



TECHNOLOGY
PARK BRNO

B

Technologický
park Brno

VÝROČNÍ ZPRÁVA

2022



OBSAH

Úvodní slovo	3
Situace na kancelářském trhu	4
Komentář k výsledku hospodaření	7
Rozvaha k 31. 12. 2022	10
Výkaz zisku a ztráty za rok 2022	12
Přehled o peněžních tocích za rok 2022	14
Přehled o změnách vlastního kapitálu za rok 2022	15
Příloha v účetní závěrce k 31. 12. 2022	16
Zpráva o vztazích	30





ÚVODNÍ SLOVO

Dobrý den,

rok 2022 byl rokem hledání nového standardu způsobu práce. Epidemie SARS-CoV-2 ukázala, jak moc efektivně lze využívat práci z domu a otevřela otázku ideálního uspořádání kancelářských prostor. Technologický park nabízí kombinaci prostor, a tudíž je atraktivnější pro R&D společnosti, než běžné kancelářské komplexy. Využití tzv. čistých prostor v kombinaci se sklady a kancelářemi patřilo mezi nejpoptávanější prostory. Technologický park zažil oživení z hlediska poptávek nových, i rozšiřování ploch u stávajících klientů.

Kromě pronájmu nemovitostí jsme se v roce 2022 věnovali zvelebování parku ať už z hlediska technologických inovací anebo směrem k ESG a CRS. Došlo k výměně venkovního osvětlení za energeticky úspornější řešení, opravě střech a jejich přípravu na instalaci FVE, přípravu pro další elektrodobíjecí stání, revizi stávající zeleně v centrální zóně, posouzení stavu dřevin a dalších aktivit. Tyto projekty byly v listopadu roku 2022 oceněny bronzovou medailí od Statutárního města Brna v rámci iniciativy #PřípravBrno.

Nezapomněli jsme ani na spolupráci s okolními subjekty. Společně s VUT a MENDELu jsme připravili vzdělávací soutěžní stezku pro děti, nebo otevřeli projekt včelí dětské stezky. V listopadu jsme přivítali na půdě Technologického parku ministra dopravy p. Kupku společně s italským velvyslancem Maurem Marsilim, abychom společně s našimi nájemci, především společností SAB Aerospace, předali část modulu ESA. Jsme hrdí, že jsme mohli být u lidské cesty k poznání nových struktur života za hranicí mléčné dráhy naší galaxie.

Přístup think big nás neopouští ani v roce 2023, kde plánujeme pokračující obnovu Technologického parku, konkrétně opravy střech, instalaci FVE, elektrodobíjecích stání, revitalizaci centrální zóny a práci s uhlíkovou stopou tak, abychom ji minimalizovali. Těšíme se, že rok 2023 nám umožní pracovat bez omezení přicházející z okolního prostředí a naše aktivity povedou ke zvýšení well-being všech stakeholderů Technologického parku. Tak směle do toho!

Ing. Jitka Sládková, Ph.D.





SITUACE NA KANCELÁŘSKÉM TRHU

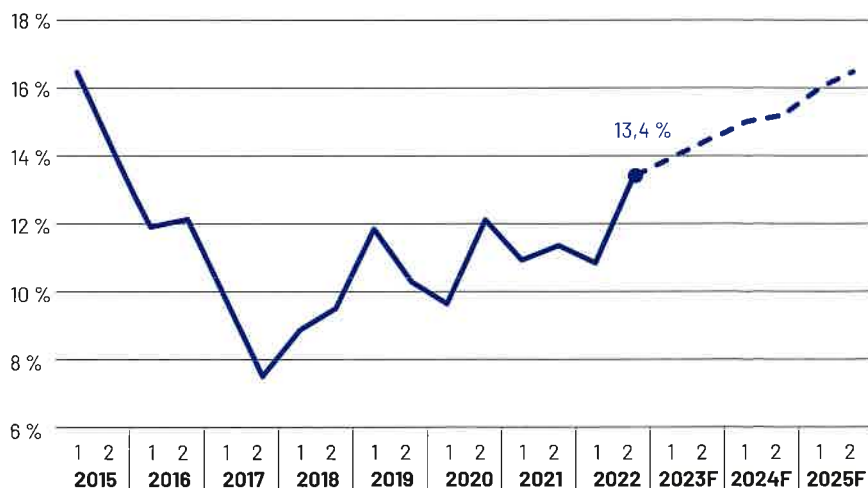
Brněnský realitní trh musel i v roce 2022 čelit nižší poptávce po kancelářských prostorech způsobené rostoucí preferencí práce z homeoffice i prudkého nárůstu celkových nájemních nákladů.

Míra neobsazenosti kanceláří v Brně v druhém pololetí vzrostla na 13,4 %, čímž se dostala na maxima od roku 2015.

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.



Vývoj neobsazenosti na brněnském kancelářském trhu

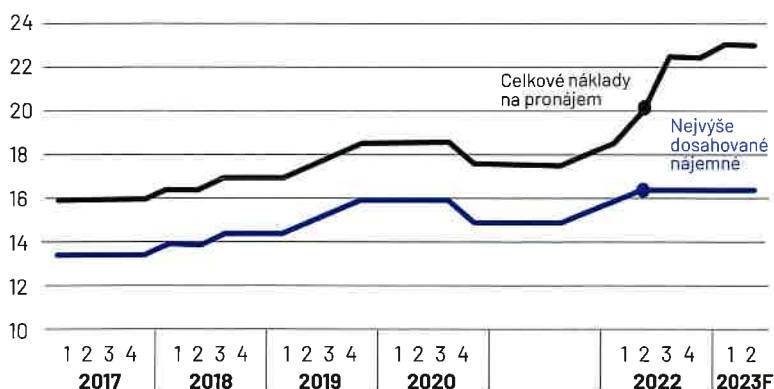


Zdroj: Cushman&Wakefield Data & Analytics



Vývoj nákladů kancelářského nájmu v Brně

Náklady nájemců
(euro/m²/měsíc)



Zdroj: Cushman&Wakefield Data & Analytics



Celkové náklady na pronájem během roku 2022 prudce vzrostly z 18,00 na 22,50 eur za m²/měsíc. Hlavním tahounem tohoto zdražení byly energie a služby spojené s nájmem.

Nejvyšší dosažené nájemné v Brně vzrostlo na 16,50 eur za m²/měsíc. Tento velmi mírný růst nájemného ani zdaleka nekompensuje zvýšení stavebních nákladů, úrokových sazeb i posilování koruny vůči euru. Atraktivita a ziskovost výstavby nových kancelářských prostor v Brně se tím pádem snižuje.

Míra neobsazenosti v Technologickém Parku se během roku 2022 držela na vyšších úrovních. Díky podepsání nových smluv s počátkem nájmu ve čtvrtém čtvrtletí se však neobsazenost společností dostala pod průměr brněnského trhu jako celku. Postupně se zvýšila také diverzifikace portfolia nájemců příchodem menších až středně velkých klientů do Parku.

Poptávka po našich službách vzrostla především od technologických společností, které potřebují pro svůj růst zázemí ve formě prostor pro strojní vybavení či high-

techengineering. Naopak u čistě kancelářských společností (např. IT) cítíme tlak na optimalizaci prostor kvůli využívání kombinace práce z domova a kanceláře.

Ceny energií pro naše klienty se povedlo držet na nízké úrovni díky fixaci „předválečných“ cen elektřiny i plynu po celý rok 2022.

V roce 2023 plánujeme investice do snížení energetické náročnosti budov, další pokles neobsazenosti i rozšíření služeb, které Technologický Park v rámci svého areálu nabízí.





KOMENTÁŘ K VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ

Výnosy z nájemného a služeb se kvůli nižší obsazenosti budov mírně snížily o 1,6 mil. Kč (-1 %). Tento pokles byl částečně kompenzován přefakturací energií a služeb, protože s příchodem menších a středních klientů převzal Technologický Park na několika budovách jejich správu i dodávky energií.

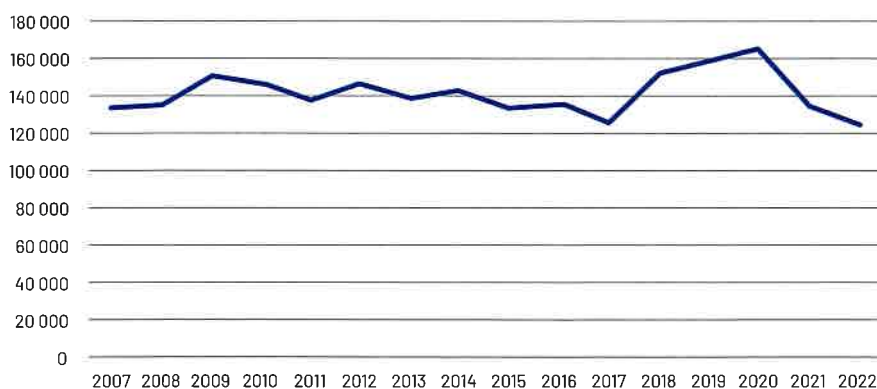
Náklady budov rostly také kvůli obecnému zvyšování cen služeb spojených s nájmem často překračující i vysokou spotřebitelskou inflaci. Většina nákladů společnosti související s budovami je fixní, jde především o ostrahu, údržbu, vytápění, pojištění a daň z nemovitostí.

Administrativní náklady se povedlo držet na úrovni minulého roku díky tlaku na efektivitu i snížení externích poradenských služeb.



Administrativní náklady se povedlo držet na úrovni minulého roku díky tlaku na efektivitu i snížení externích poradenských služeb.

EBITDA očistěná



Společnost sleduje zisk EBITDA očistěný o generální opravy, který odpovídá schopnostem společnosti generovat hotovost z hlavní provozní činnosti. Tento ukazatel se v roce 2022 snížil ve srovnání s předchozím rokem o 9,8 mil. Kč (-7 %). Aktuální výše očistěného zisku EBITDA se vrací na úroveň let 2015-16, kdy se brněnský kancelářský trh i společnost musely také vyrovnávat s nižší obsazeností budov.



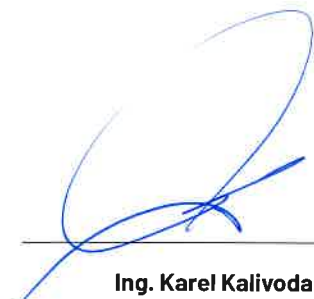
**Výhled na rok
2023 v hlavní
provozní činnosti
indikuje nárůst
očistěného zisku
EBITDA.**

	2021	2022	Rozdíl	%
Celkové výnosy	197 042	195 434	-1 607	-1%
Náklady budov	-43 268	-51 314	-8 046	19%
Administrativa a ostatní náklady	-18 132	-18 314	-182	1%
EBITDA očištěná	135 642	125 806	-9 836	-7%
Odpisy	-50 734	-51 111	-376	1%
Impairment	-1 128	1 314	2 442	-217%
CAPEX opravy	-23 661	-4 528	19 133	-81%
EBIT	60 119	71 482	11 363	19%
Úroky (-)	-23 862	-20 294	3 568	-15%
Úroky (+)	458	10 646	10 188	n/a
Ostatní finanční výsledek	40 528	9 383	-31 145	-77%
VH před zdaněním	77 243	71 217	-6 026	-8%
Daň	-14 806	-13 175	1 631	-11%
VH po zdanění	62 437	58 042	-4 395	-7%



Výhled na rok 2023 v hlavní provozní činnosti indikuje nárůst očištěného zisku EBITDA do pásma 135-140 mil. Kč díky vyšší obsazenosti a mírnému růstu dosahovaného čistého nájemného. Naopak úrokové náklady společnosti budou růst, protože v červnu 2023 končí fixace úvěru a náklady financování by se dle podepsané nové úvěrové smlouvy měly zvýšit o 2 procentní body.

Výnosy společnosti jsou stabilní, založeny na dlouhodobých nájemních smlouvách. Likvidita společnosti zůstává silná, rizika z pohledu cashflow jsou minimální. 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.



Ing. Karel Kalivoda
předseda představenstva



Dilp.-Kfm. Dalimil Ospalý
místopředseda představenstva

31.12.2022
(v celých tisících Kč)

Označení	A K T I V A	Číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			"Brutto 1"	"Korekce 2"	"Netto 3"	"Netto 4"
a	b	c				
	AKTIVA CELKEM	001	2 868 704	856 758	2 011 946	1 959 706
B.	Stálá aktiva	002	2 562 750	856 356	1 706 394	1 701 472
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	003	20 252	17 181	3 071	2 561
B. I. 2.	Ocenitelná práva	004	19 796	17 181	2 615	2 466
B. I. 2. 1.	Software	005	227	64	163	0
B. I. 2. 2.	Ostatní ocenitelná práva	006	19 569	17 117	2 452	2 466
B. I. 5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	007	456	0	456	95
B. I. 5. 2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	008	456	0	456	95
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	009	2 542 498	839 175	1 703 323	1 698 911
B. II. 1.	Pozemky a stavby	010	2 428 695	798 959	1 629 736	1 642 210
B. II. 1. 1.	Pozemky	011	189 593	0	189 593	181 059
B. II. 1. 2.	Stavby	012	2 239 102	798 959	1 440 143	1 461 151
B. II. 2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	013	32 394	25 799	6 595	7 790
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	80 859	14 417	66 442	48 361
B. II. 5. 1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	2 457	0	2 457	0
B. II. 5. 2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	017	78 402	14 417	63 985	48 361
C.	Oběžná aktiva	018	298 347	402	297 945	255 386
C. II.	Pohledávky	019	70 077	402	69 675	47 219
C. II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	020	0	0	0	16 262
C. II. 1. 5.	Pohledávky - ostatní	021	0	0	0	16 262
C. II. 1. 5. 4.	Jiné pohledávky	022	0	0	0	16 262
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky	023	70 077	402	69 675	30 957
C. II. 2. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	024	38 594	402	38 192	25 276
C. II. 2. 4.	Pohledávky - ostatní	025	31 483	0	31 483	5 681
C. II. 2. 4. 3.	Stát - daňové pohledávky	026	5 436	0	5 436	4 613
C. II. 2. 4. 4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	027	696	0	696	635
C. II. 2. 4. 5.	Dohadné účty aktivní	028	295	0	295	433
C. II. 2. 4. 6.	Jiné pohledávky	067	25 056	0	25 056	0
C. IV.	Peněžní prostředky	029	228 270	0	228 270	208 167
C. IV. 1.	Peněžní prostředky v pokladně	030	10	0	10	16
C. IV. 2.	Peněžní prostředky na účtech	031	228 260	0	228 260	208 151
D.	Časové rozlišení aktiv	032	7 607	0	7 607	2 848
D. 1.	Náklady příštích období	033	7 607	0	7 607	2 848

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	001	2 011 946	1 959 706
A.	Vlastní kapitál	002	1 174 262	1 112 589
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	12 015	8 384
A. II. 2.	Kapitálové fondy	006	12 015	8 384
A. II. 2. 1.	Ostatní kapitálové fondy	007	19	19
A. II. 2. 2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (*/-)	008	11 996	8 365
A. III.	Fondy ze zisku	009	51 727	48 605
A. III. 1.	Ostatní rezervní fondy	010	51 727	48 605
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	011	816 477	757 162
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	012	816 477	757 162
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	013	58 042	62 437
B. + C.	Cizí zdroje	014	790 873	809 271
C.	Závazky	017	790 873	809 271
C. I.	Dlouhodobé závazky	018	636 357	770 240
C. I. 2.	Závazky k úvěrovým institucím	019	608 363	751 430
C. I. 8.	Odložený daňový závazek	020	11 676	9 934
C. I. 9.	Závazky - ostatní	021	16 318	8 876
C. I. 9. 3.	Jiné závazky	022	16 318	8 876
C. II.	Krátkodobé závazky	023	154 516	39 031
C. II. 2.	Závazky k úvěrovým institucím	024	136 158	26 061
C. II. 3.	Krátkodobé přijaté zálohy	025	0	2 480
C. II. 4.	Závazky z obchodních vztahů	026	10 924	4 904
C. II. 8.	Závazky ostatní	027	7 434	5 586
C. II. 8. 3.	Závazky k zaměstnancům	028	504	435
C. II. 8. 4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	029	275	253
C. II. 8. 5.	Stát - daňové závazky a dotace	030	5 651	4 063
C. II. 8. 6.	Dohadné účty pasivní	031	1 004	835
D.	Časové rozlišení pasiv	032	46 811	37 846
D. I. 1.	Výdaje příštích období	033	6 129	6 006
D. I. 2.	Výnosy příštích období	034	40 682	31 840

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



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

Technologický Park Brno, a.s.

Purkyňova 646/107
IČ: 48532215

31.12.2022
(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	195 434	197 265
A.	Výkonová spotřeba	02	61 321	72 773
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	03	20 901	13 859
A. 3.	Služby	04	40 420	58 914
D.	Osobní náklady	05	11 661	10 829
D. 1.	Mzdové náklady	06	8 590	8 016
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení , zdravotní pojištění a ostatní náklady	07	3 071	2 813
D. 2. 1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	08	2 875	2 695
D. 2. 2.	Ostatní náklady	09	196	118
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	10	49 797	51 862
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	11	51 111	50 468
E. 1. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	12	51 111	50 734
E. 1. 2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	13	0	-266
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	14	-1 314	1 394
III.	Ostatní provozní výnosy	15	502	840
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	16	8	28
III. 3.	Jiné provozní výnosy	17	494	812
F.	Ostatní provozní náklady	18	1 675	2 522
F. 3.	Daně a poplatky	19	648	775
F. 5.	Jiné provozní náklady	20	1 027	1 747
*	Provozní výsledek hospodaření	21	71 482	60 119

Označení	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
a	b	c	sledovaném 1	minulém 2
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	22	10 646	458
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	23	10 646	458
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (+/-)	24	20 294	23 862
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	25	20 294	23 862
VII.	Ostatní finanční výnosy	26	12 170	47 529
K.	Ostatní finanční náklady	27	2 787	7 001
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	28	-265	17 124
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	29	71 217	77 243
L.	Daň z příjmů	30	13 175	14 806
L. 1.	Daň z příjmů splatná	31	12 284	13 914
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	32	891	892
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	33	58 042	62 437
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	34	58 042	62 437
*	Čistý obrát za účetní období = I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.	35	218 752	246 092

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

31.12.2022 (v celých tisících Kč)

		Běžné účetní období	Minulé účetní období
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	208 167	250 810
	PENĚŽNÍ TOKY Z HLAVNÍ VÝDĚLEČNÉ ČINNOSTI (PROVOZNÍ ČINNOSTI)		
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	71 217	77 243
A. 1.	Úpravy o nepeněžní operace (A.1.1. až A.1.6.)	60 288	75 624
A. 1. 1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny a dále umoření opravné položky k majetku	51 111	50 734
A. 1. 2.	Změna stavu opravných položek a rezerv	-1 314	1 128
A. 1. 3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+), vyúčtování do výnosů (-), do nákladů (+)	-8	-28
A. 1. 4.	Vyúčtované nákladové úroky (+), s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku, vyúčtované výnosové úroky (-)	9 648	23 404
A. 1. 5.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	851	386
A *	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu (Z. + A.1.)	131 505	152 867
A. 2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu (A.2.1. až A.2.4.)	-7 956	-51 574
A. 2. 1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení	-25 078	-15 826
A. 2. 2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení	17 122	-35 748
A. 2. 3.	Změna stavu zásob (+/-)	0	0
A. **	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním (A.* + A.2.)	123 549	101 293
A. 3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	-20 474	-21 325
A. 4.	Přijaté úroky (+)	10 646	458
A. 5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za minulé období (-)	-13 107	-28 669
A. ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti (A.** + A.3. až A.7.)	100 614	51 757
	PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI		
B. 1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-51 180	-60 889
B. 2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	8	28
B. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1. až B.3.)	-51 172	-60 861
	PENĚŽNÍ TOKY Z FINANČNÍCH ČINNOSTÍ		
C. 1.	Dopady změn dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků na peněžní prostředky a ekvivalenty	-29 339	-33 539
C. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1. + C.2.)	-29 339	-33 539
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A.*** + B.*** + C.***)	20 103	-42 643
R.	Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na konci období (P. + F.)	228 270	208 167

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

Technologický Park Brno, a.s.

Purkyňova 646/107
IČ: 48532215

31.12.2022 (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	48 605	3 122	0	51 727
C. Kapitálové fondy	19	0	0	19
D. Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření	8 365	3 631	0	11 996
E. Zisk minulých účetních období	757 162	59 315	0	816 477
F. Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	62 437	58 042	-62 437	58 042
* Celkem	1 112 589	124 110	-62 437	1 174 262

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. 2022



1. ZÁKLADNÍ IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE A PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČNOSTI

Technologický Park Brno, a.s. (dále jen „TPB“) je akciovou společností IČO 48532215 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. 2022

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. 2022:

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

Společnost nemá ke dni 31. 12. 2022 podíl na základním kapitálu jiné obchodní společnosti. Půjčky statutárním, dozorčím a ostatním řídicím orgánům nebyly v roce 2022 poskytnuty.

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 vykázány 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 2022, 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 pořízení dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku jsou kapitalizovány do doby uvedení pořízovaného 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 36-60 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 2022 byla předpokládaná doby 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 2022 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 listku 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	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek
Pořizovací cena	Konečný zůstatek ke dni 31. 12. 2021	32	19 569	95
	Přírůstky	100	0	456
	Úbytky	0	0	0
	Převody	95	0	-95
	Konečný zůstatek ke dni 31. 12. 2022	227	19 569	456
Oprávk	Konečný zůstatek ke dni 31. 12. 2021	32	17 103	0
	Odpisy	32	14	0
	Oprávk vztahující se k úbytkům	0	0	0
	Konečný zůstatek ke dni 31. 12. 2022	64	17 117	0
	Opravné položky 2021 (stav)	0	0	0
	Opravné položky 2022 (stav)	0	0	0
	Účetní zůstatková hodnota 2021	0	2 466	95
	Účetní zůstatková hodnota 2022	163	2 452	456



5.1.1.2.

DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK v tis. Kč

V roce 2022 nové investice představovaly především technické zhodnocení stávajících budov. Společnost plánuje další výstavbu v následujících letech, tyto náklady kumuluje na účtu nedokončených investic.

		Pozemky	Stavby	Hmotné movité věci	Ostatní DHM	Nedokončený DHM	Poskytnuté zálohy na DHM
Pořizovací cena	Konečný zůstatek ke dni 31. 12. 2021	181 059	2 210 606	32 210	550	62 778	0
	Přírůstky	8 534	26 722	366	0	17 398	2 457
	Úbytky	0	0	-182	0	0	0
	Převody	0	1 774	0	0	-1 774	0
	Konečný zůstatek ke dni 31. 12. 2022	189 593	2 239 102	32 394	550	78 402	2 457
Oprávk	Konečný zůstatek ke dni 31. 12. 2021	0	749 455	24 420	0	0	0
	Odpisy	0	49 504	1 561	0	0	0
	Oprávk vztahující se k úbytkům	0	0	-182	0	0	0
	Konečný zůstatek ke dni 31. 12. 2022	0	798 959	25 799	0	0	0
	Opravné položky 2021 (stav)	0	0	0	0	14 417	0
	Opravné položky 2022 (stav)	0	0	0	0	14 417	0
	Účetní zůstatková hodnota 2021	181 059	1 461 151	7 790	550	48 361	0
	Účetní zůstatková hodnota 2022	189 593	1 440 143	6 595	550	63 985	2 457

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 38.594 tis. Kč (2021 – 26.992 tis. Kč). Tato částka představuje zejména neuhrazené nájemné a služby za I. čtvrtletí 2023.

Součástí krátkodobých pohledávek je také položka **stát - daňové pohledávky**. Zůstatek za rok 2022 činil 5.436 tis. Kč (2021: 4.613 tis. Kč) a zahrnuje zaplacené zálohy na daň z příjmů právnických osob ve výši 17 711 tis. Kč snížené o rezervu na daň ve výši 12 275 tis. Kč.

Krátkodobé jiné pohledávky ve výši 25.056 tis. Kč zahrnují reálnou hodnotu úrokového derivátu (2021: dlouhodobé jiné pohledávky 16.262 tis. Kč).



5.1.3. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

Peněžní prostředky jsou tvořeny peněžními prostředky v pokladně a peněžními prostředky na účtech, celkem ve výši 228.270 tis. Kč (2021: 208.167 tis. Kč). Peněžní prostředky v pokladně tvoří peněžní hotovost ve výši 10 tis. Kč (2021: 16 tis. Kč). Bankovní účty jsou tvořeny běžnými účty ve výši 216.030 tis. Kč (2021: 195.830 tis. Kč) a blokačními účty ve výši 12.230 tis. Kč (2021: 12.321 tis. Kč).

Stav devizových prostředků na bankovních účtech společnosti přepočtený platným kurzem ČNB činí 14.805 tis. Kč (2021: 25.632 tis. Kč).

Typ účtu	Měna	2022	2021
Běžný účet - provozní	EUR	3 931	20 250
Běžný účet - provozní	GBP	216	243
Běžný účet - depozita (kauce)	EUR	7 728	2 119
Blokační účet	EUR	2 930	3 020
Celkem		14 805	25 632

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. Celková částka těchto nákladů činí 7.607 tis. Kč (2021: 2.848 tis. Kč).

5.2. PASIVA

5.2.1. VLASTNÍ KAPITÁL

Zapsaný **základní kapitál** společnosti ke dni 31. 12. 2021 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. 2022 konečný zůstatek činí 12.015 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. 2021	236 001	8 384	48 605	757 162	62 437	1 112 589
Rozdělení výsledku 2021	0	0	3 122	59 315	-62 437	0
Přecenění úvěru	0	3 631	0	0	0	3 631
Výsledek hospodaření 2022	0	0	0	0	58 042	58 042
Konečný zůstatek ke dni 31. 12. 2022	236 001	12 015	51 727	816 477	58 042	1 174 262

Předpokládá se rozdělení zisku 2022 dle předchozího roku, tj. 5 % do rezervního fondu a 95 % na nerozdělený zisk.

5. 2. 2. ZÁVAZKY

Obvyklá doba splatnosti závazků podle smluv s dodavateli činí 14 dnů, u investičních a stavebních zakázek až 35 dnů.

Společnost v říjnu 2022 podepsala novou úvěrovou smlouvu, která jí zajistí financování od června 2023 do června 2028.

Dlouhodobé závazky k úvěrovým institucím zahrnují zůstatky jistiny bankovních úvěrů splatných v roce 2024 a dále dle již nové úvěrové smlouvy ve výši 178 658 tis. Kč a 17 819 tis. eur. Celková výše dlouhodobých závazků k úvěrovým institucím k 31. 12. 2022 činí 608.363 tis. Kč (2021: 751.430 tis. Kč).

Krátkodobé závazky k úvěrovým institucím zahrnují předpokládané splátky jistiny dlouhodobých úvěrů během roku 2023 dle staré i nové úvěrové smlouvy ve výši 18.626 tis. Kč (2021: 26.061 tis. Kč) a jednorázovou splátku při refixaci úvěru v červnu 2023 ve výši 117.532 tis. Kč (2021: 0 tis. Kč) v návaznosti na nově uzavřenou úvěrovou smlouvu.

Dlouhodobé závazky dále obsahují klienty zaplacené kauce na nájemné a služby vyplývající z nájemních smluv, jejichž zůstatek k 31. 12. 2022 činil 16.318 tis. Kč (2021: 8.876 tis. Kč).

Součástí dlouhodobých závazků je i **odložený daňový závazek** ve výši 11.676 tis. Kč (2021: 9.934 tis. Kč). Meziroční zvýšení odloženého daňového závazku jde především na vrub rozdílu v účetních a daňových odpisech majetku (zvýšení o 1 113 tis. Kč) a přecenění zajišťovacího úvěru (zvýšení o 952 tis. Kč).

Ke dni 31. 12. 2022 eviduje společnost **krátkodobé závazky z obchodních vztahů** v celkové částce 10.924 tis. Kč (2021: 4.904 tis. Kč). Jedná se o závazky vůči dodavatelům služeb ve výši 3.457 tis. Kč a závazky vůči dodavatelům investic včetně pozastávek z titulu fakturace stavebních prací ve výši 7.467 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 5.651 tis. Kč (2021: 4.063 tis. Kč). Tyto zahrnují neuhrazenou srážkovou daň a zálohu na daň z příjmů zaměstnanců a členů statutárních orgánů (64 tis. Kč), závazek z titulu daňové povinnosti k DPH (5.587 tis. Kč) – obojí za prosinec 2022.

5. 2. 3. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ

Výdaje příštích období představují náklady společnosti – úroky z bankovních úvěrů za období 15. 10. – 31. 12. 2022 a některé náklady na energie, cestovné a služby, které již byly ke dni účetní závěrky známy v přesné výši, ale byly zaplacený nebo fakturovány až v měsíci lednu 2023. Výše výdajů příštích období činí celkem 6.129 tis. Kč (2021: 6.006 tis. Kč).

Výnosy příštích období jsou tvořeny dopředu fakturovaným nájemným a poplatky za služby klientům za období I. čtvrtletí 2023, kdy se v souladu s nájemními smlouvami rozpouští do výnosů. Výše výnosů příštích období činí 40.682 tis. Kč (2021: 31.840 tis. Kč).

6. VYSVĚTLENÍ NĚKTERÝCH VÝZNAMNÝCH POLOŽEK VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

6.1. NÁKLADY BĚŽNÉHO ROKU

Nejvýznamnějšími položkami nákladů roku 2022 byly odpisy majetku (51.111 tis. Kč), spotřeba materiálu, energií a služeb (61.321 tis. Kč), nákladové úroky a ostatní finanční náklady (23.081 tis. Kč), osobní náklady (11.661 tis. Kč) a daně, poplatky a jiné provozní náklady (1.675 tis. Kč).

Náklady na služby klesly zejména kvůli nižším nákladům na opravy střech ve výši 1 411 tis. Kč (2021: 21 021 tis. Kč).

Náklady na auditorské služby za rok 2022 činily 150 tis. Kč (2021: 135 tis. Kč).

Výše osobních nákladů (tis. Kč) činily:

2022	Zaměstnanci (počet osob)	Členové orgánů (počet osob)	Mzdové náklady	Soc. a zdrav. zabezpečení	Odměny členů orgánů	Ostatní osobní náklady	Osobní náklady celkem
Zaměstnanci	6	0	4 136	1 369	0	136	5 641
Vedení společnosti	2	2	3 086	1 197	455	60	4 798
Ostatní členové statutárních orgánů	0	6	0	309	913	0	1 222
Celkem	8	8	7 222	2 875	1 368	196	11 661

Průměrný roční přepočtený počet zaměstnanců klesl v roce 2022 na 7,25 z 7,55 v roce 2021.

2021	Zaměstnanci (počet osob)	Členové orgánů (počet osob)	Mzdové náklady	Soc. a zdrav. zabezpečení	Odměny členů orgánů	Ostatní osobní náklady	Osobní náklady celkem
Zaměstnanci	6	0	3 872	1 294	0	83	5 249
Vedení společnosti	2	2	2 860	1 109	420	35	4 424
Ostatní členové statutárních orgánů	0	6	0	292	864	0	1 156
Celkem	8	8	6 732	2 695	1 284	118	10 829



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. Nájem jsou sjednávány s výhradně bonitními klienty, vysoce specializovanými v oblasti IT a high-tech lehké výroby a vývoje.

Výnosy z nájemného činily 153.763 tis. Kč a ze souvisejících služeb 41.671 tis. Kč, za rok 2022 celkem tedy **tržby z prodeje služeb** činily 195.434 tis. Kč (2021: 197.265 tis. Kč).

Výnosové úroky významně vzrostly na 10.646 tis. Kč (2021: 458 tis. Kč) díky vyšším úrokovým sazbám z vkladů i obezřetnějšímu cash managementu.

Ostatní finanční výnosy tvoří zejména přecenění úrokového derivátu ve výši 8.795 tis. Kč (2021: 40.873 tis. Kč).





7. 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 případě 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 případě 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 2022 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.



8.

VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

K 1. 2. 2023 byli odvoláni všichni členové představenstva Ing. Jitka Sládková, Ph.D., Bc. Jiří Machát, MBA, Ing. David Pokorný, Mgr. Břetislav Štěfan a PhDr. Martin Krytinář.

Na jejich místa byli k 1. 2. 2023 jmenováni Ing. Karel Kalivoda, JUDr. Michal Marek, Dipl.-Kfm. Dalimil Ospalý, Ing. David Trllo a prof. Ing. Vladislav Musil, CSc.

K 1.2.2023 došlo také ke změnám v dozorčí radě. Byli odvoláni členové Marek Janíček a Bc. Michal Švagerka, MBA, LL.M a jmenováni noví členové Ing. David Geryk a Mgr. Břetislav Štěfan.

Společnost se k 29.6.2023 chystá refinancovat stávající investiční úvěr dle nově uzavřené úvěrové smlouvy ze dne 25.10.2022.

Žádné jiné významné následné události nenastaly.

Účetní závěrka k 31. 12. 2022 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.



Ing. Karel Kalivoda
předseda představenstva



Dipl.-Kfm. Dalimil Ospalý
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 do 31. ledna 2023

Bc. Jiří Machát, MBA
místopředseda představenstva do 31. ledna 2023

Ing. Karel Kalivoda,
předseda představenstva od 1. února 2023

Dipl.-Kfm. Dalimil Ospalý,
místopředseda představenstva od 1. února 2023

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. Ve struktuře skupiny společností
Města Brna podporuje technologický rozvoj města
a zavádění zeleno-modré infrastruktury.

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 Statutárním městem Brnem není
uzavřena žádná smlouva ani provozního, ani výkonného
charakteru.

Osoba ovládaná prohlašuje, že v roce 2022 nebyly
uzavřeny žádné smlouvy s osobou ovládající – Statutárním
městem Brnem. Se sesterskými společnostmi byly
v platnosti 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 ji 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)



Ing. Karel Kalivoda
předseda představenstva



Dilp.-Kfm. Dalimil Ospalý
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. 2022, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za období

od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022 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. 2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za období od 1. 1. 2022 do 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 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 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 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 obdržených ostatních informacích 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.

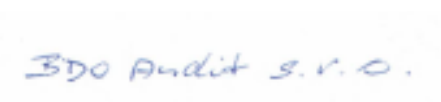
Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- 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 31.03.2023

Auditorská společnost:



BDO Audit s. r. o.
evidenční číslo 018

Statutární auditor:



Oldřich Bartušek
evidenční číslo 2256