

**Ing. Zdeněk Dvořák**

**Ciolkovského 849/5**

**161 00 Praha 6**

**Tel.: 602324153, email: [audit1351@seznam.cz](mailto:audit1351@seznam.cz)**

**Oprávnění Komory auditorů o zápisu do seznamu auditorů č. 1351**

---

## ***Zpráva nezávislého auditora***

***Auditorská zpráva pro: akcionáře společnosti TECHNICPARK a.s.,  
se sídlem Praha 10, Radiová 1122/1, PSČ 102 27, IČ 45271607***

### ***Výrok auditora***

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti TECHNICPARK a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2022, výkazu zisku a ztráty a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1. přílohy této účetní závěrky.

**Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti TECHNICPARK a.s. k 31.12.2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2022 v souladu s českými účetními předpisy.**

### ***Základ pro výrok***

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky 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 uvedené ve 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 způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

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

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

### ***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 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 statutárním orgánem 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, 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.

V Praze dne 31. 3. 2023

Ověření provedla auditorská společnost

Ing. Zdeněk Dvořák,

Ciolkovského 849/5, 161 00 Praha 6

zapsaná v seznamu auditorských společností vedeném Komorou auditorů ČR pod poř. č. 1351.



Ing. Zdeněk Dvořák  
auditor

číslo oprávnění 1351

# **Výroční zpráva**

TECHNICPARK a.s.

*za rok 2022*



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 Aktivity 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

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

### 1.2 Popis struktury koncernu a pozice společnosti

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

<b>Obchodní jméno:</b>	<b>TECHNICPARK a.s.</b>
<b>Sídlo:</b>	Praha 10, Radiová 1122/1, PSČ 102 27
<b>IČO:</b>	45 27 16 07
<b>Akcie:</b>	kmenové, na jméno, nominál 78,- Kč, listinné, nejsou kótované
<b>Základní kapitál:</b>	176 276 412,- Kč
<b>Dozorčí rada :</b>	Ing. Ján Bobovský, Ing. Jiří Šach, Ing. Ctirad Richter
<b>Představenstvo:</b>	Ing. Milan Richter, předseda představenstva
<b>Akcionáři s 20 a více %:</b>	Ing. Ctirad Richter 50,32%, 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

	2022 (skutečnost)	2023 (předpoklad)	2024 (odhad)
Náklady	58 008	79 724	83 000
Výnosy	63 677	85 353	90 000
HV za účetní období	5 669	5 829	7 000

Společnost předpokládá pronájem stávajících volných ploch během roku 2023

### **1.5 Výdaje na činnost v oblasti výzkumu a vývoje**

Společnost tuto činnost nevykonává.

### **1.6 Aktivita 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 31.12.2022 společnost nevlastní.

### **1.8 Organizační složky v zahraničí**

Nemáme.



## **2. Účetní závěrka za rok 2022**

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 **31.12.2022**  
(v celých tisících Kč)

IČO
<b>45271607</b>

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	T E X T b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	001	<b>599 183</b>	<b>-196 493</b>	<b>402 690</b>	<b>294 565</b>
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Stálá aktiva	003	<b>529 665</b>	<b>-196 285</b>	<b>333 380</b>	<b>267 177</b>
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	<b>1 933</b>	<b>-111</b>	<b>1 822</b>	<b>1 833</b>
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	005				
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	<b>1 933</b>	<b>-111</b>	<b>1 822</b>	<b>1 833</b>
B.I.2.1.	Software	007	<b>61</b>	<b>-61</b>		
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008	<b>1 872</b>	<b>-50</b>	<b>1 822</b>	<b>1 833</b>
B.I.3.	Goodwill	009				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010				
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	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	<b>525 482</b>	<b>-196 174</b>	<b>329 308</b>	<b>263 094</b>
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	<b>462 366</b>	<b>-170 588</b>	<b>291 778</b>	<b>218 927</b>
B.II.1.1.	Pozemky	016	<b>107 980</b>		<b>107 980</b>	<b>107 980</b>
B.II.1.2.	Stavby	017	<b>354 386</b>	<b>-170 588</b>	<b>183 798</b>	<b>110 947</b>
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	<b>45 096</b>	<b>-25 346</b>	<b>19 750</b>	<b>10 822</b>
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 nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	<b>18 020</b>	<b>-240</b>	<b>17 780</b>	<b>33 345</b>
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	<b>240</b>	<b>-240</b>		
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	<b>17 780</b>		<b>17 780</b>	<b>33 345</b>
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	<b>2 250</b>		<b>2 250</b>	<b>2 250</b>
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	<b>2 250</b>		<b>2 250</b>	<b>2 250</b>
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035	<b>2 250</b>		<b>2 250</b>	<b>2 250</b>
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036				

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva	037	<b>67 063</b>	<b>-208</b>	<b>66 855</b>	<b>25 208</b>
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	<b>5 064</b>	<b>-208</b>	<b>4 856</b>	<b>5 187</b>
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047	<b>943</b>		<b>943</b>	<b>890</b>
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	<b>943</b>		<b>943</b>	<b>890</b>
C.II.1.5.1	Pohledávky za společnosti	053				
C.II.1.5.2	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				
C.II.1.5.3	Dohadné účty aktivní	055	<b>943</b>		<b>943</b>	<b>890</b>
C.II.1.5.4	Jiné pohledávky	056				
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	<b>4 121</b>	<b>-208</b>	<b>3 913</b>	<b>4 297</b>
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	<b>1 959</b>	<b>-208</b>	<b>1 751</b>	<b>1 660</b>
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	<b>2 162</b>		<b>2 162</b>	<b>2 637</b>
C.II.2.4.1	Pohledávky za společnosti	062				
C.II.2.4.2	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
C.II.2.4.3	Stát - daňové pohledávky	064				<b>560</b>
C.II.2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	<b>2 162</b>		<b>2 162</b>	<b>2 067</b>
C.II.2.4.5	Dohadné účty aktivní	066				
C.II.2.4.6	Jiné pohledávky	067				<b>10</b>
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	072				
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074				
C.IV.	Peněžní prostředky	075	<b>61 999</b>		<b>61 999</b>	<b>20 021</b>
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	<b>16</b>		<b>16</b>	<b>32</b>
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	<b>61 983</b>		<b>61 983</b>	<b>19 989</b>
D.	Časové rozlišení aktiv	078	<b>2 455</b>		<b>2 455</b>	<b>2 180</b>
D.1.	Náklady příštích období	079	<b>224</b>		<b>224</b>	<b>253</b>
D.2.	Komplexní náklady příštích období	080				
D.3.	Příjmy příštích období	081	<b>2 231</b>		<b>2 231</b>	<b>1 927</b>



Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM	082	<b>402 690</b>	<b>294 565</b>
A.	Vlastní kapitál	083	<b>256 097</b>	<b>252 667</b>
A.I.	Základní kapitál	084	<b>176 277</b>	<b>176 276</b>
A.I.1.	Základní kapitál	085	<b>176 277</b>	<b>176 276</b>
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	086		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	087		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	088	<b>1 672</b>	<b>1 672</b>
A.II.1.	Ážio	089		
A.II.2.	Kapitálové fondy	090	<b>1 672</b>	<b>1 672</b>
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	091	<b>1 672</b>	<b>1 672</b>
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	<b>72 480</b>	<b>71 956</b>
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100	<b>72 480</b>	<b>71 956</b>
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	101		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	102	<b>5 668</b>	<b>2 763</b>
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	103		
B.+C.	Cizí zdroje	104	<b>143 639</b>	<b>33 938</b>
B.	Rezervy	105	<b>1 917</b>	<b>1 150</b>
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		
B.4.	Ostatní rezervy	109	<b>1 917</b>	<b>1 150</b>
C.	Závazky	110	<b>141 722</b>	<b>32 788</b>
C.I.	Dlouhodobé závazky	111	<b>122 034</b>	<b>16 091</b>
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	<b>109 021</b>	<b>6 698</b>
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	<b>1 845</b>	<b>919</b>
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	117	<b>1 806</b>	<b>147</b>
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	<b>9 362</b>	<b>8 327</b>

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	<b>19 688</b>	<b>16 697</b>
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	<b>6 094</b>	<b>720</b>
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131	<b>221</b>	<b>22</b>
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	132	<b>7 634</b>	<b>12 050</b>
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	<b>5 739</b>	<b>3 905</b>
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	137		
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	138		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	139	<b>968</b>	<b>475</b>
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	<b>601</b>	<b>287</b>
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	141	<b>1 419</b>	<b>414</b>
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	142	<b>59</b>	<b>42</b>
C.II.8.7.	Jiné závazky	143	<b>2 692</b>	<b>2 687</b>
D.	Časové rozlišení pasiv	147	<b>2 954</b>	<b>7 960</b>
D.1.	Výdaje příštích období	148	<b>2 954</b>	<b>7 960</b>
D.2.	Výnosy příštích období	149		

Sestaveno dne:  26.01.2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou  Ing. Milan 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 **31.12.2022**  
(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	<b>61 163</b>	<b>50 940</b>
II.	Tržby za prodej zboží	02		
A.	Výkonová spotřeba	03	<b>32 676</b>	<b>34 962</b>
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	05	<b>13 887</b>	<b>12 631</b>
A.3.	Služby	06	<b>18 789</b>	<b>22 331</b>
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07		
C.	Aktivace (-)	08		
D.	Osobní náklady	09	<b>8 317</b>	<b>6 305</b>
D.1.	Mzdové náklady	10	<b>6 179</b>	<b>4 669</b>
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	<b>2 138</b>	<b>1 636</b>
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	<b>2 070</b>	<b>1 562</b>
D.2.2.	Ostatní náklady	13	<b>68</b>	<b>74</b>
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	<b>9 888</b>	<b>8 536</b>
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	<b>9 888</b>	<b>8 560</b>
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	<b>9 888</b>	<b>8 560</b>
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17		
E.2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		<b>-24</b>
III.	Ostatní provozní výnosy	20	<b>85</b>	<b>43</b>
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		<b>2</b>
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	<b>85</b>	<b>41</b>
F.	Ostatní provozní náklady	24	<b>1 193</b>	<b>806</b>
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	<b>13</b>	
F.2.	Prodaný materiál	26		
F.3.	Daně a poplatky	27	<b>394</b>	<b>402</b>
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	<b>767</b>	<b>-700</b>
F.5.	Jiné provozní náklady	29	<b>19</b>	<b>1 104</b>
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	<b>9 174</b>	<b>374</b>



Označení a	TEXT 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		<b>11 563</b>
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	35	<b>53</b>	<b>48</b>
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	<b>53</b>	<b>48</b>
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	<b>2 375</b>	<b>20</b>
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40		
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	<b>2 375</b>	<b>20</b>
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	<b>3 867</b>	
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	<b>3 867</b>	
VII.	Ostatní finanční výnosy	46		<b>14 812</b>
K.	Ostatní finanční náklady	47	<b>556</b>	<b>470</b>
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	<b>-1 995</b>	<b>2 847</b>
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	<b>7 179</b>	<b>3 221</b>
L.	Daň z příjmů	50	<b>1 511</b>	<b>458</b>
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	<b>476</b>	<b>29</b>
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	<b>1 035</b>	<b>429</b>
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	<b>5 668</b>	<b>2 763</b>
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	<b>5 668</b>	<b>2 763</b>
*	Čistý obrát za účetní období	56	<b>63 676</b>	<b>65 863</b>

Pozn:

Sestaveno dne:  26.01.2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou  Ing. Milan 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 spoluúcast 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 příchovek 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. Použité 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. Doplnující 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. Náklady na prodané podíly
- 10. Ostatní finanční výnosy
- 11. Celkové výdaje na výzkum a vývoj
- 12. Údaje o přeměnách společnosti
- 13. 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: 31.12.2022

Den sestavení účetní závěrky: 31.3.2023

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. Ctirad Richter	Praha 3, Slezská 844/96	1 137 339	50,32	1 137 339	50,32
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: nejsou

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	Milan	Ing.
Předseda dozorčí rady	Richter	Ctirad	Ing.
Člen dozorčí rady	Šach	Jiří	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 společnosti, 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	4 559	3 454		
Odměny statutárnímu orgánu společnosti	1 620	1 215	1 620	1 215
Odměny členům správní/dozorčí rady	0	0	0	
Náklady na sociální zabezpečení a zdrav. poj.	2 070	1 562	555	
Sociální náklady	68	73	14	
<b>Osobní náklady celkem</b>	<b>8 317</b>	<b>6 304</b>	<b>2 189</b>	<b>1 215</b>

**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 2022.

### 1. Informace o odchylných 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: nemáme  
 2.5. Ocenění příchovek zvířat: nemáme

### 3. Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny: nestanovujeme

### 4. Druhy nákladů souvisejících s pořízením zásob: nevytváříme

Zásoby vytvořených vlastní činností:

### 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:

Opravné položky k:	Zůstatek k 1.1.		Tvorba		Zúčtování		Zůstatek k 31.12.	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
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	208	208	0	0	0	0	208	208
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%	208	208	25	0	48	0	208	208
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. Přepočítání cizích měn na českou měnu**

Ve sledovaném období společnost přepočítala zůstatky v cizích měnách kurzem vyhlášeným ČNB k 31.12.2022.

**9. Způsob stanovení reálné hodnoty u majetku a závazků**

Reálná hodnota krátkodobých cenných papírů by 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 nevyplývají 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	8 327	0	8 327
Zúčtování na vrub výkazu zisků a ztráty	1 035	0	1 035
Zúčtování na vrub (ve prospěch) vlastního kapitálu	0	0	0
Konečný zůstatek	9 362	0	9 362

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
ČSOB	100 000	0
NRB	11 154	7 418

**1.5. Poskytnuté dotace:** nemáme

**1.6. Manka a přebytky zásob:** nemáme



**2. Významné události po datu účetní závěrky**

Od 1.1.2023 roku vstoupila v účinnost nová smlouva na dodávky el. energie, která přepokládá nákupy za tržní ceny. Také cena tepelné energie je od roku 2023 významně vyšší. Tyto vlivy a inflační prostředí zatíží společnost vyšší potřebou pracovního kapitálu. Na navýšení cen společnost připravila své nájemce, investuje do úsporných opatření a investuje do ekologických opatření s cílem snížit energetickou náročnost nemovitostí. Přes tuto nepříznivou situaci společnost plánuje vyšší tržby jak z nájmu tak i ze souvisejících služeb a rozvíjí svoje investiční záměry. Vedení společnosti bude pokračovat v monitorování potenciálního dopadu inflační a energetické krize a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na společnost a její zaměstnance.

Vedení společnosti zvážilo potenciální dopady výše uvedených událostí 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. 2022 zpracována s předpokladem, že společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti a rozvíjet svoje investiční záměry.

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

tis.

Kč

Skupina majetku	Pořizovací cena		Oprávk		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	354 386	274 565	170 588	163 618	183 798	110 947	79 821	0
Samostatné movité věci a soubory mov. věcí	43 935	33 959	24 401	23 453	19 534	10 506	9 976	0
Drobný DHM	1 161	1 330	945	1 012	216	318	0	169
Nedokončený DHM	17 780	33 345	0	0	17 780	33 345	0	15 565
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		Oprávk		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	50	39	15	26	0	0

**3.3. Hmotný dlouhodobý majetek pořízený formou finančního pronájmu:**

Součet splátek celkem: 0 tis. Kč  
 Zapláceno 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	1 259	DM	1 298
<b>Celkem</b>	<b>1 259</b>	<b>Celkem</b>	<b>1 298</b>

**3.6. Dlouhodobý hmotný majetek zatížený zástavním právem nebo věcným břemenem:**

V roce 2022 byla na hmotném nemovitém majetku zřízena zástavní práva za účelem zajištění dluhů účetní jednotky vyplývajících z poskytnutých úvěrů, a to na nemovitostech v k.ú. Vinohrady ve prospěch instituce Národní rozvojová banka, a.s. a v k.ú. Hostivař ve prospěch instituce Československá obchodní banka, a.s. Zástavním právem jsou zajištěné úvěry poskytnuté na stavební opravy a investice do nemovitého majetku. Dále účetní jednotka eviduje věcná břemena k hmotnému nemovitému majetku, a to vedení inženýrských sítí a přístupu k nim.

**3.7. Přehled majetku, jehož tržní ocenění je výrazně vyšší než ocenění v účetnictví: nemáme****3.8. Dlouhodobé majetkové cenné papíry a účasti:**

majetkové cenné papíry :                nemáme  
majetkové účasti:

tis.

Běžné období					
Název společnosti	Sídlo	Podíl v %	Typ vkladu	Pořiz. hodnota	Zisk/Ztráta běž. Roku
			Tichý společník	2 250	
<b>CELKEM</b>				<b>2 250</b>	

**4. Pohledávky****4.1. Pohledávky po lhůtě splatnosti:**

tis.

Počet dnů	Sledované období		Předchozí období	
	Z obchodního styku	Ostatní	Z obchodního styku	Ostatní
<b>Do 30</b>	63	0	133	0
<b>180 a více</b>	208	0	208	0

**4.2. Pohledávky k podnikům ve skupině:        nemáme****4.3. Pohledávky kryté zástavním právem:        nemáme****4.4. Pohledávky se lhůtou splatnosti delší než 5 let: nemáme****4.5. Pohledávky neuvedené v Rozvaze**

Odepsané pohledávky v podrozvahové evidenci v celkové výši 648 tis. Kč

**5. Závazky****5.1. Závazky po lhůtě splatnosti:**

Počet dnů	Sledované období		Předchozí období	
	Z obchodního styku	Ostatní	Z obchodního styku	Ostatní
<b>Do 30</b>	0	0	0	0
<b>180 a více</b>	3	0	0	0

**5.2. Závazky k podnikům ve skupině:        nemáme****5.3. Závazky kryté zástavním právem:        nemáme**

**5.4. Závazky se lhůtou splatnosti delší než 5 let:** Zvýhodněný úvěr NRB a Investiční úvěr ČSOB.

**5.5. Závazky neuvedené v rozvaze:** nemáme

**5.6. Penzijní závazky:** nemáme

**5.7. Splatné závazky pojistného na sociální zabezpečení:** nemáme

**5.8. Splatné závazky veřejného zdravotního pojištění:** nemáme

**5.9. Daňové nedoplatky:** nemáme

**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 2021 vykázala hospodářský výsledek ve výši **2.763.317,11 Kč**.

Valná hromada společnosti schválila podíl na zisku pro akcionáře zapsané v Seznamu akcionářů, tj. pro akcionáře s právem na výplatu dividendy, v celkové výši **2.239.046,- Kč** s tím, že výše dividendy na jednu akcii před zdaněním činila **1,- Kč**, tj. použít na výplatu dividend akcionářům zapsaným v seznamu akcionářů, a zbývající část ze zisku ve výši **524.271,11 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	4 596	0	4 596	0	0	0	0
Ostatní rezervy	1 850	0	700	1 150	767	0	1 917
Rezerva na daň z příjmů	0	0	0	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>6 446</b>	<b>0</b>	<b>5 296</b>	<b>1 150</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 917</b>

**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	61 163	61 163	0	50 940	50 940	0
Výnosy z CP	0	0	0	1 105	1 105	0
Ostatní výnosy	2 513	2 513	0	212	212	0
Mimořádné výnosy	0	0	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>63 676</b>	<b>63 676</b>	<b>0</b>	<b>52 257</b>	<b>52 257</b>	<b>0</b>

**9. Náklady na prodané podíly, finanční výnosy****10. Celkové výdaje na výzkum a vývoj**

nemáme

**11. Údaje o přeměnách společnosti:**

Ve sledovaném období nedošlo k přeměně společnosti

**12. Odměny statutárnímu auditorovi**

tis.

Kč

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

Sestaveno dne: 31.3. 2023	Sestavil: Z. Richterová účetní	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Právní forma účetní jednotky: akciová společnost	Předmět podnikání: pronájem nebytových prostor	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis) Ing. Milan 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“)**

V souladu s příslušnými ustanoveními ZOK je předsedou představenstva TECHNICPARK a.s. sestavena tato zpráva o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za uplynulé účetní období, tj. za období od 1.1.2022 do 31.12.2022. 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, Ing. Ctirad Richter a Ing. Jiří Šach, které nakládaly s podílem na hlasovacích právech představujícím více jak 97 % všech hlasů ve Společnosti s tím, že tyto osoby byly, resp. jsou zároveň členy kontrolního orgánu 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 byl, resp. je jediným společníkem, resp. akcionářem společností, Balven s.r.o (do 18.7.2022), Bokufin a.s. (dříve Běloveská minerální a.s.), Bokumex a.s. (dříve Lázně Běloves a.s.) a DRC Impex s.r.o. (dříve Běloveská zdravotní s.r.o.).

## **Způsob ovládání**

Ovládající osoby mohou uplatňovat rozhodující vliv ve Společnosti jednak prostřednictvím valné hromady a dále pak prostřednictvím své funkce, jako členové kontrolního orgánu 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 zjištěného podle účetní závěrky za účetní období bezprostředně předcházející účetnímu období, za něž se zpracovává tato zpráva o vztazích**

V účetním období roku 2022 nebyla ze strany Společnosti učiněna žádná právní jednání, ani přijata žádná opatření v zájmu nebo na popud ovládající osoby ve smyslu ustanovení § 82 odst. 2 písm. d) ZOK.

## **Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobami ovládajícími**

V účetním období roku 2022 nebyly mezi ovládanou osobou a ovládajícími osobami uzavřeny žádné nové smlouvy. Dále jsou uvedeny smlouvy, které byly uzavřeny mezi ovládajícími osobami a ovládanou osobou, resp. jejími právními předchůdci před účetním obdobím roku 2022 a u nichž docházelo ke vzájemnému plnění v průběhu roku 2022, a to Smlouva o nájmu bytu ze dne 1.2.1993 (manželé Richterovi), Smlouvy o výkonu funkce člena dozorčí rady ze dne 14.12.2020 (Ing. Ján Bobovský a Ing. Jiří Šach), Smlouva o

výkonu funkce člena dozorčí rady ze dne 1.7.2021 (Ing. Ctirad Richter) a Pracovní smlouva ze dne 2.7.2021 (Ing. Ctirad Richter).

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 16.3.2023

Ing. Milan Richter  
předseda představenstva



## **4. Zpráva společnosti o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku za 2022**

Vážení akcionáři,

prostřednictvím výroční zprávy za rok 2022 Vám předkládám informace o dění v akciové společnosti TECHNICPARK a.s. za uplynulý rok.

Dozorčí rada se scházela měsíčně a projednávala zprávy předsedy představenstva o stavu společnosti, finanční plány a průběžné ekonomické výsledky a posuzovala návrhy předsedy představenstva na významné obchodní smlouvy. Dozorčí rada pracovala ve složení Ing. Ctirad Richter, předseda, a členové Ing. Jiří Šach a Ing. Ján Bobovský. Předseda představenstva Ing. Milan Richter při výkonu své funkce pokračoval po celý rok 2022 v plnění základních úkolů a činností určených schválenou strategií společnosti s tím, že i nadále 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 převedena činnost obchodního ředitele na předsedu představenstva, 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 dokončena revitalizace - 2. etapa kompletní generální opravy budovy E201 spojená s vyřazením dosluhující vzduchotechniky. Také byla provedena kompletní generální oprava budovy A211, a to jak interiéru, tak pláště budovy včetně zateplení, nového chlazení a systému MaR. Investice byly prováděny s cílem snížení energetické náročnosti budovy.

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 interiéru, tak i exteriéru těchto budov. Dále byla projednávána žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby, Technologický park – Technicpark, které umožní další výstavbu v areálu.

Společnost v roce 2022 díky stabilnímu vývoji svého hospodaření v hlavním předmětu činnosti dosáhla kladného provozního výsledku hospodaření, i když jeho výše je stále ovlivněna vynaloženými náklady na opravy a na další potřebné úpravy majetku. Byla dokončena nákladná oprava inženýrských sítí v objektu E201 včetně VZT a také kompletní GO administrativní budovy A211. Do obchodní činnosti zasáhly negativní vlivy vyvolané energetickou krizí, avšak díky obchodní přípravě klientů a také zvýšené investiční činnosti směřující do úspor energií je společnost schopna plnit své cíle a získávat nové klienty. Společnost si zajistila financování na nejbližší období, a to ze dvou bankovních zdrojů: komerční úvěr získaný od Československé obchodní banky zajištěný zástavou nemovitostí v k.ú. Hostivař a zvýhodněný účelový úvěr ENERG získaný od Národní rozvojové banky zajištěný zástavou nemovitého majetku v k.ú. Vinohrady.

**Hlavní ekonomické údaje**

Ve srovnání s rokem 2020 v tis. Kč

Ukazatel	Rok 2021	Rok 2022	2022/2021
Tržby z prodeje služeb	50 940	61 163	20,1%
Tržby z prodeje DLHM	2	0	0,0%
Výkonová spotřeba	34 962	32 676	-6,5%
Osobní náklady	6 305	8 317	31,2%
Daně a poplatky	402	394	-2,0%
Úpravy hodnot v provozní oblasti (odpisy)	8 536	9 888	15,8%
Ostatní provozní náklady	806	1 193	48,0%
Ostatní provozní výnosy	43	85	97,7%
Provozní výsledek hospodaření	374	9 174	2 353%

Společnost za rok 2022 vykázala hospodářský výsledek ve výši 5.668.305,01 Kč, který je tvořen provozním výsledkem hospodaření ve výši 9 175 262,72. Kč a výsledkem z finančních operací ve výši -1.995.409,49 Kč. Na vykázaný hospodářský výsledek měly vliv zvýšené náklady na opravy nemovitého majetku a také odložená daň z příjmů ve výši 1.035.408,22 Kč.

**Návrh předsedy představenstva na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2022:**

Navrhuje se vypořádat hospodářský výsledek za rok 2022, když úhrnná výše vykázaného zisku za rok 2022 po zdanění představuje částku v celkové výši 5.668.305,01 Kč, takto:

Část vykázaného zisku ve výši 2.239.046,- Kč rozdělit mezi akcionáře společnosti, kteří jsou vlastníky 2.239.046 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/akcií, tj. 2.239.046,- Kč. Na základě výše uvedeného se dále navrhuje zbytek HV po výplatě podílu akcionářům převést na účet nerozděleného zisku minulých let, a to tedy částku ve výši 3.429.259,01 Kč.

V Praze dne 31.3.2023

Ing. Milan Richter  
předseda představenstva

**5. Údaje o osobách odpovědných za výroční zprávu****Čestné prohlášení**

Údaje uvedené ve výroční zprávě společnosti TECHNICPARK a.s. za rok 2022 odpovídají skutečnosti a žádné podstatné okolnosti, které by mohly ovlivnit přesné a správné posouzení akciové společnosti TECHNICPARK a.s., nebyly opomenuty či zkresleny.

Ing. Milan Richter  
předseda představenstva