

## VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT V DRUHOVÉM ČLENĚNÍ (v tisících)

v plném rozsahu k

31.12.2018,

Název, sídlo a IČ účetní jednotky

CEE Real Estate a.s.

Vojtěšská 211/6

110 00 Praha 1

Účetní období

2018

05895464

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

Označ. a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	472	197
II.	Tržby za prodej zboží	02	0	0
A.	Výkonová spotřeba (ř. 04 až 06)	03	1 416	527
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	0	0
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	05	78	22
A.3.	Služby	06	1 338	505
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	0	0
C.	Aktivace (-)	08	0	0
D.	Osobní náklady (ř. 10 až 11)	09	939	197
D.1.	Mzdové náklady	10	907	194
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř. 12 až 13)	11	32	3
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	13	0
D.2.2.	Ostatní náklady	13	19	3
E.	Úprava a hodnot v provozní oblasti (ř. 15+18+19)	14	0	0
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř. 16 až 17)	15	0	0
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	0	0
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17	0	0
E.2.	Úpravy hodnot zásob	18	0	0
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	0	0
III.	Ostatní provozní výnosy (ř. 21 až 23)	20	4 097	4 065
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	1 200	3 995
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22	0	0
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	2 897	70
F.	Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)	24	1 181	3 212
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	1 040	3 200
F.2.	Prodaný materiál	26	0	0
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	27	130	10
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	0	0
F.5.	Jiné provozní náklady	29	11	2
*	Provozní výsledek hospodaření (ř. 01+02-03-07-08-09-14+20-24)	30	1 033	326
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (ř. 32 až 33)	31	669	0
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	669	0
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	33	0	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	281	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (ř. 36 až 37)	35	0	0
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36	0	0
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 40 až 41)	39	2 030	352
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	1 263	319
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	767	33
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44 až 45)	43	1 664	365
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	0	0
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	1 664	365
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	0	0
K.	Ostatní finanční náklady	47	6	2
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř. 31-34+35-38+39-42-43+46-47)	48	748	-15
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30+48)	49	1 781	311
L.	Daň z příjmů (ř. 51 až 52)	50	172	106
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	172	106
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	0	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř. 49-50)	53	1 609	205
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53-54)	55	1 609	205
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII. (ř. 01+02+20+31+35+39+46)	56	7 268	4 614

Sestaveno dne:

22.5.2019

Právní forma účetní jednotky:

Předmět podnikání účetní jednotky:

Podpisový záznam:

**ROZVAHA (v tisících)****ve zkráceném rozsahu pro mikro účetní jednotku**

31.12.2018,

Účetní období

2018

Název, sídlo a IČ účetní jednotky

CEE Real Estate a.s.

Vojtěšská 211/6

110 00 Praha 1

05895464

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

označ. a	AKTIVA b	řád. č. c	Běžné účetní období			Minulé úč.období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	<b>AKTIVA CELKEM</b> (ř. 01 až ř. 05)	01	<b>81 850</b>	<b>0</b>	<b>81 850</b>	<b>51 990</b>
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	02	0	0	0	0
B.	Dlouhodobý majetek	03	45 934	0	45 934	26 000
C.	Oběžná aktiva	04	35 902	0	35 902	25 983
D.	Časové rozlišení aktiv	05	14	0	14	7

označ. a	PASIVA b	řád. č. c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
	<b>PASIVA CELKEM</b> (ř. 07 + ř. 08 + ř. 11)	06	<b>81 850</b>	<b>51 990</b>
A.	Vlastní kapitál	07	37 156	2 205
<b>B.+C.</b>	<b>Cizí zdroje</b> (ř. 09 + ř. 10)	08	<b>44 650</b>	<b>49 756</b>
B.	Rezervy	09	172	0
C.	Závazky	10	44 478	49 756
D.	Časové rozlišení pasiv	11	44	29

Sestaveno dne:

22.5.2019

Právní forma účetní jednotky:

Předmět podnikání účetní jednotky:

Podpisový záznam:

## Příloha účetní závěrce ve zkráceném rozsahu k 31.12.2018

Předkládaná účetní závěrka společnosti byla zpracována na základě zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a na základě Vyhlášky č. 500/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterým se stanoví obsah účetní závěrky pro podnikatele. Údaje přílohy vycházejí z účetních písemností účetní jednotky (účetní doklady, účetní knihy a ostatní účetní písemnosti) a z dalších podkladů, které má účetní jednotka k dispozici. **Hodnotové údaje jsou vykázány v celých tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.**

Běžným účetním obdobím se rozumí účetní období od	1.1.2018	do	31.12.2018
Minulým účetním obdobím se rozumí účetní období od	1.1.2017	do	31.12.2017

### **A. Obecné údaje**

#### **1. Popis účetní jednotky (§ 39 odst. 1 písm. a) Vyhlášky)**

Obchodní firma: **CEE Real Estate**  
Sídlo: Vojtěšovská 211/6, Praha 1  
Právní forma: Akciová společnost  
IČO: 05895464  
Zapsána v obchodním rejstříku, který je veden: u Městského soudu v Praze  
Oddíl: B Vložka: 22276

Rozhodující předmět činnosti: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor  
Datum vzniku společnosti: 8. března 2017

### **B. Používané účetní metody, obecné účetní zásady a způsoby oceňování** (§ 39 odst. 1 písm. b) + c) Vyhlášky)

#### **1. Způsoby ocenění a odepisování majetku (§ 39 odst. 1 písm. b) bod 1 Vyhlášky)**

##### **1.1. Zásoby**

##### **1.2. Dlouhodobý majetek**

Hmotný majetek oceňuje účetní jednotka pořizovacími cenami, tj. cenou pořízení a vedlejšími pořizovacími náklady.

##### **1.3. Cenné papíry a podíly**

##### **1.4. Zvířata**

#### **2. Způsoby korekcí oceňování aktiv (§ 39 odst. 1 písm. b) bod 2 Vyhlášky)**

##### **2.1. Odepisování**

Tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly.

##### **2.2. Opravné položky a oprávky k majetku**

Tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly.

#### **3. Přepočítání cizích měn na českou měnu (§ 39 odst. 1 písm. b) bod 3 Vyhlášky)**

Při přepočtu cizích měn na českou měnu společnost používá:  
- aktuální denní kurz vyhlášený ČNB

K rozvahovému dni společnost použila platný kurz ČNB k tomuto dni. Kurzové rozdíly byly proúčtovány v souladu s platnou legislativou.

#### **4. Stanovení reálné hodnoty majetku a závazků oceňovaných reálnou hodnotou, změny reálných hodnot (§ 39 odst. 1 písm.)**

Tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly.

## 5. Odchyly od metod dle § 7 zákona o účetnictví

Způsob odchylení od § 7 zákona o účetnictví	Finanční vyjádření vlivu na		
	majetek a závazky	finanční situaci	výsledek hospodaření

## 6. Významné události, které nastaly mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky

Obsah změny	Datum změny	Vliv na rozvahu	Vliv na výkaz zisku	Ohodnocení změny
				0
				0

Komentář k tabulce :

## C. Doplnující údaje k Rozvaze a k Výkazu zisků a ztrát (§ 39 odst. 1 písm d) až i) + odst. 2 Vyhlášky)

### 1.1. Dlouhodobé závazky ve lhůtě splatnosti se splatností nad 5 let (§ 39 odst. 1 písm d) Vyhlášky)

Splatnost	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	z obchodního styku	ostatní	z obchodního styku	ostatní
nad 5 let	0	0	0	0
nad 10 let	0	0	0	0

Komentář k tabulce:

### 1.2. Dlouhodobé pohledávky ve lhůtě splatnosti se splatností nad 5 let (§ 39 odst. 1 písm d) Vyhlášky)

Splatnost	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	z obchodního styku	ostatní	z obchodního styku	ostatní
nad 5 let	0	0	0	0
nad 10 let	0	0	0	0

Komentář k tabulce:

### 2.1. Pohledávky kryté věcnými zárukami (§ 39 odst. 1 písm e) Vyhlášky)

Druh pohledávky / dlužník	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	Účetní hodnota	Forma / povaha záruky, příp. jméno ručitele	Účetní hodnota	Forma / povaha záruky, příp. jméno ručitele
	0		0	
	0		0	
<b>Celkem</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	

Komentář k tabulce:

### 2.2. Závazky / dluhy kryté věcnými zárukami (§ 39 odst. 1 písm e) Vyhlášky)

Druh závazku / věřitel	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	Účetní hodnota	Forma / povaha záruky, příp. jméno ručitele	Účetní hodnota	Forma / povaha záruky, příp. jméno ručitele
	0		0	
	0		0	
<b>Celkem</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	

Komentář k tabulce:

### 3. Zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry členům řídicích, kontrolních a správních orgánů (§ 39 odst. 1 písm f) Vyhlášky)

Běžné účetní období							
Zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry poskytnuté členům:	Výše	Úrok	Splatnost	Splaceno k rozvahovému dni	Odpis k rozvahovému dni	Prominuto k rozvahovému dni	Způsob zajištění
řídicích orgánů	0						
kontrolních orgánů	0						
správních orgánů	0						
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>XX</b>	<b>XX</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>XX</b>

Komentář k tabulce:

Minulé účetní období							
Zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry poskytnuté členům:	Výše	Úrok	Splatnost	Splaceno k rozvahovému dni	Odpis k rozvahovému dni	Prominuto k rozvahovému dni	Způsob zajištění
řídících orgánů	0						
kontrolních orgánů	0						
správních orgánů	0						
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>XX</b>	<b>XX</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>XX</b>

Komentář k tabulce:

#### 4. Položky výnosů a nákladů mimořádné svým objemem nebo původem (§ 39 odst. 1 písm g) Vyhlášky)

Druh výnosu	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	Účetní hodnota	Povaha výnosu, příp. jeho původ	Účetní hodnota	Povaha výnosu, příp. jeho původ
	0		0	
	0		0	
<b>Celkem</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	

Komentář k tabulce:

Druh nákladu	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	Účetní hodnota	Povaha nákladu, příp. jeho původ	Účetní hodnota	Povaha nákladu, příp. jeho původ
	0		0	
	0		0	
<b>Celkem</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	

Komentář k tabulce:

#### 5. Pohledávky a závazky, které nejsou uvedeny v rozvaze (§ 39 odst. 1 písm h) Vyhlášky)

Druh pohledávek / závazků	Celková výše	z toho: ÚJ v konsolidačním celku	z toho: přidružené účetní jednotky	Splatnost	Povaha a forma závazku
Všechny pohledávky	0				
Všechny závazky/dluhy	0				
z toho : podmíněné závazky	0				
z toho : poskytnuté věcné záruky	0				
z toho : penzijní závazky	0				

Komentář k tabulce:

#### 6. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu účetního období (§ 39 odst. 1 písm i) Vyhlášky)

Stav:	k 31.12. minulého účetního období	k 31.3. běžného účetního období	k 30.6. běžného účetního období	k 30.9. běžného účetního období	k 31.12. běžného účetního období
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	0	0	0	0	0

#### 7. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů (§ 39 odst. 2 Vyhlášky)

Druh pohledávek / závazků	Účetní hodnota	Datum pořízení	Obchodní podíl

Komentář k tabulce:

Sestaveno dne:	Sestavil:	Podpis statutárního zástupce:
22.5.2019	MARTIN CIMALA	MARTIN CIMALA

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

# PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

(výkaz cash-flow)

ke dni 31. prosince 2018

(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

11000

<b>P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období</b>		1 345
<b>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)</b>		
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	1 781
A. 1	Úpravy o nepeněžní operace	-1 023
A. 1 1	Odpisy stálých aktiv a umořování opravné položky k nabytému majetku	0
A. 1 2	Změna stavu opravných položek, rezerv	172
A. 1 3	Zisk z prodeje stálých aktiv	-160
A. 1 4	Výnosy z podílů na zisku	-669
A. 1 5	Vyúčtované nákladové úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku a vyúčtované výnosové úroky	-366
A. 1 6	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0
A. *	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu</b>	758
A. 2	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-18 953
A. 2 1	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, přechodných účtů aktiv	-6 190
A. 2 2	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, přechodných účtů pasiv	-12 763
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</b>	-18 195
A. 3	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku	-1 664
A. 4	Přijaté úroky	2 030
A. 5	Zaplacená daň z příjmů a doměrky daně za minulá období	-172
A. 6	Přijaté podíly na zisku	669
A. ***	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	-17 332
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>		
B. 1	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-19 934
B. 2	Příjmy z prodeje stálých aktiv	160
B. 3	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	0
B. ***	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti</b>	-19 774
<b>Peněžní toky z finančních činností</b>		
C. 1	Dopady změn dlouhodobých, resp. krátkodobých závazků	7 500
C. 2	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a ekvivalenty	33 342
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	0
C. 2 4	Úhrada ztráty společníky	0
C. 2 5	Přímé platby na vrub fondů	33 342
C. 2 6	Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené daně	0
C. ***	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</b>	40 842
F.	<b>Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků</b>	3 736
R.	<b>Stav peněžních prostředků a pen. ekvivalentů na konci účetního období</b>	5 081