



Plzeň spol. s r.o.

auditorské, daňové a poradenské služby

**ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA
O AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY SPOLEČNOSTI**

MARSILEAN a.s.

SESTAVENÉ K 31. 12. 2019

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Příjemce: akcionářům společnosti

Název společnosti: **MARSILEAN a.s.**

Sídlo: náměstí republiky 1078/1, Nové Město, 110 00 Praha 1

IČO: 276 19 711

Právní forma: akciová společnost

Výrok auditora bez výhrad

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **MARSILEAN a.s.** (dále také „**Společnost**“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k **31. 12. 2019**, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2019, 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 MARSILEAN a.s. k 31.12.2019 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2019 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 představenstvo Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu



významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti.

V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno 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 představenstvo 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 za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.



HZ Plzeň spol. s r. o.

- 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 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.

Naši povinností je informovat představenstvo a 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 Plzni dne 1.6.2020



HZ Plzeň spol. s r.o.

Nepomucká 10, Plzeň

Evidenční číslo auditorské společnosti: 219

Ing., Mgr. Ivana Šatrová Folková

Statutární auditor určený auditorskou společností jako

odpovědný za provedení auditu jménem

auditorské společnosti

Evidenční číslo auditora: 1921

VÝROČNÍ ZPRÁVA ZA ROK 2019

MARSILEAN a.s.



Výroční zpráva za rok 2019

1. Základní údaje o společnosti

MARSILEAN a.s.,

Sídlo: náměstí Republiky 1078/1, Nové Město, 110 00 Praha 1

IČO: 27619711

Zapsaná: v OR vedeném Městským soudem v Praze pod spis. zn. B ,vložka 11248

Datum vzniku: 3. listopadu 2006

2. Právní forma

Akciová společnost

3. Předmět činnosti

- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

4. Orgány společnosti

Představenstvo:

RNDr. Jaroslav Otenšlégr - člen představenstva

Dozorčí rada:

Mgr. Jan Syka - předseda dozorčí rady

JUDr. Zdeněk Kloubek - člen dozorčí rady

Ing. Roman Matějka - člen dozorčí rady

5. Informace o podnikatelské činnosti společnosti, stavu jejího majetku a hospodářském výsledku

5.1. Vývoj podnikatelské činnosti společnosti a stav jejího majetku

Společnost MARSILEAN a.s. vznikla v roce 2006.

V roce 2007 společnost nakoupila pozemky za účelem jejich zhodnocení s cílem následného prodeje. Nákup pozemků byl financován zejména externími zdroji. V letech 2008 až 2017 společnost pokračovala v činnostech směřujících k naplnění obchodního záměru. V roce 2015 na společnost MARSILEAN a.s. přešla, v souladu s projektem rozdělení rozštěpením sloučením část jmění zanikající společnosti LIONISANTE a.s. Nejvýznamnějším projektem, který takto do společnosti přibyl, byl developerský projekt Vybudování IS a komunikace v lokalitě Slivenec, Na Přídole s rozparcelováním lokality a následným prodejem 16 pozemků určených na stavby rodinných domů.



V roce 2017 společnost doprodala veškeré stavební pozemky v lokalitě Na Přídole. Společnost MARSILEAN a.s. si nechala vypracovat studie k využití pozemků v lokalitě U Sportoviště a v současnosti zvažuje rozvoj zejména v této oblasti. Na konci roku společnost uzavřela smlouvu o smlouvě budoucí na pozemek určený k výstavbě nemovitosti s prodejními plochami.

Ke konci roku 2017 došlo dále k přestěhování společnosti do nových prostor v budově Palladium, a s tím i ke změně sídla.

V roce 2018 a 2019 přijala zálohy na prodej pozemků, které budou prodány v roce 2020. Pokračuje v činnosti v souvislosti s hledáním využití pro stávající pozemky ve vlastnictví společnosti.

5.2. Hospodářský výsledek roku 2019

V roce 2019 vykazala společnost MARSILEAN a.s. ztrátu výši 2 563 tis. Kč. Představenstvo navrhne akcionářům, aby tato ztráta byla převedena na účet neuhrazených ztrát a bude uhrazena z předpokládané realizace prodeje pozemků v roce 2020.

5.3. Audit účetní závěrky za rok 2019

Audit účetní závěrky provedla auditorská společnost HZ Plzeň spol. s r.o., se sídlem Nepomucká 10, Plzeň, Česká republika, osvědčení do zápisu Komory auditorů České republiky č. 219, IČ 45353417, vedené u rejstříkového soudu v Plzni pod spisovou značkou C 2390. Účetní závěrka včetně výroku auditora je přílohou a nedílnou součástí této výroční zprávy.

6. Budoucí vývoj

Společnost v roce 2020 pokračuje ve zhodnocování vlastněných pozemků a jejich přípravě k prodeji.

Nejaktivnější v této strategii je u lokality Slivenec a U Sportoviště. Budoucí plány na rozvoj jsou ale nyní teprve ve fázi analýzy.

Vliv současné složité globální situace související s infekcí COVID-19 na realitní trh lze jen těžko předvídat. Přesto se společnost domnívá, že vzhledem k lokaci pozemků nebude mít tato situace negativní dopad na plánované projekty.

7. Významné události po rozvahovém dni

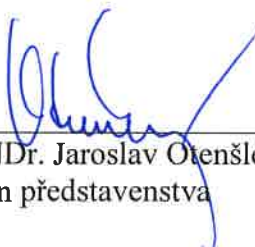
Žádné významné události ve společnosti po rozvahovém dni nenastaly.



8. Ostatní

- Společnost nevynakládá žádné výdaje na výzkum a vývoj.
- Společnost nevyvíjela žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje, ochrany životního prostředí ani v pracovně právních vztazích.
- Společnost nemá žádnou organizační složku v zahraničí.
- Společnost nemá žádné majetkové účasti.

V Praze dne 8.5.2020



RNDr. Jaroslav Otenslégr
člen představenstva

Příloha:

- Zpráva o vztazích za rok 2019 vypracovaná dle §82 a násl. ZOK
- Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky společnosti MARSILEAN a.s. k 31.12.2019
- Účetní závěrka společnosti MARSILEAN a.s. k 31.12.2019



ROZVAHA

v plném rozsahu
ke dni: 31.12.2019
(v celých tisících Kč)
IČ: 27619711

Dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Sestaveno dne: 8.5.2020

Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST

Předmět podnikání účetní jednotky: Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí

Spisová značka: B 11248

V likvidaci: Ne

Název a sídlo účetní jednotky
MARSILEAN a.s.
náměstí Republiky 1078/1
Praha 1
11000

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)	01	77 788	2 919	74 869	81 616
B.	Stálá aktiva (B.I. + B.II. + B.III.)	03	72 623	2 156	70 467	70 846
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (součet B.II.1. až B.II.5.2.)	14	72 623	2 156	70 467	70 846
1.	Pozemky a stavby	15	69 337	1 620	67 717	67 779
1.1.	Pozemky	16	69 337	1 620	67 717	67 779
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	3 286	536	2 750	3 067
C.	Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)	37	5 143	763	4 380	10 748
C.I.	Zásoby (součet C. I.1. až C.I.5.)	38	863	763	100	364
3.	Výrobky a zboží	41	863	763	100	364
3.1.	Výrobky	42	863	763	100	364
C.II.	Pohledávky (C.II.1 + C.II.2 + C.II.3)	46	3 587		3 587	7 818
1.	Dlouhodobé pohledávky	47	2 960		2 960	2 565
1.4.	Odložená daňová pohledávka	51	2 960		2 960	2 565
2.	Krátkodobé pohledávky	57	627		627	5 253
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	22		22	11
2.4.	Pohledávky - ostatní	61	605		605	5 242
4.3.	Stát - daňové pohledávky	64	604		604	4 121
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	1		1	1
4.5.	Dohadné účty aktivní	66				73
4.6.	Jiné pohledávky	67				1 047
C.IV.	Peněžní prostředky (C.IV.1. + C.IV.2.)	75	693		693	2 566
1.	Peněžní prostředky v pokladně	76	7		7	3
2.	Peněžní prostředky na účtech	77	686		686	2 563
D.	Časové rozlišení aktiv (D.1. + D.2.+ D.3.)	78	22		22	22
1.	Náklady příštích období	79	22		22	22



Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účet. období	Stav v minulém účetním období
			5	6
	PASIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)	01	74 869	81 616
A.	Vlastní kapitál (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V. + A.VI.)	02	1 625	3 912
A.I.	Základní kapitál (A.I.1. + A.I.2. + A.I.3.)	03	4 000	4 000
1.	Základní kapitál	04	4 000	4 000
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (A.IV.1. + A.IV.2.)	18	-88	2 942
1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	19	-88	2 942
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	21	-2 287	-3 030
B + C.	Cizí zdroje (součet B. + C.)	23	73 244	77 704
B.	Rezervy (součet B.1. až B.4.)	24	77	317
4.	Ostatní rezervy	28	77	317
C.	Závazky (součet C.I. + C.II. + C.III.)	29	73 167	77 387
C.II.	Krátkodobé závazky (součet C. II.1. až C.II.8.)	45	73 167	77 387
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	50	1 200	1 163
4.	Závazky z obchodních vztahů	51	109	134
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	53	71 601	75 954
8.	Závazky ostatní	55	257	136
8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	60	216	136
8.6.	Dohadné účty pasivní	61	41	

Podpisový záznam



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění

v plném rozsahu

ke dni: 31.12.2019

(v celých tisících Kč)

IČ: 27619711

Dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Sestaveno dne: 8.5.2020

Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST

Předmět podnikání účetní jednotky: Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí

Spisová značka: B 11248

V likvidaci: Ne

Název a sídlo účetní jednotky

MARSILEAN a.s.

náměstí Republiky 1078/1

Praha 1

11000

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	458	193
A.	Výkonová spotřeba (součet A.1. až A.3.)	03	1 248	1 275
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	11	21
3.	Služby	06	1 237	1 254
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	809	
D.	Osobní náklady (součet D.1. až D.2.)	09	535	536
D.1.	Mzdové náklady	10	400	400
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	135	136
2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	135	136
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (součet E.1. až E.3.)	14	-1 340	-141
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	-1 340	-141
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	317	219
1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17	-1 657	-360
III.	Ostatní provozní výnosy (součet III.1 až III.3.)	20	176	7
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	171	7
3.	Jiné provozní výnosy	23	5	
F.	Ostatní provozní náklady (součet F.1. až F.5.)	24	1 285	1 411
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	31	1 276
3.	Daně a poplatky	27	54	51
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	-240	
5.	Jiné provozní náklady	29	1 440	84
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	-1 903	-2 881
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (součet VI. 1 + VI.2.)	39	2	59
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40		29
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	2	30
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (součet J.1 + J..2.)	43	773	776
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	773	776
K.	Ostatní finanční náklady	47	8	8
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	-779	-725
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	-2 682	-3 606
L.	Daň z příjmů (součet L. 1 + L.2.)	50	-395	-576
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	-395	-576
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	-2 287	-3 030
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	-2 287	-3 030

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII:	56	636	259

Podpisový záznam




Obecné údaje	
1	Popis účetní jednotky
2	Podstatný či rozhodující vliv vykonávající účetní jednotkou v jiných společnostech
3	Zaměstnanci účetní jednotky, osobní náklady
4	Poskytnutá peněžítá či jiná plnění současným či bývalým členům orgánům účetní jednotky
Používané účetní metody, obecné účetní zásady a způsoby oceňování	
1	Způsob ocenění majetku
1.1.	Zásoby
1.2.	Ocenění dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku vytvořeného vlastní činností
1.3.	Ocenění cenných papírů a majetkových účastí
1.4.	Ocenění derivátů
2	Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny
3	Změny oceňování, odpisování a postupů účtování
4	Opravné položky
5	Odpisování dlouhodobého majetku
6	Přepoččet cizích měn na českou měnu
7	Stanovení reálné hodnoty majetku a závazků oceňovaných reálnou hodnotou
8	Odchytky od metod podle §7 odst. 5 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví
Doplňující údaje k rozvaze a k výkazu zisku a ztráty	
1	Položky významné pro hodnocení majetkové a finanční situace účetní jednotky
1.1.	Doměrky daně z příjmů za minulá období
1.2.	Rozpis odloženého daňového závazku nebo pohledávky
1.3.	Rozpis rezerv
1.4.	Bankovní úvěry a ostatní finanční výpomoci
1.5.	Přijaté dotace na investiční a provozní účely
1.6.	Ostatní významné položky z rozvahy a výkazu zisku a ztráty nevykázané samostatně
1.7.	Významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky
2	Majetek, závazky
2.1.	Zřizovací výdaje
2.2.	Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek
2.3.	Přírůstky a úbytky dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku
2.4.	Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek neuvedený v rozvaze
2.5.	Dlouhodobý majetek, jehož tržní ocenění je výrazně vyšší než jeho ocenění v účetnictví
2.6.	Pronájem majetku (leasing)
2.7.	Rozpis majetku zatíženého zástavním právem nebo věcným břemenem
2.8.	Dlouhodobý finanční majetek
2.9.	Pohledávky po splatnosti
2.10.	Závazky po splatnosti
2.11.	Údaje o pohledávkách a závazcích- ovládací osoby, ovládané osoby a osoby ovládané stejnou ovládací osobou
2.12.	Pohledávky a závazky, které k rozvahovému dni mají dobu splatnosti delší než 5 let
2.13.	Poskytnuté či přijaté zajištění pohledávek a závazků (s výjimkou bod 2.7)
2.14.	Pohledávky a závazky neuvedené v rozvaze
3	Údaje o vlastním kapitálu a vydaných akciích
3.1.	Počet a jmenovitá hodnota akcií vydaných během účetního období, ocenění
3.2.	Popis významného zvýšení a snížení u jednotlivých složek vlastního kapitálu
3.3.	Změny ve vlastním kapitálu v průběhu roku 2016
4	Výnosy podle činnosti a zeměpisného umístění



Obecné údaje

1. Popis účetní jednotky

Obchodní firma: MARSILEAN a.s.
Sídlo: Praha 1, náměstí Republiky 1078/1, PSČ 110 00

Právní forma: akciová společnost

IČO: 276 19 711

Rozhodující předmět činnosti: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb, zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Datum vzniku účetní jednotky: 3. 11. 2006

Osoby s podstatným nebo rozhodujícím vlivem na účetní jednotce k datu poslední valné hromady:

Jméno fyzické osoby, název právnické osoby	Bydliště, sídlo	Sledované účetní období		Minulé účetní období	
		Podíl	tj. %	Podíl	tj. %
MACFAN ENTERPRISES LIMITED	Afentrikas 4, Afentrika Court, OFFICE 2 P.C. Larnaca Kypr	2 000	50	2 000	50
FARADAY INVESTMENTS LIMITED	4 Areos Street, Strovolos, 2059, Nikosia, Kypr	2 000	50	2 000	50

Organizační struktura účetní jednotky a její zásadní změny v účetním období:
Účetní jednotka se nedělí na střediska. Změny v uplynulém účetním období nebyly.

Změny a dodatky provedené v účetním období v obchodním rejstříku:

-

Členové představenstva k rozvahovému dni:

Funkce	Příjmení, Titul	Jméno
člen představenstva	Otenšlégr, RNDr.	Jaroslav

Členové dozorčí rady k rozvahovému dni:

Funkce	Příjmení, Titul	Jméno
předseda dozorčí rady	Syka, Mgr.	Jan
člen dozorčí rady	Kloubek, JUDr.	Zdeněk
člen dozorčí rady	Matějka, Ing.	Roman

2. Podstatný či rozhodující vliv vykonávající účetní jednotkou v jiných společnostech



Společnost nevlastnila v běžném období majetkovou či smluvní spoluúcast v jiných společnostech vyšší než 20%.

- Smluvní dohody mezi společníky zakládající rozhodovací právo: Nejsou.
- Ovládací smlouvy: Neexistují takové smlouvy.
- Smlouvy o převodech zisku: Neexistují takové smlouvy.

3. Zaměstnanci účetní jednotky, osobní náklady

	Zaměstnanci/ členové statutárních a dozorčích orgánů
Průměrný počet zaměstnanců	
Mzdové náklady	
Odměny členům statutárních orgánů a členům dozorčích orgánů účetní jednotky	400
Náklady na sociální a zdravotní pojištění	135
Sociální náklady	
Osobní náklady celkem	535

4. Poskytnutá peněžitá či jiná plnění současným či bývalým členům orgánů účetní jednotky

V roce 2019 vyplaceny odměny členovi představenstva a předsedovi a členům dozorčí rady.

Používané účetní metody, obecné účetní zásady a způsoby oceňování

Účetní jednotka používá pouze účetní metody a postupy stanovené platnou legislativou. Nepoužívá zvláštní metody, které by nebyly popsány níže a měly vliv na posouzení finanční či majetkové situace účetní jednotky. Účetní závěrka k datu 31. 12. 2019 podléhá dle platných norem auditu.

1. Způsob ocenění majetku

1.1. Zásoby

Účtování zásob, výdej zásob, ocenění zásob

Zásoby nakupované jsou oceňovány pořizovací cenou, zásoby pořízené ve vlastní režii oceňovány ve vlastních nákladech.

1.2. Ocenění dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku vytvořeného vlastní činností

-

1.3. Ocenění cenných papírů a majetkových účastí

-

1.4. Oceňování derivátů

-

2. Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny

-

3. Změny oceňování, odpisování a postupů účtování

-



4. Opravné položky

Majetek	Stav 1.1.	Tvorba	Čerpání	Stav 31.12.
Pozemky	1 590	30		1 620
Výrobky	2 450		1 687	763
Celkem	4 040	30	1 687	2 383

Společnost vyčíslila výši opravných položek k nabytým pozemkům na základě znaleckých ocenění vypracovaných pro účely zjištění aktuální tržní ceny v předchozím období. Tvorba opravné položky k pozemku v roce 2019 souvisela s oddělením části pozemku, který nebude prodán za předpokládanou kupní cenu.

Společnost dokončila v roce 2016 výstavbu sítě, přípojek a komunikace s veřejným osvětlením související s projektem Na Přídole. Opravná položka byla vytvořena ve výši rozdílu mezi oceněním ve vlastních nákladech a očekávanou prodejní cenou v dalším období.

5. Odpisování dlouhodobého majetku

Společnost eviduje v majetku pozemky, které se neodepisují. V roce 2018 pořídila osobní automobil, který je účetně odepisován dle předpokládané životnosti. Daňové odpisy byly pozastaveny v roce 2018.

6. Přepočty cizích měn na českou měnu

Společnost k přepočtu cizích měn na českou měnu používá platný denní kurz České národní banky k datu uskutečnění účetního případu.

7. Stanovení reálné hodnoty majetku a závazků oceňovaných reálnou hodnotou

-

8. Odchytky od metod podle §7 odst. 5 zákona 563/1991 Sb., o účetnictví

Ve sledovaném období se společnost neodchýlila od účetních metod stanovených prováděcími právními předpisy k zákonu č.563/1991 Sb., o účetnictví.

Doplňující údaje k rozvaze a k výkazu zisku a ztráty

1. Položky významné pro hodnocení majetkové a finanční situace účetní jednotky

1.1. Doměrky daně z příjmů za minulá období

-

1.2. Rozpis odloženého daňového závazku nebo pohledávky

Účetní opravná položka - pozemky	1 620
Rozdíl účetní pořizovací cena, daňová nabývací cena pozemky	7 749
Účetní opravná položka výrobky	396
Daňová ztráta	5 814
Celkem přechodné rozdíly	15 579
	19%
Sazba daně z příjmu 2020	
Odložená daňová pohledávka	2 960



1.3. Rozpis rezerv

Dále společnost vytvořila v roce 2016 rezervu 317 tis. Kč na odvod DPH z daru inženýrských sítí, který se uskuteční v budoucím účetním období. V roce 2019 byla část inženýrských sítí darována městské části. Rozpuštěna rezerva ve výši 240 tis. Kč.

1.4. Bankovní úvěry a ostatní finanční výpomoci

-

1.5. Přijaté dotace na investiční a provozní účely

-

1.6. Ostatní významné položky z rozvahy a výkazu zisku a ztráty nevykázané samostatně

-

1.7. Významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky
Vliv současné složité globální situace související s infekcí COVID-19 na realitní trh lze jen těžko předvídat. Přesto se společnost domnívá, že vzhledem k lokaci pozemků nebude mít tato situace negativní dopad na plánované projekty. Účetní závěrka je zpracována za předpokladu neomezeného trvání společnosti.

2. Majetek a závazky

2.1. Zřizovací výdaje

-

2.2. Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Hmotný majetek	Pořizovací cena	Oprávký	Opravná položka	Zůstatková cena
Pozemky	69 337		1 620	67 717
Samostatné movité věci	3 286	536		2 750
Celkem	72 623	536	1 620	70 467

2.3. Přírůstky a úbytky dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku

	Pořizovací cena 1.1.	Zůstatková cena 1.1.	Přírůstek	Vyřazení ZC	Odpisy	Opravná položka	Pořizovací cena 31.12	Zůstatková cena 31.12
Pozemky	69 369	67 779		32		30	69 337	67 717
Samostatné movité věci	3 286	3 067			317		3 286	2 750
Celkem dlouhodobý hmotný majetek	72 655	70 846		32	317	1 620	72 623	70 467

2.4. Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek neuvedený v rozvaze

-

2.5. Dlouhodobý majetek, jehož tržní ocenění je výrazně vyšší než jeho ocenění v účetnictví



Na základě znaleckého posudku z roku 2015 se předpokládá, že tržní cena pozemků ve vlastnictví společnosti výrazně převyšuje jejich pořizovací cenu. U pozemků, kde je odhadovaná cena nižší než jejich pořizovací cena, byly vytvořeny opravné položky. Bližší popis v bodě 4 této přílohy s názvem Opravné položky v části Používané účetní metody, obecné účetní zásady a způsoby oceňování.

2.6. Pronájem majetku (leasing)

-

2.7. Rozpis majetku zatíženého zástavním právem nebo věcným břemenem

- věcné břemeno zřizování a provozování vedení PRE distribuce, a.s., ČEZ ICT Sevice, a.s.
- věcné břemeno služebnost inženýrské sítě Hlavní město Praha
- služebnost inženýrské sítě spočívající v právu umístit, zřídit, vést, provozovat a udržovat síť pro odvod srážkových vod (prodané pozemky)

2.8. Dlouhodobý finanční majetek

-

2.9. Pohledávky po splatnosti

-

2.10. Závazky po splatnosti

-

2.11. Údaje o pohledávkách a závazcích - ovládající osoby, ovládané osoby a osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Závazky vůči ovládající osobě:

Úvěry akcionářů k datu 31. 12. 2019:

FARRADAY INVESTMENTS LIMITED	32 399 tis. Kč
MACFAN ENTERPRISES LIMITED	37 134 tis. Kč.

Splatnost 90 dní od vyzvání věřitele. K datu účetní závěrky nebylo toto právo věřitelem uplatněno. Úrok je stanoven 1% p.a.

V roce 2018 přijala společnost zápůjčku od ovládající osoby RNDr. Jaroslava Otenšlégra. Zápůjčka byla uhrazena v roce 2019.

V roce 2018 přijala společnost úvěr od osoby ovládané stejnou ovládající osobou, společností IK-real, a.s. a v roce 2019 čerpala další úvěr od této společnosti. Výše úvěru včetně úroků k 31.12.2019 činí 2 068 tis. Kč. Splatnost 1 006 tis. Kč 31.12.2020, zbylá část na vyzvání věřitele, nejpozději 31.12.2021.

Transakce mezi spojenými osobami byly uskutečněny za běžných obchodních podmínek.

2.12. Pohledávky a závazky, které k rozvahovému dni mají dobu splatnosti delší než 5 let

-

2.13. Poskytnuté či přijaté zajištění pohledávek a závazků (s výjimkou bod 2.7.)

-

2.14. Pohledávky a závazky neuvedené v rozvaze

Společnost uzavřela v roce 2019 kupní smlouvu na prodej pozemku, takto smlouva byla vložena do katastru nemovitostí v roce 2020. Kupní cena je 739 tis. Kč.



Společnost dále uzavřela budoucí kupní smlouvu na prodej pozemků. Realizace prodeje se předpokládá v roce 2020. Kupní cena je 63 200 tis. Kč.

3. Údaje o vlastním kapitále a vydaných akcích

3.1. Počet a jmenovitá hodnota akcií vydaných během účetního období, ocenění

V minulých účetním období:

Akcie	Počet	Jmenovitá hodnota	Druh	Forma
Kmenové akcie	20	200	listinné	Na jméno
Celkem	20	200		

Celková výše základního kapitálu činní k 31.12.2019 4 000 tis. Kč.

3.2. Popis významného zvýšení či snížení u jednotlivých složek vlastního kapitálu


-

3.3. Změny ve vlastním kapitálu v průběhu roku 2019

Podle rozhodnutí valné hromady ze dne 29.8. 2019 byla účetní ztráta za rok 2018 uhrazena z nerozděleného zisku minulých let. Zbývá ztráta k úhradě ve výši 88 tis. Kč.

4. Výnosy podle činnosti a zeměpisného umístění

	Celkem	Tuzemsko	Zahraníčí
Tržby z prodeje výrobků – inženýrské sítě	264	264	
Tržby z prodeje služeb -pronájem pozemků	194	194	
Tržby z prodeje dlouhodobého hmotného majetku	171	171	
Ostatní provozní výnosy	5	5	
Úroky	2	2	
Celkem	636	636	

Sestaveno dne: 8.5.2020	Sestavil: Ing. Iva Chovancová	Podpis statutárního zástupce: RNDr. Jaroslav Otenšlégr Člen představenstva 
--------------------------------	--------------------------------------	---



Zpráva o vztazích dle § 82 a následujících ZOK

za účetní období 2019

zpracovaná obchodní společností MARSILEAN a.s., se sídlem náměstí Republiky 1078/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 276 19 711, zapsané v obchodním rejstřík vedeném Městským soudem v Praze, pod spisovou značkou B., vložka 11248, dále též „Společnost“

1. Ovládající osoba:

- a. Obchodní jméno: **FARRADAY INVESTMENTS LIMITED**,
Sídlo/bydliště: 4 Areos Street, Strovolos, 2059, Nicosia, Kyperská republika, reg. č. HE 312610,
Vlastní 50% podílu na základním kapitálu Společnosti
- b. Obchodní jméno: **MACFAN ENTERPRISES LIMITED**,
Sídlo/bydliště: Afentrikas 4, Afentrika Court, Office 2, P.C. 6018, Larnaca, Kyperská republika,
reg. č. HE 109848,
Vlastní 50% podílu na základním kapitálu Společnosti

Obě osoby jednájí ve shodě.

PARKAVEL ASSETS Ltd. Se sídlem 4 Areos Street, Strovolos, Nicosia, Kyperská republika, reg.č. HE 313542 vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti FARRADAY INVESTMENTS Ltd. Ovládající osobou společnosti PARKAVEL ASSETS Ltd. je RNDr. Jaroslav Otenšlégr.

Ovládající osobou společnost MACFAN ENTERPRISES LIMITED je Ing. Jiří Rosenfeld, CSc.

2. Osoby ovládané ovládající osobou ve vztahu s ovládanou osobou:

Pan RNDr. Jaroslav Otenšlégr uplatňuje přímo nebo v rámci holdingové struktury podstatný vliv v následujících společnostech:

- **FARRADAY INVESTMENTS Ltd.**
4 Areos Street, Strovolos, Nicosia, Kyperská republika, reg.č.: HE 312610
majetková účast a podíl na hlasovacích právech 100 % prostřednictvím společnosti PARKAVEL ASSETS Ltd.
- **IK-real, a.s.**
náměstí Republiky 1078/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 28217101
majetková účast a podíl na hlasovacích právech 100%
- **INVESTIČNÍ KLUB, a.s.**
náměstí Republiky 1078/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 60196858
majetková účast a podíl na hlasovacích právech 57%



Pan Ing. Jiří Rosenfeld, CSc. uplatňuje přímo nebo v rámci holdingové struktury podstatný vliv v následujících společnostech:

- **MACFAN ENTERPRISES LIMITED**
Afentrikas 4, Afentrika Court, Office 2, P.C. 6018, Larnaca, Kyperská republika, reg. č. HE 109848, majetková účast a podíl na hlasovacích právech 100%

3. Úloha ovládané osoby

Předmětem podnikání společnosti MARSILEAN a.s. je správa a pronájem vlastních nemovitostí. V rámci seskupení neplní žádnou roli prostředníka.

4. Způsob a prostředky ovládání

Ovládající osoby vykonávají ovládání prostřednictvím rozhodnutí na valné hromadě.

5. Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky:

Nejsou.

6. přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající nebo mezi osobami ovládanými

Smlouvy uzavřené před rokem 2019

- Smlouva o vedení účetnictví s poskytovatelem INVESTIČNÍM KLUB a.s.
- Smlouva o podnájmu části nebytových prostor s pronajímatelem INVESTIČNÍM KLUB a.s. V pronajatých prostorách má Společnost sídlo, toto sídlo je zapsané v OR.
- Smlouva o výkonu činností při zajišťování správy obchodní společnosti uzavřená se společností IK-real, a.s.,
- Smlouva o zápůjčce MACFAN ENTREPRISES LIMITED, společnost MACFAN ENTREPRISES LIMITED je věřitelem
- Smlouva o zápůjčce FARRADAY INVETMENTS LIMITED, společnost FARRADAY INVETMENTS LIMITED je věřitelem
- Smlouvy o úročené zápůjčce RNDr. Jaroslav Otenšlégr, RNDr. Jaroslav Otenšlégr je věřitelem.
- Smlouva o úvěru IK-real, a.s., IK-real, a.s. je věřitelem.
- Smlouva o podpoře a manažerských službách, poskytovatel FARRADAY INVETMENTS LIMITED
- Dodatek ke smlouvě o zápůjčce FARRADAY INVETMENTS LIMITED, změna splatnosti
- Dodatek ke smlouvě o zápůjčce MACFAN ENTREPRISES LIMITED, změna splatnosti

Smlouvy uzavřené v roce 2019

- Smlouva o úvěru IK-real, a.s., IK-real, a.s. je věřitelem.
- Dodatek ke smlouvě o úvěru IK-real, a.s., IK-real, a.s. je věřitelem z roku 2018
-

7. Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma

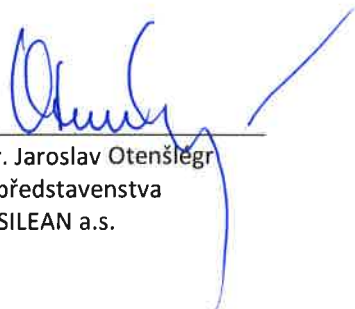
Statutární orgán ovládané osoby prohlašuje, že ve sledovaném období nebyly s propojenými osobami uzavřeny smlouvy ani přijaty opatření, která by byla nevýhodná nebo ze kterých by zúčastněným společnostem vznikla újma. Z uvedených vztahů mezi propojenými osobami neplynou žádné nevýhody a pro ovládanou osobu z uvedených vztahů nevyplynou žádná rizika.



8. Posouzení vyrovnání újmy

Vyrovnání z majetkové újmy nebylo realizováno.

Zpracovalo představenstvo akciové společnosti dne 31.3.2020



RNDr. Jaroslav Otenšlegr
člen představenstva
MARSILEAN a.s.

