

# ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

**pro akcionáře  
společnosti Maximus Resort, a.s.**

**Sídlo: Hrázní 327/4a**

**IČ 269 65 437**

**o auditu účetní závěrky  
k 31. prosinci 2021**

## ***Výrok auditora***

Provedli jsme audit příložené účetní závěrky společnosti **Maximus Resort, a.s.** (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2021, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2021 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Maximus Resort, a.s. k 31. 12. 2021 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2021 v souladu s českými účetními předpisy.

## ***Základ pro výrok***

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

## ***Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě***

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich 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 s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky 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 provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (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 obdržovaných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili

### ***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***

Naším 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 vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti 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 nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu 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.

**Jméno a sídlo auditora:**

BETA Audit spol. s r.o.  
se sídlem Brno, Palackého třída 159  
evidenční číslo auditorské společnosti 222

Auditor:  
Ing. Jiří Gawel  
statutární auditor odpovědný za audit,  
na jehož základě byla zpracována tato  
zpráva nezávislého auditora  
evidenční číslo statutárního auditora 1457



Datum vypracování zprávy: 8. 6. 2022

Přílohy: auditovaná rozvaha  
auditovaný výkaz zisku a ztráty  
auditovaná příloha k účetní závěrce  
výroční zpráva  
zpráva o vztazích



# **Výroční zpráva za rok 2021**

**Maximus Resort, a.s.**

**Obsah:**

I.	Základní identifikační údaje účetní jednotky .....	str. 3
II.	Účetní závěrka za účetní období .....	str. 3
III.	Příloha k účetní závěrce v plném rozsahu .....	str. 3
IV.	Údaje o důležitých skutečnostech, které poskytují informace o podmínkách či situacích, které nastaly až po konci rozvahového dne .....	str. 4
V.	Výklad o minulém a předpokládaném vývoji činnosti účetní jednotky .....	str. 4
VI.	Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje .....	str. 4
VII.	Informace o tom, zda účetní jednotka má organizační složku v zahraničí .....	str. 4
VIII.	Informace o aktivitách v oblasti životního prostředí a pracovně právních vztahů .....	str. 4
IX.	Informace o pořízování vlastních akcií, zatímních listů, obchodních podílů a akcií, zatímních listů, obchodních podílů ovládající osoby .....	str. 4
X.	Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za rok 2021.....	str. 4
XI.	Srovnání ekonomických parametrů za roky 2019, 2020, 2021 - Zveřejňované údaje z rozvahy a výkazu zisků a ztrát .....	str. 5-6

### **I. Základní identifikační údaje účetní jednotky**

**Název společnosti:** Maximus Resort, a.s.

Sídlo: Hrázní 327/4a, 635 00 Brno

IČ: 269 65 437

DIČ: CZ269 65 437

Den zápisu společnosti do obchodního rejstříku: 18. 4. 2005

Datum trvání společnosti: na dobu neurčitou.

Společnost je zapsána do obchodního rejstříku, vedeného Krajským soudem v Brně oddíl B, vložka 4332.

#### **Základní kapitál:**

Základní kapitál společnosti je 2,000.000,- Kč (Slovy: dvě miliony korun českých)

#### **Akcie:**

20 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000,-Kč.

#### **Statutární orgán:**

##### Představenstvo:

Ing.arch. Radoslav Kobza, dat.nar. 24.prosince 1964, bytem Rybnická 487/51a, Nový Lískovec, 634 00 Brno

##### Dozorčí rada:

Ing. Michal Kotuč, dat. nar. 2. října 1967, bytem Tišnovská 111, PSČ 613 00 Brno

#### **Charakteristika činnosti:**

##### Předmět podnikání:

- hostinská činnost
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- silniční motorová doprava – osobní
- prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin
- směnárenská činnost

#### **Provozovny společnosti Maximus Resort, a.s.:**

- provozovna: Hrázní 327/4a, PSČ 635 00 Brno
- provozovna: Kníničky ev. č. 956, PSČ 635 00 Brno
- provozovna: Hotel SEN, Malostranská 344, 251 66, Senohraby

### **II. Účetní závěrka za účetní období**

Součást zprávy auditora.

### **III. Příloha k účetní závěrce v plném rozsahu**

Součást zprávy auditora.

**IV. Údaje o důležitých skutečnostech, které poskytují informace o podmínkách či situacích, které nastaly až po konci rozvahového dne**

K žádným významným skutečnostem, které by měly vliv na zobrazení stavu společnosti v účetní závěrce, nedošlo.

**V. Výklad o minulém a předpokládaném vývoji činnosti účetní jednotky**

Společnost Maximus Resort, a.s. se převážně věnuje hotelnictví. Jedná se služby v oblasti ubytování, zážitkové gastronomie a volnočasových aktivit, jako bowling nebo wellness centrum se saunovým světem. V neposlední řadě pak nabízí dokonalé zázemí pro kongresy, semináře, konference, firemní školení, svatby, eventy a další akce. Dále nabízí ojedinělé Wellness & Spa Infnit Maximus.

V dalších letech bude společnost pokračovat ve své dosavadní činnosti, včetně zajištění bezproblémového chodu poskytovaných služeb.

Rok 2021 byl bohužel opět významně ovlivněn pandemií onemocnění COVID – 19. Vlivem opatření s pandemií vzniklých se hotel ocitl na velice nízkých číslech obsazenosti. Jedna z hlavních činností hotelu – kongresová turistika – byla v podstatě paralyzována a až na malé výjimky se hotel ocitl bez jakýchkoliv příjmů z této činnosti. Fakticky byl hotel v provozu cca 5 – 6 měsíců z roku.

Pandemie zasáhla celý svět a více či méně se projevila ve všech činnostech hotelu, zahraniční turistikou počínaje, absencí kongresů konče. Uzávěry hotelového provozu se negativně projevily i na personální stránce, kdy si část z provozního personálu našla jiného zaměstnání, pryč ze senzitivního prostředí, jak bývá často náš hotelový business označován.

To, že se tato skutečnost projeví negativně do účetnictví a účetní závěrky za rok 2021 je více než jasné a již nyní před polovinou kalendářního roku můžeme téměř s jistotou říci, že částečně poznamená i rok 2022 byť již v ne takové míře.

Vedení společnosti zvážilo všechny dopady pandemie COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že dojde k narušení současných či budoucích peněžních toků s dopadem na likviditu a finanční situaci účetní jednotky.

I přes tyto skutečnosti byla účetní závěrka k 31. 12. 2021 zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

**VI. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje**

Společnost nemá aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

**VII. Informace o tom, zda účetní jednotka má organizační složku v zahraničí**

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

**VIII. Informace o aktivitách v oblasti životního prostředí a pracovně právních vztahů**

V roce 2021 nedošlo k žádným podstatným změnám v oblasti pracovně právních vztahů.

**IX. Informace o pořizování vlastních akcií, zatímních listů, obchodních podílů a akcií, zatímních listů, obchodních podílů ovládací osoby**

Společnost Maximus Resort, a.s. vydala 20 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000,-Kč, které vlastní jediná ovládací osoba. Společnost nevlastní žádné vlastní akcie.

**X. Zpráva o vztazích mezi ovládací a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládací osobou za rok 2021.**

Viz příloha.



**XI. Srovnání ekonomických parametrů za roky 2019, 2020, 2021 - Zveřejňované údaje z rozvahy a výkazu zisků a ztrát**

Rozvaha v tis. Kč	r. 2019	r. 2020	r. 2021
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>392 454</b>	<b>423 268</b>	<b>482 663</b>
A) Pohledávky za upsaný vlastní kapitál	0	0	0
B) Dlouhodobý majetek	368 869	397 212	460 235
1. Dlouhodobý nehmotný majetek	182	101	27
- nedokončený dlouhodobý majetek	0	0	0
2. dlouhodobý hmotný majetek	368 687	397 111	460 208
- pozemky	29 887	37 809	48 433
- stavby	306 129	312 737	356 042
- samostatné movité věci a soubory movitých věcí	15 256	14 366	13 099
- nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	17 415	32 199	91 067
3. dlouhodobý finanční majetek	0	0	0
C) Oběžná aktiva	23 298	25 881	22 024
1. zásoby	1 764	1 484	2 082
- nedokončená výroba a polotovary	1 669	1 392	1 973
- zboží	95	92	109
2. dlouhodobé pohledávky	0	0	0
3. krátkodobé pohledávky	15 178	15 231	12 189
- pohledávky z obchodního styku	11 647	5 151	8 772
- stát - daňové pohledávky	1 406	1 634	849
- krátkodobé poskytnuté zálohy	864	138	2 467
- dohadné účty	1 204	2 863	40
- jiné pohledávky	57	5 445	61
4. krátkodobý finanční majetek	6 356	9 166	7 753
- peníze	717	1 250	1 291
- účty v bankách	5 639	7 916	6 462
D) Časové rozlišení	287	175	404
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>392 454</b>	<b>423 268</b>	<b>482 663</b>
A) Vlastní kapitál	84 696	78 494	77 681
1. základní kapitál	2 000	2 000	2 000
- základní kapitál	2 000	2 000	2 000
2. kapitálové fondy	49 510	49 510	49 510
3. rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	120	120	120
4. výsledek hospodaření minulých let	30 211	33 065	26 864
- nerozdělený zisk minulých let	30 211	33 065	26 864
- neuhrazená ztráta minulých let	0	0	0
5. výsledek hospodaření běžného účetního období	2 855	-6 201	-813
B) Cizí zdroje	302 826	341 043	398 757
1. rezervy	0	0	0
2. dlouhodobé závazky	251 113	280 934	302 153
- závazky z obchodních vztahů	3 507	9 060	16 779
- závazky – ovládací a řídicí osoba	146 447	161 268	197 240
- odložený daňový závazek	0	0	0
- jiné závazky	0	0	15 314
3. krátkodobé závazky	51 713	60 109	96 604
- závazky z obchodního styku	10 333	26 245	53 324
- závazky – ovládací a řídicí osoba	0	0	0
- závazky k zaměstnancům	2 963	2 274	3 100
- závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	1 487	1 295	1 488
- stát - daňové závazky a dotace	1 799	-2 417	155
- krátkodobé přijaté zálohy	35 000	32 265	32 279
- jiné závazky	60	69	64
4. bankovní úvěry a výpomoci	101 159	110 606	88 134

C) Ostatní pasiva - přechodné účty pasivní	4 932	3 731	6 225
- výdaje příštích období	3 730	2 249	4 671
- výnosy příštích období	1 202	1 482	1 554

## Výkaz zisků a ztrát v tis. Kč

r.2019

r. 2020

r. 2021

Tržby za prodej zboží	344	241	354
Náklady vynaložené na prodané zboží	470	271	377
Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	158 643	119 526	144 079
Aktivace	-175	-50	-251
Výkonná spotřeba	97 232	84 311	98 566
Spotřeba materiálu a energie	40 840	28 738	33 623
Služby	55 922	55 302	64 566
Osobní náklady	49 804	41 817	51 784
Mzdové náklady	38 030	31 864	39 046
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění a ostatní	11 774	9 953	12 738
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	11 760	9 836	12 509
Ostatní náklady	14	117	229
Úpravy hodnot v provozní oblasti	13 607	12 935	11 797
Úpravy hodnot nehmotného a hmotného majetku - trvalé	13 607	12 799	11 894
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	54	745	422
Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	31	740	567
Úpravy hodnot pohledávek	0	136	-97
Ostatní provozní výnosy	15 806	25 284	30 559
Daně a poplatky	188	154	152
Jiné provozní náklady	749	811	1 497
Jiné provozní výnosy	15 752	24 539	30 137
Ostatní provozní náklady	968	1 705	2 216
Provozní výsledek hospodaření	13 357	4 333	10 880
Ostatní výnosy z podílů			
Náklady vynaložené na prodané podíly			
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku			
Výnosy z krátkodobého finančního majetku			
Náklady z finančního majetku			
Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů			
Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů			
Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti			
Výnosové úroky			
Nákladové úroky	9 315	9 791	10 606
Ostatní finanční výnosy	19	83	217
Ostatní finanční náklady	999	825	1 012
Finanční výsledek hospodaření	-10 295	-10 533	-11 401
Daň z příjmů za běžnou činnost	207	1	292
- splatná	207	1	292
- odložená			
Výsledek hospodaření za účetní období	2 855	-6 201	-813
Výsledek hospodaření před zdaněním	3 062	-6 200	-521
Čistý obrát za účetní období	174 812	145 134	175 209

V Brně dne 13.05.2022



Ing. arch. Radoslav Kobza  
předseda představenstva

**Příloha:**

- Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za rok 2021.
- Zpráva nezávislého auditora včetně účetní závěrky za rok 2021.



**Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za rok 2021**

Společnost Maximus Resort, a.s., IČ: 269 65 437, se sídlem Brno, Hrázní 327/4a, PSČ 635 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 4332, je součástí podnikatelského seskupení, ve kterém existují následující vztahy mezi ovládanou a ovládající osobou.

Tato zpráva o vztazích mezi níže uvedenými osobami byla vypracována za účetní období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021.

**1. Představenstvo společnosti po vyhodnocení všech skutečností rozhodných pro objektivní zjištění a zpracování všech informací o vztazích uvnitř podnikatelského seskupení nezbytných pro tuto zprávu konstatovalo:**

- existenci jednotlivých subjektů podnikatelského uskupení v následujícím právním postavení takto:

**Ovládající osoba:**

**Ing. arch. Radoslav Kobza**, narozen 24. 12. 1964, bytem Rybnická 51a, 634 00 Brno = 100 %.

**Ovládaná osoba:**

Společnost: **Maximus Resort, a.s.**

se sídlem na adrese: Brno, Hrázní 327/4a, PSČ 635 00

IČ: 269 65 437

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 4332

jednající Ing. arch. Radoslav Kobza, předseda představenstva

**Seznam známých propojených osob (dále jen „koncern“) ovládaných Ing. arch. Radoslavem Kobzou za období od 01. 01. 2021 do 31. 12. 2021:**

Obchodní firma osoby	Identifikační číslo	Období, ve kterém byla osoba součástí koncernu		
		Od		Do
CONSTRA, s.r.o.	269 80 509	01. 01. 2021	-	31. 12. 2021
NESA, s.r.o.	499 68 718	01. 01. 2021	-	31. 12. 2021
AD Economy, s.r.o.	282 61 356	01. 01. 2021	-	31. 12. 2021
Maximus Resort, a.s.	269 65 437	01. 01. 2021	-	31. 12. 2021
Win plus, a.s.	262 34 351	01. 01. 2021	-	31. 12. 2021
INVIN s.r.o.	292 11 751	01. 01. 2021	-	31. 12. 2021
AvrioReal, s.r.o.	292 37 513	01. 01. 2021	-	31. 12. 2021
Arch.Design, s.r.o.	257 64 314	01. 01. 2021	-	31. 12. 2021
Arch.Design project, a.s.	276 82 757	01. 01. 2021	-	31. 12. 2021
AD Hotels, s.r.o.	293 93 671	01. 01. 2021	-	31. 12. 2021
Relycon, s.r.o.	27919676	01. 01. 2021	-	31. 12. 2021
Resort Senohraby, a.s.	27758168	01. 01. 2021	-	31. 12. 2021
Wellness Brno Východ, s.r.o.	01973223	01. 01. 2021	-	31. 12. 2021
WHITE and RED, a.s.	26918234	01. 01. 2021	-	31. 12. 2021
GR Rybnická, s.r.o.	11736551	12. 04. 2021	-	31. 12. 2021
Build and live, s.r.o.	07250428	19. 03. 2021	-	31. 12. 2021

**2. Smlouvy uzavřené společností Maximus Resort, a.s. (ovládaná) s Ing. arch. Radoslavem Kobzou (ovládající) v období od 01. 01. 2020 - 31. 12. 2020:**

Název smlouvy	Datum uzavření smlouvy	Obchodní firma smluvní strany
-	-	-

K újmě ovládané osoby nedošlo; smlouva o újmě nebyla uzavřena.

**3. Smlouvy uzavřené společností Maximus Resort, a.s. (ovládaná) a společnostmi v rámci koncernu v období od 01. 01. 2021 - 31. 12. 2021:**

Název smlouvy	Datum uzavření smlouvy	Obchodní firma smluvní strany
Smlouva o poskytování odborné pomoci - dodatek	01. 01. 2021	AD Economy, s.r.o.
Smlouva o úvěru - dodatek	10. 02. 2021	Arch.Design, s.r.o.

Společnost Maximus Resort, a.s. obchodovala v rámci běžných obchodních vztahů s vybranými společnostmi v koncernu.

Újma z těchto obchodních vztahů společností Maximus Resort, a.s. nevznikla.

**4. Prohlášení představenstva společnosti Maximus Resort, a.s.**

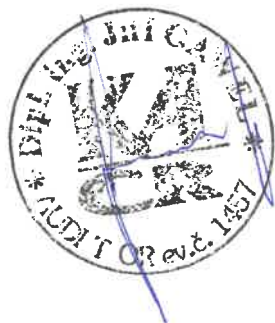
Společnost Maximus Resort, a.s. nečinila jiné právní úkony, nepřijala žádná ostatní opatření nečinila jiné právní úkony, nepřijala žádná ostatní opatření v zájmu nebo na popud společnosti ve vztahu k jí známé ovládající osobě, či osobám propojeným.

Schváleno představenstvem dne 31. 03. 2022.

Podpisy členů statutárního orgánu ovládané osoby společnosti Maximus Resort, a.s.

Předseda představenstva:

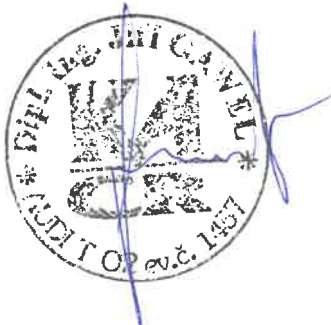
.....  
Ing. arch. Radoslav Kobza



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

## Rozvaha v plném rozsahu

ke dni ..... **31.12.2021** .....  
(v celých tisících Kč)



IČO
<b>26965437</b>

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky  
**Maximus Resort, a.s.**

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

**Hrázní 327/4a**

**Brno**

**63500**

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	001	<b>585 603</b>	<b>-102 940</b>	<b>482 663</b>	<b>423 268</b>
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek	003	<b>563 136</b>	<b>-102 901</b>	<b>460 235</b>	<b>397 212</b>
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	<b>589</b>	<b>-562</b>	<b>27</b>	<b>101</b>
B.I.1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	005				
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	<b>589</b>	<b>-562</b>	<b>27</b>	<b>101</b>
B.I.2.1.	Software	007	<b>589</b>	<b>-562</b>	<b>27</b>	<b>101</b>
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008				
B.I.3.	Goodwill	009				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010				
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený	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	<b>562 547</b>	<b>-102 339</b>	<b>460 208</b>	<b>397 111</b>
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	<b>417 173</b>	<b>-61 131</b>	<b>356 042</b>	<b>350 546</b>
B.II.1.1.	Pozemky	016	<b>48 433</b>		<b>48 433</b>	<b>37 809</b>
B.II.1.2.	Stavby	017	<b>368 740</b>	<b>-61 131</b>	<b>307 609</b>	<b>312 737</b>
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	<b>54 307</b>	<b>-41 208</b>	<b>13 099</b>	<b>14 366</b>
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020				
B.II.4.1.	Pěstitelské 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 nedokončený dl	024	<b>91 067</b>		<b>91 067</b>	<b>32 199</b>
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	<b>91 067</b>		<b>91 067</b>	<b>32 199</b>
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027				
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				
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036				



Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva	037	<b>22 063</b>	<b>-39</b>	<b>22 024</b>	<b>25 881</b>
C.I.	Zásoby	038	<b>2 082</b>		<b>2 082</b>	<b>1 484</b>
C.I.1.	Materiál	039	<b>1 973</b>		<b>1 973</b>	<b>1 392</b>
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040				
C.I.3.	Výrobky a zboží	041	<b>109</b>		<b>109</b>	<b>92</b>
C.I.3.1.	Výrobky	042				
C.I.3.2.	Zboží	043	<b>109</b>		<b>109</b>	<b>92</b>
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C.II.	Pohledávky	046	<b>12 228</b>	<b>-39</b>	<b>12 189</b>	<b>15 231</b>
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047				
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				
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společnosti	053				
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	055				
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	056				
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	<b>12 228</b>	<b>-39</b>	<b>12 189</b>	<b>15 231</b>
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	<b>8 811</b>	<b>-39</b>	<b>8 772</b>	<b>5 151</b>
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	<b>3 417</b>		<b>3 417</b>	<b>10 080</b>
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společnosti	062				
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064	<b>849</b>		<b>849</b>	<b>1 634</b>
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	<b>2 467</b>		<b>2 467</b>	<b>138</b>
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066	<b>40</b>		<b>40</b>	<b>2 863</b>
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	<b>61</b>		<b>61</b>	<b>5 445</b>
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	068				
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	069				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	070				
C.IV.	Peněžní prostředky	071	<b>7 753</b>		<b>7 753</b>	<b>9 166</b>
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	<b>1 291</b>		<b>1 291</b>	<b>1 250</b>
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	073	<b>6 462</b>		<b>6 462</b>	<b>7 916</b>
D.	Časové rozlišení aktiv	074	<b>404</b>		<b>404</b>	<b>175</b>
D.1.	Náklady příštích období	075	<b>224</b>		<b>224</b>	<b>154</b>
D.2.	Komplexní náklady příštích období	076				
D.3.	Příjmy příštích období	077	<b>180</b>		<b>180</b>	<b>21</b>

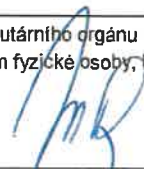




Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM	078	482 663	423 268
A.	Vlastní kapitál	079	77 681	78 494
A.I.	Základní kapitál	080	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	081	2 000	2 000
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	082		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	083		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	084	49 510	49 510
A.II.1.	Ážio	085		
A.II.2.	Kapitálové fondy	086	49 510	49 510
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	087	49 510	49 510
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	088		
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	089		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	090		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	091		
A.III.	Fondy ze zisku	092	120	120
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	093	120	120
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	094		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	095	26 864	33 065
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	096	26 864	33 065
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	097		
A.IV.3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	098		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	099	-813	-6 201
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	100		
B.+C.	Cizí zdroje	101	398 757	341 043
B.	Rezervy	102		
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	103		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	104		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	105		
B.4.	Ostatní rezervy	106		
C.	Závazky	107	398 757	341 043
C.I.	Dlouhodobé závazky	108	302 153	280 993
C.I.1.	Vydané dluhopisy	109		
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	110		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	111		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	112	88 134	110 606
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	113		
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	114	16 779	9 119
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	115		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	116		
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	117		

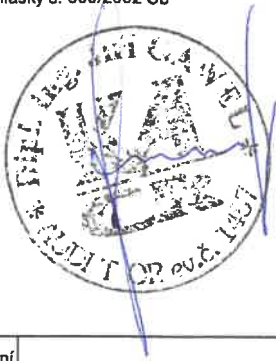


Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
C.I.8.	Odložený daňový závazek	118		
C.I.9.	Závazky - ostatní	119	<b>197 240</b>	<b>161 268</b>
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	120	<b>181 926</b>	<b>161 268</b>
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	121		
C.I.9.3.	Jiné závazky	122	<b>15 314</b>	
C.II.	Krátkodobé závazky	123	<b>96 604</b>	<b>60 050</b>
C.II.1.	Vydané dluhopisy	124		
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	125		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	126		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	127	<b>6 014</b>	
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	128	<b>32 279</b>	<b>32 265</b>
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	129	<b>53 324</b>	<b>26 186</b>
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	130		
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	131		
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	132		
C.II.8.	Závazky ostatní	133	<b>4 987</b>	<b>1 599</b>
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	134		
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	135		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	136	<b>3 100</b>	<b>2 274</b>
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	137	<b>1 488</b>	<b>1 295</b>
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	138	<b>155</b>	<b>-2 417</b>
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	139	<b>180</b>	<b>378</b>
C.II.8.7.	Jiné závazky	140	<b>64</b>	<b>69</b>
D.	Časové rozlišení pasiv	141	<b>6 225</b>	<b>3 731</b>
D.1.	Výdaje příštích období	142	<b>4 671</b>	<b>2 249</b>
D.2.	Výnosy příštích období	143	<b>1 554</b>	<b>1 482</b>

Sestaveno dne:  11.5.2022	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou  
Právní forma účetní jednotky akciová společnost	Předmět podnikání hotelové služby



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



## Výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu

ke dni ..... **31.12.2021** .....  
(v celých tisících Kč)

IČ
<b>26965437</b>

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky  
**Maximus Resort, a.s.**

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

**Hrázní 327/4a**

**Brno**

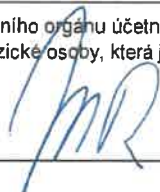
**63500**

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	<b>144 079</b>	<b>119 526</b>
II.	Tržby za prodej zboží	02	<b>354</b>	<b>241</b>
A.	Výkonová spotřeba	03	<b>98 566</b>	<b>84 311</b>
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	<b>377</b>	<b>271</b>
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	05	<b>33 623</b>	<b>28 738</b>
A.3.	Služby	06	<b>64 566</b>	<b>55 302</b>
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07		
C.	Aktivace (-)	08	<b>-251</b>	<b>-50</b>
D.	Osobní náklady	09	<b>51 784</b>	<b>41 817</b>
D.1.	Mzdové náklady	10	<b>39 046</b>	<b>31 864</b>
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	<b>12 738</b>	<b>9 953</b>
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	<b>12 509</b>	<b>9 836</b>
D.2.2.	Ostatní náklady	13	<b>229</b>	<b>117</b>
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	<b>11 797</b>	<b>12 935</b>
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	<b>11 894</b>	<b>12 799</b>
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	<b>11 894</b>	<b>12 799</b>
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17		
E.2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	<b>-97</b>	<b>136</b>
III.	Ostatní provozní výnosy	20	<b>30 559</b>	<b>25 284</b>
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	<b>422</b>	<b>745</b>
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	<b>30 137</b>	<b>24 539</b>
F.	Ostatní provozní náklady	24	<b>2 216</b>	<b>1 705</b>
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	<b>567</b>	<b>740</b>
F.2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	26		
F.3.	Daně a poplatky	27	<b>152</b>	<b>154</b>
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
F.5.	Jiné provozní náklady	29	<b>1 497</b>	<b>811</b>
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	<b>10 880</b>	<b>4 333</b>

Označení a	T E X T 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		
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39		
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40		
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41		
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	<b>10 606</b>	<b>9 791</b>
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	<b>6 657</b>	<b>6 321</b>
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	<b>3 949</b>	<b>3 470</b>
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	<b>217</b>	<b>83</b>
K.	Ostatní finanční náklady	47	<b>1 012</b>	<b>825</b>
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	<b>-11 401</b>	<b>-10 533</b>
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	<b>-521</b>	<b>-6 200</b>
L.	Daň z příjmů	50	<b>292</b>	<b>1</b>
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	<b>292</b>	<b>1</b>
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	<b>-813</b>	<b>-6 201</b>
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	<b>-813</b>	<b>-6 201</b>
*	Čistý obrát za účetní období	56	<b>175 209</b>	<b>145 134</b>

Pozn:



Sestaveno dne:  11.5.2022	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou  
Právní forma účetní jednotky akciová společnost	Předmět podnikání hotelové služby

**Účetní jednotka \_\_Maximus Resort, a.s.**

**Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2021**



## OBSAH

1. POPIS SPOLEČNOSTI .....	3
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....	3
3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY .....	3
a) Dlouhodobý nehmotný majetek .....	4
b) Dlouhodobý hmotný majetek .....	4
c) Finanční majetek .....	4
d) Peněžní prostředky .....	5
e) Zásoby .....	5
f) Pohledávky .....	5
g) Deriváty .....	5
h) Vlastní kapitál .....	5
i) Cizí zdroje .....	5
j) Leasing .....	6
k) Devizové operace .....	6
l) Použití odhadů .....	6
m) Účtování výnosů a nákladů .....	6
n) Daň z příjmů .....	6
o) Dotace / Investiční pobídky .....	6
p) Emisní povolenky .....	7
q) Následné události .....	7
r) Vzájemná zúčtování .....	7
s) Změny účetních metod .....	7
t) Odchylka od účetních metod .....	7
u) Oprava chyb minulých let .....	7
a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč) .....	8
b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč) .....	8
c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč) .....	9
4. ZÁSoby .....	10
5. POHLEDÁVKY .....	10
6. OPRAVNÉ POLOŽKY .....	10
7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK A PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY .....	10
8. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV .....	10
9. VLASTNÍ KAPITÁL .....	11
10. REZERVY .....	12
11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY .....	12
12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY .....	13
13. ZÁVAZKY K ÚVĚROVÝM INSTITUCÍM .....	13
14. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV .....	14

15. DERIVÁTY .....	14
16. DAŇ Z PŘÍJMU .....	14
17. LEASING .....	14
18. POLOŽKY NEUVEDENÉ V ROZVAZE .....	15
19. VÝNOSY .....	15
20. VÝZNAMNÉ POLOŽKY Z VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY .....	16
21. VZÁJEMNÁ ZÚČTOVÁNÍ .....	17
22. SOUHRNNÁ VYKÁZANÍ TYPŮ ÚČETNÍCH PŘÍPADŮ .....	17
23. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI .....	17
24. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI .....	17
25. PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (VIZ PŘÍLOHA 1) .....	17
26. PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU (VIZ PŘÍLOHA 2) .....	18
Příloha č. 1: PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH .....	19
Příloha č. 2: PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU .....	20



## 1. POPIS SPOLEČNOSTI

Maximus Resort, a.s. („společnost“) je akciová společnost, která sídlí Hrázní 327/4a Kníničky, 635 00 Brno, Česká republika, identifikační číslo 26965437. Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně oddíl B, vložka 4332.

Hlavním předmětem její činnosti je:

- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona – dle Výpisu z živnostenského rejstříku č.j. 583/2007/OŽU &29808/2009/Erm ze dne 1.6.2009 vznik, oprávnění ke dni 28.11.2008. Obory činností: Zprostředkování obchodu a služeb
- Silniční motorová doprava – osobní provozovaná vozidly určenými pro přepravu nejvýše 9 osob včetně řidiče
- Hostinská činnost

V roce 2020 byla provedena změna v zápisu do obchodního rejstříku, předseda představenstva.

Datum vzniku společnosti: 18.4.2005

Dozorčí rada: Ing. Michal Kotuč - předseda dozorčí rady

Statutární orgán – představenstvo: Ing. arch. Radoslav Kobza - předseda představenstva

Jediný akcionář: Ing. arch. Radoslav Kobza

Akcie: 20 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité podobě 100 000,- Kč

## 2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená individuální účetní závěrka (*nekonsolidovaná*) byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o účetnictví“) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2016 a 2015 (dále jen „prováděcí vyhláška k zákonu o účetnictví“).

V roce 2021 firma Maximus Resort, a.s. podléhá povinnosti mít účetní závěrku ověřenou auditorem.

Pro vedení účetnictví firma používá výpočetní techniku a toto je v souladu s projekčně programovou dokumentací podle § 33 zákona 563/91 Sb. o účetnictví. Používá se účetní software Helios Orange společnosti Asseco Solutions, a.s., Zelný pruh 1560/99, 140 02 Praha 4.

## 3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY

---

Způsoby oceňování, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2021 jsou následující:

**a) Dlouhodobý nehmotný majetek**

Dlouhodobý nehmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související. Úroky a další finanční výdaje související s pořízením se zahrnují do jeho ocenění.

Firma vymezuje dlouhodobý nehmotný majetek následovně:

pořizovací cena od 1,-Kč do 10.000,- Kč veden v evidenci, přímo do nákladů (518.A) pořizovací cena od 10.000,-Kč do 60.000,- Kč s dobou použitelnosti delší než 1 rok, veden v evidenci až do jeho vyřazení, po zařazení do užívání účtován na účet 013.A odpisován do nákladů 50% za rok.

Odpisy: společnost Maximus Resort, a.s. má sestavený účetní i daňový odpisový plán, který je součástí vnitropodnikové směrnice pro vedení účetnictví.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého nehmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Opravy a údržba se účtují do nákladů.

**b) Dlouhodobý hmotný majetek**

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení, náklady na dopravu, clo a další náklady s pořízením související.

Ocenění dlouhodobého hmotného majetku se snižuje o dotace ze státního rozpočtu.

Firma vymezuje dlouhodobý drobný hmotný majetek následovně:

pořizovací cena majetku od 1,- Kč do 10.000,- Kč a s dobou použitelnosti delší než 1 rok, veden v evidenci do doby vyřazení, účtován přímo do nákladů (501.A)

pořizovací cena majetku nad 10.000,-Kč do 40.000,-Kč s dobou použitelnosti delší než 1 rok, veden v evidenci až do jeho vyřazení, po zařazení do užívání účtován na účet 022.A a odpisován do nákladů 50% za rok.

pořizovací cena majetku od 40.000,-Kč s dobou použitelnosti delší než 1 rok, veden v evidenci až do jeho vyřazení. Po zařazení do užívání účtován na příslušný účet 022.A a odpisován dle platných odpisových zákonů

**c) Finanční majetek**

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména zápůjčky a úvěry s dobou splatnosti delší než jeden rok.

Společnost nemá žádný finanční majetek

**d) Peněžní prostředky**

Peněžní prostředky tvoří peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

**e) Zásoby**

Nakupované zásoby jsou oceněny pořizovacími cenami. Metody FIFO s použitím pevných cen a oceňovacích rozdílů / váženým aritmetickým průměrem. Pořizovací cena zásob zahrnuje náklady na jejich pořízení včetně nákladů s pořízením souvisejících (náklady na přepravu, clo, provize atd.).

**f) Pohledávky**

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou. Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na jejich realizační hodnotu a to na základě individuálního posouzení jednotlivých dlužníků a věkové struktury pohledávek.

Dohadné účty aktivní se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů.

V položce jiné pohledávky se vykazují také hodnoty zjištěné v důsledku ocenění finančních derivátů reálnou hodnotou.

Pohledávky i dohadné účty aktivní se rozdělují na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců), s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

**g) Deriváty**

Společnost používá zajišťovací deriváty (úrokové swapy) sloužící k zajištění úrokové sazby bankovních úvěrů, které jsou pasivní. Nedochozí k přecenění.

**h) Vlastní kapitál**

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku krajského soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změny základního kapitálu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako ážio. Ostatní kapitálové fondy jsou tvořeny peněžitými vklady.

Podle stanov společnosti společnost vytváří rezervní fond ze zisku nebo z příplatků společníků nad hodnotu vkladů.

Akciová společnost je povinna vytvořit rezervní fond z čistého zisku vykázaného v řádné účetní závěrce za rok, v němž poprvé čistý zisk vytvoří, a to ve výši nejméně 20 % z čistého zisku, avšak ne více než 10 % z hodnoty základního kapitálu. Tento fond se ročně doplňuje o částku určenou stanovami, nejméně však 5 % z čistého zisku, až do dosažení výše rezervního fondu určené ve stanovách, nejméně však do výše 20 % základního kapitálu. To neplatí, jestliže rezervní fond již vytvořila příplatky nad emisní kurs akcií. Takto vytvořený rezervní fond do výše 20 % základního kapitálu lze použít pouze k úhradě ztráty. O použití rezervního fondu rozhoduje představenstvo, neurčí-li stanovy jinak.

**i) Cizí zdroje**

---

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách. Dlouhodobé i krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se vykazují ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se považuje i část dlouhodobých závazků k úvěrovým institucím, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne.

Úroky ze závazků k úvěrovým institucím a ostatních finančních výpomocí, pokud se jejich splatnost nepředpokládá do 12 měsíců od data rozvahy, jsou vykazovány jako dlouhodobé závazky.

Dohadné účty pasivní jsou oceňovány na základě odborných odhadů a propočtů. Rozdělují se na krátkodobé a dlouhodobé.

#### **j) Leasing**

Společnost účtuje o najatém majetku tak, že zahrnuje leasingové splátky do nákladů a aktivuje v případě finančního leasingu příslušnou hodnotu najatého majetku v době, kdy smlouva o nájmu končí a uplatňuje se možnost nákupu. Splátky nájemného hrazené předem se časově rozlišují.

#### **k) Devizové operace**

Majetek a závazky pořízené v cizí měně se oceňují v českých korunách v kurzu platném ke dni jejich vzniku, a k rozvahovému dni byly položky peněžité povahy oceněny kurzem platným k 31. 12. vyhlášeným Českou národní bankou.

Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku.

#### **l) Použití odhadů**

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

#### **m) Účtování výnosů a nákladů**

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

Bonusy za nakoupené zboží jsou vykázány v období, v němž je účtovány náklady tohoto nákupu. Ve výkazu zisku a ztráty jsou bonusy vykázány jako snížení nákladů z nákupu zboží.

#### **n) Daň z příjmů**

Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje) a slevy na dani z příjmů.

#### **o) Dotace / Investiční pobídky**

Dotace je zaúčtována v okamžiku jejího přijetí či nezpochybnitelného nároku na přijetí. Dotace přijatá na úhradu nákladů se účtuje do provozních nebo finančních výnosů. Dotace přijatá na pořízení dlouhodobého majetku včetně technického zhodnocení a na úhradu úroků zahrnutých do pořizovací ceny majetku snižuje pořizovací cenu nebo vlastní náklady na pořízení.

**p) Emisní povolenky**

Nejsou.

**q) Následné události**

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

**r) Vzájemná zúčtování**

Byly prováděny vzájemné zápočty závazků a pohledávek spol. Wellness resort s.r.o..

**s) Změny účetních metod**

Nejsou.

**t) Odchylka od účetních metod**

Není.

**u) Oprava chyb minulých let**

Není.

Účetní jednotka Maximus Resort, a.s.  
Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2021

DLOUHODOBÝ MAJETEK

a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	-	-	-	-	-
Software	595	-	-	-	589
Ostatní ocenitelná práva	-	-	-	-	-
Goodwill	-	-	-	-	-
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	-	-	-	-	-
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	-	-	-	-	-
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	-	-	-	-	-
<b>Celkem 2021</b>	<b>595</b>		<b>6</b>	<b>-</b>	<b>589</b>
<b>Celkem 2020</b>	<b>397</b>	<b>198</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>595</b>

OPRAVNÉ POLOŽKY A OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	-	-	-	-	-	-	-	-
Software	494	73	-	6	-	561	-	561
Ostatní ocenitelná práva	-	-	-	-	-	-	-	-
Goodwill	-	-	-	-	-	-	-	-
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	-	-	-	-	-	-	-	-
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	-	-	-	-	-	-	-	-
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Celkem 2021</b>	<b>494</b>	<b>73</b>	<b>-</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>561</b>	<b>-</b>	<b>561</b>
<b>Celkem 2020</b>	<b>413</b>	<b>81</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>494</b>	<b>-</b>	<b>494</b>

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	37 809	10 624	0	0	48 433
Stavby	366 719	2 021	0	0	368 740
Hmotné movité věci a jejich soubory (skup. 1,2,3)	26 683	2 461	146	0	28 998

**Účetní jednotka Maximus Resort, a.s.**  
**Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2021**

Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	-	-	-	-	-
Pěstitelské celky trvalých porostů	-	-	-	-	-
Dospělá zvířata a jejich skupiny	-	-	-	-	-
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	25 558	468	717	-	25 309
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	-	-
<b>Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>32 199</b>	<b>75 484</b>	<b>16 616</b>	<b>-</b>	<b>91 067</b>
<b>Celkem 2021</b>	<b>488 969</b>	<b>91 057</b>	<b>17 479</b>	<b>-</b>	<b>562 547</b>
<b>Celkem 2020</b>	<b>450 191</b>	<b>68 919</b>	<b>30 140</b>	<b>-</b>	<b>488 969</b>

**OPRAVNÉ POLOŽKY A OPRAVKY**

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	37 809	-	-	-	-	48 433	-	48 433
Stavby	53 982	8 192	-	1 043	-	61 131	-	61 131
Hmotné movité věci a jejich soubory (popište)	13 091	3 562	-	146	-	16 506	-	16 506
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	-	-	-	-	-	-	-	-
Pěstitelské celky trvalých porostů	-	-	-	-	-	-	-	-
Dospělá zvířata a jejich skupiny	-	-	-	-	-	-	-	-
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	24 784	635	-	717	-	24 702	-	24 702
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	-	-	-	-	-
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Celkem 2021</b>	<b>129 666</b>	<b>12 389</b>	<b>-</b>	<b>1 906</b>	<b>-</b>	<b>150 772</b>	<b>-</b>	<b>150 772</b>
<b>Celkem 2020</b>	<b>111 391</b>	<b>13 458</b>	<b>-</b>	<b>3 105</b>	<b>-</b>	<b>129 666</b>	<b>-</b>	<b>129 666</b>

**c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)**

Přehled o pohybu dlouhodobého finančního majetku: není

Jiný dlouhodobý finanční majetek není.

*K 31. 12. 2021 byl dlouhodobý finanční majetek v hodnotě 0 Kč (k 31. 12. 2020 0 Kč)*

#### 4. ZÁSoby

K 31. 12. 2021 byly zásoby společnosti v hodnotě 2 082 tis. Kč (k 31. 12. 2020 1 485 tis. Kč).

#### 5. POHLEDÁVKY

Pohledávky s dobou splatnosti delší než 5 let činily k 31. 12. 2021 0 tis. Kč (k 31. 12. 2020 0 tis. Kč).

Na nesplacené pohledávky, které jsou považovány za pochybné, byly v roce 2020 a 2021 vytvořeny opravné položky na základě nedobytnosti (viz bod 7).

K 31. 12. 2020 pohledávky po lhůtě splatnosti více než 365 dní činily 0 tis. Kč (k 31. 12. 2019 0 tis. Kč).

Společnost z důvodu nedobytnosti, odepsala do nákladů v roce 2021 pohledávky ve výši 30 tis. Kč (v roce 2020 9 tis. Kč). Tyto pohledávky jsou nadále vedeny na podrozvahových účtech.

Dohadné účty aktivní – v roce 2021 ve výši 40 tis. Kč dohad na pojistnou událost

#### 6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Opravné položky vyjadřují přechodné snížení hodnoty aktiv (uvedených v bodech 4, 5 a 6).

Změny na účtech opravných položek (v tis. Kč):

Opravné položky k:	Zůstatek k 31. 12. 2019	Netto změna v roce 2020	Zůstatek k 31. 12. 2020	Netto změna v roce 2021	Zůstatek k 31. 12. 2021
dlouhodobému majetku					0
zásobám					
pohledávkám – zákonné	0	8	0	204	39
pohledávkám – ostatní					

Zákonné opravné položky se tvoří v souladu se zákonem o rezervách a jsou daňově uznatelné.

#### 7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK A PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

K 31. 12. 2021 byly peněžní prostředky v hodnotě 6 462 tis. Kč (k 31. 12. 2020 7 916 tis. Kč) vedené na bankovním účtu u Komerční banky, a.s. a UniCredit Bank.

#### 8. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV

Náklady příštích období zahrnují především leasing, inzerci, zákonné pojištění a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

Příjmy příštích období zahrnují zejména bonusy za odebrané zboží a jsou účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší.



## 9. VLASTNÍ KAPITÁL

Přehled o změnách vlastního kapitálu (v tis. Kč):

	Zůstatek k 31. 12. 2019	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2020	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2021
Počet akcií	20	0	0	20	0	0	20
Základní kapitál							
Vlastní podíly (-)							
Změny základního kapitálu	-	-	-	-	-	-	-
Ážio							
Ostatní kapitálové fondy	49 510	0	0	49 510	0	0	49 510
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků							
Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací							
Rozdíly z přeměn obchodních korporací							
Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací							
Ostatní rezervní fondy	120			120			120
Statutární a ostatní fondy	49 510			49 510			49 510
Nerozdělený zisk minulých let	30 211	2 854	-	33 065		6 201	26 864
Neuhrazená ztráta minulých let	0	-	-	0	-	-	0
Jiný výsledek hospodaření minulých let ( <i>oprava chyby / změna metody</i> )	-			-			-
Výsledek hospodaření běžného účetního období	2 854	-	-	2 854		-6 201	-813
Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	-			-			-

Základní kapitál společnosti se skládá z 20 akcií plně upsaných a splacených, s nominální hodnotou

2 000 000. Ostatní kapitálové fondy se skládají z kapitalizace půjčky.

Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků nevznikly.

Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách nevznikly.

Společnost nepřidělila do rezervního fondu 0 tis. Kč.

Jediný akcionář schvaluje účetní závěrku za rok 2021 a rozhoduje, že HV ve výši - 813.350,20 Kč bude převeden na účet neuhrazená ztráta minulých let.

## 10. REZERVY

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč): nejsou

## 11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Dlouhodobé zálohy k 31. 12. 2021 a 31. 12. 2020 nejsou.

Zá vazky s dobou splatnosti delší než 5 let činily k 31. 12. 2021 2 524 tis. Kč. Jde o pozastávky k zakázkám – dostavba hotelu.

Dlouhodobé závazky ke společníkům k 31.12.2021 168 948 tis. Kč:

Závazek	2021	2020
	168 948	161 268

*Jiné dlouhodobé závazky jsou tvořeny k úvěrovým institucím (viz bod 16).*

Úvěr poskytnutý bankou Komerční banka, a.s.  
Kč 115.000.000,- účelově určený na dostavbu hotelu v max. výši 115.000.000,-  
K 31.12.2021 je nesplacený zůstatek: Kč 67.700.000,-  
Úroková sazba 3 měsíční PRIBOR + 2,6 % p.a.  
Splatnost do března 2025.  
Zajištění – zástavní právo k pohledávce

Úvěr poskytnutý bankou Komerční banka, a.s.  
Kč 20.000.000,- účelově určený na dostavbu hotelu v max. výši 20.000.000,-  
K 31.12.2021 je čerpáno: Kč 20.000.000,-  
Čerpání úvěru do listopadu 2020  
Úroková sazba pevná 2,65 % p.a.  
Splatnost do května 2026.  
Zajištění – blankosměnkou

Úvěr poskytnutý bankou KB\_SG Equipment Finance Czech Republik s.r.o.  
Kč ,- účelově na zametací stroj Hako + příslušenství ve výši 1.601.100,-  
K 31.12.2021 je nesplacený zůstatek: Kč 617.051,54  
Splatnost do října 2023.  
Smlouva o zajištění převodu vlastnického práva.

Půjčka - Ing. arch Radoslav Kobza ve výši  
Kč 25.000.000,00 na úhradu faktur vystavených spol. MORAVOSTAV Brno, a.s.  
Kč 8.600.000,00 postoupení pohledávky  
K 31.12.2021 je nesplacený zůstatek: Kč 33.600.000,-  
Úroková sazba 4 % p.a.  
Doba splatnosti půjčky: úvěrováný je povinen splatit úvěrujícímu jakoukoli část jistiny půjčky na písemnou výzvu do konce následujícího měsíce po zaslání takového výzvy.

**Účetní jednotka Maximus Resort, a.s.**  
**Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2021**

Půjčka – Ing. arch. Radoslav Kobza ve výši  
Kč 140.000.000,00 na rekonstrukci a dostavbu hotelu  
K 31.12.2021 je nesplacený zůstatek: Kč 129.236.373,–  
Tato půjčka je od 1.1.2016 úročená úroková sazba 4% p.a.  
Splatnost není smlouvou stanovena.

Půjčka – Ing. arch. Radoslav Kobza ve výši  
Kč 11.855.697,00 na rekonstrukci a dostavbu hotelu  
K 31.12.2021 je nesplacený zůstatek: Kč 555.697,--  
Úroková sazba ve výši 4 %  
Splatnost není smlouvou stanovena.

Půjčka – Ing. arch. Radoslav Kobza ve výši  
Kč 5.554.722,00 Smlouva o postoupení pohledávky  
K 31.12.2021 je nesplacený zůstatek: Kč 5.554.722,00  
Úroková sazba 10 % p.a.  
Splatnost nejdříve po 31.7.2021

Dohadné účty pasivní jsou ve výši 180 tis. Kč, představují dohad na položky OSA - Asociace hotelů r.2021.

## 12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

K 31. 12. 2021 a 31. 12. 2020 neměla společnost krátkodobé závazky, kryté zástavním právem nebo zárukou ve prospěch věřitele (v tis. Kč):

Závazky vůči spřízněným stranám (viz bod 22).

## 13. ZÁVAZKY K ÚVĚROVÝM INSTITUCÍM

Banka - KB	Termíny/ Podmínky	Úroková sazba	Celkový limit	2020		2021	
				Částka v cizí měně	Částka v tis. Kč	Částka v cizí měně	Částka v tis. Kč
Bankovní úvěry	03/2025	2,6	106 400		84 900		67 700
	10/2024	8,2886	20 000		19 696		16 048
Kontokorentní účty							
Finanční výpomoci							
Celkem	83 748						
Splátka v následujícím roce	20 048						
Splátky v dalších letech	63 700						

Náklady na úroky vztahující se k závazkům k úvěrovým institucím za rok 2021 činily 2 711 tis. Kč  
(v roce 2020 3 470 tis. Kč)

**Účetní jednotka Maximus Resort, a.s.**  
**Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2021**

Smlouva o úvěru s UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. obsahuje následující zvláštní podmínky, které musí společnost dodržovat:

1. Zástavní právo k nemovitým věcem
2. Vlastní blankosměnka
3. Smlouva o podřízení dluhu
4. Smlouva o zajišťovacím postoupení pohledávek

K 31. 12. 2021 a 31. 12. 2020 společnost tyto podmínky dodržovala.

Přehled splatnosti závazků k úvěrovým institucím v tis. Kč:

	Bankovní úvěry
2021	20 848
2022	20 848
2023 a dále	92 900

## 14. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV

Výdaje příštích období zahrnují především úhrady provozních nákladů a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

Výnosy příštích období zahrnují nájem pronajatých prostor a jsou účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší.

## 15. DERIVÁTY

Nejsou žádné.

## 16. DAŇ Z PŘÍJMU

Výpočet efektivní daňové sazby za rok 2020 a 2021 (v tis. Kč):

	2020	2021
Zisk před zdaněním	-6 200	-521
Daň z příjmů splatná	1	303
Daň z příjmů odložená	0	0
Efektivní daňová sazba 19 % *)		

\*) Efektivní daňová sazba představuje podíl součtu daně z příjmu splatné a odložené a zisku před zdaněním

## 17. LEASING

**Účetní jednotka Maximus Resort, a.s.**  
**Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2021**

Najatý majetek společností k 31. 12. 2020 a 31. 12. 2021 (v tis. Kč):

Popis	Termíny/Podmínky	Výše nájemného v roce 2020	Výše nájemného v roce 2021	Požizovací cena u majitele
W T6 Kombi	5.10.2021	75	129	788

## 18. POLOŽKY NEUVEDENÉ V ROZVAZE

Společnost nemá k 31. 12. 2021 majetek a závazky (peněžní a nepeněžní povahy např. soudní spory, zaměstnanecké benefity, bankovní záruky atd.), které nejsou vykázány v rozvaze.

## 19. VÝNOSY

Rozpis tržeb společnosti z prodeje zboží, výrobků a služeb z běžné činnosti (v tis. Kč):

	2020		2021	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Tržby z prodeje služeb	84 578	1 723	143 330	749
Tržby za zboží	241	0	354	0
Tržby ostatní	9 575	0	30 776	0
Výnosy celkem	94 394	4 328	238 078	749

Převážná část výnosů společnosti za rok 2021 je soustředěna na tržby z prodeje služeb v restauraci a ubytování zákazníků (za rok 2020 za služby a ubytování).

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

	2020		2021	
	Celkový počet zaměstnanců	Členové řídicích, kontrolních a správních orgánů	Celkový počet zaměstnanců	Členové řídicích, kontrolních a správních orgánů
Průměrný počet zaměstnanců	83	1	98	1
Mzdy	31 864		39 046	
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	9 836		12 509	
Ostatní	117		229	
Osobní náklady celkem	41 817		51 784	

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu roku 2021 činil 98 osob (v průběhu roku 2020 83 osob), z toho řídicích 1 osoba.

**Účetní jednotka Maximus Resort, a.s.**  
**Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2021**

Odměny členům řídicích, kontrolních či správních orgánů z důvodu jejich funkce (v tis. Kč):

	2020	2021
Odměna členům řídicích orgánů		
Odměna členům kontrolních orgánů		
Odměna členům správních orgánů	5	5
<b>Celkem</b>		

## 20. VÝZNAMNÉ POLOŽKY Z VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Služby (v tis. Kč):

	2020	2021
Právní služby	115	19
Povinný audit	60	100
Služby klientům	18 366	22 946
Daňové poradenství + účetnictví	2 591	2 398
Reklama, propagace	3 231	3 122
Údržba budovy	1 368	1 917
Ostatní služby	25 326	31 931
<b>Celkem</b>	<b>51 057</b>	<b>62 433</b>

Ostatní provozní výnosy a ostatní provozní náklady (v tis. Kč):

	2020	2021
Ostatní provozní výnosy	25 284	30 539
Ostatní provozní náklady	1 706	2 216

Finanční výnosy a finanční náklady (v tis. Kč):

	2020	2021
Výnosové úroky	0	0
Nákladové úroky	9 791	10 607
Kurzové zisky/ztráty	83/134	217/71
Ostatní finanční výnosy/náklady	83/825	217/1012

## 21. VZÁJEMNÁ ZÚČTOVÁNÍ

Přehled provedených vzájemných zúčtování v roce 2020 a 20210 (v tis. Kč):

- vzájemné zápočty závazků a pohledávek spol. Wellness resort s.r.o., ve výši 23.387 tis. Kč r.2020
- vzájemné zápočty závazků a pohledávek spol. Wellness resort s.r.o., ve výši 21.018 tis. Kč r.2021
- vzájemné zápočty závazků a pohledávek spol. Svět Wellnes s.r.o., ve výši 2.396 tis. Kč r.2021

## 22. SOUHRNNÁ VYKÁZANÍ TYPŮ ÚČETNÍCH PŘÍPADŮ

Společnost v účetní závěrce souhrnně vykázala následující typy účetních případů:

- kurzové rozdíly

## 23. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI

Účetní závěrka k 31. prosinci 2021 byla sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání společnosti. Příložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

## 24. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

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 Společnost zaznamenala významný pokles prodeje, situace se neustále mění, a proto nelze předvídat budoucí dopady této pandemie na činnost 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 zvážilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání, dospělo k závěru, že dojde k narušení současných či budoucích peněžních toků s dopadem na likviditu a finanční situaci účetní jednotky.

I přes konflikt na Ukrajině, účetní závěrka k 31. 12. 2021 byla zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

## 25. PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (VIZ PŘÍLOHA 1)

Přehled o peněžních tocích byl zpracován nepřímou metodou.

Peněžní ekvivalenty představují krátkodobý likvidní majetek, který lze snadno a pohotově převést na předem známou částku v hotovosti.

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty lze analyzovat takto (v tis. Kč):

	31. 12. 2020	31. 12. 2021
Peníze v hotovosti a ceniny	1 250	1 291
Účty v bankách	7 916	6 462
Debetní zůstatek běžného účtu zahrnutý v běžných bankovních úvěrech	0	0
Peněžní ekvivalenty zahrnuté v krátkodobém finančním majetku	0	0
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	9 166	7 753

Peněžní toky z provozních, investičních nebo finančních činností se uvádějí v přehledu o peněžních tocích nekompenzované.

## 26. PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU (VIZ PŘÍLOHA 2)

Podrobný přehled o změnách vlastního kapitálu společnosti je uveden v samostatné příloze (viz Příloha 2) / v bodě 10.

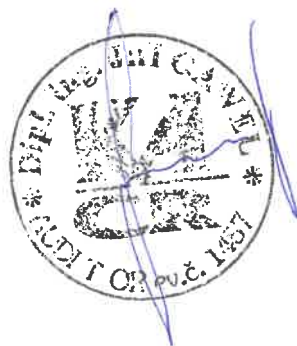
Sestaveno dne:

13.05.2022

Jméno a podpis

statutárního orgánu společnosti:

Ing. arch. Radoslav Kobza





## PŘÍLOHA Č. 1: PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH



## PŘÍLOHA Č. 2: PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

Přehled o změnách vlastního kapitálu (v tis. Kč):

	Zůstatek k 31. 12. 2019	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2020	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2021
Počet akcií							
Základní kapitál	2 000			2 000			2 000
Ážio							
Ostatní kapitálové fondy	49 510			49 510			49 510
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků							
Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací							
Rozdíly z přeměn obchodních korporací							
Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací							
Ostatní rezervní fondy	120			120			120
Statutární a ostatní fondy							
Výsledek hospodaření minulých let	30 211		-2 854	33 065		-6 201	26 864
Jiný výsledek hospodaření minulých let ( <i>oprava chyby / změna metody</i> )							
Hospodářský výsledek běžného účetního období	2 854		-9 055	-6 201		-5 388	- 813
Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku							
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>84 696</b>			<b>78 494</b>			<b>77 681</b>



# PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH



k. 31.12.2021  
 Od 1.1.2021 Do: 31.12.2021  
 v tisících Kč  
 IČ 2 6 9 6 5 4 3 7

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**Maximus Resort**

a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
 a místo podnikání, IČI-II se od bydliště

**Hrázní 327/4a**

**Brno-Kníničky**

**635 00**

Označ.	PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH-FLOW)	Skutečnost v účetním období	
		sledovaném	(Rok 2020)
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku úč. období	+9 166	+6 356
<b>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)</b>			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	-522	-6 200
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	+22 645	+22 585
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv Umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	+11 894	+12 799
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, změna stavu rezerv		
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+)	+145	-5
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-) (s výjimkou investičních spol. a fondů)		
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku) (+) Vyúčtované výnosové úroky (-)	+10 606	+9 791
A.1.6.	Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace		
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu (Z + A.1.)	+22 123	+16 385
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	+63 255	+13 614
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	+2 019	+681
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	+61 834	+12 748
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	-598	+185
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a ekvivalentů		
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním (A* + A.2.)	+85 378	+29 999
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	-10 606	-9 791
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou investičních spol. a fondů) (+)		
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulá období (-)	-994	-795
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)		
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti (A** + A.3. + A.4. + A.5. + A.7.)	+73 778	+19 413
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>			
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-73 799	-41 616
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	+422	+745
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	+20 658	+14 821

Označ.	PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH-FLOW)	Skutečnost v účetním období	
		sledovaném	(Rok 2020)
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1.+ B.2.+ B.3)	-52 719	-26 050
<b>Peněžní toky z finančních činností</b>			
C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry) na peněžní prostředky a ekvivalenty	-22 472	+9 447
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty		
C.2.1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, emisního ážia, ev. rezervních fondů včetně složených záloh na toto zvýšení (+)		
C.2.2.	Výplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)		
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů		
C.2.4.	Úhrada ztráty společnosti (+)		
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)		
C.2.6.	Výplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společníky v. o. s. a komplementáři u k. s. (-)		
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1.+ C.2.)	-22 472	+9 447
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+ B***+ C***)	-1 413	+2 810
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F)	+7 753	+9 166



Sestaveno dne: 17.5.2022

Právní forma , a.s.  
účetní jednotky:

Předmět podnikání:

Destilace, rektifikace a míchání lihovin

Zprostředkování velkoobchodu a velkoobchod v zastoupení

Pozn.:

Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka  
Ing. arch. KOBZA RADOSLAV