

Sekyra Group Real Estate SE

U Sluncové 666/12a, 180 00 Praha 8

Česká republika

tel.: +420 234 005 551

fax: +420 234 005 557

www.sekyragroup.cz

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2016

Sekyra Group Real Estate SE

Sekyra Group Real Estate SE

U Sluncové 666/12a, 180 00 Praha 8

Česká republika

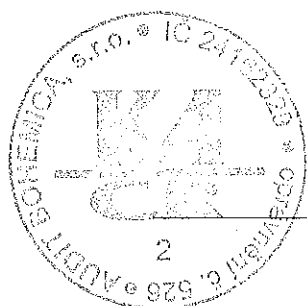
tel.: +420 234 005 551

fax: +420 234 005 557

www.sekyragroup.cz

Obsah:

Zpráva o podnikatelské činnosti.....	3
Základní údaje	4
Auditor	4
Zastoupení v orgánech společnosti	4
Změny v obchodním rejstříku:	5
Organizační struktura:	7
Společnost řídí statutární zástupci	7
Prohlášení	7
Prohlašujeme, že žádný člen dozorčí rady a představenstva společnosti nebyl odsouzen za trestný čin majetkové povahy.....	7
Rozhodující předmět podnikání	8
Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.....	8
Stav majetku.....	8
Výsledky hospodaření společnosti v roce 2016	8
Výsledky hospodaření společnosti k 1. 1. 2016.....	8
Přehled pohledávek v tis. Kč.....	9
Přehled závazků v tis. Kč	9
Výzkum a vývoj	9
Životní prostředí	9
Organizační složka v zahraničí	9
Finanční instrumenty	9
Schválení hospodářského výsledku za rok 2016.....	10
Významná následná událost	10
Přílohy	10



Sekyra Group Real Estate SE

U Sluncové 666/12a, 180 00 Praha 8

Česká republika

tel.: +420 234 005 551

fax: +420 234 005 557

www.sekyragroup.cz

Zpráva o podnikatelské činnosti

Vážení akcionáři,

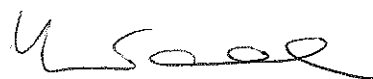
dovolujeme si Vás prostřednictvím této výroční zprávy, obsahující zprávu o podnikatelské činnosti a stavu majetku, seznámit s výsledky hospodaření za rok 2016, které vyplynuly z činnosti akciové společnosti Sekyra Group Real Estate SE (dále jen „SGRE SE“).

SGRE SE byla založena v roce 2010. Současná podnikatelská činnost společnosti spočívá ve správě majetkových účastí, finančního zajištění a organizaci holdingu.

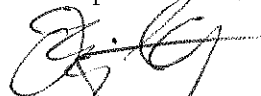
Veškeré údaje o hospodaření společnosti za uplynulá dvě účetní období jsou uvedeny v příložené účetní závěrce s tím, že na úvod této zprávy uvádíme nejdůležitější údaje za poslední účetní období.

Základní kapitál společnosti SGRE SE v roce 2016 činil 51 150 tis. Kč, společnost hospodařila se ztrátou ve výši 2 473 tis. Kč. Celková aktiva společnosti činila 891 300 tis. Kč, z čehož oběžná aktiva tvořila 259 826 tis. Kč. Společnost evidovala k 31. prosinci 2016 cizí zdroje ve výši 115 404 tis. Kč.

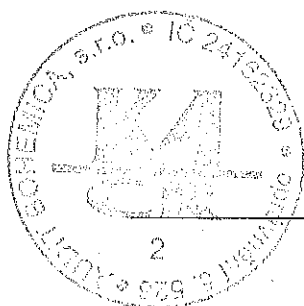
v Praze dne 16. června 2017



Leoš Anderle
předseda představenstva



Ondřej Valenta
předseda představenstva



Sekyra Group Real Estate SE

U Sluncové 666/12a, 180 00 Praha 8

Česká republika

tel.: +420 234 005 551

fax: +420 234 005 557

www.sekyragroup.cz

Základní údaje

Obchodní firma: Sekyra Group Real Estate SE („společnost“)

Sídlo: U Sluncové 666/12a, 180 00 Praha 8

Právní forma: Evropská společnost

Identifikační číslo: 246 92 468

Základní kapitál: 51 150 tis. Kč

Veřejné dluhopisy a veřejné obchodovatelné listy:

Společnost neevidovala žádné veřejné dluhopisy ani veřejné obchodovatelné listy.

Vydané cenné papíry:

Společnost nevydala žádnou emisi cenných papírů, kterou by zvýšila svůj základní kapitál.

Na základě projektu přeshraniční fúze sloučením ze dne 27. 6. 2016, který byl schválen valnou hromadou společnosti, došlo s rozhodným dnem 1. 1. 2016 ke sloučení společností SGR Key Projects, SE (sídlo: U Sluncové 666/12a, 180 00 Praha 8 – Karlín, IČO: 246 92 468) a Sekyra Group Real Estate N.V. (sídlo: U Sluncové 666/12a, 180 00 Praha - Karlín, IČO: 246 92 468). Z těchto důvodů jsou v rozvaze v minulém období uvedeny údaje ze zahajovací rozvahy společnosti k 1. 1. 2016. Protože se společnost stala nástupnickou společností k 1. 1. 2016, nejsou ve výkazu zisku a ztráty uvedeny údaje za minulé účetní období.

Auditor

AUDIT BOHEMICA, s. r. o. – oprávnění KAČR č. 526

Holušická 2221/3

14800 Praha 4 - Chodov

Veškeré další údaje jsou obsaženy přímo ve zprávě auditora, která je součástí této výroční zprávy.

Zastoupení v orgánech společnosti

JUDr. LUDĚK SEKYRA - předseda představenstva

Ing. LEOŠ ANDERLE - člen představenstva

ONDŘEJ VALENTA – člen představenstva

Způsob jednání:

Za společnost jedná představenstvo. Za představenstvo jednájí navenek vždy dva členové představenstva společně.



Sekyra Group Real Estate SE

U Sluncové 666/12a, 180 00 Praha 8

Česká republika

tel.: +420 234 005 551

fax: +420 234 005 557

www.sekyragroup.cz

Změny v obchodním rejstříku:

V roce 2016 došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

Obchodní firma:

SGR Key Projects, SE

vymazáno 19. září 2016

Sekyra Group Real Estate SE

zapsáno 19. září 2016

Statutární orgán - představenstvo:

člen představenstva:

LEOŠ ANDERLE, dat. nar. 22. října 1975

Korunní 2569/108h, Vinohrady, 101 00 Praha 10

Den zániku funkce: 30. června 2015

Den vzniku členství: 1. července 2010

Den zániku členství: 30. června 2015

vymazáno 8. ledna 2016

předseda představenstva:

LEOŠ ANDERLE, dat. nar. 22. října 1975

Korunní 2569/108h, Vinohrady, 101 00 Praha 10

Den vzniku funkce: 30. června 2015

Den zániku funkce: 16. září 2016

Den vzniku členství: 30. června 2015

zapsáno 8. ledna 2016

Den zániku členství: 16. září 2016

vymazáno 19. září 2016

člen představenstva:

JUDr. LUDĚK SEKYRA, dat. nar. 8. února 1964

U Zvonařky 1435/9, Vinohrady, 120 00 Praha 2

Den vzniku členství: 16. září 2016

zapsáno 19. září 2016

vymazáno 6. října 2016

člen představenstva:

ONDŘEJ VALENTA, dat. nar. 27. ledna 1973

U Zvonařky 2536/1d, Vinohrady, 120 00 Praha 2

Den vzniku členství: 16. září 2016

zapsáno 19. září 2016

člen představenstva:

Ing. LEOŠ ANDERLE, dat. nar. 22. října 1975

Korunní 2569/108h, Vinohrady, 101 00 Praha 10

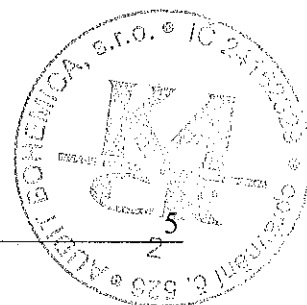
Den vzniku členství: 16. září 2016

zapsáno 19. září 2016

Předseda představenstva:

JUDr. LUDĚK SEKYRA, dat. nar. 8. února 1964

U Zvonařky 1435/9, Vinohrady, 120 00 Praha 2



Sekyra Group Real Estate SE

U Sluncové 666/12a, 180 00 Praha 8
Česká republika
tel.: +420 234 005 551
fax: +420 234 005 557
www.sekyragroup.cz

Den vzniku funkce: 19. září 2016
Den vzniku členství: 16. září 2016
zapsáno 6. října 2016
vymazáno 8. října 2016

Předseda představenstva:
JUDr. LUDĚK SEKYRA, dat. nar. 8. února 1964
U Zvonařky 1435/9, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Den vzniku funkce: 19. září 2016
Den vzniku členství: 16. září 2016
zapsáno 8. října 2016

Počet členů:

1
zapsáno 8. ledna 2016
vymazáno 19. září 2016

3
zapsáno 19. září 2016

Způsob jednání:

Za společnost je oprávněn jednat každý z členů představenstva samostatně.
vymazáno 8. ledna 2016

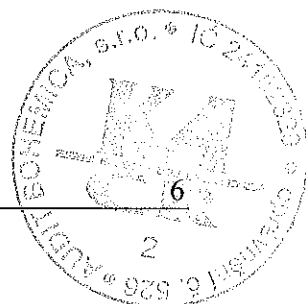
Člen představenstva zastupuje společnost ve všech věcech samostatně.
zapsáno 8. ledna 2016
vymazáno 19. září 2016

Za společnost jedná představenstvo. Za představenstvo jednají navenek vždy dva členové představenstva společně.
zapsáno 19. září 2016

Dozorčí rada:

člen dozorčí rady:
JUDr. LUDĚK SEKYRA, dat. nar. 8. února 1964
U Zvonařky 1435/9, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Den zániku funkce: 30. června 2015
Den vzniku členství: 1. července 2010
Den zániku členství: 30. června 2015
vymazáno 8. ledna 2016

předseda dozorčí rady:
LUDĚK SEKYRA, dat. nar. 8. února 1964
U Zvonařky 1435/9, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Den vzniku funkce: 30. června 2015
Den zániku funkce: 16. září 2016
Den vzniku členství: 30. června 2015
zapsáno 8. ledna 2016
Den zániku členství: 16. září 2016
vymazáno 19. září 2016



Sekyra Group Real Estate SE

U Sluncové 666/12a, 180 00 Praha 8
Česká republika
tel.: +420 234 005 551
fax: +420 234 005 557
www.sekyragroup.cz

Člen dozorčí rady:

LIBUŠE SEKYROVÁ, dat. nar. 6. dubna 1946
U Sáňkařské dráhy 461, Horní Brána, 381 01 Český Krumlov
Den vzniku funkce: 16. září 2016
Den vzniku členství: 16. září 2016
zapsáno 6. října 2016

Počet členů:

1

zapsáno 8. ledna 2016

Jediný akcionář:

Sekyra Group Real Estate B. V.
Amsterdam, Nizozemské království
Registrační číslo: 34231538
Návštěvní adresa: U Sluncové 666/12a, 186 00 Praha 8, Česká republika
vymazáno 1. září 2016

SGR HOLDINGS LIMITED

6031 Larnaca, Faneromenis, 145, PATSIAS COURT, 1 st floor, Flat /Office 102, Kyperská republika
Registrační číslo: HE 200852
zapsáno 1. září 2016

Základní kapitál:

51150000.- Kč

Splaceno: 100 %

výše základního kapitálu je 2 000 000,- EUR dle kurzu 25,575 Kč/1 EUR ze dne 30.4.2010
vymazáno 8. ledna 2016

51 150 000,- Kč

Splaceno: 100 %

Výše základního kapitálu je 2 000 000,- EUR dle kurzu 25,575 Kč/1 EUR ze dne 30.4.2010
zapsáno 8. ledna 2016

Ostatní skutečnosti:

Na společnost SGR Key Projects, SE, se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 180 00 Praha 8, IČO: 246 92 468, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka H 239, jakožto nástupnickou společnost, v důsledku přeshraniční fúze sloučením přešlo jmění zanikající společnosti Sekyra Group Real Estate N. V., zřízené podle právního řádu Nizozemského království, mající své korporátní sídlo v Amsterdamu, Nizozemí, se zapsanou adresou Praha 8, U Sluncové 666/12a, PSČ: 180 00, zapsanou v nizozemském obchodním rejstříku vedeném Obchodní komorou pro Amsterdam, registrační číslo: 34283210, která zanikla.
zapsáno 1. září 2016

Organizační struktura:

Společnost řídí statutární zástupci.

Prohlášení

Prohlašujeme, že žádný člen dozorčí rady a představenstva společnosti nebyl odsouzen za trestný čin majetkové povahy.



Sekyra Group Real Estate SE

U Sluncové 666/12a, 180 00 Praha 8

Česká republika

tel.: +420 234 005 551

fax: +420 234 005 557

www.sekyragroup.cz

Rozhodující předmět podnikání

Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Stav majetku

Společnost vlastní obchodní podíly.

Výsledky hospodaření společnosti v roce 2016

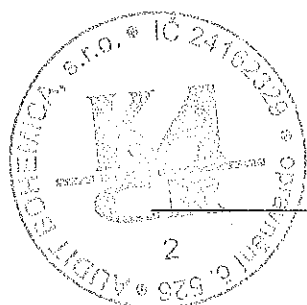
Některé údaje z účetní závěrky uvedené v tis. Kč

AKTIVA CELKEM	891 300	PASIVA CELKEM	891 300
Dlouhodobý majetek	630 938	Vlastní kapitál	775 145
Oběžná aktiva	259 826	- z toho základní kapitál	51 150
- z toho zásoby	--	- z toho ážio a kapitálové fondy	728 913
- z toho dlouhodobé pohledávky	--	- z toho výsledek hospodaření	- 2 473
- z toho krátkodobé pohledávky	259 335	- z toho výsledek hospodaření minulých let	- 2 445
- z toho peněžní prostředky	491	Cizí zdroje	115 404
Časové rozlišení	536	- z toho dlouhodobé závazky	--
		- z toho krátkodobé závazky	115 404
		Časové rozlišení	751

Výsledky hospodaření společnosti k 1. 1. 2016

Některé údaje z účetní závěrky uvedené v tis. Kč

AKTIVA CELKEM	870 782	PASIVA CELKEM	870 782
Dlouhodobý majetek	597 670	Vlastní kapitál	769 010
Oběžná aktiva	273 112	- z toho základní kapitál	51 150
- z toho zásoby	--	- z toho ážio a kapitálové fondy	720 305
- z toho dlouhodobé pohledávky	--	- z toho výsledek hospodaření	---
- z toho krátkodobé pohledávky	271 727	- z toho výsledek hospodaření minulých let	- 2 445
- z toho peněžní prostředky	1 385	Cizí zdroje	100 727
Časové rozlišení	--	- z toho dlouhodobé závazky	--
		- z toho krátkodobé závazky	100 727
		Časové rozlišení	1 045



Sekyra Group Real Estate SE

U Sluncové 666/12a, 180 00 Praha 8
Česká republika
tel.: +420 234 005 551
fax: +420 234 005 557
www.sekyragroup.cz

Přehled pohledávek v tis. Kč

Doba splatnosti pohledávek	Z obchodního styku	Ostatní	Celkem k 31.12.2016	Z obchodního styku	Ostatní	Celkem k 1.1.2016
Do splatnosti	--	1 050	1 050	--	98 550	98 550
Do 180 dní po splatnosti	7	5	12	--	--	--
Nad 180 dní po splatnosti	1 390	260 757	262 147	1 235	175 816	177 051
Opravná položka	--	- 3 874	- 3 874	--	- 3 874	- 3 874
Dohadné účty aktivní	--	--	--	--	--	--
Celkem pohledávky	1 397	257 938	259 335	1 235	270 492	271 727

Přehled závazků v tis. Kč

Doba splatnosti závazků	Z obchodního styku	Ostatní	Celkem k 31.12.2016	Z obchodního styku	Ostatní	Celkem k 1.1.2016
Do splatnosti	1 219	3 062	4 281	725	48 164	48 889
Do 180 dní po splatnosti	2	13 554	13 556	--	--	--
Nad 180 dní po splatnosti	327	97 240	97 567	1 013	50 825	51 838
Dohadné účty pasivní	--	--	--	--	--	--
Celkem závazky	1 548	113 856	115 404	1 738	98 989	100 727

Vykázané náklady souvisí s hlavní činností.

Veškeré další údaje o hospodaření společnosti za rok 2016 jsou obsaženy v účetní závěrce za rok 2016, která je součástí této výroční zprávy.

Výzkum a vývoj

Společnost nevyvíjí výzkum ani žádnou vývojovou činnost.

Veškeré činnosti společnosti byly a jsou zajišťovány zaměstnanci společnosti Sekyra Group, a.s., IČ 639 98 611, U Sluncové 666/12a, 180 00 Praha 8, Karlín.

Životní prostředí

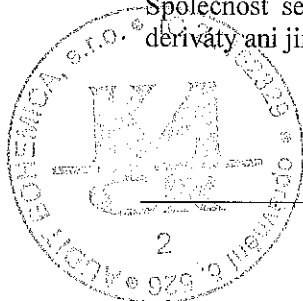
Společnost svou povahou činností nemá vliv na životní prostředí, neúčtuje o emisních povolenkách a neprodukuje odpad.

Organizační složka v zahraničí

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

Finanční instrumenty

Společnost se nezajišťovala proti cenovým, úvěrovým a likvidním rizikům žádnými zajišťovacími deriváty ani jinými finančními instrumenty.



Sekyra Group Real Estate SE

U Sluncové 666/12a, 180 00 Praha 8

Česká republika

tel.: +420 234 005 551

fax: +420 234 005 557

www.sekyragroup.cz

Schválení hospodářského výsledku za rok 2016

Valná hromada společnosti Sekyra Group Real Estate SE zatím nerozhodla o způsobu vypořádání ztráty společnosti ve výši 2 473 tis. Kč.

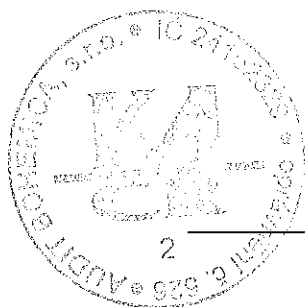
Významná následná událost

Po datu sestavení řádné účetní závěrky a výroční zprávy byla uzavřena smlouva o převodu obchodního podílu ve společnosti Starohorská Development, s.r.o. Smlouva o převodu obchodního byla uzavřena dne 22. 8 2017.

Přílohy

- 1) Zpráva nezávislého auditora určená akcionářům obchodní společnosti Sekyra Group Real Estate SE obsahující:
 - Výrok auditora
 - Rozvaha k 31. prosinci 2016
 - Výkaz zisku a ztráty k 31. prosinci 2016
 - Příloha řádné účetní závěrky k 31. prosinci 2016

- 2) Zpráva o vztazích za rok 2016



AUDIT BOHEMICA

Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky společnosti Sekyra Group Real Estate SE k 31. 12. 2016

AUDIT BOHEMICA, s. r. o.
Holušická 2221/3
CZ 148 00, Praha 4

počet stran: 4

AUDIT BOHEMICA

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření účetní závěrky společnosti Sekyra Group Real Estate SE

Se sídlem: U Sluncové 666/12a, Karlín, 180 00 Praha 8

Identifikační číslo: 246 92 468

Hlavní předmět podnikání: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena akcionáři společnosti Sekyra Group Real Estate SE.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky obchodní společnosti Sekyra Group Real Estate SE (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2016, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2016 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Sekyra Group Real Estate SE k 31. 12. 2016 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2016 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.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich 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 s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významné (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, 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

AUDIT BOHEMICA

informací v kontextu významnosti (materiality), 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 (materiálních) 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 (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

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 nezbytný 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 ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože

AUDIT BOHEMICA

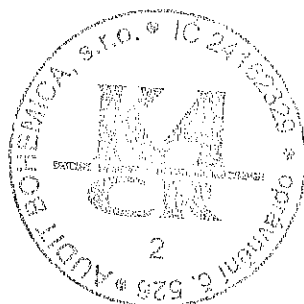
součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol představenstvem.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

V Praze **16 -06- 2017**

AUDIT BOHEMICA, s. r. o.
Praha 4, Chodov, Holušická 2221/3
Číslo oprávnění 526



Novák
Ing. František Novák
Odpovědný auditor
Číslo oprávnění 1043

ROZVAHA
v plném rozsahu

k 31.12.2016
(v celých tisících Kč)

Rozvaha Úč POD 1-0

Název a sídlo účetní jednotky

Sekyra Group Real Estate SE
U Sluncové 666/12a
Praha
18000

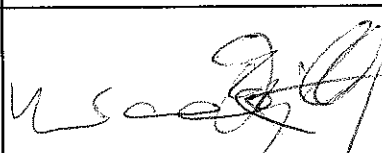
Čís. ř.	IKF	Rok	Měsíc	IČ
01	801095	2016		24692468

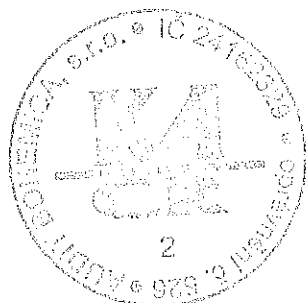
označ. a	AKTIVA b	řád. c	Běžné účetní období			minulé úč. období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	AKTIVA CELKEM	001	976 876	-85 576	891 300	870 782
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	0	0	0	0
B.	Dlouhodobý majetek	003	712 640	-81 702	630 938	597 670
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	0	0	0	0
B.I.1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	005	0	0	0	0
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	0	0	0	0
B.I.2.1.	Software	007	0	0	0	0
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008	0	0	0	0
B.I.3.	Goodwill	009	0	0	0	0
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	0	0	0	0
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	0	0	0	0
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012	0	0	0	0
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	0	0	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	0	0	0	0
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	0	0	0	0
B.II.1.1.	Pozemky	016	0	0	0	0
B.II.1.2.	Stavby	017	0	0	0	0
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	0	0	0	0
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019	0	0	0	0
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020	0	0	0	0
B.II.4.1.	Pěstítelcké celky trvalých porostů	021	0	0	0	0
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022	0	0	0	0
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	0	0	0	0
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	0	0	0	0
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	0	0	0	0
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	0	0	0	0
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	712 640	-81 702	630 938	597 670
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	711 455	-80 517	630 938	574 717
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029	1 135	-1 135	0	0
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	030	50	-50	0	22 953
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031	0	0	0	0
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	0	0	0	0
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033	0	0	0	0
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034	0	0	0	0
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035	0	0	0	0
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036	0	0	0	0

označ. a	AKTIVA b	řád. c	Běžné účetní období			minulé úč. období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
C.	Oběžná aktiva	037	263 700	-3 874	259 826	273 112
C.I.	Zásoby	038	0	0	0	0
C.I.1.	Materiál	039	0	0	0	0
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	0	0	0	0
C.I.3.	Výrobky a zboží	041	0	0	0	0
C.I.3.1.	Výrobky	042	0	0	0	0
C.I.3.2.	Zboží	043	0	0	0	0
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044	0	0	0	0
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045	0	0	0	0
C.II.	Pohledávky	046	263 209	-3 874	259 335	271 727
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047	0	0	0	0
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048	0	0	0	0
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	0	0	0	0
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	050	0	0	0	0
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	051	0	0	0	0
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	052	0	0	0	0
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	053	0	0	0	0
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054	0	0	0	0
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	055	0	0	0	0
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	056	0	0	0	0
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	263 209	-3 874	259 335	271 727
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	1 397	0	1 397	1 235
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	228 853	-3 874	224 979	237 963
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	060	0	0	0	0
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	32 959	0	32 959	32 529
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	062	0	0	0	0
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063	0	0	0	0
C.II.2.4.3.	Stát-daňové pohledávky	064	426	0	426	0
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	0	0	0	0
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066	0	0	0	0
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	32 533	0	32 533	32 529
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	068	0	0	0	0
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	069	0	0	0	0
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	070	0	0	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky	071	491	0	491	1 385
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	0	0	0	0
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	073	491	0	491	1 385
D.	Časové rozlišení aktiv	074	536	0	536	0
D.1.	Náklady příštích období	075	536	0	536	0
D.2.	Komplexní náklady příštích období	076	0	0	0	0
D.3.	Příjmy příštích období	077	0	0	0	0
	Kontrolní číslo AKTIVA	999	4 203 424	-341 638	3 861 786	3 787 384

označ. a	PASIVA b	řád. c	Běžné účetní období	minulé úč. období
			Netto 5	Netto 6
	PASIVA CELKEM	078	891 300	870 782
A.	Vlastní kapitál	079	775 145	769 010
A.I.	Základní kapitál	080	51 150	51 150
A.I.1.	Základní kapitál	081	51 150	51 150
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	082	0	0
A.I.3.	Změny základního kapitálu	083	0	0
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	084	728 913	720 305
A.II.1.	Ážio	085	919	919
A.II.2.	Kapitálové fondy	086	727 994	719 386
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	087	2 866 337	2 866 337
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	088	-2 138 343	-2 146 951
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	089	0	0
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	090	0	0
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	091	0	0
A.III.	Fondy ze zisku	092	0	0
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	093	0	0
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	094	0	0
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	095	-2 445	-2 445
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	096	0	0
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	097	-2 445	-2 445
A.IV.3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	098	0	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	099	-2 473	0
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	100	0	0
B.+C.	Cizí zdroje	101	115 404	100 727
B.	Rezervy	102	0	0
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	103	0	0
B.2.	Rezerva na daň z příjmu	104	0	0
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	105	0	0
B.4.	Ostatní rezervy	106	0	0
C.	Závazky	107	115 404	100 727
C.I.	Dlouhodobé závazky	108	0	0
C.I.1.	Vydané dluhopisy	109	0	0
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	110	0	0
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	111	0	0
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	112	0	0
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	113	0	0
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	114	0	0
C.I.5.	Dlouhodobé směňky k úhradě	115	0	0
C.I.6.	Závazky ovládaná nebo ovládající osoba	116	0	0

označ. a	PASIVA b	řád. c	Běžné účetní období	minulé úč. období
			Netto 5	Netto 6
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	117	0	0
C.I.8.	Odložený daňový závazek	118	0	0
C.I.9.	Závazky - ostatní	119	0	0
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	120	0	0
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	121	0	0
C.I.9.3.	Jiné závazky	122	0	0
C.II.	Krátkodobé závazky	123	115 404	100 727
C.II.1.	Vydané dluhopisy	124	0	0
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	125	0	0
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	126	0	0
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	127	0	0
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	128	0	0
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	129	1 548	1 738
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	130	0	0
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	131	63 469	48 151
C.II.7.	Závazky – podstatný vliv	132	0	0
C.II.8.	Závazky ostatní	133	50 387	50 838
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	134	0	0
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	135	0	0
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	136	0	0
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	137	0	0
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	138	0	13
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	139	0	0
C.II.8.7.	Jiné závazky	140	50 387	50 825
D.	Časové rozlišení pasív	141	751	1 045
D.1.	Výdaje příštích období	142	751	1 045
D.2.	Výnosy příštích období	143	0	0
	Kontrolní číslo PASIVA	999	4 464 470	4 353 034

Odesláno dne:	Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis)	Osoba odpovědná za účetní uzávěrku (jméno a podpis)
16.6.2017			telefon:



Minimální závazný výčet informací
podle vyhlášky č. 500/2002 Sb
ve znění pozdějších předpisů

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

k 31.12.2016
(v celých tisících Kč)

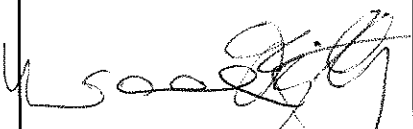
Úč POD 2-01

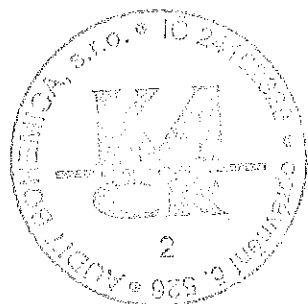
Název a sídlo účetní jednotky
Sekyra Group Real Estate SE
U Sluncové 666/12a
Praha
18000

Čís. ř.	IKF	Rok	Měsíc	IČ
01	803095	2016		24692468

označ. a	TEXT b	řád. c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	0	0
II.	Tržby za prodej zboží	02	0	0
A.	Výkonová spotřeba	03	3 553	0
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	0	0
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	05	0	0
A.3.	Služby	06	3 553	0
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	0	0
C.	Aktivace (-)	08	0	0
D.	Osobní náklady	09	0	0
D.1.	Mzdové náklady	10	0	0
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	0	0
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	0	0
D.2.2.	Ostatní náklady	13	0	0
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	0	0
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	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	20	0	0
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	0	0
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22	0	0
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	0	0
F.	Ostatní provozní náklady	24	53	0
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	0	0
F.2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	26	0	0
F.3.	Daně a poplatky	27	3	0
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	0	0
F.5.	Jiné provozní náklady	29	50	0
	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	-3 606	0

označ. a	TEXT b	řád. c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	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	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	39	3 312	0
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	0	0
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	3 312	0
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	50	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	2 005	0
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	0	0
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	2 005	0
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	25	0
K.	Ostatní finanční náklady	47	101	0
*	Finanční výsledek hospodaření	48	1 181	0
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	-2 425	0
L.	Daň z příjmů	50	48	0
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	48	0
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	0	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	-2 473	0
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období	55	-2 473	0
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	3 337	0
	Kontrolní číslo	99	11 659	0

Odesláno dne:	Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis)	Osoba odpovědná za účetní uzávěrku (jméno a podpis)
16.6.2017			
			telefon:



Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2016

Sekyra Group Real Estate SE

*Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky
nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní
jednotkou*

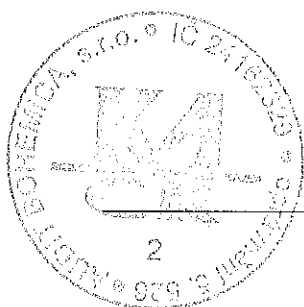


Ing. Leoš Anderle

Ondřej Valenta



V Praze 16.6.2017



1. Obecné informace

Vznik a charakteristika společnosti

Obchodní firma:	Sekyra Group Real Estate SE („společnost“)
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, 180 00 Praha 8
Den zápisu do Obchodního rejstříku:	9. června 2010
Identifikační číslo:	246 92 468
Právní forma:	Evropská společnost
Zapsána do obchodního rejstříku:	vedeného Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 239
Předmět podnikání:	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Účetní období:	1.1. – 31.12.2016
Hodnoty uvedené v příloze	v tis. Kč

Vlastníci společnosti

Jediný akcionář:
SGR HOLDINGS LIMITED
6031 Larnaca, Faneromenis, 145, PATSIAS COURT, 1 st floor, Flat /Office 102, Kyperská republika
Registrační číslo: HE 200852

Tato společnost vlastní 100 % obchodního podílu

Členové představenstva k 31. prosinci 2016:

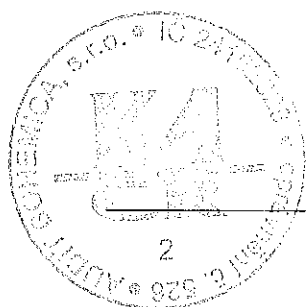
JUDr. Luděk Sekyra – předseda představenstva
Ing. Leoš Anderle – člen představenstva
Ondřej Valenta – člen představenstva

Členové dozorčí rady k 31. prosinci 2016:

Libuše Sekyrová – člen dozorčí rady

Způsob jednání za společnost:

Za společnost jedná představenstvo. Za představenstvo jednají navenek vždy dva členové představenstva společně.



Změny v obchodním rejstříku:

V roce 2016 došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

Obchodní firma:

SGR Key Projects, SE

vymazáno 19. září 2016

Sekyra Group Real Estate SE

zapsáno 19. září 2016

Statutární orgán - představenstvo:

člen představenstva:

LEOŠ ANDERLE, dat. nar. 22. října 1975

Korunní 2569/108h, Vinohrady, 101 00 Praha 10

Den zániku funkce: 30. června 2015

Den vzniku členství: 1. července 2010

Den zániku členství: 30. června 2015

vymazáno 8. ledna 2016

předseda představenstva:

LEOŠ ANDERLE, dat. nar. 22. října 1975

Korunní 2569/108h, Vinohrady, 101 00 Praha 10

Den vzniku funkce: 30. června 2015

Den zániku funkce: 16. září 2016

Den vzniku členství: 30. června 2015

zapsáno 8. ledna 2016

Den zániku členství: 16. září 2016

vymazáno 19. září 2016

člen představenstva:

JUDr. LUDĚK SEKYRA, dat. nar. 8. února 1964

U Zvonařky 1435/9, Vinohrady, 120 00 Praha 2

Den vzniku členství: 16. září 2016

zapsáno 19. září 2016

vymazáno 6. října 2016

člen představenstva:

ONDŘEJ VALENTA, dat. nar. 27. ledna 1973

U Zvonařky 2536/1d, Vinohrady, 120 00 Praha 2

Den vzniku členství: 16. září 2016

zapsáno 19. září 2016

člen představenstva:

Ing. LEOŠ ANDERLE, dat. nar. 22. října 1975

Korunní 2569/108h, Vinohrady, 101 00 Praha 10

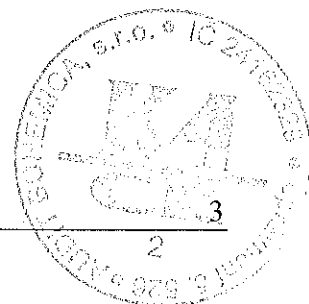
Den vzniku členství: 16. září 2016

zapsáno 19. září 2016

Předseda představenstva:

JUDr. LUDĚK SEKYRA, dat. nar. 8. února 1964

U Zvonařky 1435/9, Vinohrady, 120 00 Praha 2



SEKYRA GROUP

Sekyra Group Real Estate SE

U Sluncové 666/12a, 180 00 Praha 8

Česká republika

tel.: +420 234 005 551

fax: +420 234 005 557

www.sekyragroup.cz

Den vzniku funkce: 19. září 2016

Den vzniku členství: 16. září 2016

zapsáno 6. října 2016

vymazáno 8. října 2016

Předseda představenstva:

JUDr. LUDĚK SEKYRA, dat. nar. 8. února 1964

U Zvonařky 1435/9, Vinohrady, 120 00 Praha 2

Den vzniku funkce: 19. září 2016

Den vzniku členství: 16. září 2016

zapsáno 8. října 2016

Počet členů:

1

zapsáno 8. ledna 2016

vymazáno 19. září 2016

3

zapsáno 19. září 2016

Způsob jednání:

Za společnost je oprávněn jednat každý z členů představenstva samostatně.

vymazáno 8. ledna 2016

Člen představenstva zastupuje společnost ve všech věcech samostatně.

zapsáno 8. ledna 2016

vymazáno 19. září 2016

Za společnost jedná představenstvo. Za představenstvo jednají navenek vždy dva členové představenstva společně.

zapsáno 19. září 2016

Dozorčí rada:

člen dozorčí rady:

JUDr. LUDĚK SEKYRA, dat. nar. 8. února 1964

U Zvonařky 1435/9, Vinohrady, 120 00 Praha 2

Den zániku funkce: 30. června 2015

Den vzniku členství: 1. července 2010

Den zániku členství: 30. června 2015

vymazáno 8. ledna 2016

předseda dozorčí rady:

LUDĚK SEKYRA, dat. nar. 8. února 1964

U Zvonařky 1435/9, Vinohrady, 120 00 Praha 2

Den vzniku funkce: 30. června 2015

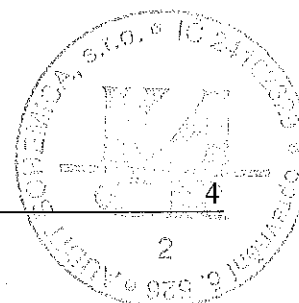
Den zániku funkce: 16. září 2016

Den vzniku členství: 30. června 2015

zapsáno 8. ledna 2016

Den zániku členství: 16. září 2016

vymazáno 19. září 2016



SEKYRA GROUP

Sekyra Group Real Estate SE

U Sluncové 666/12a, 180 00 Praha 8

Česká republika

tel.: +420 234 005 551

fax: +420 234 005 557

www.sekyragroup.cz

Člen dozorčí rady:

LIBUŠE SEKYROVÁ, dat. nar. 6. dubna 1946

U Sáňkařské dráhy 461, Horní Brána, 381 01 Český Krumlov

Den vzniku funkce: 16. září 2016

Den vzniku členství: 16. září 2016

zapsáno 6. října 2016

Počet členů:

1

zapsáno 8. ledna 2016

Jediný akcionář:

Sekyra Group Real Estate B. V.

Amsterdam, Nizozemské království

Registrační číslo: 34231538

Návštěvní adresa: U Sluncové 666/12a, 186 00 Praha 8, Česká republika

vymazáno 1. září 2016

SGR HOLDINGS LIMITED

6031 Larnaca, Faneromenis, 145, PATSIAS COURT, 1 st floor, Flat /Office 102, Kyperská republika

Registrační číslo: HE 200852

zapsáno 1. září 2016

Základní kapitál:

51 150 000,- Kč

Splaceno: 100 %

výše základního kapitálu je 2 000 000,- EUR dle kurzu 25,575 Kč/1 EUR ze dne 30.4.2010

vymazáno 8. ledna 2016

51 150 000,- Kč

Splaceno: 100 %

Výše základního kapitálu je 2 000 000,- EUR dle kurzu 25,575 Kč/1 EUR ze dne 30.4.2010

zapsáno 8. ledna 2016

Ostatní skutečnosti:

Na společnost SGR Key Projects, SE, se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 180 00 Praha 8, IČO: 246

92 468, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka H 239,

jakožto nástupnickou společnost, v důsledku přeshraniční fúze sloučením přešlo jmění zanikající

společnosti Sekyra Group Real Estate N. V., zřízené podle právního řádu Nizozemského království,

mající své korporátní sídlo v Amsterdamu, Nizozemí, se zapsanou adresou Praha 8, U Sluncové

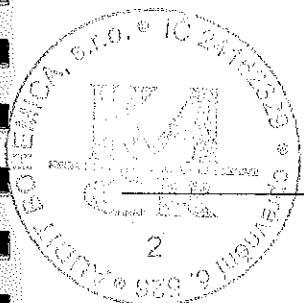
666/12a, PSČ: 180 00, zapsanou v nizozemském obchodním rejstříku vedeném Obchodní komorou pro

Amsterdam, registrační číslo: 34283210, která zanikla.

zapsáno 1. září 2016

Organizační struktura společnosti:

Společnost působí v místě sídla.



2. Zásadní účetní postupy používané společností

Předkládaná účetní závěrka společnosti byla zpracována v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, v platném znění.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu o oceňování majetku historickými cenami, zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

a) Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

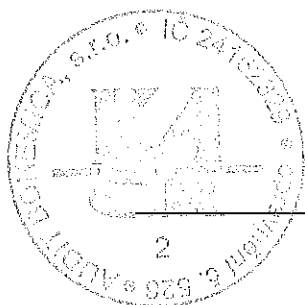
Dlouhodobý hmotný majetek s hodnotou vyšší než 40 tis. Kč společnost odepisuje na základě odpisového plánu v závislosti na způsobu jeho využití (použitelnosti), jeho opotřebení, či ve vztahu k jeho výkonům. Společnost se staví ke každému majetku individuálně. Dlouhodobý nehmotný majetek s hodnotou vyšší než 60 tis. Kč odepisuje na základě odpisového plánu v závislosti na jeho použitelnosti. Při přípravě odpisového plánu nehmotného majetku dbá zásady opatrnosti.

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek v pořizovací ceně do 20 tis. Kč společnost účtuje rovnou do spotřeby.

V následující tabulce jsou uvedeny metody a doby odpisování podle skupin majetku:

Majetek	Metoda	Doba odpisování
Budovy a stavby administrativní	Lineární	50 let
Budovy a stavby obytné	Lineární	30 let
Výtahy	Lineární	30 let
Elektrické a vodovodní rozvody	Lineární	19 let
Zabezpečovací zařízení	Lineární	5 let
Kancelářská technika	Lineární	3 - 5 let
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	Lineární	15 let
Software	Lineární	3 roky

Společnost o dlouhodobém hmotném a nehmotném majetku neúčtuje.



b) *Dlouhodobý finanční majetek*

Dlouhodobý finanční majetek představuje majetkové účasti v ovládaných a řízených osobách a osobách pod podstatným vlivem a dluhové cenné papíry, u nichž má společnost záměr a schopnost držet je do splatnosti a ostatní dlouhodobé cenné papíry, u nichž zpravidla v okamžiku pořízení není znám záměr společnosti. Dlouhodobý finanční majetek dále zahrnuje poskytnuté dlouhodobé půjčky a úvěry mezi ovládanými a řízenými osobami a účetními jednotkami pod podstatným vlivem a jiné poskytnuté dlouhodobé půjčky.

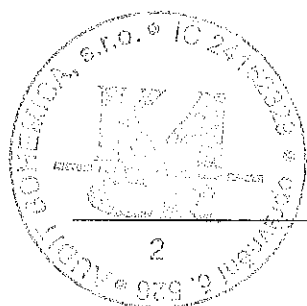
Dlouhodobý finanční majetek je účtován v pořizovací ceně. Pořizovací cena zahrnuje přímé náklady související s pořízením, například poplatky a provize makléřům, poradcům, burzám.

Cenné papíry, s výjimkou cenných papírů držených do splatnosti a cenných papírů představujících účast s rozhodujícím nebo podstatným vlivem, jsou k rozvahovému dni oceňovány reálnou hodnotou. Zisky/ztráty z tohoto přecenění neovlivňují výsledek hospodaření společnosti až do doby realizace a jsou k rozvahovému dni účtovány jako změna Oceňovacích rozdílů z přecenění majetku a závazků ve vlastním kapitálu společnosti.

V případech, kdy není reálnou hodnotu možno objektivně stanovit, je za reálnou hodnotu považována pořizovací cena, která je k rozvahovému dni posouzena a v případě identifikace dočasného snížení hodnoty cenného papíru je k tomuto cennému papíru vytvořena opravná položka.

K datu účetní závěrky jsou majetkové účasti ve společnostech oceněny metodou ekvivalence. Hodnota majetkové účasti oceněné při pořízení pořizovací cenou je k datu účetní závěrky upravována na hodnotu odpovídající míře účasti Společnosti na vlastním kapitálu v dceřiné nebo přidružené společnosti, v případě dočasného snížení realizovatelné hodnoty příslušné účasti je tvořena opravná položka.

Kurzové rozdíly z dlouhodobých cenných papírů a podílů jsou při ocenění ke konci rozvahového dne součástí ocenění reálnou hodnotou nebo ocenění ekvivalencí.



c) *Zásoby*

Nedokončená výroba je oceňována vlastními náklady, které zahrnují cenu materiálu, práce a proporcionální část výrobních režijních nákladů podle stavu rozpracovanosti. Úbytek nedokončené výroby je oceňován standardními cenami.

d) *Stanovení opravných položek a rezerv (pohledávky, zásoby, rezervy)*

Pohledávky

Společnost stanoví opravné položky k pochybným pohledávkám na základě vlastní analýzy platební schopnosti svých zákazníků a věkové struktury pohledávek. Na pohledávky déle než 6 měsíců po splatnosti je tvořena opravná položka do výše 50 % účetní hodnoty pohledávek. Na pohledávky déle než 12 měsíců po splatnosti je tvořena opravná položka do výše 100 % hodnoty pohledávek. Na pohledávky za společnostmi ve skupině nejsou tvořeny opravné položky.

Rezervy

Rezerva na opravy dlouhodobého hmotného majetku je tvořena z rozhodnutí vedení společnosti na základě rozpočtovaných nákladů plánovaných oprav majetku na příštích 5 let.

Rezerva na nevybranou dovolenou je k rozvahovému dni tvořena na základě analýzy nevybrané dovolené za dané účetní období a průměrných mzdových nákladů včetně nákladů na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění dle jednotlivých zaměstnanců.

Rezerva na záruční opravy je tvořena na základě analýzy nákladů historicky vynaložených na záruční opravy a s přihlédnutím ke skladbě záruk poskytnutých v běžném období.

Rezerva na důchody a jiné zaměstnanecké požitky je k rozvahovému dni tvořena na základě analýzy nároku na důchody a jiné požitky jednotlivých zaměstnanců, v souladu s kolektivní smlouvou (vnitřním předpisem společnosti apod.), s použitím pojistně-matematických principů, s použitím průměrných mzdových nákladů včetně nákladů na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění (pokud se z daného požitku odvádí) a je diskontována na současnou hodnotu.

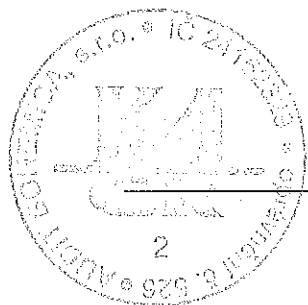
nebo

V rozvaze je rezerva na daň z příjmů snížena o zaplacené zálohy na daň z příjmů, případně výsledná pohledávka je vykázána v položce Stát-daňové pohledávky.

e) *Přepočty cizích měn*

Společnost používá pro přepočet transakcí v cizí měně denní kurz ČNB. V průběhu roku účtuje společnost pouze o realizovaných kurzových ziscích a ztrátách.

Aktiva a pasiva v zahraniční měně jsou k rozvahovému dni přepočítávána podle kurzu devizového trhu vyhlášeného ČNB. Nerealizované kurzové zisky a ztráty jsou zachyceny ve výsledku hospodaření.



f) Najatý majetek

Společnost účtuje o najatém majetku tak, že zahrnuje leasingové splátky do nákladů rovnoměrně po dobu trvání nájmu. Při ukončení nájmu a uplatnění možnosti odkupu je předmět leasingu zařazen do majetku společnosti v kupní (reprodukční) ceně.

Společnost o najatém majetku neúčtuje.

g) Daň z příjmů (splatná/odložená)

Daň z příjmů za dané období se skládá ze splatné daně a ze změny stavu v odložené dani.

Splatná daň zahrnuje odhad daně vypočtený z daňového základu s použitím daňové sazby platné v poslední den účetního období a veškeré doměrky a vratky za minulá období.

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

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

h) Klasifikace závazků

Společnost klasifikuje část dlouhodobých závazků, bankovních úvěrů a finančních výpomocí, jejichž doba splatnosti je kratší než jeden rok vzhledem k rozvahovému dni, jako krátkodobé.

i) Účtování nákladů a výnosů

Účetním obdobím, rozhodným pro vykazování hospodářského výsledku, je období od 1. ledna 2016 do 31. prosince 2016. Výnosy a náklady jsou účtovány na principu časového rozlišení.

j) Konsolidace

V souladu s ustanovením § 62 vyhlášky č. 500/2002 Sb. je účetní závěrka společnosti zahrnuta do konsolidované účetní závěrky společnosti "Sekyra Group Real Estate SE" zapsané v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, vložka H 239, se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 180 00 Praha 8, v souladu s ustanovením § 63 odst. 3 a) vyhlášky a podle § 22 zákona o účetnictví.

k) Finanční deriváty (deriváty, swapy apod.)

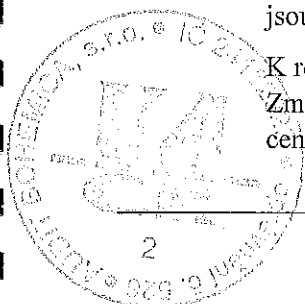
Finanční deriváty držené za účelem obchodování jsou vykazovány v reálných hodnotách a zisky (ztráty) ze změny jejich reálných hodnot jsou zahrnuty ve výnosech nebo nákladech.

Společnost o finančních derivátech neúčtuje.

l) Krátkodobé cenné papíry a podíly

Cenné papíry k obchodování a dluhové cenné papíry se splatností do 1 roku držené do splatnosti jsou oceňovány pořizovací cenou.

K rozvahovému dni společnost oceňuje krátkodobé cenné papíry k obchodování reálnou hodnotou. Změna ocenění je v daném účetním období zachycena ve výnosech resp. nákladech z přecenění cenných papírů a derivátů. V případech, kdy nelze reálnou hodnotu objektivně určit, jsou



krátkodobé cenné papíry k obchodování oceněny pořizovací cenou. V případě dočasného snížení realizovatelné hodnoty tohoto majetku vytváří společnost opravnou položku.

Společnost o krátkodobých cenných papírech a podílech neúčtuje.

m) Pohledávky

Pohledávky jsou při vzniku oceňovány jmenovitou hodnotou. Pohledávky nabyté postoupením jsou oceněny pořizovací cenou, jejich jmenovitá hodnota je evidovaná ve vedlejší evidenci.

3. Změna účetních metod a postupů a případné odchylky od účetních metod

V průběhu účetního období nedošlo k podstatným změnám v metodách a postupech.

Na základě projektu přeshraniční fúze sloučením ze dne 27. 6. 2016, který byl schválen valnou hromadou společnosti, došlo s rozhodným dnem 1. 1. 2016 ke sloučení společností SGR Key Projects, SE (sídlo: U Sluncové 666/12a, 180 00 Praha 8 – Karlín, IČO: 246 92 468) a Sekyra Group Real Estate N.V. (sídlo: U Sluncové 666/12a, 180 00 Praha - Karlín, IČO: 246 92 468). Z těchto důvodů jsou v rozvaze v minulém období uvedeny údaje ze zahajovací rozvahy společností k 1. 1. 2016. Protože se společnost stala nástupnickou společností k 1. 1. 2016, nejsou ve výkazu zisku a ztráty uvedeny údaje za minulé účetní období.

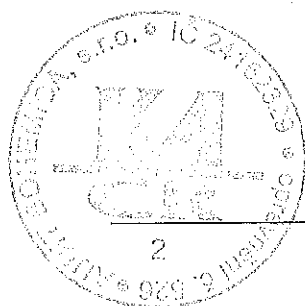
4. Dlouhodobý majetek

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

Společnost neeviduje dlouhodobý nehmotný majetek. (1.1.2016 – 0 tis. Kč).

b) Dlouhodobý hmotný majetek

Společnost neeviduje dlouhodobý hmotný majetek. (1.1.2016 – 0 tis. Kč).



c) Dlouhodobý finanční majetek

Podíly ovládaná osoba

Obchodní podíly ve společnostech:	Sídlo společnosti	Základní kapitál k 31.12.2016	Hosp. výsledek k 31.12.2016	Vlastní kapitál k 31.12.2016	Vlastnický podíl	Pořizovací cena podílu	Hodnota podílu k 31.12.2016	Opravná položka k 31.12.2016
Sekyra Group, a.s. (IČ 63998611)	*	52 000	16 794	135 687	100 %	1 500 400	135 687	0
Vinořský dvůr, s.r.o. (IČ 24681059)	*	2 000	778	60 164	100 %	58 036	60 164	0
Tandem Two, s.r.o. (IČ 27449190)	*	200	- 381	- 2 410	100 %	200	0	0
Tandem One, s.r.o. (IČ 27878589)	*	200	- 271	- 1 666	100 %	200	0	0
Miškovická s.r.o. (IČ 24143332)	*	200	759	66 223	100 %	59 868	66 223	0
Starohorská Dev., s.r.o. (IČ 35889195)	**	3081***	- 29	2 859	100 %	57	80 517	-80 517
PENTADOM s.r.o. (IČ 27174191)	*	200	1 220	76 569	100 %	232 194	76 569	0
Convenio, IFPZK, a.s. (IČ 24751448)	*	2 000	70 276	339 703****	74,874 %	1 000	254 349	0
QUATRODOM, s.r.o. (IČ 27175791)	*	200	- 288	- 4 956	100 %	2 552	0	0
Nové Tuhnice, s.r.o. (IČ 24756687)	*	200	- 479	12 393	100 %	21 350	12 393	0
Konsorcium Rohan, s.r.o. (IČ 27893669)	*	1 000	- 702	6 069	65 %	49 230	3 945	0
Belárie Real Estate, s.r.o. (IČ 24255351)	*	40 300	-1 358	21 827	99 %	102 195	21 608	0
Celkem	--	--	86 319	712 462	--	2 027 282	711 455	-80 517

* U Sluncové 666/12a, 180 00 Praha 8 - Karlín

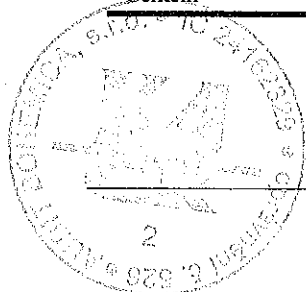
** Staré Grunty 24, 841 04 Bratislava

*** hodnota uvedena v EUR

**** Vlastní kapitál společnosti Convenio, IFPZK je uveden dle zveřejněné účetní závěrky k 31.12.2016 sestavené dle IFRS

Podíly podstatný vliv

Obchodní podíly ve společnostech:	Sídlo společnosti	Základní kapitál k 31.12.2016	Hosp. výsledek k 31.12.2016	Vlastní kapitál k 31.12.2016	Vlastnický podíl	Pořizovací cena podílu	Hodnota podílu k 31.12.2016	Opravná položka k 31.12.2016
IGY2 Development, s.r.o. – v likvidaci (IČ 26197545)	Praha 4 - Nusle, Hvězdova 1716/2b, PSČ 140 78	100	--	--	50 %	5 050	50	- 50
Celkem		100	--	--		5 050	50	- 50



- d) Poskytnuté půjčky a úvěry
Společnost eviduje k 31.12.2016 dlouhodobou půjčku společnosti Starohorská Development, s.r.o. ve výši 1 135 tis. Kč. Půjčka je splatná k 20. 12. 2021. K této půjčce je vytvořena opravná položka ve výši 1 135 tis. Kč. (1. 1. 2016 – 0 tis. Kč)
- e) Dluhové cenné papíry držené do splatnosti
Společnost neeviduje dluhové cenné papíry držené do splatnosti. (1. 1. 2016 – 0 tis. Kč)
- f) Jiný dlouhodobý finanční majetek
Společnost neeviduje jiný dlouhodobý finanční majetek. (1. 1. 2016 – 0 tis. Kč)

5. *Najatý majetek*

Společnost nemá majetek pořízený formou finančního nebo operativního pronájmu. (1. 1. 2016 – 0 tis. Kč)

6. *Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek nevykázaný v rozvaze*

Společnost neeviduje hmotný a nehmotný majetek nevykázaný v rozvaze. (1. 1. 2016 – 0 tis. Kč)

7. *Zásoby*

Společnost v daném účetním období neúčtovala o zásobách. (1. 1. 2016 – 0 tis. Kč)

8. *Dlouhodobé pohledávky*

Společnost neeviduje dlouhodobé pohledávky. (1. 1. 2016 – 0 tis. Kč)

9. *Krátkodobé pohledávky a závazky*

a) Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů

	Zůstatek k		Po splatnosti k		Opravné položky k	
	31.12.2016	1.1.2016	31.12.2016	1.1.2016	31.12.2016	1.1.2016
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	1 397	1 235	1 397	1 235	--	--
Celkem	1 397	1 235	1 397	1 235	--	--

b) Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba

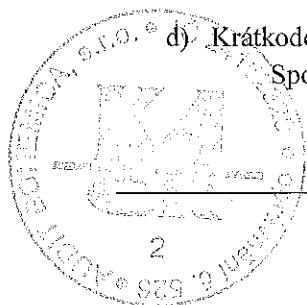
Společnost eviduje pohledávky za ovládanou nebo ovládající osobou v hodnotě 228 853 tis. Kč. Opravné položky k těmto pohledávkám činí 3 874 tis. Kč. (1. 1. 2016 – 237 963 tis. Kč)

c) Pohledávky – podstatný vliv

Společnost neeviduje pohledávku za společností pod podstatným vlivem. (1. 1. 2016 – 0 tis. Kč)

d) Krátkodobé poskytnuté zálohy

Společnost neeviduje krátkodobé poskytnuté zálohy k 31. 12. 2016. (1. 1. 2016 – 0 tis. Kč)



e) Dohadné účty aktivní
Společnost neeviduje dohadné účty aktivní k 31. 12. 2016. (1. 1. 2016 – 0 tis. Kč)

f) Jiné krátkodobé pohledávky
Společnost eviduje jiné pohledávky ve výši 32 533 tis. Kč (1. 1. 2016 – 32 529 tis. Kč)

	Pohledávky k	
	31. 12. 2016	1. 1. 2016
Půjčky skupina	--	--
Pohledávka z prodeje cenných papírů	3 800	3 800
Opravná položka k pohl. z prodeje CP	--	--
Půjčky mimo skupinu	--	--
Přefakturace ve skupině	--	--
Opravná položka k přefakturaci	--	--
Jiné pohledávky - úhrady mzdových nákl.	--	--
Jiné pohledávky	28 733	28 729
Opravná položka k jiným pohledávkám	--	--
Celkem	32 533	32 529

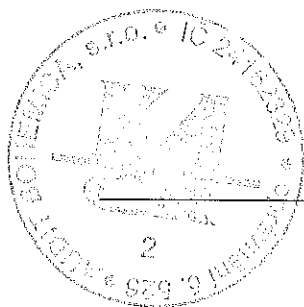
g) Krátkodobé závazky z obchodních vztahů

	Zůstatek k		Po splatnosti k	
	31.12.2016	1.1.2016	31.12.2016	1.1.2016
Krátkodobé závazky z obchodních vztahů	1 548	1 738	330	1 013
Celkem	1 548	1 738	330	013

h) Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba
Společnost eviduje závazky vůči ovládané či ovládající osobě v hodnotě 63 469 tis. Kč (1. 1. 2016 – 48 151 tis. Kč)

i) Dohadné účty pasivní
Společnost neeviduje k 31. 12. 2016 dohadné účty pasivní (1. 1. 2016 – 0 tis. Kč)

j) Jiné závazky
Společnost eviduje jiné závazky ve výši 50 387 tis. Kč (1.1.2016 – 50 825 tis. Kč)



10. *Stát – daňové pohledávky*

Společnost eviduje daňovou pohledávku ve výši 426 tis. Kč z titulu uhrazených záloh na daň z příjmů právnických osob. (1. 1. 2016 – 0 tis. Kč)

11. *Krátkodobý finanční majetek*

Zůstatek peněžních prostředků je na konci účetního období následující:

	K 31. 12. 2016	K 1. 1. 2016
Peněžní prostředky	491	1 385
Celkem	491	1 385

12. *Časové rozlišení*

a) Náklady příštích období

Společnost eviduje náklady příštích období ve výši 536 tis. Kč. (1. 1. 2016 – 0 tis. Kč)

b) Příjmy příštích období

Společnost neeviduje příjmy příštích období k 31. 12. 2016. (1. 1. 2016 – 0 tis. Kč)

c) Výdaje příštích období

Společnost eviduje výdaje příštích období ve výši 751 tis. Kč (1. 1. 2016 – 1 045 tis. Kč)

d) Výnosy příštích období

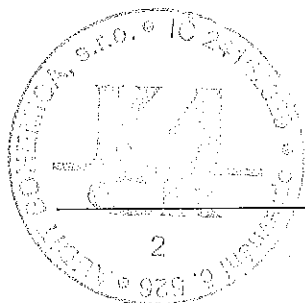
Společnost neeviduje k 31. 12. 2016 výnosy příštích období. (1. 1. 2016 – 0 tis. Kč)

13. *Krátkodobé přijaté zálohy*

Společnost neeviduje krátkodobé přijaté zálohy. (1. 1. 2016 – 0 tis. Kč)

14. *Opravné položky*

	Opravná položka k nedokončené výrobě	Opravná položka k pozemkům	Opravná položka k dl. finančnímu majetku	Opravná položka k pohledávkám	Celkem
Zůstatek k 1.1.2016	0	0	- 81 652	- 3 874	- 85 526
Změna stavu	0	0	- 50	0	- 50
Zůstatek 31.12.2016	0	0	- 81 702	- 3 874	- 85 576



15. Základní kapitál

	Základní kapitál
Zůstatek k 31.12.2016	51 150
Počet akcií na jméno v listinné podobě v nominální hodnotě x Kč	1 000 x 51 150
Zůstatek k 1.1.2016	51 150
Počet akcií na majitele o nominální hodnotě x Kč	1 000 x 51 150

16. Přehled o změnách vlastního kapitálu

	Zákl. kapitál	Kapitálové fondy	VH běžného období	Neuhrazená ztráta min. let	Oceň. rozdíl z přecenění	Ažio	Celkem
Zůstatek k 1.1.2016	51 150	2 866 337	--	- 2 445	- 2 146 951	919	769 010
Přiděly fondům	--	--	--	--	--	--	--
Přecenění	--	--	--	--	8 608	--	8 608
Opravy min. let	--	--	--	--	--	--	--
Dividendy	--	--	--	--	--	--	--
VH za rok 2016	--	--	- 2 473	--	--	--	- 2 473
Zůstatek k 31.12.2016	51 150	2 866 337	- 2 473	- 2 445	- 2 138 343	919	775 145

17. Rezervy

Společnost v daném účetním období neevidovala žádná rizika, na něž by tvořila rezervy. (1. 1. 2016 – 0 tis. Kč).

18. Dlouhodobé závazky

a) Závazky vůči ovládané nebo ovládajících osobě

Společnost neeviduje k 31. 12. 2016 dlouhodobé závazky vůči ovládané nebo ovládající osobě (1. 1. 2016 – 0 tis. Kč)

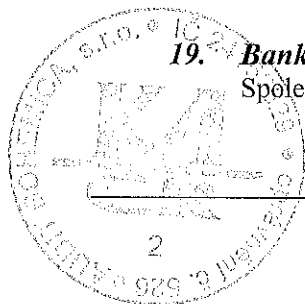
b) Jiné závazky

Společnost neeviduje k 31. 12. 2016 jiné dlouhodobé závazky. (1. 1. 2016 – 0 tis. Kč)

	Splatnost	Zůstatek k 31.12.2016	Nákladové úroky k 31.12.2016	Úroková sazba	Splatno do 1 roku	Splatno v násled. letech	Zůstatek k 31.12.2016
---	---	---	---	---	---	---	---
Celkem	---	---	---	---	---	---	---

19. Bankovní úvěry

Společnost nemá bankovní úvěr. (1. 1. 2016 – 0 tis. Kč).



20. Zástavní právo

Zástavní právo k obchodnímu podílu společníka ve společnosti Konsorcium Rohan, s.r.o. ve prospěch společnosti Moravského Peněžního Ústavu – spořitelní družstvo.

21. Poskytnuté záruky

Společnost neposkytla žádné záruky za třetí strany.

22. Informace o tržbách

	2016	1.1.2016
Tržby z nájmu bytových a nebytových prostor	--	--
Tržby za správu nemovitostí	--	--
Tržby za admin., manaž., rekl., market., slouč., porad., služby	--	--
Tržby za zprostředkovatelské služby	--	--
Tržby za ostatní služby	--	--
Tržby spojené s projekty - výstavba	--	--
Změna stavu zásob vlastní činností	--	--
Tržby z prodeje DHM mimo skupinu	--	--
Tržby z prodeje bytů	--	--
Tržby z prodeje materiálu	--	--
Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	--	--
Tržby z prod. nebo post.pohledávek	--	--
Tržby provozní	--	--
Tržby finanční	3 337	--
Celkem	3 337	0

Veškeré tržby jsou realizovány v tuzemsku.

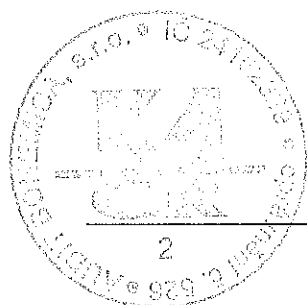
23. Informace o přízněných osobách

a) Pohledávky a závazky z obchodních vztahů

V pohledávkách a závazcích z obchodních vztahů, popsanych v bodě 9, jsou obsaženy následující zůstatky účtů týkající se vztahů k podnikům ve skupině:

Společnost	Pohledávky k 31. 12. 2016	Pohledávky k 1.1.2016
--	--	--
Celkem	--	--

Společnost	Závazky k 31. 12. 2016	Závazky k 1.1.2016
Sekyra Group, a.s.	496	13
Celkem	496	13



b) Půjčky a úvěry – ovládající nebo ovládaná a řídicí osoba, podstatný vliv

Společnost	Splatnost	Úroková sazba	Pohledávky k 31. 12. 2016	Pohledávky k 1.1.2016
Convenio IF s PZK, a.s. - jistina	31.12.2020	3 %	76 902	89 540
Convenio IF s PZK, a.s. - úrok	31.12.2020	3 %	--	888
Celkem			76 902	90 428

Společnost	Splatnost	Úroková sazba	Pohledávky k 31. 12. 2016	Pohledávky k 1.1.2016
SGR HOLDINGS LIMITED (CY) - jistina	31.12.2020	4,5 %	8 030	8 030
SGR HOLDINGS LIMITED (CY) - úrok	31.12.2020	4,5 %	460	92
Celkem			8 490	8 122

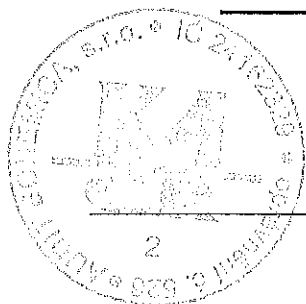
Společnost	Splatnost	Úroková sazba	Závazky k 31. 12. 2016	Závazky k 1.1.2016
PENTADOM spol. s r.o. - jistina	31.12.2020	3,75 %	43 257	43 257
PENTADOM spol. s r.o. - úrok	31.12.2020	3,75 %	6 543	4 894
Celkem			49 800	48 151

c) Náklady

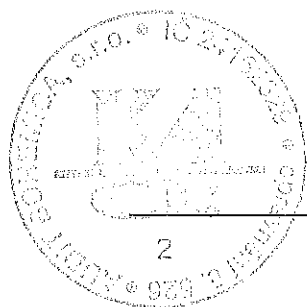
Společnost	Náklady k 31. 12. 2016	Náklady k 1.1.2016
Sekyra Group, a.s.	1 129	--
PENTADOM spol. s r.o.	1 649	--
Convenio IF s PZK, a.s.	328	--
Starohorská Development s.r.o. (SK)	1	--
Celkem	3 107	--

d) Výnosy

Společnost	Výnosy k 31. 12. 2016	Výnosy k 1.1.2016
Convenio IF s PZK, a.s.	2 743	--
Starohorská Development s.r.o. (SK)	175	--
SGR HOLDINGS LIMITED (CY)	367	--
Celkem	3 285	--



24. **Transakce se spřízněnými osobami**
Společnost poskytuje a využívá služby od spřízněných stran v rámci běžné obchodní činnosti podniku. Všechny významné transakce se spřízněnými osobami byly uskutečněny za běžných tržních podmínek.
25. **Ostatní plnění**
Společnost neviduje žádná ostatní plnění v daném zdaňovacím období.
26. **Faktický koncern**
Společnost nemá s jediným akcionářem uzavřenu ovládací smlouvu. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami je součástí výroční zprávy.
27. **Zaměstnanci a vedoucí pracovníci**
Společnost v roce 2016 neměla žádné zaměstnance
28. **Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění**
Společnost v roce 2016 neměla žádné zaměstnance, a proto neměla ani žádné závazky ze sociálního a zdravotního zabezpečení.
29. **Přijaté dotace na investiční a provozní účely**
Společnost neviduje žádné přijaté dotace v daném zdaňovacím období.
30. **Celkové náklady na odměny statutárnímu auditorovi nebo auditorské společnosti za účetní období a jiné poradenství služby**
Účetní jednotka není povinna tyto informace uvádět v případě, že je účetní jednotka zahrnuta do konsolidované účetní závěrky, pokud jsou tyto informace uvedeny v příloze v konsolidované účetní závěrce této konsolidující účetní jednotky nebo osoby.
31. **Stát – daňové závazky a dotace**
Společnost nevykazuje žádné daňové závazky. (1. 1. 2016 – 13 tis. Kč)
32. **Daň z příjmů**
(a) Splatná
Společnost je v daňové ztrátě v roce 2016 i v roce 2015.



(b) Odložená

Vykázané odložené daňové pohledávky a závazky

	Pohledávky		Závazky		Rozdíl	
	31.12.2016	1.1.2016	31.12.2016	1.1.2016	31.12.2016	1.1.2016
Dlouhodobý majetek	--	--	--	--	--	--
Pohledávky	--	--	--	--	--	--
Zásoby-opravná položka	--	--	--	--	--	--
Rezervy	--	--	--	--	--	--
Daňové ztráty	592	200	--	--	--	--
Fúze společnosti*	--	2 245	--	--	--	--
Odložená daňová pohledávka/závazek	112	464	--	--	- 352	25

*Na základě projektu fúze sloučením ze dne 27. června 2016 přešlo na společnost SGR Key Projects, SE jmění zanikající společnosti Sekyra Group Real Estate N. V., s rozhodným dnem 1. 1. 2016.

Z těchto důvodů jsou v rozvaze v minulém období uvedeny údaje ze zahajovací rozvahy společnosti k 1. 1. 2016. Protože se společnost stala nástupnickou společností k 1. 1. 2016, nejsou ve výkazu zisku a ztráty uvedeny údaje za minulé účetní období.

V souladu s účetními postupy uvedenými v bodě 2 g) byla pro výpočet odložené daně použita daňová sazba 19 %. Společnost z hlediska opatrnosti o výsledné odložené daňové pohledávce v roce 2016 a 2015 neúčtovala. Tuto skutečnost eviduje v podrozvahové evidenci.

33. Závazky nevykázané v rozvaze

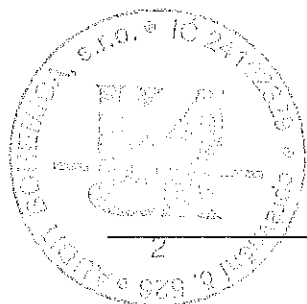
Společnost nemá k 31. prosinci 2016 závazky nevykázané v rozvaze. Proti společnosti není veden žádný soudní spor.

34. Náklady vynaložené na výzkum a vývoj

Společnost ve sledovaném období nevyňaložila žádné náklady na výzkum a vývoj.

35. Významná následná událost

Po datu sestavení řádné účetní závěrky byla uzavřena smlouva o převodu obchodního podílu ve společnosti Starohorská Development, s.r.o. Smlouva o převodu obchodního byla uzavřena dne 22. 8. 2017.



Zpráva o vztazích

V souladu s § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), představenstvo ovládané společnosti **Sekyra Group Real Estate SE**, IČ: 246 92 468, se sídlem U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00 Praha 8 - Karlín, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 239 (dále jen „**Sekyra Group Real Estate SE**“), zpracovali za účetní období **2016** tuto zprávu o vztazích.

Společnost **Sekyra Group Real Estate SE** je ovládána společností **SGR HOLDINGS LIMITED**, zapsanou v obchodním rejstříku Obchodní komory Kyperské republiky pod číslem HE 200852 s adresou: 6031 Larnaca, Faneromenis, 145, PATSIAS COURT, 1 st floor, Flat /Office 102, Kyperská republika. Společnost **SGR HOLDINGS LIMITED** je ovládána **JUDr. Ludškem Sekyrou**.

Dalšími společnostmi ovládanými stejnou ovládající osobou (ať již přímo nebo nepřímo, právně nebo fakticky) jsou:

- **Sekyra Group, a.s.**, IČ: 639 98 611, se sídlem U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00 Praha 8 - Karlín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3442
- **Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**, IČ: 247 51 448, se sídlem U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00 Praha 8 - Karlín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16570
- **Konsorcium Rohan, s.r.o.**, IČ: 278 93 669, se sídlem U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00 Praha 8 - Karlín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 124763
- **Rohan One, s.r.o.**, IČ: 241 27 523, se sídlem U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00 Praha 8 - Karlín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 181084
- **Rohan Two, s.r.o.**, IČ: 241 27 418, se sídlem U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00 Praha 8 - Karlín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 181074
- **Rohan Three, s.r.o.**, IČ: 241 26 110, se sídlem U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00 Praha 8 - Karlín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 180941
- **Rohan Four, s.r.o.**, IČ: 038 86 140, se sídlem U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00 Praha 8 - Karlín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 239290
- **Rohan Five, s.r.o.**, IČ: 038 93 332, se sídlem U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00 Praha 8 - Karlín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 239549
- **Smíchov One, s.r.o.**, IČ: 038 85 810, se sídlem U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00 Praha 8 - Karlín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 239535
- **Smíchov Two, s.r.o.**, IČ: 038 68 672, se sídlem U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00 Praha 8 - Karlín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 239284
- **Smíchov Three, s.r.o.**, IČ: 038 93 898, se sídlem U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00 Praha 8 - Karlín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 239286

- **Tandem One, s.r.o.**, IČ: 278 78 589, se sídlem U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00 Praha 8 - Karlín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 123642
- **Tandem Two, s.r.o.**, IČ: 274 49 190, se sídlem U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00 Praha 8 - Karlín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 112762
- **VINCOLIA, a.s.**, IČ: 247 58 078, se sídlem U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00 Praha 8 - Karlín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16623
- **Miškovická, s.r.o.**, IČ: 241 43 332, se sídlem U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00 Praha 8 - Karlín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 182628
- **Nové Tuhnice, s.r.o.** IČ: 247 56 687, se sídlem U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00 Praha 8 - Karlín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 171763
- **PENTADOM spol. s r.o.**, IČ: 271 74 191, se sídlem U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00 Praha 8 - Karlín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 101943
- **QUATRODOM spol. s r.o.**, IČ: 271 75 791, se sídlem U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00 Praha 8 - Karlín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 102066
- **Vinořský dvůr, s.r.o.**, IČ: 246 81 059, se sídlem U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00 Praha 8 - Karlín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 165641
- **Belárie Real Estate, s.r.o.**, IČ: 242 55 351, se sídlem U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00 Praha 8 - Karlín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 197514
- **Starohorská Development, s.r.o.**, IČ: 35 889 195, se sídlem Staré Grunty 24, PSČ 841 04 Bratislava, Slovenská republika, zapsaná v obchodním rejstříku Okresního soudu Bratislava I, oddíl Sro, vložka 32045/B
- **Dassel, s.r.o.**, IČ: 250 95 803, se sídlem Antála Staška 1859/34, PSČ 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 49286
- **ASCIA HOLDING LIMITED**, se sídlem 2409 Nikósie, Neas Egkomis, 33, NBC (NICOSIA) BUSINESS CENTRE, 1st floor, Flat/Office 204 Egkomi, Kyperská republika, Registrační číslo: 289890
- **EMA ROCHOVÁ, s.r.o.**, IČ: 614 67 987, se sídlem U Zvonařky 9, PSČ 120 00 Praha 2, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 29564
- **SGR INTERNATIONAL LTD.**, se sídlem London WIB 3BH, Office 404, 4th Floor, Albany House, Regent Street 324/326, Spojené království Velké Británie a Severního Irska, identifikační číslo: 05505097
- **epstein & partner CHODOV, a.s.**, IČ: 261 69 444, se sídlem U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00 Praha 8 - Karlín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 6500
- **Opatov Park, a.s.**, IČ: 289 61 161, se sídlem U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00 Praha 8 - Karlín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 15558
- **SG Mountain Resort, s.r.o.**, IČ: 276 07 372, se sídlem U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00 Praha 8 - Karlín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 118502



- **SGRE One, a.s.**, IČ: 267 77 614, se sídlem U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00 Praha 8 - Karlín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8212
- **IGY2 Development, s.r.o., v likvidaci**, IČ: 261 97 545, se sídlem Opletalova 1535/4, PSČ 110 00 Praha 1 – Nové Město, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 78940
- **HROTANO CZECH, s.r.o.** IČ: 047 48 832, se sídlem U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00 Praha 8 – Karlín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 253097

(dále jen „Společnosti ovládané JUDr. Ludškem Sekyrou nebo osobami blízkými“)

1. Smlouvy uzavřené mezi společností Sekyra Group Real Estate SE a společnostmi ovládanými JUDr. Ludškem Sekyrou nebo osobami blízkými za účetní období 2016.

Datum uzavření	Název smlouvy	Smluvní strany
22.3.2016	Loan Agreement	IGY2 Development, s.r.o., v likvidaci
5.5.2016	Agreement on Additional Capital Contribution	IGY2 Development, s.r.o., v likvidaci
31.5.2016	Smlouva o postoupení pohledávek	Convenio IF s PZK, a.s.
31.5.2016	Smlouva o poskytnutí dobrovolného peněžitého příplatku mimo ZK	Konsorcium Rohan, s.r.o.
31.5.2016	Smlouva o započtení	Konsorcium Rohan, s.r.o.
1.6.2016	Set-Off Agreement	IGY2 Development, s.r.o., v likvidaci
31.12.2016	Smlouva o započtení	Convenio IF s PZK, a.s.

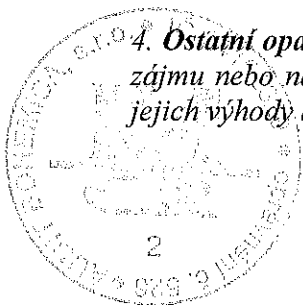
2. Plnění poskytnutá v roce 2016 mezi společností Sekyra Group Real Estate SE na jedné straně a společnostmi ovládanými JUDr. Ludškem Sekyrou nebo osobami blízkými a jejich protiplnění.

Případná plnění poskytnutá v roce 2016 mezi společností Sekyra Group Real Estate SE a výše uvedenými osobami a jejich protiplnění jsou uvedena v příloze účetní závěrky. Veškerá plnění a protiplnění byla poskytnuta v rámci běžného obchodního styku, resp. za obvyklých obchodních podmínek.

3. Jiné právní úkony, které byly učiněny společností Sekyra Group Real Estate SE v zájmu společností ovládaných JUDr. Ludškem Sekyrou nebo osobami blízkými.

Jediný člen představenstva společnosti Sekyra Group Real Estate SE prohlašuje, že společnostmi Sekyra Group Real Estate SE nebyly v účetním období 2016 učiněny v zájmu výše uvedených osob jiné právní úkony mimo rámec právních úkonů v rámci běžného obchodního styku, popř. právních úkonů uskutečněných společností Sekyra Group Real Estate SE v rámci běžného výkonu práv.

4. Ostatní opatření, která byla učiněna v roce 2016 společností Sekyra Group Real Estate SE v zájmu nebo na popud společností ovládaných JUDr. Ludškem Sekyrou nebo osobami blízkými, jejich výhody a nevýhody.




Jediný člen představenstva společnosti **Sekyra Group Real Estate SE** prohlašuje, že společností **Sekyra Group Real Estate SE** nebyla v účetním období 2016 v zájmu nebo na popud výše uvedených osob přijata nebo uskutečněna žádná opatření mimo rámec běžného obchodního styku, popř. mimo rámec běžného výkonu práv.

5. Újma společnosti Sekyra Group Real Estate SE z výše uvedených smluv a opatření

Jediný člen představenstva společnosti **Sekyra Group Real Estate SE** prohlašuje, že z výše uvedených smluv a opatření nevznikla společnosti **Sekyra Group Real Estate SE** žádná újma.


V Praze, dne: 31. března 2017

Sekyra Group Real Estate SE



.....

Leoš Anderle
člen představenstva společnosti



.....

Ondřej Valenta
člen představenstva společnosti

