

**ROZVAHA**

ve zkráceném rozsahu  
ke dni **31.12.2019**

(v celých tisících Kč)

**IČ**

**29377994**

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

Obchodní firma nebo jiný  
název účetní jednotky

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

Sídlo, bydliště nebo místo  
podnikání účetní jednotky

**Veveří 480/44**

**60200 Brno Veverí**

označ. a	AKTIVA b	řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč.období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	<b>AKTIVA CELKEM</b> Součet A. až D.	1	129 377		129 377	159 407
A.	<b>Pohledávky za upsaný základní kapitál</b>	2				
B.	<b>Stálá aktiva</b>	3	81 686		81 686	16 526
C.	<b>Oběžná aktiva</b>	4	47 691		47 691	142 421
D.	<b>Časové rozlišení aktiv</b>	5				

označ. a	PASIVA b	řád. c	Stav v běžném účet. Období	Stav v minulém účet. Období
			5	6
	<b>PASIVA CELKEM</b> Součet A. až D.	6	129 377	159 407
A.	<b>Vlastní kapitál</b>	7	45 956	-15 613
B. + C.	<b>Cizí zdroje</b> Součet B. + C.	8	83 421	175 020
B.	<b>Rezervy</b>	9		
C.	<b>Závazky</b>	10	83 421	175 020
D.	<b>Časové rozlišení pasív</b>	11		

Sestaveno dne:	30.06.2020	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):	Raphael Boussier		
Statutární orgán účetní jednotky (jméno a podpis):	jednatel		

# Gemelli Real Estate, s.r.o.

Příloha v účetní závěrce (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosince 2019

(v tisících Kč)

---

## I. Charakteristika a hlavní aktivity

### *Vznik a charakteristika společnosti*

Gemelli Real Estate, s.r.o. („společnost“) vznikla 22.11.2012. Hlavním předmětem podnikání společnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

### *Sídlo společnosti*

Gemelli Real Estate, s.r.o.

Veveří 480/44,

602 00 Brno

### *Česká republika Spisová značka*

C 76931 vedená u Krajského soudu v Brně

### *Identifikační číslo*

293 77 994

### *Statutární orgán*

Raphaël Francois Frédéric Boussier, Vratislavova 26/16, 128 00 Praha 2, jednatel

Francis Boussier, Via Manara 43, 00153 Řím, Italská republika, jednatel

### *Společníci*

Gemelli Invest, s.r.o., IČ 085 72 607; podíl 51 %

TORO Real Estate, s.r.o., IČ 085 73 301; podíl 49 %

### *Změny v obchodním rejstříku*

Dne 31.12.2019 dle notářského zápisu přešla na společnost Gemelli Real Estate s.r.o. odštěpená část jmění společnosti Dům Moskevská 62, s.r.o. IČ 015 74 558. Dne 13.11.2019 došlo k výmazu společníků Raphaëla Boussiera a Stephana Boussiera. Dne 13. 11. 2019 byli zapsáni společníci Gemelli Invest, s.r.o. IČ 085 72 607 a TORO Real Estate, s.r.o., IČ 085 73 301.

# Gemelli Real Estate, s.r.o.

Příloha v účetní závěrce (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosince 2019

(v tisících Kč)

---

## 2. Základní východiska pro vypracování účetní závěrky

Účetnictví společnosti je vedeno a účetní závěrka byla sestavena 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 v platném znění a Českými účetními standardy pro podnikatele v platném znění.

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.

Společnost je klasifikována jako mikro účetní jednotka.

Informace uvedené v běžném a minulém období jsou srovnatelné.

Účetní závěrka společnosti je sestavena dne 14.8.2020 za účetní období od 1.1.2019 do 31.12.2019

## 3. Zásadní účetní postupy používané společností

### (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 = daňové odpisy.

### (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) 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.

# Gemelli Real Estate, s.r.o.

Příloha v účetní závěrce (neconsolidovaná)

Rok končící 31. prosince 2019

(v tisících Kč)

---

(d) 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.

(e) 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.

(f) 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.

(g) Daň z příjmů

Daň z příjmů za dané období se skládá ze splatné daně.

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.

O odložené dani společnost neúčtuje.

(h) 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.

(i) 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

V průběhu účetního období společnost nezměnila účetní metody a postupy.

## 5. Dlouhodobý finanční majetek

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

Příloha v účetní závěrce (neconsolidovaná)

Rok končící 31. prosince 2019

(v tisících Kč)

Dlouhodobý finanční majetek 2019		
Majetkové účasti	Vlastnický podíl	Pořizovací cena
Dům Moskevská 62, s.r.o.	100%	218
Gemelli London I	100%	11 809
Gemelli London II	100%	13 747
Gemelli Development, s.r.o.	100%	36 402
Gemelli Development, s.r.o. – půjčka		19 510
<b>Celkem majetkové účasti</b>		<b>81 686</b>

Dlouhodobý finanční majetek 2018		
Majetkové účasti	Vlastnický podíl	Pořizovací cena
Dům Moskevská 62, s.r.o.	100%	218
Gemelli London I	56%	2
Gemelli London II	51%	1
Gemelli Dvelopment, s.r.o.	51%	102
Gemelli Development, s.r.o. – půjčka		16 663
<b>Celkem majetkové účasti</b>		<b>323</b>

### 6. Transakce a vztahy se spřízněnými stranami

Společnost	Pohledávky 2019	Pohledávky 2018	Závazky 2019	Závazky 2018
Dům Moskevská 62, s.r.o. –	33 395	33 395	--	--
Jednatelé	--	--	77 702	74 404
Gemelli Development s.r.o. –	--	81 608	8	81 608
Senclín CZ, s.r.o.	310	274	4 000	19 000
Dům Vratislavova 16, s.r.o.	--	--	--	1 653
<b>Celkem</b>	<b>33 705</b>	<b>115 277</b>	<b>81 710</b>	<b>176 665</b>

# Gemelli Real Estate, s.r.o.

Příloha v účetní závěrce (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosince 2019

(v tisících Kč)

---

## 7. Vlastní kapitál

Vlastní kapitál činí 45 956 tis. Kč (2018 - 15 613 tis. Kč). V průběhu účetního období společnost vytvořila ztrátu ve výši – 284 tis. Kč. Nepeněžitým příplatkem mimo základní kapitál došlo k navýšení kapitálových fondů.

Vedení společnosti předpokládá úhradu ztráty z budoucích zisků.

Společnost nenabyla vlastní podíly.

## 8. Krátkodobé pohledávky a závazky z obchodních vztahů

Krátkodobé závazky z obchodních vztahů činí 59 tis. Kč (2018 - 9 tis. Kč), ze kterých 27 tis. Kč představují závazky po lhůtě splatnosti (2018 – 2 tis. Kč). Společnost neeviduje žádné závazky z obchodních vztahů s delší splatností než 5 let.

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů činí 16 tis. Kč (2018 – 0,- tis. Kč), z nichž 16 tis. Kč je po lhůtě splatnosti. Společnost neeviduje žádné pohledávky s dobou splatnosti delší než 5 let.

Společnost neeviduje žádné závazky ani pohledávky kryté věcnými zárukami

## 9. Náklady a výnosy mimořádné svým objemem nebo původem

Nejsou.

## 10. Pohledávky a závazky nevykázané v rozvaze

Společnost nemá pohledávky ani závazky nevykázání v rozvaze.

## 11. Zaměstnanci

Společnost nemá žádné zaměstnance.

## 12. Významná následná událost

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení společnosti známy žádné další významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2019.

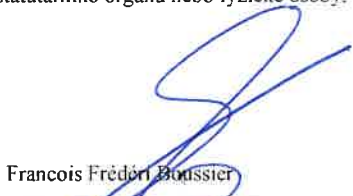
## Gemelli Real Estate, s.r.o.

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	 Raphael Francois Frédéric Bouscier