



AUDIT AND TAX, s.r.o. • U Sokolovny č.p. 121 • 760 01 ZLÍN – PRŠTNÉ • TEL.: 577 220 350

ZÁPIS V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU VEDENÝM KRAJSKÝM OBCHODNÍM SOUDEM V BRNĚ, oddíl C, VLOŽKA 15416

ZPRÁVA AUDITORA

**o ověření mezitímní účetní závěrky
za období od 9. 1. 2019 do 31. 1. 2019**

Prověřovaná společnost: **První Investiční, a.s.**

Sádky 1615/4

796 01 Prostějov

IČ: 07785666

Zápis v obchodním rejstříku vedeném

u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 8097

Ověřovatel: **AUDIT AND TAX, s. r. o.**

Oprávnění číslo 353

U Sokolovny 121

760 01 Zlín, Prštné

IČ: 60709073

Zápis v obchodním rejstříku vedeném

u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 15416

Ve Zlíně, dne 21. února 2019



OBSAH

Zpráva nezávislého auditora

Přílohy:

1. Rozvaha
2. Výkaz zisku a ztráty
3. Cash flow
4. Příloha v mezitímní účetní závěrce



AUDIT AND TAX, s.r.o. • U Sokolovny č.p. 121 • 760 01 ZLÍN – PRŤTNÉ • TEL.: 577 220 350

ZÁPIS V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU VEDENÝM KRAJSKÝM OBCHODNÍM SOUDEM V BRNĚ ODDÍL C, VLOŽKA 15416

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionářům společnosti První Investiční, a.s.

Úvod

Provedli jsme audit přiložené mezitímní účetní závěrky společnosti První investiční, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 1. 2019, výkazu zisku a ztráty za období od 9. 1. 2019 do 31. 1. 2019 a přehledu o peněžních tocích k 31. 1. 2019 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru mezitímní účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti První investiční, a.s. k 31. 1. 2019 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 9. 1. 2019 do 31. 1. 2019 a peněžních toků k 31. 1. 2019 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit mezitímní 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.

Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti za mezitímní účetní závěrku

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení mezitímní 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 mezitímní účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Odpovědnost auditora za audit mezitímní účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti mezitímní účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze mezitímní účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení mezitímní účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v mezitímní 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 mezitímní účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda mezitímní účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat statutární orgán 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.

AUDIT AND TAX, s.r.o.
Oprávnění číslo KA ČR 353
U Sokolovny 121
760 01 Zlín, Prštné



Ing. Josef Pechál
Auditor, oprávnění číslo KA ČR 1550

Ve Zlíně, dne 21. února 2019

Účetní jednotka doručí
účetní závěrku současně
s doručením daňového přiznání
za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu
úřadu

ROZVAHA
ve zkráceném rozsahu
(malá účetní jednotka)

ke dni 31.01.2019
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2019		07785666

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

První Investiční a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší-li se od bydliště

Sádky 1615/4
Prostějov 1
796 01

Označení a	AKTIVA b	čís. řad. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	1 981		1 981	2 000
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2				2 000
C.	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	7	1 981		1 981	0
C.IV.	Peněžní prostředky	13	1 981		1 981	0

Označení a	PASIVA b	čís. řad. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM Součet A. až D.	15	1 981	2 000
A.	Vlastní kapitál Součet A.I. až A.VI.	16	1 628	2 000
A.I.	Základní kapitál	17	2 000	2 000
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	21	-372	
B. + C.	Cizí zdroje Součet B. + C.	23	353	
C.	Závazky Součet C.I. až C.III.	25	353	
C.II.	Krátkodobé závazky	27	353	



Sestaveno dne: 09.02.2019		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky a.s.	Předmět podnikání činnosti v oblasti nemovitostí	Pozn.:

Výkaz zisku a ztráty ve druhovém
členění podle Přílohy č. 2
vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Účetní jednotka doručí
účetní závěrku současně
s doručením daňového přiznání
za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu
úřadu

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni **31.01.2019**
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2019		07785666

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

První Investiční a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší-li se od bydliště

Sádky 1615/4
Prostějov 1
796 01

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
A.	Výkonová spotřeba	Součet A.1. až A.3.	3	
A. 3.	Služby		6	
F.	Ostatní provozní náklady	Součet F.1. až F.5.	24	
F. 3.	Daně a poplatky v provozní oblasti		27	
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30		
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) * (ř. 30) + * (ř. 48)	49		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ** (ř. 49) - L.	53		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** (ř. 53) - M.	55		



Sestaveno dne: 09.02.2019		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky a.s.	Předmět podnikání činnosti v oblasti nemovitostí	Pozn.:

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH FLOW)

ke dni 31.01.2019

(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2019		07785666

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

První Investiční a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší-li se od bydliště

Sádky 1615/4
Prostějov 1
796 01

Označ.	TEXT	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období		
	Peněžní toky z hlavních výdělečných činností (provozní činnost)		
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním (do ukazatele nejsou zahrnuty příslušné účty účtové skupiny 59)	-372	
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace		
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a dále umořování oceňovacího rozdílu k nabytému majetku a goodwillu (+/-)		
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv		
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+) (vyúčtování do výnosů "-", do nákladů "+")		
A.1.4.	Výnosy z podílů na zisku (-)		
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+) s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku, a vyúčtované výnosové úroky (-)		
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace		
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu		
A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	2 353	
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	2 000	
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	353	
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)		
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespadajícího do peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním		
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)		
A.4.	Přijaté úroky (+)		
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulá období (-)		
A.7.	Přijaté podíly na zisku (+)		
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti		

Označ.	TEXT	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
	Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv		
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv		
B.3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám		
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti		
	Peněžní toky z finančních činností		
C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popřípadě takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry) na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		
C.2.1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, ážia, popřípadě fondů ze zisku včetně složených záloh na toto zvýšení (+)		
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)		
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů (+)		
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky (+)		
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)		
C.2.6.	Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společníky v.o.s. a komplementáři u k.s. (-)		
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti		
F.	Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	1 981	
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	1 981	

Sestaveno dne: 09.02.2019		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky a.s.	Předmět podnikání činnosti v oblasti nemovitostí	Pozn.:

Příloha v mezitimní účetní závěrce ve zkráceném rozsahu

Korporace První Investiční, a.s.

ke dni 31.1.2019

v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, vyhláškou 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 a českými účetními standardy pro podnikatele.

- **Popis účetní jednotky**

Název:	První Investiční, a.s.
Sídlo:	Sádky 1615/4, PSČ 796 01, Prostějov 1
Právní forma:	a.s.
IČ:	07785666
Předmět podnikání:	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Den vzniku účetní jednotky:	9. ledna 2019
Zdaňovací období:	od 9.1.2019 do 31.12.2019
Rozvahový den:	31.01.2019
Okamžik sestavení účetní závěrky:	9.2.2019

1. Předmět podnikání:

Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Obory činnosti:

- Přípravné a dokončovací stavební práce, specializované stavební činnosti
- Zprostředkování obchodu a služeb
- Velkoobchod a maloobchod
- Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály
- Činnost informačních a zpravodajských kanceláří
- Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí
- Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků
- Realitní činnost, marketing, mediální zastoupení
- Provozování cestovní agentury a průvodcovská činnost v oblasti cestovního ruchu

2. Účetní období a sestavení mezitimní účetní závěrky

Tyto účetní výkazy jsou sestaveny za účetní období počínající 9. lednem a končící 31. lednem 2019. Den 31.1.2019 je dnem, ke kterému je mezitimní účetní závěrka sestavena.

3. Významní akcionáři

Jediným akcionářem je Petr Zapletal.

Pohledávka za upsaný základní kapitál - uhrazena 100%.

4. Členové představenstva a dozorčí rady

Představenstvo:

Předseda: Petr Zapletal

Člen představenstva: Ing. arch. Pavel Bainer

Člen představenstva: Vladimíra Jelínková

Dozorčí rada:

ing. Jitka Dýčková

5. Organizační struktura

Společnost provozuje svoji činnost ve svém sídle. Nemá další organizační členění.

6. Majetkové účasti

Společnost nemá majetkové účasti v jiné společnosti.

7. Závazky

Jsou evidovány závazky vůči akcionáři v částce 353 tis. Kč.

Jedná se o pořizovací náklady a náklady vzniklé před zapsáním společnosti do OR.

8. Pohledávky

K datu účetní závěrky nemá společnost žádné pohledávky.

9. Zaměstnanci

Společnost nemá žádné zaměstnance.

10. Významné události po rozvahovém dni

Po rozvahovém dni 31.1.2019 do data podpisu účetní závěrky neproběhy významné události.

Sestaveno dne: 9.2.2019

Sestavil: Vladimíra Jelínková