



## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA akcionářům společnosti

### **CEE Real Estate a.s.**

Vojtěšská 211/6, Praha 1, PSČ: 110 00

IČ: 05895464

### **Výrok auditora: bez výhrad**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti CEE Real Estate a.s., (dále také „společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2017, výkazu zisků a ztráty, přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2017 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti jsou uvedeny v bodu 1. přílohy této účetní závěrky.

**Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti CEE Real Estate a.s., k 31.12.2017, nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2017 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.

### **Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti za účetní závěrku**

Představenstvo společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za bezchybný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné materiální nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo společnosti povinno posoudit, zda je společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při

sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení společnosti nebo ukončit její činnost, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

### ***Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky***

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou 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 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.
- 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 představenstvo společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost společnosti nepřetržitě trvat. 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 nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

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

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu 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 Praze dne 24.1.2019



**Ing. Martina Kotrčová**  
odpovědný auditor  
oprávnění č. 1311  
Přemyslovská 40  
Praha 3 – Žižkov

# ROZVAHA v plném rozsahu

Dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

ke dni: 31.12.2017 (v celých tisících Kč)

IČ: 05895464

Sestaveno dne: 4.7.2018

Název a sídlo účetní jednotky

CEE Real Estate a.s.

Vojtěšská 211/6

Praha 1

11000

Právní forma účetní jednotky

AKCIOVÁ SPOLEČNOST

Předmět podnikání účetní jednotky

Podpisový záznam

Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemov

Označ.		Brutto	Korekce	Netto	Minulé
	<b>AKTIVA</b>				
	AKTIVA CELKEM (A.+B.+C.+D.)	51 990	0	51 990	2 000
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0	0	2 000
B.	Dlouhodobý majetek (B.I.+B.II.+B.III.)	26 000	0	26 000	0
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek (součet B.II.1. až B.II.5.)	1 000	0	1 000	0
5.	Poskytnuté zálohy na DHM a nedokončený DHM	1 000	0	1 000	0
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	1 000	0	1 000	0
B.III.	Dlouhodobý fin. maj. (součet B.III.1. až B.III.7.)	25 000	0	25 000	0
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	25 000	0	25 000	0
C.	Oběžná aktiva (C.I.+C.II.+C.III.+C.IV.)	25 983	0	25 983	0
C. II.	Pohledávky (součet C.II.1. až C.II.2.)	24 638	0	24 638	0
2.	Krátkodobé pohledávky	24 638	0	24 638	0
2.4.	Pohledávky - ostatní	24 638	0	24 638	0
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	15	0	15	0
4.6.	Jiné pohledávky	24 623	0	24 623	0
C. IV.	Peněžní prostředky (C.IV.1. + C.IV.2.)	1 345	0	1 345	0
1.	Peněžní prostředky v pokladně	1 214	0	1 214	0
2.	Peněžní prostředky na účtech	131	0	131	0
D.	Časové rozlišení aktiv (D.1. + D.2. + D.3.)	7	0	7	0
1.	Náklady příštích období	7	0	7	0
	<b>PASIVA</b>				
	PASIVA CELKEM (A.+B.+C.+D.)			51 990	2 000
A.	Vlastní kapitál (A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.+A.VI.)			2 205	2 000
A. I.	Základní kapitál (A.I.1+A.I.2.+A.I.3.)			2 000	2 000
1.	Základní kapitál			2 000	2 000
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+ -)			205	0
B. + C.	Cizí zdroje (B. + C.)			49 756	0
C.	Závazky (C.I. + C.II.)			49 756	0
C. I.	Dlouhodobé závazky (součet C.I.1. až C.I.9.)			300	0
1.	Vydané dluhopisy			300	0
1.2.	Ostatní dluhopisy			300	0
C. II.	Krátkodobé závazky (součet C.II.1 až C.II.8.)			49 456	0
4.	Závazky z obchodních vztahů			51	0
8.	Závazky ostatní			49 405	0
8.3.	Závazky k zaměstnancům			47	0
8.5.	Stát - daňové závazky a dotace			115	0
8.6.	Dohadné účty pasivní			9	0
8.7.	Jiné závazky			49 234	0
D.	Časové rozlišení (D.1. + D.2.)			29	0
1.	Výdaje příštích období			29	0



# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění v plném rozsahu

ke dni: 31.12.2017 (v celých tisících Kč)

Dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

IČ: 05895464

Sestaveno dne: 4.7.2018

Název a sídlo účetní jednotky

CEE Real Estate a.s.

Vojtěšská 211/6

Praha 1

11000

Právní forma účetní jednotky

AKCIOVÁ SPOLEČNOST

Předmět podnikání účetní jednotky

Podpisový záznam

Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemov

Označení	Text	Běžné obd.	Minulé obd.
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	197	0
A.	Výkonová spotřeba	527	0
2.	Spotřeba materiálu a energie	22	0
3.	Služby	505	0
D.	Osobní náklady	197	0
D.1.	Mzdové náklady	194	0
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	3	0
2.2.	Ostatní náklady	3	0
III.	Ostatní provozní výnosy	4 065	0
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	3 995	0
3.	Jiné provozní výnosy	70	0
F.	Ostatní provozní náklady	3 212	0
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	3 200	0
3.	Daně a poplatky	10	0
5.	Jiné provozní náklady	2	0
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	326	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	352	0
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	352	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	365	0
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	365	0
K.	Ostatní finanční náklady	2	0
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-15	0
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	311	0
L.	Daň z příjmů	106	0
L.1.	Daň z příjmů - splatná	106	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	205	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	205	0
	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	4 614	0



Zpracováno v souladu s  
vyhláškou č. 500/2002 Sb.

## PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

( výkaz cash-flow )

ke dni 31. prosince 2017

( v celých tisících Kč )

Obchodní firma nebo jiný název účetní  
jednotky

CEE Real Estate a.s.

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání  
účetní jednotky

Vojtěšská 211/6

Praha 1

110 00

P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období		0
<b>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)</b>		
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	311
A. 1	Úpravy o nepeněžní operace	-782
A. 1 1	Odpisy stálých aktiv a umořování opravné položky k nabytému majetku	0
A. 1 2	Změna stavu opravných položek, rezerv	0
A. 1 3	Zisk z prodeje stálých aktiv	-795
A. 1 4	Výnosy z podílů na zisku	0
A. 1 5	Vyúčtované nákladové úroky s výjimkou kapitalizovaných a vyúčtované výnosové úroky	13
A. 1 6	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0
A. *	<b>Čistý peněžní tok z prov. činnosti před zdaněním, změnami prac. kapitálu a mim.položkami</b>	-471
A. 2	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	24 840
A. 2 1	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, přechodných účtů aktiv	-24 645
A. 2 2	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, přechodných účtů pasiv	49 485
A. 2 3	Změna stavu zásob	0
A. 2 4	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostř. a ekvivalentů	0
A. **	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami</b>	24 369
A. 3	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných	-365
A. 4	Přijaté úroky	352
A. 5	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období	-106
A. 6	Příjmy a výdaje spojené s mimořádným hospodářským výsledkem včetně daně z příjmů	0
A. 7	Přijaté podíly na zisku	0
A. ***	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	24 250
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>		
B. 1	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-26 000
B. 2	Příjmy z prodeje stálých aktiv	795
B. 3	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	0
B. ***	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti</b>	-25 205
<b>Peněžní toky z finančních činností</b>		
C. 1	Dopady změn dlouhodobých, resp. krátkodobých závazků	300
C. 2	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a ekvivalenty	2 000
C. 2 1	Zvýšení peněžních prostředků z důvodů zvýšení základního kapitálu, ážia a fondů ze zisku.	0
C. 2 2	Vyplacení podílů na vlastním jmění společníkům	0
C. 2 3	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	2 000
C. 2 4	Úhrada ztráty společníky	0
C. 2 5	Přímé platby na vrub fondů	0
C. 2 6	Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené daně	0
C. ***	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</b>	2 300
F.	<b>Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků</b>	1 345
R.	<b>Stav peněžních prostředků a pen. ekvivalentů na konci účetního období</b>	1 345



Příloha v účetní závěrce § 39 vyhl. č. 500/2002 Sb.

- Plná (pro velké a střední účetní jednotky)  
 Zkrácená (pro malé účetní a mikro účetní jednotky s povinným auditem)  
 Mikro (pro mikro úč. jednotky nebo pro malé úč. jednotky bez povinnosti auditu)

Název: CEE Real Estate a.s.

Sídlo: Vojtěšská 211/6, 11000 Praha 1

IČO: 05895464

Zapsána do OR dne: 8.3.2017, MS v Praze

Právní forma: AKCIOVÁ SPOLEČNOST

V likvidaci: ne

Předmět podnikání: Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemov

Rozvahový den: 31.12.2017

Okamžik sestavení účetní závěrky: 4.7.2018

Podpisový záznam statutárního orgánu

Podpisový záznam účetní jednotky:

-----

-----



Použité obecné účetní zásady a metody

Účetní zásady

Řídí se příslušnými ustanoveními zákona č. 563/91 Sb., o účetnictví v platném znění.

Účetní metody

Účetní jednotka účtuje v souladu s vyhláškou 500/2002 Sb. v pl. znění, dodržuje směrnou účtovou osnovu a postupy účtování podle Českých účetních standardů tak, aby se v souladu s těmito předpisy neodchýlila od věrného a poctivého obrazu účetnictví a všechny vykazované údaje byly v souladu se skutečností.

Při oceňování majetku a závazků a při účtování o výsledku hospodaření bere účetní jednotka za základ veškeré náklady a výnosy, které se vztahují k účetnímu období bez ohledu na datum jejich placení a veškerá rizika, ztráty a znehodnocení, která se týkají majetku a závazků a jsou účetní jednotce známy ke dni sestavení účetní závěrky. Tato rizika účetní jednotka zachytí ve svém účetnictví buď formou oprávek nebo opravných položek.

I. Způsoby oceňování:

Ia) Oceňování dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku - zde je základem cena pořízení a vedlejší náklady s pořízením související - doprava, clo atp.

Ib) Závazky a pohledávky oceňuje účetní jednotka nominální hodnotou.

III. Způsob uplatněný při přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu:

Pro přepočet majetku a závazků vyjádřených v cizí měně na českou měnu je používán denní kurz ČNB ke dni uskutečnění účetního případu.

Tento kurz používá ÚJ ve všech případech mimo mezibankovních převodů a vkladů či výběrů hotovosti, kdy používá kurs příslušné banky.

Den uskutečnění účetního případu pro účely výpočtu kurzových rozdílů:

- den vystavení faktury účetní jednotkou, uvedený na faktuře a den provedení úhrady, podle výpisu z účtu z banky,
- den přijetí faktury účetní jednotkou a den provedení úhrady podle výpisu z účtu z banky,
- den příjmu nebo vydání hotovosti podle pokladního dokladu,
- den provedení finanční operace podle výpisu z účtu z banky,
- den poskytnutí zálohy a den jejího vyúčtování, popř. vrácení,
- den vyhotovení účetního dokladu, popř. den uskutečnění účetního případu, není-li shodný se dnem vyhotovení účetního dokladu, v ostatních případech.

Přepočet ke dni sestavení účetní závěrky:

Používá se výhradně:

Denní kurz (platný v den, ke kterému se sestavuje účetní závěrka) vyhlašovaný Českou národní bankou.

IV. Způsob stanovení reálné hodnoty majetku a závazků:

Účetní jednotka stanoví reálnou hodnotu majetku a závazků pomocí oprávek a opravných položek a kurzových rozdílů k pohledávkám a závazkům.

Informace doplňující a rozvádějící položky v účetních výkazech

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu účetního období je 1.

