

VÝROČNÍ ZPRÁVA

2023

biology  PARK

Výroční zpráva 2023

Biology Park Brno a.s.

Obsah

1	Zpráva představenstva.....	3
2	Zpráva o vztazích.....	17
3	Příloha v účetní závěrce.....	18
4	Rozvaha k 31.12.2023.....	25
5	Výkaz zisků a ztrát k 31.12.2023.....	28
6	Podrozvaha.....	30
7	Návrh na rozdělení HV za rok 2023.....	31
8	Návrh auditora pro rok 2024.....	32
9	Zpráva auditora za rok 2023.....	33

Zpráva představenstva

o podnikatelské činnosti v roce 2023 a stavu majetku ke dni 31. 12. 2023
společnosti Biology Park Brno a.s., IČ: 416 02 706, Studentská 812/6, 625 00 Brno,
včetně návrhu hlavních směrů podnikatelské činnosti v následujícím období

Činnost v období 2023

VÝVOJ OBSAZENOSTI OBJEKTU

Od 1.1.2023 byla budova Biology Parku obsazená na 100 %. K 30.6.2023 byl ukončen pronájem gastro prostor ze strany nájemce, k 30.11.2023 ukončila nájem společnost LABtechnik s.r.o. a k 31.12.2023 pak ukončila nájem společnost FAGOFARMA s.r.o., obě uplynutím doby určité z nájemní smlouvy. K prodloužení nájemních vztahů nedošlo na základě požadavku Masarykovy univerzity, která se s účinností od 8.1.2024 majitelem budovy Biology Park a potřebovala tak postupně vyklízet pronajaté prostory pro vlastní účely. Obsazenost k 31.12.2023 tak činila 98,19 %.



AKTUÁLNĚ ZASÍDLENÉ SPOLEČNOSTI

Společnostem, které zůstaly v budově Biology Parku zasídlené i v roce 2024, bude, ve většině případů, nájem ukončen k 31.12.2024. Nejpozději k tomuto dni pronajaté prostory vyklidí a budovu si tím finálně převezme do své správy a provozu Masarykova univerzita. Část současných nájemců objektu Biology Park se bude přesouvat do dokončeného objektu „Nový Tuzex“.



PODNIKATELSKÝ INKUBÁTOR

V průběhu roku 2023 byla v režimu podnikatelského inkubátoru zasídlena již jen společnost CB21 Pharma s.r.o., která má část svých prostor pronajatu v režimu podnikatelského inkubátoru. Společnost CB21 Pharma s.r.o. je farmaceutická společnost vyvíjející a uvádějící na trh inovativní léčbu založenou na využití nepsychotropních kanabinoidů s dalšími aktivními látkami. Při výzkumu a vývoji farmaceutických preparátů prochází jejich přípravky fází preklinického a klinického hodnocení. Spolupracují s vlastní vědeckou radou a provádí klinické testování provádí ve fakultních nemocnicích v ČR. Jejich cílem je být první firmou s registrovanými zdravotnickými prostředky s obsahem CBD. Na základě nejnovějších poznatků základního výzkumu, preklinického výzkumu CB21 Pharma s.r.o. a klinických důkazů je jejich pozornost směřována na léčbu nejrozličnějších zánětlivých stavů a onemocnění, psychiatrických poruch a bolesti. Mimo svoji výzkumnou činnost společnost rovněž vyrábí vlastní úspěšnou řadu kosmetiky založené na kanabinoidech.

Další subjekty již nejsou do režimu podnikatelského inkubátoru přijímány.

Dotační projekt Biology Park Brno

Období udržitelnosti projektu „Biology Park Brno“ bylo z pohledu dotačních podmínek a rozhodnutí o poskytnutí dotace ukončeno k 31.12.2020. V roce 2023 jsme i nadále pokračovali v provozním režimu vědeckotechnického parku s podnikatelským inkubátorem, tedy v režimu, pro který tento projekt vznikl. Případné budoucí kontroly již nebudou zaměřeny na věcnou a obsahovou stránku ukončeného projektu, ale na archivaci, případně na účetní a daňovou evidenci.

Obhajoba akreditace SVTP

Rozhodnutím akreditační komise dle stavu k 13.1.2023 jsme obdrželi status „Akreditovaný VTP“ pro období do 31. 12. 2025. Tento status nás zvýhodňuje při vyhodnocování nových projektových žádostí a potvrzuje dodržování pravidel řádného provozování vědeckotechnického parku. Akreditace musí být po skončení platnosti opětovně obhajována, k čemuž v lednu 2023 úspěšně došlo.



Tato akreditace je však vázána na konkrétní budovu, prodejem budovy Biology Park Brno Masarykově univerzitě tak dne 8.1.2024 pozbyla platnosti.

Předpokladem je, že nově dokončené prostory objektu „Nový Tuzex“, které jsou realizovány a budou provozovány v režimu vědeckotechnický park, budeme hlásit v nejbližším možném akreditačním řízení k dosažení statusu „akreditovaný vědeckotechnický park“.

Realizovaný dotační projekt

„Rozšíření inovační infrastruktury Biology Park Brno a.s.“

V březnu 2021 byla podána žádost o dotační podporu projektu „Rozšíření inovační infrastruktury Biology Park Brno a.s.“, který v sobě zahrnuje odkup a rekonstrukci 52,01% podílu budovy Nový Tuzex, ulice Bauerova č.p. 491, Brno (zbývajících 47,99 % bude vlastněno společností Smart Innovation Center, s.r.o.). Výše požadované dotace byla v hodnotě 149 999 999,50 Kč a dne 16.3.2022 bylo vydáno kladné Rozhodnutí o poskytnutí dotace ze strany MPO. Dotace je určena pro financování pořízení nemovitosti, stavebních prací, nábytkového a IT vybavení. Podstatou projektu je vybudování nových laboratorních a kancelářských prostorů v režimu vědeckotechnického parku a podnikatelského inkubátoru.

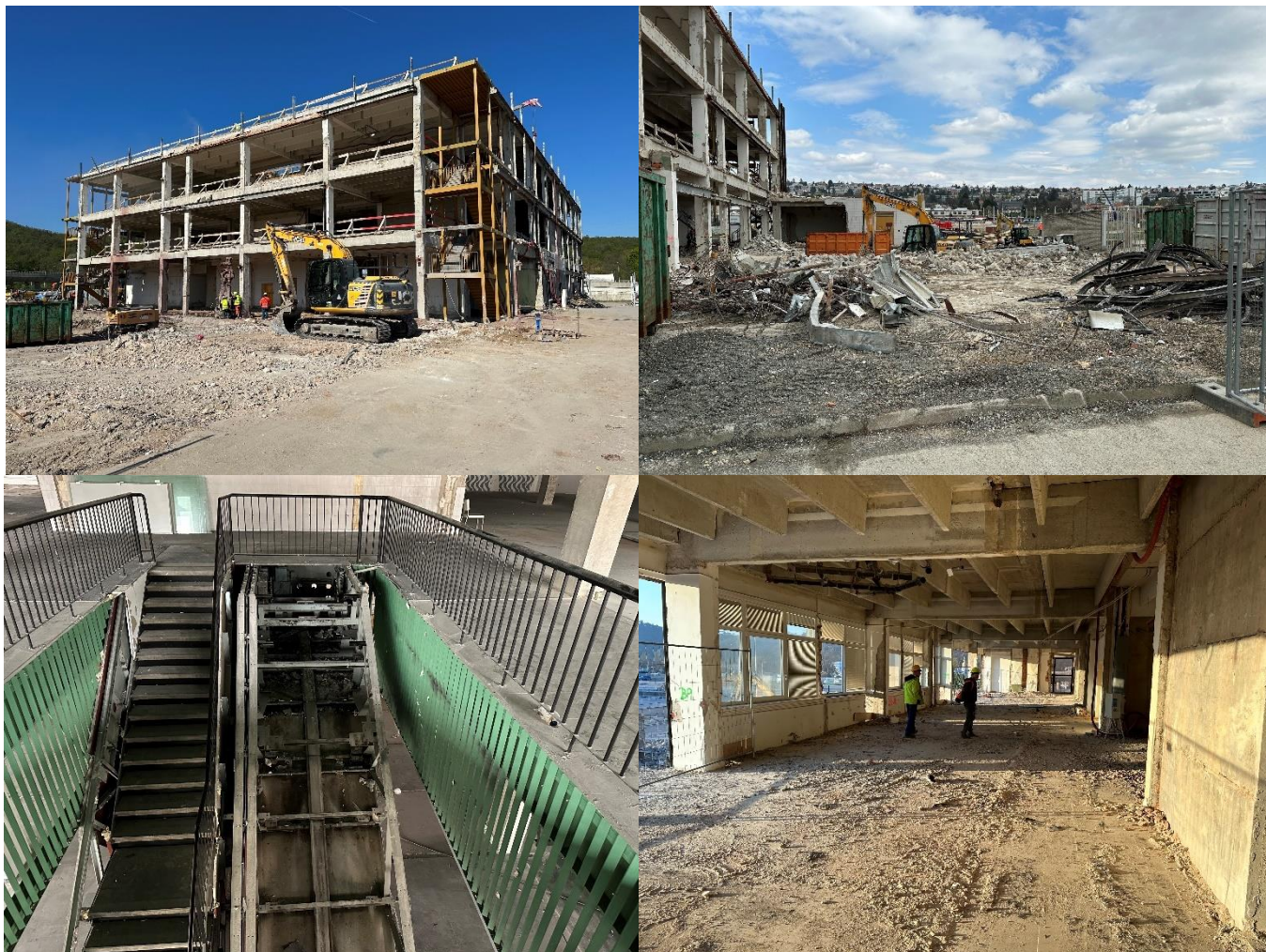
Na konci roku 2022 byl vysoutěžen generální dodavatel stavby, s nímž byla dne 27.3.2023 podepsána smlouva o dílo. Vítězným dodavatelem se stalo sdružení „Společnost Biology Park Brno“, která je tvořená společnostmi STRABAG a.s., jenž vystupuje jako správce Společnosti Biology Park Brno, a dále společnostmi STRABAG Pozemní a inženýrské stavitelství s.r.o. a Metrostav DIZ s.r.o.. Po podpisu smlouvy o dílo započaly stavební práce, které probíhají i v současnosti. Od počátku stavby prošel projekt již několika dotačními změnovými řízeními, kdy jsme úspěšně zažádali o navýšení dotace z důvodu inflace stavebních prací, původně přiznaná dotace ve výši 149.999.999,50 Kč se tak změnovým rozhodnutím č. 1 navýšila na aktuálních 168.456.613,43 Kč. Následně jsme žádali o posun termínu dokončení projektu z 30.6.2023 na 31.12.2023, čemuž bylo na základě změnového rozhodnutí č. 2 vyhověno.

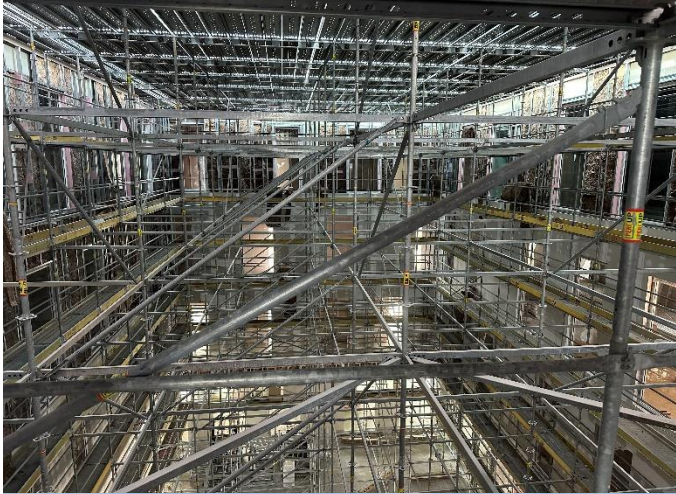
Na konci listopadu 2023 jsme opět žádali o posun termínu dokončení projektu, o možnost rozdělení projektu do etap a o umožnění zálohové platby na stavební práce realizované v roce 2024, v návaznosti na vydanou metodiku MPO ČR z 13.12.2023, tato žádost však nebyla ze strany MPO ČR doposud vypořádána. Jako odůvodnění byl uveden probíhající audit administrace tohoto projektu u Ministerstva průmyslu a obchodu ČR, který je realizován Auditním orgánem Ministerstva financí ČR, který stále není uzavřen. Právě z důvodu nevypořádání žádosti o změnu jsme ke dni 29.2.2024, jakožto

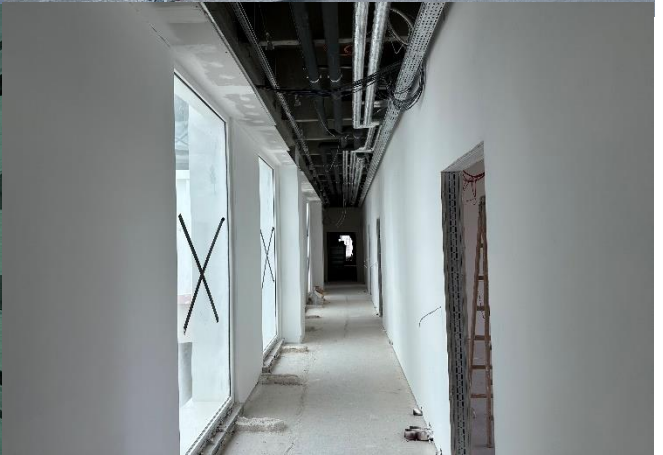
k nejzazšímu možnému termínu dle platného rozhodnutí o poskytnutí dotace, podali také žádost o platbu dotace č. 1, kde jsme si zažádali o dotaci v celkové výši 138.430.857,87 Kč.

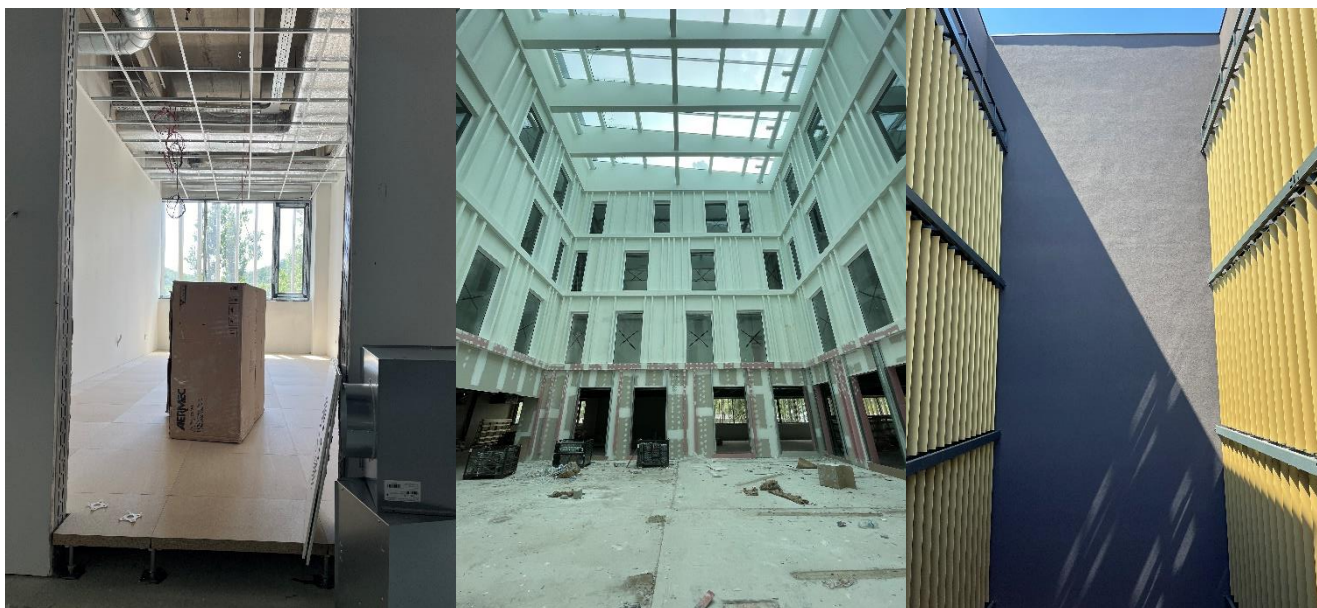
S ohledem na termínu podání žádosti o platbu a termínu finanční části projektu, jsme realizovali v předstihu výběrové řízení na dodavatele IT vybavení, kdy jsme podepsali kupní smlouvu s vítězným dodavatelem, společností AUTOCONT a.s., dne 21.12.2023 a zboží nám bylo následně dodáno v únoru 2024. Výběrové řízení na dodávku interiérového vybavení nebylo s ohledem na nutnost jisté stavební připravenosti možné realizovat v předstihu, bude proto řešena mimo dotační režim. Ke dni 31.12.2023 jsme na 44,5 % finanční prostavěnosti. V návaznosti na dodatek č. 4 ke smlouvě o dílo, uzavřený s generálním dodavatelem stavby dne 29.2.2024, očekáváme termín dokončení projektu nejpozději do 11.10.2024.

Fotodokumentace z průběhu výstavby:









Mimo realizaci stavebních prací bylo již také pořízeno IT vybavení.



Proběhlé audity a kontroly v roce 2023

Audit společnosti za rok 2023 byl dokončen v květnu 2024. V letech 2018 - 2023 nebyla provedena žádná kontrola projektu ze strany dotačních orgánů. Monitorovací zprávy k projektu Biology Park Brno již nejsme, s ohledem na ukončení období udržitelnosti projektu, povinni dále předkládat.

Co se týče nového projektu Rozšíření inovační infrastruktury Biology Park Brno a.s., tak zatím žádný audit ani kontrola přímo na tomto projektu neproběhly.

Energie, služby a nájemné v roce 2023

Inflace nájemného

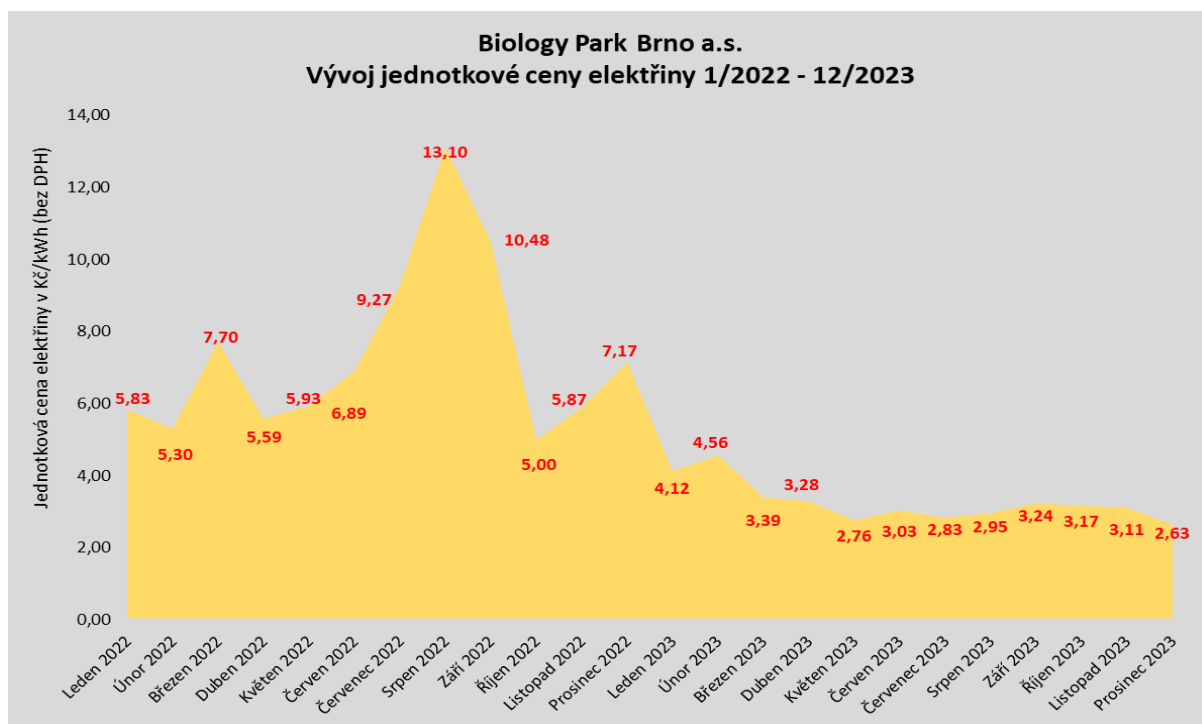
Od 1. 1. 2023 jsme, na základě rozhodnutí představenstva, navýšili nájemné za kancelářské, laboratorní a skladové prostory o 3,8 %, tedy o průměrnou roční míru inflace zveřejněnou Českým statistickým úřadem pro rok 2022.

Služby

Paušální částka úhrady klientů za služby zůstává nadále na stejné výši, jak je s jednotlivými klienty zasmulvněna. S ohledem na skutečnost, že dne 8.1.2024 se stala majitelem budovy Biology Park Masarykova univerzita, budou rozhodnutí o případném navýšení záloh na služby či snížení záloh na energie v jejich kompetenci.

Energie

Na rozdíl od roku 2022, kdy představovaly energie jedno z hlavních ekonomických témat, tak v roce 2023 se situace na trhu s energiemi stabilizovala a jednotkové ceny u elektrické energie se vrátily na dlouhodobě únosnou mez, viz přehled vývoje jednotkové ceny elektřiny v období 1/2022 až 12/2023.



Elektřinu nadále nakupujeme na spotovém trhu, a to prostřednictvím společnosti EP ENERGY TRADING, a.s.. Zatímco v roce 2022 jsme se na spotu dostali na průměrnou jednotkovou cenu 7,34 Kč/kWh bez DPH, tak v roce 2023 to bylo již jen 3,26 Kč/kWh bez DPH.

Celkové náklady na energie v roce 2023 činily méně jak 50 % sumy nákladů na energie v roce 2022. I proto vracíme nájemcům poměrně vysoké přeplatky v rámci vyúčtování záloh na energie za rok 2023, neboť zálohy na energie byly nastaveny podle skutečných nákladů v roce 2022 a po realizaci prodeje budovy Biology Parku si Masarykova univerzita nepřála výši záloh na energie snižovat, dokud nebude hotové reálné vyhodnocení nákladů na energie v 1.Q/2024.

Celkový výsledek bilance a spotřeby el. energie vychází také z realizovaných úsporných opatření, jejichž cílem je snížit spotřebu energií v budově. Mezi taková opatření patří:

- Tepelná čerpadla – dochází k průběžné optimalizaci a úpravě (snížení/zvýšení) teploty chladicí a topné vody v závislosti na venkovních klimatických podmínkách a na požadavku jednotlivých technologií systému MaR (měření a regulace) budovy.
- Úprava časování veřejného osvětlení
- Úprava (snížení) požadované teploty TUV a úprava časového rozvrhu požadavku na dodávku TUV.

Pozemky a prodej budovy Biology Park

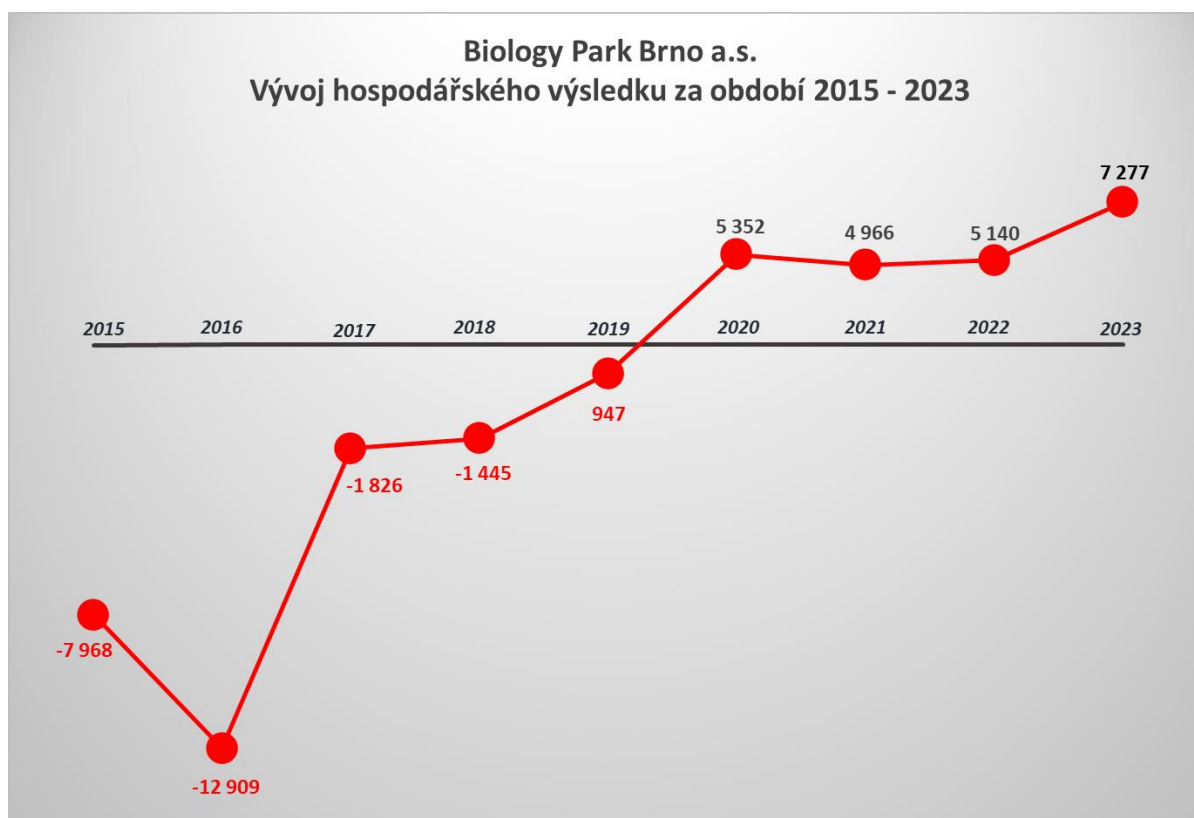
V průběhu roku 2023 došlo k finalizaci smluvní dokumentace mezi Biology Park Brno a.s. a Masarykovou univerzitou, k prodeji movitého a nemovitého majetku spojeného s budovou Biology Park, Studentská 812/6, 625 00 Brno. V návaznosti na ujednání těchto smluv pak došlo v lednu 2024 k provedení návrhu na vklad nového majitele pozemků a budovy č.812 do katastru nemovitostí, který byl ke dni 8.1.2024 ve prospěch Masarykovy univerzity zapsán. Současně došlo k protokolárnímu fyzickému předání hmotného majetku.

Současně byly uzavřeny smlouva o správě nájemních smluv a smlouva o výkonu správy nemovitosti. Z jejich titulu provádí společnost Biology Park Brno a.s. pro Masarykovu univerzitu technickou, ekonomickou a administrativní správu budovy Biology Park, a to po celý rok 2024. Tímto se podařilo udržet zkušenou pracovní skupinu pro celé období roku 2024 tak, aby následně mohla plynule navázat zahájením provozu objektu „Nový Tuzex“.

Úvěr u České spořitelny

V prosinci 2022 došlo k plnému předčasnému splacení úvěru poskytnutého Českou spořitelnou, a.s. v rámci úvěrové smlouvy číslo 165-18-LCD. V průběhu roku 2023 tedy společnost nečerpala žádný úvěr. V prosinci 2023 došlo, na základě rozhodnuté valné hromady konané formou per rollam, k uzavření nové úvěrové smlouvy č. 6081-23-LCD s limitem 125 mil. Kč, jejímž účelem je částečné pokrytí financování projektu „Rozšíření inovační infrastruktury Biology Park Brno a.s.“. Důvodem přijetí bankovního úvěru byl fakt, kdy došlo k výraznému navýšení ceny stavebních prací oproti původnímu předpokladu, převážně díky vysoké inflaci mezi časem podání žádosti o dotaci, kdy vznikla projektová dokumentace stavby s předpokladem určité výše nákladů a mezi časem vysoutěžení vítězného generálního dodavatele stavby. K dalšímu navýšení projektových nákladů dochází bohužel v průběhu stavby, a to především z důvodu vadně zpracované projektové dokumentace ze strany projekční společnosti A PLUS a.s., kdy musí nutně ze stavebních, technických a bezpečnostních důvodů docházet k úpravám, které pro nás ve výsledku představují vícenáklady.

Vývoj hospodářského výsledku v období 2015 – 2023



S ohledem na prodej budovy Biology Park však bylo pro rok 2024 přerušeno období generování výnosů z nájmu a naopak se překlápíme do období čistě investičního, které souvisí s výstavbou projektu „Rozšíření inovační infrastruktury Biology Park Brno a.s.“.

Technická správa budovy

Ke dni 25. 8. 2020 skončila pětiletá záruční lhůta na budovu. Prodloužená záruka v délce 10 let stále běží na fasády, střechu, kanalizaci, vodovod, nosné konstrukce a hydroizolační systémy.

Z titulu prodloužené záruky a doposud nevypořádané reklamace na kluznost s vodopropustnost povrchu parkovacího domu, proběhl v květnu 2023 další stavební zásah. Dále v průběhu roku 2023 nedocházelo k žádným závažnějším poruchám či závadám na zařízeních, technologiích či vybavení budovy. Jednalo se pouze o drobné provozní opravy vodovodních baterií, WC, svítidel, zámků, venkovních rolet apod. Konec roku probíhal ve znamení příprav na předání budovy, zejména probíhala kontrola a příprava stavební dokumentace budovy a provozní dokumentace (revize, kontroly, servisy atd.) tak, aby vlastní předání budovy proběhlo bez výhrad.

Činnosti probíhající v celém období 2023

- Zajištění provozu objektu s externími právními, technickými a ekonomickými dodavateli služeb;
- PAS a DR se pravidelně scházela k výkonu své činnosti, a to i na společných zasedáních;
- Průběžné monitorování nákladů na energie, pokračování v úsporných opatřeních;
- Příprava na prodej budovy, pozemků a movitých věcí;
- Vyjednávání a uzavření úvěrové smlouvy s Českou spořitelnou za účelem financování projektu Rozšíření inovační infrastruktury Biology Park Brno a.s.;
- Vysoutěžení generálního dodavatele stavby, které vedlo k uzavření smlouvy o dílo na rekonstrukci budovy Nový Tuzex dne 27. 3. 2023 a k následnému započetí stavebních prací v 4/2023;
- Stavební a koordinační práce na projektu „Rozšíření inovační infrastruktury Biology Park Brno a.s.“
- Příprava a realizace výběrového řízení na IT infrastrukturu v rámci projektu „Rozšíření inovační infrastruktury Biology Park Brno a.s.“
- Vyjednávání se stávající nájemci objektu Biology Park ve věci jejich přesunu do nově budovaných prostorů v Novém Tuzexu.

Hlavní směry podnikatelské činnosti v následujícím období

- Zajištění technické a ekonomické správy budovy Biology Park Brno pro Masarykovu univerzitu;
- Dokončení stavebních prací na projektu „Rozšíření inovační infrastruktury Biology Park Brno a.s.“ a následná kolaudace budovy;
- Přesun již dodaného IT vybavení do budovy RIVIERA RESEARCH PARK a jeho instalace;
- Realizace dodávky interiérového vybavení pro kanceláře, laboratoře a společné prostory;
- Finalizace změnového řízení na posun termínu dokončení projektu a žádosti o platbu;
- Činnosti směřující k získání zdrojů k dofinancování projektu „Rozšíření inovační infrastruktury Biology Park Brno a.s.“;
- Příprava na budoucí provoz nové infrastruktury;
- Nábor a implementace nájemců do nově vybudovaných prostorů.

V Brně dne 21. 5. 2024

Mgr.
Petr
Kostík

Digitálně
podepsal Mgr.
Petr Kostík
Datum:
2024.05.21
15:54:53 +02'00'

Mgr. Petr Kostík
předseda představenstva

Ing.
Michal
Burian

Digitálně
podepsal Ing.
Michal Burian
Datum:
2024.05.21
15:55:25 +02'00'

Ing. Michal Burian, MBA
člen představenstva

Zpráva o vztazích

dle § 82 Zákona o obchodních korporacích č. 90/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů

Zpráva představenstva společnosti Biology Park Brno a.s.
o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou
a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou
za účetní období roku 2023 („Zpráva o vztazích“)

1. Identifikace Zpracovatele, který podává Zprávu:

Společnost **Biology Park Brno a.s.**, IČ: 416 02 706, Studentská 812/6, Bohunice, 625 00 Brno.

2. Identifikace ovládajících a ovládaných osob:

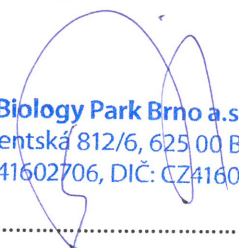
Ve společnosti Biology Park Brno a.s. nebyla v roce 2023 žádná ovládající ani ovládaná osoba ve smyslu ust. § 74, 75 zákona o obchodních korporacích č. 90/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

3. Závěr:

Vzhledem ke skutečnosti uvedené v bodě 2 nevznikla v roce 2023 ve společnosti Biology Park Brno a.s. žádná jednání, smlouva ani struktura vztahů, které by bylo možné uvést ve Zprávě o vztazích mezi ovládanou a ovládající osobou ve smyslu § 82 zák. č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích ve znění pozdějších předpisů.

V Brně dne 29.3.2024

Za Biology Park Brno a.s.:


Biology Park Brno a.s. ②
Studentská 812/6, 625 00 BRNO
IČO: 41602706, DIČ: CZ41602706

Ing. Michal Burian

člen představenstva

Biology Park Brno a.s.,

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2023
(v tisících Kč)



1. Charakteristika a hlavní aktivity

Vznik a charakteristika společnosti

Biology Park Brno a.s.(„společnost“) vznikla 16.zářím 1991 zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Krajského soudu v Brně pod spisovou značkou 6784 oddíl B. Hlavním předmětem činnosti společnosti je pronájem vlastních nemovitostí s nebytovými prostory.

Vlastníci společnosti

Akcionáři společnosti k 31. prosinci 2023 jsou:

Akcionáři	Podíl na ZK v %
Investmanagement s.r.o.,	28,045
Masarykova univerzita	25,00
TRIPLE SOLUTION s.r.o.,	2,264
UNIVMED s.r.o.,	6,056
Ing. Aleš Hodina,	4,528
MUDr. Dana Šilhanová	2,264
Ing. Pavel Burian,	4,528
FYSEI GROUP, a.s	2,264
FTVE Invest, a.s.	25,045

Základní kapitál činí 44,160.000 Kč a je rozdělen na 44.160 ks v listinných akciích na jméno, číselně označených 1 až 44.160 (1 ks akcie má nominální hodnotu 1000 Kč).

Sídlo společnosti : Studentská 812/6,625 00 Brno

Identifikační číslo : 41602706

2. Obecné účetní zásady, účetní metody a jejich změny a odchylky

Tato účetní závěrka je připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o účetnictví) a s vyhláškou Ministerstva financí České republiky č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, (dále jen vyhláška). Srovnávací údaje za rok 2023 jsou uvedeny v souladu s uspořádáním a označováním položek rozvahy a výkazu zisku a ztráty dle vyhlášky v platném znění pro rok 2023.

Účetní závěrka je sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání společnosti.

a) Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek je evidován v pořizovací ceně. Dlouhodobý hmotný majetek v pořizovací ceně do 3,5 tis. Kč není vykazován v rozvaze a je účtován do nákladů v roce jeho pořízení.

V následující tabulce jsou uvedeny metody a doby odpisování podle skupin majetku:

Majetek	Metoda	Doba odpisování
Stavby	lineární	30-80 let
Stroje a přístroje	lineární	5 let
Automobily	lineární	5 let
Software	lineární	3 roky

Odpisy jsou ve výkazu zisku a ztráty vykázány v položce „Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé“.

b) Účtování výnosů a nákladů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

c) Daň z příjmů

Daň z příjmů za dané období se skládá ze splatné daně a ze změny stavu odložené daně.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv, s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny.

3. Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

2023	Software	Celkem
Pořizovací cena		
Zůstatek k 1.1.2023	120	120
Přírůstky	-	-
Úbytky	-	-
Přeúčtování	-	-
Zůstatek k 31.12.2023	0	0
Oprávký		
Zůstatek k 1.1.2023	120	120
Odpisy	0	0
Oprávký k úbytkům	-	-
Přeúčtování	-	-
Zůstatek k 31.12.2023	120	120
Zůstatková hodnota 1.1.2023	-	-
Zůstatková hodnota 31.12.2023	-	-

2022	Software	Celkem
Pořizovací cena		
Zůstatek k 1.1.2022	120	120
Přírůstky	-	-
Úbytky	-	-
Přeúčtování	-	-
Zůstatek k 31.12.2022	120	120
Oprávký		
Zůstatek k 1.1.2022	0	0
Odpisy	-	-
Oprávký k úbytkům	-	-
Přeúčtování	-	-
Zůstatek k 31.12.2022	120	120
Zůstatková hodnota 1.1.2022	-	-
Zůstatková hodnota 31.12.2022	-	-

b) Dlouhodobý hmotný majetek

2023	Pozemky	Stavby	Stroje a zařízení	Nedok.dl. hmotný majetek	Posk. zálohy na dl. hmotný majetek	Celkem
Pořizovací cena						
Zůstatek k 1.1.2023	27 945	197 558	21 317	12 291	-	259 111
Přírůstky	-	-	-	150 437	108 859	259 296
Úbytky	-	-	-	-	-	-
Přeúčtování	-5	5	-	-	-	-
Zůst. k 31.12.2023	27 940	197 563	21 317	162 728	108 859	518 407
Oprávký						
Zůstatek k 1.1.2023	-	7 557	18 774	-	-	26 331
Odpisy	-	932	230	-	-	1 161
Oprávký k úbytkům	-	-	-	-	-	-
Přeúčtování	-	-	-	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2023	-	8 489	19 004	-	-	27 493
Opravné položky						
Zůstatek k 1.1.2023	-	-	-	-	-	-
Změna stavu opr. položek	-	-	-	-	-	-
Zůst. k 31.12.2023	-	-	-	-	-	-
Zůst. hodn. 1.1.2023	27 945	190 001	2 543	12 291	-	232 780
Zůst. hodn. 31.12.2023	27 940	189 074	2 313	162 728	108 859	490 914

Přírůstek u dlouhodobého majetku představuje rekonstrukci budovy „Nového Tuzexu“.

2022	Pozemky	Stavby	Stroje a zařízení	Nedok.dl. hmotný majetek	Posk. zálohy na dl. hmotný majetek	Celkem
Pořizovací cena						
Zůstatek k 1.1.2022	11 044	144 466	21 317	1 415	68 613	246 855
Přírůstky	16 901	53 092	-	10 876	-	80 869
Úbytky	-	-	-	-	-	-
Přeúčtování	-	-	-	-	-68 613	-68 613
Zůst. k 31.12.2022	27 945	197 558	21 317	12 291	-	259 111
Oprávký						
Zůstatek k 1.1.2022	-	6 646	18 516	-	-	25 162
Odpisy	-	911	258	-	-	1 169
Oprávký k úbytkům	-	-	-	-	-	-
Přeúčtování	-	-	-	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2022	-	7 557	18 774	-	-	26 331
Opravné položky						
Zůstatek k 1.1.2022	-	-	-	-	-	-
Změna stavu opr. položek	-	-	-	-	-	-
Zůst. k 31.12.2022	-	-	-	-	-	-
Zůst. hodn. 1.1.2022	11 044	137 820	2 801	1 415	68 613	221 693
Zůst. hodn. 31.12.2022	27 945	190 001	2 543	12 291	0	232 780

Společnost zakoupila budovu „Nový Tuzex“ a příslušné pozemky v obci Pisárky, Brno č. p. 491, zápis vlastnického práva do katastru byl proveden 25.4.2022. Na nemovitostech bylo zřízeno zástavní právo ve

prospěch společností UNILEASING a.s., Klatovy, která poskytla úvěr na koupi, také byla podána žádost o dotaci v rámci dotačních projektů čerpaných z dotační výzvy na „Služby infrastruktury“.

Úvěr od společnosti UNILEASING a.s. byl ve 3/2023 předčasně splacen.

Budova po zápisu do katastru byla zařazena na kartu majetku v pořizovací ceně, vzhledem k tomu, že není užívána a pronajímána, probíhá rekonstrukce, odpisy nebyly zahájeny. V současné době je budova ve fázi dokončovací prací a na podzim 2024 by měla proběhnout kolaudace.

Na účtu nedokončený dlouhodobý majetek se evidují položky, které souvisí s přestavbou a budou zařazeny na kartu majetku po kolaudaci.

Ve 12/2023 zřízeno na nemovitostech Pisárky zástavní právo ve prospěch České spořitelny, a.s.

Prodej nemovitostí v k.ú. Bohunice

Na základě kupní smlouvy ze dne 20.12.2022, kdy společnost Biology park Brno a.s. je prodávající a Masarykova univerzita kupující, byl sjednán prodej nemovitosti k.ú. Bohunice v hodnotě 347 000 tis Kč. První záloha 115 000 tis. Kč byla uhrazena v prosinci 2022 druhá záloha 170 000 tis. Kč byla uhrazena v roce 2023, splacení kupní ceny a předání nemovitosti proběhlo na jaře roku 2024.

Dotace na pořízení dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku

Dotace na pořízení dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku, snižují vstupní cenu nově kupovaného majetku. Investice hrazená dotací je evidována na podrozvaze.

Dotace v letech 2013- 2015

Společnost čerpala investiční dotaci v letech 2013-2015 z Operačního programu: „Podnikání a inovace (OPPI)“ č.j.38-12/5.1.PPO3-056/13/61200, který byl spolufinancován Evropským fondem pro regionální rozvoj a Ministerstvem obchodu a průmyslu. V roce 2015 bylo proplaceno fondem 231.383.552,67 Kč, jedná se o 60 % uznatelných nákladů. Konkrétní výše je uvedena níže u jednotlivých skupin majetku.

Dotace 2022 – 2024

V roce 2022 společnost zažádala o poskytnutí dotace na projekt „Rozšíření inovační infrastruktury Biology Park Brno a.s.“ ve výši 149.999 tis Kč. V roce 2023 změnovým rozhodnutím č. 1 byl navýšena dotace na 168.457 tis. Kč a dokončení projektu na říjen 2024.

Z dotačního titulu byla povinnost zpracovat a podat žádost o platbu, ta byla podána 29.2.2024. Žádost o platbu, stejně jako žádost o změnu, do dnešního dne ze strany MPO ČR nebyla vypořádána.

4. Pohledávky a závazky z obchodních vztahů

- a) Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů činí 2 574 tis. Kč, ze kterých 999 tis. Kč představují pohledávky po lhůtě splatnosti (splatnost 2022).
- b) Krátkodobé závazky z obchodních vztahů činí 952 tis. Kč, ze kterých 270 tis. Kč (2023) představují závazky po lhůtě splatnosti.

Společnost eviduje dlouhodobé závazky s dobou splatnosti delší než pět let v hodnotě 39 213 tis. Kč, jedná se o půjčku podřízenou úvěru od ČS a.s. splatnou 2054.

Všeobecně přijatým postupem společnosti je platit závazky ve lhůtě splatnosti.

5. Přijaté zálohy

- a) **Krátkodobé** přijaté zálohy činí 285 100 tis. Kč, z toho představují zaplacené zálohy na výběrové řízení IT 100 tis. Kč. Dále byla složena záloha 285.000 tis. Kč na budoucí prodej budovy v k.ú. Bohunice (viz. popis v odstavci „Dlouhodobý majetek“).
- b) **Dlouhodobé** přijaté zálohy činí 1 841 tis. Kč, tato částka jsou jistiny přijaté na základě uzavřených nájemních smluv.

6. Náklady příštích období

Náklady příštích období zahrnují zejména časové rozlišení nákladů na služby spojené s nájmem a pojištěním, činí 39 tis. Kč.

7. Závazky k úvěrovým institucím

2023 Tis. Kč	Splatnost	Splátkový kalendář (měsíčně)	Úrok. sazba	Zůstatek 31.12.2022	Zůstatek 31.12.2023	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v násl. letech
1M PRIBOR							
ČS 6081/23/LCD	12/2049	-	+1,8%	0	125 000	20 000	105 000
UNILEASING	11/2024	-	5,9 %	46 000	0	0	0
Celkem				155 711	125 000	20 000	105 000

Úvěr ČS je zajištěn následovně: blankosměnka, zástavní právo k nemovitostem v k.ú. Pisárky, vinkulace poj. plnění, zástavní právo k prostředkům na bank. účtech u ČS, zástavní právo ke splatným i budoucím pohledávkám z nájemného a zástavním právem k akciím představujícím 75% podílu na společnosti.

ČS - úvěr od společnosti Česká spořitelna a.s. na rekonstrukci nemovitostí v k.ú. Pisárky – úvěr byl čerpán v roce 12/2023. Úvěr je s pohyblivou úrokovou sazbou.

UNILEASING - úvěr od společnosti UNILEASING a.s. na pořízení podílu na nemovitostech v k.ú. Pisárky, předčasně splacen 3/2023. Byl zajištěn nemovitostmi.

8. Daň z příjmů

a) Splatná daň

Splatná daň z příjmů za rok 2023 1.006.430 Kč, byla uplatněná ztráta minulých let 2.009.324 Kč.

b) Odložená daň

	Pohledávky		Závazky		Rozdíl	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Dlouhodobý hmotný majetek	--	--	2 959	2 320	-2 959	-2320
Dlouhodobý nehmotný majetek	-	-	--	--	-	-
Dlouhodobý finanční majetek	--	-	--	--	--	--
Pohledávky	-	-	--	--	-	-
Zásoby	-	-	--	--	--	-
Rezervy	--	--	--	--	--	--
Daňové ztráty	--	382	--	--	-	382
Přecenění majetku a závazků účtované proti vlastnímu kapitálu	--	--	--	--	--	--
Ostatní dočasné rozdíly	-	-	-	-	-	-
Odložená daňová pohledávka/(závazek)	-	382	2 959	2 320	-2 959	-1 938

V souladu s účetními postupy uvedenými v bodě „Odložená daň“ je použita daňová sazba 21 %

9. Informace o transakcích se spřízněnými stranami

Masarykova univerzita, IČ: 00216224

Smlouva o pronájmu pozemků, dodavatel je akcionářem společnosti

Popis transakce	Částka transakce v tis. Kč
Pronájem pozemků	840
Záloha kupní ceny za odkup nemovitosti	170 000

TRIPLE SOLUTION s.r.o., IČ: 26943310

Smlouva o službách IT, dodání služeb mezi akcionářem společnosti jako dodavatelem služeb

Popis transakce	Částka transakce v tis. Kč
Služby IT	305

Investmanagement s.r.o., IČ: 60699841

Smlouva o zápůjčce, zapůjčitel je akcionářem společnosti

Popis transakce	Částka transakce v tis. Kč
Půjčka podřízená úvěru od ČS a.s.	39 213

Nejsou známy žádné skutečnosti, pro které by mohla být výše popsaného plnění a protiplnění hodnocena jako nestandardní. Tato plnění a protiplnění byla učiněna na základě běžných dohodnutých podmínek.

10. Závazky nevykázané v rozvaze

- Společnost uzavřela kupní smlouvu na prodej nemovitostí v k. ú. Bohunice a smlouvu na prodej movitých věcí, které jsou umístěny v budově. Část kupní ceny byla složena v roce 2022 a 2023, prodej byl uskutečněn v roce 2024.
- Společnost uzavřela smlouvu o smlouvě budoucí na odkup vlastních akcií od akcionáře Masarykova univerzita, prodej akcií byl schválen valnou hromadou dne 21.6.2021, odkup byl uskutečněn v roce 2024.

11. Významná následná událost

V roce 2024 byly dokončeny transakce popsané výše v bodě 10, tedy prodej nemovitostí v k. ú. Bohunice za 349.377 tis. Kč, vybavení budovy za 12.751 tis. Kč a odkup vlastních akcií za 34 895 tis. Kč.

Sestaveno dne: 16.5.2024

Mgr. Petr Kostík
Digitálně podepsal
Mgr. Petr Kostík
Datum: 2024.05.21
15:55:54 +02'00'

Mgr. Petr Kostík
předseda představenstva

Ing. Michal Burian
Digitálně podepsal
Ing. Michal Burian
Datum: 2024.05.21
15:56:10 +02'00'

Ing. Michal Burian, MBA
místopředseda představenstva

Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	544 656	27 807	516 849	256 444
B.	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	518 527	27 613	490 914	232 780
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek Součet I.1. až I.5.	4	120	120		
B.I.2.	Ocenitelná práva	6	120	120		
B.I.2.1.	Software	7	120	120		
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek Součet II.1. až II.5.	14	518 407	27 493	490 914	232 780
B.II.1.	Pozemky a stavby	15	225 503	8 489	217 014	217 946
B.II.1.1.	Pozemky	16	27 940		27 940	27 945
B.II.1.2.	Stavby	17	197 563	8 489	189 074	190 001
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	21 317	19 004	2 313	2 543
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek a nedokončený dl. hmotný majetek	24	271 587		271 587	12 291
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25	108 859		108 859	
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	162 728		162 728	12 291
C.	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	37	26 091	194	25 897	23 408
C.II.	Pohledávky Součet II.1. až II.3.	46	17 298	194	17 104	8 420
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47	13 498		13 498	1 154
C.II.1.5.	Pohledávky – ostatní	52	13 498		13 498	1 154
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	56	13 498		13 498	1 154
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	3 800	194	3 606	7 266
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	2 574	194	2 380	2 762
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	61	1 226		1 226	4 504
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	64	875		875	
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	351		351	702
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	66				3 802
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	8 793		8 793	14 988
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	93		93	89
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	8 700		8 700	14 899
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1. až D.3.	74	38		38	256
D.1.	Náklady příštích období	75	38		38	256

Označení	PASIVA	čís. řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	Součet A. až D. 78	516 849	256 444
A.	Vlastní kapitál	Součet A.I. až A.VI. 79	52 230	44 953
A.I.	Základní kapitál	Součet I.1. až I.3. 80	44 160	44 160
A.I.1.	Základní kapitál	81	44 160	44 160
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	Součet II.1. až II.2. 84	11 999	11 999
A.II.2.	Kapitálové fondy	86	11 999	11 999
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	87	11 999	11 999
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	Součet IV.1. až IV.2. 95	-11 206	-16 346
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	96	-11 206	-16 346
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	99	7 277	5 140
B. + C.	Cizí zdroje	Součet B. + C. 101	457 489	209 121
C.	Závazky	Součet C.I. až C.III. 107	457 489	209 121
C.I.	Dlouhodobé závazky	Součet I.1. až I.9. 108	169 296	89 694
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	112	125 000	46 000
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	113	1 841	31 840
C.I.8.	Odložený daňový závazek	118	2 996	1 938
C.I.9.	Závazky – ostatní	119	39 459	9 916
C.I.9.3.	Jiné závazky	122	39 459	9 916
C.II.	Krátkodobé závazky	Součet II.1. až II.8. 123	288 193	119 427
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	128	285 100	115 179
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	129	952	2 553
C.II.8.	Závazky ostatní	133	2 141	1 695
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	136	221	185
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	137	118	95
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	138	1 030	352
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	139	772	1 063
D.	Časové rozlišení pasiv	Součet D.1. až D.2. 141	7 130	2 370
D.1.	Výdaje příštích období	142	4 689	
D.2.	Výnosy příštích období	143	2 441	2 370



Sestaveno dne: 16.05.2024		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
		Mgr. Petr Kostík	Ing. Michal Burian
		Digitálně podepsal Mgr. Petr Kostík Datum: 2024.05.21 15:56:34 +02'00'	Digitálně podepsal Ing. Michal Burian Datum: 2024.05.21 15:57:08 +02'00'
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání PRONÁJEM A SPRÁVA VLASTNÍCH NEBO PRONAJATÝCH	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 **31.12.2023**
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2023		41602706

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Biology Park Brno a.s.

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

Studentská 812/6
BRNO
62500

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	24 347	32 405
A.	Výkonová spotřeba Součet A.1. až A.3.	3	9 537	18 133
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	5 130	13 079
A. 3.	Služby	6	4 407	5 054
D.	Osobní náklady Součet D.1. až D.2.	9	4 057	3 557
D. 1.	Mzdové náklady	10	2 979	2 618
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	1 078	939
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	988	862
D. 2.2.	Ostatní náklady	13	90	77
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti Součet E.1. až E.3.	14	1 356	1 169
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	1 162	1 169
E. 1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16	1 162	1 169
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	194	
III.	Ostatní provozní výnosy Součet III.1. až III.3.	20	2	256
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	2	256
F.	Ostatní provozní náklady Součet F.1. až F.5.	24	537	1 760
F. 3.	Daně a poplatky	27	89	62
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	448	1 698
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	8 862	8 042
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy Součet VI.1. až VI.2.	39	991	32
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	991	32
J.	Nákladové úroky a podobné náklady Součet J.1. až J.2.	43	308	3 255
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	308	3 255
K.	Ostatní finanční náklady	47	204	187
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	479	-3 410
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) * (ř. 30) + * (ř. 48)	49	9 341	4 632
L.	Daň z příjmů Součet L.1. až L.2.	50	2 064	-508
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51	1 006	
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	1 058	-508
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ** (ř. 49) - L.	53	7 277	5 140
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** (ř. 53) - M.	55	7 277	5 140
*	Čistý obrát za účetní období I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	25 340	32 693



Sestaveno dne: 16.05.2024		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
		Mgr. Petr Kostík Digitálně podepsal Mgr. Petr Kostík Datum: 2024.05.21 15:57:36 +02'00'	Ing. Michal Burian Digitálně podepsal Ing. Michal Burian Datum: 2024.05.21 15:57:52 +02'00'
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání PRONÁJEM A SPRÁVA VLASTNÍCH NEBO PRONAJATÝCH	Pozn.:	

Číslo účtu	Název účtu	Počáteční stav	Obraty za období MD	Obraty za období D	Obraty rozdíl	Koncový stav
Aktiva						
760	dl. majetek poř. z dotace	231 383 552,67	0,00	0,00	0,00	231 383 552,67
Aktiva celkem		231 383 552,67	0,00	0,00	0,00	231 383 552,67

Pasiva						
799	přijatá dotace na dl. majetek	231 383 552,67	0,00	0,00	0,00	231 383 552,67
Pasiva celkem		231 383 552,67	0,00	0,00	0,00	231 383 552,67

Tisk vybraných záznamů: Datum >= 01.01.2023, Datum <= 31.12.2023

Hospodaření společnosti v roce 2023 skončilo ziskem

Výsledek hospodaření vykázaný k 31.12.2023 za účetní období 2023 v podobě zisku

7.276.951,13 Kč.

Prostřednictvím návrhu představenstva a se souhlasným stanoviskem dozorčí rady je valné hromadě akcionářů společnosti navrhováno následující řešení:

převedení zisku 2023, tj. 7.276.951,13 Kč na účet nerozdělený zisk minulých let.

V Brně dne 21. 5. 2024

Mgr.
Petr
Kostík

Digitálně
podepsal Mgr.
Petr Kostík
Datum:
2024.05.21
15:58:24 +02'00'

.....
Mgr. Petr Kostík
předseda představenstva

Ing.
Michal
Burian

Digitálně
podepsal Ing.
Michal Burian
Datum:
2024.05.21
15:58:38 +02'00'

.....
Ing. Michal Burian, MBA
člen představenstva

Návrh představenstva na auditora pro společnost Biology Park Brno a.s.

Představenstvo navrhuje valné hromadě schválit auditora společnosti pro rok 2024,
a to pana Ing. Petra Turečka, č. oprávnění KAČR 1830, sídlo Brno, Chládkova 2, 616 00.

V Brně dne 21. 5. 2024

Mgr.
Petr
Kostík

Digitálně
podepsal Mgr.
Petr Kostík
Datum:
2024.05.21
15:58:57 +02'00'

Mgr. Petr Kostík
předseda představenstva

Ing.
Michal
Burian

Digitálně
podepsal Ing.
Michal Burian
Datum:
2024.05.21
16:00:12 +02'00'

Ing. Michal Burian, MBA
člen představenstva

Zpráva nezávislého auditora

určená akcionářům a statutárnímu orgánu společnosti

Biology Park Brno a.s.

Výrok auditora

Provedl jsem audit přiložené řádné účetní závěrky společnosti **Biology Park Brno a.s.**, IČ: 41602706, sídlem Brno, Studentská 812/6, PSČ 625 00 (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2023, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2023 a přílohy k této účetní závěrce, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti Biology Park Brno a.s. jsou uvedeny v bodě 1. přílohy této účetní závěrky.

Podle mého názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Biology Park Brno a.s. k 31.12.2023 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2023 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsem provedl 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. Moje 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 jsem na účetní jednotce nezávislý a splnil jsem i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domnívám se, že důkazní informace, které jsem shromáždil, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňuji na body 3. přílohy účetní závěrky odstavec Prodej nemovitostí v k.ú. Bohunice, resp. body 10. a 11. popisující prodej nemovitostí - budovy a pozemků Biology Park Brno a odkup vlastních akcií společnosti. Můj výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Můj výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí mých povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzuji, 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 způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážu posoudit, uvádím, 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 jsem povinen uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsem dospěl při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsem v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistil.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo 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 (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Mým cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující můj 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 mojí povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je mojí 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, abych na jejich základě mohl vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalím 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, abych mohl navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abych mohl 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 dojdou k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je mou povinností upozornit v mojí zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Moje závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsem získal do data mé 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.

Mou povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsem v jeho průběhu učinil, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Brně dne 22. května 2024



.....
Ing. Petr Tureček
auditor č. oprávnění 1830
Brno, Chládkova 2, PSČ 616 00