

**Technologický  
park Brno**

**VÝROČNÍ  
ZPRÁVA**

**2023**



**TECHNOLOGY PARK BRNO**

# OBSAH

Úvodní slovo .....	3
Situace na kancelářském trhu .....	4
Komentář k výsledku hospodaření .....	7
Rozvaha k 31. 12. 2023 .....	10
Výkaz zisku a ztráty za rok 2023 .....	12
Přehled o peněžních tocích za rok 2023 .....	14
Přehled o změnách vlastního kapitálu za rok 2023 .....	15
Příloha v účetní závěrce k 31. 12. 2023 .....	16
Zpráva o vztazích .....	30
Zpráva nezávislého auditora .....	32



# ÚVODNÍ SLOVO

Vážení akcionáři, vážení obchodní partneři, vážení kolegové, dámy a pánové,

**výroční zpráva shrnuje veškeré hlavní aktivity za uplynulý rok. Jednalo se o rok, v němž jsme vstoupili do čtvrté dekády fungování Technologického parku Brno. K výročí 30 let existence jsme uspořádali výstavu s vernisáží pro významné partnery a besedou s veřejností v Urban centru. Výstavou jsme prezentovali předchozí vývoj společnosti a představili základní teze dalšího rozvoje.**

**Rok 2023** byl pro nás plný milníků a událostí, které měly významný vliv na naše poslání i budoucnost. Zcela symbolický význam měla pro naši společnost návštěva českého prezidenta a britského velvyslance, při níž byla slavnostně odhalena pamětní deska k připomínce česko-britské spolupráce a návštěvy krále Karla III v Technologickém parku Brno. Zástupci společnosti se zúčastnili vládní mise do Koreje a na Taiwan, kde prezentovali nejen Technologický park ale i Statutární město Brno. Na mezinárodním poli pak společnost pokračovala v aktivitách v rámci International Association of Science and Technology Parks, což je největší asociace sdružující stovky technologických parků z celého světa, a zapojila se společně s dalšími 53 zástupci z řad technologických parků do mezinárodního projektu Cross-Regional Experience Sharing of Best Practices on IP Management in Technoparks,

**Technologický park Brno dále rozvíjel spolupráci s univerzitami a obzvláště s VUT Brno.** A to jak ve formě zapojení studentů do rozvoje Parku jako byla například meziuniverzitní soutěž MUNISS na téma Technologický park Brno, tak aktivitami podporujícími propojení klientů využívajících prostory technologického parku s univerzitami za účelem získávání absolventů. Ti tak mají jedinečnou možnost stát se odborníky ve špičkových oborech. Další rozměr této spolupráce je zapojení zástupců našich klientů přímo do výuky VUT, a to včetně iniciace vzniku nových studijních oborů, nebo do provádění testů pilotních projektů a prototypů vzešlých z univerzitní činnosti.

**Úspěchy Technologického parku dokládá i několik ocenění, která v roce 2023 získal.** Byla to Cena za inovaci ve veřejné správě v 15. ročníku prestižní soutěže o Ceny ministerstva vnitra za kvalitu a inovace ve veřejné správě (2022/2023), hlavní cena v kategorii Projekt pro město s více než 200 tisíci obyvateli v soutěži Chytrá města s projektem Inovace do brněnské veřejné správy s využitím spolupráce se start-upy Magistrátu města Brna a Technologického parku Brno a zlaté ocenění v oblasti ESG projektů SMB v rámci #připravbrno.

**Účetní uzávěrka a hospodářské výsledky jednoznačně hovoří o úspěšném překonání předchozích období omezených epidemií SARS-CoV-2 a o správnosti cesty, na kterou Technologický park již v roce 2022 nastoupil.** Je třeba zdůraznit, že je to samozřejmě taktéž důsledkem již od počátku existence společnosti nastavených cílů, dobře vytyčenou strategií společnosti a přístupem ke společnostem, které prostor Technologického parku využívají. Snažíme se neustále rozšiřovat portfolio doprovodných služeb, které klientům nabízíme. V roce 2023 se podařilo rozšířit počet dobíjecích míst pro elektromobily, byl spuštěn projekt carsharingu, byla zprovozněna čistírna, zahájily se práce na revitalizaci zeleně včetně výsadby nových stromů a vybudovali jsme nové dětské hřiště. Veškeré aktivity se stále snažíme provádět s ohledem na pozitivní dopad na životní prostředí a minimalizaci uhlíkové stopy.

Na závěr bych tak rád poděkoval všem, kteří se o dosažené úspěchy zasloužili.

**Ing. Karel Kalivoda**  
předseda představenstva





# SITUACE NA KANCELÁŘSKÉM TRHU

Brněnský realitní trh v roce 2023 po několika letech slabší poptávky po kancelářských prostorech ožil.

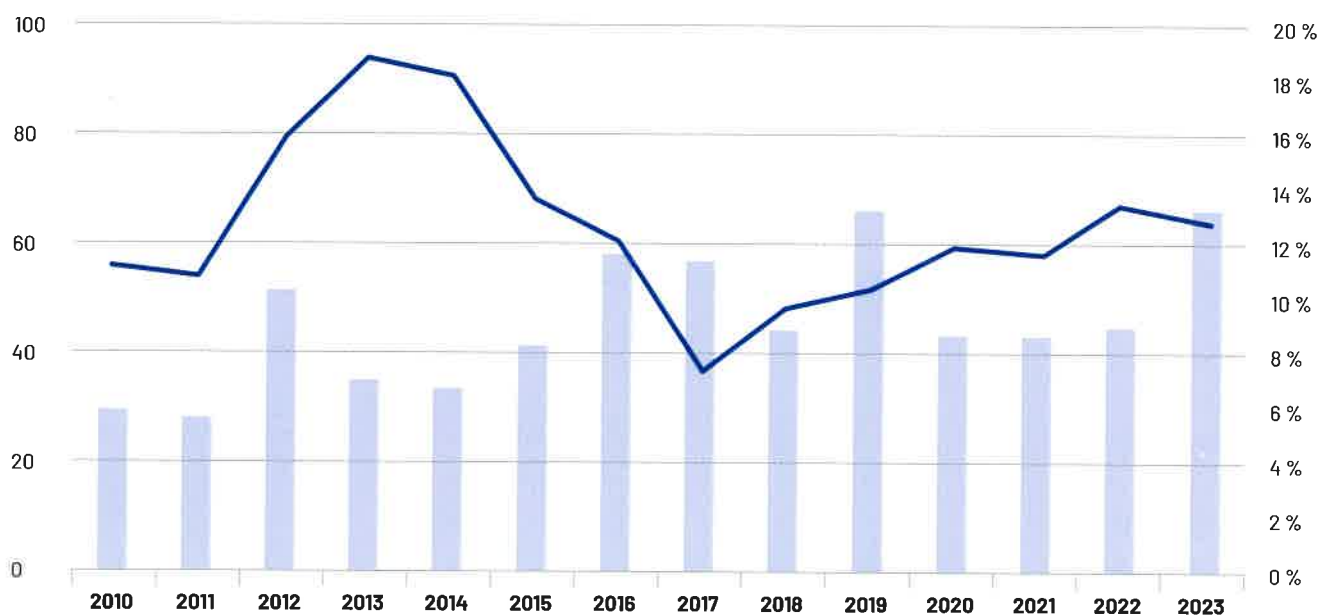
Zaměstnanci se začali vracet z home-office zpět do kanceláří a nejistota spojená s energetickou krizí, zvýšenou inflací i budoucností české ekonomiky v průběhu roku opadla. Objem pronajatých prostor vystoupal k dosud rekordnímu roku 2019 a míra neobsazenosti kanceláří v Brně meziročně klesla z 13,4 % na 12,8 %.

I přesto nadále platí, že brněnský trh zůstává saturovaný. Výstavba nových kancelářských prostor drží krok s poptávkou, další pokles neobsazenosti k minimům let 2017-18 je proto nepravděpodobný.

Přetrvávající vysoká míra volných prostor i zvýšené náklady na energie a související služby nedaly pronajimatelům možnost ke zvýšení čistého nájemného. Nejvyšší dosažené nájemné v Brně stagnovalo na 16,50 eur za m<sup>2</sup>/měsíc. V českých korunách dokonce kleslo o několik procent kvůli poklesu kurzu EUR/CZK.



**Vývoj neobsazenosti (modře) a pronajatých prostor (včetně renegociací, v tis. m<sup>2</sup>) na brněnském kancelářském trhu:**



Zdroj: CBRE Research 2023 Q4

**Vývoj nejvyššího dosažitelného kancelářského nájemného v Brně (v EUR/m<sup>2</sup>):**



Zdroj: CBRE Research 2023 Q4

**Míra neobsazenosti v Technologickém Parku se během roku 2023 snižovala. Volné prostory se postupně obsazovaly, ke konci čtvrtého čtvrtletí bylo neobsazených pouze 5,5 %. Poptávka po našich službách vzrostla především od technologických společností, které potřebují pro svůj růst zázemí pro strojní vybavení či high-techengineering. Situace byla příznivá i pro čistě kancelářské prostory, v Technologickém Parku se usídlily společnosti ze sektoru zelené energetiky.**

Ceny energií pro naše klienty se povedlo držet na nízké úrovni díky nákupu spotových cen u elektřiny i plynu, které se po celý rok nacházely výrazně pod vládou stanoveným stropem.

V roce 2024 plánujeme investice do snížení energetické náročnosti budov i rozšíření služeb, které Technologický Park v rámci svého areálu nabízí. Kvůli ukončení nájemní smlouvy jednoho z největších klientů očekáváme dočasný růst neobsazenosti.



# KOMENTÁŘ K VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ

Výnosy z nájemného rostly díky vyšší obsazenosti i mírnému růstu jednotkového nájemného meziročně o 23,7 mil. Kč (15 %). Výnosy zpřefakturací služeb vzrostly významně o 28,7 mil. Kč (69 %) především kvůli růstu cen energií, vyšší obsazenosti i faktu, že Technologický Park převzal od klientů na několika budovách jejich správu i dodávky energií. Náklady budov rostly z podobných důvodů – vyšší ceny energií, růst nákladů na ostrahu, údržbu, opravy i ostatní.

	2022	2023	Rozdíl	%
<b>Výnosy pronájem</b>	153 763	177 493	23 730	15%
<b>Výnosy přefakturace služeb</b>	41 671	70 380	28 709	69%
<b>Náklady budov</b>	-51 314	-77 717	-26 403	51%
<b>Administrativa a ostatní náklady</b>	-18 314	-18 672	-358	2%
<b>EBITDA očištěná</b>	125 806	151 485	25 678	20%
<b>Odpisy</b>	-51 111	-53 798	-2 688	5%
<b>Impairment</b>	1 314	0	-1 314	0%
<b>CAPEX opravy</b>	4 528	-6 158	-1 030	30%
<b>EBIT očištěný</b>	71 482	91 528	20 047	28%
<b>Úroky (-)</b>	-20 294	-21 832	-1 538	8%
<b>Úroky (+)</b>	10 646	9 843	-803	-8%
<b>Ostatní výsledek</b>	9 383	-12 771	-22 154	-236%
<b>VH před zdaněním</b>	71 217	66 768	-4 448	-6%
<b>Daň</b>	-13 175	-14 378	-1 203	9%
<b>VH po zdanění</b>	58 042	52 390	-5 652	-10%

(v tis. Kč)

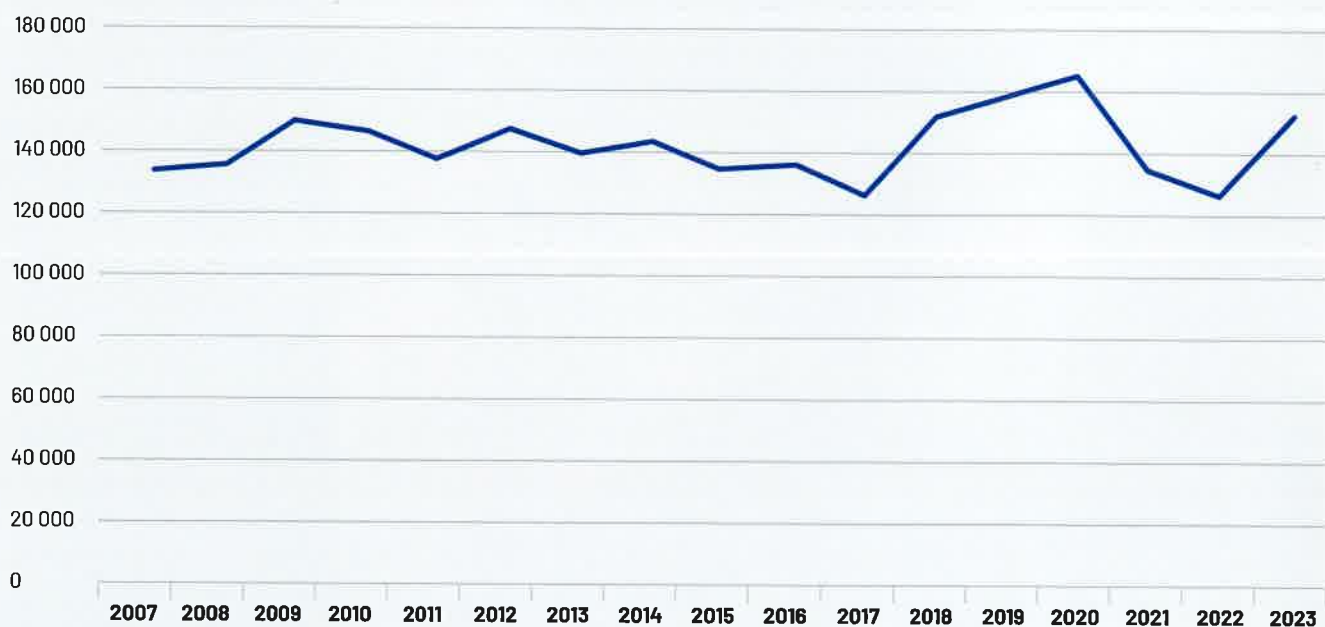


**Administrativní náklady se povedlo držet zhruba na úrovni minulého roku díky tlaku na efektivitu i snížení externích poradenských služeb.**



**Společnost sleduje zisk EBITDA očištěný o generální opravy, který odpovídá schopnostem společnosti generovat hotovost z hlavní provozní činnosti. Tento ukazatel se v roce 2023 zvýšil ve srovnání s předchozím rokem o 25,7 mil. Kč (20 %). Aktuální výše očištěného zisku EBITDA se vrací na úroveň roku 2018, kdy společnost dosahovala srovnatelné obsazenosti budov. V roce 2023 došlo k očištění také o bezúplatné nabytí technického zhodnocení budovy CZ-A, které zvýšilo ostatní provozní výnosy o 6 371 tis. Kč. Tato částka není součástí očištěné EBITDA, je zahrnuta v Ostatním výsledku.**

### **EBITDA očištěná**







Výhled na rok 2024 v hlavní provozní činnosti indikuje pokles očištěného zisku EBITDA do pásma 105–110 mil. Kč kvůli ukončení nájemní smlouvy významného klienta. Dále porostou i úrokové náklady společnosti, protože v červnu 2023 došlo k refixaci úvěru na výrazně vyšších úrokových sazbách.

**I přesto by měla společnost dále generovat dostatečný čistý zisk.** 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.



31.12.2023  
(v celých tisících Kč)

Označení	AKTIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé
			Brutto	Korekce	Netto	úč. období
a	b	c	1	2	3	Netto
						4
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	001	2 801 666	908 785	1 892 881	2 011 555
B.	<b>Stálá aktiva</b>	002	2 648 421	908 383	1 740 038	1 706 699
B. I.	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>	003	20 441	17 297	3 144	3 071
B. I. 2.	Ocenitelná práva	004	20 441	17 297	3 144	2 615
B. I. 2. 1.	Software	005	872	165	707	163
B. I. 2. 2.	Ostatní ocenitelná práva	006	19 569	17 132	2 437	2 452
B. I. 5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	007	0	0	0	456
B. I. 5. 2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	008	0	0	0	456
B. II.	<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	009	2 627 980	891 086	1 736 894	1 703 628
B. II. 1.	Pozemky a stavby	010	2 527 863	850 879	1 676 984	1 629 736
B. II. 1. 1.	Pozemky	011	189 593	0	189 593	189 593
B. II. 1. 2.	Stavby	012	2 338 270	850 879	1 487 391	1 440 143
B. II. 2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	013	35 930	25 790	10 140	6 595
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	63 637	14 417	49 220	66 747
B. II. 5. 1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	017	0	0	0	2 762
B. II. 5. 2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	018	63 637	14 417	49 220	63 985
C.	<b>Oběžná aktiva</b>	019	33 477	402	145 702	297 249
C. II.	<b>Pohledávky</b>	020	70 077	402	33 075	68 979
C. II. 2.	<b>Krátkodobé pohledávky</b>	021	33 477	402	33 075	68 979
C. II. 2. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	022	28 737	402	28 335	38 192
C. II. 2. 4.	Pohledávky - ostatní	023	4 740	0	4 740	30 787
C. II. 2. 4. 3.	Stát - daňové pohledávky	024	1 465	0	1 465	5 436
C. II. 2. 4. 5.	Dohadné účty aktivní	025	3 275	0	3 275	295
C. II. 2. 4. 6.	Jiné pohledávky	026	0	0	0	25 056
C. IV.	<b>Peněžní prostředky</b>	027	112 627	0	112 627	228 270
C. IV. 1.	Peněžní prostředky v pokladně	028	24	0	24	10
C. IV. 2.	Peněžní prostředky na účtech	029	112 603	0	112 603	228 260
D.	<b>Časové rozlišení aktiv</b>	030	7 141	0	7 141	7 607
D. 1.	Náklady příštích období	031	6 833	0	6 833	7 607
D. 2.	Příjmy příštích období	032	308	0	308	0

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
	<b>PASIVA CELKEM</b>	001	1 892 881	2 011 555
A.	<b>Vlastní kapitál</b>	002	1 182 574	1 174 262
A. I.	<b>Základní kapitál</b>	003	236 001	236 001
A. I. 1.	Základní kapitál	004	236 001	236 001
A. II.	<b>Ážio a kapitálové fondy</b>	005	-2 063	12 015
A. II. 2.	Kapitálové fondy	006	-2 063	12 015
A. II. 2. 1.	Ostatní kapitálové fondy	007	19	19
A. II. 2. 2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (*/-)	008	-2 082	11 996
A. III.	<b>Fondy ze zisku</b>	009	54 629	51 727
A. III. 1.	Ostatní rezervní fondy	010	54 629	51 727
A. IV.	<b>Výsledek hospodaření minulých let (+/-)</b>	011	841 616	816 477
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	012	841 616	816 477
A. V.	<b>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</b>	013	52 391	58 042
C.	<b>Cizí zdroje</b>	014	673 267	790 873
C.	<b>Závazky</b>	017	673 267	790 873
C. I.	<b>Dlouhodobé závazky</b>	018	641 949	636 357
C. I. 2.	Závazky k úvěrovým institucím	019	607 352	608 363
C. I. 8.	Odložený daňový závazek	020	11 074	11 676
C. I. 9.	Závazky - ostatní	021	23 523	16 318
C. I. 9. 3.	Jiné závazky	022	23 523	16 318
C. II.	<b>Krátkodobé závazky</b>	023	31 318	154 516
C. II. 2.	Závazky k úvěrovým institucím	024	11 871	136 158
C. II. 4.	Závazky z obchodních vztahů	025	13 858	10 924
C. II. 8.	Závazky ostatní	026	5 589	7 434
C. II. 8. 3.	Závazky k zaměstnancům	027	511	504
C. II. 8. 4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	028	285	275
C. II. 8. 5.	Stát - daňové závazky a dotace	029	4 098	5 651
C. II. 8. 6.	Dohadné účty pasivní	030	688	1 004
C. III. 8. 7.	Jiné závazky	031	7	0
D.	<b>Časové rozlišení pasiv</b>	032	37 040	46 420
D. I. 1.	Výdaje příštích období	033	1 590	5 738
D. I. 2.	Výnosy příštích období	034	35 450	40 682

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

31.12.2023  
(v celých tisících Kč)

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	247 873	195 434
A.	Výkonová spotřeba	02	90 208	61 321
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	03	41 266	20 901
A. 3.	Služby	04	48 942	40 420
D.	Osobní náklady	05	11 416	11 661
D. 1.	Mzdové náklady	06	8 408	8 590
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení , zdravotní pojištění a ostatní náklady	07	3 008	3 071
D. 2. 1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	08	2 792	2 875
D. 2. 2.	Ostatní náklady	09	216	196
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	10	53 898	49 797
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	11	53 898	51 111
E. 1. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	12	53 898	51 111
E. 1. 2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	13	0	0
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	14	0	-1 314
III.	Ostatní provozní výnosy	15	7 238	502
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	16	0	8
III. 3.	Jiné provozní výnosy	17	7 238	494
F.	Ostatní provozní náklady	18	1 690	1 675
F. 3.	Daně a poplatky	19	655	648
F. 5.	Jiné provozní náklady	20	1 035	1 027
*	<b>Provozní výsledek hospodárení</b>	21	97 899	71 462

Označení	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
a	b	c		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	22	9 843	10 646
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	23	9 843	10 646
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (+/-)	24	21 832	20 294
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	25	21 832	20 294
VII.	Ostatní finanční výnosy	26	7 640	12 170
K.	Ostatní finanční náklady	27	26 781	2 787
*	<b>Finanční výsledek hospodaření (+/-)</b>	28	-31 130	-265
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	29	66 769	71 217
L.	Daň z příjmů	30	14 378	13 175
L. 1.	Daň z příjmů splatná	31	11 614	12 284
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	32	2 764	891
**	<b>Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</b>	33	52 391	58 042
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	34	52 391	58 042
*	<b>Čistý obrat za účetní období = I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.</b>	35	272 594	218 752

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

31.12.2023 (v celých tisících Kč)

		Běžné účetní období	Minulé účetní období
<b>P.</b>	<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období</b>	<b>228 270</b>	<b>208 167</b>
<b>PENĚŽNÍ TOKY Z HLAVNÍ VÝDĚLEČNÉ ČINNOSTI (PROVOZNÍ ČINNOSTI)</b>			
<b>Z.</b>	<b>Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním</b>	<b>66 769</b>	<b>71 217</b>
<b>A. 1.</b>	<b>Úpravy o nepeněžní operace (A.1.1. až A.1.6.)</b>	<b>65 822</b>	<b>60 288</b>
A. 1. 1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny a dále umoření opravné položky k majetku	53 898	51 111
A. 1. 2.	Změna stavu opravných položek a rezerv	0	-1 314
A. 1. 3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+), vyúčtování do výnosů (-), do nákladů (+)	0	-8
A. 1. 4.	Vyúčtované nákladové úroky (+), s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku, vyúčtované výnosové úroky (-)	11 989	9 648
A. 1. 5.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	-65	851
<b>A *</b>	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu (Z. + A.1.)</b>	<b>132 591</b>	<b>131 505</b>
<b>A. 2.</b>	<b>Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu (A.2.1. až A.2.4.)</b>	<b>28 345</b>	<b>-7 956</b>
A. 2. 1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení	32 399	-25 078
A. 2. 2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení	-4 054	17 122
A. 2. 3.	Změna stavu zásob (+/-)	0	0
<b>A. **</b>	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním (A.* + A.2.)</b>	<b>160 936</b>	<b>123 549</b>
<b>A. 3.</b>	<b>Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)</b>	<b>-25 095</b>	<b>-20 474</b>
<b>A. 4.</b>	<b>Přijaté úroky (+)</b>	<b>9 843</b>	<b>10 646</b>
<b>A. 5.</b>	<b>Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za minulé období (-)</b>	<b>-7 643</b>	<b>-13 107</b>
<b>A. ***</b>	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti (A.** + A.3. až A.7.)</b>	<b>138 041</b>	<b>100 614</b>
<b>PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI</b>			
<b>B. 1.</b>	<b>Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv</b>	<b>-88 211</b>	<b>-51 180</b>
<b>B. 2.</b>	<b>Příjmy z prodeje stálých aktiv</b>	<b>0</b>	<b>8</b>
<b>B. ***</b>	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1. až B.3.)</b>	<b>-88 211</b>	<b>-51 172</b>
<b>PENĚŽNÍ TOKY Z FINANČNÍCH ČINNOSTÍ</b>			
<b>C. 1.</b>	<b>Dopady změn dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků na peněžní prostředky a ekvivalenty</b>	<b>-135 473</b>	<b>-29 339</b>
<b>C. 2.</b>	<b>Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a ekvivalenty</b>	<b>-30 000</b>	<b>0</b>
C. 2. 6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacené daně	-30 000	0
<b>C. ***</b>	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1. + C.2.)</b>	<b>-165 473</b>	<b>-29 339</b>
<b>F.</b>	<b>Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A.*** + B.*** + C.***)</b>	<b>-115 643</b>	<b>20 103</b>
<b>R.</b>	<b>Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na konci období (P. + F.)</b>	<b>112 627</b>	<b>228 270</b>

# PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

Technologický Park Brno, a.s.

Purkyňova 646/107  
IČ: 48532215

31.12.2023 (v celých tisících Kč)

	Počáteční zůstatek	Zvýšení	Snížení	Konečný zůstatek
A. Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku	236 001	0	0	<b>236 001</b>
B. Rezervní fondy	51 727	2 902	0	<b>54 629</b>
C. Kapitálové fondy	19	0	0	<b>19</b>
D. Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření	11 996	-14 078	0	<b>-2 082</b>
E. Zisk minulých účetních období	816 477	55 139	-30 000	<b>841 616</b>
F. Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	58 042	52 391	-58 042	<b>52 391</b>
<b>* Celkem</b>	<b>1 174 262</b>	<b>96 354</b>	<b>-88 042</b>	<b>1 182 574</b>

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





# PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE SESTAVENÉ KE DNI 31. 12. 2023

## 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 (vločka 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. 2023 je následující:

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

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. 2023:

#### Představenstvo

Jméno	Funkce	Zástupce akcionáře
<b>Ing. Karel Kalivoda</b>	předseda představenstva	Statutární město Brno
<b>Dipl.-Kfm. Dalimil Ospalý</b>	místopředseda představenstva	Statutární město Brno
<b>JUDr. Michal Marek</b>	místopředseda představenstva	Statutární město Brno
<b>Ing. David Trllo</b>	člen představenstva	Statutární město Brno
<b>prof. Ing. Vladislav Musil</b>	člen představenstva	Statutární město Brno

#### Dozorčí rada

Jméno	Funkce	Zástupce akcionáře
<b>Mgr. Břetislav Štefan</b>	člen dozorčí rady	Statutární město Brno
<b>Ing. David Geryk</b>	předseda dozorčí rady	Statutární město Brno
<b>Mgr. Josef Sobotka</b>	člen dozorčí rady	Vysoké učení technické v Brně

Společnost nemá ke dni 31. 12. 2023 podíl na základním kapitálu jiné obchodní společnosti. Půjčky statutárním, dozorčím a ostatním řídicím orgánům nebyly v roce 2022 poskytnuty.

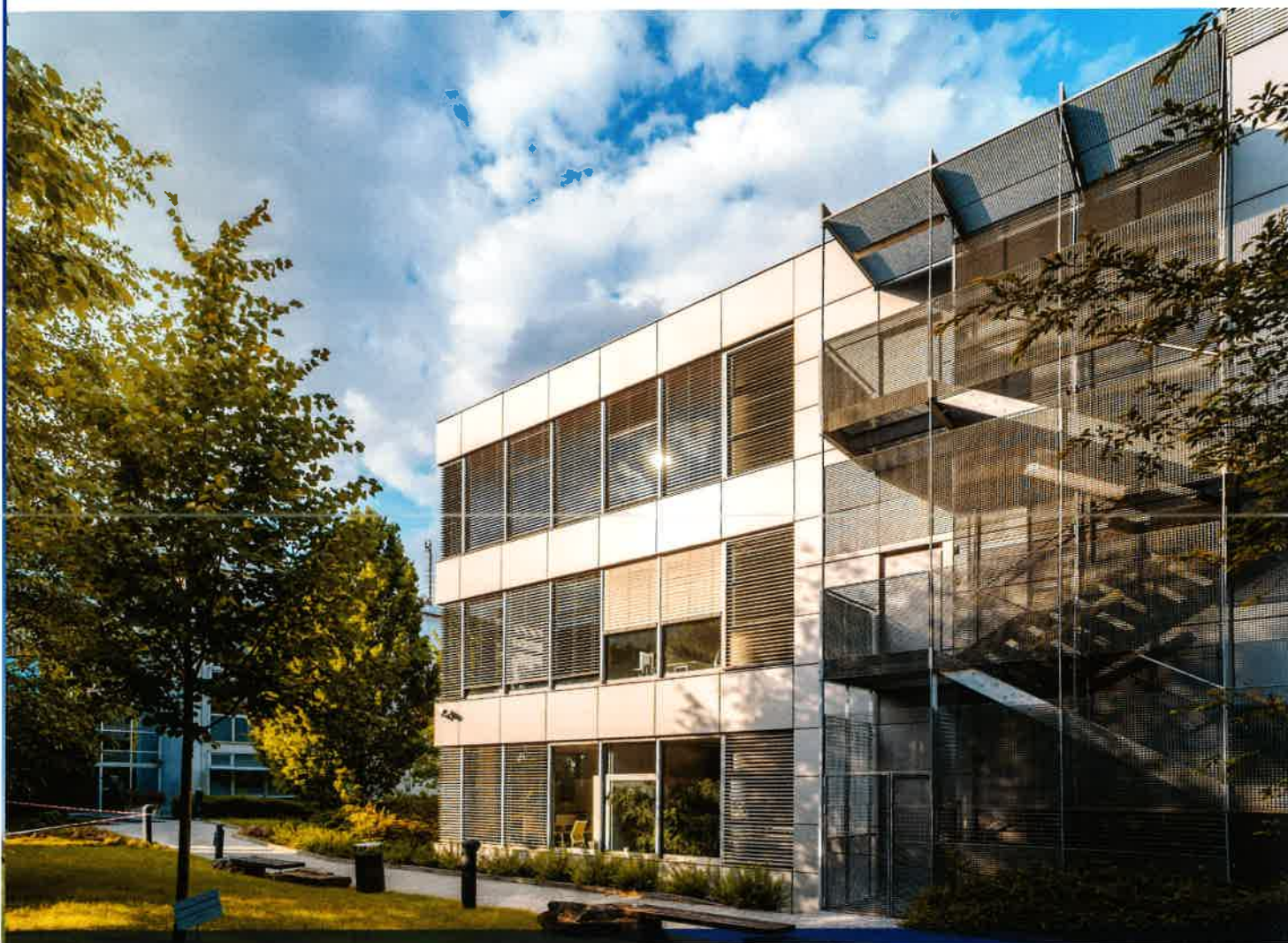
### 3.

# 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 2023, 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 36-60 měsíců.

Dlouhodobý hmotný majetek (80.001 a více Kč) se oceňuje v pořizovacích cenách a je veden na analytických účtech k účtům 021 a 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 2023 byla předpokládaná 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 2023 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 přečítají dle směnného kurzu ČNB. Kurzové rozdíly z přecenění se účtují proti vlastnímu kapitálu v rámci zajišťovacího účetnictví.

## H

### Devizové operace

**Společnost používá pro přepočítání 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 byl k 31.12.2022 veden jako derivát určený k obchodování s reálnou hodnotou vykazovanou jako Jiné dlouhodobé / krátkodobé pohledávky. Dopady ze změny reálné hodnoty jsou vykázány ve výkaze zisku a ztráty jako ostatní finanční náklady/výnosy. S refinancováním k 29.6.2023 přestala společnost držet úrokový swap

## 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 21% (2022 – 19 %).

## K

### Změny v metodikách vykazování – přijaté a poskytnuté zálohy

V souladu s interpretací NÚR I-43 došlo ke změně vykazování přijatých a poskytnutých záloh. Vzhledem k tomu, že tyto provozní zálohy jsou vypořádány plněním a nikoliv peněžně, vykazuje Společnost přijaté zálohy v řádku Výnosy příštích období a poskytnuté zálohy (netto) v řádku Příjmy příštích období. Minulé účetní období bylo upraveno, aby tuto změnu v metodice vykazování reflektovalo.



# 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
<b>Pořizovací cena</b>	Konečný zůstatek ke dni 31. 12. 2022	227	19 569	456
	Přirůstky	189	0	0
	Úbytky	0	0	0
	Převody	456	0	-456
	<b>Konečný zůstatek ke dni 31. 12. 2023</b>	<b>872</b>	<b>19 569</b>	<b>0</b>
<b>Oprávký</b>	Konečný zůstatek ke dni 31. 12. 2022	64	17 117	0
	Odpisy	101	15	0
	Oprávký vztahující se k úbytkům	0	0	0
	<b>Konečný zůstatek ke dni 31. 12. 2023</b>	<b>165</b>	<b>17 132</b>	<b>0</b>
	Opravné položky 2022 (stav)	0	0	0
Opravné položky 2023 (stav)	0	0	0	
Účetní zůstatková hodnota 2022	163	2 452	456	
<b>Účetní zůstatková hodnota 2023</b>	<b>707</b>	<b>2 437</b>	<b>0</b>	



## 5. 1. 1. 2. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK v tis. Kč

V roce 2023 nové investice představovaly především technické zhodnocení stávajících budov.

		Pozemky	Stavby	Hmotné movité věci	Ostatní DHM	Nedokončený DHM	Poskytnuté zálohy na DHM
<b>Pořizovací cena</b>	Konečný zůstatek ke dni 31. 12. 2022	189 593	2 239 102	32 394	550	78 402	2 762
	Přírůstky	0	82 634	2 678	0	1 732	0
	Úbytky	0	0	-1 867	0	0	0
	Převody	0	16 534	2 725	0	-16 497	-2 762
	<b>Konečný zůstatek ke dni 31. 12. 2023</b>	<b>189 593</b>	<b>2 338 270</b>	<b>35 930</b>	<b>550</b>	<b>63 637</b>	<b>0</b>
<b>Oprávky</b>	Konečný zůstatek ke dni 31. 12. 2022	0	798 959	25 799	0	0	0
	Odpisy	0	51 920	1 758	0	0	0
	Oprávky vztahující se k úbytkům	0	0	-1 767	0	0	0
	<b>Konečný zůstatek ke dni 31. 12. 2023</b>	<b>0</b>	<b>850 879</b>	<b>25 790</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Opravné položky 2022 (stav)	0	0	0	0	14 417	0
	Opravné položky 2023 (stav)	0	0	0	0	14 417	0
	Účetní zůstatková hodnota 2022	189 593	1 440 143	6 595	550	63 985	2 762
	<b>Účetní zůstatková hodnota 2023</b>	<b>189 593</b>	<b>1 487 391</b>	<b>10 140</b>	<b>550</b>	<b>49 220</b>	<b>0</b>

## 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 28.737 tis. Kč (2022 – 38.594 tis. Kč). Tato částka představuje zejména neuhrazené nájemné a služby za I. čtvrtletí 2024. K poklesu došlo zejména z důvodu odchodu významného nájemce k 31.12.2023.

Součástí krátkodobých pohledávek je také položka **stát - daňové pohledávky**. Zůstatek za rok 2023 činil 1.465 tis. Kč (2022: 5.436 tis. Kč) a zahrnuje zaplacené zálohy na daň z příjmů právnických osob ve výši 13 079 tis. Kč snížené o rezervu na daň ve výši 11 614 tis. Kč.

**Krátkodobé jiné pohledávky** ve výši 0 tis. Kč již nezahrnují reálnou hodnotu úrokového derivátu, který byl během roku 2023 vypořádán (2022: 25.056 tis. Kč).



### 5. 1. 3. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

Peněžní prostředky jsou tvořeny peněžními prostředky v pokladně a peněžními prostředky na účtech, celkem ve výši 112.627 tis. Kč (2022: 228.270 tis. Kč). Peněžní prostředky v pokladně tvoří peněžní hotovost ve výši 24 tis. Kč (2022: 10 tis. Kč). Bankovní účty jsou tvořeny běžnými účty ve výši 94.757 tis. Kč (2022: 216.030 tis. Kč) a blokačními účty ve výši 17.846 tis. Kč (2022: 12.230 tis. Kč).

Stav devizových prostředků na bankovních účtech společnosti přepočtený platným kurzem ČNB činí 27.389 tis. Kč (2022: 14.805 tis. Kč).

Typ účtu	Měna	2023	2022
Běžný účet - provozní	EUR	4 875	3 931
Běžný účet - provozní	GBP	0	216
Běžný účet - depozita (kauce)	EUR	10 527	7 728
Blokační účet	EUR	11 988	2 930
<b>Celkem</b>		<b>27 389</b>	<b>14 805</b>

### 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 6.833 tis. Kč (2022: 7.607 tis. Kč).

## 5. 2. PASIVA

### 5. 2. 1. VLASTNÍ KAPITÁL

Zapsaný **základní kapitál** společnosti ke dni 31. 12. 2023 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 / ztrátami z přepočtu dlouhodobých závazků k úvěrovým institucím v EUR zajištěných stávajícími a budoucími pohledávkami ve stejné měně.

**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. 2022	236 001	12 015	51 727	816 477	58 042	1 174 262
Rozdělení výsledku 2022	0	0	2 902	25 139	-28 042	0
Přecenění úvěru	0	-14 078	0	0	0	-14 078
Podíl na zisku	0	0	0	0	-30 000	-30 000
Výsledek hospodaření 2023	0	0	0	0	52 391	52 391
<b>Konečný zůstatek ke dni 31. 12. 2023</b>	<b>236 001</b>	<b>-2 063</b>	<b>54 629</b>	<b>841 616</b>	<b>52 391</b>	<b>1 182 574</b>

## 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. Dlouhodobý úvěr byl refinancován k 29.6.2023 novým úvěrem se splatností 5 let. V rámci refinancování byla částečně splacena jistina ve výši 117.532 tis. Kč.

**Dlouhodobé závazky k úvěrovým institucím** zahrnují zůstatky jistiny bankovních úvěrů splatných po následujícím období ve výši 175.905 tis. Kč a 17.450 tis. eur. Celková výše dlouhodobých závazků k úvěrovým institucím k 31. 12. 2023 činí 607.352 tis. Kč (2022: 608.363 tis. Kč).

**Krátkodobé závazky k úvěrovým institucím** zahrnují předpokládané splátky jistiny dlouhodobých úvěrů v následujícím období ve výši 11.871 tis. Kč (2022: 18.626 tis. Kč) a jednorázovou splátku při refixaci úvěru ve výši 0 tis. Kč (2022: 117.532 tis. Kč).

Dlouhodobé závazky dále obsahují klienty zaplacené kauce na nájemné a služby vyplývající z nájemních smluv, jejichž zůstatek k 31. 12. 2023 činil 23.523 tis. Kč (2022: 16.318 tis. Kč).

Součástí dlouhodobých závazků je i **odložený daňový závazek** ve výši 11.074 tis. Kč (2022: 11.676 tis. Kč). Meziroční zvýšení odloženého daňového závazku jde především na vrub rozdílu v účetních a daňových odpisech

majetku (zvýšení o 1 710 tis. Kč), přecenění zajišťovacího úvěru (snížení o 3.367 tis. Kč) a změnu procentní sazby (zvýšení o 1.055 tis. Kč).

Ke dni 31. 12. 2023 eviduje společnost **krátkodobé závazky z obchodních vztahů** v celkové částce 13.858 tis. Kč (2022: 10.924 tis. Kč). Jedná se o přeplatky zákazníků ve výši 3 735 tis. Kč, závazky vůči dodavatelům služeb ve výši 4.823 tis. Kč a závazky vůči dodavatelům investic včetně pozastávek z titulu fakturace stavebních prací ve výši 6.493 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 4.098 tis. Kč (2022: 5.651 tis. Kč). Tyto zahrnují neuhrazenou srážkovou daň a zálohu na daň z příjmů zaměstnanců a členů statutárních orgánů (69 tis. Kč) a závazek z titulu daňové povinnosti k DPH (4.029 tis. Kč) – obojí za prosinec 2023.

## 5. 2. 3. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ

**Výdaje příštích období** představují náklady společnosti – úroky z bankovních úvěrů za období 15. 12. – 31. 12. 2023 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 2024.

**Výnosy příštích období** jsou tvořeny dopředu fakturovaným nájemným a poplatky za služby klientům za období I. čtvrtletí 2024, kdy se v souladu s nájemními smlouvami rozpouští do výnosů.

## 6.

# VYSVĚTLENÍ NĚKTERÝCH VÝZNAMNÝCH POLOŽEK VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

### 6.1.

#### NÁKLADY BĚŽNÉHO ROKU

Nejvýznamnějšími položkami nákladů roku 2022 byly:

- » odpisy majetku (53.898 tis. Kč)
- » spotřeba materiálu, energií a služeb (90.208 tis. Kč)
- » nákladové úroky a ostatní finanční náklady (48.613 tis. Kč)
- » osobní náklady (11.416 tis. Kč)
- » a daně poplatky a jiné provozní náklady (1.690 tis. Kč)

Náklady na spotřebu materiálu, energií a služeb vzrostly zejména kvůli vyšším cenám energií a údržby. Zároveň pokračoval trend, v rámci kterého se odběrná místa i údržba některých budov přesouvala na společnost a společnost spojené náklady přefakturovala nájemníkům.

Náklady na auditorské služby za rok 2023 činily 165 tis. Kč (2022: 150 tis. Kč).

Výše osobních nákladů (tis. Kč) činily:

2023	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	5 242	1 721	0	181	7 144
Vedení společnosti	1	0	1 651	559	0	35	2 245
Ostatní členové statutárních orgánů	0	8	0	512	1 515	0	2 027
<b>Celkem</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>6 893</b>	<b>2 792</b>	<b>1 515</b>	<b>216</b>	<b>11 416</b>

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
<b>Celkem</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>7 222</b>	<b>2 875</b>	<b>1 368</b>	<b>196</b>	<b>11 661</b>

Průměrný roční přepočtený počet zaměstnanců klesl v roce 2023 na 6,55 z 7,25 v roce 2022.



## 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.

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

Výnosy z nájemného činily 177.493 tis. Kč a ze souvisejících služeb 70.380 tis. Kč, za rok 2023 celkem tedy **tržby z prodeje služeb** činily 247.873 tis. Kč (2022: 195.434 tis. Kč).

Výnosové úroky mírně klesly na 9 843 tis. Kč (2022: 10.646 tis. Kč) kvůli poklesu volné hotovosti v souvislosti částečnou splátkou úvěru v červnu 2023.

**Ostatní finanční výnosy** tvoří zejména realizované zisky z měnového zajištění ve výši 4 833 tis. Kč.

**Ostatní finanční náklady** tvoří zejména finální vypořádání úrokového derivátu ve výši 25 056 tis. Kč, který maturoval spolu s fixací úvěru.





## 7. PŘÍPADNÉ ZÁVAZKY

Na základě vyjádření právní kanceláře CZERWENKA & PARTNER v.o.s. je společnost TPB zastupována v soudním řízení o žalobě České republiky - Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových („Žalobce“), a to o zaplacení částky 177.538 Kč („Sedmá žaloba“).

Tato žaloba se týká 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. 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.

Na základě zpětvzetí Sedmé žaloby ze strany Žalobce Městský soud v Brně usnesením ze dne 9. října 2023 řízení o Sedmé žalobě zastavil a uložil Žalobci, aby Klientovi zaplatil náhradu nákladů řízení ve výši 25.954,50 Kč. Proti výroku o zastavení řízení o Sedmé žalobě se žádný z účastníků řízení neodvolal a řízení o Sedmé žalobě proto bylo (ve věci samé) pravomocně zastaveno, a to ještě před 31. prosincem 2023.

Ostatní soudní řízení z minulosti týkající se šesti žalob skutkově podobných jako Sedmá žaloba byly pravomocně ukončeny zamítnutím žaloby, resp. zpětvzetím žaloby ze strany České republiky.

## 8. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Žádné významné následné události nenastaly.

Účetní závěrka k 31. 12. 2023 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.



---

**Ing. Karel Kalivoda**  
předseda představenstva



---

**Dilp.-Křm. Dalimil Ospařý**  
místopředseda představenstva

**Datum vydání:** 27. 3. 2024

# ZPRÁVA O VZTAZÍCH

mezi ovládající a ovládanou osobou za rok 2023 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. 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 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)

**Ing. Karel Kalivoda**  
předseda představenstva

**Diip.-Kfm. Dalimil Ospalý**  
místopředseda představenstva

## 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 jen „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2023, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. 12. 2023 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023, v souladu s českými účetními předpisy.

### Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném 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 obdržených ostatních informacích žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

### **Odpovědnost statutárního a dozorčího orgánu Společnosti za účetní závěrku**

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

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitosti trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá její dozorčí orgán.

### **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 statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná 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 statutární a dozorčí orgán Společnosti 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 28. 3. 2024

Auditorská společnost:

Statutární auditor:

*BDO Audit s.r.o.*



BDO Audit s. r. o.  
evidenční číslo 018

Oldřich Bartušek  
evidenční číslo 2256

