

Ing. Radmila Špíšková,
106 00 Praha 10, Jabloňová 35,
tel.: 604899209; E-mail: radmila.spiskova@seznam.cz
Oprávnění Komory auditorů o zápisu do seznamu auditorů č. 1326

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Auditorská zpráva pro akcionáře společnosti TECHNIPARK a. s.,
se sídlem Praha 10, Radiová 1122/1, PSČ 102 27, IČ: 452 71 607

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti TECHNIPARK a. s. (Společnost), sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2020, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2020, a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti TECHNIPARK a.s. jsou uvedeny v bodě 1. přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti TECHNIPARK a.s. k 31. 12. 2020 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za účetní rok končící 31. 12. 2020 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 mezinárodními 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 uvedené ve výroční zprávě

Za ostatní informace se považují 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 uvedené ve výroční zprávě nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či 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 působivé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě uvedených 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 Společnosti za účetní závěrku

Statutární orgán Společnosti TECHNICPARK a.s. 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 (představenstvo) plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naší 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.

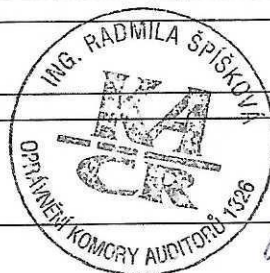
Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- 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 jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže 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 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 představenstvo, dozorčí 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.

Místo a datum vypracování zprávy:
V Praze, dne 30. 4. 2021

Auditor: Ing. Radmila Špísková
Evidenční číslo auditora č. 1326
Sídlo: Praha 10, Jabloňová 35, 106 00



Výroční zpráva

TECHNICPARK a.s.

za rok 2020

Zpráva je zpracována v souladu s ustanoveními zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (ZOK), a zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v jejich platném znění. Údaje obsažené ve zprávě vycházejí z účetních písemností účetní jednotky (účetní doklady, účetní knihy a ostatní účetní písemnosti) a z dalších podkladů, které má účetní jednotka k dispozici. Hodnotové údaje jsou vykázány v celých tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.

Obsah

1. Textová část

- 2.1 Popisné údaje
- 2.2 Popis struktury koncernu a pozice společnosti
- 2.3 Rozhodující skutečnosti, které nastaly po konci rozvahového dne
- 2.4 Předpokládaný budoucí vývoj společnosti
- 2.5 Výdaje na činnost v oblasti výzkumu a vývoje
- 2.6 Aktivita v oblasti ochrany životního prostředí a pracovně právních vztahů
- 2.7 Nabytí vlastních akcií, obchodních podílů a zatímních listů, event. akcií, obchodních podílů a zatímních listů ovládající osoby
- 2.8 Organizační složky v zahraničí

2. Účetní závěrka

- 3.1 Rozvaha
- 3.2 Výkaz zisků a ztráty
- 3.3 Příloha včetně výkazu o peněžních tocích a o změnách vlastního kapitálu

3. Zpráva o vztazích dle § 82 ZOK

4. Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku

5. Údaje o osobách odpovědných za výroční zprávu

1. Textová část

1.1 Popisné údaje

Název: **TECHNICPARK a.s.**

Sídlo: **Praha 10, Radiová 1122/1, PSČ 102 27**

IČO: **45 27 16 07**

Právní forma: **akciová společnost**

Předmět podnikání : *(dle platných stanov společnosti a zápisu v OR)*

- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Datum vzniku společnosti: **24.4.1992**

Zapsána u: **Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 1410**

Vydané cenné papíry:

Druh:	kmenové
Forma:	na jméno
Podoba:	listinné, nejsou kótované
Počet kusů:	2 259 954
Jmenovitá hodnota:	78 Kč
Objem emise:	176 276 412 Kč
ISIN:	není přidělen

1.2 Popis struktury koncernu a pozice společnosti

Společnost **TECHNICPARK a.s.** netvoří koncern a nemá žádné dceřiné společnosti.

Obchodní jméno:	TECHNICPARK a.s.
Sídlo:	Praha 10, Radiová 1122/1, PSČ 102 27
IČO:	45 27 16 07
Akcie:	kmenové, na jméno, nominál 78,- Kč, listinné, nejsou kótované
Základní kapitál:	176 276 412,- Kč
Do 14.12.2020 (zápis do OR 15.12.2020):	
Správní rada : Ing. Ctirad Richter, Ing. Ján Bobovský, Ing. Jiří Šach, Ing. Pavel Pospíšil	
Předseda správní rady a statutární ředitel: Ing. Ctirad Richter	
Od 14.12.2020 (zápis do OR 15.12.2020):	
Dozorčí rada : Ing. Ján Bobovský, Ing. Jiří Šach, Ing. Pavel Pospíšil	
Představenstvo: Ing. Ctirad Richter, předseda představenstva	
Akcionáři s 20 a více %: Ing. Ctirad Richter 40,56%, Ing. Jiří Šach 29,34%	

1.3 Rozhodující skutečnosti, které nastaly po konci rozvahového dne

Období	Obsah změny	Vliv změny na údaje uvedené v Rozvaze	Vliv změny na údaje uvedené ve Výkazu zisků a ztrát
--------	-------------	---------------------------------------	---

Nejsou.

1.4 Předpokládaný budoucí vývoj společnosti

	2020 (skutečnost)	2021 (předpoklad)	2022 (odhad)
Náklady	46 159	48 989	48 500
Výnosy	47 776	49 769	50 000
HV za účetní období	1 617	880	1 500

1.5 Výdaje na činnost v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost tuto činnost nevykonává.

1.6 Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovně právních vztahů

Společnost tyto činnosti nevykonává.

1.7 Nabytí vlastních akcií a zatímních listů, event. akcií a zatímních listů ovládající osoby

K 31.12.2020 společnost nevlastní.

1.8 Organizační složky v zahraničí

Nemáme.

2. Účetní závěrka za rok 2020

V rozsahu rozvaha, výkaz zisků a ztráty a příloha

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

Rozvaha v plném rozsahu

ke dni **31.12.2020**
(v celých tisících Kč)

IČ
45271607

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky
TECHNIPARK a.s.

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

Radiová 1122/1

Praha 10

102 27

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Min. úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	001	469 040	-188 090	280 950	276 735
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Stálá aktiva	003	425 911	-187 859	238 052	209 640
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	1 933	-89	1 844	1 855
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	005				
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	1 933	-89	1 844	1 855
B.I.2.1.	Software	007	61	-61		
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008	1 872	-28	1 844	1 855
B.I.3.	Goodwill	009				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010				
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a ne	011				
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	421 728	-187 770	233 958	205 535
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	374 946	-158 610	216 336	193 853
B.II.1.1.	Pozemky	016	107 980		107 980	107 980
B.II.1.2.	Stavby	017	266 966	-158 610	108 356	85 873
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	32 432	-28 920	3 512	2 066
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020				
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	021				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023				
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedo	024	14 350	-240	14 110	9 616
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	240	-240		
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	14 110		14 110	9 616
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	2 250		2 250	2 250
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028				
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029				
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	030				
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032				
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033				
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034	2 250		2 250	2 250
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035	2 250		2 250	2 250
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036				

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Min. úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva	037	41 435	-231	41 204	65 441
C.I.	Zásoby	038				
C.I.1.	Materiál	039				
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040				
C.I.3.	Výrobky a zboží	041				
C.I.3.1.	Výrobky	042				
C.I.3.2.	Zboží	043				
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C.II.	Pohledávky	046	15 356	-231	15 125	18 011
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047	842		842	794
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048				
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049				
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	050				
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	051				
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	052	842		842	794
C.II.1.5.1	Pohledávky za společníky	053				
C.II.1.5.2	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				
C.II.1.5.3	Dohadné účty aktivní	055	842		842	794
C.II.1.5.4	Jiné pohledávky	056				
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	14 514	-231	14 283	17 217
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	3 659	-231	3 428	1 850
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059				
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	060				
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	10 855		10 855	15 367
C.II.2.4.1	Pohledávky za společníky	062				
C.II.2.4.2	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
C.II.2.4.3	Stát - daňové pohledávky	064	589		589	
C.II.2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	1 337		1 337	2 928
C.II.2.4.5	Dohadné účty aktivní	066				
C.II.2.4.6	Jiné pohledávky	067	8 929		8 929	12 439
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	072	12 875		12 875	7 915
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074	12 875		12 875	7 915
C.IV.	Peněžní prostředky	075	13 204		13 204	39 515
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	22		22	29
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	13 182		13 182	39 486
D.	Časové rozlišení aktiv	078	1 694		1 694	1 654
D.1.	Náklady příštích období	079	58		58	76
D.2.	Komplexní náklady příštích období	080				
D.3.	Příjmy příštích období	081	1 636		1 636	1 578

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM	082	280 950	276 735
A.	Vlastní kapitál	083	252 141	255 001
A.I.	Základní kapitál	084	176 276	176 276
A.I.1.	Základní kapitál	085	176 276	176 276
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	086		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	087		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	088	1 672	1 672
A.II.1.	Ážio	089		
A.II.2.	Kapitálové fondy	090	1 672	1 672
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	091	1 672	1 672
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	092		
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	093		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	094		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	095		
A.III.	Fondy ze zisku	096		
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	097		
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	098		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	099	72 576	70 215
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100	72 576	70 215
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	101		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	102	1 617	6 838
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	103		
B.+C.	Cizí zdroje	104	26 911	19 658
B.	Rezervy	105	6 446	5 518
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	106		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	107		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	108	4 596	4 368
B.4.	Ostatní rezervy	109	1 850	1 150
C.	Závazky	110	20 465	14 140
C.I.	Dlouhodobé závazky	111	8 567	7 954
C.I.1.	Vydané dluhopisy	112		
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	113		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	114		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	115		
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	645	538
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	117	24	
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	118		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	119		
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	120		
C.I.8.	Odložený daňový závazek	121	7 898	7 416

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
C.I.9.	Závazky - ostatní	122		
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	123		
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	124		
C.I.9.3.	Jiné závazky	125		
C.II.	Krátkodobé závazky	126	11 898	6 186
C.II.1.	Vydané dluhopisy	127		
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	128		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	129		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	130		
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131	19	19
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	132	8 253	2 222
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	133		
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134		
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	135		
C.II.8.	Závazky ostatní	136	3 626	3 945
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	137		
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	138		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	139	290	290
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	184	176
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	141	464	792
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	142	1	
C.II.8.7.	Jiné závazky	143	2 687	2 687
D.	Časové rozlišení pasiv	147	1 898	2 076
D.1.	Výdaje příštích období	148	1 898	2 076
D.2.	Výnosy příštích období	149		

Pozn:



CTIRAD RICHTER
2021.05.11
08:34:49 +02'00'

Sestaveno dne: 07.04.2021	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou Ing. Ctirad Richter, předseda představenstva
Právní forma účetní jednotky a.s.	Předmět podnikání Pronájem nebytových prostor

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

Výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu

ke dni **31.12.2020**
(v celých tisících Kč)

IČ
45271607

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

TECHNICPARK a.s.

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

Radiová 1122/1

Praha 10

102 27

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	46 032	44 213
II.	Tržby za prodej zboží	02		
A.	Výkonová spotřeba	03	34 045	25 278
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	05	12 348	11 430
A.3.	Služby	06	21 697	13 848
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07		
C.	Aktivace (-)	08		
D.	Osobní náklady	09	4 125	4 538
D.1.	Mzdové náklady	10	3 137	3 348
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	988	1 190
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	944	1 133
D.2.2.	Ostatní náklady	13	44	57
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	6 471	6 113
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	6 471	6 113
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	6 471	6 113
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17		
E.2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		
III.	Ostatní provozní výnosy	20	7	6
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	2	
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	5	6
F.	Ostatní provozní náklady	24	1 340	-187
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
F.2.	Prodaný materiál	26		
F.3.	Daně a poplatky	27	400	235
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	939	-422
F.5.	Jiné provozní náklady	29	1	
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	58	8 477

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31		
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32		
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	798	
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	35	48	35
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládá	36		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	48	35
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	7	4
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40		
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	7	4
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43		1
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45		1
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	1 682	707
K.	Ostatní finanční náklady	47	-1 102	891
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	2 041	-146
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	2 099	8 331
L.	Daň z příjmů	50	482	1 493
L.1.	Daň z příjmů splatná	51		1 178
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	482	315
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	1 617	6 838
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	1 617	6 838
*	Čistý obrát za účetní období	56	47 776	44 965

Pozn:



CTIRAD RICHTER
2021.05.11
08:33:25 +02'00'

Sestaveno dne: 11.04.2021	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou Ing. Ctirad Richter, předseda představenstva
Právní forma účetní jednotky a.s.	Předmět podnikání Pronájem nebytových prostor

Příloha je zpracována v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví a vyhláškou č. 500/2002 Sb. v platném znění, kterou se stanoví uspořádání a obsah účetní závěrky pro podnikatele. Údaje přílohy vycházejí z účetních záznamů účetní jednotky (účetní doklady, účetní knihy a ostatní účetní písemnosti) a z dalších podkladů, které má účetní jednotka k dispozici. Hodnotové údaje jsou vykázány v celých tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.

Obsah přílohy

Obecné údaje

1. Popis účetní jednotky
2. Majetková či smluvní spoluúčast účetní jednotky v jiných společnostech
3. Zaměstnanci společnosti, osobní náklady
4. Půjčky, úvěry, záruky a jiná plnění poskytnutá vyjmenovaným osobám

Používané účetní metody, obecné účetní zásady a způsoby oceňování

1. Informace o odchylkách od účetních metod
2. Způsob ocenění
 - 2.1. Ocenění nakupovaných zásob
 - 2.2. Ocenění zásob vytvořených vlastní činností
 - 2.3. Ocenění DLHM a DLNM vytvořeného vlastní činností
 - 2.4. Ocenění cenných papírů a podílů, derivátů a částí majetku a závazků zajištěné deriváty
 - 2.5. Ocenění příchovků zvířat
3. Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny
4. Druhy nákladů souvisejících s pořízením zásob
5. Změny oceňování, odpisování a postupů účtování
6. Opravné položky k majetku a k pohledávkám
7. Odpisování
 - 7.1. Způsob sestavení odpisových plánů pro dlouhodobý majetek
 - 7.2. Použití odpisové metody při stanovení odpisů
 - 7.3. Systém odpisování drobného dlouhodobého majetku
8. Přepočet cizích měn na českou měnu
9. Způsob stanovení reálné hodnoty majetku a závazků

Doplňující údaje k Rozvaze a k Výkazu zisku a ztráty

1. Uvedení významných položek
 - 1.1. Podstatné položky pro hodnocení účetní jednotky, které nevyplývají z účetních výkazů
 - 1.2. Podstatné položky, které jsou v účetních výkazech kompenzovány
 - 1.3. Rozpis odloženého daňového závazku nebo pohledávky
 - 1.4. Dlouhodobé bankovní úvěry
 - 1.5. Poskytnuté dotace
 - 1.6. Manka a přebytky zásob
2. Významné události po datu účetní závěrky
3. Doplňující informace o dlouhodobém hmotném a nehmotném majetku
 - 3.1. Hlavní skupiny dlouhodobého hmotného majetku
 - 3.2. Hlavní skupiny dlouhodobého nehmotného majetku
 - 3.3. Dlouhodobý hmotný majetek pořízený formou finančního leasingu
 - 3.4. Přírůstky a úbytky dlouhodobého majetku
 - 3.5. Souhrnná výše majetku neuvedená v rozvaze
 - 3.6. Dlouhodobý hmotný majetek zatížený zástavním právem či věcným břemenem
 - 3.7. Přehled majetku, jehož tržní ocenění je výrazně vyšší než jeho ocenění v účetnictví
 - 3.8. Dlouhodobé majetkové cenné papíry a majetkové účasti
4. Pohledávky
 - 4.1. Pohledávky po lhůtě splatnosti
 - 4.2. Pohledávky k podnikům ve skupině
 - 4.3. Pohledávky zajištěné zástavním právem
 - 4.4. Pohledávky se lhůtou splatnosti delší než 5 let
 - 4.5. Pohledávky neuvedené v Rozvaze

- 5. Závazky
 - 5.1. Závazky po lhůtě splatnosti
 - 5.2. Závazky k podnikům ve skupině
 - 5.3. Závazky zajištěné zástavním právem
 - 5.4. Závazky se lhůtou splatnosti delší než 5 let
 - 5.5. Závazky neuvedené v Rozvaze
 - 5.6. Penzijní závazky
 - 5.7. Splatné závazky pojistného na sociální zabezpečení
 - 5.8. Splatné závazky veřejného zdravotního pojištění
 - 5.9. Daňové nedoplatky
 - 5.10. Soudní spory
- 6. Vlastní kapitál
 - 6.1. Zvýšení nebo snížení základního kapitálu
 - 6.2. Rozdělení zisku, příp. způsob úhrady ztráty předcházejícího účetního období
 - 6.3. Základní kapitál
- 7. Rezervy
- 8. Výnosy z běžné činnosti dle hlavních činností účetní jednotky
- 9. Celkové výdaje na výzkum a vývoj
- 10. Údaje o přeměnách společnosti
- 11. Odměny statutárnímu auditorovi

Obecné údaje

1. Popis účetní jednotky

Název: TECHNICPARK a.s.

Sídlo: Praha 10, Radiová 1122/1, PSČ 102 27

Právní forma: akciová společnost

IČO: 45 27 16 07

Předmět podnikání nebo jiné činnosti dle OR:

- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Rozhodující předmět činnosti: Pronájem nebytových prostor

Rozvahový den: 31.12.2020

Den sestavení účetní závěrky: 15.3.2021

Datum vzniku společnosti: 24.4.1992

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

Jméno fyzické osoby, název právnické osoby	Bydliště, sídlo	Sledované účetní období		Minulé účetní období	
		Podíl	tj. %	podíl	tj. %
Ing. Ján Bobovský	Praha 3, Slezská 844/96	410 000	18,14	663 430	29,36
Ing. Ctirad Richter	Praha 3, Slezská 844/96	916 530	40,56	776 530	34,36
Ing. Jiří Šach	Praha 10, Na hroudě 51	663 100	29,34	663 100	29,34

Změny a dodatky provedené v účetním období v obchodním rejstříku:

Změna obchodní firmy společnosti (pouze změna dodatku označujícího formu obchodní společnosti – tj. a.s. bez mezery), a to z TECHNICPARK a. s. na TECHNICPARK a.s. a zápis změn v souvislosti se změnou systému vnitřní struktury společnosti, a to z monistického systému na systém dualistický, a to výmaz statutárního orgánu – statutárního ředitele včetně osoby, způsobu jednání a zápis statutárního orgánu – jednočlenného představenstva, předsedy představenstva Ing. Ctirada Richtera a způsobu jednání, výmaz správní rady včetně osob a zápis tříčlenné dozorčí rady, předsedy dozorčí rady Ing. Jiřího Šacha a členů dozorčí rady Ing. Jána Bobovského a Ing. Pavla Pospíšila, vše vymazáno a zapsáno dne 15.12.2020.

Organizační struktura účetní jednotky a její zásadní změny v uplynulém účetním období:

Členové statutárních a správních orgánů k rozvahovému dni:

Funkce	Příjmení	Jméno	Titul
Předseda představenstva	Richter	Ctirad	Ing.
Předseda dozorčí rady	Šach	Jiří	Ing.
Člen dozorčí rady	Pospíšil	Pavel	Ing.
Člen dozorčí rady	Bobovský	Ján	Ing.

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným změnám v organizační struktuře společnosti.

2. Majetková či smluvní spoluúčast účetní jednotky v jiných společnostech

Spoluúčast vyšší než 20% v jiných společnostech: nemáme
Smluvní dohody mezi akcionáři zakládající rozhodovací právo: nemáme
Ovládací smlouvy a smlouvy o převodu zisku: nemáme

3. Zaměstnanci společností, osobní náklady

tis. Kč

	Zaměstnanci celkem		Z toho členů řídicího orgánu	
	Účetní období		Účetní období	
	sledované	předchozí	sledované	předchozí
Průměrný počet zaměstnanců	6	6	1	1
Mzdové náklady	1 937	2 241		
Odměny statutárnímu orgánu společnosti	1 200	1 089		
Odměny členům správní/dozorčí rady	0	0		
Náklady na sociální zabezpečení a zdrav. poj.	944	1 133		
Sociální náklady	34	47		
Osobní náklady celkem	4 115	4 510		

4. Půjčky, úvěry, záruky a ostatní plnění poskytnutá členům statutárních a dozorčích orgánů

nebyly poskytnuty

Používané účetní metody, obecné účetní zásady a způsoby oceňování

Předkládaná účetní závěrka společnosti byla zpracována na základě zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví ve znění pozdějších předpisů a na základě vyhlášky č. 500/2002 Sb. v platném znění, kterou se stanoví uspořádání, postupy účtování a obsah účetní závěrky pro podnikatele v roce 2020.

1. Informace o odchylkách účetních metod

Odchyly od metod v souladu s § 7 odst. 5 zákona o účetnictví s uvedením vlivu na majetek a závazky na finanční situaci a výsledek hospodaření účetní jednotky: nemáme

2. Způsob ocenění

- 2.1. Ocenění nakupovaných zásob: nemáme
 2.2. Ocenění zásob vytvořených vlastní činností: nevytváříme
 2.3. Ocenění DLHM a DLNM vytvořeného vlastní činností: nevytváříme
 2.4. Ocenění cenných papírů a podílů, derivátů a částí majetku a závazků zajištěné deriváty:
 Ve sledovaném účetním období firma vlastnila krátkodobé cenné papíry k obchodování (účet 251), které jsou k rozvahovému dni přeceněny na reálnou hodnotu.
 2.5. Ocenění příchovků zvířat: nemáme

3. Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny: nestanovujeme

4. Druhy nákladů souvisejících s pořízením zásob: Zásoby vytvořených vlastní činností: nevytváříme

5. Změny oceňování, odpisování a postupů účtování nedošlo k žádným změnám.

6. Opravné položky k majetku a k pohledávkám

Opravné položky k obchodním pohledávkám v souladu s ustanovením § 26 zákona o účetnictví a § 8 a § 8c zákona o rezervách byly tvořeny takto:

tis. Kč

Opravné položky k:	Zůstatek k 1.1.		Tvorba		Zúčtování		Zůstatek k 31.12.	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
K zálohám na dl.hmotný majetek	240	240	0	0	0	0	240	240
K dlouhod. finančnímu majetku	0	0	0	0	0	0	0	0
Zásobám	0	0	0	0	0	0	0	0
Pohledávkám – zákonné celkem	231	231	0	0	0		231	231
20%	0	0	0	0	0	0	0	0
33%	0	0	0	0	0	0	0	0
80%	0	0	0	0	0	0	0	0
100%	231	231	0	0	0	0	231	231
Pohledávkám – ostatní	0	0	0	0	0	0	0	0

7. Odpisování

7.1. Způsob sestavení odpisových plánů pro dlouhodobý majetek

Odpisový plán účetních odpisů dlouhodobého hmotného majetku sestavila účetní jednotka v interních směrnících, kde vycházela z předpokládaného opotřebení zařazovaného majetku odpovídajícího běžným podmínkám jeho používání, účetní a daňové odpisy se nerovnájí.

7.2. Použité odpisové metody při stanovení daňových odpisů

- lineární (pořízených do 31.12.1995)
- zrychlená

7.3. Systém odpisování drobného dlouhodobého majetku

Dlouhodobý drobný hmotný majetek od 40-ti do 80-ti tis. Kč se účtuje na účet 022 a je odepisován 50-ti % v roce zařazení do používání a 50 % v následujícím roce (týká se majetku, pořízeného od roku 2002). Dlouhodobý drobný hmotný majetek, pořízený do roku 2002, je plně odepsán.

8. Přepočet cizích měn na českou měnu

Ve sledovaném období společnost přepočítala zůstatky v cizích měnách kurzem vyhlášeným ČNB k 31.12.2020.

9. Způsob stanovení reálné hodnoty u majetku a závazků

Reálná hodnota krátkodobých cenných papírů byla k rozvahovému dni stanovena dle závěrečných kurzů uvedených na oficiálním kurzovním lístku BCP Praha.

Doplňující údaje k Rozvaze a k Výkazu zisku a ztráty**1. Uvedení významných položek**

1.1. Podstatné položky pro hodnocení účetní jednotky, které nevyplyvají z účetních výkazů
Nemáme

1.2. Podstatné položky, které jsou v účetních výkazech kompenzovány
nemáme

1.3. Rozpis odloženého daňového závazku nebo pohledávky
Odložená daň z příjmů se vypočítá v plné výši u dočasných rozdílů při použití závazkové metody. Při výpočtu odloženého daňového závazku a odložené daňové pohledávky byla uplatněna daňová sazba 19 %. Odložené daňové pohledávky a odložené daňové závazky se kompenzují v souladu s postupy účtování.

Struktura změny odložené daňové pohledávky a závazku:

tis Kč

Odložený daňový závazek	Odpisování dlouhodobého majetku	Změna sazby	Celkem
Počáteční zůstatek	7 416	0	7 416
Zúčtování na vrub výkazu zisků a ztráty	482	0	482
Zúčtování na vrub (ve prospěch) vlastního kapitálu	0	0	0
Konečný zůstatek	7 898	0	7 898

Odložená daňová pohledávka	Reinvestiční odpočet	Opravné položky	Daňové ztráty	Celkem
Počáteční zůstatek	0	0	0	0
Zúčtování ve prospěch výkazu zisků a ztráty	0	0	0	0
Zúčtování ve prospěch vlastního kapitálu	0	0	0	0
Konečný zůstatek	0	0	0	0

1.4. Dlouhodobé bankovní úvěry

tis. Kč

Dlouhodobé bankovní úvěry	Běžné období	Minulé období
Nemáme		

1.5. Poskytnuté dotace: nemáme

1.6. Manka a přebytky zásob: nemáme

2. Významné události po datu účetní závěrky

Koncem roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a způsobil rozsáhlé ekonomické škody. I když v době zveřejnění této účetní závěrky vedení společnosti nezaznamenalo významný pokles tržeb z pronájmu prostor, situace se neustále mění, a proto nelze předvídat budoucí dopady této pandemie na rozhodující předmět činnosti Společnosti. Vedení Společnosti bude pokračovat v monitorování potenciálního dopadu a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na společnost a její zaměstnance.

Vedení společnosti zvážilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají ke dni sestavení účetní závěrky významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2020 zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

3. Doplnující informace o dlouhodobém hmotném a nehmotném majetku**3.1. Hlavní skupiny dlouhodobého hmotného majetku**

tis. Kč

Skupina majetku	Pořizovací cena		Oprávký		Zůstatková cena		Přírůstky	Úbytky
	běžné období	Minulé období	běžné období	minulé období	běžné období	minulé období		
Pozemky	107 980	107 980	0	0	107 980	107 980	0	0
Budovy, haly, stavby	266 966	238 622	158 610	152 749	108 356	85 873	28 344	0
Samostatné movité věci a soubory mov. věcí	31 414	29 668	27 941	27 762	3 473	1 906	1 746	0
Drobný DHM	1 018	1 120	979	960	39	160	0	2
Nedokončený DHM	14 110	9 616	0	0	14 110	9 616	4 494	0
Poskytnuté zál. na DHM	240	240	240	240	0	0	0	0
Oceň. rozdíl k nab.maj.	0	0	0	0	0	0	0	0

3.2. Hlavní skupiny dlouhodobého nehmotného majetku:

tis. Kč

Skupina majetku	Pořizovací cena		Oprávký		Zůstatková cena		Přírůstky	Úbytky
	běžné období	Minulé období	běžné období	minulé období	běžné období	minulé období		
Ocenitelná práva	1 807	1 807	0	0	1 807	1 807	0	0
Software	61	61	61	61	0	0	0	0
Ochranná známka	65	65	28	17	37	48	0	0

3.3. Hmotný dlouhodobý majetek pořízený formou finančního pronájmu:

Součet splátek celkem:	0 tis. Kč
Zaplaceno k rozvahovému dni:	0 tis. Kč
Splatno do jednoho roku:	0 tis. Kč
Splatno po jednom roce:	0 tis. Kč

3.4. Přírůstky a úbytky dlouhodobého hmotného majetku: viz.tabulka 3.1.**3.5. Souhrnná výše majetku neuvedená v rozvaze**

tis. Kč

Běžné období		Minulé období	
Název majetku	Pořizovací cena	Název majetku	Pořizovací cena
DM	1 177	DM	985
Celkem	1 177	Celkem	985

5.10. Soudní spory:

Společnost nevedla za sledované období a v současné době nevede žádný pasivní ani aktivní soudní spor.

6. Vlastní kapitál**6.1. Zvýšení nebo snížení základního kapitálu: není****6.2. Rozdělení zisku, příp. způsob úhrady ztráty předcházejícího účetního období:**

Společnost za rok 2019 vykázala hospodářský výsledek ve výši **6.837.972,44 Kč**.

Část ze zisku ve výši **4.476.552,- Kč** valná hromada akcionářů schválila k rozdělení mezi akcionáře, kteří jsou vlastníky **2.238.276 ks** akcií s právem na výplatu dividendy, tj. použít na výplatu dividend akcionářům zapsaným v seznamu akcionářů, a zbývající část ze zisku ve výši **2.361.420,44 Kč** převést na účet nerozděleného zisku minulých let.

6.3. Základní kapitál

Běžné období				
Druh akcií	Počet akcií	Nominální hodnota	Nesplacené akcie	Lhůta splatnosti
Na jméno, listinné, neregistrované	2 259 954	78,-Kč	0	

Minulé období				
Druh akcií	Počet akcií	Nominální hodnota	Nesplacené akcie	Lhůta splatnosti
Na jméno, listinné, neregistrované	2 259 954	78,-Kč	0	

7. Rezervy

tis. Kč

Druh rezervy	Minulé období				Běžné období			
	Zůstatek k 1.1.	Tvorba	Čerpání	Zůstatek k 31.12.	Tvorba	Čerpání	Zůstatek k 31.12.	
Zákonné rezervy	4723	239	594	4 368	239	11	4 596	
Ostatní rezervy	1550	0	400	1 150	700	0	1 850	
Rezerva na daň z příjmů	0	0	0	0	0	0	0	
Celkem	627	239	994	5 518	239	11	6 446	

8. Výnosy z běžné činnosti

tis. Kč

	Sledované období			Minulé období		
	Celkem	Tuzemsko	Zahraničí	Celkem	Tuzemsko	Zahraničí
Tržby za prodej zboží	0	0	0	0	0	0
Tržby z prodeje vlastních vyr.	0	0	0	0	0	0
Tržby z prodeje služeb	46 032	46 032	0	44 213	44 213	0
Výnosy z CP	723	723	0	306	306	0
Ostatní výnosy	62	62	0	45	45	0
Mimořádné výnosy	0	0	0	0	0	0
Celkem	46 817	46 817	0	44 564	44 564	0

9. Celkové výdaje na výzkum a vývoj

nemáme


10. Údaje o přeměnách společnosti:

Ve sledovaném období nedošlo k přeměně společnosti

11. Odměny statutárnímu auditorovi

tis. Kč

Povinný audit	90
Jiné ověřovací služby	0
Daňové poradenství	0
Jiné neauditorské služby	0

Sestaveno dne: 15. 3. 2021	Sestavil: Z. Richterová účetní	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:  CTIRAD RICHTER 2021.05.11 08:16:09 +02'00'
Právní forma účetní jednotky: akciová společnost	Předmět podnikání: pronájem nebytových prostor	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis) Ing. Ctirad Richter Předseda představenstva

3. ZPRÁVA O VZTAZÍCH dle § 82 ZOK

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

zpracovaná dle ustanovení § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech (dále jen „ZOK“)

Definice osob a způsob ovládání

V souladu s příslušnými ustanoveními ZOK předkládá předseda představenstva TECHNICPARK a.s. zprávu o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za uplynulé účetní období, tj. za rok 2020. S odkazem na ustanovení § 74 ZOK jsou pro účely této zprávy osoby vymezeny takto:

Ovládaná osoba:

TECHNICPARK a.s., se sídlem Praha 10, Radiová 1122/1, PSČ: 102 27, IČ: 45 27 16 07 (dále jen „Společnost“)

Ovládající osoby:

Vzhledem ke skutečnosti, že akcie Společnosti jsou vydány jako kmenové akcie na jméno v listinné podobě, předseda představenstva konstatuje, že mezi akcionáři je osoba, která nakládala samostatně s podílem na hlasovacích právech představujícím alespoň 40 % všech hlasů, avšak přesto, a to s přihlédnutím k ustanovení § 75 odst. 3 ZOK, lze považovat za ovládající osoby následující fyzické osoby:

Ing. Ján Bobovský,	bytem Praha 3, Slezská 96,	nar. 10.3.1961,
Ing. Ctirad Richter,	bytem Praha 3, Slezská 96,	nar. 16.8.1961,
Ing. Jiří Šach,	bytem Praha 10, Na hroudě 51,	nar. 13.7.1960,
Ing. Pavel Pospíšil,	bytem Praha 4, Postupická 1,	nar. 26.6.1963,

které ke dni 31.12.2020 nakládali s podílem na hlasovacích právech představujícím více jak 97 % všech hlasů ve Společnosti s tím, že tyto osoby byly a jsou zároveň členy orgánů Společnosti.

Osoby ovládané stejnými ovládajícími osobami:

Ze všech informací, které jsou předsedovi představenstva Společnosti dostupné, uvedené ovládající osoby Společnosti dále přímo či nepřímo neuplatňovali rozhodující vliv v jiných osobách s výjimkou Ing. Jána Bobovského, který se stal na konci roku 2019 jediným společníkem, resp. akcionářem společností DRC Impex s.r.o. (dříve Běloveská zdravotní s.r.o. - trvá), Bokumex a.s. (dříve Lázně Běloves a.s. - trvá) a Bokufin a.s. (dříve Běloveská minerální a.s. - do 1.12.2020) a dále je jediným společníkem společnosti Balven s.r.o. a Futurum KKK s.r.o., které, dle jeho prohlášení, do konce roku 2020 fakticky nevykonávaly podnikatelskou činnost.

Způsob ovládání

Ovládající osoby mohou uplatňovat rozhodující vliv ve Společnosti jednak prostřednictvím valné hromady a dále pak prostřednictvím jednotlivých ovládajících osob, které jsou členy orgánů Společnosti.

Přehled jednání učiněných v uplynulém účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládajících osob, týkající se majetku, který přesahuje 10% vlastního kapitálu Společnosti

V účetním období roku 2020 nebyla učiněna žádná shora uvedená jednání na popud či v zájmu ovládajících osob, a tedy ovládané osobě nevznikla újma.

Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobami ovládajícími

V účetním období roku 2020 byly mezi ovládanou a ovládajícími osobami uzavřeny nové smlouvy, a to Smlouva o výkonu funkce předsedy představenstva ze dne 14.12.2020 (Ing. Ctírad Richter), Smlouvy o výkonu funkce člena dozorčí rady ze dne 14.12.2020 (Ing. Ján Bobovský, Ing. Jiří Šach a Ing. Pavel Pospíšil) a Smluv o poskytnutí sídla ze dne 20.5.2020 a ze dne 17.8.2020 (Ing. Ján Bobovský, jednající samostatně za společnost Běloveská minerální a.s. a společně za spolek Better life for Africa, z.s.). Dále jsou uvedeny smlouvy, které byly uzavřeny mezi ovládajícími osobami a ovládanou osobou, resp. jejími právními předchůdci před účetním obdobím roku 2020 a u nichž docházelo ke vzájemnému plnění v průběhu roku 2020, a to Smlouva o nájmu bytu ze dne 1.2.1993 (manželé Richterovi), Pracovní smlouva ze dne 1.1.1997 (Ing. Pavel Pospíšil), Smlouva o výkonu funkce statutárního ředitele ze dne 6.2.2017 (Ing. Ctírad Richter) a Smlouvy o výkonu funkce člena správní rady ze dne 7.2.2017 (Ing. Ctírad Richter, Ing. Ján Bobovský, Ing. Jiří Šach a Ing. Pavel Pospíšil).

Předseda představenstva Společnosti konstatuje, že výše zmíněná vzájemná plnění byla poskytována na základě existujících smluvních vztahů, které byly uzavřeny za obvyklých podmínek a že ovládané osobě nevznikla z těchto smluv a vyplývajících vztahů žádná újma.

V Praze dne 26.3.2021

Ing. Ctírad Richter
předseda představenstva

4. Zpráva společnosti o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku

Vážení akcionáři,

prostřednictvím výroční zprávy za rok 2020 Vám předkládám informace o dění v akciové společnosti TECHNICPARK a.s. za uplynulý rok.

Do 14.12.2020 se správní rada scházela měsíčně a projednávala zprávy statutárního ředitele o stavu společnosti, finanční plány a průběžné ekonomické výsledky a posuzovala návrhy statutárního ředitele na významné obchodní smlouvy. Správní rada pracovala ve složení Ing. Ctirad Richter, předseda, a členové Ing. Ján Bobovský, Ing. Jiří Šach a Ing. Pavel Pospíšil. Statutární ředitel pokračoval v roce 2020 v plnění základních úkolů a činností určených schválenou strategií společnosti.

Správní rada společnosti ukončila svoji činnost na základě rozhodnutí valné hromady přijatého dne 14.12.2020 o změně systému vnitřní struktury společnosti, a to z monistického systému na dualistický systém. Na základě změny modelu řízení zahájila činnost dozorčí rada, ve složení Ing. Jiří Šach, jako předseda dozorčí rady, a jako členové, Ing. Ján Bobovský a Ing. Pavel Pospíšil, která zvolila do funkce předsedy představenstva, jako jednočlenného statutárního orgánu, Ing. Ctirada Richtera.

Statuární ředitel, resp. předseda představenstva, pokračoval v plnění proinvestičního finančního plánu a soustředil se zejména na plnění úkolů vyplývajících ze základního předmětu činnosti společnosti, tj. správě a pronájmu své hlavní nemovitosti, areálu TECHNICPARK v ulici Radiová v Praze 10, a také objektu v ulici Slezská v Praze 3.

Současně byla zahájena činnost obchodního ředitele, který dále rozvíjel zahájenou marketingovou strategii společnosti (tj. oslovení trhu). V souvislosti s postupnou revitalizací areálu TECHNICPARK (generální opravy prostor, rozšíření zpevněných ploch apod.) byly také s obchodními partnery projednány a následně aktualizovány některé nájemní vztahy. Tyto činnosti se pozitivně projevují v postupném nárůstu poptávky a následně i k růstu tržeb jak z nájmu, tak i ze souvisejících služeb.

V oblasti stavebních prací – opravy se společnost, kromě povinných revizí a údržby, zaměřila v areálu TECHNICPARK na následující opravy: Byla provedena 1. etapa kompletní generální opravy budovy E201 spojená s vyřazením dosluhující vzduchotechniky. Dále byla provedena výstavba nových zpevněných ploch pro parkování nájemců a byl zaveden přístupový systém pro vjezd vozidel.

Současně pokračovala příprava projektové dokumentace za účelem výstavby nových budov a rozšíření areálu TECHNICPARK a také příprava projektové dokumentace na další opravy stávajících budov, a to jak na opravy a úpravy interiérů, tak i exteriéru těchto budov. Současně byla na konci roku 2020 podána žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby, Technologický park – Technicpark, v územním řízení, které umožní další výstavbu v areálu.

Společnost v roce 2020 díky stabilnímu vývoji svého hospodaření v hlavním předmětu činnosti dosáhla kladného provozního i finančního výsledku hospodaření, i když jeho výše je stále ovlivněna vynaloženými náklady na opravy a také tvorbou rezerv na další potřebné opravy nemovitého majetku. Společnost zahájila nákladnou opravu inženýrských sítí v objektu E201, včetně VZT, v jejíž realizaci v současné době dále pokračuje a i další plánované opravy a investice do nemovitého majetku budou činit další nemalé výdaje společnosti. Opakovaně lze konstatovat, že ačkoliv ke dni zpracování této zprávy prozatím nedošlo na základě přijetí mimořádných vládních opatření z důvodu ohrožení zdraví v souvislosti s prokázáním výskytu koronaviru na území ČR k podstatnému poklesu tržeb z pronájmu prostor a přesto, že nelze

předvídat budoucí vývoj domácí a zahraniční ekonomiky, když někteří nájemci jsou dceřinkami nadnárodních společností, mohla by v budoucnu nastat i taková situace, že výpadky některých nájemců z důvodu nastalé pandemie se projeví ve zvýšené pravděpodobnosti, že se dosažený hospodářský výsledek společnosti z roku 2019 v nejbližších letech nepodaří zopakovat. Dále je také připravována možnost financování budoucích investic i z cizích zdrojů, a to s cílem předložit kompetentním orgánům společnosti nejlepší nabídku financování.

Hlavní ekonomické údaje

Ve srovnání s rokem 2019 v tis. Kč

Ukazatel	Rok 2019	Rok 2020	2020/2019
Tržby z prodeje služeb	44 213	46 032	4,1 %
Tržby z prodeje DLHM	0	2	x
Výkonová spotřeba	25 278	34 045	34,7 %
Osobní náklady	4 538	4 125	-9,1 %
Daně a poplatky	235	400	70,2 %
Úpravy hodnot v provozní oblasti (odpisy)	6 113	6 471	5,9 %
Ostatní provozní náklady	-187	1 340	-816,6 %
Ostatní provozní výnosy	6	7	16,7 %
Provozní výsledek hospodaření	8 477	58	-99,3 %

Společnost za rok 2020 vykázala hospodářský výsledek ve výši 1.617.352,15 Kč, který je tvořen provozním výsledkem hospodaření ve výši 58 tis. Kč a výsledkem z finančních operací ve výši 2.041 tis. Kč. Na vykázaný hospodářský výsledek měly vliv zvýšené náklady na opravy nemovitého majetku a tvorba zákonných rezerv na opravy dlouhodobého majetku a dále také odložená daň z příjmů ve výši 482 tis. Kč.

Výše zisku za rok 2020 odpovídá pozitivnímu hospodaření společnosti, nicméně další výdaje ve výši cca 28.345 tis. byly realizovány formou investic do budov a jejich vybavení, zejména v areálu TECHNICPARK v ulici Radiová. Tyto investice jsou předpokladem k vytvoření moderního technologického areálu, který bude zahrnovat kancelářské, výrobní, laboratorní a skladovací prostory a zajistí si tak konkurenceschopnost vůči podobným nabídkám pronájmů v nově budovaných centrech. V následujících letech se projeví zvýšením odpisů. Ze stejného důvodu navrhuji snížit vyplácenou dividendu a ponechat zdroje ve společnosti za účelem realizace plánovaných investic týkajících se obnovy a rekonstrukce areálu.

Návrh předsedy představenstva na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2020:

Navrhuje se vypořádat hospodářský výsledek za rok 2020, když úhrnná výše vykázaného zisku za rok 2020 po zdanění představuje částku v celkové výši 1.617.352,15 Kč, takto:

Vykázaný zisk v plné výši 1.617.352,15 Kč rozdělit mezi akcionáře společnosti, kteří jsou vlastníky 2.238.276 ks akcií s právem na výplatu dividendy, tj. použít na výplatu dividend akcionářům, kteří jsou ke dni vypracování této zprávy zapsaní v seznamu akcionářů, ve výši 1 Kč/akcii, tj. 2.238.276.- Kč. Vzhledem k tomu, že vykázaný zisk nedostačuje na výše uvedenou dividendu, navrhuje předseda představenstva částečně dividendu ve výši 620.923,85 Kč uhradit z účtu nerozděleného zisku minulých let.

V Praze dne 11.5.2021



CTIRAD RICHTER
2021.05.11
07:55:44 +02'00'

Ing. Ctirad Richter
předseda představenstva

5. Údaje o osobách odpovědných za výroční zprávu

Čestné prohlášení

Údaje uvedené ve výroční zprávě společnosti TECHNICPARK a. s. za rok 2020 odpovídají skutečnosti a žádné podstatné okolnosti, které by mohly ovlivnit přesné a správné posouzení akciové společnosti TECHNICPARK a.s., nebyly opomenuty či zkresleny.



CTIRAD RICHTER
2021.05.11
07:56:23 +02'00'

Ing. Ctirad Richter
předseda představenstva