

**CENTRAL
GROUP**

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2021

Název společnosti: **CENTRAL GROUP a.s.**
Sídlo: Na Strži 65, 140 00 Praha 4
Právní forma: akciová společnost
IČ: 242 27 757



Zpráva nezávislého auditora

Jedinému akcionáři CENTRAL GROUP a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti CENTRAL GROUP a.s., se sídlem Na strži 1702/65, Praha 4 - Nusle, identifikační číslo 242 27 757 (dále také společnost), sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2021, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti CENTRAL GROUP a.s. k 31. 12. 2021 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021, 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.

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 odpovídá představenstvo společnosti CENTRAL GROUP a.s.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných 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, tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných 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 věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti CENTRAL GROUP a.s. za účetní závěrku

Představenstvo společnosti CENTRAL GROUP a.s. 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 nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo společnosti CENTRAL GROUP a.s. 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 ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve společnosti odpovídá dozorčí rada společnosti CENTRAL GROUP a.s.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou 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 nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

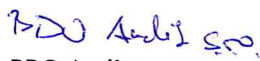
Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné 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 nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné 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 CENTRAL GROUP a.s. 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 nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná 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.

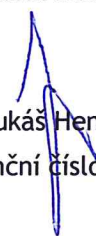
Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu společnosti CENTRAL GROUP a.s. mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 15. června 2022

Auditorská společnost:


BDO Audit s.r.o.
evidenční číslo 018

Statutární auditor:


Ing. Lukáš Hendrych
evidenční číslo 2169

Obsah

1	Základní informace o společnosti	3
2	Orgány společnosti	3
3	Historie a současnost společnosti.....	5
4	Výsledky hospodaření společnosti.....	5
5	Předpokládaný vývoj společnosti.....	6
6	Události, které nastaly po rozvahovém dni	6

Přílohy

1. Rozvaha k 31. 12. 2021 v plném rozsahu
2. Výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2021 v plném rozsahu
3. Příloha účetní závěrky za rok 2021
4. Přehled o peněžních tocích (cash flow) k 31. 12. 2021
5. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2021

1 Základní informace o společnosti

Společnost: CENTRAL GROUP a.s.
sídlo: Na strži 1702/65, Nusle, 140 00 Praha 4
IČ: 242 27 757

Zapsaná dne 8. 3. 2012 v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 17925.

Předmět činnosti: Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Projektová činnost ve výstavbě. Provádění staveb, jejich změn a odstraňování. Činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence. Realitní zprostředkování.

Základní kapitál: 2.000.000,- Kč je rozdělen na 10 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 200.000,- Kč

Jediným akcionářem společnosti CENTRAL GROUP a.s. je společnost CG CZ LTD, registrační číslo: HE 299988, se sídlem 1065 Nicosia, Stasikratous 20, KRAMBIS BUILDING, 1st Floor, Flat/Office 101, Kyperská republika

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č.90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech.

Společnost je dle § 1b odst. 3 zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví klasifikována jako velká účetní jednotka.

2 Orgány společnosti

Orgány společnosti tvoří dle stavu k 31. 12. 2021:

- Valná hromada je nejvyšším orgánem společnosti.
- Představenstvo je statutárním orgánem společnosti, řídí její činnost a jedná jejím jménem.
 - členové:

Mgr. Dušan Kunovský, LL.M.	předseda představenstva
Ing. Ladislav Váňa	místopředseda představenstva
Ing. Ladislav Franta	člen představenstva

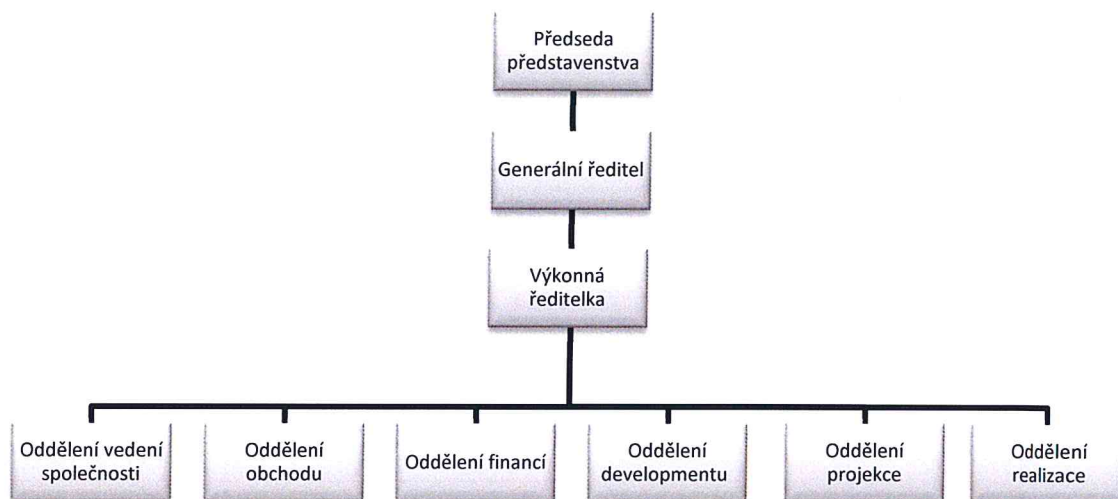
Osobou pověřenou právním jednáním vůči zaměstnancům společnosti zapsanou do obchodního rejstříku je v souladu s § 164 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku místopředseda představenstva – Ing. Ladislav Váňa. Pověřený člen představenstva je dále oprávněn zmocnit jakoukoliv další osobu.

- Dozorčí rada je kontrolním orgánem společnosti.
- členové:

Jiří Štěpka	člen dozorčí rady
Tomáš Koudelka	člen dozorčí rady
Mgr. Jaroslav Janovec	člen dozorčí rady
Jana Martínková	členka dozorčí rady

K datu 15. 2. 2021 došlo na základě Rozhodnutí jediného akcionáře při výkonu působnosti valné hromady k odvolání člena dozorčí rady Ing. Mgr. Vladimíra Šenigla, rovněž k tomuto datu došlo ke změně stanov Společnosti, kdy došlo ke snížení počtu členů dozorčí rady na 4. K zápisu těchto skutečností na Obchodní rejstřík došlo k datu 3. 3. 2021.

Organizační schéma společnosti k 31.12.2021



Ostatní skutečnosti

Společnost udělila prokuru pro paní Mgr. Michaelu Tomáškovou. Prokuristka je oprávněna samostatně činit veškerá právní jednání, ke kterým dochází při provozu závodu, i když se k nim jinak vyžaduje zvláštní plná moc. V prokure není zahrnuto právo zcizovat a zatěžovat nemovitě věci společnosti.

3 Historie a současnost společnosti

Společnost CENTRAL GROUP a.s. (dále jen „Společnost“) byla založena zakladatelskou listinou ze dne 11. 1. 2012 formou notářského zápisu NZ 12/2012, N 18/2012 a dodatky NZ 59-2012, N 18/2012 pod názvem RETHWALL Property a.s. Vznikla dne 8. 3. 2012 zápisem do Obchodního rejstříku u Městského soudu v Praze v oddílu B, číslo vložky 17925.

Společnost nakoupila v roce 2021 podíly v následujících společnostech: CENTRAL GROUP 70. investiční s.r.o. (dříve DY0, spol. s r.o.) – 100 %, CENTRAL GROUP 71. investiční s.r.o. (dříve Centrum Klánovická s.r.o.) – 100 %, CENTRAL GROUP 72. investiční s.r.o. (dříve T.E Na Jarově s.r.o.) – 100 %, CENTRAL GROUP 73. investiční s.r.o. (dříve T.E Projekt 07 s.r.o.) – 100 %.

Společnost měla k datu 31. 12. 2021 na základě průměrného přepočteného počtu celkem 211 zaměstnanců. Ve sledovaném období Společnost nevynakládala prostředky na výzkum a vývoj ani v oblasti ochrany životního prostředí. Společnost nemá pobočku, ani jinou část obchodního závodu v zahraničí. Ve sledovaném období Společnost nenabyla žádné vlastní akcie nebo vlastní podíly.

4 Výsledky hospodaření společnosti

Společnost CENTRAL GROUP a.s. v roce 2021 působila jako zastřešující společnost celého koncernu CENTRAL GROUP. Hlavní činností bylo zajištění veškerých podmínek pro rozvoj projektů rezidenčního bydlení, které jsou realizovány prostřednictvím jednotlivých společností zařazených do koncernu CENTRAL GROUP. Vybrané ukazatele z finančních výkazů Společnosti uvádí tabulka níže.

Vybrané ekonomické ukazatele 2020 - 2021 v tis. Kč:

Ukazatel	2021	2020
Celková aktiva	14 077 946	11 817 019
z toho stavby	10 112	7 315
Podíly – ovládaná osoba	9 491 466	9 681 534
Podíly – podstatný vliv	21 319	21 319
Pohledávky z obchodních vztahů	24 524	30 271
Pohledávky - ovládaná osoba	940 506	--
Peněžní prostředky	186 733	528 732
Ostatní krátkodobý finanční majetek	3 050 874	1 223 658
Vlastní kapitál	12 339 140	11 589 615
Cizí kapitál	1 736 559	225 258
z toho přijaté půjčky	1 588 033	59 668
Tržby	345 770	311 981
Výsledek hospodaření za účetní období	749 524	905 639

V dalších obdobích lze očekávat zejména zisk plynoucí z držby obchodních podílů a majetkových účastí v dceřiných společnostech.

5 Předpokládaný vývoj společnosti

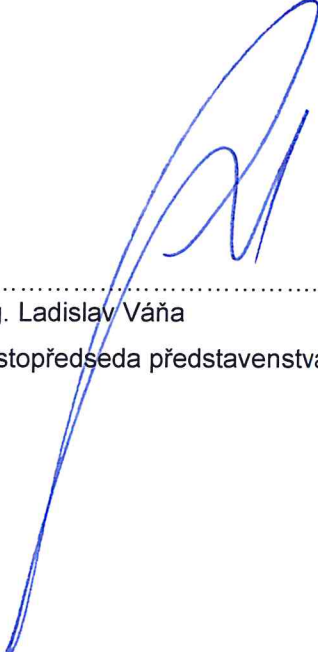
Hlavní činností Společnosti v následujících letech bude zajištění veškerých potřebných podmínek pro rozvoj projektů rezidenčního bydlení realizovaných jednotlivými společnostmi koncernu CENTRAL GROUP.

Dlouhodobým záměrem společnosti je udržení pozice největšího rezidenčního stavitele a investora nové bytové výstavby v České republice.

6 Události, které nastaly po rozvahovém dni

Po rozvahovém dni nenastaly žádné významné události.

V Praze dne 31. května 2022



.....
Ing. Ladislav Váňa
místopředseda představenstva

CENTRAL GROUP a.s.

Zpráva o vztazích za rok 2021

Obsah

1. Úvod	3
2. Vrcholový vlastník	3
3. Propojené osoby	3
3.1 Ovládající osoba.....	3
3.2 Ovládaná osoba (současně řídící osoba koncernu)	3
3.3 Osoby řízené CENTRAL GROUP a.s. v rámci koncernu	3
3.4 Ostatní propojené osoby	4
4. Úloha CENTRAL GROUP a.s. ve vztahu k propojeným osobám.....	4
5. Způsob a prostředky ovládnání (CG CZ LTD)	4
6. Způsob a prostředky řízení v rámci koncernu.....	4
7. Smlouvy uzavřené s vrcholovým vlastníkem	5
8. Smlouvy uzavřené mezi propojenými osobami.....	5
8.1 Smlouvy uzavřené s ovládající osobou.....	5
8.2 Smlouvy uzavřené s řízenými osobami v rámci koncernu	5
8.3 Smlouvy uzavřené s ostatními propojenými osobami:	10
9. Přehled jednání učiněných na popud nebo v zájmu propojených osob	10
9.1 Ve vztahu s ovládající osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (CG CZ LTD).....	10
9.2 Ve vztahu s řízenými osobami v rámci koncernu.....	10
9.3 Ve vztahu s ostatními propojenými osobami.....	11
10. Posouzení vzniku újmy na straně CENTRAL GROUP a.s. a jejího vyrovnání.....	11
11. Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahu s ovládající osobou	11
12. Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích z účasti v koncernu.....	11
13. Prohlášení představenstva.....	12

1. Úvod

Tato zpráva byla zpracována za účelem splnění informační povinnosti dle ustanovení § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (dále jen „ZOK“), a v souladu s těmito ustanoveními. Popisuje vztahy s propojenými osobami, tj. mezi CENTRAL GROUP a.s. a její ovládající osobou (CG CZ LTD) a rovněž mezi CENTRAL GROUP a.s., jako řídicí osobou s řízenými osobami, s nimiž tvoří koncern dle § 79 a násl. ZOK.

2. Vrcholový vlastník

Osoba: **Mgr. Dušan Kunovský LL.M.**
Bytem: Praha 1, Václavské náměstí 841/3, PSČ 110 00
Narozen: 22. 11. 1971

je ovládající osobou Ovládané osoby, a to prostřednictvím podílu o velikosti 100 % v Ovládající osobě CG CZ LTD a je tak je konečným vlastníkem celého koncernu.

3. Propojené osoby

3.1 Ovládající osoba

Obchodní firma: CG CZ Ltd.
Sídlo: Stasikratous 20, 1065 Nicosia, Kypr
Registrační číslo: HE 299988
Společnost zapsaná v Rejstříku společností Kyperské republiky

3.2 Ovládaná osoba (současně řídicí osoba koncernu)

Obchodní firma: CENTRAL GROUP a.s.
Sídlo: Praha 4, Nusle, Na strži 1702/65, 140 00
IČ: 242 27 757
Zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 17925.

3.3 Osoby řízené CENTRAL GROUP a.s. v rámci koncernu

Přehled osob řízených v rámci koncernu CENTRAL GROUP a.s. jako řídicí osobou k 31. 12. 2021 je obsažen v příloze této zprávy o vztazích.

Existence koncernu (s řídicí osobou CENTRAL GROUP a.s.) byla všemi jeho členy, tedy i řídicí společností, uveřejněna na jejich internetových stránkách v souladu s § 79 odst. 3 ZOK, kde je stále uveřejněna i k datu vyhotovení této zprávy.

3.4 Ostatní propojené osoby

Obchodní firma	Identifikační číslo	Majetkový podíl
Letňany rozvoj s.r.o.	076 58 699	ze 45 % vlastněna CENTRAL GROUP a.s.
Golf Club Evropská a.s.	10675051	ze 100 % vlastněna Mgr. Dušanem Kunovským LL.M.

4. Úloha CENTRAL GROUP a.s. ve vztahu k propojeným osobám

Ve vztahu k ovládající osobě (CG CZ LTD) je CENTRAL GROUP a.s. ovládanou osobou ve smyslu § 74 odst. 1 ZOK.

Ve vztahu k ostatním osobám tvořícím spolu s ní koncern (viz příloha této zprávy o vztazích) je společnost CENTRAL GROUP a.s. řídicí osobou ve smyslu § 79 odst. 1 ZOK.

5. Způsob a prostředky ovládání (CG CZ LTD)

Ovládající osoba (CG CZ LTD) ovládá společnost CENTRAL GROUP a.s., jako osobu ovládanou, a to z titulu jediného (100%) akcionáře společnosti, tedy osoby disponující 100% hlasů na valné hromadě společnosti CENTRAL GROUP a.s.

6. Způsob a prostředky řízení v rámci koncernu

Jedinou řídicí osobou v rámci koncernu je CENTRAL GROUP a.s., všechny ostatní společnosti v rámci koncernu jsou osobami řízenými touto řídicí osobou.

Část řízených osob je ze strany společnosti CENTRAL GROUP a.s. řízena nepřímo, a to z pozice jejich většinového či jediného akcionáře, resp. společníka. Zbylá část řízených osob v rámci koncernu je řízena nepřímo v důsledku jejich podrobení se jednotnému řízení v rámci koncernu.

Způsob řízení jednotlivých řízených osob v rámci koncernu v souladu se shora uvedeným je patrný z přílohy této zprávy o vztazích.

7. Smlouvy uzavřené s vrcholovým vlastníkem

Byly uzavřeny následující smlouvy s vrcholovým vlastníkem, na jejichž základě došlo v roce 2021 k vzájemným plněním:

Název smlouvy	Datum uzavření smlouvy
Smlouva o zápůjčce	02.01.2019
Dodatek č. 1 ke Smlouvě o zápůjčce	18.12.2019
Dodatek č. 2 ke Smlouvě o zápůjčce	17.12.2020
Smlouva o zápůjčce	10.12.2020
Dodatek č. 1 ke Smlouvě o zápůjčce	15.12.2021
Smlouva o zápůjčce	1.11.2021

V roce 2021 nebyly mezi společnostmi CENTRAL GROUP a.s. a vrcholovým vlastníkem uzavřeny žádné další smlouvy, na základě nichž by mělo dojít k plněním po roce 2021.

8. Smlouvy uzavřené mezi propojenými osobami

8.1 Smlouvy uzavřené s ovládající osobou

V roce 2021 nebyly mezi společnostmi CENTRAL GROUP a.s. a ovládající osobou (CG CZ LTD) uzavřeny žádné smlouvy, na jejichž základě by došlo k vzájemným plněním. Rovněž tak nebyly v tomto období uzavřeny žádné další smlouvy, na základě nichž by mělo dojít k plněním po roce 2021.

8.2 Smlouvy uzavřené s řízenými osobami v rámci koncernu

Byly uzavřeny následující smlouvy s řízenými osobami v rámci koncernu, na jejichž základě došlo v roce 2021 k vzájemným plněním:

Propojená osoba	Název smlouvy	Datum uzavření smlouvy
CENTRAL GROUP - divize nemovitosti, s.r.o.	Koncernová smlouva o spolupráci	02.01.2014
CENTRAL GROUP - divize nemovitosti, s.r.o.	Koncernová smlouva o užití ochranné známky	02.12.2019
CENTRAL GROUP - divize nemovitosti, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	02.11.2021
CENTRAL GROUP 15. investiční a.s.	Koncernová smlouva o spolupráci	02.01.2014
CENTRAL GROUP 15. investiční a.s.	Koncernová smlouva o užití ochranné známky	02.12.2019
CENTRAL GROUP 15. investiční s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	02.11.2021

CENTRAL GROUP 23. investiční a.s.	Dohoda o úhradě nákladů souvisejících s transformací koncernu	01.08.2013
CENTRAL GROUP 23. investiční a.s.	Koncernová smlouva o spolupráci	02.01.2014
CENTRAL GROUP 23. investiční a.s.	Koncernová smlouva o užití ochranné známky	02.12.2019
CENTRAL GROUP 23. investiční a.s.	Smlouva o zápůjčce	30.06.2021
CENTRAL GROUP 30. investiční s.r.o.	Koncernová smlouva o spolupráci	05.01.2015
CENTRAL GROUP 30. investiční s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	02.11.2021
CENTRAL GROUP 30. investiční s.r.o.	Koncernová smlouva o užití ochranné známky	02.12.2019
CENTRAL GROUP 32. investiční s.r.o.	Koncernová smlouva o spolupráci	05.01.2015
CENTRAL GROUP 32. investiční s.r.o.	Koncernová smlouva o užití ochranné známky	02.12.2019
CENTRAL GROUP 32. investiční s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	15.10.2021
CENTRAL GROUP 32. investiční s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	26.10.2021
CENTRAL GROUP 32. investiční s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	02.11.2021
CENTRAL GROUP 32. investiční s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	08.12.2021
CENTRAL GROUP 32. investiční s.r.o.	Smlouva o příplatku mimo ZK	26.1.2021
CENTRAL GROUP 32. investiční s.r.o.	Rozhodnutí jediného společníka při výkonu působnosti valné hromady společnosti - Vrácení příplatku mimo základní kapitál	28.6.2021
CENTRAL GROUP 36. investiční s.r.o.	Koncernová smlouva o spolupráci	05.01.2015
CENTRAL GROUP 36. investiční s.r.o.	Koncernová smlouva o užití ochranné známky	02.12.2019
CENTRAL GROUP 36. investiční s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	02.11.2021
CENTRAL GROUP 37. investiční s.r.o.	Koncernová smlouva o spolupráci	05.01.2015
CENTRAL GROUP 37. investiční s.r.o.	Koncernová smlouva o užití ochranné známky	02.12.2019
CENTRAL GROUP 37. investiční s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	28.06.2021
CENTRAL GROUP 37. investiční s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	02.11.2021
CENTRAL GROUP 37. investiční s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o zápůjčce	15.12.2021
CENTRAL GROUP 49. investiční s.r.o.	Koncernová smlouva o spolupráci	03.09.2015
CENTRAL GROUP 49. investiční s.r.o.	Koncernová smlouva o užití ochranné známky	02.12.2019
CENTRAL GROUP 49. investiční s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	02.11.2021
CENTRAL GROUP 49. investiční s.r.o.	Rozhodnutí jediného společníka při výkonu působnosti valné hromady společnosti - Vrácení příplatku mimo základní kapitál	28.6.2021
CENTRAL GROUP 5. investiční a.s. v likvidaci	Koncernová smlouva o spolupráci	02.01.2014
CENTRAL GROUP 5. investiční a.s. v likvidaci	Koncernová smlouva o užití ochranné známky	02.12.2019
CENTRAL GROUP 50 . investiční s.r.o.	Koncernová smlouva o spolupráci	03.09.2015
CENTRAL GROUP 50. investiční s.r.o.	Koncernová smlouva o užití ochranné známky	02.12.2019
CENTRAL GROUP 60 . investiční s.r.o.	Koncernová smlouva o spolupráci	18.04.2016
CENTRAL GROUP 60. investiční s.r.o.	Koncernová smlouva o užití ochranné známky	02.12.2019
CENTRAL GROUP 60. investiční s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	03.06.2020
CENTRAL GROUP 60. investiční s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	30.06.2021
CENTRAL GROUP 60. investiční s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	16.12.2021
CENTRAL GROUP 63 . investiční s.r.o.	Koncernová smlouva o spolupráci	29.06.2017
CENTRAL GROUP 63 . investiční s.r.o. (dříve CENTRAL GROUP Bohdalecké zahrady a.s.)	Smlouva o zápůjčce	12.05.2021

CENTRAL GROUP 63 . investiční s.r.o. (dříve CENTRAL GROUP Bohdalecké zahrady a.s.)	Smlouva o zápůjčce	30.06.2021
CENTRAL GROUP 63 . investiční s.r.o. (dříve CENTRAL GROUP Harfa Design Residence a.s.)	Smlouva o zápůjčce	12.05.2021
CENTRAL GROUP 63 . investiční s.r.o. (dříve CENTRAL GROUP Harfa Design Residence a.s.)	Smlouva o zápůjčce	30.06.2021
CENTRAL GROUP 63 . investiční s.r.o. (dříve CENTRAL GROUP Nad Modřanskou roklí a.s.)	Smlouva o zápůjčce	02.08.2021
CENTRAL GROUP 63 . investiční s.r.o. (dříve CENTRAL GROUP Poděbradská a.s.)	Smlouva o zápůjčce	28.07.2021
CENTRAL GROUP 63 . investiční s.r.o. (dříve CENTRAL GROUP Pražská čtvrť a.s.)	Smlouva o zápůjčce	02.08.2021
CENTRAL GROUP 63 . investiční s.r.o. (dříve CENTRAL GROUP Trojmezí a.s.)	Smlouva o zápůjčce	12.05.2021
CENTRAL GROUP 63 . investiční s.r.o. (dříve CENTRAL GROUP Trojmezí a.s.)	Smlouva o zápůjčce	30.06.2021
CENTRAL GROUP 63 . investiční s.r.o. (dříve CENTRAL GROUP Trojmezí a.s.)	Smlouva o zápůjčce	02.08.2021
CENTRAL GROUP 63 . investiční s.r.o. (dříve Rezidence U Muzea a.s.)	Smlouva o zápůjčce	08.07.2021
CENTRAL GROUP 63 . investiční s.r.o. (dříve Rezidence U Muzea a.s.)	Smlouva o zápůjčce	12.08.2021
CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	02.08.2021
CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	15.10.2021
CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o zápůjčce	02.11.2021
CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o zápůjčce	02.11.2021
CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	01.12.2021
CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o.	Rozhodnutí jediného společníka při výkonu působnosti valné hromady společnosti - Vrácení příplatku mimo základní kapitál	21.1.2021
CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o.	Rozhodnutí jediného společníka při výkonu působnosti valné hromady společnosti - Vrácení příplatku mimo základní kapitál	21.1.2021
CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o.	Rozhodnutí jediného společníka při výkonu působnosti valné hromady společnosti - Vrácení příplatku mimo základní kapitál	28.6.2021
CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o.	Rozhodnutí jediného společníka při výkonu působnosti valné hromady společnosti - Vrácení příplatku mimo základní kapitál	28.6.2021
CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o.	Rozhodnutí jediného společníka při výkonu působnosti valné hromady společnosti - Vrácení příplatku mimo základní kapitál	28.6.2021
CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o.	Koncernová smlouva o užití ochranné známky	02.12.2019
CENTRAL GROUP 64 . investiční s.r.o.	Koncernová smlouva o spolupráci	24.10.2018
CENTRAL GROUP 64. investiční s.r.o.	Koncernová smlouva o užití ochranné známky	02.12.2019
CENTRAL GROUP 64. investiční s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	20.10.2021
CENTRAL GROUP 65 . investiční a.s.	Koncernová smlouva o spolupráci	09.01.2019
CENTRAL GROUP 65. investiční a.s.	Koncernová smlouva o užití ochranné známky	02.12.2019
CENTRAL GROUP 65. investiční a.s.	Smlouva o zápůjčce	15.10.2021
CENTRAL GROUP 65. investiční a.s.	Smlouva o zápůjčce	02.11.2021

CENTRAL GROUP 66 . investiční a.s.	Koncernová smlouva o spolupráci	30.06.2017
CENTRAL GROUP 66. investiční a.s.	Koncernová smlouva o užití ochranné známky	02.12.2019
CENTRAL GROUP 66. investiční a.s.	Smlouva o zápůjčce	15.10.2021
CENTRAL GROUP 66. investiční a.s.	Smlouva o zápůjčce	02.11.2021
CENTRAL GROUP 68 . investiční s.r.o.	Koncernová smlouva o spolupráci	01.12.2020
CENTRAL GROUP 68 . investiční s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o zápůjčce	15.12.2021
CENTRAL GROUP 68. investiční s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	15.03.2021
CENTRAL GROUP 68. investiční s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	15.09.2021
CENTRAL GROUP 68. investiční s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	18.11.2021
CENTRAL GROUP 70. investiční s.r.o.	Koncernová smlouva o spolupráci	01.07.2021
CENTRAL GROUP 71. investiční s.r.o.	Koncernová smlouva o spolupráci	01.07.2021
CENTRAL GROUP 72. investiční s.r.o.	Koncernová smlouva o spolupráci	01.07.2021
CENTRAL GROUP 72. investiční s.r.o.	Rozhodnutí jediného společníka při výkonu působnosti valné hromady společnosti - Vrácení příplatku mimo základní kapitál	31.12.2021
CENTRAL GROUP 72. investiční s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	30.06.2021
CENTRAL GROUP 72. investiční s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	15.10.2021
CENTRAL GROUP 72. investiční s.r.o.	Poskytnutí příplatku mimo základní kapitál	15.10.2021
CENTRAL GROUP 73. investiční s.r.o.	Koncernová smlouva o spolupráci	01.11.2021
CENTRAL GROUP 74. investiční a.s.	Koncernová smlouva o spolupráci	25.03.2015
CENTRAL GROUP 74. investiční a.s.	Koncernová smlouva o užití ochranné známky	02.12.2019
CENTRAL GROUP 74. investiční a.s.	Dohoda o spolupráci	08.04.2016
CENTRAL GROUP 74. investiční a.s.	Smlouva o zápůjčce	27.10.2021
CENTRAL GROUP 74. investiční a.s.	Smlouva o vyplňovacím právu směnečném	27.10.2021
CENTRAL GROUP Ďáblice s.r.o.	Koncernová smlouva o užití ochranné známky	02.12.2019
CENTRAL GROUP Ďáblice s.r.o.	Koncernová smlouva o spolupráci	02.01.2014
CENTRAL GROUP Háje a.s.	Koncernová smlouva o spolupráci	02.01.2014
CENTRAL GROUP Háje a.s.	Koncernová smlouva o užití ochranné známky	02.12.2019
CENTRAL GROUP Háje a.s.	Smlouva o zápůjčce	15.10.2021
CENTRAL GROUP Háje a.s.	Smlouva o zápůjčce	02.11.2021
CENTRAL GROUP Háje a.s.	Smlouva o zápůjčce	30.11.2021
CENTRAL GROUP Háje a.s.	Smlouva o zápůjčce	08.12.2021
CENTRAL GROUP Kamýk s.r.o.	Koncernová smlouva o užití ochranné známky	02.12.2019
CENTRAL GROUP Kamýk s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	15.10.2021
CENTRAL GROUP Kamýk s.r.o.	Koncernová smlouva o spolupráci	02.01.2014
CENTRAL GROUP Kavčí hory s.r.o.	Koncernová smlouva o spolupráci	02.01.2014
CENTRAL GROUP Kavčí hory s.r.o.	Koncernová smlouva o užití ochranné známky	02.12.2019
CENTRAL GROUP Kavčí hory s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	16.07.2021
CENTRAL GROUP Košíře a.s.	Koncernová smlouva o spolupráci	02.01.2014
CENTRAL GROUP Košíře a.s.	Koncernová smlouva o užití ochranné známky	02.12.2019
CENTRAL GROUP Košíře a.s.	Rozhodnutí jediného akcionáře při výkonu působnosti valné hromady společnosti - Vrácení příplatku mimo základní kapitál	28.6.2021

CENTRAL GROUP Košíře a.s.	Smlouva o zápůjčce	02.08.2021
CENTRAL GROUP Košíře a.s.	Smlouva o zápůjčce	15.10.2021
CENTRAL GROUP Košíře a.s.	Smlouva o zápůjčce	02.11.2021
CENTRAL GROUP Nové Pitkovice III. a.s.	Koncernová smlouva o spolupráci	02.01.2014
CENTRAL GROUP Nové Pitkovice III. a.s.	Koncernová smlouva o užití ochranné známky	02.12.2019
CENTRAL GROUP Nové Pitkovice III. a.s.	Rozhodnutí jediného akcionáře při výkonu působnosti valné hromady společnosti - Vrácení příplatku mimo základní kapitál	28.6.2021
CENTRAL GROUP Nové Pitkovice III. a.s.	Smlouva o zápůjčce	15.10.2021
CENTRAL GROUP Nové Pitkovice III. a.s.	Smlouva o zápůjčce	04.10.2021
CENTRAL GROUP Park Zličín a.s.	Koncernová smlouva o spolupráci	02.01.2014
CENTRAL GROUP Park Zličín a.s.	Koncernová smlouva o užití ochranné známky	02.12.2019
CENTRAL GROUP Park Zličín a.s.	Rozhodnutí jediného akcionáře při výkonu působnosti valné hromady společnosti - Vrácení příplatku mimo základní kapitál	2.3.2021
CENTRAL GROUP Park Zličín a.s.	Smlouva o zápůjčce	12.05.2021
CENTRAL GROUP Park Zličín a.s.	Smlouva o zápůjčce	30.06.2021
CENTRAL GROUP Park Zličín a.s.	Smlouva o zápůjčce	02.11.2021
CENTRAL GROUP Park Zličín a.s.	Smlouva o zápůjčce	08.12.2021
CENTRAL GROUP Park Zličín a.s.	Smlouva o příplatku mimo ZK	08.09.2020
CENTRAL GROUP Park Zličín a.s.	Smlouva o zápůjčce	16.12.2021
CENTRAL GROUP Park Zličín a.s.	Smlouva o zápůjčce	22.12.2021
CENTRAL GROUP Prague Real Expo a.s.	Koncernová smlouva o spolupráci	02.01.2014
CENTRAL GROUP Prague Real Expo a.s.	Koncernová smlouva o užití ochranné známky	02.12.2019
CENTRAL GROUP Pražská čtvrť II a.s.	Smlouva o zápůjčce	15.10.2021
CENTRAL GROUP Pražská čtvrť II a.s.	Smlouva o zápůjčce	02.11.2021
CENTRAL GROUP Pražská čtvrť II. a.s.	Koncernová smlouva o spolupráci	02.01.2014
CENTRAL GROUP Pražská čtvrť II. a.s.	Koncernová smlouva o užití ochranné známky	02.12.2019
CENTRAL GROUP UIF II. a.s.	Smlouva o zápůjčce	27.10.2021
CENTRAL GROUP Vltavská vyhlídka s.r.o.	Koncernová smlouva o spolupráci	02.01.2014
CENTRAL GROUP Vltavská vyhlídka s.r.o.	Koncernová smlouva o užití ochranné známky	02.12.2019
CENTRAL GROUP Vltavská vyhlídka s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	30.06.2021
CENTRAL GROUP Vltavská vyhlídka s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	15.10.2021
CENTRAL GROUP Vltavská vyhlídka s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	22.12.2021
CENTRAL GROUP Westpoint s.r.o.	Koncernová smlouva o spolupráci	30.06.2014
CENTRAL GROUP Westpoint s.r.o.	Koncernová smlouva o užití ochranné známky	02.12.2019
CENTRAL GROUP Westpoint s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	15.10.2021
CENTRAL GROUP Westpoint s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	02.11.2021
Golf Club Evropská a.s.	Smlouva o zápůjčce	12.05.2021
Parkovací dům Nad Modřanskou roklí s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	02.11.2021
Parkovací dům Nad Modřanskou roklí s.r.o.	Koncernová smlouva o spolupráci	25.03.2015
Parkovací dům Nad Modřanskou roklí s.r.o.	Koncernová smlouva o užití ochranné známky	02.12.2019

Byla uzavřena následující smlouva mezi společnostmi CENTRAL GROUP a.s. a řízenými osobami v rámci koncernu na jejímž základě by mělo dojít k plnění po roce 2021:

Propojená osoba	Název smlouvy	Datum uzavření smlouvy
CENTRAL GROUP 69. investiční s.r.o.	Koncernová smlouva o spolupráci	20.10.2021

V roce 2021 nebyly mezi společnostmi CENTRAL GROUP a.s. a řízenými osobami v rámci koncernu uzavřeny žádné další smlouvy, na základě nichž by mělo dojít k plněním po roce 2021.

8.3 Smlouvy uzavřené s ostatními propojenými osobami:

Byly uzavřeny následující smlouvy s ostatními propojenými osobami, na jejichž základě došlo v roce 2021 k vzájemným plněním:

Propojená osoba	Název smlouvy	Datum uzavření smlouvy
Letňany rozvoj s.r.o.	Smlouva o poskytování služeb	19.12.2019
Golf Club Evropská a.s.	Smlouva o zápůjčce	12.05.2021

V roce 2021 nebyly uzavřeny žádné další smlouvy, na základě nichž by mělo dojít k plněním po roce 2021.

Společnost se rozhodla neuvést hodnoty plnění v rámci uvedených smluv s odkazem na obchodní tajemství.

9. Přehled jednání učiněných na popud nebo v zájmu propojených osob

9.1 Ve vztahu s ovládající osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (CG CZ LTD)

Společnost CENTRAL GROUP a.s. v roce 2021 neučinila žádná jednání na popud nebo v zájmu ovládající osoby (CG CZ LTD) ani v zájmu jiných ovládající osobou ovládaných osob.

9.2 Ve vztahu s řízenými osobami v rámci koncernu

Řídící společnost v roce 2021 neučinila žádná jednání na popud nebo v zájmu žádné z řízených osob v rámci koncernu.

9.3 Ve vztahu s ostatními propojenými osobami

Společnost CENTRAL GROUP a.s. v roce 2021 neučinila žádná jednání na popud nebo v zájmu žádné z ostatních propojených osob.

10. Posouzení vzniku újmy na straně CENTRAL GROUP a.s. a jejího vyrovnání

Společnosti CENTRAL GROUP a.s. nevznikla v roce 2021 žádná újma v zájmu ovládající osoby. Z tohoto důvodu nebylo ani posuzováno vyrovnání takové újmy.

11. Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahu s ovládající osobou

Lze konstatovat, že ze vztahu ovládané osoby s ovládající osobou plynou zejména výhody (např. silnější postavení na trhu, možnost prezentace značky CENTRAL GROUP na mezinárodním poli, snadnější přístup na zahraniční trhy).

Nevýhody plynou pro ovládanou osobu pouze okrajové (např. podřízení strategickým zájmům ovládající osoby).

Dle statutárního orgánu ovládané osoby jednoznačně převládají výhody z tohoto vztahu nad nevýhodami. Nebyla identifikována rizika, která by pro ovládanou osobu z toho vztahu plynula.

12. Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích z účasti v koncernu

Lze konstatovat, že z účasti v koncernu, tj. ze vztahů řídicí osoby s řízenými osobami tvořícími s ní koncern, plynou zejména výhody (např. úspora režijních nákladů, optimalizace vynaložených nákladů při centrálním koncernovém nákupu).

Společnosti nejsou známy žádné nevýhody plynoucí z účasti v koncernu.

Dle statutárního orgánu řízené osoby jednoznačně převládají výhody z účasti v koncernu nad nevýhodami. Nebyla identifikována rizika, která by pro řídicí osobu z účasti v koncernu plynula.

13. Prohlášení představenstva

Představenstvo prohlašuje, že údaje uvedené v této zprávě o vztazích jsou úplné, průkazné a správné.

Příloha č. 1 – Seznam osob tvořících koncern řízený CENTRAL GROUP a.s.

V Praze dne: 29. 3. 2022

.....
Ing. Ladislav Váňa
místopředseda představenstva



Příloha 1 - Přehled ostatních osob řízených v rámci koncernu stejnou řídicí osobou
k 31. 12. 2021

KONCERN CENTRAL GROUP

stav k 31. 12. 2021

ŘÍDÍCÍ OSOBA

Obchodní firma	Identifikační číslo
CENTRAL GROUP a.s.	24227757

ŘÍZENÉ OSOBY

Obchodní firma	Identifikační číslo	Řízení
CENTRAL GROUP - divize nemovitosti, s.r.o.	25134779	nepřímé
CENTRAL GROUP 15. investiční a.s.	28480449	nepřímé
CENTRAL GROUP 23. investiční a.s.	63999102	nepřímé - podrobení
CENTRAL GROUP 30. investiční s.r.o.	03675637	nepřímé
CENTRAL GROUP 32. investiční s.r.o.	03675521	nepřímé
CENTRAL GROUP 36. investiční s.r.o.	03639878	nepřímé
CENTRAL GROUP 37. investiční s.r.o.	03650669	nepřímé
CENTRAL GROUP 49. investiční s.r.o.	04370716	nepřímé
CENTRAL GROUP 5. investiční a.s. v likvidaci	28259203	nepřímé - podrobení
CENTRAL GROUP 50. investiční s.r.o.	04370732	nepřímé
CENTRAL GROUP 60. investiční s.r.o.	28981294	nepřímé
CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o. ¹	06239714	nepřímé
CENTRAL GROUP 64. investiční s.r.o.	07579519	nepřímé
CENTRAL GROUP 65. investiční a.s.	06731287	nepřímé
CENTRAL GROUP 66. investiční a.s.	06081665	nepřímé
CENTRAL GROUP 68. investiční s.r.o.	25674218	nepřímé
CENTRAL GROUP 69. investiční s.r.o.	09754822	nepřímé - podrobení
CENTRAL GROUP 70. investiční s.r.o.	49704389	nepřímé
CENTRAL GROUP 71. investiční s.r.o.	28401786	nepřímé
CENTRAL GROUP 72. investiční s.r.o.	04054199	nepřímé
CENTRAL GROUP 73. investiční s.r.o.	07545801	nepřímé
CENTRAL GROUP 74. investiční a.s.	01769511	nepřímé - podrobení
CENTRAL GROUP Ďáblice s.r.o.	28366301	nepřímé - podrobení

CENTRAL GROUP Háje a.s.	28404831	nepřímé
CENTRAL GROUP Kamýk s.r.o.	27649482	nepřímé - podrobení
CENTRAL GROUP Kavčí hory s.r.o.	29060281	nepřímé
CENTRAL GROUP Košíře a.s.	27646297	nepřímé
CENTRAL GROUP Nové Pitkovice III. a.s.	24246743	nepřímé
CENTRAL GROUP Park Zličín a.s.	27862224	nepřímé
CENTRAL GROUP Prague Real Expo a.s.	29002320	nepřímé
CENTRAL GROUP Pražská čtvrť II. a.s.	24318205	nepřímé
CENTRAL GROUP Vltavská vyhlídka s.r.o.	28162871	nepřímé
CENTRAL GROUP Westpoint s.r.o.	26424886	nepřímé
Parkovací dům Nad Modřanskou roklí s.r.o.	03925021	nepřímé

¹ K datu 30. 9. 2021 byla do obchodního rejstříku zapsána fúze společnosti CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o. (nástupnická společnost) se společnostmi CENTRAL GROUP Bohdalecké zahrady a.s., CENTRAL GROUP Harfa Design Residence a.s., CENTRAL GROUP Nad Modřanskou roklí a.s., CENTRAL GROUP Poděbradská s.r.o., CENTRAL GROUP Pražská čtvrť a.s., CENTRAL GROUP Trojmezí a.s., CENTRAL GROUP 62. investiční s.r.o., Rezidence U Muzea a.s., (zanikající společnosti), a to s rozhodným dnem 1. 1. 2021.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2021

Název společnosti: CENTRAL GROUP a. s.
Sídlo: Na Strži 1702/65, 140 00 Praha 4
Právní forma: akciová společnost
IČ: 242 27 757

Součástí účetní závěrky:

Rozvaha

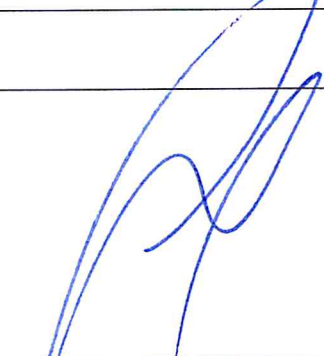
Výkaz zisku a ztráty


Přehled o peněžních tocích

Přehled o změnách vlastního kapitálu

Příloha

Účetní závěrka byla sestavena dne 31. května 2022

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
Ing. Ladislav Váňa místopředseda představenstva	

Ze správnosti odpovídá
Andonová 

ROZVAHA
v plném rozsahu

CENTRAL GROUP a.s.
IČ 242 27 757

k datu
31.12.2021
(v tisících Kč)

Na Strži 1702/65
140 00 Praha 4

		31.12.2021			31.12.2020
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	14 692 590	614 644	14 077 946	11 817 019
B.	Stálá aktiva	10 153 168	614 644	9 538 524	9 728 149
<i>B.I.</i>	<i>Dlouhodobý nehmotný majetek</i>	<i>37 038</i>	<i>32 763</i>	<i>4 275</i>	<i>5 230</i>
B.I.2.	Ocenitelná práva	37 038	32 763	4 275	5 230
B.I.2.1.	Software	36 788	32 513	4 275	5 230
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	250	250		
<i>B.II.</i>	<i>Dlouhodobý hmotný majetek</i>	<i>82 594</i>	<i>61 130</i>	<i>21 464</i>	<i>19 066</i>
B.II.1.	Pozemky a stavby	21 356	11 244	10 112	7 315
B.II.1.2.	Stavby	21 356	11 244	10 112	7 315
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	59 238	49 886	9 352	10 391
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	2 000		2 000	1 360
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	180		180	
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	1 820		1 820	1 360
<i>B.III.</i>	<i>Dlouhodobý finanční majetek</i>	<i>10 033 536</i>	<i>520 751</i>	<i>9 512 785</i>	<i>9 703 853</i>
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	10 012 217	520 751	9 491 466	9 681 534
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	21 319		21 319	21 319
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek				1 000
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek				1 000
C.	Oběžná aktiva	4 529 438		4 529 438	2 078 937
<i>C.I.</i>	<i>Zásoby</i>	<i>466</i>		<i>466</i>	<i>190</i>
C.I.1.	Materiál	292		292	190
C.I.3.	Výrobky a zboží	174		174	
C.I.3.2.	Zboží	174		174	
<i>C.II.</i>	<i>Pohledávky</i>	<i>1 291 365</i>		<i>1 291 365</i>	<i>326 357</i>
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	9 389		9 389	9 365
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	7 103		7 103	7 464
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	2 286		2 286	1 901
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	1 281 976		1 281 976	316 992
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	17 421		17 421	22 807
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	940 506		940 506	
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	324 049		324 049	294 185
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	860		860	
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	641		641	638
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	318 431		318 431	292 891
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	4 117		4 117	656
<i>C.III.</i>	<i>Krátkodobý finanční majetek</i>	<i>3 050 874</i>		<i>3 050 874</i>	<i>1 223 658</i>
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	3 050 874		3 050 874	1 223 658
<i>C.IV.</i>	<i>Peněžní prostředky</i>	<i>186 733</i>		<i>186 733</i>	<i>528 732</i>
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	12 704		12 704	14 134
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	174 029		174 029	514 598
D.	Časové rozlišení aktiv	9 984		9 984	9 933
D.1.	Náklady příštích období	8 263		8 263	9 174
D.3.	Příjmy příštích období	1 721		1 721	759

		31.12.2021	31.12.2020
	PASIVA CELKEM	14 077 946	11 817 019
A.	Vlastní kapitál	12 339 140	11 589 615
<i>A.I.</i>	<i>Základní kapitál</i>	<i>2 000</i>	<i>2 000</i>
A.I.1.	Základní kapitál	2 000	2 000
<i>A.II.</i>	<i>Ážio a kapitálové fondy</i>	<i>6 953 915</i>	<i>6 953 915</i>
A.II.2.	Kapitálové fondy	6 953 915	6 953 915
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	6 953 915	6 953 915
<i>A.IV.</i>	<i>Výsledek hospodaření minulých let (+/-)</i>	<i>4 633 701</i>	<i>3 728 061</i>
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	4 633 701	3 728 061
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	749 524	905 639
B.+C.	Cizí zdroje	1 736 559	225 258
B.	Rezervy	2 289	1 494
B.IV.	Ostatní rezervy	2 289	1 494
C.	Závazky	1 734 270	223 764
C.II.	Krátkodobé závazky	1 734 270	223 764
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	96 964	126 646
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	11 158	14 907
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	1 588 033	15 050
C.II.8.	Závazky ostatní	38 115	67 161
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	10 196	7 352
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	5 632	4 486
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	12 925	9 285
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní		1 110
C.II.8.7.	Jiné závazky	9 362	44 928
D.	Časové rozlišení pasiv	2 247	2 146
D.1.	Výdaje příštích období	2 247	2 146

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v druhovém členění
CENTRAL GROUP a.s.
IČ 242 27 757

 období končící k
 31.12.2021
 (v tisících Kč)

 Na Strži 1702/65
 140 00 Praha 4

		Období do 31.12.2021	Období do 31.12.2020
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	345 120	310 461
II.	Tržby za prodej zboží	56	33
A.	Výkonová spotřeba	86 630	91 103
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	21 043	15 192
A.3.	Služby	65 587	75 911
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	118	
D.	Osobní náklady	183 613	160 873
D.1.	Mzdové náklady	133 982	117 128
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	49 631	43 745
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	45 047	39 548
D.2.2.	Ostatní náklady	4 584	4 197
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	11 034	8 989
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	11 034	9 014
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	11 034	9 014
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek		-25
III.	Ostatní provozní výnosy	1 122	3 849
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	594	1 487
III.3.	Jiné provozní výnosy	528	2 362
F.	Ostatní provozní náklady	5 598	6 871
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	314	1 274
F.3.	Daně a poplatky	205	219
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	795	-687
F.5.	Jiné provozní náklady	4 284	6 065
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	59 305	46 507
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	611 480	976 870
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	611 480	976 870
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly		18 177
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	100 144	44 049
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	2 975	1 137
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	97 169	42 912
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	-29 987	118 435
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	25 527	8 248
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	24 478	8 248
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	1 049	
VII.	Ostatní finanční výnosy	383	424
K.	Ostatní finanční náklady	433	951
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	716 034	875 532
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	775 339	922 039
L.	Daň z příjmů	25 815	16 400
L.1.	Daň z příjmů splatná	26 200	16 578
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	-385	-178
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	749 524	905 639
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	749 524	905 639
*	Čistý obrat za účetní období	1 058 305	1 335 686

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH FLOW)

CENTRAL GROUP a.s.

IČ 242 27 757

období končící k
31.12.2021
(v tisících Kč)

Na Strži 1702/65
140 00 Praha 4

		Období do 31.12.2021	Období do 31.12.2020
P.	Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	528 732	485 036
	<i>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)</i>		
Z.	Výsledek hospodaření před zdaněním	775 339	922 039
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	-704 535	-867 969
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv	11 034	9 014
A.1.2.	Změna stavu opravných položek a rezerv	-29 192	117 723
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv	-280	17 963
A.1.4.	Výnosy z podílů na zisku	-611 480	-976 870
A.1.5.	Nákladové a výnosové úroky	-74 617	-35 801
A.1.6.	Opravy o ostatní nepeněžní operace	0	2
A.*	Čistý provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu	70 804	54 070
A.2.	Změna stavu pracovního kapitálu	-1 832 692	-427 366
A.2.1.	Změna stavu pohledávek a časového rozlišení aktiv	22 809	73 173
A.2.2.	Změna stavu závazků a časového rozlišení pasív	-28 009	-93 479
A.2.3.	Změna stavu zásob	-276	119
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku	-1 827 216	-407 179
A.**	Čistý provozní peněžní tok před zdaněním	-1 761 888	-373 296
A.3.	Vyplacené úroky	-4 973	-18 532
A.4.	Přijaté úroky	50 194	36 984
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost	-22 428	-26 841
A.6.	Přijaté podíly na zisku	611 480	976 870
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-1 127 615	595 185
	<i>Peněžní toky z investiční činnosti</i>		
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	208 264	-207 103
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	594	1 487
B.3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	-937 532	
B.***	Čistý peněžní tok z investiční činnosti	-728 674	-205 616
	<i>Peněžní toky z finančních činností</i>		
C.1.	Změna stavu závazků z financování	1 514 290	-395 873
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu		50 000
C.2.1.	Peněžní zvýšení základního kapitálu		
C.2.2.	Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům		
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků		50 000
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky		
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů		
C.2.6.	Vyplacené podíly na zisku		
C.***	Čistý peněžní tok z finanční činnosti	1 514 290	-345 873
F.	Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	-341 999	43 696
R.	Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	186 733	528 732

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH
VLASTNÍHO KAPITÁLU****CENTRAL GROUP a.s.**
IČ 242 27 757k datu
31.12.2021
(v tisících Kč)Na Strži 1702/65
140 00 Praha 4

	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	Výsledek hospodaření běžného účetního období	VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM
Stav k 31.12.2019	2 000	6 903 915	2 761 229	966 832	10 633 976
Rozdělení výsledku hospodaření			966 832	-966 832	
Vyplacené podíly na zisku		50 000			50 000
Výsledek hospodaření za běžné období				905 639	905 639
Stav k 31.12.2020	2 000	6 953 915	3 728 061	905 639	11 589 615
Rozdělení výsledku hospodaření			905 639	-905 639	
Výsledek hospodaření za běžné období				749 524	749 524
Zaokrouhlení			1		1
Stav k 31.12.2021	2 000	6 953 915	4 633 701	749 524	12 339 140

**CENTRAL
GROUP**

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK 2021

Název společnosti: **CENTRAL GROUP a.s.**
Sídlo: Na Strži 1702/65, 140 00 Praha 4
Právní forma: akciová společnost
IČ: 242 27 757



OBSAH

1. OBECNÉ ÚDAJE	3
1.1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI	3
1.2. ZMĚNY A DODATKY V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU V UPLYNULÉM ÚČETNÍM OBDOBÍ	3
1.3. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SPOLEČNOSTI	3
1.4. PŘEDSTAVENSTVO A DOZORČÍ RADA	4
1.5. IDENTIFIKACE SKUPINY	4
2. ÚČETNÍ METODY	5
2.1. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ A NEHMOTNÝ MAJETEK	5
2.2. FINANČNÍ MAJETEK	5
2.3. ZÁSOPY	6
2.4. POHLEDÁVKY	6
2.5. ZÁVAZKY	6
2.6. REZERVY	6
2.7. PŘEPOČTY ÚDAJŮ V CIZÍCH MĚNÁCH NA ČESKOU MĚNU	7
2.8. DAŇ Z PŘÍJMŮ	7
2.9. VÝNOSY A NÁKLADY	7
2.10. POUŽITÍ ODHADŮ	7
2.11. ÚDAJE O SESTAVENÍ PŘEHLEDU O PENĚŽNÍCH TOCÍCH	7
2.12. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD	7
3. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE	8
3.1. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK	8
3.2. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK	8
3.3. DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	9
PODÍLY-OVLÁDANÁ OSOBA A OSTATNÍ DLOUHODOBÉ CENNÉ PAPIRY A PODÍLY K 31.12.2021:	9
3.4. KRÁTKODOBÉ A DLOUHODOBÉ POHLEDÁVKY	11
3.5. PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU	12
3.6. REZERVY	12
3.7. KRÁTKODOBÉ A DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	12
3.8. SPLATNÉ ZÁVAZKY Z TITULU SOCIÁLNÍHO A ZDRAVOTNÍHO POJIŠTĚNÍ	12
3.9. NÁKLADY STATUTÁRNÍMU AUDITOROVI A AUDITORSKÉ SPOLEČNOSTI	12
3.10. OPRAVNÉ POLOŽKY	13
3.11. ZAMĚSTNANCI, VEDENÍ SPOLEČNOSTI A STATUTÁRNÍ ORGÁNY	13
3.12. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIVNÍ A PASIVNÍ	13
3.13. PROVOZNÍ NÁKLADY	13
3.14. INFORMACE O TRŽBÁCH	14
3.15. FINANČNÍ VÝNOSY A NÁKLADY	14
3.16. TRANSAKCE A VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI SUBJEKTY	15
3.17. DAŇ Z PŘÍJMŮ	19
3.18. ZÁVAZKY NEUVEDENÉ V ROZVAZE	19
3.19. UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	19

1. OBECNÉ ÚDAJE

1.1. Založení a charakteristika společnosti

CENTRAL GROUP a.s. (dále jen „Společnost“) byla založena zakladatelskou listinou jako akciová společnost dne 11.1.2012 a vznikla zapsáním do obchodního rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B 17925 dne 8.3.2012.

Předmětem podnikání Společnosti je provádění staveb, jejich změn a odstraňování, projektová činnost ve výstavbě, výroba, činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

Fyzické a právnické osoby podílející se na základním kapitálu Společnosti a výše jejich podílu jsou uvedeny v následujících tabulkách:

K 31.12.2021:

Akcionář	% podíl na základním kapitálu
CG CZ LTD	
Registrační číslo: HE 299988	
Stasikratous 20, 1065 Nicosia, Kyperská republika	100%
Celkem	100%

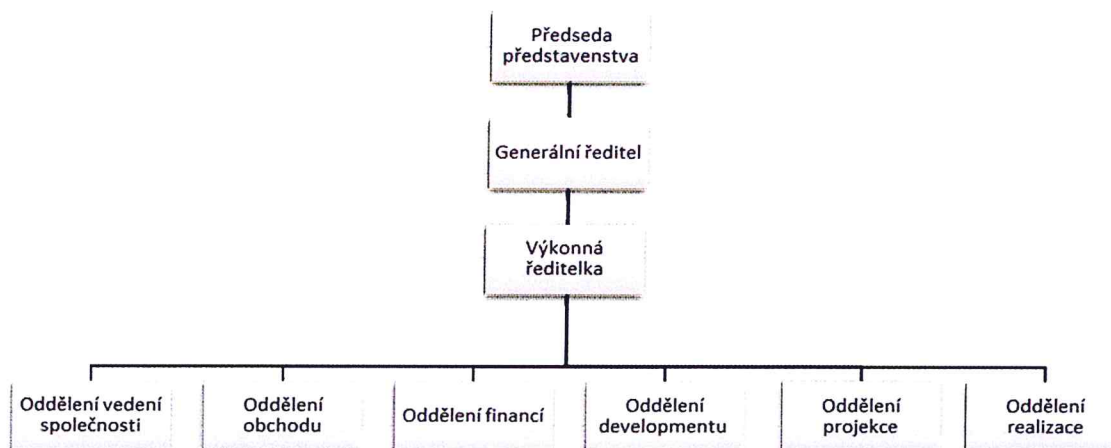
K 31.12.2020:

Akcionář	% podíl na základním kapitálu
CG CZ LTD	
Registrační číslo: HE 299988	
Stasikratous 20, 1065 Nicosia, Kyperská republika	100%
Celkem	100%

1.2. Změny a dodatky v obchodním rejstříku v uplynulém účetním období

K datu 3.3.2021 došlo v Obchodním rejstříku k výmazu předsedy dozorčí rady Ing. Mgr. Vladimíra Šenigla.

1.3. Organizační struktura Společnosti



1.4. Představenstvo a dozorčí rada

Členové představenstva a dozorčí rady k 31.12.2021:

	Funkce	Jméno
Představenstvo	předseda	Mgr. Dušan Kunovský, LL.M.
	místopředseda	Ing. Ladislav Váňa
	člen	Ing. Ladislav Franta
Dozorčí rada	člen	Mgr. Jaroslav Janovec
	člen	Jiří Štěpka
	člen	Tomáš Koudelka
	člen	Jana Martínková
Prokura		Mgr. Michaela Tomášková

Členové představenstva a dozorčí rady k 31.12.2020:

	Funkce	Jméno
Představenstvo	předseda	Mgr. Dušan Kunovský, LL.M.
	místopředseda	Ing. Ladislav Váňa
	člen	Ing. Ladislav Franta
Dozorčí rada	předseda	Ing. Mgr. Vladimír Šenigl
	člen	Mgr. Jaroslav Janovec
	člen	Jiří Štěpka
	člen	Tomáš Koudelka
	člen	Jana Martínková
Prokura		Mgr. Michaela Tomášková

1.5. Identifikace skupiny

Společnost je součástí holdingu CENTRAL GROUP, do kterého patří všechny společnosti, ve kterých má CG CZ LTD jakýkoli majetkový podíl.

Účetní závěrka Společnosti a účetní závěrky všech účetních jednotek, ve kterých má Společnost podíl, je zahrnuta do konsolidované účetní závěrky CG CZ LTD se sídlem Stasikratous 20, 1065 Nicosia, Kyprská republika (v souladu s ustanovením § 62 vyhlášky č. 500/2002 Sb., dále jen „vyhláška“), kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, dále jen „zákon o účetnictví“), pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví). CG CZ LTD sestavuje konsolidovanou účetní závěrku v souladu s mezinárodními standardy finančního výkaznictví upravenými právem Evropských společenství (IFRS EU), tato závěrka je dostupná v sídle společnosti viz výše.

2. ÚČETNÍ METODY

Účetnictví Společnosti je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem o účetnictví v platném znění, vyhláškou v platném znění a Českými účetními standardy pro podnikatele v platném znění.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu o oceňování majetku historickými cenami (není-li dále uvedeno jinak), zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Účetní závěrka Společnosti je sestavena k rozvahovému dni 31.12.2021 za kalendářní rok 2021.

Účetní závěrka byla sestavena dne 31.5.2022.

Finanční údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korun českých (Kč), není-li dále uvedeno jinak.

2.1. Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Dlouhodobým majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je v jednotlivém případě vyšší než 80 tis. Kč u hmotného majetku, 60 tis. Kč u zřizovacích výdajů a 60 tis. Kč u ostatního nehmotného majetku.

Nakoupený dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je oceněn pořizovací cenou sníženou o oprávký a případné opravné položky.

Technické zhodnocení, pokud převýšilo v úhrnu za zdaňovací období u jednotlivého hmotného majetku částku 80 tis. Kč a u jednotlivého nehmotného majetku částku 60 tis. Kč, zvyšuje pořizovací cenu příslušného dlouhodobého majetku.

Pořizovací cena dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku, s výjimkou pozemků a nedokončených investic, je odpisována po dobu odhadované životnosti majetku lineární metodou následujícím způsobem:

Druh majetku	Metoda odpisování	Doba odepisování
Administrativní budovy	Lineární	50 let
Stavby	Lineární	30 let
Výpočetní technika včetně PC	Lineární	2 roky
Dopravní prostředky – osobní automobily	Lineární	5 let
Nábytkové vybavení	Lineární	5 let
Stavební buňky – kontejnery	Lineární	8 let
Ostatní stroje a zařízení (stavební povahy)	Lineární	4 roky
Software	Lineární	4 roky
Audiovizuální díla	Lineární	18 měsíců
Licence	Lineární	dle doby použitelnosti
Světelné reklamy	Lineární	6 let
Ostatní kancelářské stroje a zařízení	Lineární	2 roky
Modely a šablony	Lineární	dle doby použitelnosti
Technické zhodnocení	Lineární	6 let

2.2. Finanční majetek

Finanční majetek s dobou splatnosti nebo se záměrem držby nad jeden rok se vykazuje jako dlouhodobý, finanční majetek s dobou splatnosti nebo se záměrem držby do jednoho roku jako krátkodobý.

Ocenění finančního majetku při pořízení

Podíly a cenné papíry jsou při pořízení oceněny pořizovací cenou, včetně emisního ážia a nákladů s pořízením souvisejících.

Ocenění finančního majetku ke konci rozvahového dne

Cenné papíry určené k obchodování a ostatní realizovatelné cenné papíry se oceňují reálnou hodnotou. Není-li objektivně možné stanovit reálnou hodnotu, ocení se cenné papíry pořizovací cenou sníženou o opravné položky.

Cenné papíry s pevným výnosem držené do splatnosti se oceňují pořizovací cenou zvýšenou nebo sníženou o úrokový výnos nebo náklad.

Majetkové podíly se oceňují pořizovací cenou sníženou o opravné položky.

2.3. Zásoby

Nakupované zásoby jsou oceňovány pořizovacími cenami. Pořizovací cena zahrnuje cenu pořízení a vedlejší pořizovací náklady.

2.4. Pohledávky

Pohledávky jsou při vzniku oceňovány jmenovitou hodnotou, následně sníženou o opravné položky.

Společnost stanovuje opravné položky k obtížně vymahatelným pohledávkám na základě analýzy platební schopnosti svých zákazníků a podle individuálního posouzení vymahatelnosti jednotlivých pohledávek právní skupinou.

2.5. Závazky

Závazky jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

2.6. Rezervy

Rezervy se vytváří k pokrytí budoucích rizik a výdajů, u nichž je znám účel, je pravděpodobné, že nastanou, avšak není jistá částka nebo datum, v němž budou plněny.

Rezerva na opravy rodinných a bytových domů

Rezerva se tvoří k jednotlivým lokalitám, kde při předání nemovitosti je stanovena předpokládaná výše opravy. Rezerva se stanovuje ve výši kvalifikovaného odhadu na základě statistických propočtů podle reklamací.

Rezerva na daň z nabytí nemovitých věcí

Rezerva se vyčísľuje na základě přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí, kde ještě nenastal termín povinnosti úhrady a na základě uskutečněných prodejů nemovitostí (pozemků).

Rezerva na nevyčerpanou dovolenou

Rezerva vyjadřuje nárok zaměstnanců na dovolenou, na kterou jim vznikl nárok, a zároveň nebyla vyčerpana v průběhu účetního období. Rezerva se tvoří na základě přehledu o nevyčerpané dovolené ve dnech a průměrného výdělku jednotlivých zaměstnanců včetně nákladů na zdravotní a sociální pojištění.

Rezerva na daň z příjmů

Rezerva se stanoví podle známých daňových povinností za předchozí účetní období a aktuální účetní období.

Rezerva na dodatečné daňové povinnosti

Rezerva se tvoří podle známých dodatečných daňových povinností k datu účetní závěrky a předpokládaných dopadů z penalizací za předchozí účetní období.

Ostatní rezervy

Rezerva na soudní spory, kde se nepředpokládá ukončení sporu ve prospěch Společnosti, rezerva na již známé dopady zmařených investic, aj.

2.7. Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

Účetní operace v cizích měnách prováděné během roku jsou účtovány kurzem České národní banky platným ke dni uskutečnění účetního případu.

K datu účetní závěrky jsou cizoměnová aktiva a pasiva přepočtena kurzem ČNB platným k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena.

2.8. Daň z příjmů

Daň z příjmů za účetní období se skládá ze splatné daně a ze změny stavu odložené daně.

Splatná daň zahrnuje odhad daně vypočtený z daňového základu s použitím daňové sazby platné k prvnímu dni účetního období a dále doměrky a vratky daně za minulá období.

Odložená daň vychází z dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv, případně dalších dočasných rozdílů (daňová ztráta), s použitím očekávané sazby platné pro období, ve kterém bude uplatněn daňový závazek nebo daňová pohledávka.

O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze tehdy, je-li pravděpodobné, že bude v následujících účetních obdobích uplatněna.

2.9. Výnosy a náklady

Výnosy a náklady se účtují do období, se kterým věcně a časově souvisejí.

2.10. 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 stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

2.11. Údaje o sestavení přehledu o peněžních tocích

Přehled o peněžních tocích byl sestaven nepřímou metodou. Peněžní ekvivalenty představují krátkodobý likvidní majetek, který lze snadno a pohotově převést na předem známou částku v hotovosti a u kterého se nepředpokládají významné změny hodnoty v čase.

2.12. Změny účetních metod

V roce 2021 došlo ke zvýšení hodnotové hranice pro zařazení hmotného a nehmotného majetku viz bod 2.1. Vzhledem k tomu, že se jedná pouze o změnu parametru účetní metody byla tato změna promítnuta prospektivně.

3. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE

3.1. Dlouhodobý nehmotný majetek

	Software	Ocenitelná práva	Jiný dl. nehmot. maj.	Nedok. dl. nehm. majetek	Celkem
(údaje v tis. Kč)					
Pořizovací cena					
Zůstatek k 31.12.2020	35 218	250	--	--	35 468
Přírůstky	1 570	--	--	--	1 570
Úbytky	--	--	--	--	--
Zůstatek k 31.12.2021	36 788	250	--	--	37 038
Oprávký a opravné položky					
Zůstatek k 31.12.2020	29 988	250	--	--	30 238
Odpisy	2 525	--	--	--	2 525
Přírůstky/úbytky opravných položek	--	--	--	--	--
Oprávký k úbytkům	--	--	--	--	--
Zůstatek k 31.12.2021	32 513	250	--	--	32 763
Zůstatková hodnota k 31.12.2020	5 230	--	--	--	5 230
Zůstatková hodnota k 31.12.2021	4 275	--	--	--	4 275

3.2. Dlouhodobý hmotný majetek

	Pozemky	Budovy a stavby	Tech. zhodn.	Sam. mov. věci	Nedok. dlouh. hm. maj.	Poskyt. zál. na dl. maj.	Celkem
(údaje v tis. Kč)							
Pořizovací cena							
Zůstatek k 31.12.2020	--	16 936	--	54 272	1 360	--	72 568
Přírůstky	--	4 420	--	5 847	18 973	1 159	30 399
Úbytky	--	--	--	881	18 513	979	20 373
Zůstatek k 31.12.2021	--	21 356	--	59 238	1 820	180	82 594
Oprávký a opravné položky							
Zůstatek k 31.12.2020	--	9 621	--	43 881	--	--	53 502
Odpisy	--	1 623	--	6 886	--	--	8 509
Přírůstky/úbytky opravných položek	--	--	--	--	--	--	--
Oprávký k úbytkům	--	--	--	881	--	--	881
Zůstatek k 31.12.2021	--	11 244	--	49 886	--	--	61 130
Zůstatková hodnota k 31.12.2020	--	7 315	0	10 391	1 360	0	19 066
Zůstatková hodnota k 31.12.2021	--	10 112	0	9 352	1 820	180	21 464

3.3. Dlouhodobý finanční majetek

Podíly-ovládaná osoba a ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly k 31.12.2021:

(údaje v tis. Kč)

Společnost	Identifikační číslo	Podíl (v %)	Pořizovací cena	Účetní hodnota k 31.12.2021	Vlastní kapitál	Hospodář. výsledek
CENTRAL GROUP Pražská čtvrť II. a.s.	24318205	100%	463 382	463 382	426 326	9 285
CENTRAL GROUP Nové Pitkovice III. a.s.	24246743	100%	80 796	80 796	28 568	-3 963
CENTRAL GROUP Kavčí hory s.r.o.	29060281	100%	713 831	713 831	592 807	437
CENTRAL GROUP Westpoint s.r.o.	26424886	100%	585 315	559 512	487 637	32 445
CENTRAL GROUP 66. investiční a.s.	06081665	100%	375 663	363 133	285 088	16 691
CENTRAL GROUP Park Zličín a.s.	27862224	100%	33	33	191 789	253 408
CENTRAL GROUP Košíře, a.s.	27646297	100%	79 652	31 759	85 525	64 781
CENTRAL GROUP Háje a.s.	28404831	100%	148 564	148 564	227 069	-2 384
CENTRAL GROUP 15. investiční a.s.	28480449	100%	60 000	60 000	63 880	1 878
CENTRAL GROUP Prague Real Expo a.s.	29002320	100%	35 586	0	-2 877	-25
CENTRAL GROUP Vltavská vyhlídka s.r.o.	28162871	100%	178 300	165 812	53 933	-14 767
Parkovací dům Nad Modřanskou roklí s.r.o.	03925021	100%	0	0	1 918	1 914
CENTRAL GROUP 30. investiční s.r.o.	03675637	100%	1 700	1 700	2 118	433
CENTRAL GROUP 32. investiční s.r.o.	03675521	100%	1 236 000	1 236 000	1 220 668	-22 164
CENTRAL GROUP 36. investiční s.r.o.	03639878	100%	694 714	694 714	696 338	-6 084
CENTRAL GROUP 37. investiční s.r.o.	03650669	100%	340 100	340 100	343 989	1 404
CENTRAL GROUP 74. investiční a.s. (*)	01769511	49,1%	590 898	216 460	436 772	203 751
CENTRAL GROUP 49. investiční s.r.o.	04370716	100%	427 900	427 900	425 746	145
CENTRAL GROUP 50. investiční s.r.o.	04370732	100%	650	650	15	-18
CENTRAL GROUP 60. investiční s.r.o.	28981294	100%	25 224	25 224	-1 187	-1 825
CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o.	06239714	100%	1 465 720	1 465 720	1 973 349	432 867
CENTRAL GROUP 64. investiční s.r.o.	07579519	100%	52	52	-24	-21
CENTRAL GROUP 65. investiční a.s.	06731287	100%	1 474 268	1 474 268	911 679	23 490
CENTRAL GROUP 68. investiční s.r.o.	25674218	100%	75 948	75 948	26 916	-326
CENTRAL GROUP 70. investiční s.r.o.	49704389	100%	56 014	56 014	2 896	726
CENTRAL GROUP 71. investiční s.r.o.	28401786	100%	12 013	0	-304	77
CENTRAL GROUP 72. investiční s.r.o.	04054199	100%	640 076	640 076	119 934	-2 923
CENTRAL GROUP 73. investiční s.r.o.	07545801	100%	119 566	119 566	-83 045	-28 522
CENTRAL GROUP – divize nemovitosti, s.r.o.	25134779	100%	130 235	130 235	177 757	49 456
Nadační fond pro lékařský výzkum	08931682	100%	19	19	331	-435
Celkem			10 012 219	9 491 468	8 695 611	1 009 731

(*) dříve CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s.

Podíly-ovládaná osoba a ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly k 31.12.2020:

(údaje v tis. Kč)

Společnost	Identifikační číslo	Podíl (v %)	Pořizovací cena	Účetní hodnota k 31.12.2020	Vlastní kapitál	Hospodář. výsledek
CENTRAL GROUP – divize nemovitosti, s.r.o.	25134779	100%	130 235	130 235	283 301	106 030
CENTRAL GROUP 15. investiční a.s.	28480449	100%	60 000	60 000	71 302	8 733
CENTRAL GROUP 30. investiční s.r.o.	03675637	100%	1 700	1 700	1 685	-407
CENTRAL GROUP 32. investiční s.r.o.	03675521	100%	1 298 000	1 298 000	1 304 832	2 618
CENTRAL GROUP 36. investiční s.r.o.	03639878	100%	694 714	694 714	702 421	-10 629
CENTRAL GROUP 37. investiční s.r.o.	03650669	100%	340 100	340 100	342 586	113
CENTRAL GROUP 49. investiční s.r.o.	04370716	100%	435 900	435 900	433 601	-3 077
CENTRAL GROUP 50. investiční s.r.o.	04370732	100%	650	650	33	-27
CENTRAL GROUP 60. investiční s.r.o.	28981294	100%	25 224	25 224	638	-8 261
CENTRAL GROUP 62. investiční s.r.o.	05012058	100%	18 250	18 250	16 241	-1 801
CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o.	06239714	100%	1 402 637	1 402 637	1 627 516	81 095
CENTRAL GROUP 64. investiční s.r.o.	07579519	100%	52	52	-3	-34
CENTRAL GROUP 65. investiční a.s.	06731287	100%	1 474 268	1 474 268	913 189	15 346
CENTRAL GROUP 66. investiční a.s.	06081665	100%	375 663	363 133	289 397	15 740
CENTRAL GROUP 68. investiční s.r.o.	25674218	100%	75 222	75 222	30 742	454
CENTRAL GROUP Háje a.s.	28404831	100%	148 564	148 564	229 453	40 554
CENTRAL GROUP Kavčí hory s.r.o.	29060281	100%	713 831	713 831	606 370	490
CENTRAL GROUP Košíře, a.s.	27646297	100%	102 652	54 759	43 744	-4 552
CENTRAL GROUP Nad Modřanskou roklí a.s.	24232912	100%	17 000	17 000	34 846	17 594
CENTRAL GROUP Bohdalecké zahrady a.s.	28240740	100%	53 214	53 214	15 007	1 528
CENTRAL GROUP Nové Pítkovice III. a.s.	24246743	100%	147 796	147 796	99 531	23 439
CENTRAL GROUP Poděbradská s.r.o.	28242629	100%	127 530	127 530	76 540	-5 090
CENTRAL GROUP Prague Real Expo a.s.	29002320	100%	35 586	--	-2 852	115
CENTRAL GROUP Pražská čtvrť a.s.	24318043	100%	38 660	38 660	135 625	152 413
CENTRAL GROUP Pražská čtvrť II. a.s.	24318205	100%	463 382	463 382	428 041	9 858
CENTRAL GROUP Park Zličín a.s.	27862224	100%	171 783	171 783	110 131	-37 065
CENTRAL GROUP Trojmezí a.s.	27917380	100%	168 716	168 716	138 535	-17 023
CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s.	01769511	49,1%	590 898	174 460	351 735	76 306
CENTRAL GROUP Vltavská vyhlídka s.r.o.	28162871	100%	178 300	165 812	101 200	-95
CENTRAL GROUP Westpoint s.r.o.	26424886	100%	585 315	559 512	490 192	27 016
CENTRAL GROUP Harfa Design Residence a.s.	27896021	100%	255 549	255 549	362 275	143 071
Parkovací dům Nad Modřanskou roklí s.r.o.	03925021	100%	--	--	1 384	1 383
Rezidence U Muzea a.s.	24315940	100%	100 865	100 865	104 797	-99
Nadační fond pro lékařský výzkum	08931682	100%	19	19	766	756
Celkem			10 232 275	9 681 537	9 344 801	636 492

Všechny výše uvedené propojené osoby mají stejné sídlo jako Společnost, tj. Na strži 1702/65, 140 00 Praha 4 – Nusle.

K majetkové účasti ve společnosti CENTRAL GROUP Košiče a.s. je vytvořena opravná položka ve výši 47 893 tis. Kč z důvodu dočasného snížení hodnoty majetkového podílu (k 31.12.2020: 47 893 tis. Kč).

K majetkové účasti ve společnosti CENTRAL GROUP 66. investiční a.s. je vytvořena opravná položka, ve výši 12 530 tis. Kč z důvodu dočasného snížení hodnoty majetkového podílu (k 31.12.2020: 12 530 tis. Kč).

K majetkové účasti ve společnosti CENTRAL GROUP Prague Real Expo s.r.o. je vytvořena opravná položka, ve výši 35 586 tis. Kč z důvodu dočasného snížení hodnoty majetkového podílu (k 31.12.2020: 35 586 tis. Kč).

K majetkové účasti ve společnosti CENTRAL GROUP Vltavská vyhlídka s.r.o. je vytvořena opravná položka ve výši 12 488 tis. Kč z důvodu dočasného snížení hodnoty majetkového podílu (k 31.12.2020: 12 488 tis. Kč).

K majetkové účasti ve společnosti CENTRAL GROUP 74. investiční a.s. (dříve CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s.) je vytvořena opravná položka ve výši 374 438 tis. Kč z důvodu dočasného snížení hodnoty majetkového podílu (k 31.12.2020: 416 438 tis. Kč).

K majetkové účasti ve společnosti CENTRAL GROUP Westpoint s.r.o. je vytvořena opravná položka ve výši 25 803 tis. Kč z důvodu dočasného snížení hodnoty majetkového podílu (k 31.12.2020: 25 803 tis. Kč).

K majetkové účasti ve společnosti CENTRAL GROUP 71. investiční s.r.o. je vytvořena opravná položka ve výši 12 013 tis. Kč z důvodu dočasného snížení hodnoty majetkového podílu.

Podíly – podstatný vliv k 31.12.2021:

Společnost	Identifikační číslo	Podíl (v %)	Pořizovací cena	Účetní hodnota		Vlastní kapitál	Hospodář. výsledek
				k 31.12.2021	k 31.12.2020		
Letňany Rozvoj s.r.o.	07658699	45%	21 319	21 319	27 738	-438	
Celkem			21 319	21 319	27 738	-438	

Podíly – podstatný vliv k 31.12.2020:

Společnost	Identifikační číslo	Podíl (v %)	Pořizovací cena	Účetní hodnota		Vlastní kapitál	Hospodář. výsledek
				k 31.12.2020	k 31.12.2019		
Letňany Rozvoj s.r.o.	07658699	45%	21 319	21 319	16 494	-455	
Celkem			21 319	21 319	16 494	-455	

3.4. Krátkodobé a dlouhodobé pohledávky

	Zůstatek k		Po splatnosti k		Opravné položky	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Dlouhodobé pohledávky z obchodních vztahů	7 103	7 464	--	--	--	--
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	17 421	22 807	--	--	--	--
Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	940 506	--	--	--	--	--
Jiné krátkodobé pohledávky	4 117	656	--	--	--	--
Celkem	969 147	30 927	--	--	--	--

Stát – daňové pohledávky představují pohledávky z titulu daně z přidané hodnoty.

Jiné krátkodobé pohledávky představují zejména pohledávky za společností CENTRAL GROUP 74. investiční, a.s. z titulu doplacení úhrad částí kupní ceny s odloženou splatností.

Dohadné účty aktivní k 31.12.2021 ve výši 318 431 tis. Kč představují zejména dohad na přefakturaci nákladů dle koncernových smluv a částku dohadu na přefakturaci licenčních poplatků vztahujících se k použití ochranné známky CENTRAL GROUP, jejichž výše nebyla k datu závěrky známa a která je fakturována v roce 2021 (k 31.12.2020: 292 891 tis. Kč).

3.5. Přehled o změnách vlastního kapitálu

	(údaje v tis. Kč)				
	Základní kapitál	Ostatní kapitál. fondy	Nerozdělený zisk/ztráta	Zisk/ztráta běžného období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 31.12.2020	2 000	6 953 915	3 728 061	905 639	11 589 615
Převod zisku/ztráty minulých let	--	--	905 639	-905 639	--
Zisk/ztráta běžného období	--	--	--	749 524	749 524
Zaokrouhlení	--	--	1	--	1
Zůstatek k 31.12.2021	2 000	6 953 915	4 633 701	749 524	12 339 140

Společnost nepřijala žádné příplatky mimo základní kapitál v roce 2021 (2020: 50 000 tis. Kč).

V rámci schválení účetní závěrky bude výsledek hospodaření za rok 2021 převeden na účet nerozděleného zisku a ztrát.

3.6. Rezervy

	(údaje v tis. Kč)			
	Ostatní rezervy	Rezerva na nevyčerp. dovolenou	Rezerva na daň z příjmů	Rezervy celkem
Zůstatek k 31.12.2020	--	1 494	--	1 494
Tvorba rezerv	200	2 089	--	2 289
Použití rezerv	--	--	--	--
Rozpuštění nepotřebné části rezerv	--	1 494	--	1 494
Zůstatek k 31.12.2021	200	2 089	--	2 289

3.7. Krátkodobé a dlouhodobé závazky

	(údaje v tis. Kč)			
	Zůstatek k		Po splatnosti k	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Krátkodobé přijaté zálohy	96 964	126 646	--	--
Krátkodobé závazky z obchodních vztahů	11 158	14 907	622	252
Závazky ovládaná nebo ovládající osoba	1 588 033	15 050	--	--
Jiné krátkodobé závazky	9 362	44 928	--	--
Celkem	1 705 517	201 531	622	252

Krátkodobé přijaté zálohy tvoří zejména přijaté zálohy na přefakturované náklady z koncernové smlouvy ve výši 96 964 tis. Kč (k 31.12.2020: 126 646 tis. Kč).

Krátkodobé závazky z obchodních vztahů představují zejména závazky z titulu fakturace od dodavatelů.

Závazky ovládaná nebo ovládající osoba jsou tvořeny přijatými koncernovými zápůjčkami.

Jiné krátkodobé závazky tvoří zejména závazky z plateb uskutečněných jinou společností koncernu CENTRAL GROUP, které budou vyrovnány Společností během roku 2022.

Stát-daňové závazky a dotace k 31.12.2021 ve výši 12 925 tis. Kč (k 31.12.2020: 9 285 tis. Kč) představují daňové závazky z titulu daně z příjmů fyzických osob ve výši 1 184 tis. Kč (k 31.12.2020: 1 431 tis. Kč), daň z příjmu právnických osob 11 741 tis. Kč k (31.12.2019: výši 7 740 tis. Kč).

Dohadné účty pasivní představují předpokládaný náklad ze spotřeby médií.

3.8. Splatné závazky z titulu sociálního a zdravotního pojištění

Výše závazků z titulu pojistného na sociální zabezpečení činila 5 632 tis. Kč k 31.12.2021 (k 31.12.2020: 4 486 tis. Kč).

3.9. Náklady statutárnímu auditorovi a auditorské společnosti

Náklady statutárnímu auditorovi a auditorské společnosti budou uvedeny v konsolidované účetní závěrce CG CZ LTD.

3.10. Opravné položky

(údaje v tis. Kč)

	Opravná položka k dl. majetku	Opravná položka k pohledávkám	Opravná položka k fin. majetku	Celkem
Zůstatek k 31.12.2020	--	--	550 738	550 738
Tvorba	--	--	12 013	12 013
Rozpuštění/použití	--	--	-42 000	-42 000
Zůstatek k 31.12.2021	--	--	520 751	520 751

3.11. Zaměstnanci, vedení Společnosti a statutární orgány

Počet zaměstnanců a členů vedení Společnosti a osobní náklady jsou následující:

(údaje v tis. Kč)

	2021		2020	
	Počet	Osobní náklady 2021 celkem	Počet	Osobní náklady 2020 celkem
Zaměstnanci	211	183 613	203	160 873
z toho vedení Společnosti	8	5 272	8	5 013

Počet zaměstnanců vychází z průměrného přepočteného stavu pracovníků. Vedení Společnosti tvoří předseda představenstva, generální ředitel, výkonná ředitelka, finanční ředitel, technický ředitel, obchodní ředitelka, realizační ředitel a investiční ředitel.

3.12. Časové rozlišení aktivní a pasivní

Náklady příštích období k 31.12.2021 ve výši 8 263 tis. Kč představují zejména částku časově rozlišených služeb, které již byly fakturovány, ale věcné plnění nastane až v budoucích obdobích (k 31.12.2020: 9 174 tis. Kč).

Příjmy příštích období k 31.12.2021 ve výši 1 721 tis. Kč představují částku za fakturace účetnictví a výnosové úroky připsané v lednu 2022 (k 31.12.2020: 759 tis. Kč).

Výdaje příštích období k 31.12.2021 ve výši 2 247 tis. Kč představují zejména částku časově rozlišených služeb, které byly fakturovány v roce 2022 a nákladově patří do roku 2021 (k 31.12.2020: 2 146 tis. Kč).

3.13. Provozní náklady

(údaje v tis. Kč)

	2021	2020
Spotřeba materiálu	18 547	11 693
Spotřeba energie	2 496	3 499
Oprava a udržování	1 526	1 768
Cestovné	35	548
Náklady na reprezentaci	4 478	2 707
Nájemné	8 915	21 139
Úklid kanceláří	4 688	2 598
Služby spojené s pořízením SW	11 008	11 426
Školení a nábor zaměstnanců	254	230
Notářské poplatky	109	99
Telefony, internet	1 011	1 006
Poradenství, audit	1 265	1 148
Reklama, inzerce	18 569	21 781
Tisk, kopírování	2 523	2 090
Služby spojené s průzkumem v lokalitách	7 915	4 926
Správní poplatky	259	387
Ostatní	3 029	4 060
Jiné provozní náklady	4 284	6 065
Celkem	90 914	97 168

3.14. Informace o tržbách

	(údaje v tis. Kč)			
	2021		2020	
	tuzemsko	zahraničí	tuzemsko	zahraničí
Prodej rodinných domů, technické infrastruktury, pozemků a majetku	594	--	1 487	--
Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	345 120	--	310 461	--
Jiné provozní výnosy a prodej zboží	584	--	2 395	--
Celkem	346 398	--	314 343	--

Prodej rodinných domů, technické infrastruktury, pozemků a majetku zahrnuje zejména prodej kuchyní a prodej firemních vozidel. Zůstatková cena prodaného majetku činila 314 tis. Kč (2020: 1 274 tis. Kč).

Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb zahrnují zejména služby související s koncernovou smlouvou o spolupráci, tj. alokací skupinových nákladů na jednotlivé společnosti koncernu CENTRAL GROUP.

Ostatní provozní výnosy v roce 2021 zahrnovaly výnosy z náhrad ze škodných událostí od pojišťoven, náhrady za ujeté km od zaměstnanců a smluvní pokuty a penále.

3.15. Finanční výnosy a náklady

Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba představují přijaté podíly na zisku.

Subjekt	(údaje v tis. Kč)	
	2021	2020
CENTRAL GROUP – divize nemovitostí, s.r.o.	155 000	--
CENTRAL GROUP 15. investiční a.s.	9 300	69 000
CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o.	254 200	267 000
CENTRAL GROUP 65. investiční a.s.	25 000	--
CENTRAL GROUP 66. investiční a.s.	21 000	18 000
CENTRAL GROUP 68. investiční s.r.o.	3 500	--
CENTRAL GROUP 74. investiční a.s. (*)	49 600	191 400
CENTRAL GROUP Háje a.s.	--	107 000
CENTRAL GROUP Kavčí hory s.r.o.	14 000	--
CENTRAL GROUP Nad Modřanskou roklí a.s.	--	247 000
CENTRAL GROUP Nové Pítkovice III. a.s.	--	9 300
CENTRAL GROUP Pražská čtvrť II. a.s.	11 000	12 000
CENTRAL GROUP Vltavská vyhlídka s.r.o.	32 500	--
CENTRAL GROUP Westpoint s.r.o.	35 000	55 000
Parkovací dům Nad Modřanskou roklí	1 380	1 170
Celkem	611 480	976 870

(*) dříve CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s.

3.16. Transakce a vztahy se spřízněnými subjekty

Výnosy z transakcí se spřízněnými subjekty:

Subjekt	(údaje v tis. Kč)	
	2021	2020
CENTRAL GROUP – divize nemovitosti, s.r.o.	155 010	10
CENTRAL GROUP 15. investiční a. s.	9 487	69 690
CENTRAL GROUP 23. investiční a. s.	55	64
CENTRAL GROUP 30. investiční s.r.o.	10	145
CENTRAL GROUP 32. investiční s.r.o.	52 269	2 615
CENTRAL GROUP 36. investiční s.r.o.	331	1 332
CENTRAL GROUP 37. investiční s.r.o.	503	945
CENTRAL GROUP 49. investiční s.r.o.	555	1059
CENTRAL GROUP 5. investiční a.s. v likvidaci	10	48
CENTRAL GROUP 50. investiční s.r.o.	10	10
CENTRAL GROUP 60. investiční s.r.o.	6 412	17 676
CENTRAL GROUP 62. investiční s.r.o.	--	10
CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o.	403 355	304 538
CENTRAL GROUP 64. investiční s.r.o.	10	10
CENTRAL GROUP 65. investiční a.s.	27 234	2 087
CENTRAL GROUP 66. investiční a.s.	21 614	18957
CENTRAL GROUP 68. investiční s.r.o.	3 641	126
CENTRAL GROUP 69. investiční s.r.o.	5	--
CENTRAL GROUP 70. investiční s.r.o.	271	--
CENTRAL GROUP 71. investiční s.r.o.	55	--
CENTRAL GROUP 72. investiční s.r.o.	3 769	--
CENTRAL GROUP 73. investiční s.r.o.	95	--
CENTRAL GROUP 74. investiční a.s.(*)	77 056	201 694
CENTRAL GROUP Bohdalecké zahrady a.s.	--	20 444
CENTRAL GROUP Ďáblice s.r.o.	505	38
CENTRAL GROUP Háje a.s.	8 344	111 938
CENTRAL GROUP Harfa Design Residence a.s.	--	44 659
CENTRAL GROUP Kamýk s.r.o.	361	26
CENTRAL GROUP Kavčí hory s.r.o.	16 277	1226
CENTRAL GROUP Košíře a.s.	4 767	11 031
CENTRAL GROUP Nad Modřanskou roklí a.s.	--	250 177
CENTRAL GROUP Nové Pítkovice III. a.s.	8 758	47 398
CENTRAL GROUP Park Zličín a.s.	58 775	99 711
CENTRAL GROUP Poděbradská s.r.o.	--	2445
CENTRAL GROUP Prague Real Expo a.s.	10	181
CENTRAL GROUP Pražská čtvrť a.s.	--	12 272
CENTRAL GROUP Pražská čtvrť II. a.s.	14 070	14 044
CENTRAL GROUP Trojmezí a.s.	--	29 304
CENTRAL GROUP Vltavská vyhlídka s.r.o.	68 025	754
CENTRAL GROUP Westpoint s.r.o.	37 900	56 620
Parkovací dům Nad Modřanskou roklí	1 413	1 197
Rezidence U Muzea a.s.	--	701
Celkem	980 962	1 325 182

Pro účely tabulky jsou ve výnosech zobrazeny i částky koncernových přefakturací ponižující náklady v případě přefakturačních účtů.

Výnosy se spřízněnými subjekty představují zejména přefakturaci skupinových nákladů dle koncernové smlouvy, tj. alokaci skupinových nákladů na jednotlivé společnosti koncernu CENTRAL GROUP.

Náklady z transakcí se spřízněnými subjekty:

Subjekt	(údaje v tis. Kč)	
	2021	2020
CENTRAL GROUP – divize nemovitosti, s.r.o.	6	--
CENTRAL GROUP 15. investiční a. s.	27	--
CENTRAL GROUP 23. investiční a. s.	1247	1345
CENTRAL GROUP 30. investiční s.r.o.	8	--
CENTRAL GROUP 32. investiční s.r.o.	596	--
CENTRAL GROUP 36. investiční s.r.o.	8	--
CENTRAL GROUP 37. investiční s.r.o.	25	--
CENTRAL GROUP 49. investiční s.r.o.	11	--
CENTRAL GROUP 60. investiční s.r.o.	774	225
CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o.	16072	3705
CENTRAL GROUP 65. investiční a.s.	169	--
CENTRAL GROUP 66. investiční a.s.	70	--
CENTRAL GROUP 74. investiční a.s. (*)	1122	51
CENTRAL GROUP Bohdalecké zahrady a.s.	--	4872
CENTRAL GROUP Háje a.s.	174	690
CENTRAL GROUP Kamýk s.r.o.	41	--
CENTRAL GROUP Harfa Design Residence a.s.	--	8777
CENTRAL GROUP Košíře a.s.	1265	839
CENTRAL GROUP Nad Modřanskou roklí a.s.	--	4 040
CENTRAL GROUP Nové Pitkovice III. a.s.	57	431
CENTRAL GROUP Park Zličín a.s.	2441	5020
CENTRAL GROUP Prague Real Expo a.s.	--	3 000
CENTRAL GROUP Pražská čtvrť a.s.	--	1 336
CENTRAL GROUP Pražská čtvrť II. a.s.	60	--
CENTRAL GROUP Vltavská vyhlídka s.r.o.	251	--
CENTRAL GROUP Westpoint s.r.o.	135	--
Golf Club Evropská a.s.	39	--
Parkovací dům Nad Modřanskou roklí	19	--
Rezidence U Muzea a.s.	--	83
Celkem	24 617	34 414

(*) dříve CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s.

Pohledávky za spřízněnými subjekty:

Subjekt	(údaje v tis. Kč)	
	Zůstatek k 31.12.2021	Zůstatek k 31.12.2020
CENTRAL GROUP 15. investiční a.s.	71	538
CENTRAL GROUP 23. investiční a. s.	10	53
CENTRAL GROUP 30. investiční s.r.o.	12	24
CENTRAL GROUP 32. investiční s.r.o.	36 529	1110
CENTRAL GROUP 36. investiční s.r.o.	118	570
CENTRAL GROUP 37. investiční s.r.o.	10 729	415
CENTRAL GROUP 49. investiční s.r.o.	574	532
CENTRAL GROUP 5. investiční a.s. v likvidaci	12	12
CENTRAL GROUP 50. investiční s.r.o.	12	12
CENTRAL GROUP 60. investiční s.r.o.	6 283	17 318
CENTRAL GROUP 62. investiční s.r.o.	--	12
CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o.	136 912	24867
CENTRAL GROUP 64. investiční s.r.o.	62	13
CENTRAL GROUP 65. investiční a.s.	1 481	1 498
CENTRAL GROUP 66. investiční a.s.	649	719
CENTRAL GROUP 68. investiční s.r.o.	70 802	254
CENTRAL GROUP 69. investiční s.r.o.	6	--
CENTRAL GROUP 70. investiční s.r.o.	53	--
CENTRAL GROUP 71. investiční s.r.o.	133	--
CENTRAL GROUP 72. investiční s.r.o.	287 350	--
CENTRAL GROUP 73. investiční s.r.o.	558 916	--
CENTRAL GROUP 74. investiční a.s. (*)	28 167	6 907
CENTRAL GROUP Bohdalecké zahrady a.s.	--	19 509
CENTRAL GROUP Ďáblice s.r.o.	507	40
CENTRAL GROUP divize nemovitosti, s.r.o.	12	14
CENTRAL GROUP Háje a.s.	6 770	4 419
CENTRAL GROUP Harfa design Residence a.s.	--	41 505
CENTRAL GROUP Kamýk s.r.o.	363	28
CENTRAL GROUP Kavčí hory s.r.o.	806	220
CENTRAL GROUP Košíře a.s.	5 589	10 259
CENTRAL GROUP Nad Modřanskou roklí a.s.	--	3 048
CENTRAL GROUP Nové Pítkovice III. a.s.	20 507	33 857
CENTRAL GROUP Park Zličín a.s.	65 870	94 670
CENTRAL GROUP Poděbradská s.r.o.	--	1 786
CENTRAL GROUP Prague Real Expo a.s.	12	42
CENTRAL GROUP Pražská čtvrť a.s.	--	11 440
CENTRAL GROUP Pražská čtvrť II. a.s.	1 208	1085
CENTRAL GROUP Trojmezí a.s.	--	27 530
CENTRAL GROUP Vltavská vyhlídka s.r.o.	31 342	239
CENTRAL GROUP Westpoint s.r.o.	1 119	1 046
Parkovací dům Nad Modřanskou roklí s.r.o.	35	29
Rezidence U Muzea a.s.	--	491
Celkem	1 273 021	306 111

(*) dříve CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s.

Závazky k spřízněným subjektům:

(údaje v tis. Kč)

Subjekt	Zůstatek k 31.12.2021	Zůstatek k 31.12.2020
CENTRAL GROUP 15. investiční a.s.	5 027	--
CENTRAL GROUP 23. investiční a. s.	20 023	910
CENTRAL GROUP 30. investiční s.r.o.	1 508	--
CENTRAL GROUP 32. investiční s.r.o.	91 736	--
CENTRAL GROUP 36. investiční s.r.o.	1 508	--
CENTRAL GROUP 37. investiční s.r.o.	4 525	--
CENTRAL GROUP 49. investiční s.r.o.	2 011	--
CENTRAL GROUP 60. investiční s.r.o.	29 584	11 725
CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o.	838 783	20 661
CENTRAL GROUP 65. investiční a.s.	25 169	--
CENTRAL GROUP 66. investiční a.s.	10 070	--
CENTRAL GROUP 72. investiční s.r.o.	22	--
CENTRAL GROUP 74. investiční a.s. (*)	204 211	6 612
CENTRAL GROUP Bohdalecké zahrady a.s.	--	13 613
CENTRAL GROUP divize nemovitosti, s.r.o.	1 006	--
CENTRAL GROUP Háje a.s.	37 674	--
CENTRAL GROUP Harfa Design Residence a.s.	--	30 409
CENTRAL GROUP Kamýk s.r.o.	5 541	--
CENTRAL GROUP Košíře a.s.	105 315	909
CENTRAL GROUP Nové Pítkovice III. a.s.	14 322	24 793
CENTRAL GROUP Park Zličín a.s.	233 938	25 738
CENTRAL GROUP Pražská čtvrť I. a.s.	--	8 264
CENTRAL GROUP Pražská čtvrť II. a.s.	8 560	--
CENTRAL GROUP Vltavská vyhlídka s.r.o.	33 325	--
CENTRAL GROUP Westpoint s.r.o.	18 435	--
Golf Club Evropská a.s.	1 910	--
Parkovací dům Nad Modřanskou roklí s.r.o.	3 117	--
Celkem	1 697 320	143 634

(*) dříve CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond II. a.s.

3.17. Daň z příjmů**Splatná**

Splatná daň z příjmů zahrnuje daň za zdaňovací období 2021 ve výši 26 200 tis. Kč (2020: 16 578 tis. Kč).

Odložená

	Účetní hodnota	Daňová hodnota	Přechodný rozdíl	(údaje v tis. Kč) Odložený daňový závazek (-) / pohledávka (+)
31.12.2021				
Dlouhodobý hmotný majetek	19 463	29 262	9 799	1 862
Dlouhodobý nehmotný majetek	4 276	4 222	-54	-10
Rezervy	- 2 289	--	2 289	434
Celkem	21 450	33 484	12 034	2 286
31.12.2020				
Dlouhodobý hmotný majetek	17 707	26 182	8 475	1 610
Dlouhodobý nehmotný majetek	5 230	5 268	37	7
Rezervy	- 1 494	--	1 494	284
Celkem	21 443	31 449	10 006	1 901

V souladu s účetními postupy uvedenými v kapitole 2.8. byly pro výpočet odložené daně použity daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny tj. 19 %.

3.18. Závazky neuvedené v rozvaze

Společnost ve sledovaném období neevidovala závazky neuvedené v rozvaze.

3.19. Události, které nastaly po datu účetní závěrky

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku.