

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

určená akcionářům společnosti  
**DOMOPLAN a.s.**

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti

**DOMOPLAN a.s.**

se sídlem Trnitá 543/16, Trnitá, 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 31.12.2023, výkazu zisku a ztráty a přehledu o peněžních tocích za období od 1.1.2023 do 31.12.2023 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 31.12.2023 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za období od 1.1.2023 do 31.12.2023 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.

### 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, 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

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



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 obdržení ostatních informací 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.

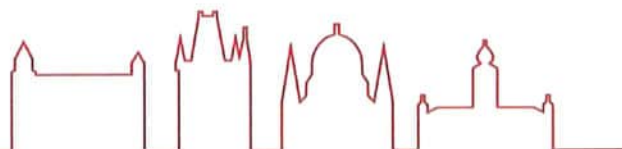
Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, 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 vzniknout 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 4. října 2024

**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



## ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2023

Název společnosti: DOMOPLAN a.s.  
Sídlo: Trnitá 543/16  
Právní forma: akciová společnost  
IČO: 051 01 077

### Součástí účetní závěrky:


Rozvaha

Výkaz zisku a ztráty

Přehled o peněžních tocích

Příloha k účetní závěrce

Účetní závěrka byla sestavena dne 1. října 2024

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
Tomáš Vavřík, člen správní rady	

Rozvaha podle Přílohy č. 1  
vyhlásky 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 31.12.2023**  
(v celých tisících Kč)

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

Trnitá 543/16  
Brno  
602 00

1 x příslušnému finančnímu  
úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2023		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	600 255	21 653	578 602	319 534
B.	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	245 399	21 581	223 818	18 401
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek Součet I.1. až I.5.	4	383	383		
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10	383	383		
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek Součet II.1. až II.5.	14	57 668	21 198	36 470	9 219
B.II.1.	Pozemky a stavby	15	27 250	361	26 889	
B.II.1.1.	Pozemky	16	16 429		16 429	
B.II.1.2.	Stavby	17	10 821	361	10 460	
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	14 359	8 513	5 846	5 413
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20	16 059	12 324	3 735	3 806
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	22	13 158	12 266	892	3 806
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23	2 901	58	2 843	
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek Součet III.1. až III.7.	27	187 348		187 348	9 182
B.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	28	2 263		2 263	158
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	29	16 261		16 261	78
B.III.3.	Podíly – podstatný vliv	30	3 743		3 743	66
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry – podstatný vliv	31	13 709		13 709	
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry – ostatní	33	151 372		151 372	8 880
C.	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	37	339 199	72	339 127	249 236
C.I.	Zásoby Součet I.1. až I.5.	38	13 614		13 614	18 261
C.I.1.	Materiál	39				9 591
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	40	13 351		13 351	8 595
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	44	263		263	75
C.II.	Pohledávky Součet II.1. až II.3.	46	297 039	72	296 967	212 508
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47	73 651		73 651	29 957
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	48	33 234		33 234	23 000
C.II.1.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	49	40 337		40 337	6 837
C.II.1.5.	Pohledávky – ostatní	52	80		80	120
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	56	80		80	120
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	223 388	72	223 316	182 551




Označení a	AKTIVA b	čís. řad. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	158 087	72	158 015	117 549
C.II.2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	59	6 000		6 000	997
C.II.2.3.	Pohledávky – podstatný vliv	60				1 551
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	61	59 301		59 301	62 454
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	64	6 712		6 712	14 237
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	34 085		34 085	26 423
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	66	831		831	972
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	67	17 673		17 673	20 822
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	28 546		28 546	18 467
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	1 385		1 385	812
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	27 161		27 161	17 655
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1. až D.3.	74	15 657		15 657	51 897
D.1.	Náklady příštích období	75	11 086		11 086	3 626
D.3.	Příjmy příštích období	77	4 571		4 571	48 271



Označení a	PASIVA		čís. řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	b				
	PASIVA CELKEM	Součet A. až D.	78	578 602	319 534
A.	Vlastní kapitál	Součet A.I. až A.VI.	79	115 447	55 942
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.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	Součet IV.1. až IV.2.	95	48 942	9 948
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrzená ztráta minulých let (+/-)		96	48 942	9 948
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)		99	64 505	43 994
B. + C.	Cizí zdroje	Součet B. + C.	101	366 578	183 980
C.	Závazky	Součet C.I. až C.III.	107	366 578	183 980
C.I.	Dlouhodobé závazky	Součet I.1. až I.9.	108	240 791	41 410
C.I.1.	Vydané dluhopisy		109	45 511	33 000
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy		111	45 511	33 000
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím		112	1 058	3 675
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů		114	3 645	2 029
C.I.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba		116	145 204	
C.I.9.	Závazky – ostatní		119	45 373	2 706
C.I.9.3.	Jiné závazky		122	45 373	2 706
C.II.	Krátkodobé závazky	Součet II.1. až II.8.	123	125 787	142 570
C.II.1.	Vydané dluhopisy		124	1 025	30 914
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy		126	1 025	30 914
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy		128	16 290	
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů		129	69 274	50 403
C.II.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba		131	2 158	37 348
C.II.8.	Závazky ostatní		133	37 040	23 905
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům		136	363	120
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		137	192	47
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace		138	7 988	6 254
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní		139	200	100
C.II.8.7.	Jiné závazky		140	28 297	17 384
D.	Časové rozlišení pasiv	Součet D.1. až D.2.	141	96 577	79 612
D.1.	Výdaje příštích období		142	65 653	27 662
D.2.	Výnosy příštích období		143	30 924	51 950



Sestaveno dne: 01.10.2024		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 31.12.2023  
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2023		05101077

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

DOMOPLAN a.s.

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

Trnitá 543/16  
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	732 148	290 236
II.	Tržby za prodej zboží	2	9 591	8 490
A.	Výkonová spotřeba	Součet A.1. až A.3.	653 336	242 611
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4	9 591	8 488
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	5 128	1 390
A. 3.	Služby	6	638 617	232 733
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7	-10 669	-8 158
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady	Součet D.1. až D.2.	5 722	2 663
D. 1.	Mzdové náklady	10	4 354	2 087
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	1 368	576
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	1 368	576
D. 2.2.	Ostatní náklady	13		
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	Součet E.1. až E.3.	6 649	5 860
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	6 649	5 860
E. 1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16	6 649	5 860
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.	5 498	11 625
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	5 029	5 187
III. 2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	469	6 438
F.	Ostatní provozní náklady	Součet F.1. až F.5.	1 537	9 824
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	165	2 748
F. 2.	Prodaný materiál	26		
F. 3.	Daně a poplatky	27	45	89
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	71	
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	1 256	6 987
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	90 662	57 551



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	86	694
IV. 1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	32	86	694
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	86	36
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy Součet VI.1. až VI.2.	39	17 109	1 350
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40	1 078	521
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	16 031	829
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady Součet J.1. až J.2.	43	27 958	5 029
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	44	2 086	534
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	25 872	4 495
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	1 683	128
K.	Ostatní finanční náklady	47	790	293
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	-9 956	-3 186
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) * (ř. 30) + * (ř. 48)	49	80 706	54 365
L.	Daň z příjmů Součet L.1. až L.2.	50	16 201	10 371
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51	16 201	10 371
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ** (ř. 49) - L.	53	64 505	43 994
M.	Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** (ř. 53) - M.	55	64 505	43 994
*	Čistý obrát za účetní období I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	766 115	312 523

Sestaveno dne: 01.10.2024		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.:



**PŘEHLED O PENĚŽNÍCH  
TOCÍCH (CASH FLOW)**

**DOMOPLAN a.s.**  
**IČO 051 01 077**

období končící k  
31.12.2023  
(v tisících Kč)

Trmitá 543/16  
Trmitá  
602 00 Brno

		Období do 31.12.2023	Období do 31.12.2022
<b>P.</b>	<b>Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>	<b>18 467</b>	<b>25 195</b>
	<i>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)</i>		
Z.	Výsledek hospodaření před zdaněním	80 706	54 365
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	12 705	6 406
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv	6 649	5 860
A.1.2.	Změna stavu opravných položek a rezerv	71	
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv	-4 864	-2 439
A.1.4.	Výnosy z podílů na zisku		-694
A.1.5.	Nákladové a výnosové úroky	10 849	3 679
A.1.6.	Opravy o ostatní nepeněžní operace		
<b>A.*</b>	<b>Čistý provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu</b>	<b>93 411</b>	<b>60 771</b>
A.2.	Změna stavu pracovního kapitálu	-43 461	-56 533
A.2.1.	Změna stavu pohledávek a časového rozlišení aktiv	-48 290	-195 827
A.2.2.	Změna stavu závazků a časového rozlišení pasív	182	152 714
A.2.3.	Změna stavu zásob	4 647	-13 420
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku		
<b>A.**</b>	<b>Čistý provozní peněžní tok před zdaněním</b>	<b>49 950</b>	<b>4 238</b>
A.3.	Vyplacené úroky	-27 958	-5 029
A.4.	Přijaté úroky	17 109	1 350
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost	-16 201	-10 371
A.6.	Přijaté podíly na zisku		694
<b>A.***</b>	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>22 900</b>	<b>-9 118</b>
	<i>Peněžní toky z investiční činnosti</i>		
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-182 425	-7 024
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	5 115	5 187
B.3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	-29 892	-3 048
B.4.	Přijaté dotace na pořízení dlouhodobého hmotného majetku		
<b>B.***</b>	<b>Čistý peněžní tok z investiční činnosti</b>	<b>-207 202</b>	<b>-4 885</b>
	<i>Peněžní toky z finančních činností</i>		
C.1.	Změna stavu závazků z financování	199 381	29 275
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu	-5 000	-22 000
C.2.1.	Peněžní zvýšení základního kapitálu		
C.2.2.	Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům		
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků		
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky		
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů		
C.2.6.	Vyplacené podíly na zisku	-5 000	-22 000
<b>C.***</b>	<b>Čistý peněžní tok z finanční činnosti</b>	<b>194 381</b>	<b>7 275</b>
<b>F.</b>	<b>Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>	<b>10 079</b>	<b>-6 728</b>
<b>R.</b>	<b>Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>	<b>28 546</b>	<b>18 467</b>



**DOMOPLAN a.s.**

**IČ: 051 01 077**

**Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2023**

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

## 1. POPIS SPOLEČNOSTI

DOMOPLAN a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která sídlí v Brně, Trnitá 543/16, Trnitá, 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 2023 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  
Starobrněnská 337/8, Brno-město, 602 00 Brno.

Statutární orgán:  
člen správní rady: PhDr. TOMÁŠ VAVŘÍK

Změny v obchodním rejstříku v roce 2023:  
Změna firmy společnosti DOMOPLAN a.s., původní firma do 17.2.2023 byla DOMOPLAN a.s.  
Změna firmy jediného akcionáře, původní firma do 12.7.2023 byla FIPOX, a.s.  
Změna sídla jediného akcionáře, původní sídlo do 15.9.2023 bylo třída Kpt. Jaroše 1936/19, 602 00 Brno.

Změny v obchodním rejstříku před podáním přiznání k dani z příjmů za zdaňovací období roku 2023:  
Změna sídla společnosti DOMOPLAN a.s., původní sídlo do 3.1.2024 bylo na adrese třída Kpt. Jaroše 1936/19, 602 00 Brno.

## 2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená individuální účetní závěrka 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 2023 (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 2023 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 2023 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 2023, do roku 2021 nad 40 tis. Kč se odepisuje do nákladů po dobu ekonomické životnosti. Drobný dlouhodobý majetek 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
Stavby	30

#### 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.

**I) 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 2023	383	0	0	0	383
Celkem 2022	383	0	0	0	383

###### OPRAVNÉ POLOŽKY A OPRAVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	383	0	0	0	0	383	0
Celkem 2023	383	0	0	0	0	383	0
Celkem 2022	383	0	0	0	0	383	0

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

###### POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	0	16 429	0	0	16 429
Stavby	0	10 821	0	0	10 821
Hmotné movité věci a jejich soubory (TZ na pronajatém majetku)	10 733	3 626	0	0	14 359
Dospělá zvířata a jejich skupiny	13 901	287	1 030	0	13 158
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	2 901	0	0	2 901
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Celkem 2023	24 634	34 064	1 030	0	57 668
Celkem 2022	22 257	6 897	4 520	0	24 634

### OPRAVNÉ POLOŽKY A OPRAVKY k majetku

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Úbytky	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky
Pozemky	0	0	0	0	0	0
Stavby	0	361	0	0	361	0
Hmotné movité věci a jejich soubory (TZ na pronajatém majetku)	5 320	3 193	0	0	8 513	0
Dospělá zvířata a jejich skupiny	10 094	3 202	1 030	0	12 266	0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	58	0	0	58	0
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0	0	0
<b>Celkem 2023</b>	<b>15 797</b>	<b>6 814</b>	<b>1 030</b>	<b>0</b>	<b>21 581</b>	<b>0</b>
<b>Celkem 2022</b>	<b>11 710</b>	<b>8 102</b>	<b>4 015</b>	<b>0</b>	<b>15 797</b>	<b>0</b>

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. 2022	Přirůstky	Úbytky	Přecenění	Zůstatek k 31. 12. 2023
Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	158	2 125	20	0	2 263
Podíly – podstatný vliv	66	3 743	66	0	3 743
<i>Opravná položka k obchodním podílům</i>	0	0	0	0	0
Půjčky	8 958	210 445	38 061		181 342
<b>Celkem</b>	<b>9 182</b>	<b>216 313</b>	<b>38 147</b>		<b>187 348</b>

Pozn.: V hodnotě podílů za ovládanými nebo ovládajícími osobami jsou zahrnuté i poskytnuté příplatky mimo základní kapitál.

V součtu zápůjček jsou započítány i dlouhodobé úroky.

Ovládané osoby k 31. 12. 2023 (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 5, s.r.o., IČ: 10880909, Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	100	74	20	-29
DOMOPLAN - investiční 17, s.r.o., IČ: 10880895, Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	100	49	4	-30
DOMOPLAN - Resort Drátovna s.r.o., IČ: 09001913, třída Kpt. Jaroše 1936/19, Černá Pole, 602 00 Brno	100	10	451	-27
DOMOPLAN – investiční 8, s.r.o., IČ: 10880879, třída Kpt. Jaroše 1936/19, 60200 Brno	100	301	-3	-153
DOMOPLAN - investiční 15, s.r.o., IČ: 17574684, Stará 854/9, Zábrdovice, 602 00 Brno	100	70	35	-32
DOMOPLAN - investiční 16, s.r.o., IČ: 13992716, Stará 854/9, Zábrdovice, 602 00 Brno	100	1 620	237	-739
DOMOPLAN-HR d.o.o., IČ: 21275834956, Matrix Office, Slavonska Avenija 1c, Zagreb, HR	100	69	262	1 008
DOMOPLAN-SAMOBOR d.o.o., IČ: 31626486021, Matrix Office, Slavonska Avenija 1c, Zagreb, HR	100	69	-458	-376

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 a Srbsku jsou uvedeny po přepočtu kurzem k 31.12.2023 vyhlášeného ČNB.

## 5. ZÁSObY

Společnost eviduje zásoby materiálu ve výši 0 Kč (k 31.12.2022 ve výši 9 591 tis. Kč) - nespotřebovaný hutní materiál pro stavby, dále mladá zvířata ve výši 263 tis. Kč (k 31.12.2022 ve výši 75 tis. Kč) a nedokončenou výrobu na zakázkách ve výši 13 351 tis. Kč (k 31.12.2022 8 595 tis. Kč).

## 6. POHLEDÁVKY

Společnost eviduje pohledávky s dobou splatnosti delší než 5 let ve výši 12 804 tis. Kč skládající se z dlouhodobých poskytnutých zápůjček a úroků z nich plynoucích.

K 31.12.2023 eviduje krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů ve výši 158 087 tis. Kč (k 31.12.2022 117 549 tis. Kč), z toho 157 894 tis. Kč pohledávky za spřízněnými stranami. Dále k 31.12.2023 eviduje

společnost dlouhodobé pohledávky z obchodních vztahů ve výši 33 234 tis. Kč, a to všechny za spřízněnými stranami (k 31.12.2022 ve výši 23 000 Kč).

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

Jiné pohledávky dlouhodobé ve výši 80 tis. (k 31.12.2022 120 tis. Kč), jedná se o poskytnutou dlouhodobou kauci za Brněnskými komunikacemi.

Krátkodobé pohledávky z titulu poskytnutých záloh k 31. 12. 2023 činily 34 085 tis. Kč (k 31.12.2022 26 423 tis. Kč), v roce 2024 by měly být všechny vyrovnány.

Daňové pohledávky vykazuje ve výši 6 712 tis. Kč (k 31.12.2022 14 237 tis. Kč) především z titulu přeplatku na dani z přidané hodnoty).

Jiné pohledávky krátkodobé tvoří zejména krátkodobé poskytnuté zápůjčky a kauce, které jsou průběžně v průběhu roku 2024 vráceny.

Dohadné účty aktivní tvoří zejména dohad na služby k neobdrženým dokladům vtahujícím se nákladově do roku 2023.

Opravné položky k pohledávkám byly vytvořeny ve výši 72 tis. Kč k nepromlčeným pohledávkám dle § 8a a ke konci období roku 2023 je stále eviduje v dané výši.

## 7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK A PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

K 31. 12. 2023 byly peněžní prostředky v hotovosti v hodnotě 1 385 tis. Kč (k 31. 12. 2022 812 tis. Kč). Peněžní prostředky vedené na bankovních účtech 27 161 tis. Kč (k 31.12.2022 17 655 tis. Kč).

## 8. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV

Náklady příštích období jsou k 31.12.2023 evidovány ve výši 11 086 tis. Kč (k 31.12.2022 3 626 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 4 571 tis. Kč (k 31.12.2022 48 271 tis. Kč) zahrnují zejména lednové fakturace za období roku 2023.

## 9. VLASTNÍ KAPITÁL

V roce 2023 proběhlo na základě rozhodnutí valné hromady společnosti přeúčtování výsledku hospodaření za rok 2022 ve výši 43 994 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 5 mil Kč.

## 10. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje závazky k rozvahovému dni s dobou splatnosti delší než 5 let ve výši 204 tis. Kč.

K 31.12.2023 eviduje společnost dlouhodobé závazky z obchodních vztahů ve výši 3 645 tis. Kč (k 31.12.2022 2 029 tis. Kč). Závazky za spřízněnými stranami v detailu (viz bod 16).

Společnost eviduje jiné dlouhodobé závazky ve výši 45 373 tis. Kč (k 31.12.2022 ve výši 2 706 tis. Kč) z titulu přijaté zápůjček od nespřízněných osob.

Společnost eviduje Závazky k úvěrovým institucím ke 31.12.2023 z titulu splátkových úvěrových závazků od leasingových společností na základě uzavřených smluv na profinancování pořízení osobních automobilů s celkovou dlouhodobou splatností: ve výši 1 058 tis. Kč, (k 31.12.2022 to bylo ve výši 3 675 tis. Kč), a to vč. splátek splatných v průběhu roku 2024 zhruba ve výši 554 tis. Kč.

Společnost dále eviduje dlouhodobé závazky k 31. 12.2023 ve výši 45 511 tis.Kč (k 31.12.2022 to bylo 33 000 tis. Kč) tvořených vydanými dluhopisy se splatností nad 1 rok. (nevyplacené úroky za část roku 2023 z těchto dluhopisů jsou evidovány na krátkodobých závazcích)

## 11. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost k 31.12.2023 eviduje krátkodobé přijaté zálohy ve výši 16 290 tis. Kč (k 31.12.2022 0 Kč), které by měly být v roce 2024 vyúčtovány v konečných fakturách.

K 31.12.2023 eviduje společnost krátkodobé závazky z obchodních vztahů ve výši 69 274 tis. Kč (k 31.12.2022 50 403 tis. Kč). Závazky za spřízněnými stranami v detailu (viz bod 16).

K 31.12.2023 eviduje společnost Závazky za ovládanou osobou ve výši 2 158 tis. Kč (k 31.12.2022 37 348 Kč), viz detail v bodě 16.

Společnost dále eviduje krátkodobé závazky k 31.12.2023 ve výši 1 025 tis. Kč (k 31.12.2022 30 914 tis. Kč) z titulu nevyplacených úroků vzniklých za rok 2023 z vydaných dluhopisů splatných v roce 2024.

Dále společnost eviduje jiné závazky ve výši 28 297 tis. Kč převážně z titulu přijatých zápůjček a úroků od třetích osob (k 31.12.2022 17 384 tis. Kč).

## 12. ZÁVAZKY K ÚVĚROVÝM INSTITUCÍM

Závazky vůči úvěrovým institucím (viz body 9 a 10).

Náklady na úroky vztahující se k závazkům k úvěrovým institucím za rok 2023 činily 257 tis. Kč (v roce 2022 142 tis. Kč).

Společnost neeviduje závazky k úvěrovým institucím z titulu bankovních úvěrů.

## 13. DAŇ Z PŘÍJMU

Výpočet efektivní daňové sazby za rok 2023 a 2022 (v tis. Kč):

	2023	2022
Zisk před zdaněním	80 706	54 365
Daň z příjmů splatná	16 201	10 371
Daň z příjmů odložená	0	0
Efektivní daňová sazba (%) *)	20,07	19,08

\*) 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	2023		2022	
	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
Celkem	0	0	0	0

Společnost zaúčtovala k 31. 12. 2023 odložený daňový závazek ve výši 0 tis. Kč (k 31. 12. 2022 odložený daňový závazek 0 tis. Kč).

#### 14. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV

Výnosy příštích období ve výši 30 924 tis. Kč (k 31.12.2022 51 950 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 65 653 tis. Kč (k 31.12.2022 27 662 tis. Kč) zahrnují zejména náklady na stavební činnost a ostatní realizační služby vztahující se k projektům spadajících nákladově do roku 2023 a které byly dodavatelem vyfakturovány až v roce 2024.

#### 15. VÝNOSY

Rozpis tržeb společnosti (v tis. Kč):

Rok	2023	2022
Tržby za vlastní výkony a zboží	741 739	298 726
Jiné provozní výnosy	5 498	11 625
Finanční výnosy	18 878	2 172
Tržby celkem	766 115	312 523

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

V letech 2022 a 2023 poskytl člen řídicího orgánu společnosti úročené zápůjčky.

Společnost za ním eviduje k 31.12.2023 krátkodobý závazek z nevyplacených úroků z daných zápůjček ve výši 2 138 tis. Kč (k 31.12.2022 12 122 tis. Kč).

Dále pak za ním eviduje krátkodobou pohledávku (vč. úroků) ve výši 20 tis. Kč (k 31.12.2022 ve výši 4 532 tis. Kč).

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů za spřízněnými stranami činily k 31.12.2023 157 894 tis. Kč (k 31.12.2022 117 478 tis. Kč).



Dlouhodobé pohledávky z obchodních vztahů za spřízněnými stranami činily k 31.12.2023 33 234 tis. Kč (k 31.12.2022 22 999 tis. Kč).

Krátkodobé a dlouhodobé pohledávky z titulu zápůjček za podniky (vč. úroků) ve skupině činily k 31.12.2023 193 311 tis. Kč (k 31.12. 2022 23 374 tis. Kč).

Zápůjčky dlouhodobé (vč. úroků) – ve výši 181 342 tis. Kč  
Zápůjčky krátkodobé (vč. úroků) – ve výši 11 969 tis. Kč

Krátkodobé závazky z obchodních vztahů za spřízněnými stranami činily k 31.12.2023 51 233 tis. Kč (k 31.12.2022 35 646 tis. Kč).

Dlouhodobé závazky z obchodních vztahů za spřízněnými stranami činily k 31.12.2023 3 645 tis. Kč (k 31.12.2022 0 tis. Kč).

Krátkodobé a dlouhodobé závazky z titulu zápůjček (vč. úroků) za podniky ve skupině činily k 31.12.2023 388 tis. Kč (k 31.12.2022 25 205 tis. Kč).

Zápůjčky krátkodobé (resp. úroky z nich) – ve výši 388 tis. Kč.

## 17. VÝZNAMNÉ POLOŽKY Z VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

	2023	2022
Tržby z prodeje výrobků a služeb	732 148	290 236
Tržby za prodej zboží	9 591	8 490
Služby	638 617	232 759
Náklady vynaložené na prodané zboží	9 591	8 488
Spotřeba materiálu a energie	5 128	1 390
Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	5 029	5 187
Jiné provozní výnosy	469	6 438
Jiné provozní náklady	1 256	6 987

Společnost svou činností, kdy se specializuje především na zajišťování služeb, které vedou k realizaci vybraných developerských projektů, dosáhla v roce 2023 tržeb ve výši 732 148 tis. Kč (v roce 2022 to bylo 290 236 tis. Kč). Náklady na služby byly pak v roce 2023 ve výši 638 617 tis. Kč (v roce 2022 232 759 tis. Kč).

Společnost v roce 2023 prodala své zásoby železa za 9 591 tis. Kč, náklady spojené s jeho zakoupením byly v tožné výši 9 591 tis. Kč.

Výnosy z prodeje dlouhodobého hmotného majetku v roce 2023 jsou ve výši 5 029 tis. Kč, v roce 2022 tvořila částka 5 187 tis. Kč.

Jiné provozní výnosy se v roce 2023 týkaly především přijatých plnění z pojistných událostí (pojistné události na automobilech) ve výši 298 tis. Kč a z úroků z prodlení ve výši 171 tis. Kč.

Jiné provozní náklady se z hlavní části vztahují k nákladům za pojistné ve výši 1 150 tis. Kč.

## 18. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI

Společnost vykazuje v roce 2023 zisk ve výši 64 505 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 2023 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 2024 nedošlo k žádným významným skutečnostem, které by měly vliv na účetní závěrku za rok 2023.

Sestaveno dne: 1.10.2024

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 **2023**

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>Trnitá 543/16, Trnitá, 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 vícestupňové struktuře – skupina **FIPOX**.

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

společnost:	<b>FIPOX a.s.</b>
sídlo:	<b>Starobrněnská 337/8, Brno-město, 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 nepožívá zvláštních výhod ani nenese 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	Starobrněnská 337/8, Brno-město, 602 00 Brno	Tomáš Vavřík	100,0 %
FIPOX Management s.r.o.	116 55 615	Starobrněnská 337/8, Brno-město, 602 00 Brno	FIPOX a.s.	100,0 %
FIPOX IP s.r.o.	172 12 766	Starobrněnská 337/8, Brno-město, 602 00 Brno	FIPOX a.s.	100,0 %
FIPOX Capital s.r.o.	142 85 401	Starobrněnská 337/8, Brno-město, 602 00 Brno	FIPOX a.s.	100,0 %
FIPOX Funding s.r.o.	210 27 811	Starobrněnská 337/8, Brno-město, 602 00 Brno	FIPOX a.s.	100,0 %
FIPOX Finance s.r.o.	174 00 392	Starobrněnská 337/8, Brno-město, 602 00 Brno	FIPOX a.s.	60,0 %
RAISINVEST s.r.o.	139 92 724	Stará 854/9, Zábrdovice, 602 00 Brno	FIPOX Finance s.r.o.	100,0 %
FINPLAN Group s.r.o.	176 34 768	Stará 854/9, Zábrdovice, 602 00 Brno	FIPOX Finance s.r.o.	100,0 %
STOIX SE	171 07 377	Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	FIPOX Finance s.r.o.	100,0 %
FAMILY ACE investiční zprostředkovatel, s.r.o.	092 81 959	Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	FIPOX Finance s.r.o.	50,0 %
STOIX Investments s.r.o.	177 50 458	Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	STOIX SE	100,0 %
STOIX Consulting s.r.o.	177 50 440	Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	STOIX SE	100,0 %
STOIX Real Estate s.r.o.	191 34 967	Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	STOIX SE	100,0 %
FIPOX Real Estate s.r.o.	116 55 593	Stará 854/9, Zábrdovice, 602 00 Brno	FIPOX a.s.	100,0 %
INTERESTA CZ s.r.o.	260 12 642	Stará 854/9, Zábrdovice, 602 00 Brno	FIPOX Real Estate s.r.o.	100,0 %
IDA International Dressage Company s.r.o.	069 21 060	třída Kpt. Jaroše 1936/19, Černá Pole, 602 00 Brno	FIPOX a.s.	50,0 %
DOMOPLAN a.s.	051 01 077	Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	FIPOX a.s.	100,0 %
DOMOPLAN – investiční 5, s.r.o.	108 80 909	třída Kpt. Jaroše 1936/19, Černá Pole, 602 00 Brno	DOMOPLAN 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 15, s.r.o.	175 74 684	Stará 854/9, Zábrdovice, 602 00 Brno	DOMOPLAN a.s.	100,0 %

DOMOPLAN – investiční 16, s.r.o.	139 92 716	Stará 854/9, Zábrdovice, 602 00 Brno	DOMOPLAN a.s.	100,0 %
DOMOPLAN – investiční 17, s.r.o.	108 80 895	Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	DOMOPLAN a.s.	100,0 %
DOMOPLAN – Resort Drátovna s.r.o.	090 01 913	třída Kpt. Jaroše 1936/19, Černá Pole, 602 00 Brno	DOMOPLAN a.s.	100,0 %
DOMOPLAN-SAMOBOR d.o.o.	31626486021	Slavonska avenija 1C, 10000, Zagreb, HR	DOMOPLAN a.s.	100,0 %
DOMOPLAN HR d.o.o.	21275834956	Slavonska avenija 1C, 10000, Zagreb, HR	DOMOPLAN a.s.	100,0 %
DOMOPLAN d.o.o.	21699268	Birčaninova 4a, 11000, Belgrade, Serbia	DOMOPLAN a.s.	100,0 %
ARBOLEDA Beograd d.o.o.	21815462	Birčaninova 4a, 11000, Belgrade, Serbia	DOMOPLAN a.s.	39,25 %
MyResorts a.s.	190 88 621	Starobrněnská 337/8, Brno-město, 602 00 Brno	FIPOX a.s.	100,0 %
Apartmány Filipovice, s.r.o.	086 78 910	Trnitá 543/16, Trnitá, 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	Stará 854/9, Zábrdovice, 602 00 Brno	FIPOX a.s.	100,0 %
WOHO s.r.o.	142 85 525	Starobrněnská 337/8, Brno-město, 602 00 Brno	FIPOX a.s.	100,0 %
THIERRA a.s.	171 42 539	Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	FIPOX a.s.	67,0 %
THIERRA Assets s.r.o.	173 99 599	Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	THIERRA a.s.	100,0 %
THIERRA Construction s.r.o.	173 99 629	Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	THIERRA a.s.	100,0 %
THIERRA Infrastructure s.r.o.	175 19 187	Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	THIERRA a.s.	100,0 %
THIERRA Management s.r.o.	175 19 195	Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	THIERRA a.s.	100,0 %
THIERRA Facade s.r.o.	199 070 072	Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	THIERRA a.s.	100,0 %
THIERRA Energo s.r.o.	199 70 331	Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	THIERRA a.s.	100,0 %
ALGLAS s.r.o.	049 29 292	Jahodová 572/31, Brněnské Ivanovice, 620 00 Brno	THIERRA a.s.	100,0 %
ALGLAS SK s.r.o.	529 33 971	Lermontovova 911/3, Bratislava – Staré Město 811 05	ALGLAS s.r.o.	100,0 %
ALGLAS Europe s.r.o.	196 28 757	Jahodová 572/31, Brněnské Ivanovice, 620 00 Brno	THIERRA a.s.	100,0 %
QPD s.r.o.	193 00 948	Starobrněnská 337/8, Brno-město, 602 00 Brno	FIPOX a.s.	45,0 %
EDH a.s.	197 98 091	Starobrněnská 337/8, Brno-město, 602 00 Brno	FIPOX a.s.	100,0 %

b) Skupina investičních Fondů – DOMOPLAN, BRIXX

Název společnosti	IČO	Sídlo	Vlastníci zakladatelských akcií / Přímý vlastník	Podíl v %
DOMOPLAN SICAV, a.s.	056 70 047	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4	Tomáš Vavřík	100,0 %
SPV 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 %
SPV DOMOPLAN – Apartmány Bukovka, s.r.o.	043 03 202	Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	DOMOPLAN SICAV, a.s.	100,0 %
SPV DOMOPLAN – Bytový dům Stará, s.r.o.	108 80 887	třída Kpt. Jaroše 1936/19, Černá Pole, 602 00 Brno	DOMOPLAN SICAV, a.s.	100,0 %
SPV DOMOPLAN – Rezidence Příční 12, s.r.o.	155 46 071	Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	DOMOPLAN SICAV, a.s.	100,0 %
SPV 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 %
SPV 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 %
SPV DOMOPLAN ASSETS, s.r.o.	191 34 975	Stará 854/9, Zábrdovice, 602 00 Brno	DOMOPLAN SICAV, a.s.	100,0 %
SPV Hotel Stará Pošta, s.r.o.	038 56 658	třída Kpt. Jaroše 1936/19, Černá Pole, 602 00 Brno	DOMOPLAN SICAV, a.s.	100,0 %
BRIXX SICAV, a.s.	099 63 596	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4	Tomáš Vavřík	100,0 %
SPV DOMOPLAN – investiční 10, s.r.o.	075 45 762	Stará 854/9, Zábrdovice, 602 00 Brno	BRIXX SICAV, a.s.	100,0 %
SPV T.E Bohunická brána s.r.o.	042 96 486	Stará 854/9, Zábrdovice, 602 00 Brno	DOMOPLAN – investiční 10, s.r.o.	100,0 %
DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s.	077 42 797	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4	Tomáš Vavřík	100,0 %

DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.	090 88 431	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4	Tomáš Vavřík	100,0 %
SPV 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 – Pekárenský dvůr SICAV, a.s.	092 54 081	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4	Tomáš Vavřík	100,0 %
Clean Energy Fund SICAV, a.s.	176 86 571	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4	FIPOX a.s.	80,0 %
SPV CEF NA MARIÁNSKÉ CESTĚ s.r.o.	178 65 930	Stará 854/9, Zábřovice, 602 00 Brno	Clean Energy Fund SICAV, a.s.	100,0 %
SPV CEF PEKÁRENSKÝ DVŮR s.r.o.	178 65 956	Stará 854/9, Zábřovice, 602 00 Brno	Clean Energy Fund SICAV, a.s.	100,0 %
SPV CEF LESNÍ STRÁNĚ s.r.o.	191 41 351	Stará 854/9, Zábřovice, 602 00 Brno	Clean Energy Fund SICAV, a.s.	100,0 %
SPV CEF BRIXX s.r.o.	191 66 061	Stará 854/9, Zábřovice, 602 00 Brno	Clean Energy Fund SICAV, a.s.	100,0 %
SPV CEF ZBIROVIA s.r.o.	192 68 335	Stará 854/9, Zábřovice, 602 00 Brno	Clean Energy Fund SICAV, a.s.	100,0 %

c) Osoby mimo skupinu FIPOX

Název společnosti	IČO	Sídlo	Přímý vlastník	Podíl v %
SKIPARK Filipovice, s.r.o.	278 12 677	třída Kpt. Jaroše 1936/19, Černá Pole, 602 00 Brno	Tomáš Vavřík	67,00 %
DOMOPLAN – investiční 4, s.r.o.	033 35 216	třída Kpt. Jaroše 1936/19, Černá Pole, 602 00 Brno	Tomáš Vavřík	100,00 %
DOMOPLAN – investiční 9, s.r.o.	051 01 085	třída Kpt. Jaroše 1936/19, Černá Pole, 602 00 Brno	Tomáš Vavřík	100,00 %
DOMOPLAN – investiční 11, s.r.o.	085 62 491	Stará 854/9, Zábřovice, 602 00 Brno	Tomáš Vavřík	100,00 %
Pozemky Stará 9 s.r.o.	095 92 717	třída Kpt. Jaroše 1936/19, Černá Pole, 602 00 Brno	Tomáš Vavřík	100,00 %
Rezidence Pixel, s.r.o.	027 05 222	třída Kpt. Jaroše 1936/19, Černá Pole, 602 00 Brno	Tomáš Vavřík	100,00 %

**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.

Smluvní partner ovládané osoby	Smluvní typ	Datum uzavření
DOMOPLAN – PAG d.o.o.	Smlouva o zápůjčce	12.01.2023
DOMOPLAN – investiční 8, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	17.01.2023
DOMOPLAN RE d.o.o.	Smlouva o zápůjčce	23.01.2023
DOMOPLAN – PAG d.o.o.	Smlouva o zápůjčce	23.01.2023
DOMOPLAN – PAG d.o.o.	Smlouva o zápůjčce	25.01.2023
DOMOPLAN – PAG d.o.o.	Smlouva o zápůjčce	08.02.2023
DOMOPLAN – PAG d.o.o.	Smlouva o zápůjčce	15.02.2023
DOMOPLAN – PAG d.o.o.	Smlouva o zápůjčce	21.03.2023
DOMOPLAN – PAG d.o.o.	Smlouva o zápůjčce	28.03.2023
DOMOPLAN d.o.o.	Rozhodnutí o doplatku	05.04.2023

DOMOPLAN d.o.o.	Smlouva o úvěru	07.04.2023
DOMOPLAN – investiční 5, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	12.04.2023
DOMOPLAN – PAG d.o.o.	Smlouva o zápůjčce	14.04.2023
DOMOPLAN – investiční 8, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	19.04.2023
DOMOPLAN – PAG d.o.o.	Smlouva o zápůjčce	16.05.2023
DOMOPLAN – PAG d.o.o.	Smlouva o zápůjčce	26.05.2023
DOMOPLAN – PAG d.o.o.	Smlouva o zápůjčce	14.06.2023
DOMOPLAN – PAG d.o.o.	Smlouva o zápůjčce	23.06.2023
DOMOPLAN – PAG d.o.o.	Smlouva o zápůjčce	12.07.2023
DOMOPLAN – PAG d.o.o.	Smlouva o zápůjčce	20.07.2023
DOMOPLAN – PAG d.o.o.	Smlouva o zápůjčce	24.07.2023
DOMOPLAN – PAG d.o.o.	Smlouva o zápůjčce	17.08.2023
DOMOPLAN – PAG d.o.o.	Smlouva o zápůjčce	20.09.2023
DOMOPLAN – investiční 8, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	26.10.2023
DOMOPLAN – investiční 5, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	26.10.2023
DOMOPLAN – investiční 5, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	03.11.2023
DOMOPLAN – PAG d.o.o.	Smlouva o zápůjčce	06.11.2023
DOMOPLAN – investiční 16, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	20.11.2023
DOMOPLAN – investiční 16, s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti	11.12.2023
DOMOPLAN – investiční 8, s.r.o.	Smlouva o započtení pohledávek	21.12.2023
DOMOPLAN – PAG d.o.o.	Smlouva o úvěru	21.12.2023
DOMOPLAN – investiční 15, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	22.12.2023
DOMOPLAN – investiční 17, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	22.12.2023
DOMOPLAN – investiční 17, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	27.12.2023
DOMOPLAN – investiční 5, s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti	31.12.2023
DOMOPLAN – investiční 15, s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti	31.12.2023
DOMOPLAN – investiční 17, s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti	31.12.2023
DOMOPLAN – investiční 17, s.r.o.	Smlouva o započtení pohledávek	31.12.2023

## 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	Smluvní typ	Datum uzavření
Tomáš Vavřík	Smlouva o zápůjčce	02.01.2023
FIPOX Management, s.r.o.	Smlouva o zajištění administrativních služeb a poradenství	05.01.2023
FIPOX Management, s.r.o.	Smlouva o zajištění poradenských služeb	05.01.2023
FIPOX Management, s.r.o.	Smlouva o zajištění služeb informačních technologií	05.01.2023
THIERRA Construction s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o dílo č. 200004/001	05.01.2023
STOIX SE	Smlouva o zápůjčce	13.01.2023
FIPOX Real Estate s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	13.01.2023
Tomáš Vavřík	Smlouva o zápůjčce	16.01.2023
Arboleđa d.o.o.	Smlouva o úvěru	17.01.2023
DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o dílo na zhotovení stavby	18.01.2023

MAGUS EDH s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	20.01.2023
Tomáš Vavřík	Smlouva o převodu podílu	25.01.2023
FIPOX IP s.r.o.	Licenční smlouva	27.01.2023
ALGLAS s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	31.01.2023
ALGLAS s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	03.02.2023
Tomáš Vavřík	Smlouva o zápůjčce	03.02.2023
Tomáš Vavřík	Smlouva o zápůjčce	06.02.2023
THIERRA a.s.	Smlouva o zápůjčce	09.02.2023
Rezidence Pixel, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	10.02.2023
MAGUS EDH s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	13.02.2023
Tomáš Vavřík	Smlouva o zápůjčce	13.02.2023
SUPER WASH, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	15.02.2023
FIPOX Real Estate s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	15.02.2023
Tomáš Vavřík	Smlouva o zápůjčce	16.02.2023
DOMOPLAN – investiční 9, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	17.02.2023
DOMOPLAN – investiční 4, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	17.02.2023
FIPOX Real Estate s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	20.02.2023
DOMOPLAN – Nová Lišeň, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	22.02.2023
DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	27.02.2023
T.E Bohunická brána s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	27.02.2023
THIERRA Construction s.r.o.	Dodatek č. 2 ke Smlouvě o dílo č. 200004/001	28.02.2023
FIPOX Management, s.r.o.	Smlouva o zajištění marketingových služeb	01.03.2023
Tomáš Vavřík	Smlouva o zápůjčce	02.03.2023
THIERRA a.s.	Smlouva o zápůjčce	02.03.2023
DOMOPLAN – investiční 4, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	08.03.2023
THIERRA Construction s.r.o.	Dodatek č. 3 ke Smlouvě o dílo č. 200001/001	09.03.2023
Tomáš Vavřík	Smlouva o zápůjčce	10.03.2023
DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o.	Smlouva o dílo	20.03.2023
DOMOPLAN – Rezidence Příční 12, s.r.o.	Smlouva o dílo	20.03.2023
DOMOPLAN – investiční 4, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	20.03.2023
DOMOPLAN – Nová Lišeň, s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o dílo	01.04.2023
DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.	Smlouva o zajištění realizačních služeb	03.04.2023
DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	06.04.2023
DOMOPLAN – investiční 4, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	06.04.2023
THIERRA Construction s.r.o.	Dodatek č. 3 ke Smlouvě o dílo č. 200004/001	12.04.2023
DOMOPLAN – investiční 6, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	12.04.2023
MAGUS EDH s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	19.04.2023
Tomáš Vavřík	Smlouva o zápůjčce	21.04.2023
DOMOPLAN – investiční 9, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	27.04.2023
DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o.	Smlouva o realitním zprostředkování	01.05.2023
DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.	Smlouva o realitním zprostředkování	02.05.2023
DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o dílo	03.05.2023
DOMOPLAN – investiční 4, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	04.05.2023
FIPOX Real Estate s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	12.05.2023
Tomáš Vavřík	Smlouva o zápůjčce	22.05.2023
DOMOPLAN SICAV, a.s.	Smlouva o úvěru č. 6305221581	22.05.2023



DOMOPLAN SICAV, a.s.	Smlouva o úvěru č. 6305251581	25.05.2023
T.E Bohunická brána s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	25.05.2023
THIERRA Construction s.r.o.	Dodatek č. 4 ke Smlouvě o dílo č. 200004/001	26.05.2023
THIERRA Construction s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o dílo č. 230002/INV/1	26.05.2023
MAGUS EDH s.r.o.	Smlouva o nájmu trafostanice a poskytnutí a přeúčtování spotřeby elektrické energie	20.06.2023
MAGUS EDH s.r.o.	Smlouva o nájmu trafostanice a poskytnutí a přeúčtování spotřeby elektrické energie	20.06.2023
MAGUS EDH s.r.o.	Smlouva o dílo č. 00722-2023-007	20.06.2023
Jezdecká stáj Srpek, s.r.o.	Smlouva o postoupení	21.06.2023
DOMOPLAN – Rezidence Příční 12, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	23.06.2023
SUPER WASH III, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	30.06.2023
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.	Smlouva o dílo	05.07.2023
Jezdecká stáj Srpek, s.r.o.	Kupní smlouva na převod nemovitých věcí	07.07.2023
Pozemky Stará 9 s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	10.07.2023
DOMOPLAN – investiční 4, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	14.07.2023
NOVAVITA s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	14.07.2023
Tomáš Vavřík	Smlouva o převodu podílů	18.07.2023
Tomáš Vavřík	Smlouva o převodu podílů	18.07.2023
SUPER WASH, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	20.07.2023
SUPER WASH, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	29.08.2023
DOMOPLAN – Apartmány Bukovka, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	01.09.2023
DOMOPLAN SICAV, a.s.	Smlouva o zřízení zástavního práva k akciím	07.09.2023
DOMOPLAN SICAV, a.s.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru č. 6305251581	07.09.2023
FIPOX Real Estate s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	14.09.2023
DOMOPLAN – Apartmány Bukovka, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	20.09.2023
SUPER WASH, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	26.09.2023
THIERRA Construction s.r.o.	Smlouva o dílo	01.10.2023
Tomáš Vavřík, Ida Vavříková	Smlouva o převodu podílů	05.10.2023
SUPER WASH III, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	18.10.2023
SUPER WASH, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	24.10.2023
FIPOX a.s.	Smlouva o převodu podílů	25.10.2023
FIPOX a.s.	Smlouva o postoupení pohledávek	31.10.2023
THIERRA a.s.	Uznání dluhu a dohoda o splatnosti dluhu	31.10.2023
DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.	Smlouva o dílo	14.11.2023
Tomáš Vavřík	Smlouva o převodu podílů	22.11.2023
SUPER WASH II, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	29.11.2023
Clean Energy Fund SICAV, a.s.	Smlouva o postoupení smlouvy o úvěru	01.12.2023
SUPER WASH, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	06.12.2023
DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.	Smlouva o dílo	11.12.2023
FIPOX Real Estate s.r.o.	Smlouva o převzetí dluhu	15.12.2023
DOMOPLAN – Nová Lišeň, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	18.12.2023
DOMOPLAN – investiční 4, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	20.12.2023
FIPOX Real Estate s.r.o.	Kupní smlouva	21.12.2023
FIPOX Real Estate s.r.o.	Smlouva o úplatě za převzetí dluhu	21.12.2023
FIPOX Real Estate s.r.o.	Smlouva o započtení pohledávek	21.12.2023
Clean Energy Fund SICAV, a.s.	Smlouva o úvěru	21.12.2023
Clean Energy Fund SICAV, a.s.	Smlouva o započtení pohledávek	21.12.2023

Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení pohledávek	21.12.2023
SUPER WASH II, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	27.12.2023
STOIX SE	Dodatek ke smlouvě o zápůjčce	28.12.2023
DOMOPLAN SICAV, a.s.	Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru č. 6305251581	31.12.2023
DOMOPLAN SICAV, a.s.	Dodatek č. 3 ke smlouvě o úvěru č. 6305251581	31.12.2023
DOMOPLAN SICAV, a.s.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru č. 6305221581	31.12.2023

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, vyplývající 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 2023** do **31. prosince 2023**, přičemž obsahuje údaje ke dni **31. prosince 2023**.

## **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 25.03.2024

Statutární orgán ovládané osoby:



---

PhDr. Tomáš Vavřík