009				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010				
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	**2 420**		**2 420**	
B.II.1.	Pozemky a stavby	015				
B.II.1.1.	Pozemky	016				
B.II.1.2.	Stavby	017				
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018				
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020				
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	021				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023				
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	**2 420**		**2 420**	
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	**2 420**		**2 420**	
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	**746 618**		**746 618**	**731 264**
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	**206 183**		**206 183**	**206 183**
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029				
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	030	**124 884**		**124 884**	**103 980**
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031	**309 610**		**309 610**	**392 309**
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	**10 580**		**10 580**	**10 580**
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033	**95 361**		**95 361**	**18 212**
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034				
B.III.7.1	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				
B.III.7.2	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036				

Označení	TEXT	Číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	4
C.	Oběžná aktiva	037	**60 850**		**60 850**	**41 549**
C.I.	Zásoby	038				
C.I.1.	Materiál	039				
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040				
C.I.3.	Výrobky a zboží	041				
C.I.3.1.	Výrobky	042				
C.I.3.2.	Zboží	043				
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C.II.	Pohledávky	046	**18 264**		**18 264**	**31 792**
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047				
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048				
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049				
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	050				
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	051				
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	052				
C.II.1.5.	Pohledávky za společníky	053				
C.II.1.5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				
C.II.1.5.	Dohadné účty aktivní	055				
C.II.1.5.	Jiné pohledávky	056				
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	**18 264**		**18 264**	**31 792**
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	**16 015**		**16 015**	**27 547**
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059				
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	060				
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	**2 249**		**2 249**	**4 245**
C.II.2.4.	Pohledávky za společníky	062				**2 921**
C.II.2.4.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
C.II.2.4.	Stát - daňové pohledávky	064	**186**		**186**	**1 534**
C.II.2.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065				
C.II.2.4.	Dohadné účty aktivní	066	**492**		**492**	**-210**
C.II.2.4.	Jiné pohledávky	067	**1 571**		**1 571**	
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	072	**17 000**		**17 000**	
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074	**17 000**		**17 000**	
C.IV.	Peněžní prostředky	075	**25 586**		**25 586**	**9 757**
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	**22**		**22**	**22**
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	**25 564**		**25 564**	**9 735**
D.	Časové rozlišení aktiv	078				
D.1.	Náklady příštích období	079				
D.2.	Komplexní náklady příštích období	080				
D.3.	Příjmy příštích období	081				

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM	082	**809 888**	**772 813**
A.	Vlastní kapitál	083	**648 977**	**446 235**
A.I.	Základní kapitál	084	**2 000**	**2 000**
A.I.1.	Základní kapitál	085	**2 000**	**2 000**
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	086		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	087		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	088		
A.II.1.	Ážio	089		
A.II.2.	Kapitálové fondy	090		
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	091		
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	092		
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	093		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	094		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	095		
A.III.	Fondy ze zisku	096		
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	097		
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	098		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	099	**434 236**	**402 514**
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100	**434 236**	**402 514**
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	101		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	102	**212 741**	**41 721**
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	103		
B.+C.	Cizí zdroje	104	**160 911**	**326 578**
B.	Rezervy	105	**317**	**1 075**
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	106		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	107		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	108		
B.4.	Ostatní rezervy	109	**317**	**1 075**
C.	Závazky	110	**160 594**	**325 503**
C.I.	Dlouhodobé závazky	111	**159 200**	**313 000**
C.I.1.	Vydané dluhopisy	112	**63 400**	**139 400**
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	113	**63 400**	**139 400**
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	114		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	115		
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116		
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	117		
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	118		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	119		
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	120		
C.I.8.	Odložený daňový závazek	121		

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
C.I.9.	Závazky - ostatní	122	**95 800**	**173 600**
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	123		
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	124		
C.I.9.3.	Jiné závazky	125	**95 800**	**173 600**
C.II.	Krátkodobé závazky	126	**1 394**	**12 503**
C.II.1.	Vydané dluhopisy	127		
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	128		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	129		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	130		
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131		
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	132	**1 197**	**12 473**
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	133		
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134		
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	135		
C.II.8.	Závazky ostatní	136	**197**	**30**
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	137		
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	138		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	139		
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140		
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	141		
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	142	**197**	**30**
C.II.8.7.	Jiné závazky	143		
D.	Časové rozlišení pasiv	147		
D.1.	Výdaje příštích období	148		
D.2.	Výnosy příštích období	149		

Pozn:

Sestaveno dne:	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou Miroslav Rolc - předseda představenstva
Právní forma účetní jednotky a.s.	Předmět podnikání

Minimální závazný výčet informací
podle vyhlášky č. 500/2002 Sb

Výkaz zisku a ztráty
v plném rozsahu

ke dni **31.12.2021**

(v celých tisících Kč)

IČ
28194098

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky
EXAFIN invest, a.s.

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

Myslíkova 174/23

Praha

110 00

Česká republika

Označení	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
a	b	c	1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01		
II.	Tržby za prodej zboží	02		
A.	Výkonová spotřeba	03	**4 954**	**258**
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	05		
A.3.	Služby	06	**4 954**	**258**
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07		
C.	Aktivace (-)	08		
D.	Osobní náklady	09		
D.1.	Mzdové náklady	10		
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11		
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12		
D.2.2.	Ostatní náklady	13		
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14		
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15		
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16		
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17		
E.2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		
III.	Ostatní provozní výnosy	20		
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III.3.	Jiné provozní výnosy	23		
F.	Ostatní provozní náklady	24	**65**	**25**
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
F.2.	Prodaný materiál	26		
F.3.	Daně a poplatky	27	**3**	**5**
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
F.5.	Jiné provozní náklady	29	**62**	**20**
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	**-5 019**	**-283**

Označení	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
a	b	c	1	2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31	**225 292**	**36 685**
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32		
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	33	**225 292**	**36 685**
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	**23 845**	**1 704**
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	35	**8 200**	**2 204**
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovláda	36		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	**8 200**	**2 204**
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	**22 371**	**35 808**
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40		**1**
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	**22 371**	**35 807**
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	**-758**	**-313**
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	**15 607**	**28 789**
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	**476**	**261**
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	**15 131**	**28 528**
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	**3 231**	**634**
K.	Ostatní finanční náklady	47	**1 007**	**2 136**
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	**219 393**	**43 015**
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	**214 374**	**42 732**
L.	Daň z příjmů	50	**1 633**	**1 011**
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	**1 633**	**1 011**
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	**212 741**	**41 721**
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	**212 741**	**41 721**
*	Čistý obrat za účetní období	56	**259 094**	**75 331**

Pozn:

Sestaveno dne:	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou Miroslav Rolc - předseda představenstva
Právní forma účetní jednotky a.s.	Předmět podnikání

Příloha účetní závěrky společnosti
EXAFIN invest, a.s. k 31.12.2021

Příloha je zpracována v souladu s Vyhláškou MF ČR čj. 500/2002 ze dne 6. listopadu 2002, kterou se stanoví obsah účetní závěrky pro účetní jednotky, kterými jsou podnikatelé, účtující v soustavě podvojného účetnictví. Údaje přílohy vycházejí z účetních písemností účetní jednotky (účetní doklady, účetní knihy a ostatní účetní písemnosti) a z dalších podkladů, které má účetní jednotka k dispozici. Hodnotové údaje jsou vykázány v celých tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.
Příloha je zpracována za účetní období počínající dnem 1.1.2021 a končící dnem 31.12.2021.

Datum zpracování účetní závěrky: 28.03.2022

Obsah přílohy

Obecné údaje
Popis účetní jednotky

Používané účetní metody, obecné účetní zásady a způsoby oceňování
1. *Způsob ocenění majetku*
   - 1.1. *Zásoby*
   - 1.2. *Ocenění hmotného a nehmotného dlouhodobého majetku*
   - 1.3. *Ocenění cenných papírů a majetkových účastí*
   - 1.4. *Ocenění pohledávek*
2. *Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny*
3. *Změny oceňování, odpisování a postupů účtování*
4. *Opravné položky k majetku, zásobám a pohledávkám*
5. *Odpisování*
6. *Přepočet cizích měn na českou měnu*
7. *Stanovení reálné hodnoty majetku a závazků oceňovaných reálnou hodnotou*

Doplňující údaje k Rozvaze a k Výkazu zisku a ztrát
1. *Rozpis dlouhodobého majetku*
2. *Pohledávky a závazky*
   - 2.1. *Údaje o pohledávkách a závazcích z titulu uplatnění zástavního a zajišťovacího práva*
   - 2.2. *Závazky nesledované v účetnictví a neuvedené v rozvaze*
3. *Vlastní kapitál*
4. *Rezervy*
5. *Daň z příjmu a odložená daň*
6. *Ostatní provozní výnosy a náklady*
7. *Finanční náklady a výnosy*
8. *Soudní spory*
9. *Mimořádné události*
10. *Události nastalé po datu účetní závěrky*

Obecné údaje

Popis účetní jednotky

Obchodní firma : EXAFIN invest, a.s. (Absis, a.s. do dne 20.10.2021)

Sídlo: Praha 1, Myslíkova 23, PSČ: 110 00

Právní forma: akciová společnost **IČ:** 281 94 098

Rozhodující předmět činnosti: Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí, držba podílů ve společnostech zaměřených na developerskou činnost a jejich financování

Datum vzniku společnosti: 23.11.2007 (společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku Městského soudu v Praze, oddílu B, vložky 12796).

Osoby podílející se na základním kapitálu účetní jednotky 20% a více:

Akcionář	Podíl 2021	2021 v Kč	Podíl 2020	2020 v Kč
Kadlec Jiří	40%	800 000,- Kč	40%	800 000,- Kč
Rolc Miroslav	40%	800 000,- Kč	40%	800 000,- Kč
Benda Milan	20%	400 000,- Kč	20%	400 000,- Kč
Celkem základní kapitál	**100%**	**2 000 000,- Kč**	**100%**	**2 000 000,- Kč**

Změny a dodatky provedené a zapsané v obchodním rejstříku:

Období	Zápis	Datum změny (dodatku)
1.1.2021 - 31.12.2021	Změna firmy na EXAFIN invest, a.s.	20.10.2021
1.1.2022 do data zpracování účetní závěrky	Nebyly	

Organizační struktura účetní jednotky a její zásadní změny v uplynulém účetním období:
Společnost vzhledem k rozsahu činnosti netvoří organizační strukturu. Podstatná část činnosti společnosti je zajišťována dodavatelským způsobem.

Členové statutárního orgánů k rozvahovému dni:

Období	Funkce	Příjmení	Jméno	Ve funkci od
2021	Předseda představenstva	Rolc	Miroslav	12.03.2013
2021	Člen představenstva	Kadlec	Jiří	11.03.2013
2021	Člen představenstva	Benda	Milan	11.03.2013

Spřízněné osoby
Za spřízněné (propojené) osoby jsou v podmínkách vykazující společnosti považovány tyto osoby:
- akcionáři (viz výše),
- společnosti, jejichž podíly účetní jednotka drží (viz níže v části Doplňujících údajů k rozvaze)

Transakce mezi spřízněnými osobami probíhaly ve vykazovaném období roku 2021 (2020) za obvyklých podmínek, žádná ze stran neutrpěla žádnou újmu či škodu.

Zaměstnanci a odměny členům orgánů
Společnost ve sledovaném období neměla žádné zaměstnance.

Používané účetní metody, obecné účetní zásady a způsoby oceňování

Předkládaná účetní závěrka společnosti byla zpracována na základě zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví a na základě Vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 500/2002 Sb., kterými se stanoví postupy účtování a obsah účetní závěrky pro podnikatele.

1. Způsob ocenění majetku

1.1. Zásoby

Účtování zásob
nejsou.

Ocenění zásob
- oceňování zásob vytvořených ve vlastní režii je prováděno:
  nejsou.
- oceňování nakupovaných zásob je prováděno:
  nejsou.

1.2. Ocenění dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku, ocenění dlouhodobého majetku vytvořeného vlastní činností

Společnost ve sledovaném období **neměla** dlouhodobý majetek pořizovacími cenami (cena pořízení + vedlejší pořizovací náklady). Společnost **nevytváří** dlouhodobý majetek vlastní činností.

1.3. Ocenění cenných papírů a podílů

Společnost evidovala ve sledovaném období dluhopisy, které emitovala v období 2012 s názvem „*Dluhopisy ABSIS 9.25/24*“ v celkové jmenovité hodnotě 180.000.000,- Kč. Účetní jednotka předmětné dluhopisy oceňuje v nominální hodnotě. Ve sledovaném období došlo ke změně úrokového výnosu dluhopisů na 6 % p.a. a jejich přejmenování na „*Dluhopisy ABSIS 6/24*“.
Ve vykazovaném účetním období společnost nevlastnila další cenné papíry.
Účetní jednotka k rozvahovému dni držela podíly ve společnostech uvedených níže v části Doplňujících údajů k rozvaze, které oceňuje v pořizovací hodnotě.

1.4. Ocenění pohledávek

Společnost v účetním období roku 2021 (2020) oceňovala pohledávky nominální hodnotou, tj. v podmínkách společnosti fakturovanou částkou za prodané zboží a služby. K pohledávkám po lhůtě splatnosti a jinak rizikovým pohledávkám jsou tvořeny opravné položky, které ocenění pohledávek snižují.

2. Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny

Společnost ve vykazovaném účetním období roku 2021 (2020) nestanovovala reprodukční pořizovací cenu žádného aktiva.

3. Změny oceňování, odpisování a postupů účtování, změny vykazování

Společnost nevlastnila ve sledovaném období odpisovaný majetek. Postupy účtování nebyly meziročně změněny.

4. Opravné položky k majetku, zásobám a pohledávkám

Druh opravné položky	Způsob stanovení	Zdroj informací o určení výše opravné položky
opravná položka k dlouhodobému majetku	Individuálně	opravná položka k podílům na jiných společnostech se tvoří jen v případech záměru prodeje podílu s potenciální ztrátou; obecným záměrem společnosti je dlouhodobá držba finančních účastí, z tohoto důvodu nejsou tvořeny opravné položky snižující účetní ocenění účastí
opravná položka k zásobám	Procentní sazbou podle odhadu obrátkovosti a prodejnosti	Společnost nemá zásoby
opravná položka k pohledávkám	Procentní sazbou podle doby prodlení po sjednaném okamžiku splatnosti a rizikovosti konkrétní pohledávky	Společnost nemá takové pohledávky

5. Odpisování

Společnost ve sledovaném období **neměla** odepisovaný **dlouhodobý hmotný majetek.**
Drobný dlouhodobý hmotný majetek do 80.000,- Kč se účtuje na nákladový účet 501 – spotřebovaný materiál
Drobný dlouhodobý nehmotný majetek do 60.000,- Kč se účtuje na nákladový účet 518 – ostatní služby.

6. Přepočet cizích měn na českou měnu

Při přepočtu cizích měn na českou měnu používá společnost během účetního období pro pohledávky a závazky aktuální směnný denní kurz vyhlášený ČNB a předem stanovený pevný kurz roční pro bankovní transakce. Pro účetní závěrku je pro přepočet všech cizoměnových zůstatků použit kurz ČNB platný ke dni účetní uzávěrky (poslednímu dni účetního období).

7. Stanovení reálné hodnoty majetku a závazků oceňovaných reálnou hodnotou

Ve sledovaném období společnost nepoužila ocenění reálnou hodnotou.

Doplňující údaje k Rozvaze a k Výkazu zisků a ztrát

1. Rozpis dlouhodobého majetku

Společnost k rozvahovému dni držela účasti (podíly a akcie nad 20%) v těchto společnostech:

datum pořízení	IČO	název společnosti	velikost podílu [%] 2021	velikost podílu [%] 2020
19.01.2017	28195647	Obsido, a.s.	100	100
17.12.2015	04651405	OC Leopoldova, s.r.o.	50	50
21.03.2016	04918029	RP Poděbradská, s.r.o.	-0-	50
16.08.2016	05315191	RP Bucharova, s.r.o.	-0-	50
02.08.2017	06316573	RP Ovčáry, s.r.o.	-0-	50
14.12.2017	06681875	RP Kunratice, s.r.o.	50	50
14.12.2017	06681549	RP Unhošť, s.r.o.	-0-	50
28.03.2018	06996043	RP Peroutkova, s.r.o. (RP Green, s.r.o.)	50	50
28.03.2018	06996728	RP Pražská, s.r.o.	50	50
06.03.2019	07959940	RP Jinočany, s.r.o.	50	50
06.03.2019	07960514	RP U Stojanu, s.r.o.	-0-	50
05.03.2019	07958765	RP Mohelnice, s.r.o. (RP Red, s.r.o.)	-0-	50
17.04.2019	08097801	WELKIN stavební s.r.o.	20	20
06.03.2019	07962614	RP Hodějovice, s.r.o. (RP Rozvodna, s.r.o.)	50	50
06.03.2019	07958111	RP Velká Dobrá, s.r.o.	33	33
14.10.2019	08602140	RP Hluboká, s.r.o.	33	33
29.04.2020	09119663	RP Horoměřice, s.r.o.	50	50

29.04.2020	09119825	RP Lamač SK, s.r.o.	50	50
03.06.2020	07962100	RP Bohumín, s.r.o.	50	50
07.09 .2020	09490027	RP Příbram, s.r.o.	50	50
07.09 .2020	09490001	RP Jičín, s.r.o.	50	50
07.09 .2020	09490035	RP Lipence, s.r.o. (RP Satalice, s.r.o.)	50	50
07.09 .2020	09490019	RP Lišov, s.r.o.	50	50
05.11.2020	09510010	RP Dolní Břežany, s.r.o.	50	50
10.12.2020	09742492	RP Třeboň, s.r.o.	50	50
10.12.2020	09743464	RP Kozomín, s.r.o.	33	50
10.12.2020	09742808	RP Hlinsko, s.r.o.	50	50
21.01.2021	09831592	Maso Běchovice	34	-0-
21.01.2021	09831606	WELKIN development s.r.o.	34	-0-
17.03.2021	10681744	RP Polička, s.r.o.	50	-0-
29.06.2021	10995650	RP Konice, s.r.o.	50	-0-
29.06.2021	10995641	RP Doksy, s.r.o.	50	-0-
29.06.2021	10995668	RP Postoloprty, s.r.o.	50	-0-
29.06.2021	10995633	RP Tuchoměřice, s.r.o.	50	-0-
20.10.2021	11956054	PORTIN invest, s.r.o.	50	-0-

Společnost dále k rozhodnému dni držela vlastní dluhopisy ve výši 116 600 tis Kč. V souladu s emisními podmínkami mohou tyto dluhopisy být opět vráceny do oběhu.

V období od rozvahového dne do sestavení této závěrky došlo k ziskovému prodeji podílů ve společnosti Maso Běchovice, s.r.o.

Účast	**Počáteční zůstatek**	**Přírůstky**	**Úbytky**	**Konečný zůstatek**
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý majetek	0	2 420	0	2 420
ř. 025 - Poskytnuté zálohy na dlouhodobý majetek	***0***	***2 420***	***0***	***2 420***
Podíly v ovládaných Obsido	126 613	0	0	126 613
Podíly v ovládaných Obsido- PŘÍPLATEK	79 570	0	0	79 570
ř. 028 - Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	***206 183***	***0***	***0***	***206 183***
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem OC Leopoldova	50	0	0	50
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem OC Leopoldova- PŘÍPLATEK	12 675	364	0	13 039
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem RP Poděbradská	50	0	50	0
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem RP Poděbradská- PŘÍPLATEK	2 175	0	2 175	0
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem RP Bucharova	50	0	50	0
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem RP Bucharova- PŘÍPLATEK	8 850	0	8 850	0
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem RP Ovčáry	50	0	50	0
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem RP Ovčáry- PŘÍPLATEK	13 000	0	13 000	0
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem RP Kunratice	50	0	0	50
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem RP Kunratice- PŘÍPLATEK	10 075	3 550	0	13 625
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem RP Unhošť	50	0	50	0
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem RP Unhošť- PŘÍPLATEK	6 500	0	6 500	0
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem RP Peroutkova (rgre)	50	0	0	50
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem RP Peroutkova- PŘÍPLATEK	4 950	3 000	0	7 950
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem RP Pražská	50	0	0	50
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem RP Pražská- PŘÍPLATEK	1 250	0	0	1 250
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem RP Velká Dobrá	7	0	0	7
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem RP Velká Dobrá - PŘÍPLATEK	1 914	1 650	0	3 564
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem RP Jinočany	50	0	0	50
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem RP Jinočany - PŘÍPLATEK	200	0	0	200
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem RP U Stojanu	50	0	50	0
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem RP U Stojanu - PŘÍPLATEK	3 000	0	3 000	0
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem RP Mohelnice (rred)	50	0	50	0
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem RP Mohelnice - PŘÍPLATEK	6 750	0	6 750	0
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem Welkin stavební	20	0	0	20
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem Welkin stavební - PŘÍPLATEK	80	0	0	80
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem RP Hluboká	7	0	0	7
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem RP Hluboká - PŘÍPLATEK	100	6 399	0	6 499
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem RP Hodějovice ZK 5.000,-	3 005	0	0	3 005
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem RP Hodějovice - PŘÍPLATEK	150	4 400	0	4 550
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem RP Lamač SK ZK 100.000,-	50	0	0	50
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem RP Lamač SK - PŘÍPLATEK	700	0	0	700
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem RP Horoměřice ZK100.000,-	56	0	0	56
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem RP Horoměřice - PŘÍPLATEK	250	8 000	0	8 250
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem RP Bohumín ZK 10.000,- (arm dev)	6 005	0	0	6 005
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem RP Bohumín - PŘÍPLATEK	4 000	3 000	0	7 000
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem RP Příbram ZK 100.000,-	50	0	0	50
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem RP Příbram - PŘÍPLATEK	0	3 250	0	3 250
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem RP Jičín ZK 100.000,-	50	0	0	50
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem RP Jičín - PŘÍPLATEK	0	400	0	400
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem RP Lipence ZK 100.000,-	50	0	0	50
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem RP Lipence - PŘÍPLATEK	0	1 000	0	1 000
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem RP Lišov ZK 100.000,-	50	0	0	50
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem RP Lišov - PŘÍPLATEK	300	800	0	1 100
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem RP Dolní Břežany 1/2 (ZK 18500000)	17 135	0	0	17 135
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem RP Třeboň	10	0	0	10
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem RP Třeboň - PŘÍPLATEK	0	7 950	0	7 950

Podíly v ÚJ s podstatným vlivem RP Kozomín	7	0	0	7
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem RP Kozomín - PŘÍPLATEK	0	660	0	660
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem RP Hlinsko	10	0	0	10
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem RP Hlinsko - PŘÍPLATEK	0	3 500	0	3 500
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem Maso Běchovice	0	34	0	34
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem Maso Běchovice - PŘÍPLATEK	0	8 874	0	8 874
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem RD Červený Újezd	0	17	0	17
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem RD Červený Újezd - PŘÍPLATEK	0	412	0	412
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem Welkin development	0	34	0	34
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem RP Polička	0	10	0	10
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem RP Polička - PŘÍPLATEK	0	1 500	0	1 500
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem RP Konice	0	10	0	10
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem RP Konice - PŘÍPLATEK	0	1 500	0	1 500
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem RP Doksy	0	10	0	10
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem RP Postoloprty	0	10	0	10
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem RP Postoloprty - PŘÍPLATEK	0	25	0	25
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem RP Tuchoměřice	0	10	0	10
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem RP Tuchoměřice - PŘÍPLATEK	0	110	0	110
Podíly v ÚJ s podstatným vlivem PORTIN Invest	0	1 000	0	1 000
ř. 030 - Podíly - podstatný vliv	***103 980***	***61 479***	***40 575***	***124 884***
Podíly ostatní v Panacea Invest a.s.	300	0	0	300
Podíly ostatní v Bridgestowe Holding Limited 10/130	10 000	0	0	10 000
Podíly ostatní v EFUTURA a.s.	280	0	0	280
ř. 032 - Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	**10 580**	**0**	**0**	**10 580**

2. Pohledávky a závazky

Společnost evidovala ve sledovaném období závazky z titulu vlastních emitovaných dluhopisů s názvem „Dluhopisy ABSIS 6/24“. Ve sledovaném a předchozích obdobích společnost vykoupila část vlastních dluhopisů v nominální hodnotě 116 600 tis. Kč, o jejichž hodnotu je snížen celkový závazek z emitovaných dluhopisů, jak jsou vykázány v částce 63 400 tis Kč v rozvaze na řádku 113 – Vyměnitelné dluhopisy (63 400 = 180 000 – 116 600)

Dále, jak vyplývá z účetní závěrky, společnost evidovala k rozhodnému dni dlouhodobé pohledávky z titulu jednotlivých úvěrových smluv za níže uvedenými společnostmi:

Pohledávky z poskytnutých úvěrů a finančních výpomocí	**Počáteční zůstatek**	**Přírůstky**	**Úbytky**	**Konečný zůstatek**
Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv RP Peroutkova (rgre)	32 650	4 060	5 700	31 010
Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv RP Pražská	3 371	1 600	0	4 971
Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv RP U Stojanu	20 150	2 516	22 666	0
Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv OC Leopoldova 40-0121	300	0	0	300
Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv RP Velká Dobrá	16 980	6 670	21 550	2 100
Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv RP Lamač SK	2 000	200	0	2 200
Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv RP Horoměřice	0	123 040	81 042	41 998
Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv RP Jinočany	0	500	0	500
Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv RP Hodějovice	0	28 425	11 000	17 425
Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv RP Mohelnice (rred)	40 050	3 230	43 280	0
Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv RP Hluboká	490	29 208	23 467	6 231
Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv RP Bohumín (arm dev)	49 520	51 280	87 972	12 828
Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv RP Dolní Břežany	7 640	15 300	0	22 940
Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv RP Lišov	700	3 450	0	4 150
Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv RP Třeboň	0	29 420	6 750	22 670
Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv RP Kozomín	0	370	0	370
Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv RP Hlinsko	0	12 410	7 200	5 210
Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv RP Jičín	0	1 750	0	1 750
Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv RP Příbram	0	24 288	0	24 288
Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv RP Lipence	0	4 675	550	4 125
Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv Maso Běchovice	0	26 937	0	26 937
Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv RD Červený Újezd	0	1 056	0	1 056
Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv RP Polička	0	3 770	0	3 770
Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv RP Konice	0	2 000	0	2 000
Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv RP Tuchoměřice	0	550	0	550
Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv RP Postoloprty	0	100	0	100
Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv RP Doksy	0	100	0	100
Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv RP Poděbradská 40-0148	34 675	511	35 186	0
Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv RP Bucharova 40-0235	19 150	0	19 150	0
ř. 031 - Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	**392 309**	**409 876**	**492 576**	**309 609**
Zápůjčky a úvěry - KPD Group 40-0165	16 334	14 370	30 704	0
Zápůjčky a úvěry - EXAFIN one	0	22 000	22 000	0
Zápůjčky a úvěry - EXAFIN opf (EXFON)	0	94 200	0	94 200
Zápůjčky a úvěry - RP Unhošť (po prodeji)	0	28 455	28 455	0
Zápůjčky a úvěry - EFUTURA	718	0	718	0
Zápůjčky a úvěry - Easy Building	1 161	0	0	1 161
ř. 033 - Zápůjčky a úvěry - ostatní	**18 213**	**159 025**	**81 877**	**95 361**

Uvedené pohledávky společnost eviduje jako dlouhodobý finanční majetek, i když u některých z nich má možnost požadovat jejich splacení na výzvu. Společnost totiž nemá v úmyslu realizovat splacení před sjednanou lhůtou splatnosti. Pohledávky k rozvahovému dni z titulu výnosových úroků z poskytnutých úvěrů a finančních výpomocí

(2021: 16 015 tis. Kč, 2020: 27 547 tis. Kč) byly vesměs inkasovány do data zpracování účetní závěrky za vykazované účetní období.
Společnost v rozvaze vykazuje na řádku 125 – Jiné závazky ve výši 95 800 tis. Kč (r. 2020 – 173 600 tis. Kč) z titulu smluv o přijatých úvěrech. Závazky k rozvahovému dni z titulu nákladových úroků z přijatých úvěrů a finančních výpomocí (2021: 1 155 tis. Kč, 2020: 12 503 tis. Kč) byly vesměs uhrazeny do data zpracování účetní závěrky za rok 2021.
Společnost **neměla** ve vykazovaném období 2021 (2020) pohledávky či závazky po lhůtě splatnosti.

2.1. Údaje o pohledávkách a závazcích z titulu uplatnění zástavního a zajišťovacího práva

Pohledávky a závazky společnosti jsou zajišťovány standardními instrumenty v přiměřené míře. Riziko ztráty společnosti z realizace pohledávek proto bezprostředně nehrozí.

2.2. Závazky nesledované v účetnictví a neuvedené v rozvaze

(záruky přijaté za jiný podnik z titulu bankovního úvěru, akreditivu nebo směnečného práva, pokud není tvořena účetní rezerva)
Společnost ve sledovaném období poskytla obvyklá ručitelská prohlášení v souvislosti s úvěrovými závazky subjektů, v nichž má společnost podíl.

3. Vlastní kapitál

Hodnota vlastního kapitálu se meziročně změnila o výsledek hospodaření. Byla vyplacena dividenda ve výši 10 000 tis Kč.

4. Rezervy

(potenciální závazky, které společnosti v dohledné budoucnosti s vysokou pravděpodobností vzniknou jako výsledek minulých událostí)
Společnost vykazuje v souladu s platnou legislativou rezervu na výplatu kuponů emitovaných dluhopisů, která bude provedena v následujícím období.

5. Odložená daň z příjmu

Společnost nevykazuje odloženou daň, protože dosud nebyly důvody pro její stanovení. Obvyklými tituly pro stanovení odložené daně jsou: rozdíl mezi zůstatkovou účetní a daňovou cenou dlouhodobého majetku, rozdíl v účetních a daňových oprávkách k zásobám a pohledávkám, rozdíl mezi účetním a daňovým hodnocením rezerv, jiné přechodné rozdíly a daňová ztráta.
O odložené daňové pohledávce společnost z důvodu opatrnosti neúčtuje.

6. Ostatní provozní výnosy a náklady ***-- nevýznamné –***

7. Finanční náklady a výnosy

Účetní jednotka vykazuje finanční výsledek hospodaření tvořený především

- výnosy z titulu prodeje podílů v jiných společnostech (2021: 225 292 tis. Kč, 2020: 36 685 tis. Kč) a
- náklady vynaloženými na prodané podíly (2021: 23 846 tis. Kč, 2020: 1 704 tis. Kč),
- výnosovými úroky z poskytnutých úvěrů a finančních výpomocí (2021: 22 259 tis. Kč, 2020: 35 808 tis. Kč) a
- nákladovými úroky z přijatých úvěrů a finančních výpomocí (2021: 15 606 tis. Kč, 2020: 28 789 tis. Kč)

8. Soudní spory

Společnost v účetním období roku 2021 (2020) **nevedla** žádné soudní spory.

9. Mimořádné události ***-- nebyly --***

10. Události nastalé po rozvahovém dni

Mimo v příloze popsaných událostí nenastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky žádné významné události.
Vedení Společnosti zvážilo potenciální dopady COVID-19 na činnost a existenci Společnosti a dospělo k závěru, že v dohledné budoucnosti nebudou mít významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání Společnosti. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2021 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

Sestaveno dne:	Sestavil:	Podpis statutárního zástupce:
28.03.2022	Miroslav Rolc	Miroslav Rolc, předseda představenstva