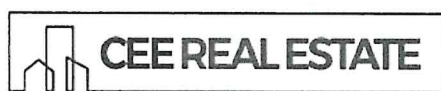


Výroční zpráva

za rok 2021



Společnosti:

CEE Real Estate a.s.

Vojtěšská 211/6, Nové Město, 110 00 Praha 1

IČ: 058 95 464

OBSAH:

- I. Zpráva statutárního orgánu společnosti

- II. Účetní závěrka za rok 2021
 - a. Rozvaha
 - b. Výkaz zisků a ztrát
 - c. Příloha k účetní závěrce

- III. Informace ke zprávě o vztazích

I. Zpráva statutárního orgánu

Společnosti se v průběhu roku 2021 dařilo naplňovat strategii a držet se svého podnikatelského záměru zhodnocovat vlastní finanční prostředky a finanční prostředky investorů prostřednictvím nemovitostních investic.

Společnost navýšila v průběhu roku 2021 objem svých aktiv ze 77mil. Kč na 107mil. Kč, přičemž na zvýšení měl vliv jednak nárůst hodnoty vlastněných nemovitostí (z 7,5mil. Kč na 29mil. Kč) a také nárůst hodnoty finančních investic, tedy vlastněných nemovitostních společností a podílů (z 41,6 na 53mil. Kč). Oproti tomu se společnosti podařilo meziročně inkasem snížit objem pohledávek.

Společnost vykazuje vlastní kapitál v hodnotě 43mil. Kč, významně přesahující vložený základní kapitál.

Hospodaření roku 2021 společnost ukončila s kladným výsledkem ve výši 2,2mil. Kč před zdaněním a po odvedení daně ve výši 0,4mil. Kč vykázala čistý zisk ve výši 1,8mil. Kč.

Pro další období společnost plánuje posilovat své podnikání navyšováním objemu prostředků vložených do atraktivních nemovitostních investic, zvyšovat tím svou hodnotu, a to při pravidelném dosahování pozitivních hospodářských výsledků.

Martin Cimala
člen správní rady

II. Účetní závěrka za rok 2021

- a. Rozvaha
- b. Výsledovka
- c. Příloha k účetní závěrce

ROZVAHA (v tisících) ve zkráceném rozsahu pro malou úč. jednotku 31. 12. 2021		Název, sídlo a IČ účetní jednotky CEE Real Estate a.s. Vojtěšská 211/8 110 00 Praha 1				
Účetní období 2021		05805454				
zpracováno v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb.						
označ.	AKTIVA	řád. č.	Běžné účetní období	Minulé úč.období		
A	B	C	Brutto 1	Korekce 2	Neto 3	Neto 4
	AKTIVA CELKEM	01	106 525	0	106 525	76 958
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	02	0	0	0	0
B.	Stálá aktiva	03	82 354	0	82 354	49 144
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	04	0	0	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	05	29 061	0	29 061	7 521
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	06	53 293	0	53 293	41 623
C.	Oběžná aktiva	07	24 139	0	24 139	27 791
C.I.	Zásoby	08	0	0	0	0
C.II.	Pohledávky	09	23 223	0	23 223	27 124
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	10	0	0	0	0
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	11	23 223	0	23 223	27 124
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv	12	0	0	0	0
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	13	0	0	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky	14	916	0	916	667
D.	Časové rozlišení aktiv	15	32	0	32	23

označ.	PASIVA	řád. č.	Stav v běžném účet. období	Stav v minulém účet. období
A	B	C	E	F
	PASIVA CELKEM	16	106 525	76 958
A.	Vlastní kapitál	17	42 927	41 139
A.I.	Základní kapitál	18	2 000	2 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	19	0	0
A.III.	Fondy ze zisku	20	33 342	33 342
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	21	5 794	3 767
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	22	1 791	2 030
A.VI.	Rozhodnutí o zálohách na výplatu podílu na zisku (-)	23	0	0
B.+C.	Cizí zdroje	24	63 009	34 895
B.	Rezervy	25	277	0
C.	Závazky	26	62 732	34 895
C.I.	Dlouhodobé závazky	27	31 447	19 581
C.II.	Krátkodobé závazky	28	31 285	15 304
C.III.	Časové rozlišení pasiv	29	0	0
D.	Časové rozlišení pasiv	30	589	934

Sestaveno dne:

30. 6. 2022

Právní forma účetní jednotky:

a.s.

Předmět podnikání účetní jednotky:

Podpisový záznam:



VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT V DRUHOVÉM ČLENĚNÍ (v tisících)

v plném rozsahu k
31.12.2021,

Název, sídlo a IČ účetní jednotky

CEE Real Estate a.s.

Vojtěšská 211/6

110 00 Praha 1

Účetní období

2021

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	3 418	1 183
II.	Tržby za prodej zboží	02	0	0
A.	Výkonová spotřeba (f. 04 až 06)	03	3 050	1 364
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	0	0
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	05	71	209
A.3.	Služby	06	2 979	1 155
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	0	0
C.	Aktivace (-)	08	0	0
D.	Osobní náklady (f. 10 až 11)	09	1 379	1 300
D.1.	Mzdové náklady	10	1 332	1 274
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (f. 12 až 13)	11	47	26
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	29	10
D.2.2.	Ostatní náklady	13	18	16
E.	Úprava a hodnot v provozní oblasti (f. 15+18+19)	14	0	0
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (f. 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 (f. 21 až 23)	20	17 524	15 547
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	4 660	13 629
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22	0	0
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	12 864	1 918
F.	Ostatní provozní náklady (f. 25 až 29)	24	13 448	11 811
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	3 733	11 772
F.2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	26	0	0
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	27	62	31
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	0	0
F.5.	Jiné provozní náklady	29	9 653	8
*	Provozní výsledek hospodaření (f. 01+02-03-07-08-09-14+20-24)	30	3 065	2 255
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (f. 32 až 33)	31	0	0
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	0	0
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	33	0	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	0	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (f. 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 (f. 40 až 41)	39	1 523	1 601
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	36	68
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	1 487	1 533
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (f. 44 až 45)	43	2 431	1 827
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	0	0
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	2 431	1 827
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	58	30
K.	Ostatní finanční náklady	47	6	1
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (f. 31-34+35-38+39-42-43+46-47)	48	-856	-197
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (f. 30+48)	49	2 209	2 058
L.	Daň z příjmů (f. 51 až 52)	50	418	28
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	418	28
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	0	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (f. 49-50)	53	1 791	2 030
M.	Převod podílů na výsledek hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (f. 53-54)	55	1 791	2 030
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII. (f. 01+02+20+31+35+39+46)	56	22 523	18 361

Sestaveno dne:

30. 6. 2022

Právní forma účetní jednotky:

a.s.

Předmět podnikání účetní jednotky:

Podpisový záznam:



Příloha účetní závěrce ve zkráceném rozsahu k 31.12.2021

Předkládaná účetní závěrka společností 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	01.01.2021	do	31.12.2021
Minulým účetním obdobím se rozumí účetní období od	01.01.2020	do	31.12.2020

A. Obecné údaje

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

Obchodní firma:	CEE Real Estate		
Sídlo:	Vojtěšská 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. Přepočtení 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. b) bod 4 + § 39 odst. 1 písm. c) Vyhlášky)

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

5. Odchyly od metod dle § 7 zákona o účetnictví

Způsob odchýlení 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 a ztrát	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	
Celkem	0		0	

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	
Celkem	0		0	

Komentář k tabulce:

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

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

Komentář k tabulce:

Minulé účetní období							
Zálohy, záadvavky, 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						
Celkem	0	XX	XX	0	0	0	XX

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	
Celkem	0		0	

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	
Celkem	0		0	

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	6	5	6	6

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:
30.06.2022	MARTIN CIMALA	MARTIN CIMALA



III. Informace ke zprávě o vztazích

Společnost v souladu se zněním zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, nemá povinnost zpracovávat zprávu o vztazích, neboť společnost není ve smyslu příslušných ustanovení tohoto zákona ovládanou osobou.