

**ROZVAHA**  
v plném rozsahu  
k 31. prosinci 2016  
(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo  
Arcona Capital Central European  
Properties, a.s.

Politických vězňů 912/10

110 00 Praha 1 - Nové Město

Česká republika

Identifikační číslo

247 27 873

Označ. a	AKTIVA b	řad. c	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>1</b>	<b>1 770 262</b>	<b>- 259 948</b>	<b>1 510 314</b>	<b>1 538 699</b>
<b>B.</b>	<b>Dlouhodobý majetek</b>	<b>2</b>	<b>1 656 333</b>	<b>- 251 628</b>	<b>1 404 705</b>	<b>1 450 448</b>
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	3	1 656 333	- 251 628	1 404 705	1 450 448
B.II.1.	Pozemky a stavby	4	1 650 765	- 248 035	1 402 730	1 449 490
B.II.1.1.	Pozemky	5	80 987		80 987	82 920
B.II.1.2.	Stavby	6	1 569 778	- 248 035	1 321 743	1 366 570
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	7	3 951	- 3 593	358	18
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	8	1 617		1 617	940
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	9	1 617		1 617	940
<b>C.</b>	<b>Oběžná aktiva</b>	<b>10</b>	<b>113 794</b>	<b>- 8 320</b>	<b>105 474</b>	<b>88 116</b>
C.II.	Pohledávky	11	33 349	- 8 320	25 029	21 820
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	12	33 349	- 8 320	25 029	21 820
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	13	9 945	- 8 320	1 625	2 059
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	14	23 404		23 404	19 761
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	15	990		990	1 092
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	16	14 316		14 316	14 342
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	17	8 098		8 098	4 327
C.IV.	Peněžní prostředky	18	80 445		80 445	66 296
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	19	35		35	196
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	20	80 410		80 410	66 100
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení aktiv</b>	<b>21</b>	<b>135</b>		<b>135</b>	<b>135</b>
D.1.	Náklady příštích období	22	125		125	135
D.3.	Příjmy příštích období	23	10		10	

## Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Rozvaha

k 31. prosinci 2016

Označ.	PASIVA	řad.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>24</b>	<b>1 510 314</b>	<b>1 538 699</b>
<b>A.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>25</b>	<b>107 466</b>	<b>112 113</b>
A.I.	Základní kapitál	26	26 343	26 343
A.I.1.	Základní kapitál	27	26 343	26 343
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	28	225 302	225 302
A.II.1.	Ážio	29	225 302	225 302
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	30	- 139 532	- 186 698
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	31	- 139 532	- 186 698
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	32	- 4 657	47 166
<b>B. + C.</b>	<b>Cizí zdroje</b>	<b>33</b>	<b>1 401 233</b>	<b>1 425 122</b>
<b>C.</b>	<b>Závazky</b>	<b>34</b>	<b>1 401 233</b>	<b>1 425 122</b>
C.I.	Dlouhodobé závazky	35	1 272 228	1 337 818
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	36	725 638	812 325
C.I.8.	Odložený daňový závazek	37	62 407	66 364
C.I.9.	Závazky - ostatní	38	484 183	459 129
C.I.9.3.	Jiné závazky	39	484 183	459 129
C.II.	Krátkodobé závazky	40	129 005	87 304
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	41	69 582	47 860
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	42	10 652	11 582
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	43	9 719	1 823
C.II.8.	Závazky ostatní	44	39 052	26 039
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	45	34	38
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	46	818	17
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	47	34 213	24 612
C.II.8.7.	Jiné závazky	48	3 987	1 372
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení pasiv</b>	<b>49</b>	<b>1 625</b>	<b>1 464</b>
D.1.	Výdaje příštích období	50	1 164	528
D.2.	Výnosy příštích období	51	461	936

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

## druhové členění

za rok končící 31. prosincem 2016

(v tisících Kč)

### Obchodní firma a sídlo

Arcona Capital Central European  
Properties, a.s.

Politických vězňů 912/10

110 00 Praha 1 - Nové Město

Česká republika

### Identifikační číslo

247 27 873

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	řad.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	208 780	220 877
A.	Výkonová spotřeba	2	137 797	130 168
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	3	73 483	68 501
A.3.	Služby	4	64 314	61 667
D.	Osobní náklady	5	470	443
D.1.	Mzdové náklady	6	351	331
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	7	119	112
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	8	119	112
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	9	5 312	- 1 207
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	10	5 267	- 2 661
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	11	33 421	34 019
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	12	- 28 154	- 36 680
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	13	45	1 454
III.	Ostatní provozní výnosy	14	51 785	23 695
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	15	51 315	23 024
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	16	38	53
III.3.	Jiné provozní výnosy	17	432	618
F.	Ostatní provozní náklady	18	66 156	20 834
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	19	57 239	16 506
F.3.	Daně a poplatky	20	4 393	3 130
F.5.	Jiné provozní náklady	21	4 524	1 198
*	<b>Provozní výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>22</b>	<b>50 830</b>	<b>94 334</b>

**Arcona Capital Central European Properties, a.s.****Výkaz zisku a ztráty - druhové členění**

za rok končící 31. prosincem 2016

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	1	2
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	23	8	8
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	24	8	8
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	25	56 881	58 871
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	26	30 935	30 937
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	27	25 946	27 934
VII.	Ostatní finanční výnosy	28	95	11 444
K.	Ostatní finanční náklady	29	2 666	1 601
*	<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>30</b>	<b>- 59 444</b>	<b>- 49 020</b>
**	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)</b>	<b>31</b>	<b>- 8 614</b>	<b>45 314</b>
L.	Daň z příjmů	32	- 3 957	- 1 852
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	33	- 3 957	- 1 852
**	<b>Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</b>	<b>34</b>	<b>- 4 657</b>	<b>47 166</b>
***	<b>Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)</b>	<b>35</b>	<b>- 4 657</b>	<b>47 166</b>
*	<b>Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.</b>	<b>36</b>	<b>260 668</b>	<b>256 024</b>

# PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za rok končící 31. prosincem 2016

(v tisících Kč)

	Běžné účetní	Minulé účetní
<b>Obchodní firma a sídlo</b>		
Arcona Capital Central European Properties, a.s.		
Politických vězňů 912/10		
110 00 Praha 1 - Nové Město		
Česká republika		
<b>Identifikační číslo</b>		
247 27 873		
<b>P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období</b>	<b>66 296</b>	<b>94 354</b>
<b>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti</b>		
Z: Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	- 8 614	45 314
A.1. Úpravy o nepeněžní operace	72 630	52 446
A.1.1. Odpisy stálých aktiv	33 421	34 019
A.1.2. Změna stavu:	- 28 109	- 35 226
A.1.2.2. rezerv a opravných položek	- 28 109	- 35 226
A.1.3. Zisk(-) ztráta(+) z prodeje stálých aktiv	5 924	- 6 518
A.1.6. Vyúčtované nákladové a výnosové úroky	56 873	58 863
A.1.7. Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	4 521	1 308
<b>A*. Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu, finančními a mimořádnými položkami</b>	<b>64 016</b>	<b>97 760</b>
A.2. Změna potřeby pracovního kapitálu	15 862	- 4 162
A.2.1. Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, aktivních účtů dohadných a časového rozlišení	- 3 528	1 878
A.2.2. Změna stavu kr. závazků z provozní činnosti, pasivních účtů dohadných a časového rozlišení	19 390	- 6 040
<b>A.** Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, finančními</b>	<b>79 878</b>	<b>93 598</b>
A.3. Zaplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků	- 32 152	- 26 950
A.4. Přijaté úroky	8	8
A.5. Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období		3 815
<b>A.*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>47 734</b>	<b>70 471</b>
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>		
B.1. Nabytí stálých aktiv	- 17 641	- 3 169
B.1.1. Nabytí dlouhodobého hmotného majetku	- 17 641	- 3 169
B.2. Příjmy z prodeje stálých aktiv	51 315	23 024
B.2.1. Příjmy z prodeje dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku	51 315	23 024
<b>B.*** Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti</b>	<b>33 674</b>	<b>19 855</b>
<b>Peněžní toky z finančních činností</b>		
C.1. Změna stavu dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků z finanční oblasti	- 67 259	- 118 384
<b>C.*** Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</b>	<b>- 67 259</b>	<b>- 118 384</b>
<b>F. Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků</b>	<b>14 149</b>	<b>- 28 058</b>
<b>R. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období</b>	<b>80 445</b>	<b>66 296</b>

# PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za rok končící 31. prosincem 2016

(v tisících Kč)

Identifikační číslo

247 27 873

Obchodní firma a sídlo

Arcona Capital Central European  
Properties, a.s.

Politických vězňů 912/10

110 00 Praha 1 - Nové Město

Česká republika

	Základní kapitál	Ážio	Výsledek hospodaření min. let a výsledek hospodaření běžného účetního období	Celkem
Zůstatek k 1.1.2016	26 343	225 302	-139 532	112 113
Výsledek hospodaření za běžný rok	--	--	-4 657	-4 657
Zůstatek k 31.12.2016	26 343	225 302	-144 189	107 456

	Základní kapitál	Ážio	Výsledek hospodaření min. let a výsledek hospodaření běžného účetního období	Celkem
Zůstatek k 1.1.2015	26 343	225 302	-186 692	64 953
Zaokrouhlení	--	--	-6	-6
Výsledek hospodaření za běžný rok	--	--	47 166	47 166
Zůstatek k 31.12.2015	26 343	225 302	-139 532	112 113

# Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2016  
(v tisících Kč)

## 1. Charakteristika a hlavní aktivity

### *Vznik a charakteristika společnosti*

Společnost vznikla 1. října 2010 jako společnost nástupnická na základě vnitrostátní fúze splynutím zanikající společnosti MEI Properties, a.s. IČO 282 53 302 s další zanikající společností DELTATEL, s.r.o., IČO 278 80 362, v důsledku této fúze přešlo na společnost jmění obou společností. V roce 2012 došlo k přejmenování společnosti MEI Properties, a.s. IČO 247 27 873 na Palmer Capital Central European Properties, a.s., 5. srpna 2016 došlo k změně názvu společnosti na Arcona Capital Central European Properties, a.s., („Společnost“).

Hlavním předmětem podnikání společnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Společnost je vlastníkem portfolia nemovitostí nacházejících v tuzemsku. Společnost nemá vlastní zaměstnance a činnost společnosti je zajišťována dodavatelským způsobem.

### *Vlastníci společnosti*

Akcionáři společnosti k 31. prosinci 2016 jsou:

MEI-Czech Offices II C.V. (Nizozemské království)	42,11 %
Middle Europe Opportunity Fund III N.V. (Nizozemské království)	37,10 %
Ostatní (Nizozemské království)	20,79 %

### *Sídlo společnosti*

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Politických vězňů 912/10

Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika

### *Identifikační číslo*

247 27 873

### *Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2016*

#### *Členové představenstva*

Guy St John Barker (předseda)

Zbyněk Laube

#### *Členové dozorčí rady*

Tina Kathrin Rauh (předsedkyně)

Mgr. Jana Samková

Ing. Martin Krejčí

Konsolidovanou účetní závěrku nejširší skupiny účetních jednotek, ke které společnost jako konsolidovaná účetní jednotka patří, sestavuje Florijn Investments B.V. se sídlem Rijksweg 162b, Limmen, Nizozemské Království. Tuto konsolidovanou účetní závěrku je možné získat v sídle konsolidující společnosti.

# Arcona Capital Central European Properties, a.s.

## Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2016  
(v tisících Kč)

Konsolidovanou účetní závěrku nejužší skupiny účetních jednotek, ke které společnost jako konsolidovaná účetní jednotka patří, sestavuje MEI-Czech Offices II C.V. se sídlem v Hogehilweg 17, 1101 CB Amsterdam, Nizozemské Království. Tuto konsolidovanou účetní závěrku je možné získat v sídle konsolidující společnosti.

### *Změny v obchodním rejstříku*

V roce 2016 byly provedeny následující změny v obchodním rejstříku:

- Dne 5.8.2016 došlo ke změně názvu společnosti na Arcona Capital Central European Properties, a.s.
- Dne 1.12.2016 byl vymazán člen představenstva pan Ben Charles Henry Maudling

## **2. Obecné účetní zásady, účetní metody a jejich změny a odchylky**

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem o účetnictví a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice.

Tato účetní závěrka je připravená v souladu s vyhláškou MF ČR č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví.

### a) Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je evidován v pořizovací ceně. Dlouhodobý hmotný majetek v pořizovací ceně do 40 tis. Kč a dlouhodobý nehmotný majetek v pořizovací ceně do 60 tis. Kč není vykazován v rozvaze a je účtován do nákladů v roce jeho pořízení.

Ocenění dlouhodobého majetku vlastní výroby zahrnuje přímý materiál, přímé mzdy a režijní náklady přímo spojené s jeho výrobou až do doby jeho aktivace.

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

Majetek	Metoda	Doba odpisování
Stavby	Lineární	30/50 let
Stroje a přístroje	Lineární	5 let

Technická zhodnocení na najatém hmotném majetku jsou odpisována lineární metodou po dobu trvání nájemní smlouvy nebo po dobu odhadované životnosti, a to vždy po tu, která je kratší.

### b) Stanovení opravných položek a rezerv

#### *Dlouhodobý hmotný majetek*

Společnost tvoří opravné položky k dlouhodobému hmotnému majetku na základě porovnání celkové zůstatkové hodnoty portfolia budov a pozemků s celkovým tržním oceněním tohoto portfolia. Tento postup byl zvolen Společností s ohledem na její obchodní strategii.

Při stanovení tržního ocenění vychází Společnost ze znaleckých posudků, z analýz připravených externími znalci i z interních ocenění.

#### *Pohledávky*



# Arcona Capital Central European Properties, a.s.

## Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2016  
(v tisících Kč)

---

Společnost stanoví opravné položky k pochybným pohledávkám na základě vlastní analýzy platební schopnosti svých zákazníků a věkové struktury pohledávek.

### *Rezervy*

Rezervu na daň z příjmů vytváří společnost vzhledem k tomu, že okamžik sestavení účetní závěrky předchází okamžiku stanovení výše daňové povinnosti. V následujícím účetním období společnost rezervu rozpustí a zaúčtuje zjištěnou daňovou povinnost.

### c) 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.

### d) Daň z příjmů

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 první 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 v následujících účetních obdobích uplatněna.

### e) 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.

### f) Výnosy

Tržby z pronájmu jsou zaúčtovány k datu poskytnutí služeb a jsou vykázány po odečtení slev a daně z přidané hodnoty. Výnos z přefakturace nákladů je vykázán v období, s nímž časově a věcně souvisí. V případě prodeje nemovitosti jsou tyto tržby zaúčtovány k datu podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí a jsou vykázány v položce Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu po odečtení slev a daně z přidané hodnoty. Odpovídající náklady jsou vykázány v položce Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu.

### g) Použití odhadů

Při přípravě účetní závěrky používá vedení Společnosti odhady a stanovuje předpoklady, které mají vliv na uplatnění účetních postupů a na výši majetku, závazků, výnosů a nákladů vykazaných v účetní závěrce. Tyto odhady a předpoklady vycházejí z historických zkušeností a různých dalších faktorů, které jsou považovány za přiměřené k datu sestavení účetní závěrky, a používají se v situaci, kdy účetní hodnoty majetku a závazků nejsou zcela evidentní z jiných zdrojů nebo kdy existuje nejistota při uplatnění jednotlivých účetních politik. Skutečné výsledky

# Arcona Capital Central European Properties, a.s.

## Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2016  
(v tisících Kč)

---

se mohou od odhadů lišit. Odhady a předpoklady jsou průběžně revidovány. Úpravy účetních odhadů jsou zohledněny v období, ve kterém jsou tyto odhady revidovány, pokud se revize týká pouze daného účetního období, nebo v období revize a budoucích obdobích, pokud revize ovlivňuje současné i budoucí období. Odhady a výchozí předpoklady použité v běžném účetním období ovlivňují především hodnotu vykázaného dlouhodobého hmotného majetku a odložené daně.

h) Peněžní prostředky uložené k zajištění bankovních úvěrů

Společnost účtuje o peněžních prostředcích uložených jako zajištění v souladu s podmínkami bankovních úvěrů jako o Krátkodobém finančním majetku (Účty v bankách).

i) Peněžní prostředky uložené na vázaném účtu

Peněžní prostředky související s prodejem dlouhodobého majetku uložené na vázaném účtu (escrow účet) jsou k rozvahovému dni v případě, že nejsou splněny všechny požadavky na uvolnění těchto peněžních prostředků, vykazovány jako Jiné krátkodobé pohledávky z důvodu omezené dostupnosti společnosti s těmito peněžními prostředky.

j) Deriváty k obchodování

Společnost používá úrokové swapy sloužící k zajištění rizika spojeného s pohybem úrokových sazeb. Tyto deriváty jsou klasifikovány jako deriváty k obchodování a jsou vykazovány v pozici Jiné závazky krátkodobé v reálných hodnotách, kde zisky (ztráty) ze změny jejich reálných hodnot jsou zahrnuty ve výnosech (Ostatní finanční výnosy) nebo nákladech (Ostatní finanční náklady) společnosti.

# Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2016  
(v tisících Kč)

## 3. Dlouhodobý majetek

2016	Pozemky	Stavby	Vybavení	Nedok. majetek	Celkem
<b>Pořizovací cena</b>					
Zůstatek k 1.1.2016	82 920	1 616 321	3 683	2 821	1 705 745
Přírůstky	--	16 419	381	1 591	18 391
Úbytky	-1 933	-64 129	-113	-1 628	-67 803
Přeúčtování	--	1 167	--	-1 167	--
Zůst. k 31.12.2016	80 987	1 569 778	3 951	1 617	1 656 333
<b>Oprávký</b>					
Zůstatek k 1.1.2016	--	200 309	3 665	--	203 974
Odpisy	--	33 380	41	--	33 421
Oprávký k úbytkům	--	-8 823	-113	--	-8 936
Přeúčtování	--	--	--	--	--
Zůstatek k 31.12.2016	--	224 866	3 593	--	228 459
<b>Opravné položky</b>					
Zůstatek k 1.1.2016	--	49 442	--	1 881	51 323
Změna stavu opr. položek	--	-26 273	--	-1 881	-28 154
Zůst. k 31.12.2016	--	23 169	--	--	23 169
<b>Zůst. hodn. 1.1.2016</b>	<b>82 920</b>	<b>1 366 570</b>	<b>18</b>	<b>940</b>	<b>1 450 448</b>
<b>Zůst. hodn. 31.12.2016</b>	<b>80 987</b>	<b>1 321 743</b>	<b>358</b>	<b>1 617</b>	<b>1 404 705</b>

# Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2016  
(v tisících Kč)

2015	Pozemky	Stavby	Vybavení	Nedok. majetek	Celkem
<b>Požizovací cena</b>					
Zůstatek k 1.1.2015	85 656	1 629 230	3 697	2 316	1 720 899
Přírůstky	29	2 441	--	699	3 169
Úbytky	-2 765	-15 350	-14	-194	-18 323
Přeúčtování	--	--	--	--	--
Zůst. k 31.12.2015	82 920	1 616 321	3 683	2 821	1 705 745
<b>Oprávký</b>					
Zůstatek k 1.1.2015	--	168 156	3 613	--	171 769
Odpisy	--	33 953	66	--	34 019
Oprávký k úbytkům	--	-1 803	-14	--	-1 817
Přeúčtování	--	--	--	--	--
Zůstatek k 31.12.2015	--	200 306	3 665	--	203 971
<b>Opravné položky</b>					
Zůstatek k 1.1.2015	--	86 079	--	1 927	88 006
Změna stavu opr. položek	--	-36 634	--	-46	-36 680
Zůst. k 31.12.2015	--	49 445	--	1 881	51 326
<b>Zůst. hodn. 1.1.2015</b>	<b>85 656</b>	<b>1 374 995</b>	<b>84</b>	<b>389</b>	<b>1 461 124</b>
<b>Zůst. hodn. 31.12.2015</b>	<b>82 920</b>	<b>1 366 570</b>	<b>18</b>	<b>940</b>	<b>1 450 448</b>

Celkový počet nemovitostí činil 50 k 31. prosinci 2016 (2015 – 53).

Mezi nejvýznamnější úbytky dlouhodobého majetku v roce 2016 patřil prodej nemovitostí v Brně, Teplicích, Hradci Králové a Chomutově.

Majetek zatížený zástavním právem je uveden v bodě 11.

Opravná položka k dlouhodobému majetku byla částečně rozpuštěna na základě znaleckého posudku připraveného společností CBRE s.r.o. k 31. prosinci 2016 a schváleného vedením společnosti. V případě, že by společnost nepostupovala dle bodu 2c účetních politik (ocenění portfolia) a porovnávala hodnotu ocenění jednotlivých budov a jejich příslušných pozemků, pak by společnost k 31. prosinci 2016 zaúčtovala opravnou položku ve výši 28 168 tis. Kč.

Přírůstky majetku představují stavební úpravy a rekonstrukci nemovitosti ve Zlíně.

# Arcona Capital Central European Properties, a.s.

## Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2016  
(v tisících Kč)

### 4. Pohledávky a závazky z obchodních vztahů

- a) Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů činí 9 945 tis. Kč (2015 – 10 334 tis. Kč), ze kterých 9 649 tis. Kč (2015 – 9 739 tis. Kč) představují pohledávky po lhůtě splatnosti. Opravná položka k pochybným pohledávkám k 31. prosinci 2016 činila 8 320 tis. Kč (2015 – 8 275 tis. Kč).
- b) Krátkodobé závazky z obchodních vztahů činí 9 719 tis. Kč (2015 – 1 823 tis. Kč), z toho po splatnosti 601 tis. Kč (2015 – 225 tis. Kč).

### 5. Krátkodobé přijaté zálohy

Krátkodobé přijaté zálohy ve výši 10 652 tis. Kč (2015 – 11 582 tis. Kč) představují především přijaté kauce v souvislosti s pronájmem nemovitostí a zálohu za správu nemovitostí.

### 6. Dohadné účty aktivní

Dohadné účty aktivní ve výši 8 098 tis. Kč (2015 – 4 327 tis. Kč) představují nedoplatky z vyúčtování služeb přefakturovávaných nájemníkům, zejména za dodávky tepla.

### 7. Opravné položky

	Opravná položka k pohledávkám	Opravná položka k dlouhodobému majetku	Celkem
Zůstatek k 1.1.2016	8 275	51 323	59 598
Změna běžného účetního období	45	-28 154	-28 109
Zůstatek k 31.12.2016	8 320	23 169	31 489

### 8. Základní kapitál a emisní ážio

	Základní kapitál	Ažio	Celkem
546 akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 25 000 Kč	13 650	--	13 650
4 ks akcie na jméno v listinné ve jmenovité hodnotě 5 000 Kč	20	--	20
1 ks akcie na jméno v listinné ve jmenovité hodnotě 15 000 Kč	15	--	15
12 658 ks akcie na jméno v listinné ve jmenovité hodnotě 1 000 Kč	12 658	225 302	237 960
Zůstatek k 31.12.2016	26 343	225 302	251 645

# Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2016  
(v tisících Kč)

## 9. Přehled pohybů vlastního kapitálu

	Základní kapitál	Emisní ážio	Výsledek hospodaření běžného období	Výsledek hospodaření minulých let	Celkem
Zůstatek k 1.1.2016	26 343	225 302	47 166	-186 698	112 113
Převod zisku 2015	--	--	-47 166	47 166	--
Ztráta za rok 2016	--	--	-4 657	--	-4 657
Zůstatek k 31.12.2016	26 343	225 302	-4 657	-139 532	107 456

Ke dni sestavení účetní závěrky nebylo rozhodnuto o rozdělení zisku za rok 2016.

## 10. Závazky k úvěrovým institucím

2016	Splatnost	Úrok. sazba	Zůstatek 31.12.2016	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v násled. letech
Úvěr	2028	3M Pribor + 2,94 %	795 220	69 582	227 577	498 061
Celkem			795 220	69 582	227 577	498 061

2015	Splatnost	Úrok. sazba	Zůstatek 31.12.2015	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v násled. letech
Úvěr	2028	3M Pribor + 2,65 %	860 185	47 860	224 383	587 942
Celkem			860 185	47 860	224 383	587 942

Bankovní úvěr je poskytnut v Kč a zajištěn následovně:

- Zástavním právem k nemovitostem
- Zástavním právem k pohledávkám
- Zástavním právem k pohledávkám z pojistného
- Zástavním právem k bankovním účtům
- Zástavním právem k akciím společnosti

Ostatní závazky společnosti jsou podřízeny bankovnímu úvěru. Bankovní úvěr je splácen čtvrtletně a v případě prodeje nemovitosti je provedena mimořádná splátka úvěru.

Úrokové riziko spojené s bankovním úvěrem je zajištěno uzavřením úrokového swapu v roce 2014.

2016	Datum uzavření	Splatnost	Měna	Nominální hodnota	Reálná hodnota
Úrokový swap	22.12.2014	31.1.2020	CZK	415 390	-3 932

2015	Datum uzavření	Splatnost	Měna	Nominální hodnota	Reálná hodnota
Úrokový swap	22.12.2014	31.1.2020	CZK	439 865	-1 314

# Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2016  
(v tisících Kč)

## 11. Informace o tržbách

Tržby společnosti představují tržby z pronájmu nemovitostí v tuzemsku a tržby ze služeb souvisejících s tímto nájmem.

Tržby z prodeje dlouhodobého majetku představují prodej 4 nemovitostí v roce 2016 (2015 – 2 nemovitosti).

## 12. Informace o transakcích se spřízněnými stranami

### a) Transakce se spřízněnými stranami

Společnost vykazuje následující závazky z titulu půjček vůči spřízněným osobám:

	Krátkodobá část		Dlouhodobá část	
	2015	2016	2015	2016
Většinový akcionář	-	-	-	-
Ostatní spřízněné osoby	--	-	459 129	484 183

Společnost eviduje přijaté půjčky od společností MEOF III. N.V. ve výši 340 690 tis. Kč včetně kapitalizovaných úroků (2015 – 323 169 tis. Kč) a Florijn Investments B.V. ve výši 143 493 tis. Kč (2015 – 135 960 tis. Kč). Úrokové sazby obou půjček jsou fixní ve výši 8% a splatnost je v roce 2018. Obě půjčky jsou poskytnuté v EUR. Za rok 2016 činily úrokové náklady 30 935 tis. Kč (2015 – 30 937 tis. Kč).

Tyto půjčky jsou podřízeny bankovnímu úvěru.

### b) Odměny a půjčky členům statutárních a dozorčích orgánů

	Představenstvo		Dozorčí rada	
	2015	2016	2015	2016
Počet členů	3	3	3	3
Odměny z titulu výkonu funkce	180	171	151	180

Závazky vůči členům statutárních a dozorčích orgánů k 31. prosinci 2016 činí 52 tis. Kč (2015 – 58 tis. Kč) a jsou vykázány jako Jiné krátkodobé závazky.

Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění činí 34 tis. Kč (2015 – 38 tis. Kč).

# Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2016  
(v tisících Kč)

## 13. Stát – daňové závazky a pohledávky

Daňové závazky činí 818 tis. Kč (2015 – 17 tis. Kč). V roce 2016 je tento závazek tvořen zejména daně z převodu nemovitostí ve výši 803 tis. Kč.

V pozici Stát – daňové pohledávky ve výši 990 tis. Kč (2015 – 1 092 tis. Kč) vykazuje Společnost k 31. prosinci 2016 pohledávku z titulu daně z přidané hodnoty.

## 14. Dohadné účty pasivní

Dohadné účty pasivní ve výši 34 213 tis. Kč (2015 – 24 612 tis. Kč) představují zejména přeplatky z vyúčtování služeb přefakturovávaných nájemcům, zejména za dodávky elektrické energie, a dále za dodávky ostatních služeb, které věcně a časově souvisí s účetním obdobím, ale ke kterým k datu účetní závěrky nebyla obdržena faktura.

## 15. Daň z příjmů

### a) Splatná

Za zdaňovací období 2016 a 2015 Společnost nevykazuje daňovou povinnost z titulu daně z příjmu právnických osob a uplatňuje ztráty z minulých období.

### b) Odložená

	Pohledávky		Závazky		Rozdíl	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Dlouhodobý hmotný majetek	--	--	-67 936	-63 988	-67 936	-63 988
Pohledávky	1 572	1 581	--	--	1 572	1 581
Odložená daňová pohledávka/(závazek)	1 572	1 581	-67 936	-63 988	-66 364	-62 407

V souladu s účetními postupy uvedenými v bodě 2 (d) byla pro výpočet odložené daně použita daňová sazba 19 % (2015 – 19 %).

Společnost eviduje nevykázanou odloženou daňovou pohledávku z titulu akumulovaných ztrát ve výši 3 663 tis. Kč (2015 – 6 501 tis. Kč).

## 16. Informace o odměnách statutárním auditorům

Tyto informace jsou uvedeny v příloze konsolidované účetní závěrky sestavené za konsolidační celek, ve kterém je společnost zahrnuta.

## 17. Závazky nevykázané v rozvaze

Společnost nemá závazky, které by nevykázala v rozvaze k 31. prosinci 2016.



# Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2016  
(v tisících Kč)

## 18. Přehled o peněžních tocích

Pro účely sestavení přehledu o peněžních tocích jsou peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty definovány tak, že zahrnují peníze v pokladně, peníze na cestě, peníze na bankovních účtech a další finanční aktiva, jejichž ocenění může být spolehlivě určeno a která mohou být snadno přeměněna v peněžní prostředky. Zůstatek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů je na konci účetního období následující:

	Zůstatek k 31.12.	
	2016	2015
Peněžní prostředky v pokladně	35	196
Peněžní prostředky na účtech	80 410	66 100
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	80 445	66 296

Peněžní toky z provozních, investičních nebo finančních činností se uvádějí v přehledu o peněžních tocích nekompenzované.

## 19. Významná následná událost

Ke dni 19. ledna 2017 byly prodány dvě nemovitosti.

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení společnosti známy žádné další významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2016.

Sestaveno dne: 31. března 2017



Zbyněk Laube

člen představenstva



Ing. Martin Krejčí

finanční manažer

Ing. Jaroslava Pechová

účetní

