

Výroční zpráva

Za rok 2024



Společnosti:

CEE Real Estate a.s.

Vinohradská 2828/151, 130 00 Praha 3

IČ: 058 95 464

OBSAH:

- I. Zpráva statutárního orgánu společnosti
- II. Účetní závěrka za rok 2024
 - a. Rozvaha
 - b. Výkaz zisků a ztrát
 - c. Příloha k účetní závěrce
- III. Informace ke zprávě o vztazích

I. Zpráva statutárního orgánu společnosti

V roce 2024 došlo v souladu s předchozími prognózami v národním hospodářském prostoru ke stabilizaci základních makroekonomických ukazatelů, které se sice nevrátily na úroveň před koronavirovou krizí a válkou na Ukrajině, na druhou stranu již ale vykazují hodnoty, považované za obvyklé pro zdravé makroekonomické prostředí.

Normalizace základních ekonomických ukazatelů se pozitivně promítla do obchodních aktivit společnosti a dosažených obchodních a finančních výsledků. Podle očekávání ožil realitní trh jak na straně nabídky, tak především poptávky. V meziročním porovnání došlo ke znatelnému nárůstu úrovně transakčních cen nemovitostí a také nájemného.

Společnost v průběhu roku 2024 rozšířila spravované majetkové portfolio o nemovitosti v celkové nabývací ceně 20,2mil. Kč, přičemž šlo výhradně o rezidenční nemovitosti, byty a rodinné domy. Ve své bilanci v souladu s účetní legislativou eviduje nemovitosti v pořizovací hodnotě, která je nižší než cena obvyklá a do budoucna očekává průběžný nárůst hodnoty vlastněného nemovitostního portfolia.

Oživení trhu naopak společnost využila k prodeji nemovitostí, neperspektivních k dalšímu držení. Ze skupinového majetku v průběhu roku prodala čtyři nemovitosti včetně jedné garáže a utržila celkem 8,2mil. Kč.

V meziročním porovnání se zvýšil objem spravovaných aktiv společnosti o 27% na 122,4mil. Kč. Došlo také ke zvýšení celkových závazků, meziroční navýšení závazků přibližně odpovídalo stavu likvidity na účtech společnosti k 31.12.2024, společnost tak co do likvidních zdrojů zakončila rok dostatečně vybavená k další akvizičním nemovitostním aktivitám.

Pokud jde o výsledek hospodaření, společnost zakončila rok celkovým pozitivním výsledkem a na provozní úrovni dosáhla zisku 4,5mil. Kč, který znamenal meziroční nárůst o 21% a nadále vykazuje stabilní hodnotu vlastního kapitálu.

Martin Cimala
člen správní rady

II. Účetní závěrka za rok 2024

- a. Rozvaha
- b. Výkaz zisků a ztrát
- c. Příloha k účetní závěrce

ROZVAHA (v tisících)

ve zkráceném rozsahu pro malou úč. jednotku

31.12.2024

Účetní období

2024

Název, sídlo a IČ účetní jednotky

CEE Real Estate a.s.

Vinohradská 2828/151

130 00 Praha 3

05895464

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

označ. A	AKTIVA B	řad. č. C	Běžné účetní období			Minulé úč.období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	AKTIVA CELKEM (ř. 02 + 03 + 07 + 15)	01	122 428	60	122 368	96 269
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	02	0	0	0	0
B.	Stálá aktiva (ř. 04 až 06)	03	69 112	0	69 112	63 888
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	04	0	0	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	05	61 251	0	61 251	55 827
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	06	7 861	0	7 861	8 061
C.	Oběžná aktiva (ř. 08, 09, 13, 14)	07	48 447	60	48 387	32 377
C.I.	Zásoby	08	0	0	0	0
C.II.	Pohledávky (ř. 10 až 12)	09	24 158	60	24 098	31 396
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	10	0	0	0	0
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	11	24 158	60	24 098	31 396
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	24 289	0	24 289	981
D.	Časové rozlišení pasiv	15	4 869	0	4 869	4

označ. A	PASIVA B	řad. č. C	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
	PASIVA CELKEM (ř. 17 + 24 + 30)	16	122 368	96 269
A.	Vlastní kapitál (ř. 18 až 23)	17	16 470	16 287
A.I.	Základní kapitál	18	2 000	2 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	19	0	0
A.III.	Fondy ze zisku	20	0	0
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	21	14 288	14 096
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	22	182	191
A.VI.	Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku (-)	23	0	0
B.+C.	Cizí zdroje (ř. 25 a 26)	24	105 129	79 278
B.	Rezervy	25	20	0
C.	Závazky (ř. 27 až 29)	26	105 109	79 278
C.I.	Dlouhodobé závazky	27	52 047	43 720
C.II.	Krátkodobé závazky	28	53 062	35 558
C.III.	Časové rozlišení pasiv	29	0	0
D.	Časové rozlišení pasiv	30	769	704

Sestaveno dne:27. 5. 2025

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 31.12.2024			Název, sídlo a IČ účetní jednotky	
Účetní období 2024			CEE Real Estate a.s. Vinohradská 2828/151 130 00 Praha 3	
zpracováno v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb.			05895464	
Označ. A	TEXT B	číslo řádku C	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	9 843	9 366
II.	Tržby za prodej zboží	02	0	0
A.	Výkonová spotřeba (ř. 04 až 06)	03	8 363	6 937
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	0	0
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	05	922	781
A.3.	Služby	06	7 441	6 156
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	0	0
C.	Aktivace (-)	08	0	0
D.	Osobní náklady (ř. 10 až 11)	09	540	632
D.1.	Mzdové náklady	10	536	629
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř. 12 až 13)	11	2	3
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	0	0
D.2.2.	Ostatní náklady	13	2	3
E.	Úprava a hodnot v provozní oblasti (ř. 15+18+19)	14	60	-73
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř. 16 až 17)	15	0	0
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	0	0
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17	0	0
E.2.	Úpravy hodnot zásob	18	0	0
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	60	-73
III.	Ostatní provozní výnosy (ř. 21 až 23)	20	10 591	15 198
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	8 204	15 070
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22	0	0
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	2 387	128
F.	Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)	24	6 934	13 320
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	4 789	13 142
F.2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	26	0	0
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	27	136	89
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	0	0
F.5.	Jiné provozní náklady	29	2 009	89
*	Provozní výsledek hospodaření (ř. 01+02-03-07-08-09-14+20-24)	30	4 537	3 748
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (ř. 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 (ř. 36 až 37)	35	0	0
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36	0	0
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 40 až 41)	39	1 093	135
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	0	0
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	1 093	135
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44 až 45)	43	5 467	3 679
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	0	0
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	5 467	3 679
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	94	57
K.	Ostatní finanční náklady	47	1	1
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř. 31-34+35-38+39-42-43+46-47)	48	-4 281	-3 488
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30+48)	49	256	260
L.	Daň z příjmů (ř. 51 až 52)	50	74	69
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	74	69
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	0	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř. 49-50)	53	182	191
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53-54)	55	182	191
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII. (ř. 01+02+20+31+35+39+46)	56	21 621	24 756

Sestaveno dne: 27. 5. 2025
Právní forma účetní jednotky: a.s.
Předmět podnikání účetní jednotky:
Podpisový záznam:



Příloha účetní závěrce ve zkráceném rozsahu k 31.12.2024

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

Běžným účetním obdobím se rozumí účetní období od	01.01.2024	do	31.12.2024
Minulým účetním obdobím se rozumí účetní období od	01.01.2023	do	31.12.2023

A. Obecné údaje

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

Obchodní firma:	CEE Real Estate		
Sídlo:	Vinohradská 2828/151, 130 00 Praha 3		
Právní forma:	Akciová společnost		
IČO:	05895464		
Zapsána v obchodním rejstříku, který je veden:	u Městského soudu v Praze		
Oddíl:	B	Vložka:	22276
Rozhodující předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona 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

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

1.2. Dlouhodobý 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, a 60 tis. Kč u nehmotného majetku.

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

1.3. Cenné papíry a podíly

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.

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

1.4. Zvířata

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

2.1. Odepisování

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

2.2. Opravné položky a oprávky k majetku

Stanovení opravných položek - účetní jednotka stanoví opravné položky na základě inventarizace.

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

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.

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
Zápis změny sídla společnosti do obchodního rejstříku	01.03.25	0	0	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)

Běžné účetní období							
Zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry poskytnuté členům:	Výše	Úrok	Splatnost	Splaceno k rozvahovému dni	Odpis k rozvahovému dni	Promínuto k rozvahovému dni	Způsob zajištění
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	Promínuto 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:

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 konsolidacním 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	3	4	4	4	4

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:
27.05.2025	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.

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

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

(výkaz cash-flow)

ke dni 31. prosince 2024

(v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný název účetní
jednotky

CEE Real Estate a.s.

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní
jednotky

Vinohradská 2828/151

Praha 3

13000

		Období	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období			981	4 510
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)				
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním		256	260
A. 1	Úpravy o nepeněžní operace		979	965
A. 1 1	Odpisy stálých aktiv a umořování opravné položky k nabytému majetku		0	0
A. 1 2	Změna stavu opravných položek, rezerv		20	-651
A. 1 3	Zisk z prodeje stálých aktiv		-3 415	-1 928
A. 1 4	Výnosy z podílů na zisku		0	0
A. 1 5	Vyúčtované nákladové úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku a vyúčtované výnosové úroky		4 374	3 544
A. 1 6	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace		0	0
A. *	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu		1 235	1 225
A. 2	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu		20 002	2 947
A. 2 1	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, přechodných účtů aktiv		2 433	-5 335
A. 2 2	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, přechodných účtů pasiv		17 569	8 282
A. 2 3	Změna stavu zásob		0	0
A. 2 4	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostř. a ekvivalentů		0	0
A. **	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním		21 237	4 172
A. 3	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku		-5 467	-3 679
A. 4	Přijaté úroky		1 093	135
A. 5	Zaplacená daň z příjmů a doměrky daně za minulá období		-74	-69
A. 6	Přijaté podíly na zisku		0	0
A. ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti		16 789	559
Peněžní toky z investiční činnosti				
B. 1	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv		-5 224	-14 479
B. 2	Příjmy z prodeje stálých aktiv		3 415	1 928
B. 3	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám		0	0
B. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti		-1 809	-12 551
Peněžní toky z finančních činností				
C. 1	Dopady změn dlouhodobých, resp. krátkodobých závazků		8 328	8 510
C. 2	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a ekvivalenty		0	-47
C. 2 1	Zvýšení peněžních prostředků z důvodů zvýšení základního kapitálu, ážia a fondů ze zisku.		0	-47
C. 2 2	Vyplacení podílů na vlastním jmění společníkům		0	0
C. 2 3	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů		0	0
C. 2 4	Úhrada ztráty společníky		0	0
C. 2 5	Přímé platby na vrub fondů		0	0
C. 2 6	Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené daně		0	0
C. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti		8 328	8 463
F.	Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků		23 308	-3 529
R.	Stav peněžních prostředků a pen. ekvivalentů na konci účetního období		24 289	981



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

akcionářům společnosti

CEE Real Estate a.s.

Vinohradská 2828/151, 130 00 Praha 3

IČ: 05895464

Výrok auditora: bez výhrad

Provedla jsem audit přiložené účetní závěrky společnosti **CEE Real Estate a.s.**, (dále také „společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2024, výkazu zisků a ztráty, přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2024 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o společnosti jsou uvedeny v bodu 1. přílohy této účetní závěrky.

Podle mého názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti CEE Real Estate a.s., k 31.12.2024, nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2024 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsem provedla v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky (KAČR) pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Moje 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 jsem na společnosti nezávislá a splnila jsem i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domnívám se, že důkazní informace, které jsem shromáždila, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření mého 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 mou zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá vedení společnosti.

Můj výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí mých povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném materiálním nesouladu s účetní závěrkou či mými znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky, nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně materiálně nesprávné. Také posuzuji, zda ostatní informace byly ve všech významných materiálních

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 (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážu posoudit, uvádím, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsem povinna uvést, zda na základě poznatků a povědomí o společnosti, k nimž jsem dospěla při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsem v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistila.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti za účetní závěrku

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

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo společnosti povinno posoudit, zda je společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení společnosti nebo ukončit její činnost, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Mým cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující můj výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abych na jejich základě mohla vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalím významnou (materiální) nesprávnost, k níž

došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abych mohla navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abych mohla vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojde k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je mojí povinností upozornit v mé zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Moje závěry týkající se schopnosti společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsem získala do data mé 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.

Mojí povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsem v jeho průběhu učinila, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 2.6.2025



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