



## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

určená akcionářům společnosti  
DOMOPLAN a.s.

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti

**DOMOPLAN a.s.**

se sídlem

třída Kpt. Jaroše 1936/19, Černá Pole, 602 00 Brno; IČO: 051 01 077

společnost zapsaná do obchodního rejstříku vedeným u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 7544  
(dále též Společnost)

kteřá se skládá z rozvahy k 31.12.2022, výkazu zisku a ztráty za období od 1.1.2022 do 31.12.2022 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých významných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti DOMOPLAN a.s. jsou uvedeny v části 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti DOMOPLAN a.s. k 31.12.2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího za období od 1.1.2022 do 31.12.2022 v souladu s českými účetními předpisy.

### Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky (KA ČR) 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 účetní závěrky. 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.

### Jiné skutečnosti

Auditem účetní závěrky společnosti jsme byli pověřeni poprvé za rok 2022. Srovnatelné údaje uvedené v této účetní závěrce za předchozí období (rok 2021) nebyly auditované.

### Ostatní informace

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení,

V4 Audit s.r.o.

tel.: +420 596 785 668  
e-mail: info@v4audit.cz  
Jurečkova 643/20  
702 00 Moravská Ostrava

tel.: +420 225 092 935  
e-mail: info@v4audit.cz  
Radlická 714/113A  
158 00 Praha 5



zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, 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 způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, 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 jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

#### **Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku**

Statutární orgán 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 statutární orgán Společnosti povinen 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 statutární orgán plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

#### **Odpovědnost auditora**

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka 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 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 naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší 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, 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, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol statutárním orgánem Společnosti.

- 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 vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem Společnosti a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. 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 účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- 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.

Naší povinností je informovat statutární orgán a správní radu 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 Ostravě dne 22. září 2023

**V4 Audit, s.r.o.**  
Jurečkova 643/20  
Moravská Ostrava  
702 00 Ostrava  
oprávnění KA ČR č. 064

**Ing. Michal Groborz**  
pověřený a odpovědný auditor  
oprávnění KA ČR č. 2101



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

**ROZVAHA**  
**v plném rozsahu**

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

DOMOPLAN a.s.

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

**ke dni 31.12.2022**  
(v celých tisících Kč)

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

třída Kpt. Jaroše 1936/19  
Brno  
602 00

1 x příslušnému finančnímu  
úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2022		05101077

Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	335 331	15 797	319 534	115 551
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2				
B.	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	34 198	15 797	18 401	16 937
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek Součet I.1. až I.5.	4	383	383		
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	5				
B.I.2.	Ocenitelná práva	6				
B.I.2.1.	Software	7				
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	8				
B.I.3.	Goodwill	9				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10	383	383		
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dl. nehmotný majetek a nedokončený dl. nehmotný majetek	11				
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek Součet II.1. až II.5.	14	24 633	15 414	9 219	10 930
B.II.1.	Pozemky a stavby	15				505
B.II.1.1.	Pozemky	16				505
B.II.1.2.	Stavby	17				
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	10 733	5 320	5 413	10 425
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	19				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20	13 900	10 094	3 806	
B.II.4.1.	Pěstíelské celky trvalých porostů	21				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	22	13 900	10 094	3 806	
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23				
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek a nedokončený dl. hmotný majetek	24				
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25				
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek Součet III.1. až III.7.	27	9 182		9 182	6 007
B.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	28	158		158	6
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	29	78		78	1 707
B.III.3.	Podíly – podstatný vliv	30	66		66	66



Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry – podstatný vliv	31				1 419
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	32				
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry – ostatní	33	8 880		8 880	2 809
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	34				
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	35				
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	36				
C.	Oběžná aktiva                      Součet C.I. až C.IV.	37	249 236		249 236	97 642
C.I.	Zásoby                                      Součet I.1. až I.5.	38	18 261		18 261	4 841
C.I.1.	Materiál	39	9 591		9 591	
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	40	8 595		8 595	4 841
C.I.3.	Výrobky a zboží	41				
C.I.3.1.	Výrobky	42				
C.I.3.2.	Zboží	43				
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	44	75		75	
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	45				
C.II.	Pohledávky                                      Součet II.1. až II.3.	46	212 508		212 508	67 606
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47	29 957		29 957	8 437
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	48	23 000		23 000	
C.II.1.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	49	6 837		6 837	
C.II.1.3.	Pohledávky – podstatný vliv	50				
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	51				
C.II.1.5.	Pohledávky – ostatní	52	120		120	8 437
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	53				
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54				
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	55				
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	56	120		120	8 437
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	182 551		182 551	59 169
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	117 549		117 549	17 198
C.II.2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	59	997		997	
C.II.2.3.	Pohledávky – podstatný vliv	60	1 551		1 551	
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	61	62 454		62 454	41 971
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	62				36 167
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63				
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	64	14 237		14 237	1 938
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	26 423		26 423	3 084
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	66	972		972	2
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	67	20 822		20 822	780
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv	144				



Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.II.3.1.	Náklady příštích období	145				
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštích období	146				
C.II.3.3.	Příjmy příštích období	147				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek Součet III.1. až III.2.	68				
C.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	69				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	70				
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	18 467		18 467	25 195
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	812		812	3 525
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	17 655		17 655	21 670
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1. až D.3.	74	51 897		51 897	972
D.1.	Náklady příštích období	75	3 626		3 626	972
D.2.	Komplexní náklady příštích období	76				
D.3.	Příjmy příštích období	77	48 271		48 271	



Označení	PASIVA		čís. řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b		c	5	6
	PASIVA CELKEM	Součet A. až D.	78	319 534	115 551
A.	Vlastní kapitál	Součet A.I. až A.VI.	79	55 942	33 948
A.I.	Základní kapitál	Součet I.1. až I.3.	80	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál		81	2 000	2 000
A.I.2.	Vlastní podíly (-)		82		
A.I.3.	Změny základního kapitálu		83		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	Součet II.1. až II.2.	84		
A.II.1.	Ážio		85		
A.II.2.	Kapitálové fondy		86		
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy		87		
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)		88		
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		89		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)		90		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		91		
A.III.	Fondy ze zisku	Součet III.1. až III.2.	92		
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy		93		
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy		94		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	Součet IV.1. až IV.2.	95	9 948	4 038
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)		96	9 948	4 038
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		98		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)		99	43 994	27 910
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)		100		
B. + C.	Cizí zdroje	Součet B. + C.	101	183 980	79 552
B.	Rezervy	Součet B.1. až B.4.	102		
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky		103		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů		104		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		105		
B.4.	Ostatní rezervy		106		



Označení	PASIVA		čís. řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b		c	5	6
C.	Závazky	Součet C.I. až C.III.	107	183 980	79 552
C.I.	Dlouhodobé závazky	Součet I.1. až I.9.	108	41 410	12 135
C.I.1.	Vydané dluhopisy		109	33 000	10 024
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		110		10 024
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy		111	33 000	
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím		112	3 675	2 111
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy		113		
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů		114	2 029	
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě		115		
C.I.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba		116		
C.I.7.	Závazky – podstatný vliv		117		
C.I.8.	Odložený daňový závazek		118		
C.I.9.	Závazky – ostatní		119	2 706	
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům		120		
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní		121		
C.I.9.3.	Jiné závazky		122	2 706	
C.II.	Krátkodobé závazky	Součet II.1. až II.8.	123	142 570	67 417
C.II.1.	Vydané dluhopisy		124	30 914	
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		125		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy		126	30 914	
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím		127		
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy		128		
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů		129	50 403	6 963
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě		130		
C.II.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba		131	37 348	
C.II.7.	Závazky – podstatný vliv		132		
C.II.8.	Závazky ostatní		133	23 905	60 454
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům		134		7 935
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci		135		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům		136	120	100
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		137	47	36
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace		138	6 254	7 072
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní		139	100	171
C.II.8.7.	Jiné závazky		140	17 384	45 140





Označení a	PASIVA b	čís. řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
C.III.	Časové rozlišení pasiv Součet III.1. až III.2.	148		
C.III.1.	Výdaje příštích období	149		
C.III.2.	Výnosy příštích období	150		
D.	Časové rozlišení pasiv Součet D.1. až D.2.	141	79 612	2 051
D.1.	Výdaje příštích období	142	27 662	1 857
D.2.	Výnosy příštích období	143	51 950	194

Sestaveno dne: 14.09.2023		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky a.s.	Předmět podnikání Developerská činnost	Pozn.:



Výkaz zisku a ztráty ve druhovém členění podle Přílohy č. 2 vyhlášky č. 500/2002 Sb.

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

1 x příslušnému finančnímu úřadu

### VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni **31.12.2022**  
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2022		05101077

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

DOMOPLAN a.s.

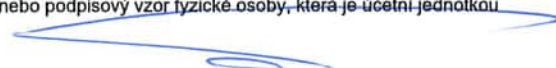
Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání, liší-li se od bydliště

třída Kpt. Jaroše 1936/19  
Brno  
602 00

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	290 236	141 285
II.	Tržby za prodej zboží	2	8 490	
A.	Výkonová spotřeba	Součet A.1. až A.3. 3	242 611	102 264
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4	8 488	
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	1 390	1 081
A. 3.	Služby	6	232 733	101 183
B.	Změna stavu zásob vlastních činností (+/-)	7	-8 158	-4 841
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady	Součet D.1. až D.2. 9	2 663	1 909
D. 1.	Mzdové náklady	10	2 087	1 519
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	576	390
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	576	390
D. 2.2.	Ostatní náklady	13		
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	Součet E.1. až E.3. 14	5 860	8 192
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	5 860	8 192
E. 1.1.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16	5 860	8 192
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	Součet III.1. až III.3. 20	11 625	8 871
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	5 187	8 746
III. 2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	6 438	125
F.	Ostatní provozní náklady	Součet F.1. až F.5. 24	9 824	3 837
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	2 748	3 102
F. 2.	Prodaný materiál	26		
F. 3.	Daně a poplatky	27	89	48
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		145
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	6 987	542
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F. 30	57 551	38 795



Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly Součet IV.1. až IV.2.	31	694	2 262
IV. 1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	32	694	2 262
IV. 2.	Ostatní výnosy z podílů	33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku Součet V.1. až V.2.	35		
V. 1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku – ovládaná nebo ovládající osoba	36		
V. 2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38	36	2 636
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy Součet VI.1. až VI.2.	39	1 350	3 017
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40	521	3 017
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	829	
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady Součet J.1. až J.2.	43	5 029	5 752
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	44	534	5 652
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	4 495	100
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	128	41
K.	Ostatní finanční náklady	47	293	286
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	-3 186	-3 354
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) * (ř. 30) + * (ř. 48)	49	54 365	35 441
L.	Daň z příjmů Součet L.1. až L.2.	50	10 371	7 531
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51	10 371	7 531
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ** (ř. 49) - L.	53	43 994	27 910
M.	Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** (ř. 53) - M.	55	43 994	27 910
*	Čistý obrát za účetní období I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	312 523	155 476

Sestaveno dne: 14.09.2023		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky a.s.	Předmět podnikání Developerská činnost	



**DOMOPLAN a.s.**

**IČ: 051 01 077**

**Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2022**



## Obsah

1.	POPIS SPOLEČNOSTI .....	2
2.	ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....	2
3.	OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY .....	2
a)	Dlouhodobý nehmotný majetek.....	2
b)	Dlouhodobý hmotný majetek.....	3
c)	Finanční majetek.....	3
d)	Peněžní prostředky .....	3
e)	Pohledávky .....	4
f)	Vlastní kapitál.....	4
g)	Cizí zdroje.....	4
h)	Devizové operace.....	4
i)	Použití odhadů .....	4
j)	Účtování výnosů a nákladů.....	4
k)	Daň z příjmů .....	4
l)	Následné události .....	4
4.	DLOUHODOBÝ MAJETEK.....	5
a)	Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč).....	5
b)	Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč) .....	5
c)	Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč) .....	6
5.	Zásoby .....	6
6.	POHLEDÁVKY .....	6
7.	KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK A PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY .....	7
8.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV .....	7
9.	VLASTNÍ KAPITÁL .....	7
10.	DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY .....	7
11.	KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY .....	7
12.	ZÁVAZKY K ÚVĚROVÝM INSTITUCÍM.....	8
13.	DAŇ Z PŘÍJMU.....	8
14.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ Pasiv .....	8
15.	VÝNOSY .....	9
16.	INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI.....	9
17.	VÝZNAMNÉ POLOŽKY Z VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY.....	9
18.	PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI .....	10
19.	VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI .....	10



## 1. POPIS SPOLEČNOSTI

DOMOPLAN, a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která sídlí v Brně, třída Kpt. Jaroše 1936/19, Černá Pole, 602 00, Česká republika, identifikační číslo 051 01 077. Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku Krajského soudu v Brně pod spisovou značkou 7544, oddíl B dne 23.5.2016. Společnost byla založena za účelem Projektová činnost ve výstavbě a Provádění staveb, jejich změn a odstraňování.

Hlavním předmětem její činnosti je development.

V roce 2022 nebyly provedeny žádné významné změny v zápisu do obchodního rejstříku.

Základní kapitál společnosti je 2 mil. Kč.

Jediný akcionář:

FIPOX a.s., IČ: 109 58 479

třída Kpt. Jaroše 1936/19, Černá Pole, 602 00 Brno

Statutární orgán:

člen správní rady: PhDr. TOMÁŠ VAVŘÍK

Změny v obchodním rejstříku v roce 2022:

Změna v osobě jediného akcionáře

Původní akcionář:

PhDr. TOMÁŠ VAVŘÍK, do 25.3.2022

## 2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená individuální účetní závěrka (*nekonsolidovaná*) byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o účetnictví“) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2022 a 2021 (dále jen „prováděcí vyhláška k zákonu o účetnictví“)

## 3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY

Způsoby oceňování, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2022 a 2021 jsou následující:

### a) Dlouhodobý nehmotný majetek

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

Dlouhodobý nehmotný majetek vyrobený ve společnosti se oceňuje vlastními náklady, které zahrnují přímé materiálové a mzdové náklady a výrobní režijní náklady.

Dlouhodobý nehmotný majetek nad 60 tis. Kč v roce 2022 a 2021 je odepisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Drobný dlouhodobý nehmotný majetek nad 20 tis. Kč je účtován při pořízení, resp. při jeho zařazení do používání přímo do nákladů a je evidován v operativní evidenci.

Odpisy

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého nehmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti. Předpokládaná životnost je stanovena takto:



	Počet let (od-do)
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	-
Software	3-6
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	3-6

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

#### b) Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení, náklady na dopravu a další náklady s pořízením související.

Dlouhodobý hmotný majetek nad 80 tis. Kč v roce 2022, 2021 a 2020 nad 40 tis. Kč se odepisuje do nákladů po dobu ekonomické životnosti. Drobný dlouhodobý majetek nad 20 tis. Kč je účtován při pořízení, resp. při jeho zařazení do používání přímo do nákladů a je evidován v operativní evidenci.

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

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku v pronájmu v příslušném roce je odepisován jako soubor technického zhodnocení – movitých věcí.

#### Odpisy

Odpisy (zrychlené i rovnoměrné) jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého hmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti a předpokládané zbytkové hodnoty majetku. Odpisový plán je stanovený pro každou položku majetku individuálně. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let (od-do)
Movité věci	5-10
Dospělá zvířata	5

#### c) Finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek tvoří cenné papíry k obchodování, ostatní krátkodobé cenné papíry a podíly, u nichž zpravidla v okamžiku pořízení není znám záměr účetní jednotky.

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména majetkové účasti a poskytnuté půjčky.

Cenné papíry k obchodování jsou cenné papíry držené za účelem provádění transakcí na finančním trhu s cílem dosahovat zisk z cenových rozdílů v krátkodobém, maximálně ročním horizontu.

Podíly a cenné papíry se oceňují pořizovacími cenami, které zahrnují cenu pořízení a přímé náklady s pořízením související, např. poplatky a provize makléřům a burzám. Půjčky jsou oceněny nominální hodnotou vč. naběhlého úroku.

K 31. 12. se jednotlivé složky finančního majetku přeceňují níže uvedeným způsobem:

- Cenné papíry k obchodování reálnou hodnotou, změna reálné hodnoty se účtuje do nákladů nebo do výnosů.
- Majetkové účasti představující účast v ovládané osobě nebo v osobě pod podstatným vlivem se oceňují pořizovací cenou.
- Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého finančního majetku, rozdíl se považuje za dočasné snížení hodnoty a je zaúčtován jako opravná položka.

#### d) Peněžní prostředky

Peněžní prostředky tvoří peníze v hotovosti a na bankovních účtech.



**e) Pohledávky**

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou. Nakoupené pohledávky se oceňují pořizovací cenou. Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na jejich realizační hodnotu, a to na základě individuálního posouzení jednotlivých dlužníků a věkové struktury pohledávek.

Dohadné účty aktivní se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů.

Pohledávky i dohadné účty aktivní se rozdělují na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců), s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

**f) Vlastní kapitál**

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku krajského soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změny základního kapitálu.

**g) Cizí zdroje**

Společnost vytváří zákonné rezervy ve smyslu zákona o rezervách a rezervy na ztráty a rizika v případech, kdy lze s vysokou mírou pravděpodobnosti stanovit titul, výši a termín plnění při dodržení věcné a časové souvislosti.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky k úvěrovým institucím a dluhopisy se vykazují ve jmenovité hodnotě. Za dlouhodobé závazky k úvěrovým institucím se považuje i část krátkodobých závazků k úvěrovým institucím, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne.

Úroky ze závazků k úvěrovým institucím, ostatních finančních výpomocí a dluhopisů, pokud se jejich splatnost nepředpokládá do 12 měsíců od data rozvahy, jsou vykazovány jako dlouhodobé závazky.

Dohadné účty pasivní jsou oceňovány na základě odborných odhadů a propočtů. Rozdělují se na krátkodobé a dlouhodobé.

**h) Devizové operace**

Majetek a závazky pořízené v cizí měně se oceňují v českých korunách denním kurzem z aktuálního dne a k rozvahovému dni byly položky peněžité povahy oceněny kurzem platným k 31. 12. vyhlášeným Českou národní bankou.

Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku.

**i) Použití odhadů**

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

**j) Účtování výnosů a nákladů**

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

O zisku vyplývajícím z dlouhodobých obchodních smluv se účtuje až v okamžiku dokončení a vyfakturování zakázky a způsobem stanoveným v uzavřené smlouvě.

**k) Daň z příjmů**

Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje) a slevy na dani z příjmů.

Odložená daňová povinnost odráží daňový dopad přechodných rozdílů mezi zůstatkovými hodnotami aktiv a pasiv z hlediska účetnictví a stanovení základu daně z příjmu s přihlédnutím k období realizace.

V případě, že účetní závěrka předchází konečnému výpočtu daně z příjmů, vytváří účetní jednotka rezervu na daň z příjmů.

**l) Následné události**

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.





V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

#### 4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

##### a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

###### POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Převody	Konečný zůstatek
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	383	0	0	0	383
Celkem 2022	383	0	0	0	383
Celkem 2021	383	0	0	0	383

##### b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

###### POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	505	0	505	0	0
Stavby	0	0	0	0	0
Hmotné movité věci a jejich soubory (TZ na pronajatém majetku)	6 755	5 376	1 398	0	10 733
Dospělá zvířata a jejich skupiny	14 997	1 521	2 617	0	13 901
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Celkem 2022	22 257	6 897	4 520	0	24 634
Celkem 2021	27 183	4 990	9 916	0	22 257

Pozn.: K 31.12.2021 byly v rozvaze evidovány dohromady hmotné movité věci a jejich soubory a dospělá zvířata a jejich skupiny. V tabulkách jsou uvedeny počáteční stavy dle správné skupiny.

###### OPRAVNÉ POLOŽKY A OPRAVKY k majetku

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Úbytky	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky
Pozemky	0	0	0	0	0	0
Stavby	0	0	0	0	0	0
Hmotné movité věci a jejich soubory (TZ na pronajatém majetku)	3 169	3 549	1 398	0	5 320	0
Dospělá zvířata a jejich skupiny	8 158	4 553	2 617	0	10 094	0
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0	0	0
Ocenitelná práva	0	0	0	0	0	0
Ostatní ocenitelná práva	383	0	0	0	383	0
Celkem 2022	11 710	8 102	4 015	0	15 797	0
Celkem 2021	10 331	11 295	9 916	0	11 710	0



Omezení nakládání s dlouhodobým majetkem: není.

Smlouvy o zřízení zástavního práva: nejsou.

### c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Přehled o pohybu dlouhodobého finančního majetku:

	Zůstatek k 31. 12. 2021	Přírůstky	Úbytky	Přecenění	Zůstatek k 31. 12. 2022
Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	6	158	6	0	158
Podíly – podstatný vliv	66	0	0	0	66
Opravná položka k obchodním podílům	0	0	0	0	0
Půjčky	5 935	7 980	4 957		8 958
<b>Celkem</b>	<b>6 007</b>	<b>8 318</b>	<b>4 963</b>		<b>9 182</b>

Pozn.: V součtu zápůjček jsou započítány i dlouhodobé úroky.

### Ovládané osoby k 31. 12. 2022 (v tis. Kč):

Název i a právní forma společnosti	Podíl v %	Hodnota akcií/podílu (se zohledněním OP k podílu)	Vlastní kapitál	Zisk/ztráta běžného roku
Sídlo společnosti				
DOMOPLAN – investiční 8, s.r.o., IČ: 10880879, třída Kpt. Jaroše 1936/19, 60200 Brno	100	0	-146	-140
DOMOPLAN – investiční 14 s.r.o., IČ: 17613221, Příční 120/12, 602 00 Brno	100	20	174	154
DOMOPLAN-PAG d.o.o., OIB: 31626486021, Ulica kneza Branimira 2, Novalja, Chorvatsko	100	69	-80	-144
DOMOPLAN RE d.o.o., OIB: 21275834956, Ulica kneza Branimira 2, Novalja, Chorvatsko	100	69	92	-870

Pozn. Hodnoty podílů na společnostech v Chorvatsku jsou počítány kurzem vyhlášeným ČNB ke dni úhrad základního kapitálu. Hodnoty vlastního kapitálu a ztrát ze společností v Chorvatsku jsou uvedeny po přepočtu kurzem k 31.12.2022 vyhlášeného ČNB.

## 5. ZÁSoby

Společnost eviduje zásoby materiálu ve výši 9 591 tis. Kč (k 31.12.2021 ve výši 0 Kč) - nespotřebovaný hutní materiál pro stavby, dále mladá zvířata ve výši 75 tis. Kč (k 31.12.2021 ve výši 0 Kč) a nedokončenou výrobu na zakázkách ve výši 8 595 tis. Kč (k 31.12.2021 4 841 tis. Kč).

## 6. POHLEDÁVKY

Společnost eviduje pohledávky s dobou splatnosti delší než 5 let ve výši 3 961 tis. Kč skládající se z dlouhodobých poskytnutých zápůjček a úvěrů z nich plynoucích.

K 31.12.2022 eviduje krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů ve výši 117 549 tis. Kč (k 31.12.2021 17 198 tis. Kč), z toho 117 478 tis. Kč pohledávky za spřízněnými stranami. Dále k 31.12.2022 eviduje společnost dlouhodobé pohledávky z obchodních vztahů ve výši 22 999 tis. Kč, a to všechny za spřízněnými stranami (k 31.12.2021 ve výši 0 Kč).

Dlouhodobé pohledávky za spřízněnými stranami v detailu (viz bod 16).



Jiné pohledávky dlouhodobé ve výši 120 tis. viz bod 16 (k 31.12.2021 8 437 tis. Kč – jednalo se o pohledávku za koupí obchodního podílu – uhrazeno v roce 2022 a postoupenou pohledávku ve výši 6 837 tis. Kč, která byla dále postoupena za společníkem společnosti a přeúčtována na pohledávku za ovládanou osobou).

Krátkodobé pohledávky z titulu poskytnutých záloh k 31. 12. 2022 činily 26 423 tis. Kč (k 31.12.2021 3 084 tis. Kč), budou v roce 2023 dorovnány.

Daňové pohledávky vykazuje ve výši 14 237 tis. Kč (k 31.12.2021 1 938 tis. Kč) především z titulu přeplatku na dani z přidané hodnoty).

Jiné pohledávky krátkodobé tvoří zejména krátkodobé poskytnuté zápůjčky, které byly takřka celé společnosti navraceny v průběhu roku 2023 (před podáním daňového přiznání).

Dohadné účty aktivní tvoří zejména dohad na služby k neobdrženým dokladům vtažujícím se nákladově do roku 2022.

Opravné položky k pohledávkám nebyly tvořeny.

## 7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK A PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

K 31. 12. 2022 byly peněžní prostředky v hotovosti v hodnotě 812 tis. Kč (k 31. 12. 2021 3 525 tis. Kč). Peněžní prostředky vedené na bankovních účtech 17 655 tis. Kč (k 31.12.2021 21 670 tis. Kč).

## 8. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV

Náklady příštích období ve výši 3 626 tis. Kč (k 31.12.2021 972 tis. Kč) zahrnují především náklady na činnosti, které budou předmětem výnosové fakturace v následujícím období a pojištění podnikatelských rizik a nemovitostí a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

Příjmy příštích období ve výši 48 270 tis. Kč (k 31.12.2021 0 tis. Kč) zahrnují zejména lednové fakturace za období roku 2022.

## 9. VLASTNÍ KAPITÁL

V roce 2022 proběhlo na základě rozhodnutí valné hromady společnosti přeúčtování výsledku hospodaření za rok 2021 ve výši 27 910 tis. Kč do nerozděleného zisku minulých let. V průběhu roku došlo k vyplacení podílu na zisku akcionáři na základě rozhodnutí jediného akcionáře v působení valné hromady ve výši 22 mil Kč.

## 10. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost neeviduje závazky k rozvahovému dni s dobou splatnosti delší než 5 let.

K 31.12.2022 eviduje společnost dlouhodobé závazky z obchodních vztahů ve výši 2 029 tis. Kč (k 31.12.2021 0 tis. Kč). Závazky za spřízněnými stranami v detailu (viz bod 16).

Společnost eviduje Jiné dlouhodobé závazky ve výši 2 706 tis. Kč (k 31.12.2021 ve výši 0 tis. Kč) z titulu přijaté zápůjčky od nespřízněné osoby.

Společnost eviduje Závazky k úvěrovým institucím ke 31.12.2022 z titulu splátkových úvěrových závazků od leasingových společností na základě uzavřených smluv na profinancování pořízení osobních automobilů splatných v následujících letech: ve výši 3 675 tis. Kč, (k 31.12.2021 to bylo ve výši 2 111 tis. Kč) a to vč. splátek splatných v průběhu roku 2023 zhruba ve výši 945 tis. Kč.

Společnost dále eviduje dlouhodobé závazky k 31. 12.2022 ve výši 33 mil Kč tvořených vydanými dluhopisy se splatností nad 1 rok. (nevyplacené úroky za část roku 2022 z těchto dluhopisů jsou evidovány na krátkodobých závazcích)

## 11. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

K 31.12.2022 eviduje společnost krátkodobé závazky z obchodních vztahů ve výši 50 403 tis. Kč (k 31.12.2021 6 963 tis. Kč). Závazky za spřízněnými stranami v detailu (viz bod 16).

K 31.12.2022 eviduje společnost Závazky za ovládanou osobou ve výši 37 348 tis. Kč (k 31.12.2021 0 Kč), viz detail v bodě 16).



Společnost dále eviduje krátkodobé závazky k 31. 12.2022 ve výši 30 914 tis. Kč tvořených vydanými dluhopisy splatnými v roce 2023 (včetně nevyplacených úroků za část roku).

Dále společnost eviduje Jiné závazky ve výši 17 384 tis. Kč převážně z titulu přijatých zápůjček a úroků od třetích osob (k 31.12.2021 45 140 tis. Kč).

## 12. ZÁVAZKY K ÚVĚROVÝM INSTITUCÍM

Závazky vůči úvěrovým institucím (viz body 10 a 11).

Náklady na úroky vztahující se k závazkům k úvěrovým institucím za rok 2022 činily 142 tis. Kč (v roce 2021 100 tis. Kč).

Společnost neeviduje závazky k úvěrovým institucím z titulu bankovních úvěrů.

## 13. DAŇ Z PŘÍJMU

Výpočet efektivní daňové sazby za rok 2022 a 2021 (v tis. Kč):

	2022	2021
Zisk před zdaněním	54 365	35 441
Daň z příjmů splatná	10 371	7 531
Daň z příjmů odložená	0	0
Efektivní daňová sazba (%) *)	19,08	21,25

\*) Efektivní daňová sazba představuje podíl součtu daně z příjmu splatné a odložené a zisku před zdaněním

Společnost vyčíslila odloženou daň následovně (v tis. Kč):

Položky odložené daně	2022		2021	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	0	0	0	0
Ostatní přechodné rozdíly:	0	0	0	0
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Společnost zaúčtovala k 31. 12. 2022 odložený daňový závazek ve výši 0 tis. Kč (k 31. 12. 2021 odložený daňový závazek 0 tis. Kč).

## 14. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV

Výnosy příštích období ve výši 51 950 tis. Kč (k 31.12.2021 194 tis. Kč) zahrnují především služby fakturované dopředu vztahující se k realizaci jednotlivých developerských projektů, které společnost obhospodařuje. Budou účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší.

Výdaje příštích období ve výši 27 662 tis. Kč (k 31.12.2021 1 857 tis. Kč) zahrnují zejména náklady na stavební činnost a ostatní realizační služby vztahující se k projektům spadajících nákladově do roku 2022 a které byly dodavatelem vyfakturovány až v roce 2023.



**15. VÝNOSY**

Rozpis tržeb společnosti (v tis. Kč):

Rok	2022	2021
Tržby za vlastní výkony a zboží	298 726	141 284
Jiné provozní výnosy	11 625	8 871
Finanční výnosy	2 140	5 320
<b>Tržby celkem</b>	<b>312 491</b>	<b>155 475</b>

**16. INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI**

V roce 2022 poskytli člen řídicího orgánu společnosti úročené zápůjčky (v roce 2021 zápůjčku neposkytl, jen mu byly vypláceny úroky z dříve poskytnutých zápůjček).

Společnost za ním eviduje k 31.12.2022 krátkodobý závazek z přijaté zápůjčky (vč. úroků) ve výši 12 122 tis. Kč (k 31.12.2021 7 935 tis. Kč).

Dále pak za ním eviduje krátkodobou pohledávku (vč. úroků) ve výši 4 532 tis. Kč (k 31.12.2021 ve výši 36 167 tis. Kč).

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů za spřízněnými stranami činily k 31.12.2022 117 478 tis. Kč (k 31.12.2021 15 130 tis. Kč).

Dlouhodobé pohledávky z obchodních vztahů za spřízněnými stranami činily k 31.12.2022 22 999 tis. Kč (k 31.12.2021 1 966 tis. Kč, v roce 2021 nebyly propsány do rozvahy jako dlouhodobé).

Krátkodobé a dlouhodobé pohledávky z titulu zápůjček za podniky (vč. úroků) ve skupině činily k 31.12.2022 23 374 tis. Kč (k 31.12.2021 6 581 tis. Kč).

Zápůjčky dlouhodobé (vč. úroků) – ve výši 4 547 tis. Kč

Zápůjčky krátkodobé (vč. úroků) – ve výši 18 827 tis. Kč

Krátkodobé závazky z obchodních vztahů za spřízněnými stranami činily k 31.12.2022 35 646 tis. Kč (k 31.12.2021 765 tis. Kč).

Dlouhodobé závazky z obchodních vztahů za spřízněnými stranami činily k 31.12.2022 0 tis. Kč (k 31.12.2021 0 tis. Kč).

Krátkodobé závazky z titulu zápůjček (vč. úroků) za podniky ve skupině činily k 31.12.2022 25 205 tis. Kč (k 31.12.2021 36 167 tis. Kč).

Zápůjčka krátkodobá (vč. úroků) – ve výši 25 205 tis. Kč.

**17. VÝZNAMNÉ POLOŽKY Z VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY**

	2022	2021
Tržby z prodeje výroků a služeb	290 236	141 285
Tržby za prodej zboží	8 490	0
Služby	232 759	101 183
Náklady vynaložené na prodané zboží	8 488	0
Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	5 187	8 746
Jiné provozní výnosy	6 438	125
Jiné provozní náklady	6 987	542

Společnost svou činností, kdy se specializuje především na zajišťování služeb, které vedou k realizaci vybraných developerských projektů, dosáhla v roce 2022 tržeb ve výši 290 236 tis. Kč (v roce 2021 to bylo 141 285 tis. Kč). Náklady na služby byly pak v roce 2022 ve výši 232 759 tis. Kč (v roce 2021 101 183 tis. Kč).



Společnost v roce 2022 prodala dokumentaci k developerskému projektu za 8 490 tis. Kč, náklady spojené s jeho zakoupením a přidružené náklady byly ve výši 8 488 tis. Kč.

Výnosy z prodeje dlouhodobého hmotného majetku a za prodej pozemků v roce 2022 jsou ve výši 5 187 tis. Kč, v roce 2021 tvořila částka 8 745 tis. Kč.

Jiné provozní výnosy se v roce 2022 týkaly jak přijatých plnění z pojistných událostí (pojistné události na automobilech) ve výši 101 tis. Kč, ale především postoupení pohledávky ve výši 6 337 tis. Kč.

Jiné provozní náklady se z hlavní části vztahují k postoupené pohledávce ve výši 6 337 tis. Kč a dále z pojištění ve výši 647 tis. Kč.

## 18. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI

Společnost vykazuje v roce 2022 zisk ve výši 43 847 tis. Kč po zdanění. Vedení Společnosti zvážilo plánované hospodaření v dalších letech případná rizika a jejich dopady na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Účetní závěrka k 31. prosinci 2022 byla sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání společnosti. Příložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

## 19. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

V roce 2023 nedošlo k žádným skutečnostem, které by měly vliv na účetní závěrku za rok 2022.

Sestaveno dne:

14.9.2023

Jméno a podpis

statutárního orgánu společnosti:

Tomáš Vavřík, člen správní rady



**ZPRÁVA O VZTAZÍCH**

mezi ovládající osobou a osobou ovládanou  
a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou  
za účetní období roku **2022**  
zpracovaná statutárním orgánem ovládané osoby  
dle § 82 a násl. zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (dále jen „**ZOK**“),  
(dále jen „**zpráva o vztazích**“)

**Čl. I.****Obsahové náležitosti zprávy o vztazích****Ovládaná osoba:**

společnost:	<b>DOMOPLAN a.s.</b>
sídlo:	<b>třída Kpt. Jaroše 1936/19, Černá Pole, 602 00 Brno</b>
IČO:	<b>051 01 077</b>
registrace v obchodním rejstříku:	<b>Krajský soud v Brně – sp. zn. B 7544</b>

**Struktura vztahů mezi ovládající osobou a osobou ovládanou**

Struktura vztahů mezi ovládající osobou a ovládanou osobou je založena na uplatnění nepřímého rozhodujícího vlivu fyzické osoby, kterou je **PhDr. Tomáš Vavřík**, dat. nar. 8. června 1975, adresa místa pobytu Kopečná 999/33, Staré Brno, 602 00 Brno, který vlastní 100 % podíl na hlasovacích právech společnosti **FIPOX, a.s., IČO 109 58 479**.

Ovládající fyzická osoba ovládá vztahově propojenou skupinu osob, ovládaných společnostmi FIPOX, a.s., která dále ovládá společnosti ve vertikálně i horizontálně rozvětvené a víceúrovňové struktuře – skupina **FIPOX**.

Ovládaná osoba je v rámci struktury začleněna do **skupiny FIPOX**, přičemž je podrobena řízení té společnosti, jejímž prostřednictvím je přímo ovládána. Přímo ovládající osobou ovládané osoby je společnost:

společnost:	<b>FIPOX, a.s.</b>
sídlo:	<b>třída Kpt. Jaroše 1936/19, Černá Pole, 602 00 Brno</b>
IČO:	<b>109 58 479</b>
ovládací podíl	<b>100 %</b>

**Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů**

Obecně lze konstatovat, že ovládaná osoba v souvislosti se svým začleněním do příslušné skupiny ovládaných osob a v souvislosti s ovládáním nepoživá zvláštních výhod ani nenesení zvláštní povinnosti vůči ovládající osobě nebo osobám ovládaných stejnou ovládající osobou. Práva a povinnosti ovládané osoby se řídí případnými smlouvami, pokud jsou takové uzavřeny s ovládající osobou nebo s osobami ovládanými ovládající osobou.

## Způsob a prostředky ovládnání

Ovládnání ovládané osoby je vykonáváno prostřednictvím rozhodování nejvyššího orgánu ovládané osoby, který navrhuje a prosazuje své zástupce do orgánů ovládané osoby a současně může využít svého práva udělovat statutárním zástupcům ovládané osoby pokyny k obchodnímu vedení ovládané osoby.

Zástupci ovládající osoby, jsou-li statutárními orgány ovládané osoby, se podílí na plnění povinností stanovených právními předpisy pro obchodní korporace včetně obchodního vedení a kontrolní činnosti.

Díky stupňovité struktuře se v zásadních a strategických oblastech řízení ovládané osoby může uplatnit nepřímý vliv ovládajících fyzických osob, které v případě, že budou jednat ve shodě, mohou uplatnit svůj rozhodující vliv a prosadit obsazení statutárního orgánu ovládané osoby.

## Struktura vztahů mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

### a) Skupina FIPOX

Název společnosti	IČO	Sídlo	Přímý vlastník	Podíl v %
FIPOX, a.s.	109 58 479	třída Kpt. Jaroše 1936/19, Černá Pole, 602 00 Brno	Tomáš Vavřík	100,0 %
FIPOX Management, s.r.o.	116 55 615	Příční 120/12, Zábrdovice, 602 00 Brno	FIPOX, a.s.	100,0 %
FIPOX IP s.r.o.	172 12 766	Příční 120/12, Zábrdovice, 602 00 Brno	FIPOX, a.s.	100,0 %
FIPOX Capital, s.r.o.	142 85 401	Příční 120/12, Zábrdovice, 602 00 Brno	FIPOX, a.s.	100,0 %
FIPOX Finance s.r.o.	174 00 392	Příční 120/12, Zábrdovice, 602 00 Brno	FIPOX, a.s.	60,0 %
RAISINVEST s.r.o.	139 92 724	Příční 120/12, Zábrdovice, 602 00 Brno	FIPOX Finance s.r.o.	60,0 %
FINPLAN Group s.r.o.	176 34 768	Příční 120/12, Zábrdovice, 602 00 Brno	FIPOX Finance s.r.o.	60,0 %
STOIX SE	171 07 377	Plynární 1617/10, Holešovice, 170 00 Praha 7	FIPOX Finance s.r.o.	60,0 %
STOIX In s.r.o.	177 50 458	Plynární 1617/10, Holešovice, 170 00 Praha 7	STOIX SE	60,0 %
STOIX Con s.r.o.	177 50 440	Plynární 1617/10, Holešovice, 170 00 Praha 7	STOIX SE	60,0 %
FIPOX Real Estate s.r.o.	116 55 593	Příční 120/12, Zábrdovice, 602 00 Brno	FIPOX s.r.o.	100,0 %
INTERESTA CZ s.r.o.	260 12 642	Příční 120/12, Zábrdovice, 602 00 Brno	FIPOX Real Estate s.r.o.	100,0 %
DOMOPLAN, a.s.	051 01 077	třída Kpt. Jaroše 1936/19, Černá Pole, 602 00 Brno	FIPOX, a.s.	100,0 %
DOMOPLAN – investiční 8 s.r.o.	108 80 879	třída Kpt. Jaroše 1936/19, Černá Pole, 602 00 Brno	DOMOPLAN, a.s.	100,0 %
DOMOPLAN – investiční 14 s.r.o.	176 13 221	Příční 120/12, Zábrdovice, 602 00 Brno	DOMOPLAN, a.s.	100,0 %
DOMOPLAN-PAG d.o.o.	31626486021	ulica Kneza Branimira 2, 53291 Novalja, HR	DOMOPLAN, a.s.	100,0 %
DOMOPLAN-RE d.o.o.	21275834956	ulica Kneza Branimira 2, 53291 Novalja, HR	DOMOPLAN, a.s.	100,0 %
MyResorts s.r.o.	086 78 910	třída Kpt. Jaroše 1936/19, Černá Pole, 602 00 Brno	FIPOX, a.s.	100,0 %
SUPER WASH, s.r.o.	634 82 380	třída Kpt. Jaroše 1936/19, Černá Pole, 602 00 Brno	FIPOX, a.s.	100,0 %
SUPER WASH II., s.r.o.	038 78 830	Příční 120/12, Zábrdovice, 602 00 Brno	FIPOX, a.s.	100,0 %
SUPER WASH III., s.r.o.	139 92 716	Příční 120/12, Zábrdovice, 602 00 Brno	FIPOX, a.s.	100,0 %
WOHO s.r.o.	142 85 525	Příční 120/12, Zábrdovice, 602 00 Brno	FIPOX, a.s.	100,0 %
THIERRA a.s.	171 42 539	Příční 120/12, Zábrdovice, 602 00 Brno	FIPOX, a.s.	67,0 %
THIERRA Assets s.r.o.	173 99 599	Příční 120/12, Zábrdovice, 602 00 Brno	THIERRA a.s.	67,0 %
THIERRA Construction s.r.o.	173 99 629	Příční 120/12, Zábrdovice, 602 00 Brno	THIERRA a.s.	67,0 %
THIERRA Infrastructure s.r.o.	175 19 187	Příční 120/12, Zábrdovice, 602 00 Brno	THIERRA a.s.	67,0 %



THIERRA Management s.r.o.	175 19 195	Příční 120/12, Zábrdovice, 602 00 Brno	THIERRA a.s.	67,0 %
ALGLAS s.r.o.	049 29 292	Jahodová 572/31, Brněnské Ivanovice, 620 00 Brno	THIERRA a.s.	67,0 %
MAGUS EDH s.r.o.	141 80 529	Příční 120/12, Zábrdovice, 602 00 Brno	FIPOX, a.s.	50,0 %
Clean Energy Fund SICAV, a.s.	176 86 571	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4	FIPOX, a.s.	40,0 %
EDH BRYNDÝS NAD LABEM s.r.o.	178 65 930	Příční 120/12, Zábrdovice, 602 00 Brno	Clean Energy Fund SICAV, a.s.	40,0 %
EDH PEKÁRENSKÝ DVŮR s.r.o.	178 65 956	Příční 120/12, Zábrdovice, 602 00 Brno	Clean Energy Fund SICAV, a.s.	40,0 %

## b) Skupina investičních Fondů – DOMOPLAN

Název společnosti	IČO	Sídlo	Vlastníci zakladatelských akcií / Příímý vlastník	Podíl v %
DOMOPLAN SICAV, a.s.	056 70 047	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4	Tomáš Vavřík	100,0 %
DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	028 90 763	třída Kpt. Jaroše 1936/19, Černá Pole, 602 00 Brno	DOMOPLAN SICAV, a.s.	100,0 %
DOMOPLAN – Apartmány Bukovka, s.r.o.	043 03 202	třída Kpt. Jaroše 1936/19, Černá Pole, 602 00 Brno	DOMOPLAN SICAV, a.s.	100,0 %
DOMOPLAN – investiční 7, s.r.o.	108 80 887	třída Kpt. Jaroše 1936/19, Černá Pole, 602 00 Brno	DOMOPLAN SICAV, a.s.	100,0 %
DOMOPLAN – Rezidence Stará, s.r.o.	048 76 172	třída Kpt. Jaroše 1936/19, Černá Pole, 602 00 Brno	DOMOPLAN – Investiční 7, s.r.o.	100,0 %
DOMOPLAN – Nová Líšeň, s.r.o.	276 66 999	třída Kpt. Jaroše 1936/19, Černá Pole, 602 00 Brno	DOMOPLAN SICAV, a.s.	100,0 %
DOMOPLAN – Rezidence Příční 12, s.r.o.	155 46 071	třída Kpt. Jaroše 1936/19, Černá Pole, 602 00 Brno	DOMOPLAN SICAV, a.s.	100,0 %
DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o.	015 92 653	třída Kpt. Jaroše 1936/19, Černá Pole, 602 00 Brno	DOMOPLAN SICAV, a.s.	100,0 %
Bohunická Brána SICAV, a.s.	099 63 596	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4	Tomáš Vavřík	100,0 %
DOMOPLAN – investiční 10, s.r.o.	075 45 762	Příční 120/12, Zábrdovice, 602 00 Brno	Bohunická Brána SICAV, a.s.	100,0 %
T.E Bohunická brána s.r.o.	042 96 486	Příční 120/12, Zábrdovice, 602 00 Brno	DOMOPLAN – investiční 10, s.r.o.	100,0 %
DOMOLPAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s.	077 42 797	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4	Tomáš Vavřík	100,0 %
DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, s.r.o.	018 62 600	Příční 120/12, Zábrdovice, 602 00 Brno	DOMOLPAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s.	100,0 %
DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.	090 88 431	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4	Tomáš Vavřík	100,0 %
DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.	026 79 663	třída Kpt. Jaroše 1936/19, Černá Pole, 602 00 Brno	DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.	100,0 %
DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	029 07 496	třída Kpt. Jaroše 1936/19, Černá Pole, 602 00 Brno	DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.	100,0 %
Hotel Stará Pošta, s.r.o.	038 56 658	třída Kpt. Jaroše 1936/19, Černá Pole, 602 00 Brno	DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.	100,0 %
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s.	092 54 081	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4	Tomáš Vavřík	100,0 %
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.	043 45 568	třída Kpt. Jaroše 1936/19, Černá Pole, 602 00 Brno	DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s.	100,0 %
Clean Energy Fund SICAV, a.s.	176 86 571	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4	Tomáš Vavřík	40,0 %
EDH BRANDÝS NAD LABEM s.r.o.	178 65 930	Příční 120/12, Zábrdovice, 602 00 Brno	Clean Energy Fund SICAV, a.s.	40,0 %
EDH PEKÁRENSKÝ DVŮR s.r.o.	178 65 956	Příční 120/12, Zábrdovice, 602 00 Brno	Clean Energy Fund SICAV, a.s.	40,0 %

## c) Osoby mimo skupinu FIPOX

Název společnosti	IČO	Sídlo	Přímý vlastník	Podíl v %
IDA – International Dressage Academy, s.r.o.	069 21 060	třída Kpt. Jaroše 1936/19, Černá Pole, 602 00 Brno	Tomáš Vavřík	50,0 %
Jezdecká stáj Srpek, s.r.o.	175 74 684	Příční 120/12, Zábrdovice, 602 00 Brno	Tomáš Vavřík	50,0 %
SKIPARK Filipovice, s.r.o.	278 12 677	třída Kpt. Jaroše 1936/19, Černá Pole, 602 00 Brno	Tomáš Vavřík	67,0 %
DOMOPLAN – investiční 3, s.r.o.	090 01 913	třída Kpt. Jaroše 1936/19, Černá Pole, 602 00 Brno	Tomáš Vavřík	100,0 %
DOMOPLAN – investiční 4, a.s.	033 35 216	třída Kpt. Jaroše 1936/19, Černá Pole, 602 00 Brno	Tomáš Vavřík	100,0 %
DOMOPLAN – investiční 5, s.r.o.	108 80 909	třída Kpt. Jaroše 1936/19, Černá Pole, 602 00 Brno	Tomáš Vavřík	100,0 %
DOMOPLAN – investiční 6, s.r.o.	108 80 895	třída Kpt. Jaroše 1936/19, Černá Pole, 602 00 Brno	Tomáš Vavřík	100,0 %
DOMOPLAN – investiční 9, s.r.o.	051 01 085	třída Kpt. Jaroše 1936/19, Černá Pole, 602 00 Brno	Tomáš Vavřík	100,0 %
DOMOPLAN – investiční 11, s.r.o.	085 62 491	Příční 120/12, Zábrdovice, 602 00 Brno	Tomáš Vavřík	100,0 %
Pozemky Stará 9 s.r.o.	095 92 717	třída Kpt. Jaroše 1936/19, Černá Pole, 602 00 Brno	Tomáš Vavřík	100,0 %
Rezidence Pixel, s.r.o.	027 05 222	třída Kpt. Jaroše 1936/19, Černá Pole, 602 00 Brno	Tomáš Vavřík	100,0 %

**Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládajících osob nebo jimi ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle účetní závěrky za účetní období bezprostředně předcházející účetnímu období, za něž se zpracovává zpráva o vztazích**

V rozhodném účetním období ovládaná osoba nepořídila od ovládající osoby nebo osob ovládaných ovládající osobou dlouhodobý majetek, přesahující 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby.

**Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající nebo mezi osobami ovládanými ovládající osobou**

V rozhodném období byly uzavřeny standardní smlouvy:

Smluvní partner ovládané osoby	Druh smlouvy	datum uzavření
DOMOPLAN - Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	Smlouva o dílo	01.06.2022
DOMOPLAN - Na Mariánské cestě, s.r.o.	Smlouva o dílo (zemní práce)	19.01.2022
DOMOPLAN - Na Mariánské cestě, s.r.o.	Smlouva o dílo I. etapa	29.04.2022
DOMOPLAN - Na Mariánské cestě, s.r.o.	Smlouva o dílo II. etapa	29.04.2022
DOMOPLAN - Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	Smlouva o dílo	29.03.2022
DOMOPLAN - Pekárenský dvůr, s.r.o.	Dodatek č. 1 k SOD	10.01.2022
DOMOPLAN - Pekárenský dvůr, s.r.o.	Dodatek č. 2 k SOD	04.11.2022
DOMOPLAN - Nová Líšeň, s.r.o.	Smlouva o dílo	02.10.2022
FIPOX, a.s.	Smlouva o převodu OP SW II.	21.01.2022
DOMOPLAN SICAV, a.s.	Smlouva o převodu OP investiční 7	10.05.2022
DOMOPLAN SICAV, a.s.	Dohoda o ukončení smlouvy o úvěru	02.02.2022
FIPOX, a.s.	Kupní smlouva na převod nemovitých věcí	25.07.2022
FIPOX, a.s.	Smlouva o postoupení pohledávek SW II.	16.03.2022
THIERRA Construction s.r.o.	Smlouva o dílo k projektu NMC	15.09.2022
THIERRA Construction s.r.o.	Smlouva o dílo k projektu NL	03.10.2022
THIERRA Construction s.r.o.	Smlouva o dílo k projektu PD	15.07.2022
THIERRA Construction s.r.o.	Smlouva o dílo k projektu SP	01.10.2022
THIERRA Construction s.r.o.	Dodatek č. 1 k SOD (PD)	08.12.2022

THIERRA Construction s.r.o.	Dodatek č. 2 k SOD (PD)	08.12.2022
DOMOPLAN - Pekárenský dvůr, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	16.08.2022
DOMOPLAN - Na Mariánské cestě	Smlouva o zápůjčce	26.04.2022
DOMOPLAN - investiční 5, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	18.01.2022
DOMOPLAN - investiční 7, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	18.01.2022
DOMOPLAN - investiční 8, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	18.01.2022
DOMOPLAN - investiční 8, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	09.11.2022
DOMOPLAN - investiční 9, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	18.01.2022
DOMOPLAN - investiční 14, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	06.12.2022
DOMOPLAN - investiční 14, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	01.11.2022
DOMOPLAN - Rezidence Příční 12, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	21.11.2022
DOMOPLAN - Rezidence Příční 12, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	17.03.2022
DOMOPLAN - Rezidence Příční, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	20.05.2022
INTERESTA, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	08.03.2022
SUPER WASH, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	19.01.2022
Pozemky Stará 9, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	31.05.2022
DOMOPLAN - investiční 6, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	18.01.2022
SUPER WASH II., s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	25.02.2022
Rezidence Pixel, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	10.06.2022
DOMOPLAN-RE d.o.o.	Smlouva o zápůjčce	30.08.2022
DOMOPLAN-RE d.o.o.	Smlouva o zápůjčce	12.09.2022
DOMOPLAN-RE d.o.o.	Smlouva o zápůjčce	04.10.2022
DOMOPLAN-RE d.o.o.	Smlouva o zápůjčce	10.11.2022
DOMOPLAN-RE d.o.o.	Smlouva o zápůjčce	21.11.2022
DOMOPLAN-PAG d.o.o.	Smlouva o zápůjčce	21.11.2022
DOMOPLAN-PAG d.o.o.	Smlouva o zápůjčce	25.11.2022
ALGLAS s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	29.11.2022
ALGLAS s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	21.12.2022
DOMOPLAN RE	Smlouva o zápůjčce	09.12.2022
Jezdecká stáj Srpek, s.r.o.	Kupní smlouva	21.10.2022
Jezdecká stáj Srpek, s.r.o.	Smlouva o postoupení	31.10.2022
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o zápůjčce	10.01.2022
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o zápůjčce	15.07.2022
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o zápůjčce	03.10.2022
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o zápůjčce	01.11.2022
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o zápůjčce	28.11.2022

Ovládaná osoba nemá uzavřenou ovládací smlouvu o převodu zisku.

### Jiná právní jednání a opatření v zájmu nebo na popud propojených osob

Jiná právní jednání mezi propojenými osobami měla charakter běžných úkonů, vyplývajících ze vzájemné spolupráce, bez výhod či nevýhod pro propojené osoby. V zájmu nebo na popud propojených osob nebyla ovládanou osobou přijata nebo uskutečněna žádná mimořádná či nestandardní opatření.

### Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma, a posouzení jejího vyrovnání

Ovládané osobě nevznikla v rozhodném období žádná újma ze vztahů s propojenými osobami, z jiných právních úkonů učiněných v zájmu propojených osob ani z opatření uskutečněných v zájmu nebo na popud propojených osob, jejichž uzavření nebo přijetí se uskutečnilo v posledním či předcházejících účetních obdobích. Z tohoto důvodu nedochází ani k posouzení vyrovnání újmy.

### Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů propojených osob, související rizika

Ze vztahů uzavřených mezi propojenými osobami nemá ovládaná osoba žádné výhody ani nevýhody. Vztahy jsou uzavřeny za stejných podmínek jako s ostatními partnery, pro žádnou stranu neznamenaají neoprávněnou výhodu či nevýhodu. Vztahy jsou z hlediska výhod neutrální a z uzavřených vztahů pro ovládanou osobu neplynou žádná rizika.

## Čl. II.

### Rozhodné období

Tato zpráva je zpracována za účetní období od **1. ledna 2022** do **31. prosince 2022**, přičemž obsahuje údaje ke dni **31. prosince 2022**.

## Čl. III.

### Závěr

Zprávu o vztazích zpracoval statutární orgán ovládané osoby v souladu s § 82 a násl. ZOK, s péčí řádného hospodáře na základě dostupných informací. Statutární orgán ovládané osoby seznamuje se zprávou o vztazích a se stanoviskem případného kontrolního orgánu ovládané osoby nejvyšší orgán ovládané osoby ve stejné lhůtě a za stejných podmínek jako s účetní závěrkou ovládané osoby v souladu s § 84 odst. 1 ZOK.

V Brně dne 31.3.2023

Statutární orgán ovládané osoby:

\_\_\_\_\_  
PhDr. Tomáš Vavřík

