

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA ZA ROK 2023

pro akcionáře společnosti

FREE ZONE Pardubice, a.s.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

akcionářům společnosti

FREE ZONE Pardubice, a.s.

U Panasonicu 397, Staré Čívce, 530 06 Pardubice 6

IČ: 601 12 255

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti FREE ZONE Pardubice, a.s., sídlem U Panasonicu 397, Staré Čívce, 530 06 Pardubice, IČ: 601 12 255, 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 této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti FREE ZONE Pardubice, a.s. k 31.12.2023 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2023 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Odpovědnost vedení Společnosti za účetní závěrku

Vedení 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 vedení 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 vedení Společnosti plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

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 vedení Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením Společnosti 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 správní 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.

Datum zprávy 29.4.2024



Audit EU s.r.o.
Wonkova 385/28
500 02 Hradec Králové
č. oprávnění 468



Mgr. Michaela Bartošová
odpovědný auditor
č. oprávnění 2093

Rozvaha podle Přílohy č. 1
vyhlášky č. 500/2002 Sb.

ROZVAHA v plném rozsahu

ke dni **31.12.2023**
(v celých tisících Kč)

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

1 x příslušnému finančnímu
úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2023		60112255

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

FREE ZONE Pardubice, a.s.

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

U Panasonicu 397
Pardubice 6
530 06

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	29 106	3 610	25 496	12 637
B.	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	24 519	3 610	20 909	9 672
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek Součet II.1. až II.5.	14	24 519	3 610	20 909	9 672
B.II.1.	Pozemky a stavby	15	11 222	2 459	8 763	8 951
B.II.1.1.	Pozemky	16	3 936		3 936	3 936
B.II.1.2.	Stavby	17	7 286	2 459	4 827	5 015
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	1 536	1 151	385	542
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek a nedokončený dl. hmotný majetek	24	11 761		11 761	179
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	11 761		11 761	179
C.	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	37	2 529		2 529	2 921
C.I.	Zásoby Součet I.1. až I.5.	38	220		220	
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	40	220		220	
C.II.	Pohledávky Součet II.1. až II.3.	46	1 063		1 063	1 440
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	1 063		1 063	1 440
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	890		890	1 397
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	61	173		173	43
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	64	140		140	25
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	25		25	18
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	66	8		8	
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	1 246		1 246	1 481
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	6		6	12
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	1 240		1 240	1 469
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1. až D.3.	74	2 058		2 058	44
D.1.	Náklady příštích období	75	2 052		2 052	44
D.3.	Příjmy příštích období	77	6		6	



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	25 496	12 637
A.	Vlastní kapitál	Součet A.I. až A.VI.	79	7 688	7 171
A.I.	Základní kapitál	Součet I.1. až I.3.	80	3 900	3 900
A.I.1.	Základní kapitál		81	3 900	3 900
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	Součet II.1. až II.2.	84	173	173
A.II.2.	Kapitálové fondy		86	173	173
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy		87	173	173
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	Součet IV.1. až IV.2.	95	3 098	2 551
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)		96	3 098	2 551
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)		99	517	547
B. + C.	Cizí zdroje	Součet B. + C.	101	11 144	5 347
C.	Závazky	Součet C.I. až C.III.	107	11 144	5 347
C.I.	Dlouhodobé závazky	Součet I.1. až I.9.	108	8 686	4 262
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím		112	6 886	2 462
C.I.7.	Závazky – podstatný vliv		117	1 800	1 800
C.II.	Krátkodobé závazky	Součet II.1. až II.8.	123	2 458	1 085
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím		127	1 128	450
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů		129	734	338
C.II.8.	Závazky ostatní		133	596	297
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům		134	305	
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům		136	160	148
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		137	80	74
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace		138	25	54
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní		139	24	19
C.II.8.7.	Jiné závazky		140	2	2
D.	Časové rozlišení pasiv	Součet D.1. až D.2.	141	6 664	119
D.1.	Výdaje příštích období		142	1 921	119
D.2.	Výnosy příštích období		143	4 743	

Sestaveno dne: 29.04.2024		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky a.s.	Předmět podnikání Provozování CP	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		60112255

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

FREE ZONE Pardubice, a.s.

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

U Panasonicu 397
Pardubice 6
530 06

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	11 331	10 224
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A.	Výkonová spotřeba Součet A.1. až A.3.	3	7 240	6 113
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	441	400
A. 3.	Služby	6	6 799	5 713
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7	-220	
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady Součet D.1. až D.2.	9	2 932	2 870
D. 1.	Mzdové náklady	10	2 211	2 186
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	721	684
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	687	661
D. 2.2.	Ostatní náklady	13	34	23
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti Součet E.1. až E.3.	14	346	291
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	346	291
E. 1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16	346	291
E. 1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné	17		
E. 2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		
III.	Ostatní provozní výnosy Součet III.1. až III.3.	20		2
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		
III. 2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23		2
F.	Ostatní provozní náklady Součet F.1. až F.5.	24	95	110
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
F. 2.	Prodaný materiál	26		
F. 3.	Daně a poplatky	27	40	39
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	55	71
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	938	842



Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly Součet IV.1. až IV.2.	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 Součet V.1. až V.2.	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 Součet VI.1. až VI.2.	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 Součet J.1. až J.2.	43	300	202
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	44		
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	300	202
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	9	1
K.	Ostatní finanční náklady	47	26	5
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	-317	-206
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) * (ř. 30) + * (ř. 48)	49	621	636
L.	Daň z příjmů Součet L.1. až L.2.	50	104	89
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51	104	89
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ** (ř. 49) - L.	53	517	547
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** (ř. 53) - M.	55	517	547
*	Čistý obrát za účetní období I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	11 340	10 227

Sestaveno dne: 29.04.2024		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky a.s.	Předmět podnikání Provozování CP	Pozn.:	



Příloha účetní závěrky

dle § 39 vyhlášky č. 500/2002 Sb.

k 31. 12. 2023

1. POPIS ÚČETNÍ JEDNOTKY

Obchodní firma: FREE ZONE Pardubice, a.s.

IČ: 601 12 255

Sídlo: U Panasonicu 397, Staré Čívce, 530 06 Pardubice

Právní forma: akciová společnost

Vznik: 18. ledna 1994

Spisová značka: Oddíl B, vložka 1037 obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Hradci Králové

Rozhodující předmět činnosti:

- provozování svobodného celního pásma v lokalitě města Pardubice
- hostinská činnost
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence
- montáž, opravy, revize a zkoušky elektrických zařízení
- výroba, instalace, opravy elektrických strojů a přístrojů, elektrických a telekomunikačních zařízení

Rozvahový den: 31.12.2023

Účetní období: 1.1.2023 – 31.12.2023

Minulé účetní období: 1.1.2022 – 31.12.2022

Okamžik sestavení účetní závěrky: 29.4.2024



Účetní jednotka je povinna vést účetnictví tak, aby účetní závěrka byla sestavena srozumitelně a podávala věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví a finanční situace účetní jednotky tak, aby na jejím základě mohla osoba, která tyto informace využívá, činit ekonomická rozhodnutí.

2. POUŽITÉ OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY A METODY

Účetní závěrka byla zpracována v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb. a na základě opatření MF ČR, kterými se stanoví postupy účtování a obsah účetní závěrky pro podnikatele.

Účetní jednotka oceňuje majetek a závazky v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb. Opravné položky k majetku jsou ze zásady opatrnosti tvořeny v případě, že dojde k přechodnému poklesu hodnoty majetku.

Účetní jednotka používá k přepočtu cizí měny na českou měnu denní kurz České národní banky. K rozvahovému dni jsou zůstatky aktiv a pasiv v cizí měně přepočteny kurzem rozvahového dne.

3. POUŽITÉ OCEŇOVACÍ MODELY PŘI OCENĚNÍ REÁLNOU HODNOTOU

Účetní jednotka nemá majetek oceňovaný reálnou hodnotou.

4. OSTATNÍ INFORMACE

- Účetní jednotka nemá jiné závazkové vztahy (pohledávky a dluhy), které by k rozvahovému dni měly dobu splatnosti delší než 5 let, než ty, které jsou popsány v této příloze.
- Účetní jednotka nemá jiné závazkové vztahy (pohledávky a dluhy), které by byly kryty věcnými zárukami, než tyto:

Dlouhodobý bankovní úvěr splatný v roce 2029, jenž je zajištěn zástavním právem k nemovitým věcem, vlastní blankosměnkou, zajišťovacím postoupením peněžitých pohledávek z nájemních smluv, zástavním právem k pohledávce z běžného účtu a zajišťovacím postoupením peněžitých pohledávek z podnájemní smlouvy. Výše závazku k rozvahovému dni je 2.462 tis. Kč, z toho splátky do jednoho roku jsou ve výši 450 tis. Kč.



Dlouhodobý bankovní úvěr splatný v roce 2033, jenž je zajištěn zástavním právem k nemovitým věcem, vlastní blankosměnkou, zajišťovacím postoupením peněžitých pohledávek z nájemních smluv, zástavním právem k pohledávce z běžného účtu a zajišťovacím postoupením peněžitých pohledávek z podnájemní smlouvy. Výše závazku k rozvahovému dni je 5.552 tis. Kč, z toho splátky do jednoho roku jsou ve výši 678 tis. Kč.

- Účetní jednotka eviduje dlouhodobý závazek k propojené osobě UNICO Pardubice a.s. ve výši 1.800 tis. Kč z titulu zápůjčky splatné v roce 2025 s úrokem 5,2 % p.a.
- Účetní jednotka eviduje krátkodobý závazek k propojené osobě UNICO Pardubice a.s. ve výši 300 tis. Kč z titulu zápůjčky splatné v roce 2024 s úrokem 6,0 % p.a.
- Účetní jednotka rozlišuje u dlouhodobých bankovních úvěrů a jiných dlouhodobých úvěrů a zápůjček splátky splatné do jednoho roku od rozvahového dne, které jsou vykázány jako krátkodobé závazky, a splátky splatné za více než jeden rok od rozvahového dne, které jsou vykázány jako dlouhodobé.
- Členům řídicích orgánů nebyly poskytnuty žádné zálohy, závdavky, zápůjčky ani úvěry.
- Účetní jednotka neměla v účetním období žádné mimořádné výnosy ani náklady (objemem nebo původem).
- Účetní jednotka nemá žádné podmíněné závazkové vztahy (pohledávky a dluhy).
- Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v účetním období je 3.

5. NÁSLEDNÉ UDÁLOSITI

Mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky nedošlo k žádným významným událostem.

Sestaveno dne:	Statutární orgán:	Podpis statutárního orgánu:
29.4.2024	Petr Drahoš, předseda správní rady	