

**Výroční zpráva 2019**  
společnosti  
**Dolfin Real Estate, s.r.o.**

**IČ: 269 79 314**

## Obsah

- I. Základní identifikační údaje o společnosti
- II. Hodnocení účetního období 2019 jednatelem společnosti
- III. Rozhodnutí o rozdělení hospodářského výsledku za rok 2019

Příloha výroční zprávy:

1. Zpráva auditora
2. Výkaz zisků a ztrát v plném rozsahu – státní výkaz
3. Rozvaha v plném rozsahu – státní výkaz
4. Příloha k roční závěrce
5. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami.



## **I. Základní identifikační údaje o společnosti:**

**Obchodní jméno:** Dolfin Real Estate, s.r.o.  
**Sídlo společnosti:** Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2  
**Právní forma:** společnost s ručením omezeným  
**IČ:** 269 79 314  
**Den vzniku společnosti:** 22. srpna 2005  
**Základní kapitál:** 200.000,- Kč  
**Spisová značka:** vedená u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 326593

### **Předmět činnosti:**

- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

### **Statutární orgán – jednatel:**

Jednatel: CHARLES HENRI NORBERT DE GIRAUD D'AGAY

Jednatel: RAPHAEL FRANCOIS FRÉDÉRI BOUSSIER

Jednatel: Mueron Jamay Investments, s.r.o.

Jednatel: Gemelli Holding, s.r.o.



## II. Zpráva jednatele o podnikatelské činnosti společnosti za účetní období rok 2019

Podnikatelské aktivity společnosti Dolfin Real Estate, s.r.o. se v průběhu roku 2019 zaměřily na správu dlouhodobého finančního majetku.

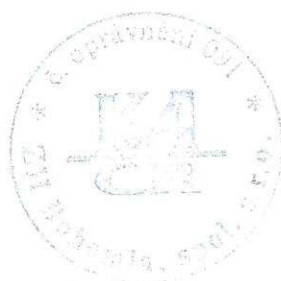
1. Ve společnosti nenastaly žádné události po rozvahovém dni, které by ovlivnily účetní závěrku k datu 31.12.2019.
2. Společnost bude v dalším účetním období dále pronajímat nemovitý majetek.
3. Společnost nevyvíjela v roce 2019 žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.
4. Společnost nemá ke dni 31.12.2019 žádnou organizační složku v zahraničí.
5. V roce 2019 nevyvíjela společnost žádnou aktivitu v oblasti životního prostředí. Společnost nenabyla vlastní podíly.

## III. Rozdělení hospodářského výsledku za rok 2019

Hospodářský výsledek za rok 2019 je ztráta ve výši - 425 120 tis. Kč, který bude účetně převeden na účet neuhrazené ztráty minulých let.

V Praze dne 30. 6. 2020

  
-----  
CHARLES HENRI NORBERT DE GIRAUD D'AGAY  
jednatel společnosti



## ROZVAHA

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2019

(v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný  
název účetní jednotky

Dolphin Real Estate, s.r.o.

Sídlo, bydliště nebo místo  
podnikání účetní jednotky

Vratislavova 26/16

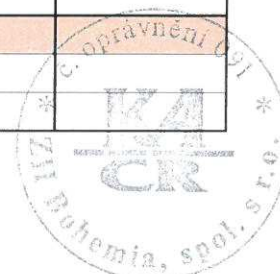
12800 Praha 2, Vyšehrad

IČ

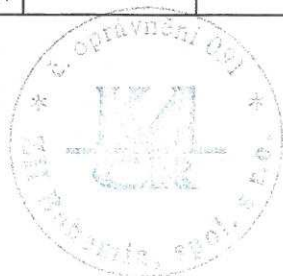
26979314

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

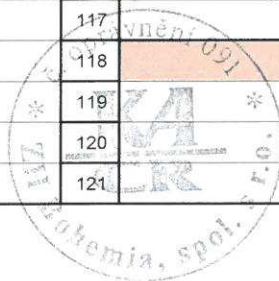
označ.	AKTIVA	řád.	Běžné účetní období			Minulé úč.období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	<b>AKTIVA CELKEM</b> (ř. 02 + 03 + 37 + 74)	001	526 564		526 564	1 058 630
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	<b>Stálá aktiva</b> (ř. 04 + 14 + 27)	003	43 558		43 558	14 700
B. I.	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b> (ř. 05 až 13)	004				
B. I. 1.	Nehmotné výsledky 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.	<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b> (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 rozdíl k nabytému majetku	019				
	4. Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020				
	4. 1. Pěstitelské celky trvalých porostů	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.	<b>Dlouhodobý finanční majetek</b> (ř. 28 až 36)	027	43 558		43 558	14 700
B. III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	43 558		43 558	14 700
	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.	<b>Oběžná aktiva</b> (ř. 38 + 46 + 68 + 71)	037	483 006		483 006	1 043 930
C. I.	<b>Zásoby</b> (ř. 39 až 45)	038				
C. I. 1.	<b>Materiál</b>	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.	<b>Pohledávky</b> (ř. 47 až 67)	046	457 161		457 161	491 985
C. II. 1.	<b>Dlouhodobé pohledávky</b>	047	455 897		455 897	444 756
1. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048				
1. 2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	450 853		450 853	439 712
1. 3.	Pohledávky - podstatný vliv	050				
1. 4.	Odložená daňová pohledávka	051				
1. 5.	Pohledávky - ostatní	052	5 044		5 044	5 044
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	5 044		5 044	5 044
C. II. 2.	<b>Krátkodobé pohledávky</b>	057	1 264		1 264	47 229
2. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	125		125	300
2. 2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	1 139		1 139	39 521
2. 3.	Pohledávky - podstatný vliv	060				
2. 4.	Pohledávky - ostatní	061				7 408
2. 4.1.	Pohledávky za společníky	062				
2. 4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
2. 4.3.	Stát - daňové pohledávky	064				
2. 4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065				
2. 4.5.	Dohadné účty aktivní	066				
2. 4.6.	Jiné pohledávky	067				7 408
C. III.	<b>Krátkodobý finanční majetek</b> (ř. 69 až 70)	068				528 042
C. III. 1.	<b>Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba</b>	069				
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	070				528 042
C. IV.	<b>Peněžní prostředky</b> (ř. 72 až 73)	071	25 845		25 845	23 903
C. IV. 1.	<b>Peněžní prostředky v pokladně</b>	072	130		130	130
2.	Peněžní prostředky na účtech	073	25 715		25 715	23 773
D.	<b>Časové rozlišení aktiv</b> (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 6
	<b>PASIVA CELKEM</b> (ř. 79 + 100 + 140) = ř. 001	078	526 564	1 058 630
A.	<b>Vlastní kapitál</b> (ř. 80 + 84 + 92 + 95 + 98 + 99)	079	-42 059	383 062
A. I.	<b>Základní kapitál</b> (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.	<b>Ážio a kapitálové fondy</b> (ř. 85 až 91)	084	-2	
A. II. 1.	Ážio	085		
	2. Kapitálové fondy	086	-2	
	2. 1. Ostatní kapitálové fondy	087		
	2. 2. Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	088	-2	
	2. 3. Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	089		
	2. 4. Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	090		
	2. 5. Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	091		
A. III.	<b>Fondy ze zisku</b> (ř. 93 až 94)	092	20	20
A. III. 1.	Ostatní rezervní fondy	093	20	20
	2. Statutární a ostatní fondy	094		
A. IV.	<b>Výsledek hospodaření minulých let (+/-)</b> (ř. 96 až 97)	095	382 843	44 084
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrzená ztráta minulých let (+/-)	096	382 843	44 084
	2. Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	097		
A. V.	<b>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</b>	098	-425 120	338 758
A. VI.	<b>Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)</b>	099		
B. + C.	<b>Cizí zdroje</b> (ř. 101 + 106)	100	568 623	675 492
B.	<b>Rezervy</b> (ř. 102 až 105)	101		
B. 1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	102		
	2. Rezerva na daň z příjmů	103		
	3. Rezervy podle zvláštních právních předpisů	104		
	4. Ostatní rezervy	105		
C.	<b>Závazky</b> (ř. 107 + 122)	106	568 623	675 492
C. I.	<b>Dlouhodobé závazky</b> (ř. 108 až 121)	107	561 252	668 271
C. I. 1.	Vydané dluhopisy	108	60 000	60 000
	1. 1. Vyměnitelné dluhopisy	109		
	1. 2. Ostatní dluhopisy	110	60 000	60 000
	2. Závazky k úvěrovým institucím	111		
	3. Dlouhodobé přijaté zálohy	112		
	4. Závazky z obchodních vztahů	113		
	5. Dlouhodobé směnky k úhradě	114		
	6. Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	115	2 563	106 306
	7. Závazky - podstatný vliv	116		
	8. Odložený daňový závazek	117		
	9. Závazky - ostatní	118	498 689	501 965
	9. 1. Závazky ke společníkům	119	498 689	501 965
	9. 2. Dohadné účty pasivní	120		
	9. 3. Jiné závazky	121		



Označ. a	PASIVA b	řád. c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
C. II.	Krátkodobé závazky (ř. 123 až 139)	122	7 371	7 221
C. II. 1.	Vydané dluhopisy	123		
1. 1.	Vyměnitelné dluhopisy	124		
1. 2.	Ostatní dluhopisy	125		
2.	Závazky k úvěrovým institucím	126		
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	127		
4.	Závazky z obchodních vztahů	128	253	357
5.	Krátkodobé směnky k úhradě	129		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	130		
7.	Závazky - podstatný vliv	131		
8.	Závazky ostatní	132	7 118	6 864
8. 1.	Závazky ke společníkům	133	254	
8. 2.	Krátkodobé finanční výpomoci	134		
8. 3.	Závazky k zaměstnancům	135	17	17
8. 4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	136		
8. 5.	Stát - daňové závazky a dotace	137	3	3
8. 6.	Dohadné účty pasivní	138		
8. 7.	Jiné závazky	139	6 844	6 844
D.	Časové rozlišení pasiv (ř. 141 až 142)	140		76
D. 1.	Výdaje příštích období	141		76
2.	Výnosy příštích období	142		

Sestaveno dne:	30.06.2020	Právní forma účetní jednotky:	s.r.o.
Předmět podnikání účetní jednotky:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných, než základních služeb		
Osoba odpovědná za sestavení účetní závěrky (jméno a podpis):	Raphael Boussier		
Statutární orgán účetní jednotky (jméno a podpis):	jednatel		





**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY  
DRUHOVÉ ČLENĚNÍ  
v plném rozsahu  
ke dni 31.12.2019**

(v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný  
název účetní jednotky

**Dolfin Real Estate, s.r.o.**

Sídlo, bydliště nebo místo  
podnikání účetní jednotky:

**Vratislavova 26/16  
12800 Praha 2, Vyšehrad**

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

**IČ**

**26979314**

Označení	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01		
II.	Tržby za prodej zboží	02		
<b>A</b>	<b>Výkonová spotřeba</b>	03	1 590	2 294
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	05		
A.3.	Služby	06	1 590	2 294
B	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07		
C	Aktivace (-)	08		
<b>D</b>	<b>Osobní náklady</b>	09	200	250
D.1.	Mzdové náklady	10	200	250
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		
<b>E</b>	<b>Úpravy hodnot v provozní oblasti</b>	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	5 543	730
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	5 543	730
<b>F</b>	<b>Ostatní provozní náklady</b>	24	5 630	597
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
F.2.	Prodaný materiál	26		
F.3.	Daně a poplatky	27		3
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
F.5.	Jiné provozní náklady	29	5 630	594
*	<b>Provozní výsledek hospodaření (+/-)</b>	30	-1 877	-2 411



Označení	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
IV	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31	97 266	158 767
IV.1	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	97 266	158 767
IV.2	Ostatní výnosy z podílů	33		
G	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	2 000	20 954
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	3 830	2 900
VI.1	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	3 830	2 900
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	5 646	6 025
J.1	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	5 646	5 791
J.2	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45		234
VII	Ostatní finanční výnosy	46	312	207 009
K	Ostatní finanční náklady	47	517 005	129
*	<b>Finanční výsledek hospodaření (+/-)</b>	48	<b>-423 243</b>	<b>341 568</b>
**	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)</b>	49	<b>-425 120</b>	<b>339 157</b>
L	Daň z příjmů	50		399
L.1	Daň z příjmů splatná	51		399
L.2	Daň z příjmů odložená (+/-)	52		
**	<b>Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</b>	53	<b>-425 120</b>	<b>338 758</b>
M	Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	<b>Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)</b>	55	<b>-425 120</b>	<b>338 758</b>
*	<b>Čistý obrát za účetní období</b>	56	<b>106 951</b>	<b>369 406</b>

Sestaveno dne	30.06.2020	Právní forma účetní jednotky:	s.r.o.
Předmět podnikání účetní jednotky	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných, než základních služeb		
Osoba odpovědná za sestavení účetní závěrky (jméno a podpis):	Raphael Boussier		
Statutární orgán účetní jednotky (jméno a podpis):	jednatel		



# Dolfin Real Estate, s.r.o.

Příloha v účetní závěrce (neconsolidovaná)

Rok končící 31. prosince 2019

(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.

### *Sídlo společnosti*

Dolfin Real Estate, s.r.o.

Vratislavova 26/16

128 00 Praha 2 Vyšehrad

Česká republika

### *Spisová značka*

C 326593 vedená u Městského soudu v Praze

### *Identifikační číslo*

269 79 314

### *Statutární orgán*

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

Ing. Charles D'Agay, U Kanálky 1585/9, Vinohrady, 120 00 Praha 2

Mueron Jamay Investments, s.r.o., IČ: 241 29 194, Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2

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

### *Společník*

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



# Dolfin Real Estate, s.r.o.

Příloha v účetní závěrce (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosince 2019

(v tisících Kč)

---

## *Změny v obchodním rejstříku*

Dne 5.12.2019 došlo ke změně sídla společnosti z Anenská 3/2, Staré Brno, 602 00 Brno na Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha.

Dne 7.12.2019 došlo ke změně sídla jednatele a zároveň společníka společnosti Mueron Jamay Investments, s.r.o., IČ 241 29 194 z u Kanálky 1585/9, Vinohrady, 120 00 Praha 2 na Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha.





# Dolfin Real Estate, s.r.o.

Příloha v účetní závěrce (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosince 2019

(v tisících Kč)

---

(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.

(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) Úctování výnosů a nákladů

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

(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 platné daňové sazby (dle zákona o daních z příjmů) a veškeré doměrky a vratky za minulá období.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv, 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.

(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.



## **Dolfin Real Estate, s.r.o.**

**Příloha v účetní závěrce (nekonsolidovaná)**

Rok končící 31. prosince 2019

(v tisících Kč)

---

(j) Spřízněné strany

Spřízněné strany zahrnují:

- Strany, mohou uplatňovat přímo nebo nepřímo rozhodující vliv u Společnosti a společnosti, kde tyto strany mají podstatný nebo rozhodující vliv,
- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat podstatný vliv u společnosti,
- členové statutárních, dozorčích a řídicích orgánů Společnosti, nebo její mateřské společnosti a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tito členové a osoby mají rozhodující vliv,
- dceřiné a přidružené společnosti.

(k) 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.

#### **4. Změna účetních metod a postupů**

Společnost nezměnila účetní metoda a postupy.



# Dolfin Real Estate, s.r.o.

Příloha v účetní závěrce (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosince 2019

(v tisících Kč)

## 5. Finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek

Majetkové účasti	Hodnota k 1/1/	Přírůstek +/-	Hodnota k 31/12/2019	Hodnota k 31/12/2018
Dolfin AM, s.r.o.	200	--	200	200
Dolfin R.E. – Beta, s.r.o.	7 000	--	7 000	7 000
Dolfin R.E. - Epsilon, s.r.o.*	--	--	--	--
Dolfin R.E. - Eta, s.r.o.	2 000	-2 000	--	2 000
Dolfin R.E. – Gama, s.r.o.	5 500	--	5 500	5 500
Dolfin R.E. - Iota, s.r.o.*	--	--	--	--
Dolfin R.E. – Kappa, s.r.o.*	--	--	--	--
Dolfin R.E. - Koněvova, s.r.o.*	--	--	--	--
Dolfin R.E. - Theta, s.r.o.*	--	--	--	--
Dolfin R.E. – Záhřebská s.r.o.*	--	--	--	--
Dolfin SK I s.r.o.	--	254	254	--
Dolfin Real Estate Invest, a.s.	--	12 313	12 313	--
Dolfin Real Estat Second Invest, a.s.	--	18 291	18 291	--
<b>Celkem</b>	<b>14 700</b>	<b>28 858</b>	<b>43 558</b>	<b>14 700</b>

\*PC těchto finančních investic je menší než 100 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.

Jejich současná tržní hodnota převyšuje pořizovací cenu, z tohoto důvodu nebyla v roce 2018 tvořena opravná položka k finančním investicím.

V roce 2019 došlo k prodeji finanční investice Dolfin R.E. – Eta, s.r.o.

Dále došlo k přeměně společnosti Dolfin Real Estate Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. na akciovou společnost Dolfin Real Estate Invest a.s. a k přeměně Dolfin Real Estate Second Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. na akciovou společnost Dolfin Real Estate Second Invest, a.s. Z tohoto titulu došlo k přecenění podílů na účetní pořizovací hodnotu odpovídající výši základního kapitálu vkládaných společností.





# Dolfin Real Estate, s.r.o.

Příloha v účetní závěrce (neconsolidovaná)

Rok končící 31. prosince 2019

(v tisících Kč)

## Dceřinné společnosti k 31.12.2019:

- Dolfin AM, s.r.o. sídlo Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2
- Dolfin R.E. – Beta, s.r.o. sídlo Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2
- Dolfin R.E. – Epsilon, s.r.o. sídlo Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2
- Dolfin R.E. – Gama, s.r.o. sídlo Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2
- Dolfin R.E. – Iota, s.r.o. sídlo Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2
- Dolfin R.E. – Kappa, s.r.o. sídlo Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2
- Dolfin R.E. – Koněvova, s.r.o. sídlo Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2
- Dolfin R.E. – Theta, s.r.o. sídlo Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2
- Dolfin R.E. – Záhřebská, s.r.o. sídlo Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2
- Dolfin SK 1 s.r.o. sídlo Mostová 2, Bratislava – městská část Staré Město 811 02
- Dolfin Real Estate Invest, a.s. sídlo Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2
- Dolfin Real Estate Second Invest, a.s. sídlo Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2

## 6. Pohledávky a závazky z obchodních vztahů

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů činí 125 tis. Kč (2018 – 300 tis. Kč). Z toho je 41 tis. Kč po splatnosti.

Krátkodobé závazky z obchodních vztahů činí 253 tis. Kč (2018 – 357 tis. Kč). Žádné z těchto závazků nejsou po splatnosti.

## 7. Jiné pohledávky a závazky

Společnost eviduje jiné dlouhodobé pohledávky ve výši 5 044 (2018 – 5 044 tis. Kč) jedná se zejména o pohledávky z titulu prodeje investičních akcií třetím osobám.

Společnost eviduje jiné krátkodobé pohledávky ve výši 0 (2018 – 7 408 tis. Kč) jednalo se o zádržné z prodeje obchodního podílu.

Jiné závazky jsou v celkové hodnotě 6 844 tis. Kč (2018 – 6 844 tis. Kč) primárně se jedná o závazky z titulu nevyplacených úroků z dluhopisů.

Společnost nemá žádné pohledávky a závazky s dobou splatnosti delší než 5 let.



# Dolfin Real Estate, s.r.o.

Příloha v účetní závěrce (neconsolidovaná)

Rok končící 31. prosince 2019

(v tisících Kč)

## 8. 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 31/12/18	Pohledávka k 31/12/19	Závazek k 31/12/18	Závazek k 31/12/19
Dolfin AM, s.r.o.	2 526	3 310	--	--
Dolfin Real Estate Second Invest, a.s.	103 206	6 655	7 319	--
Dolfin Real Estate Invest, a.s.	93 913	1 943	96 449	--
Dolfin R.E. - Beta, s.r.o.	23 840	38 505	--	--
Dolfin R.E. – Delta, s.r.o.	--	--	--	--
Dolfin R.E. – Gama, s.r.o.	3 462	26 458	--	--
Dolfin R.E. – Epsilon, s.r.o.	50 800	61 030	--	--
Dolfin R.E. – Eta, s.r.o.	--	--	--	--
Dolfin R.E. – Theta, s.r.o.	254	306	--	--
Senclin CZ, s.r.o.	--	--	2 538	2 563
DRE Záhřebská, s.r.o.	36 027	43 101	--	--
Mánesov 86 s.r.o.	555	--	--	--
Dolfin R.E. – Koněvova, s.r.o.	125 129	98 484	--	--
Dolfin R.E. – Iota, s.r.o.	--	57 825	--	--
Dolfin R.E. – Kappa, s.r.o.	--	1	--	--
Dolfin SK I s.r.o.	--	113 234	--	--
<b>Celkem</b>	<b>439 712</b>	<b>450 853</b>	<b>106 306</b>	<b>2 563</b>



## Dolfin Real Estate, s.r.o.

Příloha v účetní závěrce (neconsolidovaná)

Rok končící 31. prosince 2019

(v tisících Kč)

### (b) Krátkodobé pohledávky a závazky spřízněných osob ve skupině

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

Společnost	Pohledávka k 31/12/18	Pohledávka k 31/12/19	Závazek k 31/12/18	Závazek k 31/12/19
Dolfin R.E. – Gama, s.r.o.	1 915	1 139	--	--
Dolfin R.E. – Eta, s.r.o.	37 606	--	--	--
Dolfin SK 1 s.r.o.	--	--	--	254
<b>Celkem</b>	<b>39 521</b>	<b>1 139</b>	<b>--</b>	<b>254</b>

### 9. Vlastní kapitál

Vlastní kapitál činí -42 059 tis. Kč (2018 – 383 062 tis. Kč). V průběhu účetního období společnost generovala ztrátu ve výši -425 120 tis. Kč (2018 – zisk 338 758 tis. Kč). Vedení společnosti předpokládá úhradu ztráty z budoucích zisků. Účetní závěrka byla sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání společnosti.

Společnost nenabyla vlastní podíly.

### 10. Emitované dluhopisy

Nominální hodnota	Počet ks	Hodnota k 1/1	Hodnota k 31/12/19
1 Kč	60 000	60 000	60 000

Společnost vydala emitované dluhopisy v hodnotě 60 000 tis. (2018 – 60 000 tis.), nákladový úrok 8%. Splatnost dluhopisů je 31.12.2027.

### 11. Závazky ke společníkům

#### a) Dlouhodobé závazky ke společníkům

Společnost	Závazky k 31/12/2019	Závazky k 31/12/2018
Gemelli Holding, s.r.o.	245 623	248 899
Mueron Jamay Investment, s.r.o.	253 066	253 066
<b>Celkem</b>	<b>498 689</b>	<b>501 965</b>



## Dolfin Real Estate, s.r.o.

Příloha v účetní závěrce (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosince 2019

(v tisících Kč)

### b) Krátkodobé závazky ke společníkům

Společnost	Závazky k 31/12/2019	Závazky k 31/12/2018
Dolfin SK I s.r.o.	254	--
<b>Celkem</b>	<b>254</b>	<b>--</b>

### 12. Zaměstnanci a vedoucí pracovníci

Společnost zaměstnává 2 osoby na dohody mimo pracovní poměr. V roce 2019 nebyly zaměstnancům vyplaceny odměny nebo výpůjčky.

### 13. Závazky k zaměstnancům

Závazky k zaměstnancům činí v roce 2019 17 tis. Kč (2018 – 17 tis. Kč) a žádné z těchto závazků nejsou po lhůtě splatnosti.

### 14. Stát – daňové závazky a dotace

Daňové závazky činí 3 tis. Kč (2018 – 3 tis. Kč) a jsou tvořeny z odvodu srážkové daně spojené se mzdami. Žádné z těchto závazků nejsou po lhůtě splatnosti.

V roce 2019 společností vznikla daňová povinnost v hodnotě 0 tis. Kč (2018 - 399 tis. Kč).

Společnost nevzniká titul pro účtování odložené daně.

### 15. Výnosy a náklady mimořádné svým objemem nebo původem

V ostatních finančních nákladech je vykázána ztráta z přeměny společností Dolfin Real Estate Fund investiční společnost s proměnným kapitálem, a.s. a Dolfin Real Estate Second Fund investiční společnost s proměnným kapitálem, a.s. na akciové společnosti ve výši 515 833 tis. Kč.

### 16. Pohledávky a dluhy, které jsou kryty věcnými zárukami

Nejsou takové.

### 17. Pohledávky a závazky nevykázané v rozvaze

Společnost nemá pohledávky ani závazky nevykázané v rozvaze.

### 18. Významná následná událost

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení společnosti známy žádné významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31.12.2019.

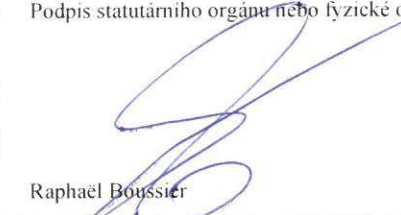


## Dolfin Real Estate, s.r.o.

Příloha v účetní závěrce (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosince 2019

(v tisících Kč)

Datum:	Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
30.6.2020	 Raphaël Boussier



# Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za účetní období 2019

Jednatel společnosti **Dolfin Real Estate, s.r.o.** se sídlem Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2, IČ: 269 79 314 vypracovává tuto zprávu o vztazích mezi propojenými osobami:

## 1. Osoby dotčené touto zprávou

- a) společnost Gemelli Holding, s.r.o., IČ: 282 86 375  
se sídlem Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2  
osoba ovládající
- b) společnost Mueron Jamay Investments, s.r.o., IČ: 241 29 194  
se sídlem Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2  
osoba ovládající
- c) společnost Dolfin Real Estate, s.r.o., IČ: 269 79 314  
se sídlem Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2  
osoba ovládaná
- d) osoby ovládané stejnou ovládající osobou: nejsou takové osoby

## 2. Rozhodné období

Tato zpráva je zpracována za účetní období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019. Po celé toto období byla společnost Gemelli Holding, s.r.o. ovládající osobou s 50% hlasovacích práv na ovládané osobě a společnost Mueron Jamay Investments, s.r.o., ovládající osobou s 50% hlasovacích práv na ovládané osobě.

## 3. Úloha ovládané osoby a způsob a prostředky ovládnání

Činnost ovládané osoby je zaměřena na správu dlouhodobého finančního majetku. Ovládající osoby jsou jednateli ovládané osoby a společníky ovládané osoby.

## 4. Smlouvy a dohody mezi propojenými osobami v rozhodném období

V rozhodném období nebyly mezi osobami ovládajícími a osobou ovládanou uzavřeny nové smlouvy. V předchozích letech byly uzavřeny mezi ovládajícími osobami (věřitelem) a osobou ovládanou (dlužníkem) smlouvy o zápůjčce:

- smlouva o zápůjčce – společnost Mueron Jamay Investments, s.r.o. ze dne 10.6.2014, splatná 2029
- smlouva o zápůjčce – společnost Gemelli Holding, s.r.o.

## 4. Právní úkony a opatření učiněné mezi propojenými osobami v rozhodném období a jednání, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10% vlastního kapitálu ovládané osoby, zjištěného podle poslední účetní závěrky

V rozhodném období nebyly učiněny žádné právní úkony a opatření a žádná jednání, která by byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, která se týkala majetku, který přesahuje 10% vlastního kapitálu ovládané osoby, zjištěného podle poslední účetní závěrky.



## 5. Posouzení vzniku újmy

V účetním období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 nevznikla ovládané osobě v důsledku vlivu ovládající osoby žádná újma. Vztahy mezi ovládající a ovládanou osobou nebyly uskutečňovány tak, aby kterékoli ze smluvních stran přinášely výhody či nevýhody.

## 6. Závěr

V této zprávě o vztazích mezi propojenými osobami jsou uvedeny pouze údaje, které netvoří obchodní tajemství.

Zpráva byla vypracována jednatelem společnosti, jako jejím statutárním orgánem dne 31. 3. 2020.

Zpráva se stane přílohou Výroční zprávy společnosti Dolfin Real Estate, s.r.o za rok 2019.

V Praze dne 31. 3. 2020

  
.....  
jednatel

