



ARCONA CAPITAL

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

**Výroční zpráva**

**za rok**

**2017**

OBSAH :

**Textová část zprávy :**

1. Základní údaje o společnosti
2. Údaje o statutárních a dozorčích orgánech společnosti
3. Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti, stavu jejího majetku a vývoji za účetní období roku 2017
4. Významné události po rozvahovém dni
5. Předpokládaný vývoj společnosti a její činnosti
6. Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje
7. Aktivity v oblasti životního prostředí a pracovněprávních vztahů
8. Organizační složky v zahraničí
9. Nabývání vlastních obchodních podílů/akcií
10. Audit
11. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

**Přílohy (nedílná součást zprávy):**

1. Účetní závěrka
2. Zpráva auditora
3. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami.

## Základní údaje o společnosti

Obchodní firma: Arcona Capital Central European Properties, a.s. (dále „společnost“)  
Sídlo: Praha 1 - Nové Město, Politických vězňů 912/10, PSČ 110 00  
IČ: 247 27 873  
Právní forma: akciová společnost

Předmět podnikání společnosti:

- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor,
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16436. Společnost vznikla 1. října 2010 jako společnost nástupnická na základě vnitrostátní fúze splynutím zanikajících společností MEI Properties, a.s. a DELTATEL, s.r.o.

Ke dni 31. prosince 2017 je základní kapitál 26 343 tis. Kč a je zcela splacen.

Společnost má k datu 31. prosince 2017 následující akcie:

Počet akcií	Druh akcií	Nominální hodnota (Kč)	Hodnota celkem (Kč)
546	kmenové akcie na jméno v listinné podobě	25 000	13 650 000
4	kmenové akcie na jméno v listinné podobě	5 000	20 000
1	kmenové akcie na jméno v listinné podobě	15 000	15 000
12 658	kmenové akcie na jméno v listinné podobě	1 000	12 658 000
<b>Celkem</b>			<b>26 343 000</b>

## Údaje o statutárních a dozorčích orgánech společnosti

*Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2017*

*Členové představenstva*

Guy St John Barker (předseda)

Zbyněk Laube

*Členové dozorčí rady*

Tina Kathrin Rauh (předseda)

Mgr. Jana Samková

Ing. Martin Krejčí

*Změny v obchodním rejstříku*

V roce 2017 nebyly provedeny žádné změny ve společnosti.

## **Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti, stavu jejího majetku a vývoji za účetní období roku 2017**

Společnost je vlastníkem portfolia nemovitostí původně vlastněných společností O2 Czech Republic, a.s., které nabyta v roce 2008. Nemovitosti jsou lokalizovány ve velkých městech, která tvoří krajská a další města České republiky vyjma Prahy. Celková pronajímatelná plocha budov tvoří přibližně 142 000 m<sup>2</sup>.

Předmětem podnikání společnosti je (i) pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb a (ii) výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách č. 1 až 3 živnostenského zákona. Co do předmětu podnikání a co do podnikatelské činnosti společnosti nedošlo v uplynulém účetním období roku 2017 k žádným změnám.

Cílem společnosti je dosažení co nejvyššího výnosu z pronájmu nemovitostí a průběžný prodej jednotlivých nemovitostí z portfolia v případě adekvátní nabídky, resp. dosažení odpovídající prodejní ceny. V pozdější fázi projektu bude cílem prodej celého portfolia nemovitostí.

Nejvýznamnější složkou aktiv společnosti byla i v roce 2017 aktiva dlouhodobá, konkrétně se jedná o dlouhodobý hmotný majetek, který je i nadále předmětem zástavního práva ve prospěch Raiffeisenbank a.s.

Aktiva společnosti jsou kryta zejména cizími zdroji, a to především úvěrem Raiffeisenbank a.s. a ke konci roku 2017 krátkodobými závazky vůči spřízněným osobám.

V roce 2017 společnost eviduje pouze bankovní úvěry, jejichž splátky jsou v souladu s provozním tokem hotovosti. Společnosti byl poskytnut společností Raiffeisenbank a.s. úvěr ve výši 1 299 milionů Kč na počátku projektu v roce 2008, přičemž zbývající neuhrazená částka úvěru ke konci roku 2017 činila 555 milionů Kč. Společnost v roce 2017 řádně a včas splatila 46 milionů Kč a formou mimořádných splátek pak 194 milionů Kč.

Nadále však má společnost závazky vůči nebankovním subjektům, jejichž úrokové náklady mají významný vliv na hospodářské výsledky společnosti. Společnost řeší včasnou úhradu těchto závazků získáním nových finančních prostředků, a to formou prodeje vybraných nemovitostí a formou přeřinancování těchto závazků jinými zdroji s nižším úrokovým zatížením.

V průběhu 2017 provedla společnost prodej 7 nemovitostí, z jehož výnosu v běžném období uhradila formou povinné mimořádné splátky část úvěru Raiffeisenbank a.s.

Za rok 2017 dosáhla společnost celkového zisku ve výši 72,7 milionů Kč.

Představenstvo společnosti má v plánu v průběhu roku 2018 i nadále posilovat kapitálovou strukturu společnosti, a to:

1. restrukturalizací závazků a jejich možným nahrazením novým závazkem s nižším úrokovým zatížením;
2. prodejem vybraného majetku, zejména takového, který je představenstvem identifikován jako prodejní a nestrategické povahy;
3. zvýšením obsazenosti nemovitostí a průměrné sazby nájemného za m<sup>2</sup>;
4. snížením provozních nákladů a poplatků.

### **Významné události po rozvahovém dni**

Po rozvahovém dni nedošlo k žádné významné události.

### **Předpokládaný vývoj společnosti a její činnosti**

Společnost bude pokračovat ve stávající činnosti, jak byla popsána výše v této zprávě. Prioritou je na jedné straně zvýšení tržeb z pronájmu jednotlivých budov zajištěné intenzivní aktivitou v oblasti pronajímání, na druhé straně prodej vybraných nemovitostí třetím stranám.

V roce 2018 a v dalších obdobích budou k prodeji zvažovány prodeje nemovitostí s podprůměrnými výsledky. Průběžně vedení společnosti proto sleduje vývoj na relevantním trhu, aby společnost mohla dle výhodnosti některá aktiva prodat a následně je i případně nahradit perspektivnějšími aktivy.

**Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje**

Společnost nemá aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

**Aktivity v oblasti životního prostředí a pracovněprávních vztahů**

Společnost nemá žádné aktivity v oblasti životního prostředí.

Ke dni 31. prosince 2017 neměla společnost žádné zaměstnance. Většinu svých činností společnost zajišťuje na základě dodavatelských smluv. Společnost má uzavřeny smlouvy o výkonu funkce se členy statutárních orgánů společnosti.

**Organizační složky v zahraničí**

Společnost nemá žádné organizační složky v zahraničí.

**Nabývání vlastních obchodních podílů/akcií**

Společnost nenabyla v roce 2017 vlastní obchodní podíly ani akcie či obchodní podíly ovládající osoby.

**Audit**

Společnost je v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, zejm. § 20 a 21, v platném znění, povinna mít účetní závěrku ověřenou auditorem. Zpráva auditora o ověření účetní závěrky tvoří přílohu č. 2 a je nedílnou součástí této výroční zprávy.

**Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami**

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami zpracovaná statutárním orgánem společnosti v souladu s ust. § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, v platném znění, tvoří přílohu č. 3 této výroční zprávy a její nedílnou součást.

Tato zpráva byla níže uvedeného dne představenstvem společnosti projednána a jednomyslně schválena.

V Praze, dne 9. března 2018



Guy St John Barker  
předseda představenstva



Zbyněk Laube  
člen představenstva

**ROZVAHA**  
**v plném rozsahu**  
**k 31. prosinci 2017**  
(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.	AKTIVA	řad.	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	4
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>1</b>	<b>1 546 239</b>	<b>- 221 027</b>	<b>1 325 212</b>	<b>1 510 314</b>
<b>B.</b>	<b>Dlouhodobý majetek</b>	<b>2</b>	<b>1 407 046</b>	<b>- 217 750</b>	<b>1 189 296</b>	<b>1 404 705</b>
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	3	292	- 81	211	
B.I.2.	Ocenitelná práva	4	292	- 81	211	
B.I.2.1.	Software	5	292	- 81	211	
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	6	1 406 754	- 217 669	1 189 085	1 404 705
B.II.1.	Pozemky a stavby	7	1 397 723	- 214 641	1 183 082	1 402 730
B.II.1.1.	Pozemky	8	71 395		71 395	80 987
B.II.1.2.	Stavby	9	1 326 328	- 214 641	1 111 687	1 321 743
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	10	3 347	- 3 028	319	358
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	11	5 684		5 684	1 617
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	12	5 541		5 541	
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	13	143		143	1 617
<b>C.</b>	<b>Oběžná aktiva</b>	<b>14</b>	<b>138 361</b>	<b>- 3 277</b>	<b>135 084</b>	<b>105 474</b>
C.II.	Pohledávky	15	25 631	- 3 277	22 354	25 029
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	16	25 631	- 3 277	22 354	25 029
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	17	6 523	- 3 277	3 246	1 625
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	18	19 108		19 108	23 404
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	19	1 267		1 267	990
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	20	1 976		1 976	14 316
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	21	10 275		10 275	8 098
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	22	5 590		5 590	
C.IV.	Peněžní prostředky	23	112 730		112 730	80 445
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	24	37		37	35
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	25	112 693		112 693	80 410
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení aktiv</b>	<b>26</b>	<b>832</b>		<b>832</b>	<b>135</b>
D.1.	Náklady příštích období	27	170		170	125
D.3.	Příjmy příštích období	28	662		662	10

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

Rozvaha

k 31. prosinci 2017

Označ.	PASIVA	řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>29</b>	<b>1 325 212</b>	<b>1 510 314</b>
<b>A.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>30</b>	<b>184 256</b>	<b>107 456</b>
A.I.	Základní kapitál	31	26 343	26 343
A.I.1.	Základní kapitál	32	26 343	26 343
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	33	229 380	225 302
A.II.1.	Ážio	34	225 302	225 302
A.II.2.	Kapitálové fondy	35	4 078	
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	36	4 078	
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	37	- 144 189	- 139 532
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	38	- 144 189	- 139 532
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	39	72 722	- 4 657
<b>B. + C.</b>	<b>Cizí zdroje</b>	<b>40</b>	<b>1 140 453</b>	<b>1 401 233</b>
<b>B.</b>	<b>Rezervy</b>	<b>41</b>	<b>5 242</b>	
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	42	5 242	
<b>C.</b>	<b>Závazky</b>	<b>43</b>	<b>1 135 211</b>	<b>1 401 233</b>
C.I.	Dlouhodobé závazky	44	71 137	1 272 228
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	45		725 638
C.I.8.	Odložený daňový závazek	46	71 137	62 407
C.I.9.	Závazky - ostatní	47		484 183
C.I.9.3.	Jiné závazky	48		484 183

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

Rozvaha

k 31. prosinci 2017

Označ.	P A S I V A	řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
C.II.	Krátkodobé závazky	49	1 064 074	129 005
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	50	555 456	69 582
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	51	11 067	10 652
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	52	10 448	9 719
C.II.8.	Závazky ostatní	53	487 103	39 052
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	54	35	34
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	55	16	818
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	56	16 807	34 213
C.II.8.7.	Jiné závazky	57	470 245	3 987
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení pasiv</b>	<b>58</b>	<b>503</b>	<b>1 625</b>
D.1.	Výdaje příštích období	59	297	1 164
D.2.	Výnosy příštích období	60	206	461



# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

## druhové členění

za rok končící 31. prosincem 2017

(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	řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	204 904	208 780
A.	Výkonová spotřeba	2	120 078	137 797
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	3	55 885	73 483
A.3.	Služby	4	64 193	64 314
D.	Osobní náklady	5	402	470
D.1.	Mzdové náklady	6	300	351
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	7	102	119
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	8	102	119
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	9	1 859	5 312
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	10	6 902	5 267
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	11	30 071	33 421
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	12	- 23 169	- 28 154
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	13	- 5 043	45
III.	Ostatní provozní výnosy	14	277 049	51 785
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	15	276 293	51 315
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	16	21	38
III.3.	Jiné provozní výnosy	17	735	432
F.	Ostatní provozní náklady	18	253 057	66 156
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	19	243 943	57 239
F.3.	Daně a poplatky	20	1 975	4 393
F.5.	Jiné provozní náklady	21	7 139	4 524
*	<b>Provozní výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>22</b>	<b>106 557</b>	<b>50 830</b>

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

za rok končící 31. prosincem 2017

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	1	2
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	23	21	8
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	24	21	8
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	25	51 137	56 881
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	26	29 162	30 935
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	27	21 975	25 946
VII.	Ostatní finanční výnosy	28	30 474	95
K.	Ostatní finanční náklady	29	177	2 666
*	<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>30</b>	<b>- 20 819</b>	<b>- 59 444</b>
**	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)</b>	<b>31</b>	<b>85 738</b>	<b>- 8 614</b>
L.	Daň z příjmů	32	13 016	- 3 957
L.1.	Daň z příjmů splatná	33	5 242	
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	34	7 774	- 3 957
**	<b>Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</b>	<b>35</b>	<b>72 722</b>	<b>- 4 657</b>
***	<b>Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)</b>	<b>36</b>	<b>72 722</b>	<b>- 4 657</b>
*	<b>Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.</b>	<b>37</b>	<b>512 448</b>	<b>260 668</b>

# PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za rok končící 31. prosincem 2017

(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

	Běžné účetní období	Minulé účetní období
<b>P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období</b>	<b>80 445</b>	<b>66 296</b>
<b>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti</b>		
Z: Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	85 738	- 8 614
A.1. Úpravy o nepeněžní operace	25 129	72 630
A.1.1. Odpisy stálých aktiv	30 071	33 421
A.1.2. Změna stavu:	- 28 212	- 28 109
A.1.2.2. rezerv a opravných položek	- 28 212	- 28 109
A.1.3. Zisk(-) ztráta(+) z prodeje stálých aktiv	- 32 350	5 924
A.1.5. Vyúčtované nákladové a výnosové úroky	51 116	56 873
A.1.6. Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	4 504	4 521
<b>A*. Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu, finančními a mimořádnými položkami</b>	<b>110 867</b>	<b>64 016</b>
A.2. Změna potřeby pracovního kapitálu	- 10 634	15 862
A.2.1. Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, aktivních účtů dohadných a časového rozlišení	7 551	- 3 528
A.2.2. Změna stavu kr. závazků z provozní činnosti, pasivních účtů dohadných a časového rozlišení	- 18 185	19 390
<b>A.** Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, finančními a mimořádnými položkami</b>	<b>100 233</b>	<b>79 878</b>
A.3. Zaplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků	- 43 968	- 32 152
A.4. Přijaté úroky	21	8
<b>A.*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>56 286</b>	<b>47 734</b>
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>		
B.1. Nabytí stálých aktiv	- 35 436	- 17 641
B.1.1. Nabytí dlouhodobého hmotného majetku	- 35 144	- 17 641
B.1.2. Nabytí dlouhodobého nehmotného majetku	- 292	
B.2. Příjmy z prodeje stálých aktiv	276 293	51 315
B.2.1. Příjmy z prodeje dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku	276 293	51 315
<b>B.*** Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti</b>	<b>240 857</b>	<b>33 674</b>
<b>Peněžní toky z finančních činností</b>		
C.1. Změna stavu dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků z finanční oblasti	- 264 858	- 67 259
<b>C.*** Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</b>	<b>- 264 858</b>	<b>- 67 259</b>
<b>F. Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků</b>	<b>32 285</b>	<b>14 149</b>
<b>R. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období</b>	<b>112 730</b>	<b>80 445</b>

# PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za rok končící 31. prosincem 2017

(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

	Základní kapitál	Ážio	Oceňovací rozdíly z přec. majetku a závazků	Neuhrazená ztráta minulých let	Výsledek hospodaření běžného účetního období	Celkem
Zůstatek k 1.1.2017	26 343	225 302	--	-139 532	-4 657	107 456
Převod výsledku hospodaření	--	--	--	-4 657	4 657	--
Změna oceňovacích rozdílů	--	--	4 078	--	--	4 078
Výsledek hospodaření za běžný rok	--	--	--	--	72 722	72 722
Zůstatek k 31.12.2017	26 343	225 302	4 078	-144 189	72 722	184 256

	Základní kapitál	Ážio	Oceňovací rozdíly z přec. majetku a závazků	Neuhrazená ztráta minulých let	Výsledek hospodaření běžného účetního období	Celkem
Zůstatek k 1.1.2016	26 343	225 302	--	-186 698	47 166	112 113
Převod výsledku hospodaření	--	--	--	47 166	-47 166	--
Výsledek hospodaření za běžný rok	--	--	--	--	-4 657	-4 657
Zůstatek k 31.12.2016	26 343	225 302	--	-139 532	-4 657	107 456

# Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2017  
(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. a dne 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 2017 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 2017*

#### *Členové představenstva*

Guy St John Barker (předseda)

Zbyněk Laube

#### *Členové dozorčí rady*

Tina Kathrin Rauh (předsedkyně)

Mgr. Jana Samková

Ing. Martin Krejčí

Jménem společnosti jednájí vždy dva členové představenstva společně.

Konsolidovanou účetní závěrku nejširší skupiny účetních jednotek, ke které společnost jako konsolidovaná účetní jednotka patří, sestavuje Florjin 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 2017  
(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 Kollenbergweg 56, 1101 AR Amsterdam, Nizozemské Království. Tuto konsolidovanou účetní závěrku je možné získat v sídle konsolidující společnosti.

### *Změny v obchodním rejstříku*

V roce 2017 nebyly provedeny změny v obchodním rejstříku.

## 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. Srovnávací údaje za rok 2016 jsou uvedeny v souladu s uspořádáním a označováním položek rozvahy a výkazu zisku a ztráty dle vyhlášky v platném znění pro rok 2017.

Účetní závěrka je sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání společnosti.

### 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

Odpisy jsou ve výkazu zisku a ztráty vykázány v položce „Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé“.

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.

# Arcona Capital Central European Properties, a.s.

## Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2017  
(v tisících Kč)

---

Tvorba a zúčtování opravných položek je vykázána ve výkazu zisku a ztráty v položce „Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné“.)

### *Pohledávky*

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

Tvorba a zúčtování opravných položek je vykázána ve výkazu zisku a ztráty v položce „Úpravy hodnot 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 prodaného dlouhodobého majetku po odečtení slev a daně z přidané hodnoty. Odpovídající náklady jsou vykázány v položce Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku.

# Arcona Capital Central European Properties, a.s.

## Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2017  
(v tisících Kč)

---

### 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 vykázaných 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 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 Peněžních prostředcích na účtech.

### 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 disponibility společnosti s těmito peněžními prostředky.

### j) Deriváty

Společnost používá úrokové swapy sloužící k zajištění rizika spojeného s pohybem úrokových sazeb. Tyto deriváty společnost oceňuje reálnou hodnotou k rozvahovému dni. Reálná hodnota je stanovena na základě hodnoty stanovené znalcem.

V souladu s účetními předpisy se společnost rozhodla aplikovat zajišťovací účetnictví pro vykazování dopadů ze zajištění měnových rizik.

Zajišťovací účetnictví společnost aplikuje, pokud:

- zajištění je v souladu se strategií společnosti pro řízení rizik, v okamžiku uskutečnění zajišťovací transakce je zajišťovací vztah formálně zdokumentován,
- očekává se, že zajišťovací vztah bude po dobu jeho trvání efektivní,
- efektivita zajišťovacího vztahu je objektivně měřitelná,
- zajišťovací vztah je efektivní v průběhu účetního období, což znamená, že změny reálných hodnot nebo peněžních toků zajišťovacích nástrojů odpovídající zajišťovanému riziku jsou v rozmezí 80 % až 125 % změn reálných hodnot nebo peněžních toků zajišťovaných nástrojů odpovídajících zajišťovanému riziku,
- v případě zajištění peněžních toků je očekávaná transakce vysoce pravděpodobná a představuje riziko, že v peněžních tocích dojde ke změnám, které ovlivní zisk nebo ztrátu.



# Arcona Capital Central European Properties, a.s.

## Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2017  
(v tisících Kč)

V souladu s účetními předpisy Společnost používá zajišťovací účetnictví k zachycení vlivu zajištění měnového rizika (bankovní úvěr).

V případě, kdy společnost zajišťuje riziko variability v peněžních tocích ze zaúčtovaných aktiv nebo pasiv nebo očekávaných transakcí, je efektivní část zajištění (tj. změna reálné hodnoty zajišťovacího instrumentu z titulu zajišťovaného rizika) vykázána jako součást vlastního kapitálu v položce „Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků“. Neefektivní část je zahrnuta ve výkazu zisku a ztráty.

### 3. Dlouhodobý hmotný majetek

2017	Pozemky	Stavby	Vybavení	Nedok. majetek	Poskytnuté zálohy	Celkem
<b>Pořizovací cena</b>						
Zůstatek k 1.1.2017	80 987	1 569 778	3 951	1 617	--	1 656 333
Přírůstky	11	29 449	--	143	5 541	35 144
Úbytky	-9 603	-274 501	-604	-15	--	-284 723
Přeúčtování	--	1 602	--	-1 602	--	--
Zůst. k 31.12.2017	71 395	1 326 328	3 347	143	5 541	1 406 754
<b>Oprávký</b>						
Zůstatek k 1.1.2017	--	224 866	3 593	--	--	228 459
Přírůstky	--	29 951	39	--	--	29 990
Úbytky	--	-40 176	-604	--	--	-40 780
Přeúčtování	--	--	--	--	--	--
Zůstatek k 31.12.2017	--	214 641	3 028	--	--	217 669
<b>Opravné položky</b>						
Zůstatek k 1.1.2017	--	23 169	--	--	--	23 169
Změna stavu opr. položek	--	-23 169	--	--	--	-23 169
Zůst. k 31.12.2017	--	--	--	--	--	--
<b>Zůst. hodn. 1.1.2017</b>	<b>80 987</b>	<b>1 321 743</b>	<b>358</b>	<b>1 617</b>	<b>--</b>	<b>1 404 705</b>
<b>Zůst. hodn. 31.12.2017</b>	<b>71 395</b>	<b>1 111 687</b>	<b>319</b>	<b>143</b>	<b>5 541</b>	<b>1 189 085</b>

# Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2017  
(v tisících Kč)

2016	Pozemky	Stavby	Vybavení	Nedok. majetek	Poskytnuté zálohy	Celkem
<b>Požizovací 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>--</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>--</b>	<b>1 404 705</b>

Celkový počet nemovitostí činil 43 k 31. prosinci 2017 (2016 – 50).

Mezi nejvýznamnější úbytky dlouhodobého majetku v roce 2017 patřil prodej nemovitostí v Pardubicích, Zlíně, Brně, Jihlavě a Plzni.

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

Tržby z prodaného dlouhodobého majetku v roce 2017 činily 276 293 tis. Kč (2016 – 51 315 tis. Kč).

Přírůstky majetku představují především stavební úpravy a rekonstrukce nemovitostí v Liberci a Hradci Králové (2016 – stavební úpravy a rekonstrukce nemovitosti ve Zlíně).

Opravná položka k dlouhodobému majetku byla k 31. prosinci 2017 rozpuštěna na základě znaleckého posudku připraveného společností CBRE s.r.o. a schváleného vedením společnosti. V případě, že by Společnost nepostupovala dle bodu 2b účetních politik (ocenění portfolia) a porovnávala hodnotu ocenění jednotlivých budov a jejich příslušných pozemků, pak by společnost k 31. prosinci 2017 vykazovala opravnou položku ve výši 144 999 tis. Kč (2016 – 174 133 tis. Kč)

Majetek zatížený zástavním právem je uveden v bodě 10.

# Arcona Capital Central European Properties, a.s.

## Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2017  
(v tisících Kč)

#### 4. Pohledávky a závazky z obchodních vztahů.

- a) Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů činí 6 523 tis. Kč (2016 – 9 945 tis. Kč), ze kterých 4 268 tis. Kč (2016 – 9 649 tis. Kč) představují pohledávky po lhůtě splatnosti. Opravná položka k pochybným pohledávkám k 31. prosinci 2017 činila 3 277 tis. Kč (2016 – 8 320 tis. Kč).
- b) Krátkodobé závazky z obchodních vztahů činí 10 448 tis. Kč (2016 – 9 719 tis. Kč), z toho po splatnosti 1 988 tis. Kč (2016 – 601 tis. Kč).

#### 5. Krátkodobé přijaté zálohy

Krátkodobé přijaté zálohy ve výši 11 067 tis. Kč (2016 – 10 652 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 10 275 tis. Kč (2016 – 8 098 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 1.1.2017	8 320	23 169	31 489
Změna běžného účetního období	-5 043	-23 169	-28 212
Zůstatek k 31.12.2017	3 277	--	3 277

#### 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. 2017	26 343	225 302	251 645

# Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2017  
(v tisících Kč)

## 9. Vlastní kapitál

Ke dni sestavení účetní závěrky nebylo rozhodnuto o rozdělení zisku za rok 2017.

## 10. Bankovní úvěry

2017	Splatnost	Úrok. sazba	Zůstatek 31.12.2017	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v násl. letech
Úvěr	2028	3M Pribor + 3,21%	555 456	555 456	--	--
Celkem			555 456	555 456	--	--

2016	Splatnost	Úrok. sazba	Zůstatek 31.12.2016	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v násl. letech
Úvěr	2028	3M Pribor + 2,95 %	795 220	69 582	227 577	498 061
Celkem			795 220	69 582	227 577	498 061

Bankovní úvěr je k 31. prosinci 2017 vykázán jako krátkodobý z důvodu možnosti banky využít předčasné splacení úvěru k 31. červenci 2018. Na straně banky byl v prosinci 2017 zahájen schvalovací proces o nevyužití alternativy předčasného splacení. Výsledek schvalovacího procesu bude klientovi oznámen nejpozději 75 dní před dnem možného předčasného splacení.

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.

Od 1. ledna 2017 Společnost začala aplikovat zajišťovací účetnictví. Reálná hodnota zajišťovacích derivátů ponížena o efekt odložené daně je v souladu s účetními postupy uvedenými v bodě 2j) účtována jako Oceňovací rozdíl z přecenění majetku ve vlastním kapitálu společnosti.

2017	Datum uzavření	Splatnost	Měna	Nominální hodnota	Reálná hodnota
Úrokový swap	22.12.2014	31.1.2020	CZK	457 236	5 590

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

# Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2017  
(v tisících Kč)

## 11. Informace o tržbách

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

Tržby z prodeje dlouhodobého majetku představují prodej 7 nemovitostí v roce 2017 (2016 – 4 nemovitosti).

## 12. Ostatní finanční náklady a výnosy

Ostatní finanční náklady a výnosy představují především realizované a nerealizované kurzové zisky a ztráty.

## 13. Informace o spřízněných osobách

### a) Transakce se spřízněnými stranami

Společnost vykazuje následující závazky z titulu půjček vůči spřízněným osobám:

	Krátkodobá část		Dlouhodobá část	
	2016	2017	2016	2017
Většinový akcionář	--	--	--	--
Ostatní spřízněné osoby	--	470 190	484 183	--

Společnost eviduje přijaté půjčky od společností MEOF III. N.V. ve výši 330 775 tis. Kč včetně kapitalizovaných úroků (2016 – 340 690 tis. Kč) a Florijn Investments B.V. ve výši 139 415 tis. Kč (2016 – 143 493 tis. Kč). Úrokové sazby obou půjček jsou fixní ve výši 8% a splatnost k 31. prosinci 2018. Obě půjčky jsou poskytnuté v EUR. Za rok 2017 činily úrokové náklady 29 162 tis. Kč (2016 – 30 935 tis. Kč).

Tyto půjčky jsou podřízeny bankovnímu úvěru.

Oba menšinový akcionáři se písemně zavázali, že v příštích dvanácti měsících nebudou požadovat splacení úvěrů, pokud společnost nebude disponovat dostatečnými zdroji.

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

	Představenstvo		Dozorčí rada	
	2016	2017	2016	2017
Počet členů	2	2	3	3
Odměny z titulu výkonu funkce	171	150	180	150

Závazky vůči členům statutárních a dozorčích orgánů k 31. prosinci 2017 činí 55 tis. Kč (2016 – 52 tis. Kč) a jsou vykázány jako Jiné krátkodobé závazky.

Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění činí 35 tis. Kč (2016 – 34 tis. Kč).

# Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2017  
(v tisících Kč)

## 14. Stát – daňové závazky a pohledávky

Daňové závazky činí 16 tis. Kč (2016 – 818 tis. Kč). V roce 2016 byl tento závazek tvořen zejména daně z převodu nemovitostí ve výši 803 tis. Kč.

V pozici Stát – daňové pohledávky ve výši 1 267 tis. Kč (2016 – 990 tis. Kč) vykazuje Společnost k 31. prosinci 2017 i k 31. prosinci 2016 především pohledávku z titulu daně z přidané hodnoty.

## 15. Dohadné účty pasivní

Dohadné účty pasivní ve výši 16 807 tis. Kč (2016 – 34 213 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.

## 16. Daň z příjmů

### a) Splatná

Za zdaňovací období 2017 Společnost vykazuje daňovou povinnost z titulu daně z příjmu právnických osob ve výši 5 242 tis. Kč (2016 – 0 tis. Kč), Společnost uplatnila veškeré daňové ztráty z minulých období.

### b) Odložená

	Pohledávky		Závazky		Rozdíl	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Dlouhodobý hmotný majetek	--	--	-63 988	-70 804	-63 988	-70 804
Pohledávky	1 581	623	--	--	1 581	623
Efektivní část derivátu (úctováno do vlastního kapitálu)	--	--	--	-956	--	-956
Odložená daňová pohledávka/(závazek)	1 581	623	-63 988	-71 760	-62 407	-71 137

V souladu s účetními postupy uvedenými v bodě 2 (d) byla pro výpočet odložené daně použita daňová sazba 19% (2016 – 19%).

K 31. prosinci 2016 Společnost evidovala nevykázanou odloženou daňovou pohledávku z titulu akumulovaných ztrát ve výši 3 663 tis. Kč.

## 17. Informace o odměnách statutárním auditorům

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

# Arcona Capital Central European Properties, a.s.

## Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2017  
(v tisících Kč)

### 18. Závazky nevykázané v rozvaze

Společnost nemá závazky, které by nevykázala v rozvaze k 31. prosinci 2017 ani k 31. prosinci 2016.

### 19. 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.	
	2017	2016
Peněžní prostředky v pokladně	37	35
Peněžní prostředky na účtech	112 693	80 410
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	112 730	80 445

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

### 20. Refinancování krátkodobých závazků

Společnost vykazuje k 31. prosinci 2017 v Jiných krátkodobých závazcích úvěry poskytnuté akcionáři Společnosti ve výši 470 190 tis. Kč, které jsou splatné 31. prosince 2018. Dále Společnost vykazuje bankovní úvěr ve výši 555 456 tis. Kč, který je k 31. prosinci 2017 vykázán jako krátkodobý z důvodu smluvní možnosti banky požádat o předčasné splacení úvěru k 31. červenci 2018. Akcionáři společnosti písemně potvrdili, že nebudou požadovat splacení úvěrů poskytnutých Společnosti v příštích 12 měsících, pokud Společnost nebude disponovat dostatečnými finančními zdroji. Dále je vedení Společnosti přesvědčeno o tom, že financující banka nevyužije možnost předčasného splacení úvěru v roce 2018, případně o schopnosti Společnosti refinancovat tento závazek jiným bankovním úvěrem.

# Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

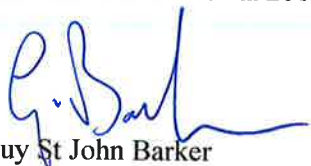
Rok končící 31. prosincem 2017  
(v tisících Kč)

---

## 21. Významná následná událost

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení společnosti známy žádné významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2017.

Sestaveno dne: 9. března 2018



Guy St John Barker

Předseda představenstva



Zbyněk Laube

člen představenstva



Martin Krejčí

Finanční manažer



**ZPRÁVA**  
**statutárního orgánu společnosti**  
**Arcona Capital Central European Properties,**  
**a.s.**

**o vztazích mezi propojenými osobami za rok**  
**2017 zpracovaná dle § 82 zákona č. 90/2012**  
**Sb., o obchodních společnostech a**  
**družstvech**

**PREAMBULE**

Představenstvo společnosti v souladu s ustanovením § 82 a násl. zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších právních předpisů (dále jen „ZOK“) vypracovalo na základě své povinnosti zprávu, která popisuje vztahy s propojenými osobami, tj. vztahy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou a vztahy mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou. Vztahy jsou popsány způsobem přihlížejícím k nutnosti respektovat ustanovení § 504 zák. č. 89/2012 Sb., týkající se obchodního tajemství.

**I.**  
**PROPOJENÉ OSOBY**

**1. Ovládaná osoba:**

Společnost: **Arcona Capital Central European Properties, a.s.**  
se sídlem: Praha 1, Politických vězňů  
912/10, PSČ 110 00  
IČO: 247 27 873  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném  
Městským soudem v Praze, sp. zn. B 16436  
(dále také jen jako „Ovládaná osoba“)

**2. Ovládající osoba:**

Společnost: **MEI-Czech Offices II C.V.**  
se sídlem: Kollenbergweg 56, 1101 AR  
Amsterdam-Zuidoost, Nizozemské království  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném  
obchodní komorou pro Oost Nederland pod reg.  
č. 08175938.

Ve vztahu k Ovládané osobě byla společnost MEI-Czech Offices II C.V. ovládající osobou, když byla po celé rozhodné období, jak je definováno níže, většinovým akcionářem Ovládané osoby (dále jen „Ovládající osoba“).

**REPORT**  
**of the statutory body of the company**  
**Arcona Capital Central European Properties,**  
**a.s.**

**on relations within related parties for the year**  
**2017 drafted in accordance with Sec 82 of**  
**Act No. 90/2012 Coll., on Corporations and**  
**Cooperatives**

**PREAMBULE**

In accordance with Sec 82 of Act No. 90/2012 Coll., on Corporations and Cooperatives, as amended, (the “ABC”) the management board of the company have drawn up a report which describes the relations among the related persons, i.e. the relations between the controlled person and the controlling person and relations between the controlled person and other persons controlled by the same controlling person. These relations are described in a manner respecting Sec 504 of Act No. 89/2012 Coll., regarding business secrets.

**I.**  
**RELATED PARTIES**

**1. Controlled person:**

Company: **Arcona Capital Central European Properties, a.s.**  
Seated at: Prague 1, Politických vězňů  
912/10, Post Code 110 00  
Id.No.: 24727873  
Registered with the Commercial Register kept by  
the Municipal Court in Prague, B 16436  
(hereinafter the „Controlled person“)

**2. Controlling entity:**

Company: **MEI-Czech Offices II C.V.**  
Seated at: Kollenbergweg 56, 1101 AR  
Amsterdam-Zuidoost, the Kingdom of the  
Netherlands  
Registered with the Commercial Register for  
Chamber of Commerce Oost Nederland, file No.  
08175938.

The company MEI-Czech Offices II C.V., as the majority shareholder, was controlling entity towards the Controlled entity during the whole respective period (as defined below) (hereinafter the “Controlling person”).

3. Ostatní osoby ovládané Ovládající osobou:  
Ovládající osoba nebyla v rozhodném období ovládající osobou jiné osoby.

**II.  
ROZHODNÉ OBDOBÍ**

Tato zpráva je zpracována za poslední účetní období, tj. za období 1.1.2017 až 31.12.2017.

**III.  
ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY VE VZTAHU  
K OVLÁDÁJÍCÍ OSOBĚ**

Prostřednictvím ovládané osoby realizuje Ovládající osoba své investice v oblasti nemovitostí v České republice.

**IV.  
SMLOUVY A DOHODY UZAVŘENÉ  
PROPOJENÝMI OSOBAMI**

Mezi Ovládající osobou a Ovládanou osobou nebo mezi Ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou Ovládající osobou nebyly žádné smlouvy, které by byly v rozhodném období účinné, ani nebyly žádné smlouvy uzavřeny.

Mezi Ovládanou osobou, jako dlužníkem a osobou ovládající Ovládající osobu, tzn. společností Florijn Investments B.V., se sídlem Rijksweg 162b, Limmen, Nizozemí, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném obchodní komorou pro Noordwest – Holland, číslo vložky 37012258, jako věřitelem, byla dne 16. června 2013 uzavřena smlouva o úvěru, jež byla platná a účinná po celou dobu trvání rozhodného období. Úvěr je splatný 31. prosince 2018.

**V.  
JINÉ PRÁVNÍ ÚKONY A OPATŘENÍ**

V rozhodném období nebyly Ovládanou osobou na popud nebo v zájmu propojených osob přijaty nebo uskutečněny žádné právní úkony ani opatření.

**VI.  
OSTATNÍ OPATŘENÍ PŘIJATÁ ČI  
USKUTEČNĚNÁ V ZÁJMU NEBO NA POPUD  
TĚCHTO OSOB OVLÁDANOU OSOBOU**

Žádná opatření, přijatá nebo uskutečněná v

3. Other entities controlled by the Controlling person:

The Controlling entity was not in a position of controlling entity with respect to any other entity.

**II.  
RESPECTIVE PERIOD**

This report has been drawn up for the last accounting period 1.1.2017 until 31.12.2017.

**III.  
SCOPE OF RELATIONSHIP BETWEEN  
CONTROLLED PERSON AND CONTROLLING  
PERSON**

The Controlling Person implements its investments in real estate in the Czech Republic via Controlled Person.

**IV.  
AGREEMENTS AND CONTRACTS  
CONCLUDED BETWEEN RELATED ENTITIES**

No agreements were effective or signed during the respective period between the Controlling Person and the Controlled Person or between Controlled Person and entities controlled by the same Controlling Person.

The Controlled Person, as the debtor and the person controlling the Controlling Person, being the company Florijn Investments B.V., seated at Rijksweg 162b, Limmen, the Netherlands, registered with the Commercial register kept by the Chamber of Commerce for Noordwest-Holland, file No. 37012258, as the creditor, a credit contract was signed 16 June 2013 that was valid and effective during the whole respective period. The loan is payable 31 December 2018.

**V.  
OTHER LEGAL ACTS AND MEASURES**

During the respective period no legal acts and measures were taken by the Controlled Person for the benefit of the related entities or upon their impulse.

**VI.  
OTHER MEASURES TAKEN BY THE  
CONTROLLED PERSON IN THE INTEREST  
OR AT THE INSTIGATION OF THESE  
PERSONS**

With exception of those described in this report,

zájmu nebo na popud propojených osob, s výjimkou v této zprávě popsaných, nebyla v roce 2017 učiněna.

**VII.  
PROHLÁŠENÍ**

Ze vztahů mezi propojenými osobami neplynuly Ovládané osobě žádné výhody ani nevýhody ani žádná rizika.

Statutární orgán Ovládané osoby prohlašuje, že údaje obsažené v této zprávě jsou správné a úplné a že při vypracování zprávy dle § 82 a násl. ZOK bylo postupováno plně v rozsahu všech informací a údajů, které má statutární orgán k dispozici, či které při jednání s péčí řádného hospodáře zjistil.

**VIII.  
ZÁVĚR**

Ovládané osobě nevznikla ze vztahů mezi propojenými osobami v rozhodné době žádná újma.

V případě jakýchkoliv rozporů mezi českým a anglickým zněním má české znění přednost.

Tato zpráva byla zpracována představenstvem Ovládané osoby, společnosti Arcona Capital Central European Properties, a.s., dne 15.2.2018.

no other measures have been taken in the year 2017 in the interest or at the instigation of the related persons.

**VII.  
DECLARATIONS**

From the relations between the related persons no advantages or disadvantages or risks arose for the Controlled Person.

The statutory body of the Controlled Person declares that the information contained in this report is correct and complete and that during the execution of this report in accordance with Sec 82 et seq. ABC all information and data at the disposal of the statutory body, or which it became aware of while maintaining due diligence, has been taken into account.

**VIII.  
CONCLUSION**

From the relations between the related persons no harm was caused during the respective period to the Controlled Person.

In case of any discrepancies between the Czech and the English version the Czech version shall prevail.

This report was drawn up by the management board of the Controlled person, the company Arcona Capital Central European Properties, a.s. on 15.2.2018.



Arcona Capital Central European Properties, a.s.  
Guy St John Barker, předseda představenstva



Arcona Capital Central European Properties, a.s.  
Ing. Zbyněk Laube, člen představenstva



**KPMG Česká republika Audit, s.r.o.**

Pobřežní 1a  
186 00 Praha 8  
Česká republika  
+420 222 123 111  
www.kpmg.cz

## **Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře společnosti Arcona Capital Central European Properties, a.s.**

### ***Výrok auditora***

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Arcona Capital Central European Properties, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2017, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 2017 a přílohy v účetní závěrce, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy v této účetní závěrce.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. prosinci 2017 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2017 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.

### ***Zdůraznění skutečnosti – Refinancování krátkodobých závazků***

Upozorňujeme na bod 20 přílohy v účetní závěrce, podle něhož Společnost vykazuje k 31. prosinci 2017 v Jiných krátkodobých závazcích úvěry poskytnuté akcionáři Společnosti ve výši 470 190 tis. Kč, které jsou splatné 31. prosince 2018. Dále Společnost vykazuje bankovní úvěr ve výši 555 456 tis. Kč, který je k 31. prosinci 2017 vykázan jako krátkodobý z důvodu smluvní možnosti banky požádat o předčasné splacení úvěru k 31. červenci 2018. Akcionáři společnosti písemně potvrdili, že nebudou požadovat splacení úvěrů poskytnutých Společnosti v příštích 12 měsících, pokud Společnost nebude disponovat dostatečnými finančními zdroji. Dále je vedení Společnosti přesvědčeno o tom, že financující banka nevyužije možnost předčasného splacení úvěru v roce 2018, případně o schopnosti Společnosti refinancovat tento závazek jiným bankovním úvěrem. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí



modifikován.

### ***Ostatní informace***

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 statutární orgán Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (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 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 statutárního orgánu a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku***

Statutární orgán 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 statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze v účetní závěrce záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán 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 součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze v účetní závěrce.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem 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 v účetní závěrce, 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 osoby pověřené správou a řízením 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.



**Statutární auditor odpovědný za zakázku**

Pavel Dolák je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky společnosti Acrona Capital Central European Properties, a.s k 31. prosinci 2017 na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 9. března 2018

KPMG Česká republika Audit, s.r.o.  
KPMG Česká republika Audit, s.r.o.  
Evidenční číslo 71

Ing. Pavel Dolák  
Director  
Evidenční číslo 2293