

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

Rozvaha v plném rozsahu

ke dni **31.12.2018**
(v celých tisících Kč)

IČ
28223268

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky
ASSET CENTER a.s.

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

Na Florenci 2116/15

Praha 1

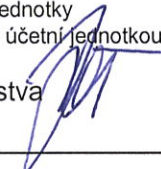
110 00

Česká republika

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Min. úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	001	20 600	-4 259	16 341	20 558
B.	Dlouhodobý majetek	003	9 870		9 870	9 830
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	9 870		9 870	9 830
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	3 675		3 675	3 675
B.II.1.1.	Pozemky	016	3 675		3 675	3 675
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedo	024	6 195		6 195	6 155
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	6 195		6 195	6 155
C.	Oběžná aktiva	037	10 730	-4 259	6 471	10 728
C.II.	Pohledávky	046	10 652	-4 259	6 393	10 655
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	10 652	-4 259	6 393	10 655
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	10 652	-4 259	6 393	10 655
C.II.2.4.3	Stát - daňové pohledávky	064	4		4	4
C.II.2.4.5	Dohadné účty aktivní	066				3
C.II.2.4.6	Jiné pohledávky	067	10 648	-4 259	6 389	10 648
C.IV.	Peněžní prostředky	071	78		78	73
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	073	78		78	73

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM	078	16 341	20 558
A.	Vlastní kapitál	079	15 813	20 217
A.I.	Základní kapitál	080	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	081	2 000	2 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	084	22 802	22 802
A.II.2.	Kapitálové fondy	086	22 802	22 802
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	087	22 802	22 802
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	095	-4 585	-4 361
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	097	-4 585	-4 361
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	099	-4 404	-224
B.+C.	Cizí zdroje	101	528	341
C.	Závazky	107	528	341
C.II.	Krátkodobé závazky	123	528	341
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	129	38	39
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	131	470	290
C.II.8.	Závazky ostatní	133	20	12
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	134	20	10
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	139		2

Pozn:

Sestaveno dne: 27.03.2019	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou Ing. Tomáš Janeček, člen představenstva 
Právní forma účetní jednotky a. s.	Předmět podnikání pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

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

Výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu

ke dni **31.12.2018**
(v celých tisících Kč)

IČ
28223268

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky
ASSET CENTER a.s.

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

Na Florenci 2116/15

Praha 1

110 00

Česká republika

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
A.	Výkonová spotřeba	03	136	214
A.3.	Služby	06	136	214
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	4 260	
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	4 260	
III.	Ostatní provozní výnosy	20		
III.3.	Jiné provozní výnosy	23		
F.	Ostatní provozní náklady	24		2
F.3.	Daně a poplatky	27		2
F.5.	Jiné provozní náklady	29		
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	-4 396	-216
K.	Ostatní finanční náklady	47	8	8
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	-8	-8
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	-4 404	-224
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	-4 404	-224
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	-4 404	-224
*	Čistý obrat za účetní období	56		

Pozn:

Sestaveno dne: 27.03.2019	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou Ing. Tomáš Janeček, člen představenstva
Právní forma účetní jednotky a. s.	Předmět podnikání pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

ASSET CENTER a.s.

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

ÚČETNÍ OBDOBÍ 1. 1. 2018 - 31. 12. 2018

OBECNÉ ÚDAJE

(1) Popis účetní jednotky

Obchodní firma: **ASSET CENTER a.s., zapsána v obchodním rejstříku Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 13780**

Zápis do obchodního rejstříku: 28. prosince 2007

Sídlo : Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha 1

Právní forma : akciová společnost

IČ : 282 23 268

Hlavní předmět činnosti: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor s poskytováním pouze základních služeb zajišťujících jejich řádný provoz

Statutární orgán - představenstvo : Ing. Tomáš Janeček – člen představenstva

Karel Slaviček – člen představenstva

- dozorčí rada : Petr Roupec – člen dozorčí rady

Akcionáři: RSJ Investments SICAV a.s.- 18 ks kmenových akcií v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000,- Kč, podíl 90%, splaceno 100%
Karel Slaviček – 2 ks kmenových akcií v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000,- Kč, podíl 10%, splaceno 100%

Dne 13.ledna 2017 byla uzavřena smlouva o převodu akcií mezi RSJ Investments SICAV a.s. (jako prodávajícím) a Karlem Slavičkem (jako kupujícím).

Základní kapitál účetní jednotky: 2.000.000,- Kč, zcela splacen

Popis organizační struktury a její zásadní změny během uplynulého účetního období:

- **představenstvo**

Dne 15. června 2017 byl z OR vymazán člen představenstva Lukáš Musil a člen představenstva Jan Vyhnálek.

Dne 15. června 2017 byl do OR zapsán člen představenstva Ing. Tomáš Janeček a člen představenstva Karel Slaviček.

V roce 2018 nebyly do OR provedeny žádné zápisy.

(2) Název a sídlo obchodní společnosti či družstva, v nichž má účetní jednotka větší než 20 % podíl na základním kapitálu

Nevyskytuje se

(3) Průměrný počet zaměstnanců během účetního období a výše osobních nákladů

Ukazatel	Celkem	z toho řídící pracovníci
Průměrný počet zaměstnanců:		
Rok 2016	0	0
Rok 2017	0	0
Rok 2018	0	0
Osobní náklady:		
Rok 2016	0	0
Rok 2017	0	0
Rok 2018	0	0

ASSET CENTER a.s.

Odměny statutárních orgánů		
Rok 2016	0	
Rok 2017	0	
Rok 2018	0	

- (4) **Výše půjček, úvěrů, poskytnutých záruk a ostatních plnění osobám spojeným, jak v peněžní, tak v naturální formě (poskytnuté účetní jednotkou)**
Nevyskytuje se.
- (5) **Ovládací smlouvy ani smlouvy o převodech zisku nebyly uzavřeny.**

INFORMACE O POUŽITÝCH ÚČETNÍCH METODÁCH, OBECNÝCH ÚČETNÍCH ZÁSADÁCH A ZPŮSOBECH OCEŇOVÁNÍ, ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ROKU 2018

(1) **Účetnictví účetní jednotky**

- Řídí se příslušnými ustanoveními zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví a Vyhlášky č. 500/2002 Sb., a dále ČÚS
- Účetní jednotka nepoužívá žádné výjimky, odchylky od standardních metod daných výše uvedenými předpisy
- Při oceňování majetku a závazků a při účtování o výsledku hospodaření bere účetní jednotka za základ:
 - * Veškeré náklady a výnosy, které se vztahují k účetnímu období bez ohledu na datum jejich placení.
 - * Rizika, ztráty a znehodnocení, které se týkají majetku a závazků a jsou účetní jednotce známy ke dni sestavení účetní závěrky.

Dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví § 1b je společnost mikro účetní jednotkou, nepřesáhla 2 z hraničních hodnot (roční obrat je nižší než 18 mil. Kč a průměrný počet zaměstnanců je nižší než 10).

Dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví § 20 nemá ÚJ povinnost ověřit účetní závěrku auditorem.

(2.1) **Způsob ocenění**

Způsoby oceňování, které účetní jednotka používala při sestavení účetní závěrky za rok 2018, jsou následující:

Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého nehmotného investičního majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Běžné opravy a údržba se účtují do nákladů.

Drobný dlouhodobý nehmotný majetek (do 60 000,- Kč) se nevykazuje v rozvaze a účtuje se při pořízení jednorázově do nákladů.

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související.

ASSET CENTER a.s.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Běžné opravy a údržba se účtují do nákladů.

Drobný dlouhodobý hmotný majetek v rozmezí od 20.000,- Kč do 40 000,- Kč se vykazuje v rozvaze v pořizovacích cenách a odepisuje se 24 měsíců rovnoměrně, jen pokud je pořízeno významné množství majetku (nad 150 tis. Kč za rok), do této výše se postupuje v této kategorii jako u ostatního majetku. Ostatní majetek (do 20.000,- Kč) se nevykazuje v rozvaze.

Pořizovací cenou je oceněn:

- Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek nakoupený.
- Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek nově zjištěný a v účetnictví dosud nezachycený (př. inventarizační přebytek).
- Dlouhodobý nehmotný majetek vytvořený vlastní činností, pokud je reprodukční pořizovací cena nižší než vlastní náklady.
- Dlouhodobý hmotný majetek bezúplatně nabytý na základě smlouvy o koupi najaté věci (finanční leasing).
- Vklad dlouhodobého nehmotného nebo hmotného majetku, s výjimkou případů, kdy vklad je oceněn podle společenské smlouvy nebo zakladatelské listiny jinak.

Vlastními náklady:

- Dlouhodobý nehmotný majetek vytvořený vlastní činností, pokud reprodukční pořizovací cena není nižší než vlastní náklady,
- Dlouhodobý hmotný majetek vytvořený vlastní činností.

Zásoby

Nakupované zásoby jsou oceněny skutečnými pořizovacími cenami, zahrnujícími fakturovanou částku a vedlejší náklady (přepravné cizí i vlastní, clo).

Nedokončená výroba se oceňuje ve vlastních nákladech, tj. v přímých nákladech.

Zboží na skladě je oceněno v pořizovacích cenách. V roce 2018 nebylo vykázáno.

Při inventarizaci (při uzavírání účetních knih) se zjišťuje též užitná hodnota zásob, která se porovnává s oceněním zásob v účetnictví. Zjistí-li se skryté přírůstky hodnoty, nezaúčtovávají se. Zjistí-li se skryté úbytky hodnoty, analyzují se, a pokud není snížení hodnoty definitivní, vytvoří se opravná položka (úč. sk. 19). Při definitivním snížení hodnoty se účtuje na vrub účtu 549 - Manka a škody.

Nevyfakturované dodávky se ocení podle uzavřené smlouvy, popř. odhadem.

Cenné papíry a majetkové účasti se ocení pořizovací cenou.

Pohledávky se účtují v nominální hodnotě, respektive v pořizovací ceně. Pochybné pohledávky se snižují pomocí opravných položek, účtovaných na vrub nákladů, na svou realizační hodnotu

Základní kapitál se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku u příslušného obchodního soudu. Účetní jednotka je povinna vytvářet rezervní fond.

Závazky a přijaté úvěry jsou vykázány v nominální hodnotě. Za krátkodobé závazky a úvěry se považuje i část dlouhodobých položek, která je splatná do jednoho roku od data účetní závěrky.

Finanční nájem se zachycuje tak, že leasingové splátky jsou účtovány pomocí časového rozlišení do nákladů. V závazcích jsou vykázány pouze splatné závazky z titulu finančního nájmu - nikoliv za celé období.

ASSET CENTER a.s.

(2.2) Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny

Reprodukční pořizovací cena odpovídá kvalifikovanému ocenění příslušného majetku v daném čase. V roce 2018 nebyly reprodukční ceny použity.

(2.3) Druhy vedlejších pořizovacích nákladů

Do pořizovací ceny zásob se zahrnují:

- přeprava
- provize
- clo
- pojistné
- skonto
- aktivace přepravného v případě vlastní dopravy

(2.4) Podstatné změny způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování proti předcházejícímu účetnímu období

Nevyskytují se

(2.5) Způsob stanovení opravných položek k majetku

Opravné položky vytvářené na vrub nákladů (bez členění daňově a nedaňově).

(2.6) Způsob sestavení odpisových plánů pro investiční majetek a použité odpisové metody při stanovení účetních odpisů

Účetní jednotka zahajuje odpisování v kalendářním měsíci (po) datu zařezání majetku do užívání.

Drobný dlouhodobý nehmotný majetek (do 60 000,- Kč) se nevykazuje v rozvaze a účtuje se při pořízení jednorázově do nákladů.

Dlouhodobý nehmotný majetek se odepisuje do nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

Dlouhodobý hmotný majetek se odepisuje do nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

Daňové odpisy jsou ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů maximální - používají se lineární

(2.7) Způsob uplatnění při přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu

Pro přepočet majetku a závazků vyjádřených v cizí měně na českou měnu je používán tento kurz:

Přepočet ke dni uskutečnění účetního případu

1) Denní kurz

Den uskutečnění účetního případu pro účely výpočtu kurzových rozdílů:

- den vystavení faktury (nebo obdobného dokladu) účetní jednotkou, uvedený na faktuře a den provedení úhrady, podle výpisu z účtu z banky,
- den přijetí faktury (nebo obdobného dokladu) účetní jednotkou a den provedení úhrady podle výpisu z účtu z banky,
- den příjmu nebo vydání hotovosti podle pokladního dokladu,

ASSET CENTER a.s.

- den provedení finanční operace (vklad nebo výběr z bankovního účtu, čerpání nebo splacení bankovního úvěru) podle výpisu z účtu z banky,
- den poskytnutí zálohy a den jejího vyúčtování, popř. vrácení,
- den vyhotovení účetního dokladu, popř. den uskutečnění účetního případu, není-li shodný se dnem vyhotovení účetního dokladu, v ostatních případech.

Přepočet ke dni sestavení účetní závěrky

Používá se výhradně:

Denní kurz (platný v den, ke kterému se sestavuje účetní závěrka)

= *Směnný kurz devizového trhu vyhlášený Českou národní bankou.*

DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKŮ A ZTRÁT

(1) **Významné položky pro hodnocení finanční, majetkové a důchodové pozice podniku a pro analýzu výkazů a tyto informace nevyplývají přímo ani nepřímo z rozvahy a výkazů zisků a ztrát**

- Společnost z důvodu malé vypovídací schopnosti neúčtuje o odložené dani.
- Realizované kompenzace: 0
- Společnost není součástí konsolidačního celku
- Účetní jednotka má uzavřené se spřízněnými osobami Smlouvu o zápůjčce. Splatnost zápůjček je do 31. 12. 2019, úrok ve výši 0% p.a.
- Na ř. 16 rozvahy jsou zachyceny pozemky v KÚ Háje.
- Na ř. 26 rozvahy jsou pořizovací výdaje k budoucím investicím.
- Na ř. 67 je zachycena pohledávka ve výši kupní ceny pozemků v KÚ Háje za prodávajícím. V roce 2014 byla podána žaloba na vrácení kupní ceny. V roce 2018 byla vytvořena opravná položka k pohledávce ve výši 40 %.
- Na řádku 87 rozvahy je zachycen dobrovolný peněžitý vklad mimo základní kapitál (Dohoda o vzájemném započtení pohledávek uzavřené dne 1.1.2017).
- Na řádku 131 rozvahy je závazek vůči akcionáři RSJ Core podfond, RSJ Investments SICAV a.s. – splatnost do 31. 12. 2019, úrok ve výši 0 % p.a.
- Na řádku 134 rozvahy je závazek vůči akcionáři Karlu Slavíčkovi – splatnost do 31.12.2019, úrok ve výši 0 % p.a.
- Účetní jednotka nemá náklady na audit ani jiné ověřovací služby.
- Na řádku 30 výkazu zisku a ztráty je zachycena opravná položka ve výši 40 % k pohledávce vykazované v rozvaze na ř. 067.

(2) **Významné události, ke kterým došlo mezi datem účetní závěrky a datem, ke kterému jsou rozvaha a výkaz zisků a ztrát schváleny k předání mimo účetní jednotku**

Nevyskytují se.

ASSET CENTER a.s.

(3) Rozpis položek

(3.1) Dlouhodobý majetek

a-b) rozpisy s uvedením pořizovací ceny a oprávek

Skupina majetku	Pořizovací cena k 31.12.			Oprávký k 31.12.		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018
Stroje, přístroje a zařízení	0	0	0	0	0	0
Nehmotný majetek	0	0	0	0	0	0
Nedokončený dl. hnotný majetek	6 128	6 155	6 195	0	0	0
Pozemky	3 675	3 675	3 675	0	0	0

c) pořizování majetku formou finančního pronájmu

Ukazatel	2016	2017	2018
1. Součet splátek nájemného za celou dobu předpokládaného pronájmu <i>Celková leasingová hodnota z aktuálních platných smluv</i>	0	0	0
2. Skutečně uhrazené splátky nájemného z finančního pronájmu ke dni účetní závěrky (i za minulá období)	0	0	0
3. Rozpis částky budoucích plateb z titulu finančního pronájmu (bod 1 mínus bod 2) podle faktické doby splatnosti:			
- splatné do jednoho roku (do 31.12.2018)	0	0	0
- splatné po jednom roce	0	0	0

d) Přehled o přírůstcích a úbytcích majetku (v tisících Kč) - pořizovací cena

Majetek	Počáteční stav k 1.1.2018	Přírůstky		Úbytky		Konečný stav k 31.12.2018
		Nákup	Aktivace a ostatní	Prodej	Vyřazení a ostatní	
Stroje, přístroje a zařízení	0	0	0	0	0	0
Nehmotný majetek	0	0	0	0	0	0
Nedokončený dl. hnotný majetek	6 155	40	0	0	0	6 195
Pozemky	3 675	0	0	0	0	3 675

ASSET CENTER a.s.

- e) Rozpis hmotného majetku, který je zatížen zástavním právem, popř. u nemovitostí věcným břemenem
Nevyskytuje se
- f) Přehled o majetku, jehož tržní ocenění je výrazně vyšší než jeho ocenění v účetnictví
Nevyskytuje se
- g) Přehled finančního majetku
Nevyskytuje se

(3.2) Zásoby

Nevyskytují se.

(3.3) Pohledávky

a) Pohledávky za odběrateli podle lhůt splatnosti

Pohledávky - po splatnosti	2016	2017	2018
C e l k e m	0	0	0
Z toho:			
- do 90 dnů po splatnosti	0	0	0
- nad jeden rok po splatnosti	0	0	0

b) Pohledávky k podnikům ve skupině

Nevyskytuje se

c) Pohledávky kryté podle zástavního práva nebo jištěné jiným způsobem

Nevyskytuje se

d) Pohledávky v cizí měně k 31.12.

Nevyskytují se

(3.4) Opravné položky

Vyjadřují přechodné snížení hodnoty aktiv a jsou vytvořeny k pohledávkám s problematickou možností nebo reálností vymáhání.

V roce 2018 byla vytvořena opravná položka k pohledávce ve výši kupní ceny pozemků v KÚ Háje za prodávajícím ve výši 40 % tj. ve výši 4 259 tis. Kč

(3.5) Ostatní aktiva

Ostatní aktiva vyjadřují časové rozlišení nákladů, jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně přísluší.

ASSET CENTER a.s.

(3.6) Vlastní kapitál

a) Popis změn vlastního kapitálu v průběhu účetního období

položka	Základní kapitál	Rezervní fond	Ostatní fondy a HV	Vlastní kapitál
K 1.1.2016	2 000	0	-4178	-2 179
Zvýšení	0	0	0	0
Snížení	0	0	-182	-182
K 1.1.2017	2 000	0	-4 360	-2 360
Zvýšení	0	0	22 802	22 802
Snížení	0	0	-224	-224
Korekce	0	0	-1	-1
K 1.1.2018	2 000	0	18 217	20 217
Zvýšení	0	0	0	0
Snížení	0	0	-4 404	-4 404
Korekce			0	-0
K 31.12.2018	2 000	0	13 813	15 813

Na základě valné hromady společnosti bylo schváleno následující rozdělení hospodářského výsledku za rok 2017:

Ztráta roku 2017 byla převedena na účet neuhrazených ztrát.

c) Základní kapitál

Akcionář	Akcie kmenové	Počet	Nominální výše	Podíl	Nesplacená Část
RSJ Investments SICAV a.s.	na majitele v listinné podobě	18	100 tis. Kč	90%	0
Karel Slavíček	a majirele v listinné podobě	2	100 tis. Kč	10%	
C e l k e m	C e l k e m	20		100%	0

(3.7) Závazky

a) Souhrnná výše závazků dle lhůt splatnosti

Závazky po splatnosti	2016	2017	2018
C e l k e m	0	0	0
Z toho			
- do 90dnů po splatnosti	0	0	0

b) Závazky kryté podle zástavního práva, nevyúčtované v účetnictví a neuvedené v rozvaze
Nevyskytují se

ASSET CENTER a.s.

c) Bankovní úvěry a výpomoci
Nevyskytují se

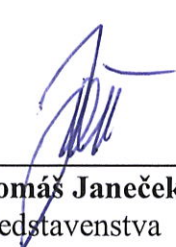
(3.8) Jednotlivé zákonné a ostatní (účetní) rezervy
Společnost netvoří rezervy.

(3.9) Ostatní pasiva
Nevyskytují se.

(3.10) Výnosy z běžné činnosti
Společnost v účetním období nevyvíjela žádnou činnost.

(3.11) Celkové výdaje vynaložené za účetní období na výzkum a vývoj
Nevyskytují se.

V Praze dne 27. března 2019



Ing. Tomáš Janeček
člen představenstva