

Ing. Ladislav Kozák s.r.o.  
auditorská společnost oprávnění Komory auditorů č. 253  
Praha



---

**ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO**  
**AUDITORA**

**o ověření účetní závěrky**

**společnosti**

**CALUMA a.s.**  
**se sídlem Praha 5 - Smíchov, Na Bělidle 976/10**  
**IČ 278 65 274**

**za účetní období 01.01.2018 - 31.12.2018**

Přílohy: Rozvaha  
Výkaz zisku a ztrát  
Příloha k účetní závěrce v plném rozsahu  
Přehled o změnách vlastního kapitálu  
Peněžní toky

Praha dne 5. 11. 2019

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

**Příjemce: akcionáři společnosti CALUMA a.s.**

### *Výrok auditora*

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti CALUMA a.s. („Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2018, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2018, a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31.12.2018 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření [a peněžních toků] za rok končící 31.12.2018 v souladu s českými účetními předpisy.

### *Základ pro výrok*

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky (KA ČR) 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 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.

### ***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 vzniknout 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, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol představenstvem.
- 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 vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně

zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. 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 trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.

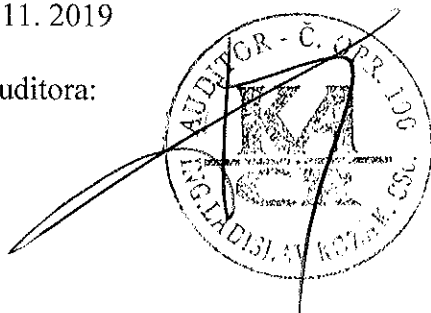
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo 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.

Ing. Ladislav Kozák s.r.o.  
102 21 Praha 10, Pražská 810/16  
auditorská společnost oprávnění Komory auditorů ČR č. 253  
Ing. Ladislav Kozák, CSc.  
oprávnění Komory auditorů ČR číslo 100

Praha 5. 11. 2019

Podpis auditora:



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

## ROZVAHA v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky  
CALUMA a.s. akciová společnost

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

**ke dni 31.12.2018**  
( v celých tisících Kč )

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

1 x příslušnému finančnímu  
úřadu

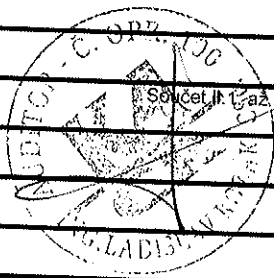
Na Bělidle 976/10  
Praha 5

150 00

Rok	Měsíc	IČ
2018		27865274

Označení a	AKTIVA b	Čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	4 000 685	413 091	3 587 594	3 420 638
B.	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	2 511 523	413 091	2 098 432	2 124 633
B.II.	Dlouhodobý hmotný m: Součet II.1. až II.5.	14	2 511 523	413 091	2 098 432	2 124 633
B.II.1.	Pozemky a stavby	15	2 507 546	412 407	2 095 139	2 122 841
B.II.1.1.	Pozemky	16	119 032		119 032	119 648
B.II.1.2.	Stavby	17	2 388 514	412 407	1 976 107	2 003 193
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	1 676	684	992	1 486
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek a nedoko	24	2 301		2 301	306
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	2 301		2 301	306
C.	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	37	1 488 878		1 488 878	1 295 721
C.II.	Pohledávky Součet II.1. až II.3.	46	1 462 952		1 462 952	1 177 093
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47	1 072 604		1 072 604	894 446
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	52	1 072 604		1 072 604	894 446
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	53	1 072 604		1 072 604	894 446
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	390 348		390 348	282 647
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	45 640		45 640	49 396
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	61	344 708		344 708	233 251
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	64	35		35	35
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	18		18	18
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	66	600		600	
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	67	344 055		344 055	233 198
C.III.	Krátkodobý finanční m: Součet III.1. až III.2.	68	22 131		22 131	107 194
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	70	22 131		22 131	107 194
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	3 795		3 795	11 434
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	18		18	8
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	3 777		3 777	11 426
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1. až D.3.	74	284		284	284
D.1.	Náklady příštích období	75	284		284	284

Označení a	PASIVA b	čís. řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM Součet A. až D.	78	3 587 594	3 420 638
A.	Vlastní kapitál Součet A.I. až A.VI.	79	2 600 351	2 545 031
A.I.	Základní kapitál Součet I.1. až I.3.	80	2 460 000	2 460 000
A.I.1.	Základní kapitál	81	2 460 000	2 460 000
A.IV.	Výsledek hospodaření minu Součet IV.1. až IV.2.	95	85 031	18 528
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	96	85 031	18 528
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	99	55 320	66 503
B. + C.	Cizí zdroje Součet B. + C.	101	987 192	875 551
C.	Závazky Součet C.I. až C.III.	107	987 192	875 551
C.I.	Dlouhodobé závazky Součet I.1. až I.9.	108	522 795	536 609
C.I.1.	Vydané dluhopisy	109	475 000	475 000
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	111	475 000	475 000
C.I.9.	Závazky - ostatní	119	47 795	61 609
C.I.9.3.	Jiné závazky	122	47 795	61 609
C.II.	Krátkodobé závazky Součet II.1. až II.8.	123	464 397	338 942
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	127	461 865	335 006
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	128	200	200
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	129	1 501	2 805
C.II.8.	Závazky ostatní	133	831	931
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	138	831	930
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	139		1
D.	Časové rozlišení pasiv Součet D.1. až D.2.	141	51	56
D.1.	Výdaje příštích období	142	51	56



Sestaveno dne: 04.07.2019

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky  
nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou

*Pen*

Právní forma účetní jednotky  
akciová společnost

Předmět podnikání  
pronájem nemovitostí

Pozn.:

Výkaz zisku a ztráty ve druhovém členění podle Přílohy č. 2 vyhlášky č. 500/2002 Sb.

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

1 x příslušnému finančnímu úřadu

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2018

( v celých tisících Kč )

Rok	Měsíc	IČ
2018		27865274

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

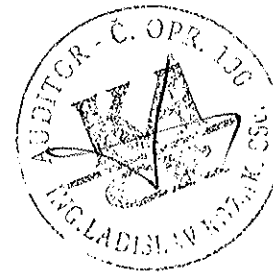
CALUMA a.s. akciová společnost

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

Na Bělídle 976/10

Praha 5

150 00



Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	55 001	59 500
A.	Výkonová spotřeba Součet A.1. až A.3.	3	516	18 037
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	68	74
A. 3.	Služby	6	448	17 963
E.	Úpravy hodnot v provozní obl. Součet E.1. až E.3.	14	14 872	15 074
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	14 872	15 074
E. 1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	14 872	15 074
III.	Ostatní provozní výnosy Součet III.1. až III.3.	20	20 015	32 273
III.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	20 000	32 270
III.	Jiné provozní výnosy	23	15	3
F.	Ostatní provozní náklady Součet F.1. až F.5.	24	14 217	57 909
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	13 323	57 229
F. 3.	Daně a poplatky	27	223	256
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	671	424
*	Provozní výsledek hospodaře I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	45 411	753
VI.	Výnosové úroky a podobné v. Součet VI.1. až VI.2.	39	59 245	57 280
VI.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	59 245	57 280
J.	Nákladové úroky a podobné n Součet J.1. až J.2.	43	39 946	36 097
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	39 946	36 097
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	355 862	192 056
K.	Ostatní finanční náklady	47	365 140	147 369
*	Finanční výsledek hospodaře IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	10 021	65 870
**	Výsledek hospodaření před z. * (ř. 30) + * (ř. 48)	49	55 432	66 623
L.	Daň z příjmů Součet L.1. až L.2.	50	112	120
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51	112	120
**	Výsledek hospodaření po zda ** (ř. 49) - L.	53	55 320	66 503
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** (ř. 53) - M.	55	55 320	66 503
*	Čistý obrát za účetní období I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	490 123	341 109

Sestaveno dne: 04.07.2019

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou

Právní forma účetní jednotky

akciová společnost

Předmět podnikání

pronájem nemovitostí

Pozn.:

## Příloha k účetní závěrce k 31. 12. 2018

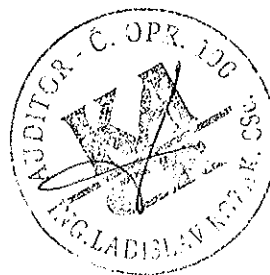
Příloha k účetní závěrce je zpracována v souladu se zákonem č.563/1991/Sb., o účetnictví a s Vyhláškou 500/2002 Sb., kterou se stanoví některá ustanovení zákona o účetnictví. Údaje přílohy vycházejí z účetních písemností účetní jednotky (účetní doklady, účetní knihy a ostatní účetní písemnosti) a z dalších podkladů, které má účetní jednotka k dispozici. Hodnotové údaje jsou vykázány v celých tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.

Příloha je zpracována za účetní období počínající dnem 1.1.2018 a končící dnem 31. prosince 2018, rozvahovým dnem je 31.12.2018.

Nedílnou součástí účetní závěrky je rozvaha, výkaz zisku a ztráty, cashflow.

### Obsah přílohy

1. *Popis účetní jednotky*
2. *Účetní metody*
  - a) *Dlouhodobý hmotný majetek*
  - b) *Finanční majetek*
  - c) *Pohledávky a časové rozlišení*
  - d) *Vlastní kapitál*
  - e) *Cizí zdroje*
  - f) *Devizové operace*
  - g) *Použití odhadu*
  - h) *Účtování výnosů a nákladů*
  - i) *Daň z příjmů*
  - j) *Následné události*
  - k) *Změny způsobu odpisování*
3. *Dlouhodobý hmotný majetek*
4. *Krátkodobý finanční majetek a bankovní úvěry*
5. *Pohledávky*
6. *Vlastní kapitál*
7. *Ostatní aktiva*
8. *Dlouhodobé závazky*
9. *Krátkodobé závazky*
10. *Ostatní pasiva*
11. *Daň z příjmů*
12. *Výnosy*
13. *Významné položky výkazu zisku a ztráty*
14. *Pokračování společností s neomezenou dobou trvání*
15. *Přehled o peněžních tocích*



### 1. Popis účetní jednotky

Obchodní firma : CALUMA a.s. (OR MS v Praze, odd. B, vložka 11620)

Sídlo: Na Bělidle 976/10, Praha 5, 150 00

Právní forma: akciová společnost

IČO: 27865274

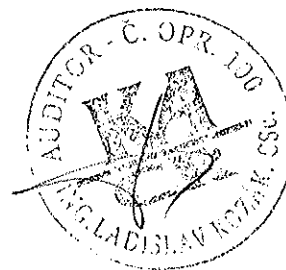
Rozhodující předmět činnosti: realitní činnost, pronájem nemovitosti

Datum vzniku společnosti: 17.3.2007



## Organizační struktura účetní jednotky a její zásadní změny v uplynulém účetním období:

Společnost má sídlo na adrese Na Bělidle 976/10, Praha 5, 150 00  
Společnost nemá žádné stále pobočky.



## Členové statutárních a dozorčích orgánů k rozvahovému dni:

Statutární orgán :

Dana Fabinger – předseda představenstva  
Kristína Pokorná – člen představenstva  
Carolline Fabinger – člen představenstva

Dozorčí rada:

Ing. Radoslav Vyčítal - člen  
Ing. Jiří Rychlý - člen  
Ing. Václav Jež – člen

## 2. Účetní metody

### a) Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek je oceněn v pořizovacích cenách při vkladu majetku do společnosti dle odhadu soudního znalce. Společnost odepisovala majetek – nemovitosti na základě rozhodnutí o změně metody odpisování, jejímž základem je inventarizace majetku. Je sestaven odpisový plán dle par. 28, odst. 6 zákona včetně jeho aktualizace. Při odpisování majetku je zohledněna předpokládaná zbytková hodnota. Odpisy jsou vypočteny z pořizovací ceny.

### b) Finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek tvoří peníze v hotovosti a na bankovních účtech, dále cenné papíry k obchodování přepočtené ke konci zdaňovacího období reálnou cenou.

### c) Pohledávky a časové rozlišení

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou. Dohadné účty aktivní se oceňují na základě odborného odhadu a propočtů. Pohledávky i dohadné účty aktivní se rozdělují na krátkodobé a dlouhodobé s tím, že krátkodobé jsou splatné do 1 roku od rozvahového dne. ČR v oddíle D, R a V.

### d) Vlastní kapitál

Základní kapitál je vykázán ve výši zapsané v OR.

### e) Cizí zdroje

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách. Krátkodobé úvěry se vykazují ve jmenovité hodnotě. Úroky z úvěrů, ostatních finančních výpomocí a dluhopisů, pokud se jejich splatnost nepředpokládá do 12 měsíců od data rozvahy, jsou vykazovány jako dlouhodobé závazky.

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

### f) Devizové operace

Peněžní prostředky na bankovních účtech se oceňují v Kč pevným kurzem stanoveným dle kurzu ČNB v počátku rozvahového období. Majetkové účty, pohledávky a závazky z obchodovaných cenných papírů při nákupu i prodeji v cizích měnách se oceňují v kurzu platném ke dni jejich vzniku se zaúčtováním kurzových rozdílů vzhledem k pevnému kurzu stanovenému na bankovních účtech.

Pohledávky a závazky vzniklé z operací společníků (bankovních vkladů a výběrů) na bankovních účtech jsou vedeny v pevném kurzu stanovenému na bankovních účtech. Stejně tak u pohledávek z půjček vedených v cizích měnách. K rozvahovému dni byly položky peněžité povahy oceněny kurzem vyhlášeným ČNB platným k 31.12.2018. Saldo z operací společníků je vedeno v hodnotě CZK při jejich zaúčtování.

### g) Použití odhadů

K sestavení účetní závěrky byly použity odhady v zanedbatelné míře.

### h) Účtování výnosů a nákladů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí. Výnosy z pronájmu vlastního majetku jsou účtovány dle splátkových kalendářů respektujících zdaňovací období.

### i) Daň z příjmů

Náklad daně z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy zejména). Dále se zohledňují položky snižující základ daně, odčitatelné položky (daňová ztráta).

### j) Následné události

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

Příloha k účetní závěrce  
k 31. 12. 2018

k) Změny způsobu odpisování

Jak v bodě 2.a) o dlouhodobém hmotném majetku zmíněno, v roce 2018 byly v účetnictví zohledněny účetní odpisy dle stanoveného odpisového plánu, rozdílné od daňových.

3. Dlouhodobý hmotný majetek

Majetek	Pořizovací cena Počáteční stav	Přírůstky+ Úbytky – (ZC)	Oprávký Poč.stav	Účetní odpisy	Zůstatková cena
Stavby	2 405 898	-12 708	-402705/+163	-14541	1 976 107
Samostatné MV	1 676	0/0	-190/-163	-331	992
Pozemky	119 647	- 615	0	0	119 032
Nedokončený DHM	306	+ 1995	0	0	2301
<b>Celkem</b>	<b>2 527 527</b>	<b>-11 328</b>	<b>-402 895</b>	<b>-14872</b>	<b>2 098 432</b>

Je zastaveno 5 nemovitostí ve prospěch bankovního ústavu na krytí poskytnutého kontokorentního úvěru, a to budovy čp. 976 Smíchov, čp. 66 Malá Strana, čp. 393 Holešovice, čp. 38 a 39 Nové Město.

4. Krátkodobý finanční majetek a bankovní úvěry

Společnost má otevřený kontokorent u Oberbank AG s úvěrovým rámcem 150 000 tis. Kč, čerpáno 148 805 tis. Kč, u LBBW s úvěrovým rámcem 14 000 tis. USD (10 000 tis. GBP), čerpáno v přepočtu V Kč 313 060 tis. Kč, uvedeno na krátkodobých bankovních úvěrech celkem 461 865 tis. Kč.

Společnost má v držení krátkodobé cenné papíry v reálném ocenění vedeném v Kč:

ČR	11 754 tis. Kč
Zahraničí	10 377 tis. Kč
Dividenda	706 tis. Kč

5. Pohledávky

Společnost nemá nesplacené pohledávky, které jsou považovány za pochybné, jsou evidovány vesměs jako krátkodobé, vyjma vůči společníkovi. Hodnota činí 1 462 952 tis. Kč, z této částky jsou to: poskytnuté půjčky a úroky 1 275 789 tis. Kč

z obchodních vztahů 54 640 tis. Kč

přeplatek daně z příjmů 35 tis. Kč

poskytnuté zálohy 18 tis. Kč

v tom: půjčka členů statutárního orgánu (Dana Fabinger 78 183 tis. Kč, úrok 2,1%)

Za prodané CP 131 870 tis. Kč.

Dohadné účty 600 tis. Kč.

6. Vlastní kapitál

Přehled o změnách vlastního kapitálu (v tis. Kč)

	Zůstatek 31.12.2017	Zvýšení/Snížení	Zůstatek 31.12.2018
Základní kapitál	2 460 000	0/0	2 460 000
VH minulých let	18 528	66 503	85 031
VH běžného úč.období	66 503	X/X	55 320
<b>CELKEM</b>	<b>2 545 031</b>	<b>X</b>	<b>2 600 351</b>

Původní výši zapsaného základního kapitálu tvoří dvě akcie s jmenovitou hodnotou akcie 1.000 tis.Kč, která byla zároveň jejím emisním kurzem splacených v penězích (rok 2007). Zvýšení kapitálu bylo realizováno upsáním a splacením dalších 2 458 ks o jmenovité hodnotě jedné akcie 1.000 tis. Kč, emisní kurz navyšovaného základního kapitálu byl splacen nepeněžitými vklady, jejichž hodnoty byly stanoveny dle znaleckých posudků vkládaných nemovitostí.

7. Ostatní aktiva

Náklady příštích období zahrnují zejména časové rozlišení pojistného nemovitostí. Dohadné účty aktivní jsou výnosové úroky.

8. Dlouhodobé závazky

Zahrnují závazky z půjček, úroků z půjček a úroky z dluhopisů 47 795 tis. Kč. Společnost má emitované dluhopisy se splatností 2020 a 2024 v částce 475 000 tis. Kč.



9. Krátkodobé závazky

Závazky z obchodních vztahů v částce 1 501 tis. Kč.

Závazek vůči FÚ za DPH 12/2018 ve výši 831 tis. Kč, uhrazen v 01/2019. Přijaté zálohy 200 tis. Kč.

Úvěry banky 461 865 tis. Kč.

10. Ostatní pasiva

Výdaje příštích období ve výši 51 tis. Kč zahrnují náklady na vodné, stočné a spotřebu plynu.

11. Daň z příjmů

Výše daňových ztrát k 31.12.2018 k převodu do dalších let byla dočerpána. Nejsou evidovány daňové nedoplatky daně z příjmů. Daň uvedená v nákladech 112 tis. Kč je uhrazenou daní z dividend.

12. Výnosy

Výnosy z běžné činnosti 490 121 tis. Kč zahrnují příjmy z pronájmu vlastních nemovitostí 55 001 tis. Kč,

prodej nemovitého majetku 20 000 tis. Kč a ostatní výnosy 15 tis. Kč, operace s CP 415 106 tis. Kč.

13. Významné položky výkazu zisku a ztráty

Povinný audit, náklady 2018 35 tis. Kč, daňové poradenství náklady 2018 28 tis. Kč.

14. Pokračování společnosti s neomezenou dobou trvání

Účetní závěrka k 31.12.2018 byla zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání a neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

15. Přehled o peněžních tocích

Přehled Cash flow přiložen v příloze.

Sestaveno dne:

.....4.7.2019.....

Jméno a podpis  
statutárního orgánu účetní jednotky:

Kristina Pokorná

## Předloha sestavy (vytvořte kopii a upravte)

Rádek	Text	Skutečnost
1. P.	Stav peněžních prostředků na začátku účetního období	-216 378 039,60
2. Z	Zisk/ztráta z běžné činnosti před zdaněním	55 431 793,15
3. A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	-23 676 256,63
4. A.1.1.	Odpisy dlouhodobého majetku a pohledávek	14 871 795,00
5. A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv a časového rozlišení	-4 789,96
6. A.1.3.	Zisk/ztráta z prodeje dlouhodobého majetku	-18 538 026,04
7. A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku	-706 377,00
8. A.1.5.	Vyúčtované úroky mimo kapitalizovaných	-19 298 858,63
9. A.*	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami prac. kapitálu a mimoř. polož</b>	<b>31 755 536,52</b>
10. A.2.	Změna potřeby pracovního kapitálu	-301 188 152,54
11. A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti	-285 858 660,74
12. A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti	-15 329 491,80
13. A.2.3.	Změna stavu zásob	0,00
14. A.2.4.	Změna stavu ostatních nepeněžních krátkodobých aktiv	0,00
15. A.**	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami</b>	<b>-269 432 616,02</b>
16. A.3.	Zaplacené úroky	-39 945 597,54
17. A.4.	Přijaté úroky	59 244 456,17
18. A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky za minulá období	
19. A.6.	Příjmy a výdaje spojené s mimořádnými účetními případy včetně uhrazené daně	0,00
20. A.7.	Vyplacené přerozdělované dividendy a podíly na zisku	0,00
21. A.***	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>-250 133 757,39</b>
22. B.1.	Výdaje spojené s pořízením dlouhodobého majetku	-341 333 005,57
23. B.2.	Příjmy z prodeje dlouhodobého majetku	371 199 065,48
24. B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	
25. B.4.	Zaplacené kapitalizované úroky	
26. B.***	<b>Čistý peněžní tok z investiční činnosti</b>	<b>29 866 056,91</b>
27. C.1.	Změna stavu dlouhodobých závazků	0,00
28. C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky	0,00
29. C.2.1.	Zvýšení z titulu zvýšení základního kapitálu, rezervního či nedělitelného fondu peněžními vklady	0,00
30. C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům a členům	
31. C.2.3.	Peněžní dary a dotace do vlastního kapitálu a další peněžní vklady	0,00
32. C.2.4.	Úhrada ztráty společníky	
33. C.2.5.	Přímé výplaty na vrub fondů	
34. C.2.6.	Vyplacené dividendy a podíly na zisku	0,00
35. C.2.7.	Jiné změny vlastního kapitálu	0,00
36. C.3.	Přijaté dividendy a podíly na zisku	706 377,00
37. C.***	<b>Čistý peněžní tok z finanční činnosti</b>	<b>706 377,00</b>
38. F.	<b>Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků</b>	<b>-219 561 323,48</b>
39. R.	<b>Stav peněžních prostředků na konci účetního období</b>	<b>-435 939 363,08</b>
40. KS	Konečný stav peněžních prostředků pro kontrolu	-435 939 363,08
41. Kontr	Kontrolní součet	0,00

Tisk vybraných záznamů: Datum &gt;= 01.01.2018, Datum &lt;= 31.12.2018

CALUMA a.s.  
 IČ: 27865274  
 -3-

## PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU



k. 3 1 . 1 2 . 2 0 1 8

Od: 1.1.2018 Do: 31.12.2018

v tisících Kč

IČ	2	7	8	6	5	2	7	4
----	---	---	---	---	---	---	---	---

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky


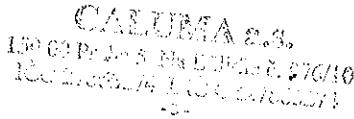
**CALUMA a.s.**

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

**Na Bělidle 10/976  
Praha 5 - Smíchov**

**150 00**

		Počáteční zůstatek	Zvýšení	Snížení	Konečný zůstatek
A.	Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku (účty 411, 491)	+2 460 000			+2 460 000
B.	Základní kapitál nezapsaný (účet 419)				
C.1	Základní kapitál A. +/- B.	+2 460 000	XXX	XXX	XXX
C.2	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (- 252)				
C.	Základní kapitál (C.1 + C.2)	XXX	XXX	XXX	+2 460 000
D.	Ážio (účet 412)				
E.	Kapitálové fondy (účet 413)				
F.	Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření (účty 414, 416, 417 a 418)				
G.	Rezervní fondy (účet 421, 422)				
H.	Ostatní fondy ze zisku (účet 423, 427)				
I.	Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)	+85 031			+85 031
J.	Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)				
K.	Jiný výsledek minulých období (účet 426)				
L.	Zisk / ztráta za účetní období po zdanění	XXX	XXX	XXX	+55 320
M.	Zálohy na podíl na zisku (účet 432)				
	<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>+2 545 031</b>	<b>+0</b>	<b>+0</b>	<b>+2 600 351</b>

Sestaveno dne: <b>04.07.2019</b>	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma: <b>akciová společnost</b> účetní jednotky:	Kristina Pokorná, člen představenstva
Předmět podnikání: <b>realitní činnost, pronájem nemovitostí</b>	 
Pozn.:	

**Ing. Ladislav Kozák s.r.o.**  
**auditorská společnost oprávnění Komory auditorů č. 253**  
**Praha**



---

**ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO**  
**AUDITORA**

**o ověření zahajovací rozvahy k 1.1.2019**

**společností**

**CALUMA a.s. (rozdělovaná společnost) a CALUMA  
Michle a.s. (nástupnická společnost)**

Příloha: Výkaz zahajovací rozvaha CALUMA a.s.  
Výkaz zahajovací rozvaha CALUMA Michle, a.s.  
Příloha k zahajovací rozvaze

Praha 18. 11. 2019

# ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

## **Příjemce:**

**akcionáři společnosti CALUMA a.s., IČ 27865273, sídlem Na Bělidle 976/10, 150 00 Praha 5**

V souladu se smluvním dopisem ze dne 12. 10. 2019 k vypracování zprávy auditora o provedení ověření zahajovací rozvahy k 1. 1. 2019 společnosti CALUMA a.s. (rozdělovaná společnost) a společnosti CALUMA Michle a.s. (nástupnická společnost) v souvislosti s Projektem rozdělení společnosti CALUMA a.s. (rozdělovaná společnost) ve formě rozdělení odštěpením se vznikem nové společnosti, s rozhodným dnem 1. 1. 2019 jsme provedli ověření zahajovacích rozvah (dále také „výkaz“) zúčastněných společností.

## ***Povinnosti auditora***

Naší odpovědností je vyjádřit na základě našeho ověření stanovisko k těmto účetním výkazům. Ověření provedeme v souladu s mezinárodními auditorskými standardy. Tyto standardy vyžadují, abychom dodržovali etické požadavky a plánovali a prováděli ověření tak, abychom získaly přiměřenou jistotu, že účetní výkaz neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Ověření zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní rozvaze. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetním výkazu způsobené chybou nebo podvodem. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetního výkazu a pro věrné zobrazení skutečností v něm. Cílem tohoto posouzení je navrhnout za daných okolností vhodné auditorské postupy, nikoliv vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Ověření též zahrnuje posouzení vhodnosti používaných účetních pravidel, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením a posouzení celkové prezentace účetního výkazu.

Na základě provedených prací se vyjádříme, zda byly účetní výkazy podle našeho názoru ve všech významných ohledech zpracovány v souladu s Českými účetními standardy.

S výjimkou prací uvedených výše nebude naším cílem ověřit správnost, úplnost a spolehlivost žádných poskytnutých informací ani dokumentů, které nám budou předloženy.

## ***Povinnosti společnosti***

Společnost odpovídá za přípravu informací, vedení náležité evidence, která je v souladu s veškerými zákony, za poskytování relevantních informací v souladu s legislativou platnou v České republice.

Vedení společnosti je povinno zpřístupnit auditorovi veškeré záznamy, korespondenci a další informace a podat mu vysvětlení, a to v rozsahu, který auditor bude považovat za nezbytný pro svou práci.

Vedení společnosti souhlasí s tím, že podmínkou efektivní práce auditora je, že mu poskytne neomezený a volný přístup k finanční a další evidenci, a pokud jsou některé záznamy a informace v držení třetích stran, zajistí, aby byly auditorovi poskytnuty.

### ***Zdůraznění skutečnosti – účel výkazu***

Výkazy byly sestaveny dle požadavku české legislativy v souvislosti s Projektem rozdělení společnosti CALUMA a.s. ve formě rozdělení odštěpením se vznikem nové společnosti s rozhodným dnem 1. 1. 2019 a nemusí být tudíž vhodné pro jiný účel. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

### ***Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti za sestavení zahajovacích rozvah***

Statutární orgán společnosti je odpovědný za sestavení těchto účetních výkazů a věrné zobrazení skutečností v něm uvedených v souladu se zásadami účetnictví, za to, že účetnictví je vhodnouází pro sestavení tohoto výkazu a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení tohoto výkazu tak, aby neobsahoval významnou (materiální nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou. Při sestavování těchto účetních výkazů je statutární orgán povinen posoudit, zda je společnost schopna nepřetržitě trvat.

### ***Odpovědnost auditora za ověření účetních výkazů***

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní výkazy jako celek neobsahují 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 se standardy ISA ve všech případech v účetních výkazech odhalí případnou významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodu nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetních výkazů na jeho základě přijmou.

### ***Výrok auditora***

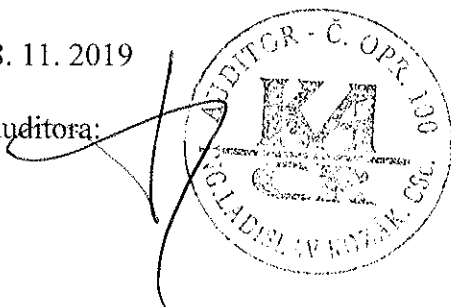
Podle našeho názoru účetní výkaz zahajovací rozvaha společnosti CALUMA a.s. sestavený k 1.1.2019 ve všech významných (materiálních) ohledech věrně zobrazuje finanční pozici společnosti CALUMA a.s. v souladu s Českými účetními standardy pro sestavení takového účetního výkazu.

Podle našeho názoru účetní výkaz zahajovací rozvaha společnosti CALUMA Michle a.s. sestavený k 1.1.2019 ve všech významných (materiálních) ohledech věrně zobrazuje finanční pozici společnosti CALUMA Michle a.s. v souladu s Českými účetními standardy pro sestavení takového účetního výkazu.

Ing. Ladislav Kozák s.r.o.  
102 21 Praha 10, Pražská 810/16  
auditorská společnost oprávnění Komory auditorů ČR č. 253  
Ing. Ladislav Kozák, CSc.  
oprávnění Komory auditorů ČR číslo 100

Praha 18. 11. 2019

Podpis auditora:





# ZAHAJOVACÍ ROZVAHA

Název a právní forma účetní jednotky:

CALUMA a.s.

ke dni 1. ledna 2019

(v celých tisících Kč)

Sídlo účetní jednotky:

Na bělidle 976/10

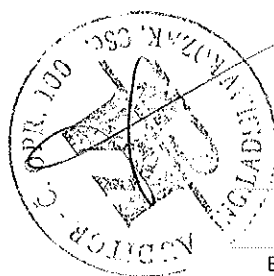
Praha 5

150 00

Předmět podnikání /činnosti úč. j.:

Správa vlastních/pronajatých nemovit.

IČ  
27865274



## AKTIVA

			Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	1	<b>3.955.684</b>	<b>-412.277</b>	<b>3.543.407</b>	<b>0</b>
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2	0	0	0	0
B.	<b>Stálá aktiva</b>	3	<b>2.466.522</b>	<b>-412.277</b>	<b>2.054.245</b>	<b>0</b>
B. I.	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>	4	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
B. I. 1	Nehmotné výsledky vývoje	5	0	0	0	0
2	Ocenitelná práva	6	0	0	0	0
2.1	Software	7	0	0	0	0
2.2	Ostatní ocenitelná práva	8	0	0	0	0
3	Goodwill	9	0	0	0	0
4	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10	0	0	0	0
5	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	11	0	0	0	0
5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12	0	0	0	0
5.2	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13	0	0	0	0
B. II.	<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	14	<b>2.466.522</b>	<b>-412.277</b>	<b>2.054.245</b>	<b>0</b>
B. II. 1	Pozemky a stavby	15	2.462.545	-411.593	2.050.952	0
1.1	Pozemky	16	77.092	0	77.092	0
1.2	Stavby	17	2.385.453	-411.593	1.973.860	0
2	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	1.676	-684	992	0
3	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	19	0	0	0	0
4	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20	0	0	0	0
4.1	Pěstítecké celky trvalých porostů	21	0	0	0	0
4.2	Dospělá zvířata a jejich skupiny	22	0	0	0	0
4.3	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23	0	0	0	0
5	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	24	2.301	0	2.301	0
5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25	0	0	0	0
5.2	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	2.301	0	2.301	0
B. III.	<b>Dlouhodobý finanční majetek</b>	27	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
B. III. 1	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	28	0	0	0	0
2	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	29	0	0	0	0
3	Podíly - podstatný vliv	30	0	0	0	0
4	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	31	0	0	0	0
5	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	32	0	0	0	0
6	Zápůjčky a úvěry - ostatní	33	0	0	0	0
7	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	34	0	0	0	0
7.1	Jiný dlouhodobý finanční majetek	35	0	0	0	0
7.2	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	36	0	0	0	0

C.	<b>Oběžná aktiva</b>	37	1.488.878	0	1.488.878	0
C. I.	<b>Zásoby</b>	38	0	0	0	0
C. I. 1	<b>Materiál</b>	39	0	0	0	0
2	Nedokončená výroba a polotovary	40	0	0	0	0
3	Výrobky a zboží	41	0	0	0	0
3.1	Výrobky	42	0	0	0	0
3.2	Zboží	43	0	0	0	0
4	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	44	0	0	0	0
5	Poskytnuté zálohy na zásoby	45	0	0	0	0
C. II.	<b>Pohledávky</b>	46	1.462.952	0	1.462.952	0
C. II. 1	<b>Dlouhodobé pohledávky</b>	47	1.072.604	0	1.072.604	0
1.1	Pohledávky z obchodních vztahů	48	0	0	0	0
1.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	49	0	0	0	0
1.3	Pohledávky - podstatný vliv	50	0	0	0	0
1.4	Odložená daňová pohledávka	51	0	0	0	0
1.5	Pohledávky – ostatní	52	1.072.604	0	1.072.604	0
1.5.1	Pohledávky za společnosti	53	1.072.604	0	1.072.604	0
1.5.2	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54	0	0	0	0
1.5.3	Dohadné účty aktivní	55	0	0	0	0
1.5.4	Jiné pohledávky	56	0	0	0	0
C. II. 2	<b>Krátkodobé pohledávky</b>	57	390.348	0	390.348	0
2.1	Pohledávky z obchodních vztahů	58	45.640	0	45.640	0
2.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	59	0	0	0	0
2.3	Pohledávky - podstatný vliv	60	0	0	0	0
2.4	Pohledávky – ostatní	61	344.708	0	344.708	0
2.4.1	Pohledávky za společnosti	62	0	0	0	0
2.4.2	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63	0	0	0	0
2.4.3	Stát - daňové pohledávky	64	35	0	35	0
2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	0	0	18	0
2.4.5	Dohadné účty aktivní	66	600	0	600	0
2.4.6	Jiné pohledávky	67	344.055	0	344.055	0
C. II. 3	<b>Časové rozlišení aktiv</b>	68	0	0	0	0
3.1	Náklady příštích období	69	0	0	0	0
3.2	Komplexní náklady příštích období	70	0	0	0	0
3.3	Příjmy příštích období	71	0	0	0	0
C. III.	<b>Krátkodobý finanční majetek</b>	72	22.131	0	22.131	0
C. III. 1	<b>Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba</b>	73	0	0	0	0
2	Ostatní krátkodobý finanční majetek	74	22.131	0	22.131	0
C. IV.	<b>Peněžní prostředky</b>	75	3.795	0	3.795	0
C. IV. 1	<b>Peněžní prostředky v pokladně</b>	76	18	0	18	0
2	Peněžní prostředky na účtech	77	3.777	0	3.777	0
D.	<b>Časové rozlišení aktiv</b>	78	284	0	284	0
D. 1	Náklady příštích období	79	284	0	284	0
2	Komplexní náklady příštích období	80	0	0	0	0
3	Příjmy příštích období	81	0	0	0	0

# PASIVA

			Běžné účetní období 5	Minulé úč období 6
<b>PASIVA CELKEM</b>		82	<b>3.543.407</b>	<b>0</b>
A.	<b>Vlastní kapitál</b>	83	<b>2.556.164</b>	<b>0</b>
A. I.	<b>Základní kapitál</b>	84	<b>2.460.000</b>	<b>0</b>
1	Základní kapitál	85	2.460.000	0
2	Vlastní podíly (-)	86	0	0
3	Změny základního kapitálu	87	0	0
A. II.	<b>Ážio a kapitálové fondy</b>	88	<b>0</b>	<b>0</b>
A. II. 1	Ážio	89	0	0
2	Kapitálové fondy	90	0	0
2.1	Ostatní kapitálové fondy	91	0	0
2.2	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	92	0	0
2.3	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obch. korp (+/-)	93	0	0
2.4	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	94	0	0
2.5	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	95	0	0
A. III.	<b>Fondy ze zisku</b>	96	<b>0</b>	<b>0</b>
A. III. 1	Ostatní rezervní fondy	97	0	0
2	Statutární a ostatní fondy	98	0	0
A. IV.	<b>Výsledek hospodaření minulých let (+/-)</b>	99	<b>96.164</b>	<b>0</b>
A. IV. 1	Nerozdělený zisk min. let nebo neuhrazená ztráta min. let (+/-)	100	96.164	0
2	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	101	0	0
A. V.	<b>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</b>	102	<b>0</b>	<b>0</b>
A. VI.	<b>Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)</b>	104	<b>0</b>	<b>0</b>
B. + C.	<b>Cizí zdroje</b>	105	<b>987.192</b>	<b>0</b>
B.	<b>Rezervy</b>	106	<b>0</b>	<b>0</b>
B. 1	Rezerva na důchody a podobné závazky	107	0	0
2	Rezerva na daň z příjmů	108	0	0
3	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	109	0	0
4	Ostatní rezervy	110	0	0
C.	<b>Závazky</b>	111	<b>987.192</b>	<b>0</b>
C. I.	<b>Dlouhodobé závazky</b>	112	<b>522.795</b>	<b>0</b>
C. I. 1	Vydané dluhopisy	113	475.000	0
1.1	Vyměnitelné dluhopisy	114	475.000	0
1.2	Ostatní dluhopisy	115	0	0
2	Závazky k úvěrovým institucím	116	0	0
3	Dlouhodobé přijaté zálohy	117	0	0
4	Závazky z obchodních vztahů	118	0	0
5	Dlouhodobé směnky k úhradě	119	0	0
6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	120	0	0
7	Závazky - podstatný vliv	121	0	0
8	Odložený daňový závazek	122	0	0
9	Závazky - ostatní	123	47.795	0
9.1	Závazky ke společníkům	124	0	0
9.2	Dohadné účty pasivní	125	0	0
9.3	Jiné závazky	126	47.795	0
C. II.	<b>Krátkodobé závazky</b>	127	<b>464.397</b>	<b>0</b>
C. II. 1	Vydané dluhopisy	128	0	0
1.1	Vyměnitelné dluhopisy	129	0	0
1.2	Ostatní dluhopisy	130	0	0
2	Závazky k úvěrovým institucím	131	461.865	0
3	Krátkodobé přijaté zálohy	132	200	0
4	Závazky z obchodních vztahů	133	1.501	0
5	Krátkodobé směnky k úhradě	134	0	0
6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	135	0	0
7	Závazky - podstatný vliv	136	0	0
8	Závazky - ostatní	137	831	0
8.1	Závazky ke společníkům	138	0	0
8.2	Krátkodobé finanční výpomoci	139	0	0
8.3	Závazky k zaměstnancům	140	0	0
8.4	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	141	0	0
8.5	Stát - daňové závazky a dotace	142	831	0
8.6	Dohadné účty pasivní	143	0	0
8.7	Jiné závazky	144	0	0

# ZAHAJOVACÍ ROZVAHA

Název a právní forma účetní jednotky:

CALUMA Michle a.s.

ke dni 1. ledna 2019

Sídlo účetní jednotky:

(v celých tisících Kč)

Na bělidle 10

Praha 5

150 00

Předmět podnikání /činnosti úč. j.:

IČ

## AKTIVA

		Běžné účetní období			Minulé úč.	
		Brutto	Korekce	Netto	Netto	
		1	2	3	4	
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	1	40.600	0	40.600	0
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2	0	0	0	0
B.	<b>Stálá aktiva</b>		40.600	0	40.600	0
B. I.	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>		0	0	0	0
B. I. 1	Nehmotné výsledky vývoje		0	0	0	0
2	Ocenitelná práva		0	0	0	0
2.1	Software		0	0	0	0
2.2	Ostatní ocenitelná práva	8	0	0	0	0
3	Goodwill	9	0	0	0	0
4	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10	0	0	0	0
5	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	11	0	0	0	0
5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12	0	0	0	0
5.2	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13	0	0	0	0
B. II.	<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	14	40.600	0	40.600	0
B. II. 1	Pozemky a stavby	15	40.600	0	40.600	0
1.1	Pozemky	16	35.086	0	35.086	0
1.2	Stavby	17	5.514	0	5.514	0
2	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	0	0	0	0
3	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	19	0	0	0	0
4	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20	0	0	0	0
4.1	Pěstitelské celky trvalých porostů	21	0	0	0	0
4.2	Dospělá zvířata a jejich skupiny	22	0	0	0	0
4.3	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23	0	0	0	0
5	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	24	0	0	0	0
5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25	0	0	0	0
5.2	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	0	0	0	0
B. III.	<b>Dlouhodobý finanční majetek</b>	27	0	0	0	0
B. III. 1	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	28	0	0	0	0
2	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	29	0	0	0	0
3	Podíly - podstatný vliv	30	0	0	0	0
4	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	31	0	0	0	0
5	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	32	0	0	0	0
6	Zápůjčky a úvěry - ostatní	33	0	0	0	0
7	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	34	0	0	0	0
7.1	Jiný dlouhodobý finanční majetek	35	0	0	0	0
7.2	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	36	0	0	0	0

**PASIVA**

			Běžné účetní období	Minulé úč období
			5	6
	<b>PASIVA CELKEM</b>	82	<b>40.600</b>	<b>0</b>
A.	<b>Vlastní kapitál</b>	83	<b>40.600</b>	<b>0</b>
A. I.	<b>Základní kapitál</b>	84	<b>2.460</b>	<b>0</b>
1	Základní kapitál	85	2.460	0
2	Vlastní podíly (-)	86	0	0
3	Změny základního kapitálu	87	0	0
A. II.	<b>Ážio a kapitálové fondy</b>	88	<b>-3.587</b>	<b>0</b>
A. II. 1	Ážio	89	0	0
2	Kapitálové fondy	90	-3.587	0
2.1	Ostatní kapitálové fondy	91	0	0
2.2	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	92	-3.587	0
2.3	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obch korp (+/-)	93	0	0
2.4	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	94	0	0
2.5	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	95	0	0
A. III.	<b>Fondy ze zisku</b>	96	<b>0</b>	<b>0</b>
A. III. 1	Ostatní rezervní fondy	97	0	0
2	Statutární a ostatní fondy	98	0	0
A. IV.	<b>Výsledek hospodaření minulých let (+/-)</b>	99	<b>41.727</b>	<b>0</b>
A. IV. 1	Nerozdělený zisk min let nebo neuhrazená ztráta min let (+/-)	100	41.727	0
2	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	101	0	0
A. V.	<b>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</b>	102	<b>0</b>	<b>0</b>
A. VI.	<b>Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)</b>	104	<b>0</b>	<b>0</b>
B. + C.	<b>Cizí zdroje</b>	105	<b>0</b>	<b>0</b>
B.	<b>Rezervy</b>	106	<b>0</b>	<b>0</b>
B. 1	Rezerva na důchody a podobné závazky	107	0	0
2	Rezerva na daň z příjmů	108	0	0
3	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	109	0	0
4	Ostatní rezervy	110	0	0
C.	<b>Závazky</b>	111	<b>0</b>	<b>0</b>
C. I.	<b>Dlouhodobé závazky</b>	112	<b>0</b>	<b>0</b>
C. I. 1	Vydané dluhopisy	113	0	0
1.1	Vyměnitelné dluhopisy	114	0	0
1.2	Ostatní dluhopisy	115	0	0
2	Závazky k úvěrovým institucím	116	0	0
3	Dlouhodobé přijaté zálohy	117	0	0
4	Závazky z obchodních vztahů	118	0	0
5	Dlouhodobé směnky k úhradě	119	0	0
6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	120	0	0
7	Závazky - podstatný vliv	121	0	0
8	Odložený daňový závazek	122	0	0
9	Závazky - ostatní	123	0	0
9.1	Závazky ke společníkům	124	0	0
9.2	Dohadné účty pasivní	125	0	0
9.3	Jiné závazky	126	0	0
C. II.	<b>Krátkodobé závazky</b>	127	<b>0</b>	<b>0</b>
C. II. 1	Vydané dluhopisy	128	0	0
1.1	Vyměnitelné dluhopisy	129	0	0
1.2	Ostatní dluhopisy	130	0	0
2	Závazky k úvěrovým institucím	131	0	0
3	Krátkodobé přijaté zálohy	132	0	0
4	Závazky z obchodních vztahů	133	0	0
5	Krátkodobé směnky k úhradě	134	0	0
6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	135	0	0
7	Závazky - podstatný vliv	136	0	0
8	Závazky - ostatní	137	0	0
8.1	Závazky ke společníkům	138	0	0
8.2	Krátkodobé finanční výpomoci	139	0	0
8.3	Závazky k zaměstnancům	140	0	0
8.4	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	141	0	0
8.5	Stát - daňové závazky a dotace	142	0	0
8.6	Dohadné účty pasivní	143	0	0
8.7	Jiné závazky	144	0	0