

Zpráva nezávislého auditora
o auditu účetní závěrky sestavené k 31.12.2024 ve společnosti
FI Realitní Investice s.r.o., IČO: 086 64 218,
se sídlem Nerudova 198/36, 500 02 Hradec Králové
určená pro společníky společnosti

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti FI Realitní Investice s.r.o. (dále jen „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2024, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2024 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti FI Realitní Investice s.r.o. k 31.12.2024 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2024 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit 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.

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na skutečnost, že společnost FI Realitní Investice s.r.o. vykazuje v Rozvaze k 31. 12. 2024 zápornou hodnotu vlastního kapitálu ve výši – 14 919 tis. CZK.

Ostatní informace k výroční zprávě

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 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

Jednatel jako statutární orgán společnosti FI Realitní Investice s.r.o. 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 plánuje statutární orgán Společnosti 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 (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jeho 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 nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah 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 Společnosti mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Verifikace SUEB, a. s.
Sukova třída 1556
530 02 Pardubice
číslo oprávnění 571



[Handwritten signature]



Ing. Ivana Hubáčková
statutární auditor
číslo oprávnění 2099

V Pardubicích dne 8.3.2025

ROZVAHA

v plném rozsahu
ke dni: 31.12.2024
(v celých tisících Kč)
IČ: 08664218

Dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.
Sestaveno dne: 08.03.2025
Právní forma účetní jednotky: SPOLEČNOST S RUČENÍM OMEZENÝM
Předmět podnikání účetní jednotky: Činnosti v oblasti nemovitostí
Spisová značka: C 44803
V likvidaci: Ne

Název a sídlo účetní jednotky
FI Realitní Investice s.r.o.
Nerudova 198/36
Hradec Králové
50002

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)	01	183 999	175	183 824	119 669
B.	Stálá aktiva (B.I. + B.II. + B.III.)	03	4 141	175	3 966	100
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (součet B.II.1. až B.II.5.2.)	14	225	175	50	100
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	225	175	50	100
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (součet B.III.1. až B.III.7.2.)	27	3 916	0	3 916	0
1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	28	100	0	100	0
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	32	3 816	0	3 816	0
C.	Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)	37	179 858	0	179 858	119 569
C.I.	Zásoby (součet C. I.1. až C.I.5.)	38	118 258	0	118 258	84 097
2.	Nedokončená výroba a polotovary	40	118 258	0	118 258	84 097
C.II.	Pohledávky (C.II.1 + C.II.2 + C.II.3)	46	50 196	0	50 196	7 901
2.	Krátkodobé pohledávky	57	50 196	0	50 196	7 901
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	39 780	0	39 780	5 685
2.4.	Pohledávky - ostatní	61	10 416	0	10 416	2 216
4.3.	Stát - daňové pohledávky	64	1	0	1	127
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	0	0	0	89
4.6.	Jiné pohledávky	67	10 415	0	10 415	2 000
C.IV.	Peněžní prostředky (C.IV.1. + C.IV.2.)	75	11 404	0	11 404	27 571
1.	Peněžní prostředky v pokladně	76	186	0	186	17
2.	Peněžní prostředky na účtech	77	11 218	0	11 218	27 554

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)	01	183 824	119 669
A.	Vlastní kapitál (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V. + A.VI.)	02	-14 919	-16 147
A.I.	Základní kapitál (A.I.1. + A.I.2. + A.I.3.)	03	200	200
1.	Základní kapitál	04	200	200
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (A.IV.1. + A.IV.2.)	18	-16 347	460
1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	19	-16 347	460
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	21	1 228	-16 807
B + C.	Cizí zdroje (součet B. + C.)	23	198 732	135 758
C.	Závazky (součet C.I. + C.II. + C.III.)	29	198 732	135 758
C.I.	Dlouhodobé závazky (součet C. I.1. až C.I.9.)	30	185 143	135 068
1.	Vydané dluhopisy	31	161 500	117 000
1.2.	Ostatní dluhopisy	33	161 500	117 000
9.	Závazky - ostatní	41	23 643	18 068
9.3.	Jiné závazky	44	23 643	18 068
C.II.	Krátkodobé závazky (součet C. II.1. až C.II.8.)	45	13 589	690
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	50	12	0
4.	Závazky z obchodních vztahů	51	9 449	629
8.	Závazky ostatní	55	4 128	61
8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	60	4 128	61
D.	Časové rozlišení pasiv (D.1. + D.2.)	66	11	58
1.	Výdaje příštích období	67	0	43
2.	Výnosy příštích období	68	11	15

Podpisový záznam

Reuf

08 -03- 2025



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění

v plném rozsahu

ke dni: 31.12.2024

(v celých tisících Kč)

IČ: 08664218

Název a sídlo účetní jednotky

FI Realitní Investice s.r.o.

Nerudova 198/36

Hradec Králové

50002

Sestaveno dne: 08.03.2025

Právní forma účetní jednotky: SPOLEČNOST S RUČENÍM OMEZENÝM

Předmět podnikání účetní jednotky: Činnosti v oblasti nemovitostí

Spisová značka: C 44803

V likvidaci: Ne

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	77 752	24 150
A.	Výkonová spotřeba (součet A.1. až A.3.)	03	99 276	26 909
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	60 884	11 280
3.	Služby	06	38 392	15 629
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	-34 157	8 561
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (součet E.1. až E.3.)	14	50	50
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	50	50
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	50	50
III.	Ostatní provozní výnosy (součet III.1 až III.3.)	20	149	4
3.	Jiné provozní výnosy	23	149	4
F.	Ostatní provozní náklady (součet F.1. až F.5.)	24	1 451	702
3.	Daně a poplatky	27	104	187
5.	Jiné provozní náklady	29	1 347	515
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	11 281	-12 068
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (součet VI. 1 + VI.2.)	39	524	222
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	524	222
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (součet J.1 + J.2.)	43	10 466	4 961
2.	Ostatní nákladové úroky podobné náklady	45	10 466	4 961
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	-9 942	-4 739
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	1 339	-16 807
L.	Daň z příjmů (součet L. 1 + L.2.)	50	111	0
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	111	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	1 228	-16 807
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	1 228	-16 807
	Čistý obrát za účetní období	56	77 752	

Podpisový záznam

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE k 31. 12. 2024

podle § 39 vyhlášky 500/2002 Sb.

OBECNÉ ÚDAJE

Obchodní jméno účetní jednotky: FI Realitní Investice s.r.o.
Sídlo: Nerudova 198/36 Pražské předměstí, 500 02 Hradec Králové
IČO: 086 64 218
Kategorie účetní jednotky: malá účetní jednotka
Právní forma: s. r. o.

Příložená individuální účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů 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 2024. Údaje přílohy vycházejí z účetních písemností účetní jednotky (účetní doklady, účetní knihy a ostatní účetní písemnosti) a z dalších podkladů, které má účetní jednotka k dispozici. Účetní jednotka v účetním období plně respektovala účetní metody a nedošlo k odchýlení od těchto metod ve smyslu § 7 odst. 5 zákona o účetnictví. Společnost je mikro-účetní jednotkou. Hodnotové údaje jsou vykázány v celých tisících Kč, pokud není uvedeno jinak. Příloha je zpracována za účetní období počínající dnem 1. leden 2024 a končící dnem 31. prosince 2024.

Podnikatelská činnost: realitní činnost, správa a údržba nemovitostí
Rozvahový den: 31. 12. 2024
Den zápisu do obchodního rejstříku: 18. listopad 2019
Údaj o zápisu v obchodním rejstříku: OR vedená u Krajského soudu v Hradci Králové oddíl C vložka 44803
Okamžik sestavení účetní závěrky: 8.3.2025

V hodnoceném období nedošlo ke změně v obchodních rejstříku

INFORMACE O APLIKACI OBECNÝCH ÚČETNÍCH ZÁSAD, POUŽITÝCH ÚČETNÍCH METODÁCH A ZPŮSOBECH OCEŇOVÁNÍ A ODPISOVÁNÍ

Účetní jednotka postupuje podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví a vyhlášky č. 500/2002 Sb. Účetní jednotka účtuje o uvedených skutečnostech v souladu s účetními metodami (§ 4 odst. 8 zákona), dále účtuje o skutečnostech, které jsou předmětem účetnictví, do období, se kterým časově a věcně souvisí.

Způsoby oceňování dlouhodobého nehmotného i hmotného majetku a vedlejší pořizovací náklady:

Dlouhodobý majetek je oceňován pořizovací cenou.

Způsob ocenění zásob a vedlejší pořizovací náklady:

Zásoby jsou oceněny pořizovací cenou.

Způsob odpisování:

Při odepisování dlouhodobého majetku postupuje jednotka podle odpisového plánu.

Způsob stanovení opravných položek a oprávek:

Statutární orgán dle svého odborného posouzení označí pohledávky, u nichž nepředpokládá vymahatelnost v jejich 100% výši. K těmto pohledávkám je následně tvořena opravná položka, jejíž výše je stanovena dle odborného odhadu statutárního orgánu.

V účetním období 2024 byly evidovány nevymahatelné pohledávky po splatnosti a jsou řešeny.

Způsob stanovení opravných položek a oprávek k majetku:

Statutární orgán dle svého odborného posouzení označí položky majetku, u nichž došlo ke snížení hodnoty. V účetním období nebyly tvořeny opravné položky k majetku.

Způsob uplatnění při přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu:

Při přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu se používá denní kurs ČNB. K rozvahovému dni došlo k přepočtu pohledávek, závazků a peněžních účtů kurzem ČNB platným 31. 12. 2024

Závazkové vztahy s dobou splatnosti delší jak 5 let:

Účetní jednotka nevykazuje k rozvahovému dni žádné pohledávky nebo závazky, u kterých by byla stanovena lhůta splatnosti delší jak 5 let.

Závazkové vztahy, které jsou kryty věcnými zárukami s uvedením povahy a formy těchto záruk:

Účetní jednotka nevykazuje k rozvahovému dni žádné pohledávky nebo závazky, které by byly kryty věcnými zárukami.

Výše záloh, závdavků, zápůjček a úvěrů poskytnutých členům řídicích, kontrolních a případně správních orgánů:

Účetní jednotka neposkytovala v posuzovaném období žádné zápůjčky, závdavky nebo úvěry členům řídicích, kontrolních nebo správních orgánů.

Výše a povaha jednotlivých položek výnosů a nákladů, které jsou mimořádné svým objemem nebo původem:

Korporace vykazuje výnosy z prodeje nemovitostí - zakázek, které nabyly za účelem opravy, úpravy a následného prodeje

Celková výše závazkových vztahů, podmíněných závazkových vztahů a poskytnutých věcných záruk s uvedením jejich povahy a formy, které nejsou vykázány v rozvaze:

Všechny pohledávky a závazky účetní jednotky jsou obsaženy v účetním výkaze Rozvaha k rozvahovému dni účetního období.

Průměrný počet zaměstnanců v průběhu účetního období: 0

Ostatní informace:

Obchodní společnost nemá povinnost sestavovat zvláštní přílohu k přiznání k DPPO o transakcích mezi spojenými osobami – nebyl překročen žádný z rozhodných ukazatelů pro povinné sestavení této zvláštní přílohy.

Finanční pronájem s následnou koupí najaté věci

Společnost nemá uzavřen finanční pronájem s následnou koupí najaté věci.

Odložená daň

Odložená daň je vypočtena z rozdílu mezi účetním a daňovým odpisy za použití sazby daně z příjmů platnou pro následující rok. Z důvodů její zanedbatelné výše o ní nebylo účtováno.

Změny způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování oproti předcházejícím účetnímu období

V roce 2024 nebyly provedeny žádné změny ve způsobech oceňování, postupech odpisování a postupech účtování oproti předcházejícímu účetnímu období.

V období mezi datem účetní závěrky a jejím sestavením nedošlo ke změně v obchodním rejstříku

Osoba oprávněná k podpisu: Daniel Rezek

Podpis osoby oprávněné k podpisu:.....

Sestaveno v Hradci Králové dne: 8.3.2025



