



**Plzeň spol. s r.o.**

auditorské, daňové a poradenské služby

**ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA  
O AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY SPOLEČNOSTI**

**OSO H, a.s.**

**SESTAVENÉ K 31. 12. 2022**

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

**Příjemce:** akcionářům společnosti

**Název společnosti:** **OSOH, a.s.**

**Sídlo:** Slovanská alej 1861/32, Východní Předměstí, 326 00 Plzeň

**IČO:** 643 60 881

**Právní forma:** Akciová společnost

### Výrok auditora bez výhrad

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **OSOH, a.s.** (dále také „**Společnost**“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k **31. 12. 2022**, výkazu zisku a ztráty za rok končící **31. 12. 2022** a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě I. přílohy této účetní závěrky.

**Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti OSOH, a.s. k 31.12.2022 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2022 v souladu s českými účetními předpisy.**

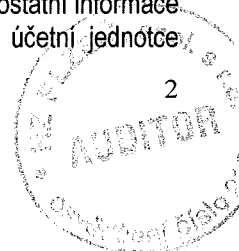
### Základ pro výrok

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 auditem 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 provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné 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 obdržení 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 nepřetržitosti 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.

V Plzni dne 16.6.2023



**HZ Plzeň spol. s r.o.**

Nepomucká 10, Plzeň

Evidenční číslo auditorské společnosti: 219

Ing. Michael Ledvina

Statutární auditor určený auditorskou společností jako

odpovědný za provedení auditu jménem

auditorské společnosti

Evidenční číslo auditora: 1375

**OSO H, a.s.**

# VÝROČNÍ ZPRÁVA

## OSO H, a.s.

### za rok 2022

**Plzeň  
červen 2023**



## 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

### 1.1. Základní identifikační údaje

Obchodní firma: **OSOH, a.s.**  
Sídlo: Plzeň, Slovanská alej 1861/32, PSČ 326 00  
IČ: 64360881  
DIČ: CZ64360881  
Zapsaná: v obchodní rejstříku, vedeného Krajským soudem v Plzni, oddíl B  
vložka 511  
Datum založení: 7.11.1995  
Společnost založena bez konání ustavující valné hromady rozhodnutím jediného zakladatele ve formě notářského zápisu notáře v Plzni JUDr. J. Burdy pod sp. zn. NZ 129/95, N 133/95 ze dne 11.10.1995, přijetím zakladatelské smlouvy a schválením stanov.  
  
Právní řád: České republiky  
Právní forma: akciová společnost  
Společnost založena na dobu neurčitou.

### 1.2. Předmět podnikání

Předmět podnikání společnosti podle živnostenského zákona zní:

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

- Obory činnosti :
- \* Pronájem a půjčování věcí movitých
  - \* Zprostředkování obchodu a služeb
  - \* Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí
  - \* Ubytovací služby

- Hostinská činnost

## 2. ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI

OSOH, a.s. jako stěžejní oblast své činnosti zajišťovala správu, opravy a údržbu nemovitého majetku a movitých věcí ve vlastnictví společnosti a jejich pronájem dceřiným společnostem a třetím osobám. Okruh významných nájemců je v podstatě stabilizován. Situace, která nastala v roce 2021 v souvislosti s vládními opatřeními vyvolanými pandemií Covid 19 se uklidnila. Energetická krize spolu s válečným konfliktem na Ukrajině nezasáhla sektor nájmu s takovou razancí. Díky tomu se dařilo udržet pronajatou většinu prostor. Odcházející nájemce se dařilo nahrazovat novými. Došlo i k dílčímu navýšení nájemného o inflaci roku 2021.

### 2.1. Tržby a výnosy podle druhů činnosti

| Kód       | Druh činnosti                                     | Roky          |               |               |
|-----------|---------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
|           |                                                   | 2020          | 2021          | 2022          |
| <b>A.</b> | <b>Tržby za prodej zboží</b>                      | <b>73</b>     | <b>80</b>     | <b>43</b>     |
| A.1.      | - prodej vozů                                     | -             | -             | -             |
| A.2.      | - ostatní                                         | 73            | 80            | -             |
| <b>B.</b> | <b>Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb</b> | <b>38171</b>  | <b>38 594</b> | <b>40 190</b> |
| B.1.      | - tržby z pronájmu                                | 38 008        | 38 478        | 40 126        |
| B.2.      | - ostatní                                         | 163           | 116           | 64            |
| <b>C.</b> | <b>Tržby z prodeje DHM a materiálu</b>            | <b>714</b>    | <b>248</b>    | <b>415</b>    |
| C.1.      | - tržby z prodeje DHM                             | 714           | 242           | 231           |
| C.2.      | - tržby z prodeje materiálu                       | 0             | 6             | 184           |
| <b>D.</b> | <b>Aktivace vnitropodnikových služeb</b>          | -             | -             | -             |
| <b>E.</b> | <b>Tržby z prodeje cenných papírů a podílů</b>    | -             | -             | -             |
| <b>Σ</b>  | <b>CELKEM (A.+B.+C.+D.+E.)</b>                    | <b>38 958</b> | <b>38 922</b> | <b>40 648</b> |





#### 2.4. Budoucí investice (pořízení dlouhodobého majetku)

- příprava na výstavbu bytového domu v Klatovech
- příprava na výstavbu dvou bytových domů v našem areálu ve Stříbře
- počáteční příprava na výstavbu výrobní haly v areálu Světovar

### 3. ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O STAVU MAJETKU SPOLEČNOSTI

#### 3.1. Ekonomické výsledky a finanční situace v roce 2022

V podstatě jedinou podnikatelskou aktivitou společnosti je pronájem nemovitostí, věcí movitých a provozování ubytovacích služeb. Správu, údržbu a opravy nemovitostí a věcí movitých, vedení účetnictví, vymáhání pohledávek, daně a další legislativou stanovené úkoly a povinnosti pro nás smluvně zajišťuje dceřiná společnost OSONA PLZEŇ a.s.

V roce 2022 společnost OSOH, a.s. vykázala zisk před zdaněním ve výši 19 242 736,24 Kč.

Finanční situace společnosti je stabilizována. Veškeré závazky vůči našim obchodním partnerům byly hrazeny do termínu splatnosti.

Z důvodu vysoké investiční angažovanosti v dceřiných společnostech má OSOH, a.s. většinu svého majetku zastavenou ve prospěch bank a dalších financujících subjektů. Podle možností jsme poskytovali finanční výpomoci/zápůjčky dceřiným společnostem.

#### 3.2. Předpokládaný budoucí vývoj činností

Společnost bude podnikat se stejným zaměřením jako doposud. Průběžně se provádí příprava volných/nepronajatých objektů na pronájmy a následně jsou tyto objekty/plochy nabízeny cestou renomovaných realitních kanceláří. Výrazný nárůst tržeb z pronájmů nelze, z důvodu vysoké konkurence, očekávat.

#### 3.3. Osoby, ve kterých má společnost nejméně 10% základního kapitálu, nebo 10% čistého zisku či ztráty

- **OSONA PLZEŇ a.s.**, Plzeň, Slovanská alej 1861/32, 326 00 Plzeň, IČ 28040457, základní kapitál ve výši 20.000 tis. Kč, podíl na základním kapitálu 100%

| Rok                                       | 2020   | 2021 | 2022  |
|-------------------------------------------|--------|------|-------|
| Hospodářský výsledek po zdanění v tis. Kč | -1 189 | 746  | 1 778 |
| Podíl vlastněný ve společnosti            | 100%   | 100% | 100%  |

- **FILOGROUP akciová společnost**, Na Ostrově 1165, 562 01 Ústí nad Orlicí, IČ 25264281, základní kapitál ve výši 89 060 tis. Kč, podíl na základním kapitálu 100%

| Rok                                       | 2020   | 2021  | 2022  |
|-------------------------------------------|--------|-------|-------|
| Hospodářský výsledek po zdanění v tis. Kč | -6 627 | 3 904 | 7 674 |
| Podíl vlastněný ve společnosti            | 100%   | 100%  | 100%  |

- **Plzeňská STK, s.r.o.**, Plzeň, Koterovská 156a, IČ 64360440, základní kapitál 100 tis. Kč, Podíl na základním kapitálu: 100%

| Rok                                       | 2020   | 2021   | 2022   |
|-------------------------------------------|--------|--------|--------|
| Hospodářský výsledek po zdanění v tis. Kč | 13 477 | 22 544 | 22 938 |
| Podíl vlastněný ve společnosti            | 100%   | 100%   | 100%   |

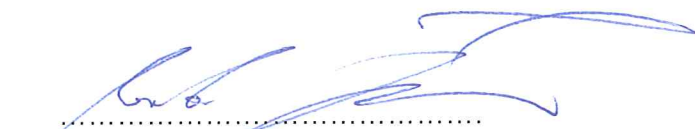


#### 4. ÚDAJE O OSOBÁCH ODPOVĚDNÝCH ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU

##### 1. Za výroční zprávu odpovídá člen představenstva společnosti:

Ing. Marta Papežová  
narozená 18.6.1966  
bytem Nerudova 1168, 334 01 Přeštice

V Plzni 9.06.2023



Ing. Marta Papežová  
člen představenstva

##### 2. Auditor, který ověřil účetní závěrku za poslední tři účetní období

| Závěrka<br>za rok | Auditor                                                                             | Výrok      |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 2020              | HZ Plzeň, spol. s r.o.<br>se sídlem Nepomucká 10, 326 00 Plzeň<br>číslo licence 219 | bez výhrad |
| 2021              | HZ Plzeň, spol. s r.o.<br>se sídlem Nepomucká 10, 326 00 Plzeň<br>číslo licence 219 | bez výhrad |
| 2022              | HZ Plzeň, spol. s r.o.<br>se sídlem Nepomucká 10, 326 00 Plzeň<br>číslo licence 219 | bez výhrad |

##### Způsob zveřejnění:

- Uložení do sbírky listin rejstříkového soudu vč. zprávy auditora Krajský soud v Plzni, obchodní rejstřík, Sady 5.května 11, 301 00 Plzeň,
- K nahlédnutí v sídle společnosti.





# ROZVAHA v plném rozsahu

ke dni 31.12.2022

v tisících Kč

| IČ |   |   |   |   |   |   |   |
|----|---|---|---|---|---|---|---|
| 6  | 4 | 3 | 6 | 0 | 8 | 8 | 1 |

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

OSO, a.s.

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

Slovanská alej 32

326 00 Plzeň

| Označení<br>a | A K T I V A<br>b                                                                       | Běžné účetní období |              |            | Minulé úč.období |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------|------------|------------------|
|               |                                                                                        | Brutto<br>1         | Korekce<br>2 | Netto<br>3 | Netto<br>4       |
|               | AKTIVA CELKEM                                                                          | 1 002 350           | - 280 777    | 721 573    | 599 265          |
| B.            | Stálá aktiva                                                                           | 836 939             | - 272 142    | 564 797    | 457 115          |
| B.I.          | Dlouhodobý nehmotný majetek                                                            | 89                  | -89          | 0          | 0                |
| B.I.2         | Ocenitelná práva                                                                       | 89                  | -89          | 0          | 0                |
| B.I.2.1       | Software                                                                               | 89                  | -89          | 0          | 0                |
| B.II.         | Dlouhodobý hmotný majetek                                                              | 529 413             | - 272 053    | 257 360    | 267 540          |
| B.II.1        | Pozemky a stavby                                                                       | 469 322             | - 221 986    | 247 336    | 257 010          |
| B.II.1.1      | Pozemky                                                                                | 85 281              | -1 367       | 83 914     | 83 914           |
| B.II.1.2      | Stavby                                                                                 | 384 041             | - 220 619    | 163 422    | 173 096          |
| B.II.2        | Hmotné movité věci a jejich soubory                                                    | 65 900              | -57 874      | 8 026      | 9 381            |
| B.II.3        | Oceňovací rozdíl k nabytému majetku                                                    | -7 807              | 7 807        | 0          | 0                |
| B.II.4        | Ostatní dlouhodobý hmotný majetek                                                      | 42                  | 0            | 42         | 42               |
| B.II.4.3      | Jiný dlouhodobý hmotný majetek                                                         | 42                  | 0            | 42         | 42               |
| B.II.5        | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek | 1 956               | 0            | 1 956      | 1 107            |
| B.II.5.2      | Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek                                                  | 1 956               | 0            | 1 956      | 1 107            |
| B.III.        | Dlouhodobý finanční majetek                                                            | 307 437             | 0            | 307 437    | 189 575          |
| B.III.1       | Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba                                                | 281 626             | 0            | 281 626    | 161 182          |
| B.III.3       | Podíly - podstatný vliv                                                                | 566                 | 0            | 566        | 914              |
| B.III.5       | Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly                                               | 25 245              | 0            | 25 245     | 27 479           |
| C.            | Oběžná aktiva                                                                          | 165 281             | -8 635       | 156 646    | 141 980          |
| C.I.          | Zásoby                                                                                 | 241                 | - 241        | 0          | 0                |
| C.I.1         | Materiál                                                                               | 241                 | - 241        | 0          | 0                |
| C.II.         | Pohledávky                                                                             | 118 088             | -8 394       | 109 694    | 103 371          |
| C.II.1        | Dlouhodobé pohledávky                                                                  | 50 544              | 0            | 50 544     | 34 430           |
| C.II.1.2      | Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba                                            | 42 916              | 0            | 42 916     | 33 216           |
| C.II.1.5      | Pohledávky - ostatní                                                                   | 7 628               | 0            | 7 628      | 1 214            |
| C.II.1.5.4    | Jiné pohledávky                                                                        | 7 628               | 0            | 7 628      | 1 214            |
| C.II.2        | Krátkodobé pohledávky                                                                  | 67 544              | -8 394       | 59 150     | 68 941           |
| C.II.2.1      | Pohledávky z obchodních vztahů                                                         | 36 456              | - 757        | 35 699     | 39 941           |
| C.II.2.2      | Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba                                            | 11 130              | 0            | 11 130     | 13 067           |
| C.II.2.4      | Pohledávky - ostatní                                                                   | 19 958              | -7 637       | 12 321     | 15 933           |

| Označení<br>a | A K T I V A<br>b              | Běžné účetní období |              |            | Minulé úč.období |
|---------------|-------------------------------|---------------------|--------------|------------|------------------|
|               |                               | Brutto<br>1         | Korekce<br>2 | Netto<br>3 | Netto<br>4       |
| C.II.2.4.3    | Stát - daňové pohledávky      | 321                 | 0            | 321        | 423              |
| C.II.2.4.4    | Krátkodobé poskytnuté zálohy  | 2 173               | 0            | 2 173      | 1 037            |
| C.II.2.4.6    | Jiné pohledávky               | 17 464              | -7 637       | 9 827      | 14 473           |
| C.IV.         | Peněžní prostředky            | 46 952              | 0            | 46 952     | 38 609           |
| C.IV.1        | Peněžní prostředky v pokladně | 87                  | 0            | 87         | 63               |
| C.IV.2        | Peněžní prostředky na účtech  | 46 865              | 0            | 46 865     | 38 546           |
| D.            | Časové rozlišení aktiv        | 130                 | 0            | 130        | 170              |
| D.1           | Náklady příštích období       | 130                 | 0            | 130        | 170              |



| Označení | P A S I V A                                                | Stav v běžném<br>účetním období | Stav v minulém<br>účetním období |
|----------|------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| a        | b                                                          | 5                               | 6                                |
|          | PASIVA CELKEM                                              | 721 573                         | 599 265                          |
| A.       | Vlastní kapitál                                            | 575 299                         | 543 741                          |
| A.I.     | Základní kapitál                                           | 200 000                         | 200 000                          |
| A.I.1    | Základní kapitál                                           | 200 000                         | 200 000                          |
| A.II.    | Ážio a kapitálové fondy                                    | 148 598                         | 134 600                          |
| A.II.2   | Kapitálové fondy                                           | 148 598                         | 134 600                          |
| A.II.2.2 | Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)      | 148 598                         | 134 600                          |
| A.III.   | Fondy ze zisku                                             | 321                             | 321                              |
| A.III.2  | Statutární a ostatní fondy                                 | 321                             | 321                              |
| A.IV.    | Výsledek hospodaření minulých let (+/-)                    | 208 820                         | 199 969                          |
| A.IV.1   | Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+,-) | 208 820                         | 199 969                          |
| A.V.     | Výsledek hospodaření běžného účetního období (+,-)         | 17 560                          | 8 851                            |
| B.+C.    | Cizí zdroje                                                | 144 955                         | 54 293                           |
| B.       | Rezervy                                                    | 126                             | 150                              |
| B.4      | Ostatní rezervy                                            | 126                             | 150                              |
| C.       | Závazky                                                    | 144 829                         | 54 143                           |
| C.I.     | Dlouhodobé závazky                                         | 103 745                         | 9 561                            |
| C.I.2    | Závazky k úvěrovým institucím                              | 0                               | 3 288                            |
| C.I.8    | Odložený daňový závazek                                    | 5 745                           | 6 273                            |
| C.I.9    | Závazky ostatní                                            | 98 000                          | 0                                |
| C.I.9.3  | Jiné závazky                                               | 98 000                          | 0                                |
| C.II.    | Krátkodobé závazky                                         | 41 084                          | 44 582                           |
| C.II.2   | Závazky k úvěrovým institucím                              | 3 690                           | 7 900                            |
| C.II.3   | Krátkodobé přijaté zálohy                                  | 4 826                           | 4 353                            |
| C.II.4   | Závazky z obchodních vztahů                                | 4 297                           | 4 476                            |
| C.II.8   | Závazky ostatní                                            | 28 271                          | 27 853                           |
| C.II.8.3 | Závazky k zaměstnancům                                     | 181                             | 195                              |
| C.II.8.4 | Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění  | 67                              | 74                               |
| C.II.8.5 | Stát - daňové závazky a dotace                             | 451                             | 149                              |





# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

## drukové členění v plném rozsahu

ke dni 31.12.2022

v tisících Kč

| IČ |   |   |   |   |   |   |   |
|----|---|---|---|---|---|---|---|
| 6  | 4 | 3 | 6 | 0 | 8 | 8 | 1 |

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

OSO, a.s.

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

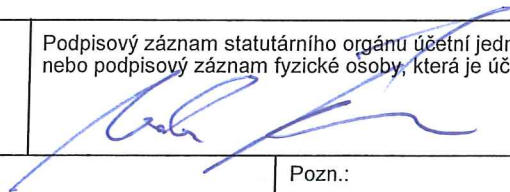
Slovanská alej 32

326 00 Plzeň

| Označení<br>a | TEXT<br>b                                                           | Skutečnost v účetním období |              |
|---------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------|
|               |                                                                     | běžném<br>1                 | minulém<br>2 |
| I.            | Tržby za prodej výrobků a služeb                                    | 40 190                      | 38 594       |
| II.           | Tržby za prodej zboží                                               | 43                          | 80           |
| A.            | Výkonová spotřeba                                                   | 13 914                      | 13 852       |
| A.2           | Spotřeba materiálu a energie                                        | 1 148                       | 734          |
| A.3           | Služby                                                              | 12 766                      | 13 118       |
| D.            | Osobní náklady                                                      | 3 263                       | 3 154        |
| D.1           | Mzdové náklady                                                      | 2 621                       | 2 525        |
| D.2           | Náklady na sociální zabezpečení a zdrav.pojištění a ostatní náklady | 642                         | 629          |
| D.2.1         | Náklady na sociální zabezpečení a zdrav.pojištění                   | 616                         | 605          |
| D.2.2         | Ostatní náklady                                                     | 26                          | 24           |
| E.            | Úpravy hodnot v provozní oblasti                                    | 16 122                      | 10 899       |
| E.1           | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku            | 11 731                      | 11 549       |
| E.1.1         | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé   | 11 731                      | 11 549       |
| E.3           | Úpravy hodnot pohledávek                                            | 4 391                       | - 650        |
| III.          | Ostatní provozní výnosy                                             | 682                         | 695          |
| III.1         | Tržby z prodaného dlouhodobého majetku                              | 232                         | 242          |
| III.2         | Tržby z prodaného materiálu                                         | 184                         | 6            |
| III.3         | Jiné provozní výnosy                                                | 266                         | 447          |
| F.            | Ostatní provozní náklady                                            | 2 304                       | 2 042        |
| F.1           | Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku                      | 101                         | 96           |
| F.3           | Daně a poplatky                                                     | 1 510                       | 1 058        |
| F.4           | Rezervy v provozní oblasti a kompl.nákladů příštích období          | -6                          | 150          |
| F.5           | Jiné provozní náklady                                               | 699                         | 738          |
| *             | Provozní výsledek hospodaření (+/-)                                 | 5 312                       | 9 422        |
| IV.           | Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly                   | 11 130                      | 0            |
| IV.1          | Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba                    | 11 130                      | 0            |
| VI.           | Výnosové úroky a podobné výnosy                                     | 2 146                       | 713          |
| VI.1          | Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba    | 2                           | 215          |
| VI.2          | Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy                             | 2 144                       | 498          |
| J.            | Nákladové úroky a podobné náklady                                   | 409                         | 255          |
| J.2           | Ostatní nákladové úroky a podobné náklady                           | 409                         | 255          |
| VII.          | Ostatní finanční výnosy                                             | 1 312                       | 1 497        |
| K.            | Ostatní finanční náklady                                            | 248                         | 367          |
| *             | Finanční výsledek hospodaření (+/-)                                 | 13 931                      | 1 588        |
| **            | Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)                            | 19 243                      | 11 010       |



| Označení<br>a | TEXT<br>b                                                              | Skutečnost v účetním období |              |
|---------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------|
|               |                                                                        | běžném<br>1                 | minulém<br>2 |
| L.            | Daň z příjmů                                                           | 1 683                       | 2 159        |
| L.1           | Daň z příjmů splatná                                                   | 2 211                       | 1 843        |
| L.2           | Daň z příjmů odložená                                                  | - 528                       | 316          |
| **.           | Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)                                  | 17 560                      | 8 851        |
| ***.          | Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)                            | 17 560                      | 8 851        |
| *.            | Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII. | 55 503                      | 41 579       |

|                                                           |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sestaveno dne:<br><b>09.06.2023</b>                       |                                                                                     | Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky<br>nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou<br> |
| Právní forma účetní jednotky<br><b>akciová společnost</b> | Předmět podnikání<br><b>výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 ŽZ</b> | Pozn.:                                                                                                                                                                                                       |



**PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE****sestavená k 31. 12. 2022****ve společnosti****OSOH, a.s.****(částky jsou uvedeny v tis. Kč)**

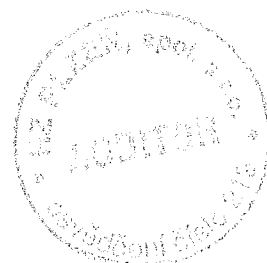
V příloze jsou uvedeny významné údaje pro posouzení finanční a majetkové situace účetní jednotky z hlediska externích uživatelů, které nejsou zřejmé z rozvahy a výkazu zisku a ztráty.

**I. OBECNÉ ÚDAJE****1. Popis účetní jednotky.**

Název: OSOH, a.s.  
Sídlo: Slovanská alej 1861/ 32, Východní Předměstí, 326 00 Plzeň  
IČ: 64360881  
Zapsaná: u Krajského soudu v Plzni, spisová značka B 511  
Právní forma: akciová společnost  
Rozvahový den: 31.12.2022

Předmět činnosti v rozsahu zapsaném do obchodního rejstříku:

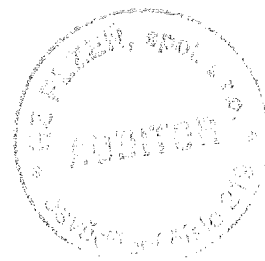
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- hostinská činnost



## II. INFORMACE O ÚČETNÍCH METODÁCH, OBECNÝCH ÚČETNÍCH ZÁSADÁCH A ZPŮSOBECH OCEŇOVÁNÍ

Způsoby oceňování, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2022

- společnost oceňuje nakupované zásoby skutečnými pořizovacími cenami, pořizovací cena zásob zahrnuje náklady na jejich pořízení včetně nákladů s pořízením souvisejících (náklady na přepravu, provize atd.)
- nehmotný a hmotný majetek je oceňován v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení, náklady na dopravu a další náklady s pořízením související. Nehmotný a hmotný majetek vyrobený ve společnosti, pokud se aktivuje, je oceněn vlastními náklady, které zahrnují přímé materiálové a osobní náklady a výrobní režii vztahující se k výrobě tohoto nehmotného či hmotného majetku. Úroky a další finanční náklady se aktivují během pořizování tohoto majetku, tj. do doby uvedení majetku do používání. Pak jsou součástí finančních nákladů. Drobný hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách a odepisuje se jednorázově do nákladů. Dále je veden v operativní evidenci. Hranice pro zařazení DNM je vyšší než 60 tis. Kč, hranice pro zařazení DHM je vyšší než 40 tis. Kč.
- závazky jsou oceňovány nominální hodnotou
- zásoby vytvořené vlastní činností jsou oceňovány v přímých nákladech. Přímé náklady tvoří spotřebovaný materiál, externí kooperace a přímé mzdy.
- daňové odpisy jsou stanoveny v souladu se zákonem 586/1992 o daních z příjmů v platném znění, účetní odpisy jsou stanoveny dle předpokládané doby životnosti, majetek je odepisován rovnoměrně od měsíce zařazení.
- společnost používá pro přepočet údajů v cizích měnách na českou platný denní kurz ČNB, na konci účetního období jsou přepočteny kurzem k 31. 12. 2022.
- opravné položky k majetku nebyly tvořeny, opravné položky k pohledávkám byly tvořeny dle zákona 593/92 Sb. §8, §8a, u zbývajících pohledávek bylo postupováno individuálně dle vyhodnocení pravděpodobnosti úhrady
- pohledávky s dobou splatnosti delší než 5 let nejsou, závazky s dobou splatnosti delší než 5 let nejsou
- majetek oceněný reálnou hodnotou je úrokový swap, reálnou hodnotou je tržní hodnota stanovená bankou
- účetní jednotka používá k ocenění akcií a podílů, které má v držení:
  - ocenění cenných papírů k obchodování jsou přeceňovány reálnou hodnotou – tržní hodnota
  - dlouhodobé finanční podíly ovládané nebo osoby pod podstatným vlivem jsou oceňovány v ekvivalenci
  - ocenění ostatních cenných papírů je provedeno v reálné hodnotě vypočtené účetní



jednotkou na základě podílů společnosti na vlastním kapitálu

- celková výše zajištěných pohledávek a závazků

| <b>Peněžní ústav</b>   | <b>Zůstatek<br/>k 31.12.2022<br/>tis. Kč</b> | <b>Typ úvěru<br/>splatnost</b> | <b>Výše úroku</b>        |
|------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| Česká spořitelna       | 2 170                                        | Investiční úvěr<br>do 01/2024  | FIX 1,88 p. a.           |
| Česká spořitelna       | 236                                          | Investiční úvěr<br>do 01/2023  | 1M PRIBOR<br>+0,95 p. a. |
| Raiffeisenbank<br>a.s. | 1 284                                        | Investiční úvěr<br>do 07/2023  | IRS 0,55%<br>+0,5% p. a. |

Úvěr Česká spořitelna - investiční úvěr do 01/2024

- blankosměnka vlastní vystavená klientem na řad banky s doložkou „bez protestu“
- zástavní právo k nemovitostem bytovky Záchlumí 73/74, 76/77 zůstatková hodnota 2 067 tis. Kč
- zástavní právo k pohledávkám klienta z pojištění nemovitosti u pojišťovny akceptované bankou

Úvěr Česká spořitelna - investiční úvěr do 01/2023

- blankosměnka vlastní vystavená klientem na řad banky s doložkou „bez protestu“
- zástavní právo k nemovitostem areál rozvodny Hlávkova ul. v Přešticích zůstatková hodnota 4 320 tis. Kč
- zástavní právo k pohledávkám klienta z pojištění nemovitosti u pojišťovny akceptované bankou

Raiffeisenbank – investiční úvěr do 07/2023- zástavní právo k nemovitostem ve prospěch banky na základě zástavní smlouvy budova č.p. 102 Dřevěná ulice v Plzni, areál autosalon Přeštice – zůstatková hodnota 13 028 tis. Kč

- zástavní právo k pohledávkám ve prospěch banky na základě zástavní smlouvy k pohledávkám z termínovaného vkladu ve výši 600 tis. Kč
- vinkulace pojištění majetku



- zástavní právo k pohledávkám z nájmu
- blankosměnka vlastní vystavená klientem na řad banky s doložkou „bez protestu“

Raiffeisenbank – investiční úvěr do 12/2022- zástavní právo k nemovitostem ve prospěch banky na základě zástavní smlouvy - pozemek parc. č. 22 včetně jeho součástí (budova č.p. 102, Dřevěná ulice v Plzni, pozemek parc. č. 5277/21 v katastrálním území Plzeň – zůstatková hodnota 11.094 tis. Kč

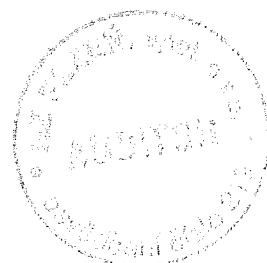
- zástavní právo k pohledávkám z vkladů na běžném účtu
- blankosměnka vlastní vystavená klientem na řad banky s doložkou „bez protestu“
- vinkulace pojištění nemovitosti

Společnost OSOH, a.s., jakožto indosatář, se na základě Smlouvy o převodu směnky ze dne 15.01.2021, stala majitelem směnky vlastní a s ní spojené směnečné pohledávky ve výši 53 250 000,- Kč.

Úplata indosantovi za směnku je splatná k 31.12.2022 s tím, že indosatáři vznikne povinnost plnit indosantovi závazek vzešlý z nákupu směnky až pokud bude plněno na směnku.

Jedná se o potenciální dluh a společnost se tedy rozhodla účtovat o pohledávce ze směnky a závazku vůči indosantovi na podrozvahových účtech.

- průměrný přepočtený počet zaměstnanců rok 2021: 4
- průměrný přepočtený počet zaměstnanců rok 2022: 4



### III. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

#### 1.Dlouhodobý hmotný majetek

Pořizovací cena:

|                                       | 1.1.2022<br>tis. Kč | Pořízení<br>tis. Kč | Vyřazení<br>tis. Kč | 31.12.2022<br>tis. Kč |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|
| Pozemky                               | 85 281              | 0                   | 0                   | 85 281                |
| Budovy a stavby                       | 383 941             | 100                 | 0                   | 384 041               |
| Stroje a zařízení                     | 66 764              | 704                 | 1 568               | 65 900                |
| Jiný dl. hmotný majetek               | 42                  | 0                   | 0                   | 42                    |
| Nedokončený dl. majetek               | 1 108               | 983                 | 135                 | 1 956                 |
| Opravná položka<br>k nabytému majetku | - 7 807             | 0                   | 0                   | - 7 807               |
| <b>Celkem</b>                         | <b>529 329</b>      | <b>1 787</b>        | <b>1 703</b>        | <b>529 413</b>        |

Oprávk a opravné položky:

|                              | 1.1.2022<br>tis. Kč | Odpis<br>Opravná<br>položka<br>tis. Kč | Vyřazení<br>tis. Kč | 31.12.2022<br>tis. Kč |
|------------------------------|---------------------|----------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Pozemky                      | 1 367               | 0                                      | 0                   | 1 367                 |
| Budovy a stavby              | 210 845             | 9 774                                  |                     | 220 619               |
| Stroje a zařízení            | 57 383              | 2 059                                  | 1 568               | 57 874                |
| Oprávka k opravné<br>položce | -7 807              | 0                                      | 0                   | -7 807                |
| <b>Celkem</b>                | <b>261 788</b>      | <b>11 833</b>                          | <b>1 568</b>        | <b>272 053</b>        |

|                           |                |                |                |                |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Zůstatková hodnota</b> | <b>267 541</b> | <b>xxxxxxx</b> | <b>xxxxxxx</b> | <b>257 360</b> |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|





Opravná položka k nabytému majetku je rozdíl mezi zapsaným vkladem a souhrnem ocenění jednotlivých složek vkládaného majetku do ZK společnosti v roce 1996. Pasivní oceňovací rozdíl k nabytému majetku se odepisoval rovnoměrně patnáct let od nabytí vkladu formou snížení nákladů (účtová skupina 55.).

## **2. Jištění úvěrů dceřiným a spřízněným společností**

### **1. OK Záchlumí, a.s. – KTK úvěr 15 mil. Kč**

- 1.1. Zástava nemovitostí – lisovna na st.p.č. 121, st.p.č. 46 včetně budovy v k.ú. Záchlumí u Stříbra
- 1.2. Blankosměnka s avalem – do celkové výše 15 mil. Kč

### **2. OK Záchlumí, a.s. - zvýhodněný investiční úvěr v zůstatkové hodnotě 3.530 tis. Kč**

- 2.1. Zástavní právo k nemovitostem
- 2.2. Blankosměnka vlastní č. 60707 na řad banky s doložkou „bez protestu“

### **3. OSONA PLZEŇ a.s. – KTK k 31. 12. 2021 rámec 16,0 mil. Kč**

- 3.1. Zástava nemovitostí – Autosalon Koterovská
- 3.2. Blankosměnka s avalem – do celkové výše aktuálního dluhu
- 3.3. Zástavní právo k pohledávkám z pojištění nemovitostí

### **4. OK Solar s.r.o. – termínovaný úvěr Česká spořitelna 17 mil. Kč**

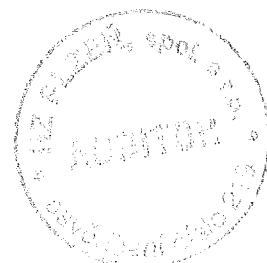
- 4.1. Zástava nemovitosti p.p.č. 1153/1, 1153/4 vč. budovy, 1153/42, 1153/63 vč. budovy, 1153/38 vč. budovy a 1153/16 vč. budovy, vše v k.ú. Hradiště u Plzně
- 4.2. Zástavní právo k pohledávkám z pojištění nemovitostí.
- 4.3. Ručení společností OSOH, a.s. s podmínkami akceptovanými bankou

### **5. OSONA Solar s.r.o. – termínovaný úvěr Česká spořitelna 23,7 mil. Kč**

- 5.1. Zástava nemovitosti p.p.č. 1153/1, 1153/4 vč. budovy, 1153/42, 1153/63 vč. budovy, 1153/38 vč. budovy a 1153/16 vč. budovy, vše v k.ú. Hradiště u Plzně
- 5.2. Zástavní právo k pohledávkám z pojištění nemovitostí.
- 5.3. Ručení společností OSOH, a.s. s podmínkami akceptovanými bankou

### **6. OK Solar-H, s.r.o. – termínovaný úvěr Česká spořitelna 26 mil. Kč**

- 6.1. Zástava nemovitosti p.p.č. 1153/1, 1153/4 vč. budovy, 1153/42, 1153/63 vč. budovy, 1153/38 vč. budovy a 1153/16 vč. budovy, vše v k.ú. Hradiště u Plzně
- 6.2. Zástavní právo k pohledávkám z pojištění nemovitostí.
- 6.3. Ručení společností OSOH, a.s. s podmínkami akceptovanými bankou



### **3. Odložený daňový závazek**

jedná se o odloženou daň, která se zjišťuje z přechodných rozdílů, které vznikají z rozdílného účetního a daňového pohledu na položky zachycené v účetnictví (tj. rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou hodnotou dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku odepisovaného, opravných položek na pohledávky a daňové ztráty).

Při výpočtu odložené daně byly použity sazby daně pro rok 2022 tedy 19 %.  
Výsledná odložená daň zaúčtovaná v roce 2022 – 528 tis. Kč,  
celková odložená daň činí 5 745 tis. Kč.

### **4. Významné události, které nastaly po 31. 12. 2022 do sestavení účetní závěrky**

Koncem roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a způsobil rozsáhlé ekonomické škody. I když v době zveřejnění této účetní závěrky vedení společnosti OSOH, a.s. nezaznamenalo významný pokles prodeje služeb, 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 OSOH, a.s. zvážilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2022 zpracována s výhledem, že společnost bude i nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

V Plzni dne 09. 06. 2023

Zpracoval:

- Irena Matoušková

Schválil:

- Ing. Pavel Kotas

Statutární orgán:

- Ing. Marta Papežová



## ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA

### o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (ve smyslu §82 a násl. zákona č.90/2012 Sb. o obchodních korporacích)

#### 1. VYMEZENÍ POJMŮ

- a) Ovládající osoba: Ing. Josef Domorád  
bytem: Šmeralova 31, 170 00 Praha
- b) Ovládaná osoba: OSOH, a.s.  
se sídlem v Plzni, Slovanská alej 1861/32, PSČ 326 00  
Zapsaná u Krajského soudu v Plzni, obchodní rejstřík, oddíl B, vložka 511  
IČ: 64360881
- c) Osoby ovládané stejnou ovládající osobou:  
žádné takové osoby nejsou

#### 2. VZTAHY MEZI OVLÁDAJÍCÍ A OVLÁDANOU OSOBOU V ROCE 2022:

##### 2.1. Struktura vztahů:

Ing. Josef Domorád je jediným akcionářem společnosti OSOH, a.s. vlastní 200 ks akcií v listinné podobě na jméno, tj. 100% podíl na základním kapitálu společnosti.

##### 2.2. Úloha ovládané osoby ve vztazích

Ovládající a ovládaná osoba mají rozdílný předmět podnikání a jejich aktivity se neprolínají. Ovládaná osoba vykonává svoji činnost autonomně, nezávisle na ovládající osobě.

##### 2.3. Způsob a prostředky ovládnutí

Vyplynají z § 243 a násl. zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích.

##### 2.4. Přehled jednání

V účetním období 2022 nebyla provedena žádná jednání ve smyslu § 82, odstavec 2, písmeno d.) zákona č. 90/2012 Sb.

##### 2.5. Přehled vzájemných smluv

Mezi ovládající a ovládanou osobou nejsou uzavřeny žádné smlouvy:

#### 3. ZÁVĚR

Mezi společnostmi OSOH, a.s. a ovládající osobou nebyly v roce 2022, ani v letech předchozích, uzavřeny smlouvy ani učiněny jiné právní úkony, které by byly v neprospěch, nebo měly za následek jakoukoliv újmu ovládané osobě.

V Plzni dne 28. 3. 2023

  
Ing. Marta Papežová  
člen představenstva

