

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZRIA, a.s.

2023

sestavená v souladu s ustanovením § 21 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů

Obsah

Úvodní slovo předsedy představenstva.....	3
1. Základní charakteristika společnosti.....	4
2. Organizační struktura společnosti	5
3. Historie a vznik společnosti	5
4. Informace o činnostech, výkonnosti a strategii.....	6
4.1. Technologický park	6
4.2. Strategická průmyslová zóna Holešov	6
5. Další informace.....	9
5.1. Majetek společnosti.....	9
5.2. Finanční struktura společnosti.....	9
5.3. Tržby za vlastní výkony a služby	10
5.4. Počet zaměstnanců	10

Přílohy

Řádná účetní závěrka ke dni 31. 12. 2023

Zpráva o vztazích za účetní období roku 2023

Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce a výroční zprávě

Úvodní slovo předsedy představenstva

Vážené dámy a pánové
Vážení investoři
Vážení spolupracovníci

dovolte mně, abych Vás prostřednictvím Výroční zprávy seznámil s výsledky ZRIA, a.s. v uplynulém hospodářském roce 2023.

Společnost vykonává, stejně jako v minulosti, většinu svých aktivit pro jediného akcionáře, Zlínský kraj. Zajišťujeme chod projektu „Strategická průmyslová zóna Holešov“ a vedle toho spravujeme vlastní majetek v areálu průmyslové zóny, „Technologický park“.

Naším hlavním úkolem je zajištění prodeje pozemků příchozím investorům a výstavba infrastruktury v průmyslové zóně Holešov, která je důležitou rozvojovou plochou Zlínského kraje. V roce 2023 došlo v součinnosti se Zlínským krajem, Ministerstvem průmyslu a obchodu a dalšími dotčenými subjekty k významnému posunu v obsazování průmyslové zóny, a to zejména menšími investicemi. Centrální část průmyslové zóny je z větší části zaplněna a podnikatelé, převážně z regionu Zlínského kraje, úspěšně realizují své záměry. Nyní je před námi další důležitý úkol, připravit k prodeji plochy určené pro strategické investice, vyhledat vhodné strategické partnery a přispět k ekonomickému, udržitelnému a vyváženému růstu regionu.

Při realizaci projektu Strategické průmyslové zóny v Holešově klademe důraz na ochranu životního prostředí, vodních zdrojů a zadržování vody v krajině. V součinnosti s místní samosprávou realizujeme výsadbu biocenter a biokoridorů a řešíme napojení obcí s průmyslovou zónou komunikacemi pro pěší a cyklisty. Chceme, aby průmyslová zóna byla atraktivním místem pro podnikání a zároveň i přívětivým prostorem pro zaměstnance a občany okolních obcí.

Předpokladem naplňování úkolů a cílů společnosti je vysoké pracovní nasazení zaměstnanců, spolupráce s místní samosprávou, příchozími investory a obchodními partnery. Bez toho by nebylo možné stanovené cíle splnit. Dovolte mi proto, abych touto cestou vyjádřil všem poděkování.

Děkuji a těším se na další spolupráci

Ing.
Radovan
Macháček



Digitálně podepsal
Ing. Radovan
Macháček
Datum: 2024.05.15
08:59:30 +02'00'

Ing. Radovan Macháček
předseda představenstva

1. Základní charakteristika společnosti

Název společnosti	ZRIA, a.s.		
Sídlo	Holešovská 1691, 769 01 Holešov		
IČ	63080303	DIČ	CZ63080303
Den zápisu do OR	12. července 1995	Základní kapitál	30 mil. Kč
Akcionáři	Zlínský kraj, IČ 708 91 320	Podíl akcií	100 %

Tel.: +420 573 396 741
E-mail: info@zria.cz
ID: 5gmtsb3
Web: www.zonaholesov.cz

Rozhodující předmět činnosti:

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona;
- realitní zprostředkování;
- správa a údržba nemovitostí;
- poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků;
- služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy;
- mimoškolní výchova a vzdělávání, pořádání kurzů, školení, včetně lektorské činnosti;
- reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení;
- poskytování technických služeb;
- přípravné a dokončovací stavební práce, specializované stavební činnosti.

Další oblast působnosti a poslání společnosti dle Stanov společnosti:

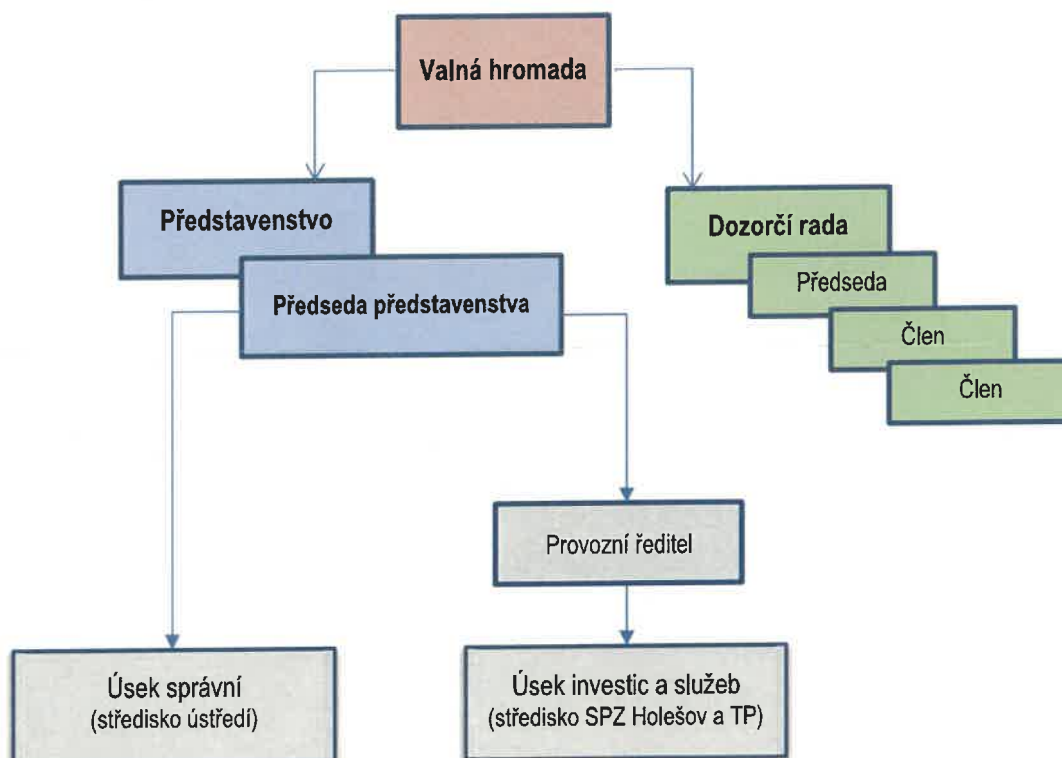
- realizace projektu Strategická průmyslová zóna Holešov a Technologického parku Progress Holešov;
- podpora rozvoje podnikání, šíření inovací a technologií do hospodářské praxe regionu Zlínského kraje.

Statutární orgány společnosti			
Představenstvo		Dozorčí rada	
Jméno	od	Jméno	od
Ing. Mgr. Lucie Pluhařová	od 01.03.2021 do 31.7.2023	Mgr. Milan Fritz	21.12.2020
Ing. Radvan Macháček	01. 08.2023	Ing. Pavel Maňásek	08.02.2021
		p. Luděk Hradil	15.06.2021

2. Organizační struktura společnosti

Působnost nejvyššího orgánu vedení společnosti vykonává v souladu se zákonem o obchodních korporacích Zlínský kraj. Rozhodování ve věcech Zlínského kraje, jako jediného akcionáře obchodní společnosti, je vyhrazeno dle zákona o krajích, Radě Zlínského kraje. Představenstvo společnosti je jednočlenné, člen představenstva je zároveň předsedou představenstva. Dozorčí rada je tříčlenná.

Aktivita společnosti, vzhledem k obsahu činností, jsou vykonávány jednotlivými zaměstnanci v kumulovaných funkcích a hospodářské aktivity společnosti jsou členěny na činnosti a zakázky v rámci hospodářských středisek SPZ Holešov, Technologický park a Ústředí.



3. Historie a vznik společnosti

Akciová společnost byla založena v roce 1995 pod názvem TOPAIR a.s., V roce 1996 došlo ke změně názvu na TTT Air, a.s. Předmětem činnosti byla letecká doprava a letecké práce v rámci letiště Holešov. V roce 2003 byla lokalita letiště Holešov zahrnuta mezi rozvojové plochy Zlínského kraje a z rozhodnutí vlády České republiky byla v roce 2005 zařazena mezi území určená k umístění strategických zahraničních investic. Společnost TTT Air a. s. byla v roce 2005 vykoupena od původních vlastníků do majetku Zlínského kraje, který ji transformoval na organizaci zajišťující správu a koordinaci projektu Strategické průmyslové zóny Holešov pod názvem Industry Servis ZK, a.s., která byla od 1. 3. 2024 přejmenována na ZRIA, a. s.

Posláním společnosti je zejména koordinace, příprava a řízení vybraných strategických projektů Zlínského kraje, zatraktivnění kraje pro investory, podpora rozvoje podmínek pro podnikání, developerské aktivity a šíření inovací do hospodářské praxe regionu Zlínského kraje.

4. Informace o činnostech, výkonnosti a strategii

Směrování společnosti je vymezeno Stanovami společnosti, dotačními podmínkami zajišťovaných projektů a obchodním plánem schvalovaným Valnou hromadou společnosti, Radou Zlínského kraje. V návaznosti na dotační podmínky a Stanovy, primárním účelem činností, kterou společnost uskutečňuje pro jediného akcionáře při zajišťování projektů není dosahování zisku, ale hospodárná, účelná a efektivní realizace projektů.

4.1. Technologický park

Stavby Technologického parku (TP) v areálu průmyslové zóny Holešov tvoří podstatnou část majetku společnosti. Výstavba byla financována s pomocí operačního programu Podnikání a inovace, programu Prosperita. Podle dotačních podmínek byla společnost povinna provozovat TP minimálně po dobu 10 let, do 31. 12. 2022, a poskytovat služby TP za zvýhodněnou cenu začínajícím podnikatelům a inovativním záměrům. Poskytovaná sleva na nájemném a službách dle dotačních podmínek se dlouhodobě odrážela ve ztrátovém hospodaření společnosti. Od roku 2023, vzhledem ke splnění podmínek udržitelnosti, je TP provozován v tržním režimu a je plně obsazen nájemci. Do budoucna je předpokládáno, že v návaznosti na pokračující obsazování průmyslové zóny bude TP ve větší míře sloužit jako zázemí služeb pro přichozí investory SPZ Holešov.



4.2. Strategická průmyslová zóna Holešov

Služby uskutečňované pro Zlínský kraj v rámci projektu SPZ Holešov tvoří podstatnou část výkonů společnosti.

– Koncepce

V návaznosti na zájem regionálních podnikatelů o menší plochy byla v minulých letech zpracována a Zlínským krajem a Ministerstvem průmyslu a obchodu schválena Koncepce rozvoje zóny do roku 2040 (koncepce). Základem koncepce je diverzifikované obsazování zóny, vymezení ploch pro veřejný prostor, pokračování ve výstavbě infrastruktury, ale také mechanismus zajištění ochrany životního prostředí – nakládání s dešťovými vodami,

zadržování vody v krajině, zelená infrastruktura a propojení zóny s okolím. V souladu s koncepcí je připravována a budována vnitřní infrastruktura a probíhá obsazování zóny příchozími investicemi. Na obrázku je vizualizace koncepce centrální části zóny směrem k Holešovu.



– **Infrastruktura**

Předpokladem rozvoje a obsazování zóny příchozími podnikatelskými záměry, ale také správného provozování, je dostatečně rozsáhlá a kvalitní vnitřní infrastruktura. Proto byla v roce 2023, v návaznosti na koncepci, zájem investorů a navazující usnesení Rady Zlínského kraje, projektově připravena další část technické a dopravní infrastruktury pod názvem „Stavba 11 – TDI uvnitř SPZ Holešov – Západ a střed“. Výstavba bude probíhat po etapách v letech 2024 až 2026.

V rámci „Stavby 10 – vnitřní infrastruktura“ byla počátkem roku 2023 dokončena dostavba plynovodu, vodovodu a kanalizace v centrální části zóny, v lokalitě „u Lesíka“. V roce 2024 až 2025 bude navazovat realizace dalších objektů – veřejného osvětlení, chodníků, cyklostezek a veřejné zeleně.

Vedle uvedených akcí je řešena optická síť a výsadba biokoridorů, je připravován projekt centrálního parkoviště, rekonstrukce ulice Tovární a pokračuje napojování obcí na síť cyklostezek a chodníků v průmyslové zóně.

– **Příchozí investice**

V roce 2023 pokračovalo obsazování pozemků menšími podnikatelskými záměry v centrální části průmyslové zóny. Aktuálně jsou na investory převedeny pozemky v rozsahu 21,8 ha. Zasmělněny, ale zatím nepřevedeny, jsou pozemky o výměře 0,7 ha. K prodeji jsou schváleny další příchozí záměry na ploše 2,4 ha a v pokročilém jednání jsou záměry v rozsahu cca 4,7 ha. Výstavbu na prodaných pozemcích dokončilo šest investorů, kteří v zóně úspěšně provozují své podnikatelské aktivity, v jednom případě probíhá výstavba a dalších 5 investorů předpokládá realizaci výstavby v roce 2024 – 2025.

V současné době se společnost zaměřuje a cílí na zajištění strategických investic na ploše 50 - 94 ha.

O pozemky v SPZ Holešov je značný zájem. Důvodem je zejména kvalitní a dostupná infrastruktura. Každá plocha určená k prodeji má zajištěno přivedení obslužných komunikací a inženýrských sítí k hranici pozemku a s dokončením výstavby dálnice D49 bude mít průmyslová zóna i přímé napojení na dálniční síť.

Aktuální obsazenost průmyslové zóny a rozpracovanost příchodích záměrů je shrnuta níže v grafickém vyjádření.



Fotografie centrální části průmyslové zóny – Technologického parku a části dokončených příchodích záměrů.



5. Další informace

V dalším jsou uvedeny základní ekonomické údaje vykázané společností v běžném roce a v předcházejících třech letech.

5.1. Majetek společnosti

	v tis. Kč netto				
	2020	2021	2022	2023	meziroční změna (v %)
Dlouhodobý majetek	46 076	44 500	46 073	45 053	-2,2 %
Dlouhodobý nehmotný majetek	35	21	3	0	-100,0 %
Dlouhodobý hmotný majetek	46 041	44 479	46 070	45 053	-2,2 %
Pozemky	14 903	14 903	14 903	14 903	0,0 %
Stavby	30 797	29 285	29 973	28 477	-5,0 %
Hmotné movité věci a jejich soubory	341	289	1 194	1 329	11,3 %
Nedokončený dlouhodobý majetek	0	2	0	344	
Dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	
Oběžná aktiva	85 377	85 013	84 529	93 449	10,6 %
Zásoby	0	37	34	33	-2,9 %
Pohledávky	7 736	8 088	9 375	12 360	31,8 %
Krátkodobý finanční majetek + peněžní prostředky	77 641	76 888	75 120	81 056	7,9 %
Časové rozlišení aktiv	259	293	159	311	95,6 %
AKTIVA celkem	131 712	129 806	130 761	138 813	6,2 %

Pozvolný úbytek dlouhodobého majetku je dán jeho postupným opotřebováním. Podstatnou část dlouhodobého majetku tvoří stavby Technologického parku, které byly zprovozněny v roce 2012. Technologický park byl financován s pomocí operačního programu Podnikání a inovace, programu Prosperita. Celkové náklady projektu byly 150 mil. Kč, dotace byla poskytnuta ve výši 112,5 mil. Kč.

5.2. Finanční struktura společnosti

	v tis. Kč				
	2020	2021	2022	2023	meziroční změna (v %)
Vlastní kapitál	130 193	127 196	127 340	131 659	3,4 %
Základní kapitál	30 000	30 000	30 000	30 000	0,0 %
Kapitálové fondy	500	500	500	500	0,0 %
Fondy ze zisku	100 228	99 693	96 696	96 840	0,1 %
VH minulých let	0	0	0	0	
VH běžného účetního období	-535	-2 997	144	4 319	2899,3 %
Cizí zdroje	1 262	2 188	3 042	5 565	82,9 %
Rezervy	0	0	0	0	
Krátkodobé závazky	1 262	2 126	3 042	5 565	82,9 %
Dlouhodobé závazky	0	62	0	0	
Časové rozlišení pasiv	257	422	379	1 589	319,3 %
PASIVA celkem	131 712	129 806	130 761	138 813	6,2 %

Vlastní kapitál je, v návaznosti na kladný výsledek hospodaření roku 2023, vyšší o 4 319 tis. Kč. Základní kapitál a kapitálové fondy se nemění a úbytek fondů ze zisku odráží ztrátové hospodaření v předchozích letech. Dlouhodobě vykazovaná ztráta, která se promítá ve snižování rezervního fondu ze zisku, souvisela s podmínkami přijaté dotace na vybudování Technologického parku. Podle podmínek projektu byla ZRIA povinná minimálně po dobu deseti let předávat přijatou dotaci formou veřejné podpory de minimis začínajícím podnikatelům a inovačním firmám zasídleným v TP. Povinnost předávání dotace nájemcům skončila 31. 12. 2022.

5.3. Tržby za vlastní výkony a služby

	v tis. Kč				
	2020	2021	2022	2023	meziroční změna (v %)
Tržby za služby pro ZK (SPZ)	5 721	6 810	8 726	11 185	28,2 %
Tržby za pronájem TP	2 860	2 891	3 089	5 953	92,7 %
Tržby za přeúčt. a ost. služby TP	3 679	3 735	4 125	24	-99,4 %
Veřejná podpora TP	-4 325	-4 286	-4 699		-100,0 %
Tržby za pacht zemědělských pozemků	146	150	155	167	7,7 %
Tržby ostatní	27	61	369	61	-83,5 %
Celkem vlastní výkony *	8 108	9 361	11 765	17 390	47,8 %

Výnosy celkem se v roce 2023 meziročně zvýšily o 47,8 %. Nejvýznamnější částí výnosů jsou tržby za služby související se zajištěním projektu SPZ Holešov (11 185 tis. Kč). Druhou nejvýznamnější položkou výnosů jsou tržby z provozování Technologického parku, které zahrnují tržby za pronájem nebytových prostor (5 953 tis. Kč) a tržby za služby související s pronájmem nebytových prostor (24 tis. Kč).

5.4. Počet zaměstnanců

	2020	2021	2022	2023
Zaměstnanci – roční přepočtený stav	4,7	6,8	7,8	8,2
Fyzický stav zaměstnanců	6	7	8	10

V trvalém pracovním poměru bylo k 31. 12. 2023 deset osob. Roční přepočtený stav byl 8,2. Vzhledem k obsahu a rozsahu vykonávaných činností má většina zaměstnanců vysokoškolské vzdělání v příslušném oboru. V rámci personálií bylo v průběhu roku reagováno na změny a potřeby projektu a počet pracovníků byl mírně navýšen. Souběžně s dosaženými výkony rostla i produktivita práce.

V Holešově 18.3.2024

Ing.
Radovan
Macháček

Digitálně podepsal
Ing. Radovan
Macháček
Datum: 2024.05.15
09:00:04 +02'00'

Ing. Radovan Macháček
předseda představenstva
ZRIA, a.s.

Řádná účetní závěrka

ke dni 31.12.2023

**společnosti
ZRIA, a. s.**

sestavená v souladu s ustanovením § 18 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů

OBSAH :

1. Identifikační údaje
2. Rozvaha
3. Výkaz zisků a ztrát
4. Příloha účetní závěrky
5. Přehled o peněžních tocích
6. Přehled o změnách vlastního kapitálu

Identifikační údaje

Název firmy: **ZRIA, a.s.**

Sídlo : Holešovská 1691, 769 01 Holešov

IČ : 63080303

DIČ : CZ63080303

Právní forma : akciová společnost

Akcionář : Zlínský kraj

Zapsána : v Obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 1952

Rozhodující předmět činnosti :

výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona v rozsahu oborů činností 1 až 81, jak jsou uvedeny v příloze č .4 živnostenského zákona, z toho zejména :

- služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy
- reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení
- poskytování technických služeb
- nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí
- poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků

realitní zprostředkování

provádění staveb, jejich změna a odstraňování

projektová činnost ve výstavbě

Další oblast působnosti :

Posláním společnosti je realizace projektů "Strategická průmyslová zóna Holešov" a "Technologický park Holešov", dále pak podpora rozvoje podnikání, šíření inovací a technologií v regionu Zlínského kraje. Po dobu udržitelnosti projektů není primárním účelem společnosti dosahování zisku.

Den zápisu do Obchodního rejstříku : 12.07.1995

Rozhodný den : 31.12.2023

Okamžik sestavení : 18.03.2024

Podpisový záznam :

Ing. Radovan
Macháček

Digitálně podepsal

Ing. Radovan

Macháček

Datum: 2024.05.15

09:00:28 +02'00'

Ing. Radovan Macháček
předseda představenstva



ROZVAHA

(BALANCE)

ke dni 31. prosince 2023

(v celých tisících Kč)

IČ

63 08 03 03

obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

ZRIA, a.s.

sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

Holešovská 1691

Holešov

769 01

označení	AKTIVA	ř.	běžné účetní období			minulé úč. období
			brutto	korekce	netto	netto
	AKTIVA CELKEM (ř. 02 + 03 + 37 + 78)	001	162 130	23 317	138 813	130 760
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	0	0	0	0
B.	Stálá aktiva (ř. 04 + 14 + 27)	003	68 370	23 317	45 053	46 073
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 + 06 + 09 až 11)	004	131	131	0	3
B. I. 1.	Nehmotné výsledky vývoje	005	0	0	0	0
2.	Ocenitelná práva (ř. 07 + 08)	006	131	131	0	3
2.1.	Software	007	131	131	0	3
2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008	0	0	0	0
3.	Goodwill	009	0	0	0	0
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	0	0	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 12 + 13)	011	0	0	0	0
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012	0	0	0	0
5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	0	0	0	0
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř. 15 + 18 až 20 +24)	014	68 239	23 186	45 053	46 070
B. II. 1.	Pozemky a stavby (ř. 16 + 17)	015	60 704	17 324	43 380	44 876
1.1.	Pozemky	016	14 903	0	14 903	14 903
1.2.	Stavby	017	45 801	17 324	28 477	29 973
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	7 191	5 862	1 329	1 194
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019	0	0	0	0
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek (ř. 21 + 22 + 23)	020	0	0	0	0
4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	021	0	0	0	0
4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022	0	0	0	0
4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	0	0	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek (ř. 25 + 26)	024	344	0	344	0
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	0	0	0	0
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	344	0	344	0
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř. 28 až 34)	027	0	0	0	0
B. III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	0	0	0	0
2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029	0	0	0	0
3.	Podíly - podstatný vliv	030	0	0	0	0
4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031	0	0	0	0
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	0	0	0	0
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033	0	0	0	0
7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek (ř. 35 + 36)	034	0	0	0	0
7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035	0	0	0	0
7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036	0	0	0	0



označení	AKTIVA	ř.	běžné účetní období			minulé úč.
			brutto	korekce	netto	netto
C.	Oběžná aktiva (ř. 38 + 46 + 72 + 75)	037	93 449	0	93 449	84 528
C. I.	Zásoby (ř.39 + 40 + 41 + 44 + 45)	038	33	0	33	33
C. I. 1.	Materiál	039	33	0	33	33
2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	0	0	0	0
3.	Výrobky a zboží (ř.42 + 43)	041	0	0	0	0
3.1.	Výrobky	042	0	0	0	0
3.2.	Zboží	043	0	0	0	0
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044	0	0	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045	0	0	0	0
C. II.	Pohledávky (ř. 47 + 57 + 68)	046	12 360	0	12 360	9 375
C. II. 1.	Dlouhodobé pohledávky (ř. 48 až 52)	047	3 750	0	3 750	3 900
1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048	3 750	0	3 750	3 900
1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049		0	0	0
1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	050	0	0	0	0
1.4.	Odložená daňová pohledávka	051	0	0	0	0
1.5.	Pohledávky - ostatní (ř. 53 až 56)	052	0	0	0	0
1.5.1.	Pohledávky za společníky	053	0	0	0	0
1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054	0	0	0	0
1.5.3.	Dohadné účty aktivní	055	0	0	0	0
1.5.4.	Jiné pohledávky	056	0	0	0	0
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky (ř. 58 až 61)	057	8 610	0	8 610	5 475
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	6 919	0	6 919	4 816
2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	0	0	0	0
2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	060	0	0	0	0
2.4.	Pohledávky - ostatní (ř. 62 až 67)	061	1 691	0	1 691	659
2.4.1.	Pohledávky za společníky	062	0	0	0	0
2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063	0	0	0	0
2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064	0	0	0	
2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	100	0	100	55
2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066	191	0	191	599
2.4.6.	Jiné pohledávky	067	1 400	0	1 400	5
C. II. 3.	Časové rozlišení aktiv (ř. 69 až 71)	068	0	0	0	0
3.1.	Náklady příštích období	069	0	0	0	0
3.2.	Komplexní náklady příštích období	070	0	0	0	0
3.3.	Příjmy příštích období	071	0	0	0	0
C.III.	Krátkodobý finanční majetek (ř. 73 +74)	072	0	0	0	0
C.III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073	0	0	0	0
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074	0	0	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky (ř. 76 +77)	075	81 056	0	81 056	75 120
C.IV. 1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	13	0	13	19
2.	Peněžní prostředky na účtech	077	81 043	0	81 043	75 101
D.	Časové rozlišení aktiv (ř. 79 až 81)	078	311	0	311	159
D. 1.	Náklady příštích období	079	311	0	311	148
2.	Komplexní náklady příštích období	080	0	0	0	0
3.	Příjmy příštích období	081	0	0	0	11



označení	PASIVA	ř.	běžné účetní období	minulé účetní období
	PASIVA CELKEM (ř. 83 + 104 + 147)	082	138 813	130 760
A.	Vlastní kapitál (ř. 84 + 88 + 96 + 99 + 102 - 103)	083	131 659	127 340
A. I.	Základní kapitál (ř. 85 až 87)	084	30 000	30 000
1.	Základní kapitál	085	30 000	30 000
2.	Vlastní podíly (-)	086	0	0
3.	Změny základního kapitálu	087	0	0
A. II.	Ážio a kapitálové fondy (ř. 89 + 90)	088	500	500
A. II. 1.	Ážio	089	0	0
2.	Kapitálové fondy (ř. 91 až 95)	090	500	500
2.1.	Ostatní kapitálové fondy	091	500	500
2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	092	0	0
2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	093	0	0
2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	094	0	0
2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	095	0	0
A. III.	Fondy ze zisku (ř. 97 + 98)	096	96 840	96 696
A. III. 1.	Ostatní rezervní fondy	097	96 840	96 696
2.	Statutární a ostatní fondy	098	0	0
A. IV.	Výsledek hospodářství minulých let (+/-) (ř. 100 + 101)	099	0	0
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100	0	0
2.	Jiný výsledek hospodářství minulých let (+/-)	101	0	0
A. V.	Výsledek hospodářství běžného účetního období (+/-)	102	4 319	144
	/ř.01 - (+ 84 + 88 + 96 + 99 - 103 + 104 + 144)/			
A. VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	103	0	0
B. + C.	Cizí zdroje (ř. 105 + 110)	104	5 565	3 042
B.	Rezervy (ř. 106 až 109)	105	0	0
B. 1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	106	0	0
2.	Rezerva na daň z příjmů	107	0	0
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	108	0	0
4.	Ostatní rezervy	109	0	0
C.	Závazky (ř. 111 + 126 + 144)	110	5 565	3 042
C. I.	Dlouhodobé závazky (ř. 112 + 115 až 122)	111	0	0
C. I. 1.	Vydané dluhopisy (ř. 113 + 114)	112	0	0
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	113	0	0
1.2.	Ostatní dluhopisy	114	0	0
2.	Závazky k úvěrovým institucím	115	0	0
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	0	0
4.	Závazky z obchodních vztahů	117	0	0
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	118	0	0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	119	0	0
7.	Závazky - podstatný vliv	120	0	0
8.	Odložený daňový závazek	121	0	0
9.	Závazky - ostatní (ř. 123 až 125)	122	0	0
9.1.	Závazky ke společníkům	123	0	0
9.2.	Dohadné účty pasívní	124	0	0
9.3.	Jiné závazky	125	0	0



označení	PASIVA	ř.	běžné účetní období	minulé účetní období
C. II.	Krátkodobé závazky (ř. 127 + 130 až 136)	126	5 565	3 042
C. II. 1.	Vydané dluhopisy (ř. 128 + 129)	127	0	0
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	128	0	0
1.2.	Ostatní dluhopisy	129	0	0
2.	Závazky k úvěrovým institucím	130	0	0
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131	3	3
4.	Závazky z obchodních vztahů	132	757	1 475
5.	Krátkodobé směnky k úhradě	133	0	0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134	0	0
7.	Závazky - podstatný vliv	135	0	0
8.	Závazky - ostatní (ř. 137 až 143)	136	4 805	1 564
8.1.	Závazky ke společníkům	137	0	0
8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	138	0	0
8.3.	Závazky k zaměstnancům	139	407	278
8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	290	279
8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	141	3 385	492
8.6.	Dohadné účty pasivní	142	25	9
8.7.	Jiné závazky	143	698	506
C. III.	Časové rozlišení pasiv (ř. 145 + 146)	144	0	0
C. III. 1.	Výdaje příštích období	145	0	0
2.	Výnosy příštích období	146	0	0
D.	Časové rozlišení pasiv (ř. 148 + 149)	147	1 589	378
D. 1.	Výdaje příštích období	148	1 427	249
2.	Výnosy příštích období	149	162	129
Sestaveno dne:		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:		
18.3.2024		Ing. Radovan Macháček Digitálně podepsal Ing. Radovan Macháček Datum: 2024.05.15 09:00:54 +02'00'		



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni 31. prosince 2023

(v celých tisících Kč)

DRUHOVÉ ČLENĚNÍ

IČ

63 08 03 03

obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

ZRIA, a.s.

sídlo, bydliště nebo místo podnikání
účetní jednotky

Holešovská 1691

Holešov

769 01

označení	text	ř.	skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
I.	Tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb	01	17 390	11 765
II.	Tržby za prodej zboží	02	0	0
A.	Výkonová spotřeba (ř. 04 + 05 + 06)	03	7 222	5 242
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	0	0
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	542	575
3.	Služby	06	6 680	4 667
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	0	0
C.	Aktivace (-)	08	0	0
D.	Osobní náklady (ř. 10 + 11)	09	9 524	8 195
D. 1.	Mzdové náklady	10	6 966	5 986
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř. 12 + 13)	11	2 558	2 209
2. 1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	2 364	2 083
2. 2.	Ostatní náklady	13	194	126
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř. 15 + 18 + 19)	14	2 059	1 978
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř. 16 + 17)	15	2 059	1 978
1. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	2 059	1 978
1. 2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17	0	0
2.	Úpravy hodnot zásob	18	0	0
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	0	0
III.	Ostatní provozní výnosy (ř. 21 + 22 + 23)	20	2 231	26
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	714	0
2.	Tržby z prodaného materiálu	22	0	1
3.	Jiné provozní výnosy	23	1 517	25
F.	Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)	24	884	355
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	487	0
2.	Prodaný materiál	26	0	0
3.	Daně a poplatky	27	118	166
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	0	0
5.	Jiné provozní náklady	29	279	189
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř. 01 + 02 - 03 - 07 - 08 - 09 - 14 + 20 - 24)	30	-68	-3 979



označení	text	ř.	skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (ř. 32 + 33)	31	0	0
IV. 1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	0	0
2.	Ostatní výnosy z podílů	33	0	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	0	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (ř. 36 + 37)	35	0	0
V. 1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36	0	0
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 40 + 41)	39	4 416	4 134
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	392	360
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	4 024	3 774
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44 + 45)	43	15	0
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	0	0
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	15	0
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	0	0
K.	Ostatní finanční náklady	47	14	11
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř. 31 - 34 + 35 - 38 + 39 - 42 - 43 + 46 - 47)	48	4 387	4 123
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30 + 48)	49	4 319	144
L.	Daň z příjmů (ř. 51 + 52)	50	0	0
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51	0	0
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	0	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř. 49 - 50)	53	4 319	144
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53 - 54)	55	4 319	144
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII	56	24 037	15 925

Sestaveno dne:

18.3.2024

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:

Ing. Radovan Macháček
Digitálně podepsal Ing. Radovan Macháček
Datum: 2024.05.15 09:01:17 +02'00'



Příloha k účetní závěrce
pro malé a mikro účetní jednotky s povinným auditem
sestavená podle Vyhlášky 500/2002 Sb., §39 a §39a)

1. OBECNÉ INFORMACE

1.1. Založení a charakteristika společnosti

Název: ZRIA, a.s.
Sídlo: Holešovská 1691, 769 01 Holešov
IČ: 63080303
Zapsaná u: Krajského soudu v Brně, spisová značka B, vložka 1952
Zapsaná do OR dne: 12.07.1995
Právní forma: akciová společnost
V likvidaci: ne
Předmět podnikání: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona v rozsahu oborů činností 1 až 81, jak jsou uvedeny v příloze č. 4 živnostenského zákona, z toho zejména :
- služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy
- reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení
- poskytování technických služeb
- nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí
- poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků
realitní zprostředkování
provádění staveb, jejich změna a odstraňování
projektová činnost ve výstavbě
Rozvahový den: 31.12.2023
Okamžik sestavení účetní závěrky: 18.03.2024

1.2. Osoby podílející se více než 20% na základním kapitálu

akcionář	% podíl na základním kapitálu
Zlínský kraj	100%

1.3. Změny a dodatky v obchodním rejstříku v účetním období

V průběhu roku 2023 došlo ke změně na pozici předseda představenstva, byl jmenován Ing. Radovan Macháček. Po rozvahovém dni došlo ke změně obchodního jména společnosti na ZRIA, a.s., a to k 01. 03. 2024.

1.4. Představenstvo a dozorčí rada k rozvahovému dni

	funkce	jméno
představenstvo	předseda představenstva	Ing. Radovan Macháček
	předseda dozorčí rady	Mgr. Milan Fritz
dozorčí rada	člen dozorčí rady	Ing. Pavel Maňásek
	člen dozorčí rady	Luděk Hradil

2. ÚČETNÍ METODY, ÚČETNÍ ZÁSADY, ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ

Účetnictví společnosti je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví v platném znění, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, v platném znění a Českými účetními standardy pro podnikatele v platném znění.

2.1. Způsoby oceňování

Hmotný a nehmotný majetek je oceňován pořizovací cenou sníženou o přijatou dotaci.

Zásoby jsou oceňovány pořizovací cenou.

Úvěry jsou účtovány ve jmenovité hodnotě.

Pohledávky jsou oceňovány jmenovitou hodnotou. Opravné položky k pohledávkám jsou tvořeny individuálně po posouzení doby, která uplynula od data jejich splatnosti a očekávaných problémů při jejich vymáhání.

Závazky jsou účtovány ve jmenovité hodnotě.

2.2. Způsoby odpisování hmotného majetku

Dlouhodobý hmotný majetek, s výjimkou pozemků a nedokončených investic, je odpisován po dobu shodnou s dobou uplatnění daňově uznatelných odpisů hmotného majetku podle zákona 586/1992 Sb. o daních z příjmů v platném znění.

Drobný dlouhodobý hmotný majetek je odpisován po dobu jeho životnosti.

Drobný hmotný majetek účtován do nákladů v roce pořízení a evidován v operativní evidenci.

2.3. Finanční majetek

Společnost nevlastní žádné majetkové podíly, cenné papíry a deriváty.

2.4. Přepočet cizích měn na českou měnu

Účetní operace v cizích měnách prováděné během roku jsou účtovány kurzem České národní banky platným ke dni uskutečnění účetního případu.

K rozvahovému dni jsou cizoměnová aktiva a pasiva přepočtena kurzem České národní banky platným k rozvahovému dni.

2.5. Změny účetních metod oproti předcházejícímu období

V průběhu roku společnost nezměnila účetní metody.



3. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE

3.1. Dlouhodobý nehmotný majetek (DNM)

pořizovací cena	počáteční zůstatek	přírůstky	vyřazení	převody	konečný zůstatek
nehmotné výsledky vývoje					
ocenitelná práva	131				131
goodwill					
ostatní DNM					
poskytnuté zálohy na DNM					
nedokončený DNM					
celkem 2023	131				131
celkem 2022	131				131

oprávky	počáteční zůstatek	přírůstky	úbytky	převody	konečný zůstatek
nehmotné výsledky vývoje					
ocenitelná práva	128	3			131
goodwill					
ostatní DNM					
poskytnuté zálohy na DNM					
nedokončený DNM					
celkem 2023	128	3			131
celkem 2022	110	18			128

3.2. Dlouhodobý hmotný majetek (DHM)

pořizovací cena	počáteční zůstatek	přírůstky	vyřazení	převody	konečný zůstatek
pozemky	14 903				14 903
stavby	45 703	98			45 801
hmotné movité věci a jejich soubory	6 886	1 085	780		7 191
oceňovací rozdíl k nabytému majetku					
ostatní DHM					
poskytnuté zálohy na DHM					
nedokončený DHM		1 526	1 182		344
celkem 2023	67 492	2 709	1 962		68 239
celkem 2022	63 939	3 553			67 492

oprávky	počáteční zůstatek	přírůstky	úbytky	převody	konečný zůstatek
pozemky					
stavby	15 730	1 594			17 324
hmotné movité věci a jejich soubory	5 692	949	780		5 862
oceňovací rozdíl k nabytému majetku					
ostatní DHM					
poskytnuté zálohy na DHM					
nedokončený DHM					
celkem 2023	21 422	2 543	780		23 186
celkem 2022	19 462	1 960			21 422

nemovitosti s omezením vlastnického práva	účetní hodnota majetku	typ omezení
pozemek k.ú. Zahnašovice, p.č. 829	371	předkupní právo
pozemek k.ú. Holešov, p.č. 2760/80	295	předkupní právo
pozemek k.ú. Holešov, p.č. 2760/81	731	předkupní právo
pozemek k.ú. Holešov, p.č. 2760/82	718	předkupní právo
pozemek k.ú. Holešov, p.č. 2760/91	2 312	předkupní právo
pozemek k.ú. Holešov, p.č. 2760/92	112	předkupní právo
pozemek k.ú. Holešov, p.č. 2760/93	7	předkupní právo
pozemek k.ú. Holešov, p.č. 2760/112	2 120	předkupní právo, věcná břemena
pozemek k.ú. Količín, p.č. 147/12	183	věcné břemeno

Technologický park Progress, byl vybudován v rámci Operačního programu Podnikání a inovace (OPPI). Poskytnutá dotace je promítnuta do účetní pořizovací ceny nemovitých a movitých věcí a snižuje skutečnou účetní hodnotu pořízeného majetku.

majetek pořízený v rámci OPPI	skutečná pořizovací cena	dotace OPPI	účetní pořizovací cena
stavba - budova SO 101	52 894	38 076	14 850
stavba - budova SO 103	40 910	26 891	14 051
stavba - budova SO 104	35 136	25 052	10 116
stavby ostatní	20 340	14 923	6 784
hmotné movité věci a jejich soubory	7 883	5 808	7 191

V roce 2023 proběhlo technické zhodnocení na budovách SO 101, SO 103 a SO 104 - podružné měření spotřeby elektrické energie ve celkové výši 97 tis. Kč.

K rozvahovému dni společnost eviduje drobný hmotný majetek nevykázaný v rozvaze ve výši 1 133 tis. Kč.



3.3. Pohledávky

krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů dle lhůty splatnosti	v běžném účetním období	v minulém účetním období
před splatností	6 472	4 755
po splatnosti 1 až 29 dnů	404	47
po splatnosti 30 až 89 dnů	43	14
po splatnosti 90 až 179 dnů		
po splatnosti 180 a více		
celkem	6 919	4 816

Ke dni sestavení účetní závěrky byla většina krátkodobých pohledávek po splatnosti uhrazena. Neuhrazené pohledávky jsou průběžně vymáhány formou písemných upomínek.

Ke dni sestavení účetní závěrky byla evidována jedna dlouhodobá pohledávka ve výši 3 750 tis. Kč, se splatností dle splátkového kalendáře, kdy datum poslední splátky je stanoveno ke dni 31.12.2042.

3.4. Vlastní kapitál a rezervy

V souladu se Stanovami společnosti ve znění ze dne 8.2.2021, bodu 11.3., je rezervní fond používán k úhradě ztráty hospodaření, financování rizik a úhradě investičních potřeb společnosti. O výši přidělu a použití rezervního fondu rozhoduje valná hromada společnosti.

3.5. Závazky

krátkodobé závazky z obchodních vztahů dle lhůty splatnosti	v běžném účetním období	v minulém účetním období
před splatností	751	1 476
po splatnosti 1 až 29 dnů	6	
po splatnosti 30 až 89 dnů		
po splatnosti 90 až 179 dnů		
po splatnosti 180 a více		
celkem	757	1 476

3.6. Výnosy z běžné činnosti

výnosy z běžné činnosti	v běžném účetním období	v minulém účetním období
služby správy, marketingových a inženýrských činností SPZ Holešov	11 185	8 726
pronájem nebytových prostor TP Holešov a služby související	5 953	2 515
pacht zemědělských pozemků	167	155
ostatní služby	85	369
celkem	17 390	11 765

3.7. Zaměstnanci

	v běžném účetním období	v minulém účetním období
průměrný počet zaměstnanců	8,22	7,8

3.8. Podozřehavá evidence

Jsou zde evidovány odepsané neuhrazené pohledávky ve výši 554 tis. Kč. Dne 14.12.2020 bylo zahájeno exekuční řízení k vymožení pohledávky, úroku z prodlení, nákladů exekučního řízení a nákladů exekuce vedené Exekutorským úřadem Přerov.

3.9. Události, které nastaly po datu sestavení účetní závěrky

Po datu sestavení účetní závěrky nenastaly žádné skutečnosti, které by měly vliv na účetní závěrku.



PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH		obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky	
(výkaz cash-flow)		ZRIA, a.s.	
ke dni 31. prosince 2023		sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky	
(v celých tisících Kč)		Holešovská 1691	
IČ		Holešov	
63 08 03 03		769 01	
označení	text	skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	75 120	76 888
PENĚŽNÍ TOKY Z PROVOZNÍ ČINNOSTI			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	4 319	144
A. 1.	Úpravy o nepeněžní operace	-2 569	-2 156
A. 1. 1	Odpisy stálých aktiv a opravné položky k nabytému majetku	2 059	1 978
A. 1. 2	Změna stavu opravných položek, rezerv	0	0
A. 1. 3	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv	-227	0
A. 1. 4	Výnosy z dividend a podílů na zisku	0	0
A. 1. 5	Vyúčtované nákladové úroky výnosové úroky	-4 401	-4 134
A. 1. 6	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0	0
A. *	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	1 750	-2 012
A. 2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	597	-278
A. 2. 1	Změna stavu pohledávek a účtů časového rozlišení	-3 137	-1 153
A. 2. 2	Změna stavu závazků a účtů časového rozlišení	3 734	872
A. 2. 3	Změna stavu zásob	0	3
A. 2. 4	Změna stavu krátkodobého finančního majetku	0	0
A. **	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	2 347	-2 290
A. 3.	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků	-15	0
A. 4.	Přijaté úroky	4 416	4 134
A. 5.	Zaplacená daň za běžnou činnost a doměrky daně	0	0
A. 6.	Příjmy a výdaje spojené s mimořádnou činností	0	0
A. 7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku	0	0
A. ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	6 748	1 844
PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI			
B. 1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-1 526	-3 550
B. 2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	714	0
B. 3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	0	0
B. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-812	-3 550
PENĚŽNÍ TOKY Z FINANČNÍCH ČINNOSTÍ			
C. 1.	Dopady změn dlouhodobých závazků	0	-62
C. 2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a ekvivalenty	0	0
C. 2. 1	Zvýšení základního kapitálu	0	0
C. 2. 2	Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům	0	0
C. 2. 3	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	0	0
C. 2. 4	Úhrada ztráty společnosti	0	0
C. 2. 5	Přímé platby na vrub fondů a zvýšení fondů	0	0
C. 2. 6	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku	0	0
C. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	0	-62
F.	Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	5 936	-1 768
R.	Stav peněžních prostředků na konci účetního období	81 056	75 120



PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

ke dni 31. prosince 2023

(v celých tisících Kč)

IČ

63 08 03 03

obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

ZRIA, a.s.

sídlo, bydliště nebo místo podnikání
účetní jednotky

Holešovská 1691

Holešov

769 01

položka	text	počáteční stav	zvýšení	snížení	konečný stav
I.	Základní kapitál	30 000	0	0	30 000
II.	Ážio a kapitálové fondy	500	0	0	500
III.	Fondy ze zisku	96 696	144	0	96 840
IV.	Výsledek hospodaření minulých let	0	0	0	0
V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	144	4 319	144	4 319
VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku	0	0	0	0
	Změny vlastního kapitálu celkem	127 340	4 463	144	131 659



ZPRÁVA O VZTAZÍCH

mezi propojenými osobami ve smyslu §§ 82 až 88, zákona č. 90/2012 Sb.,

za účetní období roku 2023

společnosti ZRIA, a.s.

OBSAH:

1. Úvod
 - 1.1 Základní údaje o ovládané osobě
 - 1.2 Základní údaje o ovládající osobě
 - 1.3 Osoby ovládané stejnou ovládající osobou
2. Struktura vztahů mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou
3. Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů mezi propojenými osobami
4. Způsob a prostředky ovládnutí ovládající osobou
5. Přehled jednání učiněných ve sledovaném období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takové jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky
6. Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající nebo mezi osobami ovládanými
 - 6.1 Přehled smluv uzavřených v r.2023 a dříve s ovládající osobou, na jejichž základě došlo v roce 2023 k plnění
 - 6.2 Přehled smluv uzavřených v r.2023 a dříve s ovládající osobou, na jejichž základě dojde k plnění v nadcházejících obdobích
 - 6.3 Přehled smluv uzavřených v r.2023 a dříve s dalšími osobami ovládanými, na jejichž základě došlo v roce 2023 k plnění
 - 6.4 Přehled smluv uzavřených v r. 2023 a dříve s dalšími osobami ovládanými, na jejichž základě dojde k plnění v nadcházejících obdobích
7. Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma a posouzení jejího vyrovnání
8. Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami

1. Úvod

Tato zpráva byla vypracována v souladu s §§ 82 až 88 zákona č. 90/2012 Sb., zákona o obchodních korporacích (dále jen ZOK). Údaje zprávy vycházejí z účetních písemností ovládané osoby (účetní doklady, účetní knihy a ostatní účetní písemnosti) a dalších podkladů, které má ovládaná osoba k dispozici. Zpráva je zpracována za účetní období od 1. ledna do 31. prosince 2023 a popisuje vztahy mezi propojenými osobami, tj. podle ZOK vztahy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou a vztahy mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou.

1.1. Základní údaje o ovládané osobě:

Obchodní firma:	ZRIA, a. s.
Zápis do OR:	Krajský soud Brno, oddíl B, vložka 1952
Datum vzniku:	16. 6. 1995 (zapsáno do OR 12. 7. 1995)
Sídlo:	Holešov, Holešovská 1691, PSČ 769 01
IČ:	630 80 303
Právní forma:	akciová společnost
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona v rozsahu oborů činností 1 až 81, jak jsou uvedeny v příloze 4 živnostenského zákona. Realitní zprostředkování. Provádění staveb, jejich změn a odstraňování. Projektová činnost ve výstavbě.
Další působnost:	Posláním společnosti je realizace projektů "Strategická průmyslová zóna Holešov" a "Technologický park Holešov", dále pak podpora rozvoje podnikání, šíření inovací a technologií v regionu Zlínského kraje. Po dobu udržitelnosti projektů není primárním účelem společnosti dosahování zisku.

Statutární orgán:	představenstvo
Předseda představenstva:	Ing. Radovan Macháček

Dozorčí rada:	
Předseda:	Mgr. Milan Fritz
Člen:	Ing. Pavel Maňásek
Člen:	p. Luděk Hradil
Základní kapitál účetní jednotky:	30.000.000,- Kč, splaceno 100%
Akcie:	15 000 ks na jméno ve jmenovité hodnotě 2.000,- Kč
Jediný akcionář:	Zlínský kraj Zlín; třída Tomáše Bati 21; PSČ 761 90; IČ: 708 91 320

1.2. Základní údaje o ovládající osobě:

Název:	Zlínský kraj
Sídlo:	Zlín, třída Tomáše Bati 21, PSČ 761 90
IČ:	708 91 320
Právní forma:	veřejná korporace – územně samosprávný celek

1.3. Osoby ovládané stejnou ovládající osobou:

Správa a údržba silnic Kroměřížska, s.r.o. (IČ 26908298)

Správa a údržba silnic Slovácka, s.r.o. (IČ 26913216)

Správa a údržba silnic Valašska, s.r.o. (IČ 26820218)

Správa a údržba silnic Zlínska, s.r.o. (IČ 26913453)

Krajská nemocnice T. Bati, a.s. (IČ 27661989)

Kroměřížská nemocnice a.s. (IČ 27660532)

Uherskohradišťská nemocnice a.s. (IČ 27660915)

Vsetínská nemocnice a.s. (IČ 26871068)

příspěvkové organizace zřízené Zlínským krajem

obecně prospěšné společnosti založené Zlínským krajem

2. Struktura vztahů mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou:

Ovládající osoba disponovala k 31. 12. 2023 akciovým podílem ve výši 100 % základního kapitálu obchodní společnosti ZRIA, a.s.

3. Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů mezi propojenými osobami:

Společnost ZRIA, a.s. zastává ve struktuře ovládaných osob funkci společnosti specializující se na poskytování služeb správy majetku, marketingu a inženýrských činností projektu Strategické průmyslové zóny Holešov a realizaci projektu Technologický park Holešov. Další oblastí působnosti je podpora rozvoje podnikání, šíření inovací a technologií do hospodářské praxe regionu Zlínského kraje.

4. Způsob a prostředky ovládnutí ovládající osobou:

Ovládnutí je realizováno prostřednictvím výkonu akcionářských práv a rozhodováním ovládající osoby jako jediného akcionáře. Jediného akcionáře zastupuje Rada Zlínského kraje, v působnosti valné hromady. Valná hromada kontroluje a schvaluje účetní závěrku, zprávy o hospodaření, investiční záměry a další významné kroky hospodářské činnosti společnosti. V průběhu roku se na kontrole činnosti společnosti podíleli v rámci kontrolního systému Zlínského kraje (nad rámec kontrolní působnosti dozorčí rady) také pověřeni zaměstnanci Krajského úřadu ZK.

5. Přehled jednání učiněných ve sledovaném období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takové jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky:

V průběhu sledovaného účetního období neučinila ovládaná osoba žádné jednání na popud nebo v zájmu ovládající osoby, jenž by se týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby, zjištěného podle řádné účetní závěrky k datu 31. 12. 2023.

6. Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající nebo mezi osobami ovládanými:

6.1. Přehled smluv uzavřených v r. 2023 a dříve s ovládající osobou (Zlínským krajem), na jejichž základě došlo v roce 2023 k plnění:

- Smlouva o podílu na úhradě za správu technické a dopravní infrastruktury v SPZ Holešov č. O/O270/2013/KORA ze dne 29. 10. 2013.
- Smlouva o nájmu části budovy pro umístění meteorologického radaru na objektu TP Holešov č. D/O654/2015/STR ze dne 24. 05. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 25.3.2022.
- Kupní smlouva a smlouva o uzavření věcného břemene č. D/O319/2014/KORA ze dne 15. 05. 2014.
- Smlouva o údržbě dřevin ve Strategické průmyslové zóně Holešov D/2508/2022/INV.
- Smlouva o údržbě zeleně ve Strategické průmyslové zóně Holešov D/1680/2022/INV.
- Smlouva o ostatních službách ve Strategické průmyslové zóně Holešov D/2480/2021/INV, ve znění dodatku č. 1.
- Smlouva o ostatních službách ve Strategické průmyslové zóně Holešov D/2675/2022/INV.

- Smlouva o údržbě komunikací a dlážděných ploch ve Strategické průmyslové zóně Holešov D/2678/2022/INV.
- Smlouva o údržbě dřevin ve Strategické průmyslové zóně Holešov D/2508/2022/INV.
- Smlouva na výkon investorskou-inženýrských činností pro zabezpečení přípravy a realizace akcí SPZ Holešov D/2674/2022/INV.
- Smlouva na výkon realitně inženýrských činností k zabezpečení realizace projektu SPZ Holešov D/2677/2022/INV.
- Smlouva na výkon činností marketingu a komunikace při zabezpečování realizace akce SPZ Holešov D/2676/2022/INV.
- Smlouva o zřízení služebnosti inženýrské sítě D/4549/2023/INV.
- Smlouva o budoucí smlouvě o zřízení služebnosti inženýrské sítě D/4550/2023/INV.
- Smlouva o poskytnutí dotace D/3496/2023/STR.

6.2. Přehled smluv uzavřených v r. 2023 a dříve s ovládající osobou (Zlínským krajem), na jejichž základě dojde k plnění v nadcházejících obdobích:

- Smlouva o podílu na úhradě za správu technické a dopravní infrastruktury v SPZ Holešov č. O/O270/2013/KORA ze dne 29. 10. 2013.
- Smlouva o nájmu části budovy pro umístění meteorologického radaru na objektu TP Holešov č. D/0654/2015/STR ze dne 24. 05. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 25. 3. 2022.
- Kupní smlouva a smlouva o uzavření věcného břemene č. D/0319/2014/KORA ze dne 15. 05. 2014.
- Smlouva na výkon činností pro zabezpečení realizace projektu SPZ Holešov D/4785/2023/INV
- Smlouva o údržbě dřevin ve Strategické průmyslové zóně Holešov D/4784/2023/INV
- Smlouva o údržbě komunikací a dlážděných ploch a odlučovačů ropných látek ve Strategické průmyslové zóně Holešov D/4783/2023/INV
- Smlouva o zřízení služebnosti inženýrské sítě D/4549/2023/INV.
- Smlouva o budoucí smlouvě o zřízení služebnosti inženýrské sítě D/4550/2023/INV.
- Smlouva o poskytnutí dotace D/3496/2023/STR.

6.3. Přehled smluv uzavřených v r.2023 a dříve s dalšími osobami ovládanými Zlínským krajem, na jejichž základě došlo v roce 2023 k plnění:

- žádné

6.4. Přehled smluv uzavřených v r.2023 a dříve s dalšími osobami ovládanými Zlínským krajem, na jejichž základě dojde k plnění v nadcházejících obdobích:

- žádné

7. Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma a posouzení jejího vyrovnání:

Za poskytnutá plnění posuzovaná v této zprávě byla ovládané osobě ze strany osoby ovládající i ze strany ostatních ovládaných osob poskytnuta odpovídající protiplnění. Ovládané osobě nevznikla za účetní období 2023 v této souvislosti žádná újma.

8. Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami:

Všechny obchodně smluvní vztahy ovládané osoby s osobou ovládající i s dalšími propojenými osobami byly uzavřeny za podmínek v místě a čase obvyklých. Všechna sjednaná i poskytnutá plnění odpovídala podmínkám obvyklého obchodního styku a ovládané osobě z těchto smluvních vztahů nevznikla žádná újma, nevýhoda či významné riziko.

V Holešově dne 18.3.2024

**Ing. Radovan
Macháček**

Digitálně podepsal Ing.
Radovan Macháček
Datum: 2024.05.15
09:02:01 +02'00'

Ing. Radovan Macháček
předseda představenstva
ZRIA, a.s.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

akcionáři společnosti ZRIA, a.s., Holešovská 1691, 769 01 Holešov, IČ: 63080303

Zpráva o auditu účetní závěrky

Výrok auditora

Provedla jsem audit přiložené účetní závěrky společnosti ZRIA, a.s., (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2023, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2023, přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod, a výkazu o peněžních tocích a výkazu o změnách vlastního kapitálu. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

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

Základ pro výrok

Audit jsem provedla v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Moje odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsem na Společnosti nezávislá a splnila jsem i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domnívám se, že důkazní informace, které jsem shromáždila, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření mého 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 moji zprávu auditora. Za ostatní informace zodpovídá představenstvo společnosti.

Můj výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí mých 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 mými znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzuji, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokáži posoudit, uvádím, že

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

Dále jsem povinna uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsem dospěla při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsem v obdržení ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistila.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady 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 považují za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abych na jejich základě mohla vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalím významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abych mohla navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abych mohla vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem 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 dojdou k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je mojí povinností upozornit v mojí zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Mé závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsem získala do data mojí zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

Jméno a podpis statutárního auditora:


Ing. Renata Nedbálková

Sídlo:

Nad Stráněmi 4681, Zlín

Evidenční číslo auditora:

2098

Datum vypracování zprávy:

15.5.2024

