

ROZVAHA
v plném rozsahu
ke dni 31.12.2017
(v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný
název účetní jednotky

Dolfin Real Estate, s.r.o.

Sídlo, bydliště nebo místo
podnikání účetní jednotky

Anenská 3/2

60200 Staré Brno, Brno

Zpracováno v souladu s vyhláškou
č. 500/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů

IČ
26979314

Označ.	AKTIVA	řád	Běžné účetní období			Minulé úč.období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	AKTIVA CELKEM (ř. 02 + 03 + 37 + 74)	001	721 397		721 397	364 944
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek (ř. 04 + 14 + 27)	003	48 322		48 322	23 102
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 až 13)	004				
B. I. 1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	005				
2	Ocenitelná práva	006				
2. 1.	Software	007				
2. 2.	Ostatní ocenitelná práva	008				
3	Goodwill	009				
4	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010				
5	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				
5. 1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
5. 2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013				
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř. 15 až 26)	014				
B. II. 1.	Pozemky a stavby	015				
1. 1.	Pozemky	016				
1. 2.	Stavby	017				
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018				
3.	Oceňovací rozdíly k nabytému majetku	019				
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020				
4. 1.	Pěstební práce a trvalé porosty	021				
4. 2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022				
4. 3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023				
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024				
5. 1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				
5. 2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026				
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř. 28 až 36)	027	48 322		48 322	23 102
B. III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	48 322		48 322	23 102
2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029				
3.	Podíly - podstatný vliv	030				
4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031				
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032				
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033				
7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034				
7. 1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				
7. 2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036				

označ.	AKTIVA	řád.	Běžné účetní období			Minulé úč.období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
C.	Oběžná aktiva (ř. 38 + 46 + 68 + 75)	037	673 075		673 075	341 842
C. I.	Zásoby (ř. 39 až 45)	038				
C. I. 1.	Materiál	039				
2.	Nedokončená výroba a polotovary	040				
3.	Výrobky a zboží	041				
3. 1.	Výrobky	042				
3. 2.	Zboží	043				
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C. II.	Pohledávky (ř. 47 až 67)	046	327 922		327 922	301 939
C. II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	047	327 884		327 884	301 830
1. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048				
1. 2.	Pohledávky ovládaná nebo ovládající osoba	049	327 830		327 830	300 174
1. 3.	Pohledávky - podstatný vliv	050				
1. 4.	Odloužená daňová pohledávka	051				
1. 5.	Pohledávky - ostatní	052	54		54	1 656
1. 5.1.	Pohledávky za společníky	053				
1. 5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				
1. 5.3.	Dohadné účty aktivní	055				
1. 5.4.	Jiné pohledávky	056	54		54	1 656
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky	057	38		38	109
2. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	18		18	89
2. 2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059				
2. 3.	Pohledávky - podstatný vliv	060				
2. 4.	Pohledávky - ostatní	061	20		20	20
2. 4.1.	Pohledávky za společníky	062				
2. 4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
2. 4.3.	Sát - daňové pohledávky	064				
2. 4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	20		20	20
2. 4.5.	Dohadné účty aktivní	066				
2. 4.6.	Jiné pohledávky	067				
C. III.	Krátkodobý finanční majetek (ř. 69 až 70)	068	326 287		326 287	
C. III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	069				
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	070	326 287		326 287	
C. IV.	Peněžní prostředky (ř. 72 až 73)	071	18 866		18 866	39 903
C. IV. 1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	281		281	82
2.	Peněžní prostředky na účtech	073	18 585		18 585	39 821
D.	Časové rozlišení (ř. 75 až 77)	074				
D. 1.	Náklady příštích období	075				
2.	Komplexní náklady příštích období	076				
3.	Příjmy příštích období	077				

označ.	PASIVA	řád.	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 5
	PASIVA CELKEM (ř. 79 + 101 + 141) + 7.001	078	721 397	364 944
A.	Vlastní kapitál (ř. 80 + 84 + 92 + 95 + 99 + 100)	079	344 304	119 062
A. I.	Základní kapitál (ř. 81 až 83)	080	200	200
A. I. 1.	Základní kapitál	081	200	200
	2. Vlastní podíly (-)	082		
	3. Změny základního kapitálu	083		
A. II.	Ážio a kapitálové fondy (ř. 85 až 91)	084		
A. II. 1.	Ážio	085		
	2. Kapitálové fondy	086		
	2. 1. Ostatní kapitálové fondy	087		
	2. 2. Ocenovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	088		
	2. 3. Ocenovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	089		
	2. 4. Rozdíly z přeměny obchodních korporací (+/-)	090		
	2. 5. Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	091		
A. III.	Fondy ze zisku (ř. 93 + 94)	092	20	20
A. III. 1.	Ostatní rezervní fondy	093	20	20
	2. Statutární a ostatní fondy	094		
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (ř. 96 až 98)	095	8 842	11 760
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	096	8 842	11 760
	2. Neuhrazená ztráta minulých let	097		
	3. Jiný výsledek hospodaření minulých let	098		
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	099	335 242	107 082
A. VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	100		
B. + C.	Cizí zdroje (ř. 102 + 107)	101	377 093	245 882
B.	Rezervy (ř. 103 až 106)	102		
B. 1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	103		
	2. Rezerva na daň z příjmů	104		
	3. Rezervy podle zvláštních právních předpisů	105		
	4. Ostatní rezervy	106		
C.	Závazky (ř. 108 + 123)	107	377 093	245 882
C. I.	Dlouhodobé závazky (ř. 109 až 122)	108	372 123	240 241
C. I. 1.	Vydané dluhopisy	109	60 000	60 000
	1. 1. Vyměnitelné dluhopisy	110		
	1. 2. Ostatní dluhopisy	111	60 000	60 000
	2. Závazky k úvěrovým institucím	112		
	3. Dlouhodobé přijaté zálohy	113		
	4. Závazky z obchodních vztahů	114		
	5. Dlouhodobé směnky k úhradě	115		
	6. Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	116	108 711	84 529
	7. Závazky - podstatný vliv	117		
	8. Odložený daňový závazek	118		
	9. Závazky ostatní	119	203 412	95 712
	9. 1. Závazky ke spoječnickům	120	203 412	95 712
	9. 2. Dohadné účty pasivní	121		
	9. 3. Jiné závazky	122		

Označ. a	PASIVA b	řád. c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
C. II.	Krátkodobé závazky (ř. 124 až 140)	123	4 970	5 641
C. II. 1.	Vydání dluhopisů	124		
1. 1.	Vyměnitelné dluhopisy	125		
1. 2.	Ostatní dluhopisy	126		
2.	Závazky k úvěrovým institucím	127		
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	128		
4.	Závazky z obchodních vztahů	129	56	8
5.	Krátkodobé směrnky k úhradě	130		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	131		19
7.	Závazky - podstatný vliv	132		
8.	Závazky ostatní	133	4 914	5 614
8. 1.	Závazky ke společníkům	134		
8. 2.	Krátkodobé finanční výpomoci	135		
8. 3.	Závazky k zaměstnancům	136	17	17
8. 4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	137		
8. 5.	Stát - daňové závazky a dotace	138	3	3
8. 6.	Dohadné účty pasivní	139	20	20
8. 7.	Jiné závazky	140	4 874	5 574
D.	Časové rozlišení (ř. 142 + 143)	141		
D. 1.	Vydaje příštích období	142		
2.	Výnosy příštích období	143		

Sestaveno dne	30.6.2018	Právní forma účetní jednotky:	s. r. o.
Předmět podnikání účetní jednotky:	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor		
Osoba odpovědná za sestavení účetní závěrky (jméno a podpis):	Raphaël Boussier		
Statutární orgán účetní jednotky (jméno a podpis):	jednatel		

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
DRUHOVÉ ČLENĚNÍ
v plném rozsahu
ke dni 31.12.2017

(v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný
název účetní jednotky

Dolfin Real Estate, s.r.o.

Sídlo, bydliště nebo místo
podnikání účetní jednotky:

Anenská 3/2
60200 Staré Brno, Brno

Zpracováno v souladu s vyhláškou
č. 500/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů

IC
26979314

Označení	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovanem 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobku a služeb	01		
II.	Tržby za prodej zboží	02		
A.	Výkonové spotřeba	03	293	346
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	05		14
A.3.	Služby	06	293	332
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	07		
C.	Aktivace	08		
D.	Osobní náklady	09	240	240
D.1.	Mzdové náklady	10	240	240
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11		
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12		
D.2.2.	Ostatní náklady	13		
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14		
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15		
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16		
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17		
E.2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		
III.	Ostatní provozní výnosy	20	6 627	398
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	6 627	398
F.	Ostatní provozní náklady	24	6 629	406
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
F.2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	26		
F.3.	Daně a poplatky	27		4
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
F.5.	Jiné provozní náklady	29	6 629	402
*	Provozní výsledek hospodaření	30	-535	-594

Označení	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31	27 269	178 830
IV.1	Výnosy z podílu - ovládaná nebo ovládající osoba	32	27 269	178 830
IV.2	Ostatní výnosy z podílů	33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	2 590	68 160
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	35		
V.1	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36		
V.2	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem:	38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	2 973	2 779
VI.1	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	2 973	2 779
VI.2	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41		
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	5 860	5 758
J.1	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	5 860	5 758
J.2	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45		
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	314 267	
K.	Ostatní finanční náklady	47	282	15
*	Finanční výsledek hospodaření	48	335 777	107 676
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	335 242	107 082
L.	Daň z příjmů	50		
L.1	Daň z příjmů splatná	51		
L.2	Daň z příjmů odložená	52		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	335 242	107 082
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	335 242	107 082
*	Čistý obrát za účetní období	56	351 136	182 007

Sestaveno dne:	30.6.2018	Právní forma účetní jednotky:	s.r.o.
Předmět podnikání účetní jednotky:	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor		
Osoba odpovědná za sestavení účetní závěrky (jméno a podpis):	Raphaél Boussier		
Statutární orgán účetní jednotky (jméno a podpis):	jednatel		

Dolfin Real Estate, s.r.o.

Příloha v účetní závěrce (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosince 2017

(v tisících Kč)

I. Charakteristika a hlavní aktivity

Vznik a charakteristika společnosti

Dolfin Real Estate, s.r.o. („společnost“) vznikla 22.8.2005. Hlavním předmětem podnikání společnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných, než základních služeb; realitní činnost; reklamní činnost a marketing; správa a údržba nemovitostí; zprostředkování obchodu a služeb

Společníci

Gemelli Holding, s.r.o., IČ: 282 86 375, Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2, podíl je 50%

Mueron Jamay Investments, s.r.o., IČ: 241 29 194, U Kanálky 1585/9, Vinohrady, 120 00 Praha 2, podíl je 50%

Sídlo společnosti

Dolfin Real Estate, s.r.o.

Anenská 3/2

602 00 Brno

Česká republika

Identifikační číslo

269 79 314

Jednatelé

Raphael Boussier, Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2

Charles Henri Norbert de Giraud D'Agay, U Kanálky 1585/9, 120 00 Praha 2

Gemelli Holding, s.r.o., IČ: 282 86 375, Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2.

Mueron Jamay Investments, s.r.o., IČ: 241 29 194, U Kanálky 1585/9, Vinohrady, 120 00 Praha 2.

Jednatel jedná za společnost samostatně. Jednatel podepisuje za společnost tím způsobem, že k firmě společnosti připojí svůj podpis.

Změny v obchodním rejstříku

V roce 2017 nebyly provedeny žádné změny:

Organizační struktura

Společnost působí v místě sídla.

Dolfin Real Estate, s.r.o.

Příloha v účetní závěrce (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosince 2017

(v tisících Kč)

2. Zásadní účetní postupy používané společností

Tato účetní závěrka je připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví (dále jen zákon o účetnictví) a s vyhláškou Ministerstva financí České republiky č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění platném pro rok 2016 a 2017.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu o oceňování majetku historickými cenami, zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korunách českých (Kč).

(a) Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je evidován v pořizovací ceně. Dlouhodobý hmotný majetek v pořizovací ceně do 40 tis. Kč a dlouhodobý nehmotný majetek v pořizovací ceně do 60 tis. Kč není vykazován v rozvaze a je účtován do nákladů v roce jeho pořízení.

Ocenění dlouhodobého majetku vlastní výroby zahrnuje přímý materiál, přímé mzdy a režijní náklady přímo spojené s jeho výrobou až do doby jeho aktivace.

Pro odepisování používá účetní jednotka metodu účetní odpisy se nerovnáji daňovým.

(b) Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek představuje majetkové účasti v ovládaných a řízených osobách a osobách pod podstatným vlivem.

Dlouhodobý finanční majetek je účtován v pořizovací ceně. Pořizovací cena zahrnuje přímé náklady související s pořízením, například poplatky a provize makléřům, poradcům, burzám.

Majetkové účasti jsou k rozvahovému dni oceňovány pořizovací cenou a v případě dočasného snížení realizovatelné hodnoty příslušné účasti je tvořena opravná položka.

(c) Krátkodobé cenné papíry a podíly

K rozvahovému dni společnost oceňuje krátkodobé cenné papíry k obchodování reálnou hodnotou. Změna ocenění je v daném účetním období zachycena ve výnosech resp. nákladech z přecenění cenných papírů a derivátů. V případech, kdy nelze reálnou hodnotu objektivně určit, jsou krátkodobé cenné papíry k obchodování oceněny pořizovací cenou. V případě dočasného snížení realizovatelné hodnoty tohoto majetku vytváří společnost opravnou položku.

(d) Stanovení opravných položek a rezerv

Pohledávky

Společnost stanoví opravné položky k pochybným pohledávkám na základě vlastní analýzy platební schopnosti svých zákazníků a věkové struktury pohledávek.

Dolfin Real Estate, s.r.o.

Příloha v účetní závěrce (neconsolidovaná)

Rok končící 31. prosince 2017

(v tisících Kč)

(e) Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení Společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení Společnosti je přesvědčeno, že použité odhady a předpoklady se nebudou významným způsobem lišit od skutečných hodnot v následných účetních obdobích.

(f) Přepočty cizích měn

Společnost používá pro přepočet transakcí v cizí měně denní kurz ČNB. V průběhu roku účtuje společnost pouze o realizovaných kurzových ziscích a ztrátách.

Aktiva a pasiva v zahraniční měně jsou k rozvahovému dni přepočítávána podle kurzu devizového trhu vyhlášeného ČNB. Nerealizované kurzové zisky a ztráty jsou zachyceny ve výsledku hospodaření.

(g) Účtování výnosů a nákladů

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

Bonusy zákazníkům za prodané výrobky jsou vykázány v období, v němž je účtován výnos z tohoto prodeje. Ve výkazu zisku a ztráty jsou bonusy vykázány jako snížení výnosů z prodeje výrobků.

(h) Daň z příjmů

Daň z příjmů za dané období se skládá ze splatné daně a ze změny stavu v odložené dani.

Splatná daň zahrnuje odhad daně vypočtený z daňového základu s použitím daňové sazby platné v poslední den účetního období a veškeré doměrky a vratky za minulá období.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasív, případně dalších dočasných rozdílů (daňová ztráta), s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny.

O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze tehdy, je-li pravděpodobné, že bude uplatněna v následujících obdobích.

Dolfin Real Estate, s.r.o.

Příloha v účetní závěrce (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosince 2017

(v tisících Kč)

(i) **Klasifikace závazků**

Společnost klasifikuje část dlouhodobých závazků, bankovních úvěrů a finančních výpomocí, jejichž doba splatnosti je kratší než jeden rok vzhledem k rozvahovému dni, jako krátkodobé.

(j) **Konsolidace**

V souladu s ustanovením § 62 odst. 2 vyhlášky č. 500/2002 Sb. a ustanovením § 22a odst. 3 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, nesestavuje společnost konsolidovanou účetní závěrku.

3. Změna účetních metod a postupů

Společnost nezměnila účetní metody a postupy.

Dolfin Real Estate, s.r.o.

Příloha v účetní závěrce (neconsolidovaná)

Rok končící 31. prosince 2017

(v tisících Kč)

4. Dlouhodobý finanční majetek

Majetkové účasti	Vlastnický podíl	Hodnota k 1/1/	Přírůstek+/-	Hodnota k 31/12/2017	Hodnota k 31/12/2016
Mojmírovo 6, s.r.o.	100%	200	-200	--	200
Dolfin R.E.-Vinohrady, s.r.o.	100%	200	-190	10	200
BD Žižkov 290, s.r.o.	100%	--	13 700	13 700	--
Myslíkova 8, s.r.o.	100%	10 001	5 500	15 501	10 001
Dolfin R.E. – Na Švihance,	100%	7 001	-2 590	4 411	7 001
Dolfin R.E. – Beta, s.r.o.	100%	--	7 000	7 000	--
Dolfin R.E. – Gama, s.r.o.	100%	5 500	--	5 500	5 500
Dolfin R.E. – Delta, s.r.o.*	100%	--	--	--	--
Dolfin AM, s.r.o.	100%	200	--	200	200
Dolfin R.E. - Epsilon, *s.r.o.	100%	--	--	--	--
Dolfin R.E. - Zeta, s.r.o.*	100%	--	--	--	--
Dolfin R.E. - Eta, s.r.o.	100%	--	2 000	2 000	--
Dolfin R.E. - Theta, s.r.o.*	100%	--	--	--	--
Celkem majetkové účasti		23 102	25 220	48 332	23 102

*PC těchto finančních investic je 1 Kč.

Některé společnosti ve skupině mají v současné době kumulované ztráty, nicméně v rámci skupiny se očekává zisk v budoucích letech, tím se základní kapitál dostane na úroveň finanční investice.

Jejích současná tržní hodnota převyšuje pořizovací cenu, z tohoto důvodu nebyla v roce 2017 tvořena opravná položka k finančním investicím.

V roce 2017 došlo k prodeji části finanční investice Dolfin R.E. – Vinohrady s.r.o., části podílu Dolfin R.E. – Na Švihance, s.r.o.a podílu Mojmírovo 6, s.r.o. z prodeje podílů měla společnost účetní zisk v hodnotě 24 679 tis. Kč.

5. Pohledávky z obchodních vztahů

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů činí 18 tis. Kč (2016 - 89 tis. Kč). Společnost nemá pohledávky s delší dobou splatnosti než 5 let.

Dolfin Real Estate, s.r.o.

Příloha v účetní závěrce (neconsolidovaná)

Rok končící 31. prosince 2017

(v tisících Kč)

6. Krátkodobé poskytnuté zálohy

Krátkodobé poskytnuté zálohy představují zaplacené zálohy na právní služby v celkové hodnotě 20 tis. Kč (2016 – 20 tis. Kč).

7. Informace o spřízněných osobách

(a) Dlouhodobé pohledávky a závazky spřízněných osob ve skupině

V dlouhodobých pohledávkách a závazcích mezi spřízněnými osobami jsou obsaženy následující zůstatky účtů týkající se vztahů k podnikům ve skupině

Společnost	Pohledávka k 31.12.2017	Pohledávka k 31/12/16	Závazek k 31/12/17	Závazek k 31/12/16
Dolfin R.E. – Na Švihance,	32 548	17 596	--	--
Dolfin AM, s.r.o.	2 316	414	--	--
Myslíkova 8, s.r.o.	21 817	8 587	--	--
Mojmírovo 6, s.r.o.	--	24 869	--	--
Bubenečská R.E., s.r.o.	--	28 498	1 243	--
Dolfin R.E. – Vinohrady, s.r.o.	--	12 626	--	--
Dolfin Real Estate Second	--	--	6 915	--
Dolfin Real Estate Inv. Fond	74 232	61 860	98 040	84 529
Dolfin Beta, s.r.o.	22 831	26 202	--	--
Dolfin R.E. – Delta, s.r.o.	44 994	67 072	--	--
Dolfin R.E. – Gama, s.r.o.	3 441	4 737	--	--
Dolfin R.E. – Epsilon, s.r.o.	50 303	41 800	--	--
Buchovcova, s.r.o.	2 838	2 810	--	--
Dolfin R.E. – Eta, s.r.o.	21 986	--	--	--
Dolfin R.E. – Theta, s.r.o.	18	--	--	--
BD Žižkov 290, s.r.o.	32 667	--	--	--
Čestmírova 9, s.r.o.	114	--	--	--
Senclín CZ, s.r.o.	--	--	2 513	--
Dolfin R.E. – Zeta, s.r.o.	17 725	3 103	--	--
Celkem	327 830	300 174	108 711	84 529

Dolfin Real Estate, s.r.o.

Příloha v účetní závěrce (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosince 2017

(v tisících Kč)

8. Ostatní krátkodobý finanční majetek

Ostatní krátkodobý finanční majetek jsou investiční akcie ve společnostech Dolfin Real Estate Second Fund a.s. a Dolfin Real Estate Inv. Fond. Akcie jsou drženy za účelem obchodování na obchodní Burze v Praze a k 31.12.2017 jsou oceňovány v reálné hodnotě 326 287 tis. Kč.

Dolfin Real Estate Inv. Fond a.s.	K 31.12.2017
Počet investičních akcií	125 451 ks
Reálná hodnota na akcii	1 942 Kč/ks
Reálná hodnota akcií celkem	243 677 tis. Kč

Dolfin Real Estate Second Fund a.s.	K 31.12.2017
Počet investičních akcií	51 112 ks
Reálná hodnota na akcii	1 616 Kč/ks
Reálná hodnota akcií celkem	82 610 tis. Kč

Změna reálné hodnoty k 31.12.2017 ve výši 314 267 tis. Kč je proučtována výsledkově a je vykázána na řádku VII. Ostatní finanční výnosy. V rozvaze jsou akcie evidovány na řádku C.III.2. Ostatní krátkodobý finanční majetek.

9. Přehled o změnách vlastního kapitálu

(a) Přehled pohybů vlastního kapitálu

	Základní kapitál	Změny základ kapitálu	Rezervní fond	Neutřazená ztrata min. let	Nerozdělený zisk min. let	Zisk běžného období	Celkem
Zůstatek k 1.1.2017	200	--	20	--	11 760	107 082	119 062
Přiděly fondům	--	--	--	--	--	--	--
Čerpaní fondů	--	--	--	--	-2 918	-107 082	-110 000
Zisk za rok 2017	--	--	--	--	--	335 242	335 242
Zůstatek k 31.12.2017	200	--	20	--	8 842	335 242	344 304

V roce 2017 došlo k výplatě dividend v celkové hodnotě 110 000 tis. Kč.

10. Emitované dluhopisy

Nominální hodnota	Počet ks	Hodnota k 1/1	Hodnota k 31/12/16
1 Kč	60 000	60 000	60 000

Společnost vydala emitované dluhopisy v hodnotě 60 000.tis. (2016 – 60 000 tis.), nákladový úrok 8%. Splatnost dluhopisů je 31.12.2027.

Dolphin Real Estate, s.r.o.

Příloha v účetní závěrce (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosince 2017

(v tisících Kč)

11. Závazky za společníkem

Společnost	Závazky k 31/12/2016	Závazky k 31/12/2017
Gemelli Holding, s.r.o.	56 247	100 047
Mueron Jamav Investment, s.r.o.	39 465	103 365
Celkem	95 712	203 412

12. Závazky z obchodních vztahů

Krátkodobé závazky z obchodních vztahů činí 56 tis. Kč (2016 - 8 tis. Kč), ze kterých představují 0 tis. Kč závazky po lhůtě splatnosti (2016 – 0). Společnost nemá závazky s delší dobou splatnosti než 5 let.

13. Zaměstnanci a vedoucí pracovníci

Počet zaměstnanců a osobní náklady za rok k 31. 12.:

2016	Počet	Mzdové náklady	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	Sociální náklady
Zaměstnanci	2	240	--	--
Celkem	2	240	--	--

2017	Počet	Mzdové náklady	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	Sociální náklady
Zaměstnanci	2	240	--	--
Celkem	2	240	--	--

14. Souhrnná vykazání typů účetních případů

Nejsou

15. Pohledávky a závazky nevykázané v rozvaze

Společnost nemá pohledávky ani závazky nevykázané v rozvaze.

Dolfin Real Estate, s.r.o.

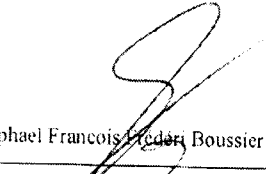
Příloha v účetní závěrce (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosince 2017

(v tisících Kč)

16. Významná následná událost

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení společnosti známy žádné významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2017.

Datum:	Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
30.6.2018	 Raphael Francois-Frédéric Boussier Charles Henri Norbert de Giraud D'Agay