

KONSOLIDOVANÁ VÝROČNÍ ZPRÁVA 2018

Dolfin Real Estate, s. r. o.



Obsah:

I. Základní údaje o mateřské společnosti

II. Orgány správy a řízení mateřské společnosti

III. Společníci mateřské společnosti

IV. Konsolidační celek

V. Plnění podnikatelského záměru a finanční situace skupiny

VI. Organizační složka v zahraničí

VII. Aktivita v oblasti vývoje a výzkumu

VIII. Aktivita v oblasti životního prostředí

IX. Významné skutečnosti po rozvahovém dni a předpokládaný vývoj



I. Základní údaje o mateřské společnosti

Název: **Dolfin Real Estate, s.r.o.**
Sídlo: Anenská 3/2, Staré Brno, 602 00 Brno
Právní forma: Společnost s ručením omezeným
IČO: 26979314 DIČ: CZ26979314
Datum vzniku společnosti: 22. srpna 2005
C 49552 vedená u Krajského soudu v Brně
Základní kapitál: 200 000,- Kč

Rozhodující předmět činnosti:

- 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

II. Orgány správy a řízení mateřské společnosti

Statutární orgán mateřské společnosti:

Jednatel: Raphaël Boussier, dat. nar. 4. června 1980, Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2, Den vzniku funkce: 18. října 2005.

jednatel: Charles De Giraud D'Agay, dat. nar. 25. května 1980, U Kanálky 1585/9, Vinohrady, 120 00 Praha 2, Den vzniku funkce: 18. října 2005.

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

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

III. Společníci mateřské společnosti

Podíl 50%

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



Podíl 50%

Mueron Jamay Investments, s.r.o., IČ: 241 29 194

U Kanálky 1585/9, Vinohrady, 120 00 Praha 2

IV. Konsolidační celek

Společnosti v konsolidačním celku Dolfin Real Estate, s.r.o. jsou především nemovitostní společnosti, které drží nemovitosti za účelem, pronájmu prodeje nebo budoucího zhodnocení.

Složení konsolidačního celku k 31. prosinci 2018:

Název společnosti	Vlastnictví %	Hlasovací práva %	Metoda	Vlastník podílu
Dolfin Real Estate, s.r.o.	--	--	Mateřská společnost	
Dolfin R.E. - Eta, s.r.o.	100 %	100 %	plná	Dolfin Real Estate, s.r.o.
Dolfin R.E. - Theta, s.r.o.	100 %	100 %	plná	Dolfin Real Estate, s.r.o.
Dolfin AM, s.r.o.	100 %	100 %	plná	Dolfin Real Estate, s.r.o.
Dolfin R.E. - Beta, s.r.o.	100 %	100 %	plná	Dolfin Real Estate, s.r.o.
Dolfin R.E. - Gama, s.r.o.	100 %	100 %	plná	Dolfin Real Estate, s.r.o.
Dolfin R.E. - Epsilon, s.r.o.	100 %	100 %	plná	Dolfin Real Estate, s.r.o.
Dolfin R.E. - Iota, s.r.o.	100 %	100 %	plná	Dolfin Real Estate, s.r.o.
Dolfin R.E. - Koněvova, s.r.o.	100 %	100 %	plná	Dolfin Real Estate, s.r.o.
Dolfin R.E. - Záhřebská, s.r.o.	80 %	80 %	plná	Dolfin Real Estate, s.r.o.
Dolfin Real Estate Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	70,67 %	0 %	Investiční akcie krátkodobý majetek	Dolfin Real Estate, s.r.o.
Mánesov 86 s.r.o.	100 %	100 %		Dolfin Real Estate Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Dolfin Real Estate Second Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	88,4 %	0 %	Investiční akcie krátkodobý majetek	Dolfin Real Estate, s.r.o.

Změny v konsolidačním celku 2018:

Dne 18.10.2018 byla založena společnost **Dolfin R.E. - Iota, s.r.o.**, se sídlem Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2, Spisová značka C 303154 vedená u Městského soudu v Praze.

Dne 12.10.2018 byla založena společnost **Dolfin R.E. - Koněvova, s.r.o.**, se sídlem Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2, Spisová značka C 302801 vedená u Městského soudu v Praze.

Dne 19.6.2018 byla založena společnost **Dolfin R.E. - Záhřebská, s.r.o.**, se sídlem Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2, Spisová značka C 297040 vedená u Městského soudu v Praze.



Společnost **DOLFIN R.E. - Na Švihance, s.r.o.**, se sídlem Anenská 3/2, Staré Brno, 602 00 Brno, Spisová značka C 83169 vedená u Krajského soudu v Brně. Společnost zanikla fúzí do společnosti Dolfin Real Estate Second Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. dne 21.12.2018.

Společnost **BD Žižkov 290 s.r.o.**, se sídlem Tachovské náměstí 290/5, Žižkov, 130 00 Praha 3, Spisová značka C 263556 vedená u Městského soudu v Praze. Společnost zanikla fúzí do společnosti Dolfin Real Estate Second Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. dne 21.12.2018.

Společnost **Dolfin R.E. - Zeta, s.r.o.**, se sídlem Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2, Spisová značka C 265188 vedená u Městského soudu v Praze. Společnost zanikla fúzí do společnosti Dolfin Real Estate Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. dne 21.12.2018.

Společnost **Dolfin R.E. - Delta, s.r.o.**, se sídlem Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2, Spisová značka C 242166 vedená u Městského soudu v Praze. Společnost zanikla fúzí do společnosti Dolfin Real Estate Second Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. dne 21.12.2018.

Společnost **Myslíkova 8, s.r.o.**, se sídlem Myslíkova 258/8, Nové Město, 120 00 Praha 2, Spisová značka C 233452 vedená u Městského soudu v Praze. Společnost byla prodána mimo konsolidační celek dne 19.9.2018.

Detail ke společnostem ve skupině:

Společnost **Dolfin R.E. - Eta, s.r.o.**, se sídlem Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2, Spisová značka C 276294 vedená u Městského soudu v Praze.

Společnost **Dolfin R.E. - Theta, s.r.o.**, se sídlem Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2, Spisová značka C 276293 vedená u Městského soudu v Praze.

Společnost **Dolfin AM, s.r.o.**, se sídlem Anenská 3/2, Staré Brno, 602 00 Brno, Spisová značka C 54706 vedená u Krajského soudu v Brně.

Společnost **Dolfin R.E. - Beta, s.r.o.**, se sídlem Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2, Spisová značka C 241052 vedená u Městského soudu v Praze.

Společnost **Dolfin R.E. - Gama, s.r.o.**, se sídlem Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2, Spisová značka C 241049 vedená u Městského soudu v Praze.

Společnost **Dolfin R.E. - Epsilon, s.r.o.**, se sídlem Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2, Spisová značka C 260690 vedená u Městského soudu v Praze.

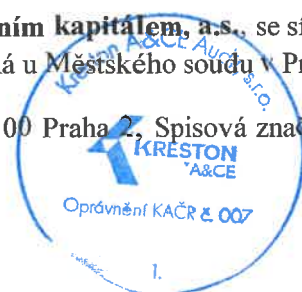
Společnost **Dolfin R.E. - Iota, s.r.o.**, se sídlem Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2, Spisová značka C 303154 vedená u Městského soudu v Praze.

Společnost **Dolfin R.E. - Koněvova, s.r.o.**, se sídlem Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2, Spisová značka C 302801 vedená u Městského soudu v Praze.

Společnost **Dolfin R.E. - Záhřebská, s.r.o.**, se sídlem Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2, Spisová značka C 297040 vedená u Městského soudu v Praze.

Společnost **Dolfin Real Estate Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**, se sídlem Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2, Spisová značka B 21439 vedená u Městského soudu v Praze.

Společnost **Mánesov 86 s.r.o.**, se sídlem Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2, Spisová značka C 29875 vedená u Městského soudu v Praze.



Společnost **Dolfin Real Estate Second Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**, se sídlem Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2, Spisová značka B 21799 vedená u Městského soudu v Praze.

Závěrky společností v konsolidačním celku k 31.12.2018 jsou k nahlédnutí v sídle mateřské společnosti Anenská 3/2, 602 00 Brno.

V. Plnění podnikatelského záměru a finanční situace skupiny

Skupina plánuje rozšíření svých aktivit i v následujících letech.

Financování skupiny je zajišťováno z vlastních zdrojů, vnitropodnikových půjček ze skupiny a dále z bankovních úvěrů, které jsou čerpány zejména na investiční aktivity v oblasti developmentu.

VI. Organizační složka v zahraničí

Skupina nemá žádné organizační složky v zahraničí.

VII. Aktivity v oblasti vývoje a výzkumu

Činnost skupiny nemá charakter, který by vyžadoval aktivity v této oblasti.

VIII. Aktivity v oblasti životního prostředí

Činnost skupiny nemá charakter, který by vyžadoval aktivity v této oblasti.



IX. Významné skutečnosti po rozvahovém dni a předpokládaný vývoj

Dne 20.6.2019 byly u fondů Dolfin Real Estate Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. a Dolfin Real Estate Second Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. delistovány investiční akcie a dále byla změněna jejich právní forma na akciové společnosti s názvem Dolfin Real Estate Invest, a.s. a Dolfin Real Estate Second Invest, a.s.

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným významným skutečnostem, které by ovlivnily konsolidovanou účetní závěrku. Vývoj skupiny probíhá dle očekávání vedení.

Přílohy:

Zpráva auditora ke konsolidované účetní závěrce 2018

Konsolidovaná příloha v účetní závěrce 2018

Sestaveno dne: 30.12.2020

Statutární zástupce:

.....
Raphaël Boussier, jednatel

.....
Charles De Giraud D'Agay, jednatel



Dolfin Real Estate, s.r.o.

Příloha v konsolidované účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2018

(v tisících Kč)

1. Všeobecné informace

(a) Založení a charakteristika mateřské 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 2018 nebyly provedeny žádné změny.

(b) Vymezení konsolidačního celku

Skupina společností (dále „skupina“) je tvořena mateřskou / konsolidující společností Dolfin Real Estate, s.r.o. a ovládanými a řízenými společnostmi (dále „dceřiné společnosti“).



Dolfin Real Estate, s.r.o.

Příloha v konsolidované účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2018

(v tisících Kč)

Složení konsolidačního celku k 31. prosinci 2018:

Název společnosti	Vlastnictví %	Hlasovací práva %	Metoda	Vlastník podílu
Dolfin Real Estate, s.r.o.	--	--	Mateřská společnost	
Dolfin R.E. - Eta, s.r.o.	100 %	100 %	plná	Dolfin Real Estate, s.r.o.
Dolfin R.E. - Theta, s.r.o.	100 %	100 %	plná	Dolfin Real Estate, s.r.o.
Dolfin AM, s.r.o.	100 %	100 %	plná	Dolfin Real Estate, s.r.o.
Dolfin R.E. - Beta, s.r.o.	100 %	100 %	plná	Dolfin Real Estate, s.r.o.
Dolfin R.E. - Gama, s.r.o.	100 %	100 %	plná	Dolfin Real Estate, s.r.o.
Dolfin R.E. - Epsilon, s.r.o.	100 %	100 %	plná	Dolfin Real Estate, s.r.o.
Dolfin R.E. - Iota, s.r.o.	100 %	100 %	plná	Dolfin Real Estate, s.r.o.
Dolfin R.E. - Koněvova, s.r.o.	100 %	100 %	plná	Dolfin Real Estate, s.r.o.
Dolfin R.E. - Záhřebská, s.r.o.	80 %	80 %	plná	Dolfin Real Estate, s.r.o.
Dolfin Real Estate Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	70,67 %	0 %	Investiční akcie krátkodobý majetek	Dolfin Real Estate, s.r.o.
Mánesov 86 s.r.o.	100 %	100 %		Dolfin Real Estate Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Dolfin Real Estate Second Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	88,4 %	0 %	Investiční akcie krátkodobý majetek	Dolfin Real Estate, s.r.o.

(c) Vymezení konsolidačního celku

Společnost **Dolfin R.E. - Eta, s.r.o.**, se sídlem Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2, Spisová značka C 276294 vedená u Městského soudu v Praze.

Společnost **Dolfin R.E. - Theta, s.r.o.**, se sídlem Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2, Spisová značka C 276293 vedená u Městského soudu v Praze.

Společnost **Dolfin AM, s.r.o.**, se sídlem Anenská 3/2, Staré Brno, 602 00 Brno, Spisová značka C 54706 vedená u Krajského soudu v Brně.

Společnost **Dolfin R.E. - Beta, s.r.o.**, se sídlem Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2, Spisová značka C 241052 vedená u Městského soudu v Praze.

Společnost **Dolfin R.E. - Gama, s.r.o.**, se sídlem Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2, Spisová značka C 241049 vedená u Městského soudu v Praze.

Společnost **Dolfin R.E. - Epsilon, s.r.o.**, se sídlem Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2, Spisová značka C 260690 vedená u Městského soudu v Praze.

Společnost **Dolfin R.E. - Iota, s.r.o.**, se sídlem Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2, Spisová značka C 303154 vedená u Městského soudu v Praze.

Společnost **Dolfin R.E. - Koněvova, s.r.o.**, se sídlem Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2, Spisová značka C 302801 vedená u Městského soudu v Praze.

Společnost **Dolfin R.E. - Záhřebská, s.r.o.**, se sídlem Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2, Spisová značka C 297040 vedená u Městského soudu v Praze.



Dolfin Real Estate, s.r.o.

Příloha v konsolidované účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2018

(v tisících Kč)

Společnost **Dolfin Real Estate Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**, se sídlem Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2, Spisová značka B 21439 vedená u Městského soudu v Praze.

Společnost **Mánesov 86 s.r.o.**, se sídlem Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2, Spisová značka C 29875 vedená u Městského soudu v Praze.

Společnost **Dolfin Real Estate Second Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**, se sídlem Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2, Spisová značka B 21799 vedená u Městského soudu v Praze.

Závěrky společností v konsolidačním celku k 31.12.2018 jsou k nahlédnutí v sídle mateřské společnosti Anenská 3/2, 602 00 Brno.

(d) Změny konsolidačního celku roku 2018 oproti roku 2017

Dne 18.10.2018 byla založena společnost **Dolfin R.E. - Iota, s.r.o.**, se sídlem Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2, Spisová značka C 303154 vedená u Městského soudu v Praze.

Dne 12.10.2018 byla založena společnost **Dolfin R.E. - Koněvova, s.r.o.**, se sídlem Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2, Spisová značka C 302801 vedená u Městského soudu v Praze.

Dne 19.6.2018 byla založena společnost **Dolfin R.E. - Záhřebská, s.r.o.**, se sídlem Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2, Spisová značka C 297040 vedená u Městského soudu v Praze.

Společnost **DOLFIN R.E. - Na Švihance, s.r.o.**, se sídlem Anenská 3/2, Staré Brno, 602 00 Brno, Spisová značka C 83169 vedená u Krajského soudu v Brně. Společnost zanikla fúzí do společnosti Dolfin Real Estate Second Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. dne 21.12.2018.

Společnost **BD Žižkov 290 s.r.o.**, se sídlem Tachovské náměstí 290/5, Žižkov, 130 00 Praha 3, Spisová značka C 263556 vedená u Městského soudu v Praze. Společnost zanikla fúzí do společnosti Dolfin Real Estate Second Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. dne 21.12.2018.

Společnost **Dolfin R.E. - Zeta, s.r.o.**, se sídlem Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2, Spisová značka C 265188 vedená u Městského soudu v Praze. Společnost zanikla fúzí do společnosti Dolfin Real Estate Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. dne 21.12.2018.

Společnost **Dolfin R.E. - Delta, s.r.o.**, se sídlem Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2, Spisová značka C 242166 vedená u Městského soudu v Praze. Společnost zanikla fúzí do společnosti Dolfin Real Estate Second Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. dne 21.12.2018.

Společnost **Myslíkova 8, s.r.o.**, se sídlem Myslíkova 258/8, Nové Město, 120 00 Praha 2, Spisová značka C 233452 vedená u Městského soudu v Praze. Společnost byla prodána mimo konsolidační celek dne 19.9.2018.



Dolfin Real Estate, s.r.o.

Příloha v konsolidované účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2018

(v tisících Kč)

2. Zásadní účetní postupy používané společností

(a) Základní zásady zpracování konsolidované účetní závěrky

Konsolidovaná účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o účetnictví“) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, a Českými účetními standardy pro podnikatele v platném znění.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady včetně zásady o oceňování majetku historickými cenami, zásadu o účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách. Významné účetní postupy používané jednotlivými společnostmi jsou popsány níže.

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

(b) Rozsah a způsob provedení konsolidace

Konsolidovaná účetní závěrka byla sestavena způsobem přímé konsolidace. Přímou konsolidací se rozumí konsolidace všech účetních jednotek skupiny najednou, bez využití konsolidovaných účetních závěrek případně sestavených za dílčí skupiny.

Dceřiné společnosti jsou konsolidovány metodou uvedenou v části 1b) Vymezení konsolidačního celku.

Plnou metodou konsolidace se rozumí:

- začlenění jednotlivých složek rozvahy a výkazů zisku a ztráty dceřiných společností v plné výši po případném přetřídění a úpravách do rozvahy a výkazu zisku a ztráty mateřské společnosti,
- vyloučení účetních případů mezi účetními jednotkami skupiny, které vyjadřují vzájemné vztahy,
- vykázání konsolidačního rozdílu a jeho odpis,
- rozdělení vlastního kapitálu dceřiných osob na podíl připadající dceřiným společnostem a jejich výsledku hospodaření na podíl mateřské společnosti a podíl menšinových držitelů podílových cenných papírů a podílů.

(c) Způsoby oceňování a odepisování

Způsoby oceňování a odepisování, které skupina používala při sestavení konsolidované účetní závěrky, jsou následující:



Dolfin Real Estate, s.r.o.

Příloha v konsolidované účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2018

(v tisících Kč)

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 nerovnajícím daňovým.

Konsolidační rozdíl

Konsolidační rozdíl je rozdíl mezi pořizovací cenou podílů konsolidované účetní jednotky a jejich oceněním podle podílové účasti konsolidující účetní jednotky na výši vlastního kapitálu vyjádřeného reálnou hodnotou, která vyplývá jako rozdíl reálných hodnot aktiv a reálných hodnot cizího kapitálu ke dni akvizice nebo ke dni dalšího zvýšení účasti (dalšího pořízení cenných papírů nebo podílů). Za den akvizice se považuje den, od něhož začíná účinně ovládat osoba uplatňovat příslušný vliv nad konsolidovanou účetní jednotkou.

Konsolidační rozdíl se na základě společností stanoveného odhadu odepisuje do 15 let rovnoměrným odpisem. Zvolená doba odpisování musí být spolehlivě prokazatelná a nesmí porušovat princip věrného a poctivého obrazu předmětu účetnictví a finanční situace účetní jednotky.

Dlouhodobý finanční majetek

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

Krátkodobé cenné papíry a podíly

K rozvahovému dni oceňuje skupina 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 skupina opravnou položku.

Stanovení opravných položek a rezerv

Pohledávky



Dolfin Real Estate, s.r.o.

Příloha v konsolidované účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2018

(v tisících Kč)

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

Použití odhadů

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

Přepočty cizích měn

Skupina 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.

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.

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 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.

Klasifikace závazků

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

(d) Změna účetních metod a postupů

Skupina nezměnila účetní metody a postupy.



Dolfin Real Estate, s.r.o.

Příloha v konsolidované účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2018

(v tisících Kč)

3. Dlouhodobý majetek

(a) Dlouhodobý hmotný majetek

	Pozemky	Stavby	Stroje a zařízení	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	Celkem
Pořizovací cena							
Zůstatek k 1.1.2018	105 601	600 086	2 199	40 657	57 250	--	805 793
Přírůstky	--	--	--	--	268 417	100	268 517
Úbytky	-26 970	-29 880	-54	--	-24 892	--	-81 796
Přeúčtování	17 653	225 631	--	--	-243 284	--	0
Fúze Fundy	-31 549	-256 211	--	-40 657	-26 810	--	-355 227
Zůstatek k 31.12.2018	64 735	539 626	2 145	--	30 682	100	637 288
Oprávk							
Zůstatek k 1.1.2018	--	30 064	696	5 421	--	--	36 181
Odpisy	--	15 180	437	--	--	--	15 617
Oprávk k úbytkům	--	-2 818	-56	--	--	--	-2 874
Přeúčtování	--	--	--	--	--	--	--
Fúze Fundy	--	-18 171	--	-5 421	--	--	-23 592
Zůstatek k 31.12.2018	--	24 255	1 077	--	--	--	25 332
Zůstatková hodnota 1.1.2018	105 601	570 022	1 505	35 236	57 250	--	769 614
Zůstatková hodnota 31.12.2018	64 735	515 371	1 068	--	30 682	100	611 956

Mezi nejvýznamnější přírůstky dlouhodobého majetku v roce 2018 patřilo pořízení bytového domu Koněvova a Záhřebská.

Majetek zatížený zástavním právem je uveden v bodě 10.

(b) Konsolidační rozdíl

Konsolidační rozdíl byl tvořen společností BD Žižkov 290 s.r.o., která fúzovala do Dolfin Real Estate Second Fund a společností Myslíkova 8, s.r.o., která byla prodána mimo konsolidační skupinu. V roce 2018 došlo k rozpuštění konsolidačního rozdílu.

(c) Prodej Myslíkova 8, s.r.o.

Výnosy z prodeje podílu vykázané v ostatních provozních výnosech jsou v hodnotě 147 650 tis. Kč. Náklady spojené s držbou podílu a dekonsolidací jsou v hodnotě 7 015 tis. Kč. Jedná se o hodnotu dekonsolidovaných aktiv, závazků a konsolidačního rozdílu k datu prodeje investice. Celkově vykazala skupina zisk z prodeje v hodnotě 140 635 tis. Kč.

4. Pohledávky z obchodních vztahů

(a) **Krátkodobé pohledávky netto** – z obchodních vztahů činí 2 147 tis. Kč (2017 – 3 732 tis. Kč).

5. Pohledávky ostatní

(a) **Krátkodobé poskytnuté zálohy** ve výši 222 tis. Kč (2017 – 1 220 tis. Kč) představují především zaplacené provozní zálohy na služby.



Dolfin Real Estate, s.r.o.

Příloha v konsolidované účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2018

(v tisících Kč)

- (b) **Krátkodobé jiné pohledávky** ve výši 10 059 tis. Kč (2017 – 2 762 tis. Kč) jsou pohledávky především z titulu vyúčtování nájemného nebo služeb spojených s nájmem a zádržné z prodeje obchodního podílu.
- (c) **Dlouhodobé jiné pohledávky** ve výši 5 044 tis. Kč (2017 – 54 tis. Kč) jedná se o pohledávky z titulu prodeje investičních akcií třetím osobám.

6. Informace o spřízněných osobách

- (a) Pohledávky ovládající nebo ovládaná osoba – dlouhodobé

Společnost	Pohledávky k 31/12/2018	Pohledávky k 31/12/2017
Mánesov 86 s.r.o.	555	--
Dolfin Real Estate Fund a.s.	93 913	77 197
Dolfin Real Estate Second Fund a.s.	85 095	--
Celkem	179 563	77 197

Jedná se o pohledávky z titulu úročených půjček. Součástí pohledávek za Dolfin Real Estate Fund a.s. jsou i pohledávky za společnostmi, které nafúzovaly do Fundu a Second Fundu v roce 2018 (Dolfin R.E. - Zeta, s.r.o.).

- (b) Závazky ovládající nebo ovládaná osoba – dlouhodobé

Společnost	Závazky k 31/12/2018	Závazky k 31/12/2017
Bubenečská R.E. s.r.o.	--	1 318
Senclin CZ, s.r.o.	2 538	2 513
Dolfin Real Estate Fund a.s.	96 448	98 322
Dolfin Real Estate Second Fund a.s.	7 320	9 142
Celkem	106 306	111 295

Jedná se o závazky z titulu úročených půjček. Součástí závazků za Dolfin Real Estate Second Fund a.s. jsou závazky z titulu nafúzované společnosti BD Žižkov 290 s.r.o.

- (c) Závazky podstatný vliv – dlouhodobé

Společnost	Závazky k 31/12/2018	Závazky k 31/12/2017
FIBIS Europe a.s.	7 400	--
Celkem	7 400	--

- (d) Závazky vůči společníkům – dlouhodobé

Společnost	Závazky k 31/12/2018	Závazky k 31/12/2017
Gemelli Holding, s.r.o.	248 899	100 047
Mueron Jamay Investment, s.r.o.	253 066	103 365



Dolfin Real Estate, s.r.o.

Příloha v konsolidované účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2018

(v tisících Kč)

Charles De Giraud D'Agay	--	5
Raphaël Boussier	--	13
Celkem	501 965	203 430

(e) Pohledávky ovládající nebo ovládaná osoba – krátkodobé

Společnost	Pohledávky k 31/12/2018	Pohledávky k 31/12/2017
Dolfin Real Estate Fund a.s.	35	--
Dolfin Real Estate Second Fund a.s.	18 111	--
Celkem	18 146	--

(f) Závazky ovládající nebo ovládaná osoba – krátkodobé

Společnost	Závazky k 31/12/2018	Závazky k 31/12/2017
Dům Moskevská 62, s.r.o.	60	--
Dům Vratislavova 16, s.r.o.	100	--
Dolfin Real Estate Fund a.s.	281	--
Dolfin Real Estate Second Fund a.s.	10	--
Celkem	451	--

(g) Závazky vůči společníkům – krátkodobé

Společnost	Závazky k 31/12/2018	Závazky k 31/12/2017
Charles De Giraud D'Agay	2 400	2 401
Raphaël Boussier	2 400	2 473
Celkem	4 800	4 874

Jedná se o úroky z dluhopisů viz bod 9 dluhopisy.

7. Ostatní krátkodobý finanční majetek

Ostatní krátkodobý finanční majetek jsou investiční akcie ve společnostech a Dolfin Real Estate Fund a.s. a Dolfin Real Estate Second Fund a.s., kde společnost vlastní 70,67 % a 88,4 % vlastnického podílu. Akcie jsou drženy za účelem obchodování na obchodní Burze v Praze a k 31.12.2018 jsou oceňovány v reálné hodnotě 528 042 tis. Kč.

Dolfin Real Estate Inv. Fond a.s.	K 31.12.2018
Počet investičních akcií	179 651 ks
Reálná hodnota na akcii	2 206,01/ks
Reálná hodnota akcií celkem	396 312 tis. Kč



Dolfin Real Estate, s.r.o.

Příloha v konsolidované účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2018

(v tisících Kč)

Dolfin Real Estate Second Fund a.s.	K 31. 12.2018
Počet investičních akcií	51 112 ks
Reálná hodnota na akcií	2 577,28 Kč/ks
Reálná hodnota akcií celkem	131 730 tis. Kč

Změna reálné hodnoty k 31.12.2018 ve výši 207 009 tis. Kč je proúčtována výsledkově a je vykázána na řádku VII. Ostatní finanční výnosy. V rozvaze jsou akcie evidovány na řádku C.III.2. Ostatní krátkodobý finanční majetek.

8. Přehled o změnách vlastního kapitálu

V samostatném výkazu.

9. Emitované dluhopisy

Nominální hodnota	Počet ks	Hodnota k 31/12/18	Hodnota k 31/12/17
1 Kč	60 000	60 000	60 000

Společnost vydala emitované dluhopisy v hodnotě 60 000.tis. (2017 – 60 000 tis.), nákladový úrok 8 %. Splatnost dluhopisů je 31.12.2027.

10. Bankovní úvěry

2018	Splatnost	Zůstatek	Splatné do 1 roku	Splatné od 1 do 5 let	Splatné v násl. letech
		31.12.2018			
Dolfin R.E. – Eta, s.r.o.	31.08.2021	53 860	--	53 860	--
	01.11.2021	38 932	--	38 932	--
Dolfin R.E. - Beta, s.r.o.	01.11.2021	38 000	--	38 000	--
Dolfin R.E. – Gama, s.r.o.	30.09.2019	22 820	22 820	0	--
	24.05.2020	933	354	579	--
Dolfin R.E. – Epsilon, s.r.o.	30.09.2020	112 700	--	112 700	--
Dolfin R.E. - Záhřebská, s.r.o.	29.09.2023	74 682	1 673	73 009	--
Celkem		341 927	24 847	317 080	--

Úvěrovou smlouvu uzavřela i společnost Dolfin R.E. - Koněvova, s.r.o., ale do konce roku 2018 nebyl úvěr čerpán



Dolfin Real Estate, s.r.o.

Příloha v konsolidované účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2018

(v tisících Kč)

2017	Splatnost	Zůstatek 31.12.2017	Splatné do 1 roku	Splatné od 1 do 5 let	Splatné v násled. letech
Dolfin R.E. – Eta, s.r.o.	31.8.2021	50 900	--	50 900	--
Dolfin R.E. – Zeta, s.r.o.	31.12.2020	48 160	--	48 160	--
Dolfin Beta, s.r.o.	30.6.2018	23 100	23 100	--	--
	31.7.2029*	40 097	40 097	--	--
Dolfin R.E. – Gama, s.r.o.	30.9.2019	22 820	--	22 820	--
	24.5.2020	1 251	300	951	--
Dolfin R.E. – Delta, s.r.o.	29.11.2019	31 150	--	31 150	--
	31.5.2020	47 580	--	47 580	--
	31.7.2021	24 500	--	24 500	--
Dolfin R.E. – Epsilon, s.r.o.	30.9.2020	112 700	--	112 700	--
Myslíkova 8, s.r.o.	30.6.2019	44 500	--	44 500	--
Dolfin R.E. – Na Švihance, s.r.o.	31.8.2018	52 054	52 054	--	--
Celkem		498 812	115 551	383 261	--

*v lednu 2018 došlo k refinancování bankovního úvěru u jiné banky v celkové hodnotě 48 000 tis. Kč.

Bankovní úvěry jsou zajištěny zástavními právy k nemovitostem, blankosměnkami, zástavním právem k bankovním účtům a k pohledávkám vyplývajícím z nájemních smluv, zástavním právem k obchodním podílům.

11. Krátkodobé přijaté zálohy

Krátkodobé přijaté zálohy jsou v celkové hodnotě 2 484 tis. Kč (2017 – 4 743 tis. Kč) jedná se o přijaté provozní zálohy od nájemníků.

12. Závazky z obchodních vztahů

Krátkodobé závazky z obchodních vztahů činí 3 286 tis. Kč (2017 – 21 860 tis. Kč). 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.:

2018	Počet	Mzdové náklady	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	Sociální náklady
Zaměstnanci	16	2 661	417	--
Celkem	16	2 661	417	--

2017	Počet	Mzdové náklady	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	Sociální náklady
Zaměstnanci	22	3 676	579	--
Celkem	22	3 676	579	--



Dolfin Real Estate, s.r.o.

Příloha v konsolidované účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2018

(v tisících Kč)

14. Stát daňové závazky a dotace

Splatná daň z příjmu skupiny v roce 2018 byla ve výši 813 tis. Kč (v roce 2017 – 484 tis. Kč)

Odložená daň:

	Pohledávky		Závazky		Rozdíl	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Dlouhodobý hmotný majetek	--	--	--	11 889	--	-11 889
Odložená daňová pohledávka/(závazek)	--	--	--	11 889	--	-11 889

V souladu s účetními postupy byly pro výpočet odložené daně použity daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny (pro rok 2017 – 19%, 2018 – 19%).

Odložený daňový závazek byl tvořen rozdílnými zůstatkovými cenami dlouhodobého hmotného majetku u společností BD Žižkov 290 s.r.o., která fúzovala do Dolfin Real Estate Second Fund a společnosti Myslíkova 8, s.r.o., která byla prodána mimo konsolidační skupinu. V roce 2018 tedy není o odložené dani účtováno.

15. Souhrnná vykazání typů účetních případů

Nejsou

16. Pohledávky a závazky nevykázané v rozvaze

Skupina nemá pohledávky ani závazky nevykázané v rozvaze.

17. Významná následná událost

Dne 20.6.2019 byly u fondů Dolfin Real Estate Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. a Dolfin Real Estate Second Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. delistovány investiční akcie a dále byla změněna jejich právní forma na akciové společnosti s názvem Dolfin Real Estate Invest, a.s. a Dolfin Real Estate Second Invest, a.s.

K datu sestavení konsolidované účetní závěrky nejsou vedení společnosti známy žádné jiné významné následné události, kromě těch, které jsou uvedené v příloze této konsolidované účetní závěrky, které by ovlivnily konsolidovanou účetní závěrku k 31. prosinci 2018.

KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA

ke dni **31.12.2018**

(v celých tisících Kč)

IČ

26979314Obchodní 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

označ.	AKTIVA	řad.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
	AKTIVA CELKEM	001	1 385 197	1 226 818
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002		
B.	Dlouhodobý majetek	003	611 956	788 389
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	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	014	611 956	769 614
B. II. 1.	Pozemky a stavby	015	580 106	675 623
1. 1.	Pozemky	016	64 735	105 601
1. 2.	Stavby	017	515 371	570 022
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	1 068	1 505
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019		35 236
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020		
4. 1.	Pěstiteleské 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	30 782	57 250
5. 1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	100	
5. 2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	30 682	57 250
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	027		
B. III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028		
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		
8.	Cenné papíry a podíly v ekvivalenci	037		
B.IV. 1.	Konsolidační rozdíl	038		18 775
2.	Kladný konsolidační rozdíl	039		18 775
3.	Záporný konsolidační rozdíl	040		



označ.	AKTIVA	řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
C.	Oběžná aktiva	041	772 894	438 241
C. I.	Zásoby	042		
C. I. 1.	Materiál	043		
2.	Nedokončená výroba a polotovary	044		
3.	Výrobky a zboží	045		
3. 1.	Výrobky	046		
3. 2.	Zboží	047		
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	048		
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	049		
C. II.	Pohledávky	050	215 929	85 398
C. II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	051	184 650	77 251
1. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	052		
1. 2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	053	179 563	77 197
1. 3.	Pohledávky - podstatný vliv	054		
1. 4.	Odložená daňová pohledávka	055		
1. 5.	Pohledávky - ostatní	056	5 087	54
1. 5.1.	Pohledávky za společníky	057	43	
1. 5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	058		
1. 5.3.	Dohadné účty aktivní	059		
1. 5.4.	Jiné pohledávky	060	5 044	54
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky	061	31 279	8 147
2. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	062	2 147	3 732
2. 2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	063	18 146	
2. 3.	Pohledávky - podstatný vliv	064		
2. 4.	Pohledávky - ostatní	065	10 986	4 415
2. 4.1.	Pohledávky za společníky	066	80	88
2. 4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	067		
2. 4.3.	Stát - daňové pohledávky	068	79	98
2. 4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	069	222	1 220
2. 4.5.	Dohadné účty aktivní	070	546	247
2. 4.6.	Jiné pohledávky	071	10 059	2 762
C. III.	Krátkodobý finanční majetek	072	528 042	326 297
C. III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073		
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074	528 042	326 297
C. IV.	Peněžní prostředky	075	28 923	26 546
C. IV. 1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	206	290
2.	Peněžní prostředky na účtech	077	28 717	26 256
D.	Časové rozlišení	078	347	188
D. 1.	Náklady příštích období	079	306	188
2.	Komplexní náklady příštích období	080		
3.	Příjmy příštích období	081	41	



označ.	PASIVA	řad.	Stav v běžném účet. období	Stav v minulém účet. období
	PASIVA CELKEM	081	1 385 197	1 226 818
A.	Vlastní kapitál	082	351 064	304 373
A. I.	Základní kapitál	083	200	200
A. I. 1.	Základní kapitál	084	200	200
	2. Vlastní podíly (-)	085		
	3. Změny základního kapitálu	086		
A. II.	Ážio a kapitálové fondy	087		
A. II. 1.	Ážio	088		
	2. Kapitálové fondy	089		
	2. 1. Ostatní kapitálové fondy	090		
	2. 2. Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	091		
	2. 3. Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	092		
	2. 4. Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	093		
	2. 5. Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	094		
A. III.	Fondy ze zisku	095	40	40
A. III. 1.	Ostatní rezervní fondy	096	40	40
	2. Statutární a ostatní fondy	097		
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	098	27 634	-6 352
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	099	27 634	-6 352
	2. Neuhrazená ztráta minulých let	100		
	3. Jiný výsledek hospodaření minulých let	101		
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	102	324 014	312 401
A. VI.	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci	103		
A. VII.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	104		
A. VIII.	Konsolidační rezervní fond	105		
A. IX.	Menšinový vlastní kapitál	106	-824	-1 916
A. IX. 1.	Menšinový základní kapitál	107		
A. IX. 2.	Menšinové kapitálové fondy	108		2 590
A. IX. 3.	Menšinové fondy ze zisku vč. výsledku hospodaření min.let	109		-2 664
A. IX. 4.	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	110	-824	-1 842
B. + C.	Cizí zdroje	111	1 033 185	921 303
B.	Rezervy	112		
B. 1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	113		
	2. Rezerva na daň z příjmů	114		
	3. Rezervy podle zvláštních právních předpisů	115		
	4. Ostatní rezervy	116		
C.	Závazky	117	1 033 185	921 303
C. I.	Dlouhodobé závazky	118	993 485	769 875
C. I. 1.	Vydané dluhopisy	119	60 000	60 000
	1. 1. Vyměnitelné dluhopisy	120		
	1. 2. Ostatní dluhopisy	121	60 000	60 000
	2. Závazky k úvěrovým institucím	122	317 080	383 261
	3. Dlouhodobé přijaté zálohy	123	734	
	4. Závazky z obchodních vztahů	124		
	5. Dlouhodobé směnky k úhradě	125		
	6. Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	126	106 306	111 295
	7. Závazky - podstatný vliv	127	7 400	
	8. Odložený daňový závazek	128		11 889
	9. Závazky ostatní	129	501 965	203 430
	9. 1. Závazky ke společníkům	130	501 965	203 430
	9. 2. Dohadné účty pasivní	131		
	9. 3. Jiné závazky	132		



Označ. a	PASIVA b	řád. c	Stav v běžném účet. období	Stav v minulém účet. období
C. II.	Krátkodobé závazky	133	39 700	151 428
C. II. 1.	Vydané dluhopisy	134		
1. 1.	Vyměnitelné dluhopisy	135		
1. 2.	Ostatní dluhopisy	136		
2.	Závazky k úvěrovým institucím	137	24 847	115 551
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	138	2 484	4 743
4.	Závazky z obchodních vztahů	139	3 286	21 860
5.	Krátkodobé směnky k úhradě	140		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	141	451	
7.	Závazky - podstatný vliv	142		
8.	Závazky ostatní	143	8 632	9 274
8. 1.	Závazky ke společníkům	144	4 800	4 874
8. 2.	Krátkodobé finanční výpomoci	145		
8. 3.	Závazky k zaměstnancům	146	163	277
8. 4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	147	37	67
8. 5.	Stát - daňové závazky a dotace	148	297	3 428
8. 6.	Dohadné účty pasivní	149	1 204	624
8. 7.	Jiné závazky	150	2 131	4
D.	Časové rozlišení	151	948	1 142
D. 1.	Výdaje příštích období	152	695	888
2.	Výnosy příštích období	153	253	254



**KONSOLIDOVANÝ
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**

ke dni **31.12.2018**

(v celých tisících Kč)

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

**IČ
26979314**

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

Označení	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	17 421	28 205
II.	Tržby za prodej zboží	02		
A.	Výkonová spotřeba	03	7 136	8 074
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04		7
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	05	850	1 058
A.3.	Služby	06	6 286	7 009
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	07		
C.	Aktivace	08		
D.	Osobní náklady	09	3 078	4 255
D.1.	Mzdové náklady	10	2 661	3 676
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	417	579
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	417	579
D.2.2.	Ostatní náklady	13		
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	16 200	18 847
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	15 617	17 853
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	15 617	17 853
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17		
E.2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	583	994
III.	Ostatní provozní výnosy a zúčtování konsolidačního rozdílu	20	154 391	12 495
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22	96	72
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	154 295	12 423
III.4.	Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu	24		
F.	Ostatní provozní náklady a zúčtování konsolidačního rozdílu	25	14 258	15 267
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	26		
F.2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	27		
F.3.	Daně a poplatky	28	858	768
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	29		
F.5.	Jiné provozní náklady	30	12 940	13 070
F.6.	Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu	31	460	1 429
*	Provozní výsledek hospodaření	32	131 140	-5 743



Označení	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	33	9 202	27 269
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	34	9 202	27 269
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	35		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	36	5 453	2 590
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	38		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	39		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	40		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	41	1 899	746
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	42	1 899	605
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	43		141
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	44		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	45	18 294	21 825
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	46	7 003	1 069
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	47	11 291	20 756
VII.	Ostatní finanční výnosy	48	206 803	314 306
K.	Ostatní finanční náklady	49	1 294	1 573
*	Finanční výsledek hospodaření	50	192 863	316 333
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	51	324 003	310 590
L.	Daň z příjmu	52	813	31
L.1.	Daň z příjmů splatná	53	813	484
L.2.	Daň z příjmů odložená	54		-453
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	55	323 190	310 559
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	56		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	57	323 190	310 559
	z toho: Výsledek hospodaření bez menšinových podílů	58	324 014	312 401
	z toho: Menšinové podíly na výsledku hospodaření	59	-824	-1 842
	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci	60		
*	Čistý obrát za účetní období	61	389 716	383 021



**KONSOLIDOVANÝ
PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU**
(v celých tisících Kč)

k datu **31.12.2018**

IČ
26979314

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

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Ostatní kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	Statutární fondy	Kumulovaný výsledek hospodaření	Menšinový podíl	Vlastní kapitál celkem
Počáteční stav 1.1.2017	200				40	102 188		102 428
Fúze (rozhodný den 1.1.2017) - dopad fúze						-1 204		-1 204
Změna základního kapitálu								
Změna podílů v dceřiných společnostech						2 664	-74	2 590
Rozdělení zisku - výplata						-110 000		-110 000
Záloha na podíl na zisku								
Ostatní transakce								
VH za rok 2017						312 401	-1 842	310 559
Konečný stav 31.12.2017	200				40	306 049	-1 916	304 373
Fúze (rozhodný den 1.1.2018) - dopad fúze						21 585	1 916	23 501
Rozdělení zisku - změna menšinových podílů								
Rozdělení zisku - výplata						-300 000		-300 000
Ostatní transakce								
VH za rok 2018						324 014	-824	323 190
Konečný stav 31.12.2018	200				40	351 643	-824	351 064



Zpráva nezávislého auditora

o ověření konsolidované účetní závěrky k 31. 12. 2018
společnosti Dolfin Real Estate, s.r.o.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O AUDITU KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

společníkům společnosti Dolfin Real Estate, s.r.o., se sídlem Vratislavova 26/16,
Vyšehrad, 128 00 Praha 2, IČ 269 79 314.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti Dolfin Real Estate, s.r.o. (dále také jen Společnost), sestavené na základě českých účetních předpisů ke dni 31. 12. 2018, za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018, která se skládá z konsolidované rozvahy k 31. 12. 2018, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 01.01.2018 do 31. 12. 2018 a přílohy, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Dolfin Real Estate, s.r.o. k 31. 12. 2018, nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 01.01.2018 do 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 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.

Jiné skutečnosti:

Dne 5. 12. 2019 byla do obchodního rejstříku zapsána změna sídla Společnosti z Anenská 3/2, Staré Brno, 602 00 Brno na Vratislavova 26/16, Vyšehrad, 128 00 Praha 2.

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 odpovídají jednatelé Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením 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 ověřování účetní závěrky 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 způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, jež 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 jednatelů Společnosti za účetní závěrku

Jednatelé Společnosti odpovídají za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považují za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování konsolidované účetní závěrky jsou jednatelé Společnosti povinni posoudit, zda je skupina schopna pokračovat v trvání podniku, a pokud je to relevantní, popsat v příloze konsolidované účetní závěrky záležitosti týkající se trvání podniku a použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy jednatelé plánují zrušení skupiny nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemají jinou reálnou možnost než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol jednateli.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti jednatelé Společnosti uvedli v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání podniku při sestavení konsolidované účetní závěrky jednateli a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti pokračovat v trvání podniku. 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 pokračovat v trvání podniku vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že skupina ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do skupiny a o její podnikatelské činnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Zodpovídáme za řízení auditu skupiny, dohled nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

Naší povinností je informovat jednatele mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Brně dne 30. 12. 2020

Kreston A&CE Audit, s. r. o.

Moravské náměstí 1007/14, 602 00 Brno

oprávnění KAČR č. 007

Ing. Libor Cabicar, jednatel společnosti

Odpovědný statutární auditor:

Ing. Leoš Kozohorský

oprávnění KAČR č. 1276

Přílohy:

Výroční zpráva obsahující účetní závěrku skládající se z:

- Konsolidované rozvahy
- Konsolidovaného výkazu zisku a ztráty
- Přehledu o změnách vlastního kapitálu
- Přílohy

