



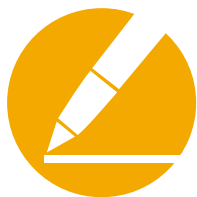
Technologický park Brno

VÝROČNÍ ZPRÁVA

2021







OBSAH

Úvodní slovo	3
Situace na kancelářském trhu	4
Rozvoj parku	6
Komentář k výsledku hospodaření	7
Rozvaha k 31. 12. 2021	8
Výkaz zisku a ztráty za rok 2021	10
Přehled o peněžních tocích za rok 2021	12
Přehled o změnách vlastního kapitálu za rok 2021	13
Příloha v účetní závěrce k 31. 12. 2021	14
Zpráva o vztazích	27





ÚVODNÍ SLOVO

Dobrý den,

rok 2021 byl výzvou pro celý svět. Přetrvávající pandemie SARS-CoV-2 způsobila řadu změn. To, co optimisté očekávali, že bude trvat pár týdnů, se protáhlo na desítky měsíců. Nejistota postihla celý obchodní svět. To se projevilo i v Technologickém parku. Výzvy druhého roku epidemie byly větší, než tomu bylo v roce 2020. Česká republika měla v roce 2021, v porovnání se zbytkem světa, nejvíce domácí výuky, což se odrazilo na potřebě práce formou home office. Společnosti se obávaly o zdraví svých zaměstnanců a home office se stal novou normou. Dva roky trh očekával, co se bude dít, zatímco se dokončovala výstavba dalších kancelářských a výrobních prostor. Jinými slovy, konkurence rostla, ale trh stagnoval. Navíc firmy začaly hledat úspory a přehodnocovat způsoby zaměstnávání svých pracovníků.

Společnost Technologický park Brno, a.s. využila výrazně menší přítomnosti lidí v areálu a realizovala rekonstrukce a inovace. Rok 2021 byl rokem oprav, vylepšení a příprav strategických projektů, především v oblasti životního prostředí. Firma pružně reagovala na změnu jak na trhu, tak ve společnosti, například nabídkou menších kanceláří, aktivitami v oblasti environmentu nebo rozšířením nabídky služeb pro zaměstnance našich klientů. V oblasti společenské jsme podpořili jih Moravy zasažený živelnou pohromou, nemocné děti, nebo seniory v nelehké životní situaci. Ráda bych poděkovala všem, zaměstnancům i obchodním partnerům, že se nám společně podařilo nelehký rok 2021 zvládnout.

Technologický park připravil a připravuje hned několik projektů, které mají plnit vizi společnosti i v roce 2022; být významným hráčem mezi evropskými technologickými parky a nejatraktivnějším partnerem pro inovativní společnosti poskytující služby s vysokou přidanou hodnotou. Řešíme energetickou efektivitu a vysokou úroveň pracovního prostředí s důrazem na spolupráci. V tomto duchu chceme nadále park rozvíjet a věříme, že se nám společně s partnery bude dařit být excelentním místem pro špičkové technologie.

Ing. Jitka Sládková, Ph.D.
Předsedkyně představenstva



TECHNOLOGY PARK BRNO



SITUACE NA KANCELÁŘSKÉM TRHU

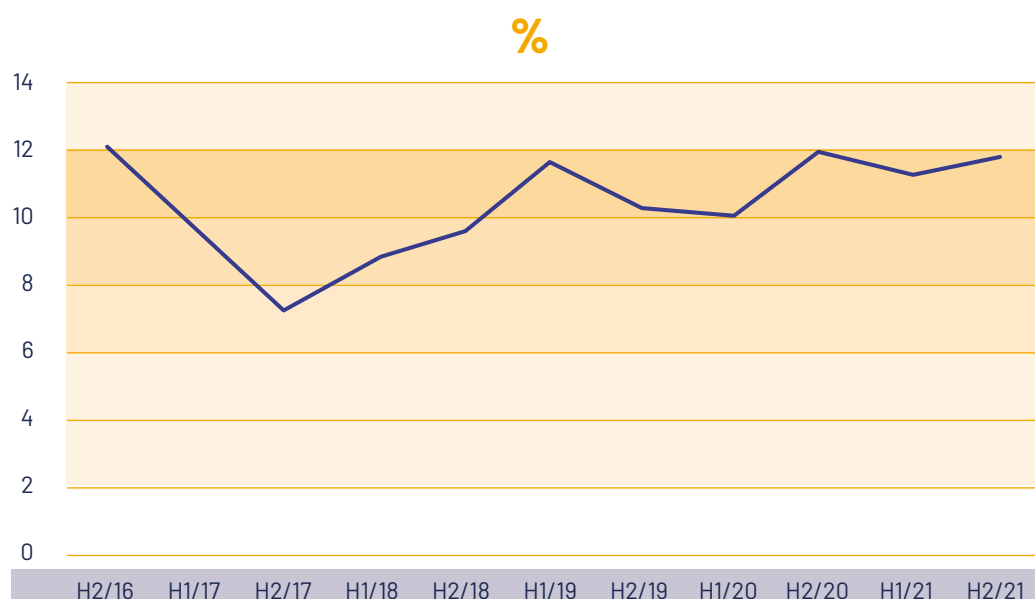
Brněnský realitní trh musel čelit nižší poptávce po kancelářských prostorech způsobené pandemií a s ní spojenou prací z home office.

Míra neobsazenosti kanceláří v Brně dle Regional Research Forum v druhém pololetí vzrostla na 11,8 % a pohybovala se u maxim za posledních 5 let.

Výstavba nových kancelářských budov se snížila v porovnání s předchozími roky. Nájemci v nejisté době odkládali dlouhodobá rozhodnutí, jakým je podepsání nové nájemní smlouvy na 5-10 let. Vyšší míra neobsazenosti také méně motivovala developery ke spekulativní výstavbě.

Podle zprávy Regional Research Forum „se nejvyšší dosažené nájemné v Brně od konce roku 2019 nezměnilo a dosahovalo v průměru 15 – 16 eur za čtvereční metr a měsíc“. Stagnace nájemného ve světle růstu stavebních nákladů, zdražování energií, růstu úrokových sazeb i posilování koruny vůči euru snižuje atraktivitu a ziskovost výstavby nových prostor.

Vývoj neobsazenosti na brněnském kancelářském trhu:





Míra neobsazenosti
v Technologickém Parku byla v roce 2021
srovnatelná s brněnským trhem
jako celkem.

Ve srovnání s rokem 2020 jde o zhoršení vůči benchmarku, protože v prvním „covidovém roce“ se ještě dařilo držet podíl nepronajatých prostor na velice nízké úrovni. Tento trend nižší obsazenosti byl zesílen

především skladbou našeho portfolia nájemců. V Technologickém Parku v Brně poskytujeme prostory především špičkovým firmám z oboru IT a high-tech engineeringu, tyto společnosti tak měly v době lockdownu větší příležitost pro práci z domova.

V roce 2022 již cítíme znaky návratu zaměstnanců zpět do kanceláří, což se projevuje pozitivně i na využitosti ostatních služeb, které Technologický Park a jeho nájemci v rámci areálu nabízejí.

ROZVOJ PARKU

Rok 2021 byl rokem renovací, oprav a inovací.

Technologický park bude v následujících letech slavit 30 let své existence, což je významné výročí na straně jedné, avšak společně se zavedenou firmou přichází nutnost renovací areálu tak, aby si zachoval nejvyšší možný standard kancelářských a výrobních prostor. Investice se týkaly 90 % budov, přičemž se společnost snažila přijít s co nejmodernějším řešením s využitím ekologických materiálů a postupů šetrných k životnímu prostředí.

Kromě prostor jsme rozšířili nabídku služeb. V areálu či jeho blízkosti se nachází 11 restauračních příležitostí, školka, 3 sportoviště, fitness a dětské hřiště. Z hlediska ostatních služeb naleznete v areálu dobíjecí stanice pro elektroauta, boxy k vyzvednutí zboží, konferenční servis. V okolí jsou k dispozici dvojí ubytovací služby nebo bankomat. Šíře a kvalita nabízených služeb jsou pro společnost důležité, proto se i nadále soustředí na rozvoj v této oblasti i v následujících letech.



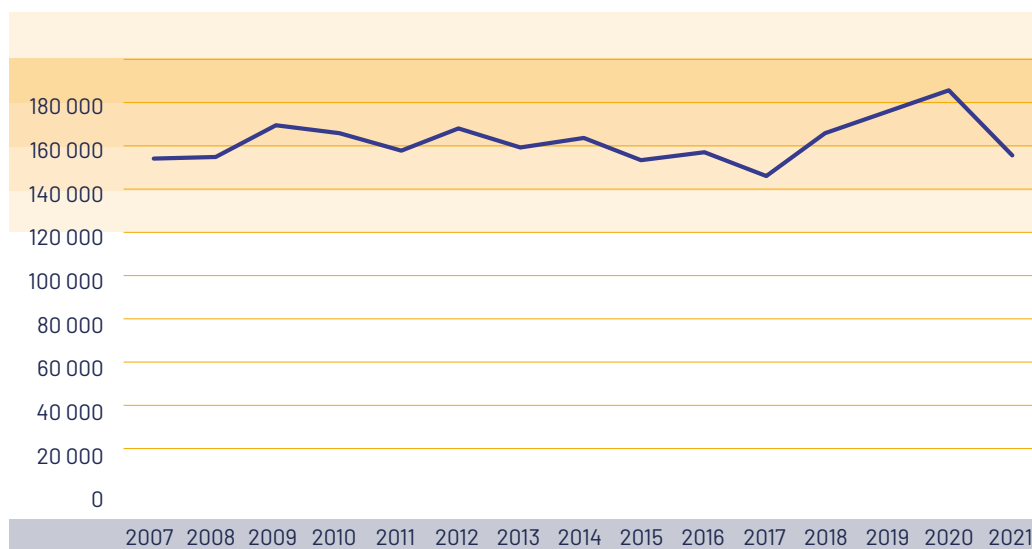
KOMENTÁŘ

K VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ

Výnosy z nájemného a služeb se kvůli vyšší neobsazenosti budov snížily o 23,0 mil. Kč (-10 %). Společnost nebyla schopna tento výpadek kompenzovat ekvivalentním snížením provozních nákladů zejména kvůli růstu cen stavebních prací, energií i externích služeb. Většina nákladů společnosti související s budovami je fixní, jde především o ostrahu, údržbu, vytápění, pojištění a daň z nemovitosti.

Společnost sleduje zisk EBITDA očištěný o generální opravy, který odpovídá schopnostem společnosti generovat hotovost z hlavní provozní činnosti. Tento ukazatel se v roce 2021 snížil ve srovnání s předchozím rokem o 29,7 mil. Kč (-18 %). Šlo však o pokles z rekordních hodnot (viz graf). Aktuální výše očištěného zisku EBITDA se vrací na úroveň let 2015-16, kdy se brněnský kancelářský trh i společnost musely také vyrovnávat s nižší obsazeností budov.

EBITDA očištěná



	2020	2021
Celkové výnosy	220 065	197 042
Náklady budov	-41 282	-43 268
Administrativa a ostatní náklady	-13 414	-18 132
EBITDA očištěná	165 369	135 642
Odpisy	-50 516	-50 734
Impairment	-35	-1 128
CAPEX opravy	-2 546	-23 661
EBIT	112 272	60 119
Finanční výsledek	6 414	17 124
VH před zdaněním	118 686	77 243
Daň	-23 029	-14 806
VH po zdanění (v tis. Kč)	95 657	62 437

Výhled na rok 2022 v hlavní provozní činnosti pokračuje v trendu roku 2021. Nízká obsazenost v kombinaci s vyššími náklady na energie a služby bude působit v mírném poklesu očištěného zisku EBITDA.

Výnosy společnosti jsou stabilní, založeny na dlouhodobých nájemních smlouvách. Likvidita společnosti zůstává silná, rizika z pohledu cashflow jsou minimální. Úvěr bude refinancován v polovině roku 2023, do té doby má společnost zafixovanou úrokovou sazbu. Část úvěru splatná v eurech funguje jako přirozený hedging k výnosům z nájemného v eurech. Proto společnost využívá při přeceňování kurzových rozdílů úvěru zajišťovací účetnictví.

31.12.2021
(v celých tisících Kč)

Purkyňova 646/107
IČ: 48532215

Označení	A K T I V A	Číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé úč. období
a	b	c	"Brutto 1"	"Korekce 2"	"Netto 3"	"Netto 4"
	AKTIVA CELKEM	001	2 766 849	807 143	1 959 706	1 971 802
B.	Stálá aktiva	002	2 506 899	805 427	1 701 472	1 691 364
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	003	19 696	17 135	2 561	2 481
B. I. 2.	Ocenitelná práva	004	19 601	17 135	2 466	2 481
B. I. 2. 1.	Software	005	32	32	0	0
B. I. 2. 2.	Ostatní ocenitelná práva	006	19 569	17 103	2 466	2 481
B. I. 5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	007	95	0	95	0
B. I. 5. 2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	008	95	0	95	0
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	009	2 487 203	788 292	1 698 911	1 688 883
B. II. 1.	Pozemky a stavby	010	2 391 665	749 455	1 642 210	1 632 525
B. II. 1. 1.	Pozemky	011	181 059	0	181 059	131 590
B. II. 1. 2.	Stavby	012	2 210 606	749 455	1 461 151	1 500 935
B. II. 2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	013	32 210	24 420	7 790	9 539
B. II. 4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	014	550	0	550	550
B. II. 4. 3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	015	550	0	550	550
B. II. 5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	016	62 778	14 417	48 361	46 269
B. II. 5. 2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	017	62 778	14 417	48 361	46 269
C.	Oběžná aktiva	018	257 102	1 716	255 386	277 667
C. II.	Pohledávky	019	48 935	1 716	47 219	26 857
C. II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	020	16 262	0	16 262	0
C. II. 1. 5.	Pohledávky - ostatní	021	16 262	0	16 262	0
C. II. 1. 5. 4.	Jiné pohledávky	022	16 262	0	16 262	0
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky	023	32 673	1 716	30 957	26 857
C. II. 2. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	024	26 992	1 716	25 276	26 815
C. II. 2. 4.	Pohledávky - ostatní	025	5 681	0	5 681	42
C. II. 2. 4. 3.	Stát - daňové pohledávky	026	4 613	0	4 613	0
C. II. 2. 4. 4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	027	635	0	635	4
C. II. 2. 4. 5.	Dohadné účty aktivní	028	433	0	433	38
C. IV.	Peněžní prostředky	029	208 167	0	208 167	250 810
C. IV. 1.	Peněžní prostředky v pokladně	030	16	0	16	15
C. IV. 2.	Peněžní prostředky na účtech	031	208 151	0	208 151	250 795
D.	Časové rozlišení aktiv	032	2 848	0	2 848	2 771
D. 1.	Náklady příštích období	033	2 848	0	2 848	2 771



Označení	P A S I V A	Číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	001	1 959 706	1 971 802
A.	Vlastní kapitál	002	1 112 589	1 043 895
A. I.	Základní kapitál	003	236 001	236 001
A. I. 1.	Základní kapitál	004	236 001	236 001
A. II.	Ážio a kapitálové fondy	005	8 384	2 126
A. II. 2.	Kapitálové fondy	006	8 384	2 126
A. II. 2. 1.	Ostatní kapitálové fondy	007	19	19
A. II. 2. 2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (*/-)	008	8 365	2 107
A. III.	Fondy ze zisku	009	48 605	43 822
A. III. 1.	Ostatní rezervní fondy	010	48 605	43 822
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	011	757 162	666 289
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	012	757 162	666 289
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	013	62 437	95 657
B. + C.	Cizí zdroje	014	809 271	890 735
B.	Rezervy	015	0	10 142
B. 2.	Rezerva na daň z příjmů	016	0	10 142
C.	Závazky	017	809 271	880 593
C. I.	Dlouhodobé závazky	018	770 240	840 013
C. I. 2.	Závazky k úvěrovým institucím	019	751 430	790 782
C. I. 8.	Odložený daňový závazek	020	9 934	7 574
C. I. 9.	Závazky - ostatní	021	8 876	41 657
C. I. 9. 3.	Jiné závazky	022	8 876	41 657
C. II.	Krátkodobé závazky	023	39 031	40 580
C. II. 2.	Závazky k úvěrovým institucím	024	26 061	26 506
C. II. 3.	Krátkodobé přijaté zálohy	025	2 480	2 438
C. II. 4.	Závazky z obchodních vztahů	026	4 904	6 629
C. II. 8.	Závazky ostatní	027	5 586	5 007
C. II. 8. 3.	Závazky k zaměstnancům	028	435	494
C. II. 8. 4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	029	253	308
C. II. 8. 5.	Stát - daňové závazky a dotace	030	4 063	4 029
C. II. 8. 6.	Dohadné účty pasivní	031	835	176
D.	Časové rozlišení pasiv	032	37 846	37 172
D. I. 1.	Výdaje příštích období	033	6 006	3 630
D. I. 2.	Výnosy příštích období	034	31 840	33 542

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

Technologický Park Brno, a.s.

Purkyňova 646/107
IČ: 48532215

31.12.2021
(v celých tisících Kč)

Označení	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
a	b	c	sledovaném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	197 265	220 066
A.	Výkonová spotřeba	02	72 773	47 762
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	03	13 859	12 569
A. 3.	Služby	04	58 914	35 193
D.	Osobní náklady	05	10 829	7 842
D. 1.	Mzdové náklady	06	8 016	5 911
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení , zdravotní pojištění a ostatní náklady	07	2 813	1 931
D. 2. 1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	08	2 695	1 843
D. 2. 2.	Ostatní náklady	09	118	88
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	10	51 862	50 551
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	11	50 468	50 516
E. 1. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	12	50 734	50 516
E. 1. 2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	13	-266	0
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	14	1 394	35
III.	Ostatní provozní výnosy	15	840	188
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	16	28	79
III. 3.	Jiné provozní výnosy	17	812	109
F.	Ostatní provozní náklady	18	2 522	1 827
F. 3.	Daně a poplatky	19	775	760
F. 5.	Jiné provozní náklady	20	1 747	1 067
*	Provozní výsledek hospodaření	21	60 119	112 272



Označení	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
a	b	c	sledovaném 1	minulém 2
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	22	458	0
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	23	458	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (+/-)	24	23 862	19 860
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	25	23 862	19 860
VII.	Ostatní finanční výnosy	26	47 529	49 542
K.	Ostatní finanční náklady	27	7 001	23 268
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	28	17 124	6 414
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	29	77 243	118 686
L.	Daň z příjmů	30	14 806	23 029
L. 1.	Daň z příjmů splatná	31	13 914	21 501
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	32	892	1 528
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	33	62 437	95 657
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	34	62 437	95 657
*	Čistý obrát za účetní období = I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.	35	246 092	269 796

Zpracováno v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

.....



PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Technologický Park Brno, a.s.

Purkyňova 646/107

IČ: 48532215

31.12.2021 (v celých tisících Kč)

		Běžné účetní období	Minulé účetní období
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	250 810	157 676
PENĚŽNÍ TOKY Z HLAVNÍ VÝDĚLEČNÉ ČINNOSTI (PROVOZNÍ ČINNOSTI)			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	77 243	118 686
A. 1.	Úpravy o nepeněžní operace (A.1.1. až A.1.6.)	75 624	67 779
A. 1. 1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny a dále umoření opravné položky k majetku	50 734	50 516
A. 1. 2.	Změna stavu opravných položek a rezerv	1 128	35
A. 1. 3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+), vyúčtování do výnosů (-), do nákladů (+)	-28	-79
A. 1. 4.	Vyúčtované nákladové úroky (+), s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku, vyúčtované výnosové úroky (-)	23 404	19 860
A. 1. 5.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	386	-2 553
A *	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu (Z. + A.1.)	152 867	186 465
A. 2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu (A.2.1. až A.2.4.)	-51 574	-12 580
A. 2. 1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení	-15 826	-2 867
A. 2. 2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení	-35 748	-9 790
A. 2. 3.	Změna stavu zásob (+/-)	0	77
A. **	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním (A.* + A.2.)	101 293	173 885
A. 3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	-21 325	-13 662
A. 4.	Přijaté úroky (+)	458	0
A. 5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za minulé období (-)	-28 669	-14 649
A. ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti (A.** + A.3. až A.7.)	51 757	145 574
PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI			
B. 1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-60 889	-8 609
B. 2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	28	79
B. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1. až B.3.)	-60 861	-8 530
PENĚŽNÍ TOKY Z FINANČNÍCH ČINNOSTÍ			
C. 1.	Dopady změn dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků na peněžní prostředky a ekvivalenty	-33 539	-43 910
C. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1. + C.2.)	-33 539	-43 910
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A.*** + B.*** + C.***)	-42 643	93 134
R.	Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na konci období (P. + F.)	208 167	250 810

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

Technologický Park Brno, a.s.

Purkyňova 646/107

IČ: 48532215

31.12.2021 (v celých tisících Kč)

	Počáteční zůstatek	Zvýšení	Snížení	Konečný zůstatek
A. Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku	236 001	0	0	236 001
B. Rezervní fondy	43 822	4 783	0	48 605
C. Kapitálové fondy	19	0	0	19
D. Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření	2 107	6 258	0	8 365
E. Zisk minulých účetních období	666 289	90 873	0	757 162
F. Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	95 657	62 437	-95 657	62 437
* Celkem	1 043 895	164 351	-95 657	1 112 589

Zpracováno v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

.....



TECHNOLOGY PARK BRNO

PŘÍLOHA

V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

SESTAVENÉ KE DNI 31. 12. 2021



1.

ZÁKLADNÍ IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE A PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČNOSTI

Technologický Park Brno, a.s. (dále jen „TPB“) je akciovou společností zapsanou do obchodního rejstříku u Krajského soudu v Brně, Česká republika (vložka B, č. 1034) dne 4. května 1993. Sídlo společnosti se nachází v Brně na ulici Purkyňova 646/107, PSČ 612 00. Hlavním předmětem činnosti je výstavba a rozvoj technologického parku v katastrálních územích Královo Pole a Medlánky, konkrétně pronájem a správa vlastních nemovitostí s nebytovými prostory.

2. AKCIONÁŘI A STATUTÁRNÍ ORGÁNY SPOLEČNOSTI



Struktura akcionářů

ke dni 31. 12. 2021

Jméno akcionáře	Základní kapitál	Podíl na ZK
Statutární město Brno	236 000 000	99,999576%
Vysoké učení technické v Brně	1 000	0,000424%
CELKEM	236 001 000	100,000000%

Pozn.:

Vysoké učení technické v Brně drží tzv. prioritní akcii v nominální hodnotě 1.000 Kč.

Členové statutárních orgánů

podle výpisu z obchodního rejstříku ke dni 31. 12. 2021:

Představenstvo

Jméno	Funkce	Zástupce akcionáře
Ing. Jitka Sládková, Ph.D.	předseda představenstva	Statutární město Brno
Bc. Jiří Machát, MBA	místopředseda představenstva	Statutární město Brno
PhDr. Martin Krytinář	místopředseda představenstva	Statutární město Brno
Ing. David Pokorný	člen představenstva	Statutární město Brno
Mgr. Břetislav Štefan	člen představenstva	Statutární město Brno

Dozorčí rada

Jméno	Funkce	Zástupce akcionáře
Bc. Michal Švagerka MBA. LL.M.	předseda dozorčí rady	Statutární město Brno
Marek Janíček	člen dozorčí rady	Statutární město Brno
Mgr. Josef Sobotka	člen dozorčí rady	Vysoké učení technické v Brně

7. ledna 2021 byl jmenován do funkce předsedy představenstva Martin Krytinář, který na této pozici vystřídal Františka Černína.

26. května skončila Jiřímu Machátovi funkce prokuristy společnosti.

Společnost nemá ke dni 31. 12. 2021 podíl na základním kapitálu jiné obchodní společnosti. Půjčky statutárním, dozorčím a ostatním řídicím orgánům nebyly v roce 2021 poskytnuty.

Průměrný roční přepočtený počet zaměstnanců společnosti a výše souvisejících osobních nákladů (tis. Kč) činily:

Položka	2021	2020
Průměrný roční přepočtený počet zaměstnanců	7,55	5,42
Mzdové náklady	8 016	5 911
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	2 695	1 843
Ostatní náklady	118	88
Osobní náklady celkem	10 829	7 842

Mzdové náklady zahrnují náklady na hrubé mzdy zaměstnanců na HPP a dále odměny členům statutárních orgánů společnosti.

Během roku 2020 došlo ke změně organizační struktury společnosti a posílení manažerských pozic.

3.

ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená účetní závěrka byla sestavena podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví a navazujících předpisů, zejména vyhlášky Ministerstva financí č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, a Českých účetních standardů pro podnikatele č. 001 až 024.

Příloha k účetní závěrce je zpracována v souladu s § 39 vyhlášky č. 500/2002 Sb, ve znění pozdějších předpisů. Informace přílohy vycházejí z účetních záznamů účetní jednotky (účetní doklady, účetní zápisy, účetní knihy a ostatní účetní písemnosti) a z dalších podkladů, které má účetní jednotka k dispozici. Hodnotové údaje jsou vykázaný v celých tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.

4.

ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ A ODPISOVÁNÍ

Způsoby oceňování a odpisování,
které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2021,
jsou následující:

A

Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

je oceňován v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení (včetně cla), náklady na dopravu a další náklady s pořízením související. Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek vyrobený ve společnosti, pokud se aktivuje, je oceněn vlastními náklady, které zahrnují přímé materiálové a mzdové náklady a výrobní režii vztahující se k výrobě tohoto dlouhodobého nehmotného či hmotného majetku do doby jeho aktivace. Úroky a další finanční náklady vyskytující se během pořizování dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku jsou kapitalizovány do doby uvedení pořizovaného majetku do používání. Poté jsou součástí finančních nákladů.

Přechodné znehodnocení dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku se vyjadřuje pomocí opravných položek, které jsou spolu s odpisy uvedeny ve sloupci korekce rozvahy.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Opravy a údržba se účtují do nákladů na účet 511.

Drobný dlouhodobý nehmotný majetek (60.000 Kč a méně) se oceňuje v pořizovacích cenách a je účtován přímo do nákladů na účet 518.

Dlouhodobý nehmotný majetek (60.001 a více Kč) se oceňuje v pořizovacích cenách a je veden na účtu 013.001. Odepisuje se po dobu 3-5 let od měsíce následujícího po měsíci, kdy byl uveden do užívání.

Drobný dlouhodobý hmotný majetek (80.000 Kč a méně) se oceňuje v pořizovacích cenách a je účtován přímo do nákladů na účet 501. V případě, že soubor drobného dlouhodobého hmotného majetku (např. nábytek) přesáhne v pořizovací ceně 150.000 Kč, je tento soubor účtován na účet 381 Náklady příštích období a rozpouštěn do nákladů na účtu 501 po dobu 36 měsíců.

Dlouhodobý hmotný majetek (80.001 a více Kč) se oceňuje v pořizovacích cenách a je veden na analytických účtech k účtu 022. Odepisuje se podle druhu na základě níže uvedené tabulky od měsíce následujícího po měsíci, kdy byl uveden do užívání.

Účetní odpisy dlouhodobého hmotného majetku jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. V účetním období 2021 byla předpokládána doba životnosti stanovena takto:



Druh majetku	Metoda odepisování	Počet let
Software	Rovnoměrné	3-5
Ocenitelná práva	Rovnoměrné	dle smlouvy
Budovy a stavby	Rovnoměrné	45
Osobní automobily	Rovnoměrné	5
Vzduchotechnika a klimatizace	Rovnoměrné	10

B

Pozemky a nedokončený dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek se neodepisují.

.....

C

Finanční pronájem

Společnost účtuje o najatém majetku tak, že zahrnuje leasingové splátky do nákladů a aktivuje příslušnou hodnotu najatého majetku v době, kdy smlouva o nájmu je ukončena a společnost uplatní možnost odkupu. Splátky nájemného se časově rozlišují. V roce 2021 společnost neměla žádný majetek na leasing.

.....

D

Finanční investice společnost nemá.

.....

E

Zásoby společnost nemá.

F

Pohledávky

Pohledávky se účtují ve své jmenovité hodnotě, postoupené pohledávky v ceně pořízení. Hodnota pochybných pohledávek se snižuje na realizační hodnotu pomocí opravných položek, vykázaných v rozvaze ve sloupci korekce a účtovaných na vrub nákladů.

Způsob výpočtu účetních opravných položek:

› pohledávky po splatnosti nad 180 dnů	50 %
› pohledávky předané k právnímu vymáhání	50 %
› pohledávky po splatnosti nad 365 dnů	100 %

.....

G

Dluhy k úvěrovým institucím

Krátkodobé a dlouhodobé dluhy k úvěrovým institucím jsou při poskytnutí zaúčtovány ve své nominální hodnotě. K rozvahovému dni se přeceňují dle směnného kurzu ČNB.



H

Devizové operace

Společnost používá pro přepočet majetku a závazků v cizí měně na Kč čtvrtletní pevné kurzy ČNB dle kurzovního lístku platného k 1. pracovnímu dni běžného čtvrtletí v okamžiku pořízení majetku či vzniku závazku.

Realizované kurzové zisky a ztráty se účtují do výnosů resp. nákladů běžného roku. K datu sestavení účetní závěrky se majetek a závazky v cizí měně přepočítávají kurzem ČNB a jako realizované se účtují do nákladů či výnosů kurzové rozdíly vzniklé na finančních účtech skupin 21, 22, 25 a 26 a dále v souladu se zákonem o účetnictví i závazky (účetové skupiny 32, 37, 38 a 47) a pohledávky (účetové skupiny 31, 37 a 38).

K zajištění kurzových rizik z nerealizovaných kurzových rozdílů u závazků v cizí měně (bankovních úvěrů v EUR v účetové skupině 46 – Dlouhodobé závazky k úvěrovým institucím) k rozvahovému dni společnost využívá metodu tzv. zajištění nederivátem, to znamená jejich zajištění stávajícími nebo budoucími pohledávkami (peněžními toky) ve stejné měně. V souladu s účetními předpisy (viz §60 odst. 5 vyhlášky č. 500/2002 Sb.) je tento nerealizovaný kurzový rozdíl účtován na účet 414 – Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a dluhů, které jsou v rozvaze součástí kapitálových fondů (viz dále).

Úrokový swap je veden jako derivát určený k obchodování. Dopady ze změny reálné hodnoty jsou vykázány ve výkaze zisku a ztráty jako ostatní finanční náklady/výnosy.

I

Účtování nákladů a výnosů

Náklady a výnosy se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž časově i věcně souvisejí.

V souladu s principem opatrnosti společnost účtuje na vrub nákladů tvorbu rezerv a opravných položek na krytí všech rizik, ztrát a znehodnocení, která jsou ke dni sestavení účetní závěrky známa.

J

Daň z příjmů

Splatná daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby (19%) z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nedaňové výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.).

Společnost účtovala o **odložené dani**, která představuje rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku vynásobený sazbou daně z příjmů právnických osob 19%.

5. VYSVĚTLENÍ NĚKTERÝCH VÝZNAMNÝCH POLOŽEK ROZVAHY



5.1. AKTIVA

.....

5.1.1. DLOUHODOBÝ MAJETEK

.....

5.1.1.1. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK v tis. Kč

		Software	Ostatní ocenitelná práva
Pořizovací cena	Konečný zůstatek ke dni 31. 12. 2020	32	19 569
	Přirůstky	0	0
	Úbytky	0	0
	Převody	0	0
	Konečný zůstatek ke dni 31. 12. 2021	32	19 569
Oprávk	Konečný zůstatek ke dni 31. 12. 2020	32	17 088
	Odpisy	0	15
	Oprávk vztahující se k úbytkům	0	0
	Konečný zůstatek ke dni 31. 12. 2021	32	17 103
	Opravné položky 2020 (stav)	0	0
	Opravné položky 2021 (stav)	0	0
	Účetní zůstatková hodnota 2020	0	2 481
	Účetní zůstatková hodnota 2021	0	2 466

5.1.1.2.

DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK v tis. Kč

		Pozemky	Stavby	Hmotné movité věci a jejich soubory	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek
Pořizovací cena	Konečný zůstatek ke dni 31. 12. 2020	131 590	2 201 477	38 709	550	60 952
	Přirůstky	49 469	9 097	56	0	2 267
	Úbytky	0	0	-6 555	0	-409
	Převody	0	32	0	0	-32
	Konečný zůstatek ke dni 31. 12. 2021	181 059	2 210 606	32 210	550	62 778
Oprávký	Konečný zůstatek ke dni 31. 12. 2020	0	700 542	29 170	0	0
	Odpisy	0	48 913	1 805	0	0
	Oprávký vztahující se k úbytkům	0	0	-6 555	0	0
	Konečný zůstatek ke dni 31. 12. 2021	0	749 455	24 420	0	0
	Opravné položky 2020 (stav)	0	0	0	0	14 683
	Opravné položky 2021 (stav)	0	0	0	0	14 417
	Účetní zůstatková hodnota 2020	131 590	1 500 935	9 539	550	46 269
	Účetní zůstatková hodnota 2021	181 059	1 461 151	7 790	550	48 361

V roce 2021 nové investice představovaly především technické zhodnocení stávajících budov. Společnost plánuje další výstavbu v následujících letech, tyto náklady kumulují na účtu nedokončených investic.

5.1.2. POHLEDÁVKY

Obvyklá doba splatnosti pohledávek dle smluv s odběrateli je stanovena na 14 dnů, maximálně však 60 dnů.

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů vykazují zůstatek 26.992 tis. Kč (2020 – 27.137 tis. Kč). Tato částka představuje zejména neuhrazené nájemné a služby za I. čtvrtletí 2022.

Součástí krátkodobých pohledávek je také položka **stát – daňové pohledávky**. Zůstatek za rok 2021 činil

4.613 tis. Kč a zahrnuje zaplacené zálohy na daň z příjmů právnických osob snížené o rezervu na daň (2020: rezerva 10.142 tis. Kč).

Dlouhodobé jiné pohledávky ve výši 16.262 tis. Kč zahrnují reálnou hodnotu úrokového derivátu (2020: jiný závazek 24.612 tis. Kč).

5.1.3. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

Peněžní prostředky jsou tvořeny peněžními prostředky v pokladně a peněžními prostředky na účtech, celkem ve výši 208.167 tis. Kč (2020: 250.810 tis. Kč). Peněžní prostředky v pokladně tvoří peněžní hotovost ve výši 16 tis. Kč (2020: 15 tis. Kč). Bankovní účty jsou tvořeny běžnými účty ve výši 195.830 tis. Kč (2020: 238.307 tis. Kč)

a blokačními účty ve výši 12.321 tis. Kč (2020: 12.488 tis. Kč).

Stav devizových prostředků na bankovních účtech společnosti přepočtený platným kurzem ČNB činí 25.632 tis. Kč (2020: 107.460 tis. Kč).



Typ účtu	Měna	2021	2020
Běžný účet - provozní	EUR	20 250	101 788
Běžný účet - provozní	GBP	243	246
Běžný účet - depozita (kauce)	EUR	2 119	2 237
Blokační účet	EUR	3 020	3 189
Celkem		25 632	107 460



5.1.4. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ

Náklady příštích období obsahují především náklady na právní služby, notářské služby a zprostředkovatelské provize, soubory drobného majetku a poplatky bance za poskytnutí úvěru za období 1/2022 – 6/2023. Celková částka těchto nákladů činí 2.848 tis. Kč (2020: 2.771 tis. Kč).

.....

5.2. PASIVA

.....

5.2.1. VLASTNÍ KAPITÁL

Zapsaný **základní kapitál** společnosti ke dni 31. 12. 2020 činí 236 001 tis. Kč a je tvořen 36.001 kusy akcií na jméno v nominální hodnotě 1.000 Kč, z nichž je 36.000 kusů v držení Statutárního města Brna a 1 kus je v držení Vysokého učení technického v Brně; dále 20 kusy akcií o jmenovité hodnotě 10.000 tis. Kč, které jsou v držení Statutárního města Brna.

Kapitálové fondy jsou tvořeny nerealizovanými kurzovými zisky z přepočtu dlouhodobých závazků k úvěrovým institucím v EUR zajištěných stávajícími a budoucími pohledávkami ve stejné měně. Ke dni 31. 12. 2021 konečný zůstatek činí 8.384 tis. Kč. Rezervnímu fondu je přidělováno dle stanov společnosti 5% ze zisku po zdanění.

	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Ostatní rezervní fondy	Nerozdělený zisk minulých let	Výsledek hospodaření běžného účetního období	Vlastní kapitál
Konečný zůstatek ke dni 31. 12. 2020	236 001	2 126	43 822	666 289	95 657	1 043 895
Rozdělení výsledku 2020	0	0	4 783	90 873	-95 656	0
Zaokrouhlení	0	0	0	0	-1	-1
Přecenění úvěru	0	6 258	0	0	0	6 258
Výsledek hospodaření 2021	0	0	0	0	62 437	62 437
Konečný zůstatek ke dni 31. 12. 2021	236 001	8 384	48 605	757 162	62 437	1 112 589

.....

5. 2. 2. ZÁVAZKY

Závazky jsou rozděleny stejně jako v minulých letech na krátkodobé (se splatností do 1 roku) a dlouhodobé (se splatností nad 1 rok). Obvyklá doba splatnosti závazků podle smluv s dodavatelem činí 14 dnů, u investičních a stavebních zakázek až 35 dnů.

Dlouhodobé závazky k úvěrovým institucím zahrnují zůstatky jistiny bankovních úvěrů splatných po roce 2022. Jedná se o úvěry v Kč a EUR vzniklé refinancováním u Komerční banky v červnu 2018. Celková výše dlouhodobých závazků k úvěrovým institucím k 31. 12. 2021 činí 751.430 tis. Kč (2020: 790.782 tis. Kč).

Krátkodobé závazky k úvěrovým institucím zahrnují předpokládané splátky jistiny dlouhodobých úvěrů do konce následujícího účetního období ve výši 26.061 tis. Kč (2020: 26.506 tis. Kč).

Dlouhodobé závazky dále obsahují klienty zaplacené kauce na nájemné a služby vyplývající z nájemních smluv, jejichž zůstatek k 31. 12. 2021 činil 8.876 tis. Kč (2020: 17.045 tis. Kč). Součástí dlouhodobých závazků je i **odložený daňový závazek** ve výši 9.934 tis. Kč (2020: 7.574 tis. Kč).

Ke dni 31. 12. 2021 eviduje společnost **krátkodobé závazky z obchodních vztahů** v celkové částce 4.904 tis. Kč (2020: 6.629 tis. Kč). Jedná se o závazky vůči dodavatelům služeb ve výši 2.234 tis. Kč a závazky vůči dodavatelům investic včetně pozastávek z titulu fakturace stavebních prací ve výši 2.670 tis. Kč, vše do doby splatnosti. Závazky po splatnosti 90 a více dnů společnost nemá.

Součástí krátkodobých závazků jsou i **daňové závazky vůči státu** ve výši 4.063 tis. Kč (2020: 4.029 tis. Kč). Tyto zahrnují neuhrazenou srážkovou daň a zálohu na daň z příjmů zaměstnanců a členů statutárních orgánů (63 tis. Kč), závazek z titulu daňové povinnosti k DPH (4.000 tis. Kč) – obojí za prosinec 2021.

Krátkodobé závazky obsahují i **krátkodobé přijaté zálohy** na služby od klientů na období I. čtvrtletí 2022 a nezúčtované zálohy na služby za IV. čtvrtletí 2021, vedené na účtu 324. Konečný zůstatek ke dni 31. 12. 2021 činil 2.480 tis. Kč (2019: 2.438 tis. Kč).

.....

5. 2. 3. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ

Výdaje příštích období představují náklady společnosti – úroky z bankovních úvěrů za období 15. 10. – 31. 12. 2021 a některé náklady na energie, cestovné a služby, které již byly ke dni účetní závěrky známy v přesné výši, ale byly zaplacené nebo fakturovány až v měsíci lednu 2022. Výše výdajů příštích období činí celkem 6.006 tis. Kč (2020: 3.630 tis. Kč).

Výnosy příštích období jsou tvořeny dopředu fakturovaným nájemným a poplatky za služby klientům za období I. čtvrtletí 2022, kdy se v souladu s nájemními smlouvami rozpouští do výnosů. Výše výnosů příštích období činí 31.840 tis. Kč (2019: 33.542 tis. Kč).

6.

VYSVĚTLENÍ NĚKTERÝCH VÝZNAMNÝCH POLOŽEK VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY



6. 1.

NÁKLADY BĚŽNÉHO ROKU

Nejvýznamnějšími položkami nákladů roku 2021 byly odpisy majetku (50.468 tis. Kč), spotřeba materiálu, energií a služeb (72.773 tis. Kč), nákladové úroky a ostatní finanční náklady (30.863 tis. Kč), osobní náklady (10.829 tis. Kč) a daně, poplatky a jiné provozní náklady (2.522 tis. Kč).

Náklady na služby vzrostly zejména kvůli generální opravě střech 4 budov ve výši 21 021 tis. Kč (2020: 0 tis. Kč).

Náklady na auditorské služby za rok 2021 činily 135 tis. Kč (2020: 157 tis. Kč) a na daňové poradenství v roce 2021 byla vynaložena částka 341 tis. Kč (2020: 394 tis. Kč).

6. 2.

VÝNOSY BĚŽNÉHO ROKU

Hlavním předmětem podnikání společnosti je developerská činnost spojená ve finální fázi s pronájmem a správou vlastních nebytových prostor konkrétním nájemcům za smluvně sjednané nájemné. Nájemy jsou sjednávány s výhradně bonitními klienty, vysoce specializovanými v oblasti IT a high-tech lehké výroby a vývoje.

Výnosy z nájemného činily 164.045 tis. Kč a ze souvisejících služeb 33.220 tis. Kč, za rok 2021 celkem tedy tržby z prodeje služeb činily 197.265 tis. Kč (2020: 220.066 tis. Kč).

Ostatní finanční výnosy tvoří zejména přecenění úrokového derivátu ve výši 40.873 tis. Kč.

7.

DAŇ Z PŘÍJMŮ

Společnost realizovala v roce 2021 účetní i daňový zisk. Z tohoto důvodu jí vznikla daňová povinnost, avšak v okamžiku sestavení účetní závěrky nebyla známa její přesná výše. Proto byla vytvořena rezerva na daň z příjmů ve výši 13.914 tis. Kč, což bude pravděpodobně

i vlastní daňová povinnost. Případný rozdíl mezi výší rezervy a daňové povinnosti bude zaúčtován v účetním období 2022.

Společnost nevykazuje daňové nedoplatky z minulých let u místně příslušného správce daně.

8.

PŘÍPADNÉ ZÁVAZKY

Na základě vyjádření právní kanceláře CZERWENKA & PARTNER v.o.s. je společnost TPB zastupována ve dvou soudních řízeních o žalobě České republiky – Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, a to o zaplacení částek 177.538,- Kč („Šestá žaloba“) a 177.538,- Kč („Sedmá žaloba“).

Tyto žaloby se týkají údajných nároků na vydání bezdůvodného obohacení, které měla společnost TPB získat užíváním určitých pozemků v katastrálním území Královo Pole ve vlastnictví České republiky v období od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2014, resp. od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2015. Tyto nároky protistrany TPB odmítá s tím, že v roce 1993 bylo právo užívat předmětné pozemky vloženo do základního kapitálu společnosti jako součást nepeněžního vkladu akcionáře Statutární město Brno a pozemky jsou od této doby užívány na základě dlouhodobé nájemní smlouvy. Soudní řízení o Šesté a Sedmé žalobě jsou teprve na počátku a v současné době jsou přerušeny.

V prosinci 2018 společnost TPB obdržela výzvu České republiky – Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových k úhradě údajného bezdůvodného obohacení, které měla společnost TPB získat užíváním určitých pozemků

(stejných jako v případech Šesté a Sedmé žaloby) v katastrálním území Královo Pole ve vlastnictví České republiky v období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2017 ve výši 233.223,- Kč. Tento nárok TPB odmítla ze stejných důvodů jako v případech Šesté a Sedmé žaloby, 10.1.2020 proběhlo první soudní jednání v této věci, nyní je soudní řízení přerušeno.

Ostatní soudní řízení z minulosti týkající se pěti žalob skutkově podobných jako Šestá žaloba byly pravomocně ukončeny zamítnutím žaloby, resp. zpětvzetím žaloby ze strany České republiky. V roce 2021 nenastaly žádné nové skutečnosti.

Koncem dubna 2018 společnost TPB obdržela předžalobní výzvu k zaplacení, která byla zaslána insolvenčním správcem společnosti MATOUŠEK CZ, a.s., kterou se domáhal úhrady částek zádržného dle smlouvy o dílo v celkové výši 1.117.765,47 Kč a které měly být splatné dne 30. 6. 2011. Společnost TPB tyto částky uhradit odmítla s tím, že žádný takový dluh nemá a že je v případném soudním řízení připravena vznést z opatrnosti i námitku promlčení. 28.3.2019 dostala společnost informaci, že insolvenční správce postoupil tuto pohledávku panu Jaroslavu Bohunskému.

9.

VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Vedení Společnosti zvážilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku.

Hospodaření společnosti není významně ovlivněno válkou na Ukrajině, která začala 24. února 2022. Společnost neměla bankovní účty ve zkrachovalé Sberbank CZ,

nedrží ruské rubly, ani si není vědoma negativních důsledků z války vyplývajících na své významné zákazníky.

Žádné významné následné události nenastaly.

Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2021 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.



Ing. Jitka Sládková Ph.D.
předseda představenstva



Bc. Jiří Machát, MBA
místopředseda představenstva

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

mezi ovládající a ovládanou osobou za rok 2021
dle § 82 až 88 zákona o obchodních korporacích č. 90/2012 Sb.



.....

Zpracovatel (osoba ovládaná):

Název společnosti: Technologický Park Brno, a.s.

Statutární zástupci: Ing. Jitka Sládková, Ph.D, předseda představenstva
Bc. Jiří Machát, MBA místopředseda představenstva

Sídlo: Purkyňova 646/107, 612 00 Brno, Česká republika

IČ: 48532215

(dále jen „TPB“)

.....

I.

SEZNAM OVLÁDAJÍCÍCH OSOB

(akcionářů ovládané osoby):

Statutární město Brno

- › sídlo: Dominikánské nám. 196/1, 601 67 Brno, Česká republika
- › podíl na základním kapitálu: 99,999576%, tj. 236.000.000 Kč

II.

ÚLOHA OVLÁDAJÍCÍCH OSOB V TÉTO STRUKTUŘE

Ovládaná osoba plní úlohu výkonnou, zabývá se správou vlastních nemovitostí.

III.

ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

Ovládající osoba je majoritním vlastníkem ovládané osoby a plní funkci řídicího orgánu.

IV.

PŘEHLED UZAVŘENÝCH SMLUV A JEJICH PLNĚNÍ

Mezi osobou ovládanou a Statutárním městem Brnem není uzavřena žádná smlouva ani provozního, ani výkonného charakteru.

Osoba ovládaná prohlašuje, že v roce 2021 nebyly uzavřeny žádné smlouvy s osobou ovládající – Statutárním městem Brnem. Se sesterskými společnostmi byly uzavřeny následující smlouvy:

- › Nájemní smlouva na elektrodobíjecí stanice ze dne 24. května 2021 se společností Teplárny Brno, a.s.
- › Smlouva na dodávku tepla ze dne 30. května 2014 se společností Teplárny Brno, a.s.
- › Smlouva o dodávce vody ze dne 23. ledna 2012 se společností Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.

Osoba ovládaná tímto prohlašuje, že jí z výše uvedených vzájemných plnění nevznikla žádná újma, dále že veškeré obchodní vztahy mezi osobou ovládanou a osobou ovládající se řídí tržními podmínkami.

V.
OSOBY OVLÁDANÉ
STEJNOU OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU

ARENA BRNO, a. s.
(100 % majetková účast)

CD CENTRUM COMS, a. s.
(100 % majetková účast)

Brněnské komunikace, a. s.
(100 % majetková účast)

Dopravní podnik města Brna, a. s.
(100 % majetková účast)

Lesy města Brna, a. s.
(100 % majetková účast)

Pohřební a hřbitovní služby města Brna, a. s.
(100 % majetková účast)

SAKO Brno, a. s.
(100 % majetková účast)

STAREZ-SPORT, a. s.
(100 % majetková účast)

Technické sítě Brno, akciová společnost
(100 % majetková účast)

Teplárny Brno, a. s.
(100 % majetková účast)

Veletrhy Brno, a. s.
(100 % majetková účast)

Brněnské vodárny a kanalizace, a. s.
(51 % majetková účast)

.....

V Brně dne 31. března 2021



Ing. Jitka Sládková Ph.D.
předseda představenstva



Bc. Jiří Machát, MBA
místopředseda představenstva



TECHNOLOGY PARK BRNO

Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům společnosti Technologický Park Brno, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Technologický Park Brno, a.s., se sídlem Purkyňova 646/107, Medlánky, 612 00 Brno, identifikační číslo 48532215, (dále také společnost) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2021, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Technologický Park Brno, a.s. k 31. 12. 2021 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021, 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 Technologický Park Brno, a.s.

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 nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných 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, tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé 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 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 věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informací žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti Technologický Park Brno, a.s. za účetní závěrku

Představenstvo společnosti Technologický Park Brno, 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 nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo společnosti Technologický Park Brno, a.s. 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 společnosti Technologický Park Brno, a.s.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou 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 nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, 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 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 nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné 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 Technologický Park Brno, a.s. 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 nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná 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 představenstvo a dozorčí radu společnosti Technologický Park Brno, a.s. 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 Brně dne 31. 03. 2022

Auditorská společnost:

Statutární auditor:

BDO Audit s. r. o.



BDO Audit s. r. o.

Oldřich Bartušek

evidenční číslo 018

evidenční číslo 2256