

Ing. Radmila Špišková,
106 00 Praha 10, Jabloňová 35,
tel.: 604899209; E-mail: radmila.spiskova@seznam.cz
Oprávnění Komory auditorů o zápisu do seznamu auditorů č. 1326

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

**Auditorská zpráva pro akcionáře společnosti TECHNICPARK a. s.,
se sídlem Praha 10, Radiová 1122/1, PSČ 102 27, IČ: 452 71 607**

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti TECHNICPARK a. s. (Společnost), sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2019, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2019, a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti TECHNICPARK a.s. jsou uvedeny v bodě 1. přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti TECHNICPARK a.s. k 31. 12. 2019 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za účetní rok končící 31. 12. 2019 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky (KA ČR) pro audit, kterými jsou mezinárodními 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

Za ostatní informace se považují 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 uvedené ve výroční zprávě nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě uvedených postupů, do míry již dokážeme posoudit, uvádíme, že:

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti za účetní závěrku

Statutární orgán Společnosti TECHNIPARK 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 (materiální) 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 nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán (představenstvo) plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- 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, dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Místo a datum vypracování zprávy:
V Praze, dne 21. 5. 2020

Auditor: Ing. Radmila Špišková
Evidenční číslo auditora č. 1326
Sídlo: Praha 10, Jabloňová 35, 106 00





Výroční zpráva

TECHNICPARK a. s.

za rok 2019

Zpráva je zpracována v souladu s ustanoveními zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (ZOK) a zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví v platném znění. Údaje obsažené ve zprávě vycházejí z účetních písemností účetní jednotky (účetní doklady, 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.

Obsah

- 1. Textová část**
 - 2.1 Popisné údaje
 - 2.2 Popis struktury koncernu a pozice společnosti
 - 2.3 Rozhodující skutečnosti, které nastaly po konci rozvahového dne
 - 2.4 Předpokládaný budoucí vývoj společnosti
 - 2.5 Výdaje na činnost v oblasti výzkumu a vývoje
 - 2.6 Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovně právních vztahů
 - 2.7 Nabytí vlastních akcií, obchodních podílů a zatímních listů, event. akcií, obchodních podílů a zatímních listů ovládající osoby
 - 2.8 Organizační složky v zahraničí
- 2. Účetní závěrka**
 - 3.1 Rozvaha
 - 3.2 Výkaz zisků a ztráty
 - 3.3 Příloha včetně výkazu o peněžních tocích a o změnách vlastního kapitálu
- 3. Zpráva o vztazích dle § 82 ZOK**
- 4. Zpráva statutárního ředitele společnosti o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku**
- 5. Údaje o osobách odpovědných za výroční zprávu**

1. Textová část

1.1 Popisné údaje

Název: TECHNIPARK a. s.

Sídlo: Praha 10, Radiová 1122/1, PSČ 102 27

IČO: 45 27 16 07

Právní forma: akciová společnost

Předmět podnikání : *(dle platných stanov společnosti)*

- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Datum vzniku společnosti: 24.4.1992

Zapsána u: Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 1410

Vydané cenné papíry:	Druh:	kmenové
	Forma:	na jméno
	Podoba:	listinné, nejsou kótované
	Počet kusů:	2 259 954
	Jmenovitá hodnota:	78 Kč
	Objem emise:	176 276 412 Kč
	ISIN:	není přidělen

1.2 Popis struktury koncernu a pozice společnosti

Společnost TECHNIPARK a. s. netvoří koncern a nemá žádné dceřiné společnosti.

Obchodní jméno:	TECHNICPARK a. s.
Sídlo:	Praha 10, Radiová 1122/1, PSČ 102 27
IČO:	45 27 16 07
Akcie:	kmenové, na jméno, nominál 78,- Kč, listinné, nejsou kótované
Základní kapitál:	176 276 412,- Kč
Správní rada:	Ing. Ctírad Richter, Ing. Ján Bobovský, Ing. Jiří Šach, Ing. Pavel Pospíšil
Předseda správní rady a statutární ředitel:	Ing. Ctírad Richter
Akcionáři s 10 a více %:	Ing. Ctírad Richter 34,36%, Ing. Ján Bobovský 24,34%, Ing. Jiří Šach 29,34%
Podíly 20 a více %:	nemáme

1.3 Rozhodující skutečnosti, které nastaly po konci rozvahového dne

Období	Obsah změny	Vliv změny na údaje uvedené v Rozvaze	Vliv změny na údaje uvedené ve Výkazu zisků a ztrát
--------	-------------	---------------------------------------	---

Nejsou.

1.4 Předpokládaný budoucí vývoj společnosti

	2019 (skutečnost)	2020 (předpoklad)	2021 (odhad)
Náklady	38 127	46 468	47 000
Výnosy	44 965	46 861	48 500
HV za účetní období	6 838	393	1 500

1.5 Výdaje na činnost v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost tuto činnost nevykonává.

1.6 Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovně právních vztahů

Společnost tyto činnosti nevykonává.

1.7 Nabytí vlastních akcií a zatímních listů, event. akcií a zatímních listů ovládající osoby

K 31.12.2019 společnost nevlastní.

1.8 Organizační složky v zahraničí

Nemáme.

2. Účetní závěrka za rok 2019

V rozsahu rozvaha, výkaz zisků a ztráty a příloha

Minimální závazný výčet informací
podle vyhlášky č. 500/2002 Sb

Rozvaha v plném rozsahu

ke dni **31.12.2019**
(v celých tisících Kč)

IČ

45271607

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky
TECHNICPARK a.s.

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

Radiová 1122/1

Praha 10

102 27


Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Min. úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	001	458 755	-182 020	276 735	269 584
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Stálá aktiva	003	391 429	-181 789	209 640	206 677
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	1 933	-78	1 855	1 868
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	005				
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	1 933	-78	1 855	1 868
B.I.2.1.	Software	007	61	-61		2
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008	1 872	-17	1 855	1 866
B.I.3.	Goodwill	009				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010				
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a ne	011				
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	387 246	-181 711	205 535	202 559
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	346 602	-152 749	193 853	194 459
B.II.1.1.	Pozemky	016	107 980		107 980	107 980
B.II.1.2.	Stavby	017	238 622	-152 749	85 873	86 479
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	30 788	-28 722	2 066	1 269
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020				
B.II.4.1.	Pěstítecké celky trvalých porostů	021				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023				
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedo	024	9 856	-240	9 616	6 831
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	240	-240		
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	9 616		9 616	6 831
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	2 250		2 250	2 250
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028				
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029				
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	030				
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032				
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033				
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034	2 250		2 250	2 250
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035	2 250		2 250	2 250
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036				

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Min. úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva	037	65 672	-231	65 441	61 391
C.I.	Zásoby	038				
C.I.1.	Materiál	039				
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040				
C.I.3.	Výrobky a zboží	041				
C.I.3.1.	Výrobky	042				
C.I.3.2.	Zboží	043				
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C.II.	Pohledávky	046	18 242	-231	18 011	17 223
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047	794		794	781
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048				
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049				
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	050				
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	051				
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	052	794		794	781
C.II.1.5.1	Pohledávky za společníky	053				
C.II.1.5.2	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				
C.II.1.5.3	Dohadné účty aktivní	055	794		794	759
C.II.1.5.4	Jiné pohledávky	056				22
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	17 448	-231	17 217	16 442
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	2 081	-231	1 850	588
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059				
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	060				
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	15 367		15 367	15 854
C.II.2.4.1	Pohledávky za společníky	062				
C.II.2.4.2	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
C.II.2.4.3	Stát - daňové pohledávky	064				1 194
C.II.2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	2 928		2 928	2 218
C.II.2.4.5	Dohadné účty aktivní	066				
C.II.2.4.6	Jiné pohledávky	067	12 439		12 439	12 442
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	072	7 915		7 915	8 191
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074	7 915		7 915	8 191
C.IV.	Peněžní prostředky	075	39 515		39 515	35 977
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	29		29	74
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	39 486		39 486	35 903
D.	Časové rozlišení aktiv	078	1 654		1 654	1 516
D.1.	Náklady příštích období	079	76		76	71
D.2.	Komplexní náklady příštích období	080				
D.3.	Příjmy příštích období	081	1 578		1 578	1 445

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM	082	276 735	269 584
A.	Vlastní kapitál	083	255 001	248 163
A.I.	Základní kapitál	084	176 276	176 277
A.I.1.	Základní kapitál	085	176 276	176 277
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	086		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	087		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	088	1 672	1 672
A.II.1.	Ážio	089		
A.II.2.	Kapitálové fondy	090	1 672	1 672
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	091	1 672	1 672
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	092		
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	093		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	094		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	095		
A.III.	Fondy ze zisku	096		
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	097		
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	098		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	099	70 215	68 092
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100	70 215	68 092
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	101		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	102	6 838	2 122
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	103		
B.+C.	Cizí zdroje	104	19 658	19 719
B.	Rezervy	105	5 518	6 273
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	106		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	107		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	108	4 368	4 723
B.4.	Ostatní rezervy	109	1 150	1 550
C.	Závazky	110	14 140	13 446
C.I.	Dlouhodobé závazky	111	7 954	7 639
C.I.1.	Vydané dluhopisy	112		
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	113		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	114		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	115		
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	538	538
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	117		
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	118		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	119		
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	120		
C.I.8.	Odložený daňový závazek	121	7 416	7 101

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
C.I.9.	Závazky - ostatní	122		
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	123		
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	124		
C.I.9.3.	Jiné závazky	125		
C.II.	Krátkodobé závazky	126	6 186	5 807
C.II.1.	Vydané dluhopisy	127		
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	128		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	129		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	130		
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131	19	26
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	132	2 222	2 073
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	133		
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134		
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	135		
C.II.8.	Závazky ostatní	136	3 945	3 708
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	137		
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	138		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	139	290	262
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	176	177
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	141	792	582
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	142		
C.II.8.7.	Jiné závazky	143	2 687	2 687
D.	Časové rozlišení pasiv	147	2 076	1 702
D.1.	Výdaje příštích období	148	2 076	1 702
D.2.	Výnosy příštích období	149		

Pozn:

Sestaveno dne: 11.05.2020	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou Ing. Ctirad Richter, statu  CTIRAD RICHTER 2020.05.20 14:19:20 +02'00'
Právní forma účetní jednotky a. s.	Předmět podnikání Pronájem nebytových prostor

Výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu

ke dni **31.12.2019**
(v celých tisících Kč)

IČ
45271607

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky
TECHNICPARK a.s.

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

Radiová 1122/1


Praha 10

102 27

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	44 213	43 205
II.	Tržby za prodej zboží	02		
A.	Výkonová spotřeba	03	25 278	29 924
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	05	11 430	11 297
A.3.	Služby	06	13 848	18 627
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07		
C.	Aktivace (-)	08		
D.	Osobní náklady	09	4 538	4 616
D.1.	Mzdové náklady	10	3 348	3 417
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	1 190	1 199
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	1 133	1 136
D.2.2.	Ostatní náklady	13	57	63
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	6 113	5 996
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	6 113	5 996
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	6 113	5 996
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17		
E.2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		
III.	Ostatní provozní výnosy	20	6	905
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		904
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	6	1
F.	Ostatní provozní náklady	24	-187	1 744
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		465
F.2.	Prodaný materiál	26		
F.3.	Daně a poplatky	27	235	214
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	-422	1 064
F.5.	Jiné provozní náklady	29		1
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	8 477	1 830

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31		
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32		
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	35	35	33
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládá	36		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	35	33
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	4	5
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40		
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	4	5
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	1	
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	1	
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	707	1 298
K.	Ostatní finanční náklady	47	891	621
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	-146	715
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	8 331	2 545
L.	Daň z příjmů	50	1 493	423
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	1 178	125
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	315	298
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	6 838	2 122
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	6 838	2 122
*	Čistý obrát za účetní období	56	44 965	45 446

Pozn:

Sestaveno dne: 11.05.2020	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou Ing. Ctirad Richter, statutární  CTIRAD RICHTER 2020.05.20 14:20:11 +02'00'
Právní forma účetní jednotky a.s.	Předmět podnikání Pronájem nebytových prostor

Příloha je zpracována v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví a vyhláškou č. 500/2002 Sb. v platném znění, kterou se stanoví uspořádání a obsah účetní závěrky pro podnikatele. Údaje přílohy vycházejí z účetních záznamů účetní jednotky (účetní doklady, 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.

Obsah přílohy

Obecné údaje

1. Popis účetní jednotky
2. Majetková či smluvní spoluúčast účetní jednotky v jiných společnostech
3. Zaměstnanci společnosti, osobní náklady
4. Půjčky, úvěry, záruky a jiná plnění poskytnutá vyjmenovaným osobám

Používané účetní metody, obecné účetní zásady a způsoby oceňování

1. Informace o odchylkách od účetních metod
2. Způsob ocenění
 - 2.1. Ocenění nakupovaných zásob
 - 2.2. Ocenění zásob vytvořených vlastní činností
 - 2.3. Ocenění DLHM a DLNM vytvořeného vlastní činností
 - 2.4. Ocenění cenných papírů a podílů, derivátů a částí majetku a závazků zajištěné deriváty
 - 2.5. Ocenění příchovek zvířat
3. Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny
4. Druhy nákladů souvisejících s pořízením zásob
5. Změny oceňování, odpisování a postupů účtování
6. Opravné položky k majetku a k pohledávkám
7. Odpisování
 - 7.1. Způsob sestavení odpisových plánů pro dlouhodobý majetek
 - 7.2. Použité odpisové metody při stanovení odpisů
 - 7.3. Systém odpisování drobného dlouhodobého majetku
8. Přepočítání cizích měn na českou měnu
9. Způsob stanovení reálné hodnoty majetku a závazků

Doplňující údaje k Rozvaze a k Výkazu zisku a ztráty

1. Uvedení významných položek
 - 1.1. Podstatné položky pro hodnocení účetní jednotky, které nevyplývají z účetních výkazů
 - 1.2. Podstatné položky, které jsou v účetních výkazech kompenzovány
 - 1.3. Rozpis odloženého daňového závazku nebo pohledávky
 - 1.4. Dlouhodobé bankovní úvěry
 - 1.5. Poskytnuté dotace
 - 1.6. Manka a přebytky zásob
2. Významné události po datu účetní závěrky
3. Doplňující informace o dlouhodobém hmotném a nehmotném majetku
 - 3.1. Hlavní skupiny dlouhodobého hmotného majetku
 - 3.2. Hlavní skupiny dlouhodobého nehmotného majetku
 - 3.3. Dlouhodobý hmotný majetek pořízený formou finančního leasingu
 - 3.4. Přírůstky a úbytky dlouhodobého majetku
 - 3.5. Souhrnná výše majetku neuvedená v rozvaze
 - 3.6. Dlouhodobý hmotný majetek zatížený zástavním právem či věcným břemenem
 - 3.7. Přehled majetku, jehož tržní ocenění je výrazně vyšší než jeho ocenění v účetnictví
 - 3.8. Dlouhodobé majetkové cenné papíry a majetkové účasti
4. Pohledávky
 - 4.1. Pohledávky po lhůtě splatnosti
 - 4.2. Pohledávky k podnikům ve skupině
 - 4.3. Pohledávky zajištěné zástavním právem
 - 4.4. Pohledávky se lhůtou splatnosti delší než 5 let
 - 4.5. Pohledávky neuvedené v Rozvaze

5. Závazky
 - 5.1. Závazky po lhůtě splatnosti
 - 5.2. Závazky k podnikům ve skupině
 - 5.3. Závazky zajištěné zástavním právem
 - 5.4. Závazky se lhůtou splatnosti delší než 5 let
 - 5.5. Závazky neuvedené v Rozvaze
 - 5.6. Penzijní závazky
 - 5.7. Splatné závazky pojistného na sociální zabezpečení
 - 5.8. Splatné závazky veřejného zdravotního pojištění
 - 5.9. Daňové nedoplatky
 - 5.10. Soudní spory
6. Vlastní kapitál
 - 6.1. Zvýšení nebo snížení základního kapitálu
 - 6.2. Rozdělení zisku, příp .způsob úhrady ztráty předcházejícího účetního období
 - 6.3. Základní kapitál
7. Rezervy
8. Výnosy z běžné činnosti dle hlavních činností účetní jednotky
9. Celkové výdaje na výzkum a vývoj
10. Údaje o přeměnách společnosti
11. Odměny statutárnímu auditorovi

Obecné údaje

1. Popis účetní jednotky

Název: TECHNICPARK a. s.

Sídlo: Praha 10, Radiová 1122/1, PSČ 102 27

Právní forma: akciová společnost

IČO: 45 27 16 07

Předmět podnikání nebo jiné činnosti dle OR:

- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Rozhodující předmět činnosti: Pronájem nebytových prostor

Rozvahový den: 31.12.2019

Den sestavení účetní závěrky: 11.5.2020

Datum vzniku společnosti: 24.4.1992

Osoby podílející se na základním kapitálu účetní jednotky více než 20%:

Jméno fyzické osoby, název právnické osoby	Bydliště, sídlo	Sledované účetní období		Minulé účetní období	
		Podíl	tj. %	podíl	tj. %
Ing. Ján Bobovský	Praha 3, Slezská 844/96	550 000	24,34	663 430	29,36
Ing. Ctirad Richter	Praha 3, Slezská 844/96	776 530	34,36	630 100	29,34
Ing. Jiří Šach	Praha 10, Na hroudě 51	630 100	29,34	630 100	29,34

Změny a dodatky provedené v účetním období v obchodním rejstříku:

Změna obchodní firmy společnosti, a to z NYCOM a. s. na TECHNICPARK a. s.

Organizační struktura účetní jednotky a její zásadní změny v uplynulém účetním období:

Členové statutárních a správních orgánů k rozvahovému dni:

Funkce	Příjmení	Jméno	Titul
Předseda správní rady a statutární ředitel	Richter	Ctirad	Ing.
Člen správní rady	Šach	Jiří	Ing.
Člen správní rady	Pospíšil	Pavel	Ing.
Člen správní rady	Bobovský	Ján	Ing.

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným změnám v organizační struktuře společnosti.

2. Majetková či smluvní spoluúčast účetní jednotky v jiných společnostech

Spoluúčast vyšší než 20% v jiných společnostech: nemáme
 Smluvní dohody mezi akcionáři zakládající rozhodovací právo: nemáme
 Ovládací smlouvy a smlouvy o převodu zisku: nemáme

3. Zaměstnanci společnosti, osobní náklady

	Zaměstnanci celkem		Z toho členů řídicího orgánu	
	Účetní období		Účetní období	
	sledované	předchozí	sledované	předchozí
Průměrný počet zaměstnanců	6	6	1	1
Mzdové náklady	2 241	2 451		
Odměny statutárnímu orgánu společnosti	1 089	982		
Odměny členům správní rady	0	0		
Náklady na sociální zabezpečení a zdrav. poj.	1 133	1 136		
Sociální náklady	47	58		
Osobní náklady celkem	4 510	4 627		

tis. Kč

4. Půjčky, úvěry, záruky a ostatní plnění poskytnutá členům statutárních a dozorčích orgánů

nebyly poskytnuty

Používané účetní metody, obecné účetní zásady a způsoby oceňování

Předkládaná účetní závěrka společnosti byla zpracována na základě zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví ve znění pozdějších předpisů a na základě vyhlášky č. 500/2002 Sb. v platném znění, kterou se stanoví uspořádání, postupy účtování a obsah účetní závěrky pro podnikatele v roce 2019.

1. Informace o odchylkách účetních metod

Odchytky od metod v souladu s § 7 odst. 5 zákona o účetnictví s uvedením vlivu na majetek a závazky na finanční situaci a výsledek hospodaření účetní jednotky: nemáme

2. Způsob ocenění

- 2.1. Ocenění nakupovaných zásob: nemáme
 2.2. Ocenění zásob vytvořených vlastní činností: nevytváříme
 2.3. Ocenění DLHM a DLNM vytvořeného vlastní činností: nevytváříme
 2.4. Ocenění cenných papírů a podílů, derivátů a částí majetku a závazků zajištěné deriváty:
 Ve sledovaném účetním období firma vlastnila krátkodobé cenné papíry k obchodování (účet 251), které jsou k rozvahovému dni přeceněny na reálnou hodnotu.
 2.5. Ocenění příchovek zvířat: nemáme

3. Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny: nestanovujeme

4. Druhy nákladů souvisejících s pořízením zásob:
 Zásoby vytvořených vlastní činností: nevytváříme

5. Změny oceňování, odpisování a postupů účtování: nedošlo k žádným změnám.

6. Opravné položky k majetku a k pohledávkám

Opravné položky k obchodním pohledávkám v souladu s ustanovením § 26 zákona o účetnictví a § 8 a § 8c zákona o rezervách byly tvořeny takto:

tis. Kč

Opravné položky k:	Zůstatek k 1.1.		Tvorba		Zúčtování		Zůstatek k 31.12.	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
K zálohám na dl.hmotný majetek	240	240	0	0	0	0	240	240
K dlouhod. finančnímu majetku	0	0	0	0	0	0	0	0
Zásobám	0	0	0	0	0	0	0	0
Pohledávkám – zákonné celkem	231		0	0	0		231	231
20%	0	0	0	0	0	0	0	0
33%	0	0	0	0	0	0	0	0
80%	0	0	0	0	0	0	0	0
100%	231	231	0	0	0	0	231	231
Pohledávkám – ostatní	0	231	0	0	0	0	0	0

7. Odpisování

7.1. Způsob sestavení odpisových plánů pro dlouhodobý majetek

Odpisový plán účetních odpisů dlouhodobého hmotného majetku sestavila účetní jednotka v interních směrnících, kde vycházela z předpokládaného opotřebení zařazovaného majetku odpovídajícího běžným podmínkám jeho používání, účetní a daňové odpisy se nerovnájí.

7.2. Použité odpisové metody při stanovení daňových odpisů

- lineární (pořízených do 31.12.1995)
- zrychlená

7.3. Systém odpisování drobného dlouhodobého majetku

Dlouhodobý drobný hmotný majetek od 20-ti do 40-ti tis. Kč se účtuje na účet 022 a je odepisován 50-ti % v roce zařazení do používání a 50 % v následujícím roce (týká se majetku, pořízeného od roku 2002). Dlouhodobý drobný hmotný majetek, pořízený do roku 2002, je plně odepsán.

8. Přepočítání cizích měn na českou měnu

Ve sledovaném období společnost přepočítala zůstatky v cizích měnách kurzem vyhlášeným ČNB k 31.12.2019.

9. Způsob stanovení reálné hodnoty u majetku a závazků

Reálná hodnota krátkodobých cenných papírů byla k rozvahovému dni stanovena dle závěrečných kurzů uvedených na oficiálním kurzovním lístku BCP Praha.

Doplňující údaje k Rozvaze a k Výkazu zisku a ztráty**1. Uvedení významných položek**

1.1. Podstatné položky pro hodnocení účetní jednotky, které nevyplývají z účetních výkazů
Nemáme

1.2. Podstatné položky, které jsou v účetních výkazech kompenzovány
nemáme

1.3. Rozpis odloženého daňového závazku nebo pohledávky

Odložená daň z příjmů se vypočítá v plné výši u dočasných rozdílů při použití závazkové metody. Při výpočtu odloženého daňového závazku a odložené daňové pohledávky byla uplatněna daňová sazba 19 %. Odložené daňové pohledávky a odložené daňové závazky se kompenzují v souladu s postupy účtování.

Struktura změny odložené daňové pohledávky a závazku: tis. Kč

Odložený daňový závazek	Odpisování dlouhodobého majetku	Změna sazby	Celkem
Počáteční zůstatek	7 101	0	7 101
Zúčtování na vrub výkazu zisků a ztráty	315	0	315
Zúčtování na vrub (ve prospěch) vlastního kapitálu	0	0	0
Konečný zůstatek	7 416	0	7 416

Odložená daňová pohledávka	Reinvestiční odpočet	Opravné položky	Daňové ztráty	Celkem
Počáteční zůstatek	0	0	0	0
Zúčtování ve prospěch výkazu zisků a ztráty	0	0	0	0
Zúčtování ve prospěch vlastního kapitálu	0	0	0	0
Konečný zůstatek	0	0	0	0

1.4. Dlouhodobé bankovní úvěry

tis. Kč

Dlouhodobé bankovní úvěry	Běžné období	Minulé období
Nemáme		

1.5. Poskytnuté dotace: nemáme

1.6. Manka a přebytky zásob: nemáme

2. Významné události po datu účetní závěrky

Koncem roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a způsobil rozsáhlé ekonomické škody. I když v době zveřejnění této účetní závěrky vedení společnosti nezaznamenalo významný pokles tržeb z pronájmu prostor, situace se neustále mění, a proto nelze předvídat budoucí dopady této pandemie na rozhodující předmět činnosti Společnosti. Vedení Společnosti bude pokračovat v monitorování potenciálního dopadu a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na společnost a její zaměstnance.

Vedení společnosti zvažilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají ke dni sestavení účetní závěrky významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2019 zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

3. Doplňující informace o dlouhodobém hmotném a nehmotném majetku**3.1. Hlavní skupiny dlouhodobého hmotného majetku**

tis. Kč

Skupina majetku	Pořizovací cena		Oprávy		Zůstatková cena		Přírůstky	Úbytky
	běžné období	Minulé období	běžné období	minulé období	běžné období	minulé období		
Pozemky	107 980	107 980	0	0	107 980	107 980	0	0
Budovy, haly, stavby	238 622	233 549	152 749	147 070	85 873	86 479	5 073	0
Samostatné movité věci a soubory mov. věcí	29 668	28 670	27 762	27 486	1 906	1 184	1 029	31
Drobný DHM	1 120	991	960	906	160	85	190	62
Nedokončený DHM	9 616	6 831	0	0	9 616	6 831	9 076	6 292
Poskytnuté zál. na DHM	240	240	240	240	0	0	0	0
Oceň. rozdíl k nab.maj.	0	0	0	71	0	0	0	71

3.2. Hlavní skupiny dlouhodobého nehmotného majetku:

tis. Kč

Skupina majetku	Pořizovací cena		Oprávy		Zůstatková cena		Přírůstky	Úbytky
	běžné období	Minulé období	běžné období	minulé období	běžné období	minulé období		
Ocenitelná práva	1 807	1 807	0	0	1 807	1 807	0	0
Software	61	61	61	59	0	2	0	0
Ochranná známka	65	65	17	6	48	59	0	0

3.3. Hmotný dlouhodobý majetek pořízený formou finančního pronájmu:

Součet splátek celkem:	0 tis. Kč
Zaplaceno k rozvahovému dni:	0 tis. Kč
Splatno do jednoho roku:	0 tis. Kč
Splatno po jednom roce:	0 tis. Kč

3.4. Přírůstky a úbytky dlouhodobého hmotného majetku: viz.tabulka 3.1.**3.5. Souhrnná výše majetku neuvedená v rozvaze**

tis. Kč

Běžné období		Minulé období	
Název majetku	Pořizovací cena	Název majetku	Pořizovací cena
DM	985	DM	871
Celkem	985	Celkem	871

3.6. Dlouhodobý hmotný majetek zatížený zástavním právem nebo věcným břemenem:

Účetní jednotka eviduje věcná břemena k hmotnému nemovitému majetku a to vedení inženýrských sítí a přístupu k nim.

3.7. Přehled majetku, jehož tržní ocenění je výrazně vyšší než ocenění v účetnictví: nemáme**3.8. Dlouhodobé majetkové cenné papíry a účasti:**

majetkové cenné papíry : nemáme
majetkové účasti:

tis. Kč

Běžné období					
Název společnosti	Sídlo	Podíl v %	Typ vkladu	Pořiz. hodnota	Zisk/Ztráta běž. Roku
			Tichý společník	2 250	
CELKEM				2 250	

4. Pohledávky

4.1. Pohledávky po lhůtě splatnosti: tis.

tis.

Počet dnů	Sledované období		Předchozí období	
	Z obchodního styku	Ostatní	Z obchodního styku	Ostatní
Do 30	1 765	0	289	0
180 a více	231	0	231	0

4.2. Pohledávky k podnikům ve skupině: nemáme

4.3. Pohledávky kryté zástavním právem: nemáme

4.4. Pohledávky se lhůtou splatnosti delší než 5 let: nemáme

4.5. Pohledávky neuvedené v Rozvaze

Odepsané pohledávky v podrozvahové evidenci v celkové výši 648 tis. Kč

5. Závazky

5.1. Závazky po lhůtě splatnosti: nemáme

5.2. Závazky k podnikům ve skupině: nemáme

5.3. Závazky kryté zástavním právem: nemáme

5.4. Závazky se lhůtou splatnosti delší než 5 let: nemáme

5.5. Závazky neuvedené v rozvaze: nemáme

5.6. Penzijní závazky: nemáme

5.7. Splatné závazky pojistného na sociální zabezpečení: nemáme

5.8. Splatné závazky veřejného zdravotního pojištění: nemáme

5.9. Daňové nedoplatky: nemáme

5.10. Soudní spory:

Společnost nevedla za sledované období a v současné době nevede žádný pasivní ani aktivní soudní spor.

Společností v předchozích účetních obdobích evidovaný jediný pasivní soudní spor, který byl ještě uvedený v příloze účetní závěrky za rok 2018, když hodnota předmětu sporu přesahovala částku 100 tis. Kč, byl pravomocně ukončen, a to usnesením, kterým soud rozhodl o zrušení rozsudku v plném rozsahu a zastavil soudní řízení. Předmětné usnesení nabylo právní moci dne 15.6.2018.

6. Vlastní kapitál

6.1. Zvýšení nebo snížení základního kapitálu: není

6.2. Rozdělení zisku, příp. způsob úhrady ztráty předcházejícího účetního období:

Společnost za rok 2018 vykázala hospodářský výsledek ve výši **2.122.396,73 Kč s tím, že Valná hromada rozhodla celý zisk převést na účet nerozděleného zisku minulých let.**

6.3. Základní kapitál

Běžné období				
Druh akcií	Počet akcií	Nominální hodnota	Nesplacené akcie	Lhůta splatnosti
Na jméno, listinné, neregistrované	2 259 954	78,-Kč	0	

Minulé období				
Druh akcií	Počet akcií	Nominální hodnota	Nesplacené akcie	Lhůta splatnosti
Na jméno, listinné, neregistrované	2 259 954	78,-Kč	0	

7. Rezervy

tis. Kč

Druh rezervy	Minulé období				Běžné období		
	Zůstatek k 1.1.	Tvorba	Čerpání	Zůstatek k 31.12.	Tvorba	Čerpání	Zůstatek k 31.12.
Zákonné rezervy	5 068	2 064	2 409	4 723	239	594	4 368
Ostatní rezervy	2 550	0	1 000	1 550	0	400	1 150
Rezerva na daň z příjmů	0	0	0	0	0	0	0
Celkem	7 618	2 064	3 409	6 273	239	994	5 518

8. Výnosy z běžné činnosti

tis. Kč


	Sledované období			Minulé období		
	Celkem	Tuzemsko	Zahraníčí	Celkem	Tuzemsko	Zahraníčí
Tržby za prodej zboží	0	0	0	0	0	0
Tržby z prodeje vlastních vyr.	0	0	0	0	0	0
Tržby z prodeje služeb	44 213	44 213	0	43 205	43 205	0
Výnosy z CP	306	306	0	421	421	0
Ostatní výnosy	45	45	0	942	942	0
Mimofádné výnosy	0	0	0	0	0	0
Celkem	44 564	44 564	0	44 568	44 568	0

9. Celkové výdaje na výzkum a vývoj
nemáme**10. Údaje o přeměnách společností:**

Ve sledovaném období nedošlo k přeměně společnosti

11. Odměny statutárnímu auditorovi

	tis. Kč
Povinný audit	90
Jiné ověřovací služby	0
Daňové poradenství	0
Jiné neauditorské služby	0

Sestaveno dne: 11. 5. 2020	Sestavil: Z. Richterová účetní	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:  CTIRAD RICHTER 2020.05.20 14:18:02 +02'00'
Právní forma účetní jednotky: akciová společnost	Předmět podnikání: pronájem nebytových prostor	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis) Ing. Ctirad Richter statutární ředitel

3. ZPRÁVA O VZTAZÍCH dle § 82 ZOK

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

zpracovaná dle ustanovení § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech (dále jen „ZOK“)

Definice osob a způsob ovládnání

V souladu s příslušnými ustanoveními ZOK předkládá statutární ředitel TECHNICPARK a. s. zprávu o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za uplynulé účetní období, tj. za rok 2019. S odkazem na ustanovení § 74 ZOK jsou pro účely této zprávy osoby vymezeny takto:

Ovládaná osoba:

TECHNICPARK a. s., se sídlem Praha 10, Radiová 1122/1, PSČ: 102 27, IČ: 45 27 16 07 (dále jen „Společnost“)

Ovládající osoby:

Vzhledem ke skutečnosti, že akcie Společnosti jsou vydány jako kmenové akcie na jméno v listinné podobě, statutární ředitel konstatuje, že mezi akcionáři není osoba, která by nakládala samostatně s podílem na hlasovacích právech představujícím alespoň 40 % všech hlasů, avšak s přihlédnutím k ustanovení § 75 odst. 3 ZOK lze považovat za ovládající osoby následující fyzické osoby:

Ing. Ján Bobovský,	bytem Praha 3, Slezská 96,	nar. 10.3.1961,
Ing. Ctirad Richter,	bytem Praha 3, Slezská 96,	nar. 16.8.1961,
Ing. Jiří Šach,	bytem Praha 10, Na hroudě 51,	nar. 13.7.1960,
Ing. Pavel Pospíšil,	bytem Praha 4, Postupická 1,	nar. 26.6.1963,

kteří ke dni 31.12.2019 nakládali s podílem na hlasovacích právech představujícím více jak 97 % všech hlasů ve Společnosti s tím, že tyto osoby byly a jsou zároveň členy orgánů Společnosti.

Osoby ovládané stejnými ovládajícími osobami:

Ze všech informací, které jsou statutárnímu řediteli Společnosti dostupné, uvedené ovládající osoby Společnosti dále přímo či nepřímo neuplatňovali rozhodující vliv v jiných osobách s výjimkou Ing. Jána Bobovského, který byl v roce 2019 jediným společníkem společnosti INSPIRELI VISION s.r.o. (dříve IDA SpaMed s.r.o.), stal se na konci roku 2019 jediným společníkem, resp. akcionářem společností DRC Impex s.r.o. (dříve Běloveská zdravotní s.r.o.), Běloveská minerální a.s. a Bokumex a.s. (dříve Lázně Běloves a.s.) a je od roku 2018 jediným společníkem společnosti Balven s.r.o., která, dle jeho prohlášení, do konce roku 2019 fakticky nevykonávala žádnou podnikatelskou činnost.

Způsob ovládnání

Ovládající osoby mohou uplatňovat rozhodující vliv ve Společnosti jednak prostřednictvím valné hromady a dále pak prostřednictvím jednotlivých ovládajících osob, které jsou členy orgánů Společnosti.

Přehled jednání učiněných v uplynulém účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládajících osob, týkající se majetku, který přesahuje 10% vlastního kapitálu Společnosti

V účetním období roku 2019 nebyla učiněna žádná shora uvedená jednání na popud či v zájmu ovládajících osob, a tedy ovládané osobě nevznikla újma.

Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobami ovládajícími

V účetním období roku 2019 nebyly mezi ovládanou a ovládajícími osobami uzavřeny žádné nové smlouvy s výjimkou Smlouvy o poskytnutí sídla společnosti ze dne 1.2.2019 (Ing. Ján Bobovský, jednající za společnost IDA SpaMed s.r.o.). Dále jsou uvedeny smlouvy, které byly uzavřeny mezi ovládajícími osobami a ovládanou osobou, resp. jejími právními předchůdci před účetním období roku 2019 a u nichž docházelo ke vzájemnému plnění v průběhu roku 2019, a to: Smlouva o nájmu bytu ze dne 1.2.1993 (manželé Richterovi), Pracovní smlouva ze dne 1.1.1997 (Ing. Pavel Pospíšil), Smlouva o výkonu funkce statutárního ředitele ze dne 6.2.2017 (Ing. Ctirad Richter) a Smlouvy o výkonu funkce člena správní rady ze dne 7.2.2017 (Ing. Ctirad Richter, Ing. Ján Bobovský, Ing. Jiří Šach a Ing. Pavel Pospíšil).

Statutární ředitel Společnosti konstatuje, že výše zmíněná vzájemná plnění byla poskytována na základě existujících smluvních vztahů, které byly uzavřeny za obvyklých podmínek a že ovládané osobě nevznikla z těchto smluv a vyplývajících vztahů žádná újma.

V Praze dne 30.3.2020



CTIRAD RICHTER
2020.05.20
14:30:20 +02'00'

Ing. Ctirad Richter
statutární ředitel

4. Zpráva společnosti o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku

Vážení akcionáři,

prostřednictvím výroční zprávy za rok 2019 Vám předkládám informace o dění v akciové společnosti TECHNICPARK a. s. (dříve NYCOM a. s.) za uplynulý rok. Správní rada se scházela měsíčně a projednávala zprávy statutárního ředitele o stavu společnosti, finanční plány a průběžné ekonomické výsledky a posuzovala návrhy statutárního ředitele na významné obchodní smlouvy. Správní rada pracovala ve složení Ing. Ctírad Richter, předseda, a členové Ing. Ján Bobovský, Ing. Jiří Šach a Ing. Pavel Pospíšil. Statutární ředitel pokračoval v roce 2019 v plnění základních úkolů a činností určených schválenou strategií společnosti.

Správní rada společnosti schválila proinvestiční finanční plán a soustředila se zejména na plnění úkolů vyplývajících ze základního předmětu činnosti společnosti, tj. správě a pronájmu své hlavní nemovitosti, areálu TECHNICPARK v ulici Radiová v Praze 10, a také objektu v ulici Slezská v Praze 3.

K 1.7.2019 byla realizována změna obchodní firmy na TECHNICPARK a. s. a následně provedeny všechny formální náležitosti z této změny vyplývající. V této souvislosti byly následně vytvořeny a spuštěny i nové internetové stránky společnosti, www.technicpark.com.

V oblasti stavebních prací – opravy se společnost, kromě povinných revizí a údržby, zaměřila v areálu TECHNICPARK na následující opravy: Byla provedena havarijní oprava podlahy jídelny, současně byla provedena oprava vstupní chodby. Pokračuje generální oprava interiérů objektu E201: opravy rozvodů vody a odpadů včetně chemické kanalizace, opravy elektrických instalací a provádění instalací slaboproudých rozvodů. Dále byla dokončena oprava objektu vrátnice včetně prostor sloužících jako zázemí pro strážní a recepční službu.

Současně pokračovala příprava projektové dokumentace za účelem výstavby nových budov a rozšíření areálu TECHNICPARK a také příprava projektových dokumentací na další opravy stávajících budov.

Společnost v roce 2019 díky stabilnímu vývoji svého hospodaření v hlavním předmětu činnosti dosáhla kladného provozního i finančního výsledku hospodaření, i když jeho výše je stále ovlivněna vynaloženými náklady na opravy a také tvorbou rezerv na další potřebné opravy nemovitého majetku. V současnosti společnost realizuje nákladnou opravu VZT v objektu E201 a i další plánované opravy a investice do nemovitého majetku budou činit nemalé výdaje společnosti s tím, že ačkoliv ke dni zpracování této zprávy nedošlo na základě přijetí mimořádných vládních opatření z důvodu ohrožení zdraví v souvislosti s prokázáním výskytu koronaviru na území ČR k podstatnému poklesu tržeb z pronájmu prostor a přesto, že nelze předvídat budoucí vývoj domácí a zahraniční ekonomiky, když někteří nájemci jsou dceřinkami nadnárodních společností, mohla by v budoucnu nastat i taková situace, že výpadky některých nájemců z důvodu nastalé pandemie se projeví ve zvýšené pravděpodobnosti, že se dosažený hospodářský výsledek společnosti z roku 2019 v nejbližších letech nepodaří zopakovat.

Hlavní ekonomické údaje

Ve srovnání s rokem 2018 v tis.Kč

Ukazatel	Rok 2018	Rok 2019	2019/2018
Tržby z prodeje služeb	43 205	44 213	2,3 %
Tržby z prodeje DLHM	904	0	x
Výkonová spotřeba	29 924	25 278	-15,5 %
Osobní náklady	4 616	4 538	-1,7 %
Daně a poplatky	214	235	9,8 %
Úpravy hodnot v provozní oblasti (odpisy)	5 996	6 113	2,0 %
Ostatní provozní náklady	1 774	-187	-110,5%
Ostatní provozní výnosy	904	6	-99,3%
Provozní výsledek hospodaření	1 830	8 477	363,2%

Společnost za rok 2019 vykázala hospodářský výsledek ve výši **6.837.972,44 Kč**, který je tvořen provozním výsledkem hospodaření ve výši 8 477 tis. Kč a výsledkem z finančních operací ve výši -146 tis. Kč. Na vykázaný hospodářský výsledek měly vliv zvýšené náklady na opravy nemovitého majetku a tvorba zákonných rezerv na opravy dlouhodobého majetku a dále také odložená daň z příjmů ve výši 315 tis. Kč a splatná daň z příjmů ve výši 1 178 tis. Kč.

Výše zisku za rok 2019 odpovídá pozitivnímu hospodaření společnosti, nicméně další výdaje ve výši cca 5 073 tis. byly realizovány formou investic do budov a jejich vybavení, zejména v areálu TECHNICPARK v ulici Radiová. Tyto investice jsou předpokladem k vytvoření moderního technologického areálu, který bude zahrnovat kancelářské, výrobní, laboratorní a skladovací prostory a zajistí si tak konkurenceschopnost vůči podobným nabídkám pronájmů v nově budovaných centrech. V následujících letech se projeví zvýšením odpisů. Ze stejného důvodu navrhuji, ponechat zdroje ve společnosti za účelem realizace plánovaných investic týkajících se obnovy a rekonstrukce areálu.

Návrh statutárního ředitele na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2019:

Navrhuje se vypořádat hospodářský výsledek za rok 2019, když úhrnná výše vykázaného zisku za rok 2019 po zdanění představuje částku v celkové výši 6.837 972,44 Kč, takto:

Vykázaný zisk v plné výši 6.837 972,44 Kč převést na účet nerozděleného zisku minulých let, a to z důvodu rozsáhlého programu oprav nemovitého majetku ve vlastnictví společnosti, který je nutný pro udržení konkurenceschopnosti na trhu pronájmu komerčních prostor.

5. Údaje o osobách odpovědných za výroční zprávu

Čestné prohlášení

Údaje uvedené ve výroční zprávě společnosti TECHNICPARK a. s. za rok 2019 odpovídají skutečnosti a žádné podstatné okolnosti, které by mohly ovlivnit přesné a správné posouzení akciové společnosti TECHNICPARK a. s., nebyly opomenuty či zkresleny.

V Praze dne 11.5.2020



CTIRAD RICHTER
2020.05.21
08:05:43 +02'00'

Ing. Ctirad Richter
statutární ředitel