



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

Výroční zpráva

za rok

2019

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 2019
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 k 31.12.2019
2. Zpráva nezávislého 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 2019 je základní kapitál 26 343 tis. Kč a je zcela splacen.

Společnost má k datu 31. prosince 2019 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
Celkem			26 343 000

Údaje o statutárních a dozorčích orgánech společnosti

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2019

Členové představenstva

Guy St John Barker (předseda)

Zbyněk Laube

Členové dozorčí rady

Tina Kathrin Rauh (předseda)

Za společnost jedná každý člen představenstva samostatně.

Změny v obchodním rejstříku

V roce 2019 nebyly v obchodním rejstříku provedeny žádné změny.

Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti, stavu jejího majetku a vývoji za účetní období roku 2019

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 140 000 m².

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 2019 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 2019 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 2019 dlouhodobými závazky vůči spřízněným osobám.

V roce 2019 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 2018 činila 462 milionů Kč. Ve 2. pololetí 2019 byl tento úvěr refinancován částkou 640 mil. Kč od stejné banky, což Společnosti dovolilo splatit jistinu ostatních půjček od nebankovních subjektů ve výši 187 mil. 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 2019 provedla společnost prodej 1 nemovitosti v Brně.

Za rok 2019 dosáhla společnost celkové účetní ztráty ve výši 70,4 milionů Kč.

Představenstvo společnosti má v plánu v průběhu roku 2020 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 m²;
4. snížením provozních nákladů a poplatků.

Významné události po rozvahovém dni

Společnost pečlivě sleduje aktuální vývoj epidemie koronaviru. Zdravotní důsledky této epidemie i hospodářské důsledky opatření, která vláda přijala s cílem zabránit šíření nákazy, budou mít bezpochyby vážné negativní dopady na tržní prostředí, v němž Společnost působí. Společnost bude nadále průběžně přehodnocovat a upravovat svou strategii a činnost, aby těmto dopadům mohla čelit okamžitě po jejich vzniku. Tyto okolnosti mohou v roce 2020 vést k významným změnám v provozní výkonnosti Společnosti.

Potvrzujeme, že jsme zhodnotili dopad epidemie Covid-19 na účetní závěrku k 31. prosinci 2019. Toto hodnocení zahrnovalo nejlepší možný odhad důsledků epidemie na výši nájemného a příjmy z nájemného i na naši schopnost inkasovat pohledávky a splácet závazky, vytvářet budoucí příjmy a zajistit přístup k financování.

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení společnosti známy žádné jiné významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2019, než výše uvedené.

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 2020 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 2019 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 2019 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 30. dubna 2020



Guy St John Barker
předseda představenstva



Zbyněk Laube
člen představenstva

Účetní závěrka k 31.12.2019

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2019

Název společnosti: Arcona Capital Central European Properties, a.s.
Sídlo: Politických vězňů 912/10, Nové Město,
110 00 Praha 1
Právní forma: akciová společnost
IČO: 247 27 873

Součásti účetní závěrky:

Rozvaha

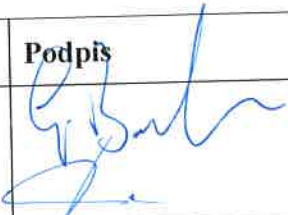
Výkaz zisku a ztráty

Přehled o změnách vlastního kapitálu

Přehled o peněžních tocích

Příloha

Účetní závěrka byla sestavena dne 30. dubna 2020.

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
LUY ST JOHN BARICER ZRYNEK LAUBE	

ROZVAHA
v plném rozsahu

Arcona Capital Central European Properties, a.s.
IČO 24727873

k datu
31.12.2019
(v tisících Kč)

Politických vězňů 912/10
110 00 Praha 1 - Nové Město

		31.12.2019			31.12.2018
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	1 505 159	312 348	1 192 811	1 256 764
B.	Stálá aktiva	1 377 182	310 185	1 066 997	1 133 229
<i>B.I.</i>	<i>Dlouhodobý nehmotný majetek</i>	<i>292</i>	<i>276</i>	<i>16</i>	<i>114</i>
B.I.2.	<i>Ocenitelná práva</i>	<i>292</i>	<i>276</i>	<i>16</i>	<i>114</i>
B.I.2.1.	Software	292	276	16	114
<i>B.II.</i>	<i>Dlouhodobý hmotný majetek</i>	<i>1 376 885</i>	<i>309 909</i>	<i>1 066 976</i>	<i>1 133 110</i>
B.II.1.	<i>Pozemky a stavby</i>	<i>1 368 902</i>	<i>306 960</i>	<i>1 061 942</i>	<i>1 128 149</i>
B.II.1.1.	Pozemky	63 386		63 386	63 386
B.II.1.2.	Stavby	1 305 516	306 960	998 556	1 064 763
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	3 192	2 949	243	281
B.II.5.	<i>Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek</i>	<i>4 791</i>		<i>4 791</i>	<i>4 680</i>
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	4 791		4 791	4 680
<i>B.III.</i>	<i>Dlouhodobý finanční majetek</i>	<i>5</i>		<i>5</i>	<i>5</i>
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	5		5	5
C.	Oběžná aktiva	127 796	2 163	125 633	122 588
<i>C.II.</i>	<i>Pohledávky</i>	<i>18 370</i>	<i>2 163</i>	<i>16 207</i>	<i>27 570</i>
<i>C.II.2.</i>	<i>Krátkodobé pohledávky</i>	<i>18 370</i>	<i>2 163</i>	<i>16 207</i>	<i>27 570</i>
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	5 180	2 163	3 017	2 714
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	328		328	
C.II.2.4.	<i>Pohledávky - ostatní</i>	<i>12 862</i>		<i>12 862</i>	<i>24 856</i>
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	4 501		4 501	1 630
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	3 896		3 896	1 884
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	3 076		3 076	15 768
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	1 389		1 389	5 574
<i>C.IV.</i>	<i>Peněžní prostředky</i>	<i>109 426</i>		<i>109 426</i>	<i>95 018</i>
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	5		5	20
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	109 421		109 421	94 998
D.	Časové rozlišení aktiv	181		181	947
D.1.	Náklady příštích období	181		181	167
D.3.	Příjmy příštích období				780

		31.12.2019	31.12.2018
	PASIVA CELKEM	1 192 811	1 256 764
A.	Vlastní kapitál	113 529	186 448
<i>A.I.</i>	<i>Základní kapitál</i>	<i>26 343</i>	<i>26 343</i>
A.I.1.	Základní kapitál	26 343	26 343
<i>A.II.</i>	<i>Ážio a kapitálové fondy</i>	<i>226 427</i>	<i>228 987</i>
A.II.1.	Ážio	225 302	225 302
A.II.2.	Kapitálové fondy	1 125	3 685
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	1 125	3 685
<i>A.IV.</i>	<i>Výsledek hospodaření minulých let (+/-)</i>	<i>-68 881</i>	<i>-71 467</i>
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	-68 881	-71 467
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		
<i>A.V.</i>	<i>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</i>	<i>-70 360</i>	<i>2 585</i>
B.+C.	Cizí zdroje	1 075 753	1 070 231
C.	Závazky	1 075 753	1 070 231
<i>C.I.</i>	<i>Dlouhodobé závazky</i>	<i>789 756</i>	<i>644 102</i>
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	627 698	424 484
C.I.8.	Odložený daňový závazek	69 274	70 344
C.I.9.	Závazky - ostatní	92 784	149 274
C.I.9.3.	Jiné závazky	92 784	149 274
<i>C.II.</i>	<i>Krátkodobé závazky</i>	<i>285 997</i>	<i>426 128</i>
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	26 546	37 732
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	15 015	11 565
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	7 306	10 300
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	222 885	353 807
C.II.8.	Závazky ostatní	14 245	12 724
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	31	32
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	14	14
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	13 652	12 630
C.II.8.7.	Jiné závazky	548	48
D.	Časové rozlišení pasiv	3 529	85
D.1.	Výdaje příštích období	3 529	85

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v druhovém členění

Arcona Capital Central European Properties, a.s.
IČO 24727873

období končící k
31.12.2019
(v tisících Kč)

Politických vězňů 912/10
110 00 Praha 1 - Nové Město

		Období do 31.12.2019	Období do 31.12.2018
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	173 354	192 498
A.	Výkonová spotřeba	122 462	112 249
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	60 559	58 275
A.3.	Služby	61 903	53 974
D.	Osobní náklady	241	308
D.1.	Mzdové náklady	180	230
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	61	78
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	61	78
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	76 796	25 809
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	76 201	27 519
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	27 521	27 519
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	48 680	
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	595	-1 710
III.	Ostatní provozní výnosy	27 536	40 734
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	27 000	40 000
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	38	80
III.3.	Jiné provozní výnosy	498	654
F.	Ostatní provozní náklady	19 261	42 675
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	15 972	37 656
F.3.	Daně a poplatky	1 676	1 658
F.5.	Jiné provozní náklady	1 613	3 361
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	-17 870	52 191
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	15	9
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	510	7
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	59 581	47 372
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	26 271	29 429
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	33 310	17 943
VII.	Ostatní finanční výnosy	9 535	2 206
K.	Ostatní finanční náklady	3 439	3 511
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-52 960	-48 661
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-70 830	3 530
L.	Daň z příjmů	-470	945
L.1.	Daň z příjmů splatná		1 647
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	-470	-702
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	-70 360	2 585
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-70 360	2 585
*	Čistý obrat za účetní období	210 950	235 454

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH
VLASTNÍHO KAPITÁLU**

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

IČO 24727873

k datu
31.12.2019
(v tisících Kč)

Politických vězňů 912/10
110 00 Praha 1 - Nové Město

	Základní kapitál	Ážio	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	Fondy ze zisku, rezervní fond	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	Výsledek hospodaření běžného účetního období	VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM
Stav k 31.12.2017	26 343	225 302	4 078		-144 185	72 722	184 260
Rozdělení výsledku hospodaření					72 719	-72 722	
Přecenění derivátů			-393				
Výsledek hospodaření za běžné období						2 585	2 585
Stav k 31.12.2018	26 343	225 302	3 685		-71 466	2 585	186 449
Rozdělení výsledku hospodaření					2 585	-2 585	
Přecenění derivátů			-2 560				
Výsledek hospodaření za běžné období						-70 360	-70 360
Stav k 31.12.2019	26 343	225 302	1 125		-68 881	-70 360	113 529

**PŘEHLED O PENĚŽNÍCH
TOCÍCH (CASH FLOW)**

Arcona Capital Central European Properties, a.s.
IČO 24727873

období končící k
31.12.2019
(v tisících Kč)

Politických vězňů 912/10
110 00 Praha 1 - Nové Město

		Období do 31.12.2019	Období do 31.12.2018
P.	Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních	95 018	112 730
	<i>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)</i>		
Z.	Výsledek hospodaření před zdaněním	-70 830	3 530
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	124 824	69 799
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv	27 521	27 519
A.1.2.	Změna stavu opravných položek a rezerv	49 275	-1 710
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv	-11 028	-2 344
A.1.5.	Nákladové a výnosové úroky	59 056	47 356
A.1.6.	Opravy o ostatní nepeněžní operace		-1 022
A.*	Čistý provozní peněžní tok před změnami pracovního	53 994	73 329
A.2.	Změna stavu pracovního kapitálu	-125 577	-6 364
A.2.1.	Změna stavu pohledávek a časového rozlišení aktiv	7 350	-2 663
A.2.2.	Změna stavu závazků a časového rozlišení pasív	-132 927	-3 701
A.**	Čistý provozní peněžní tok před zdaněním	-71 583	66 965
A.3.	Vyplacené úroky	-52 650	-17 943
A.4.	Přijaté úroky	525	16
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost		-7 864
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-123 708	41 174
	<i>Peněžní toky z investiční činnosti</i>		
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-25 447	-9 103
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	27 000	40 000
B.3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám		-5
B.***	Čistý peněžní tok z investiční činnosti	1 553	30 892
	<i>Peněžní toky z finančních činností</i>		
C.1.	Změna stavu závazků z financování	136 563	-89 778
C.***	Čistý peněžní tok z finanční činnosti	136 563	-89 778
F.	Čistá změna peněžních prostředků a peněžních	14 408	-17 712
R.	Konečný stav peněžních prostředků a peněžních	109 426	95 018

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2019

(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. 8. 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 2019 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 2019

Členové představenstva

Guy St John Barker (předseda)

Zbyněk Laube

Členové dozorčí rady

Tina Kathrin Rauh (předsedkyně)

Za společnost jedná každý člen představenstva samostatně.

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2019
(v tisících Kč)

Změny v obchodním rejstříku

V roce 2019 nebyly provedeny žádné změny v obchodním rejstříku.

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.

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 De Entree 55, 11e verdieping, 1101 BH Amsterdam, Nizozemské Království. Tuto konsolidovanou účetní závěrku je možné získat v sídle konsolidující společnosti.

2. Zásadní účetní postupy používané společností

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 2018 jsou uvedeny v souladu s uspořádáním a označováním položek rozvahy a výkazu zisku a ztráty dle vyhlášky v platném znění pro rok 2019.

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.

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2019
(v tisících Kč)

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.

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.

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2019
(v tisících Kč)

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 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 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 současně 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 dostupnosti 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.

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2019
(v tisících Kč)

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.

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.

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2019

(v tisících Kč)

3. Dlouhodobý majetek

	Pozemky	Stavby	Vybavení	Nedok. majetek	Poskytnuté zálohy	Celkem 2019	Celkem 2018
Pořizovací cena							
Zůstatek k 1.1.	63 386	1 299 729	3 305	4 680	--	1 371 100	1 406 754
Přírůstky	-	25 830	-	27 219	-	53 049	9 103
Úbytky	-	-20 043	-114	-1 278	-	-21 435	-44 757
Přeúčtování	-	-	--	-25 830	-	-25 830	--
Zůst. k 31.12.	63 386	1 305 515	3 191	4 791	--	1 376 883	1 371 100
Oprávký							
Zůstatek k 1.1.	--	234 966	3 024	--	--	237 990	217 669
Přírůstky	--	43 357	38	--	--	43 395	27 422
Úbytky	--	-20 043	-114	--	--	-20 157	-7 101
Přeúčtování	--	--	--	--	--	--	--
Zůstatek k 31.12.	--	258 280	2 948	--	--	261 228	237 990
Opravné položky							
Zůstatek k 1.1.	--	--	--	--	--	--	--
Změna stavu opr. položek	--	48 680	--	--	-	48 680	--
Zůstatek k 31.12.	--	48 680	--	--	--	48 680	--
Zůst. hodn. 1.1.	63 386	1 064 763	281	4 680	--	1 133 110	1 189 085
Zůst. hodn. 31.12.	63 386	998 555	243	4 791	--	1 066 976	1 133 110

Celkový počet nemovitostí činil 40 k 31. prosinci 2019 (2018 – 41).

Mezi nejvýznamnější úbytky dlouhodobého majetku v roce 2019 patřil prodej nemovitosti v Brně.

Hodnota majetku uvedená ve znaleckém posudku připraveném společností CBRE s.r.o. k 31. prosinci 2019 a schváleném vedením společnosti byla u některých budov vyšší než hodnota vykázaná v účetnictví, u třech budov s největším rozdílem hodnoty jsou opravné položky účtovány. 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 2019 vykazovala opravnou položku ve výši 123 328 tis. Kč (2018 – 121.746 tis. Kč).

Majetek zatížený zástavním právem je uveden v bodě 11.

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2019
(v tisících Kč)

4. Dlouhodobý finanční majetek

V roce 2018 Společnost jako jediný společník založila tyto dceřiné společnosti:

2019	Vlastnický podíl	Základní kapitál
Arcona Capital CEP I s.r.o.	100%	1
Arcona Capital CEP II s.r.o.	100%	1
Arcona Capital CEP III s.r.o.	100%	1
Arcona Capital CEP IV s.r.o.	100%	1
Arcona Capital CEP V s.r.o.	100%	1
Celkem		5

Společnosti v roce 2019 nebyly aktivní.

5. Pohledávky a závazky z obchodních vztahů.

- Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů činí 5 180 tis. Kč (2018 – 4 281 tis. Kč), opravná položka k pochybným pohledávkám k 31. prosinci 2019 činila 2 163 tis. Kč (2018 – 1 567 tis. Kč).
- Krátkodobé závazky z obchodních vztahů činí 7 306 tis. Kč (2018 – 10 300 tis. Kč), z toho po splatnosti 0 tis. Kč (2018 – 0 tis. Kč).

6. Krátkodobé přijaté zálohy

Krátkodobé přijaté zálohy ve výši 15 015 tis. Kč (2018 – 11 565 tis. Kč) představují především přijaté kauce v souvislosti s pronájmem nemovitostí a zálohu za správu nemovitostí.

7. Dohadné účty aktivní

Dohadné účty aktivní ve výši 3 076 tis. Kč (2018 – 15 768 tis. Kč) se vztahují k vyúčtování služeb přefakturovávaných nájemníkům, zejména za dodávky tepla.

8. Opravné položky

	Opravná položka k pohledávkám
Zůstatek k 1.1.2019	1 567
Změna běžného účetního období	-+ 596
Zůstatek k 31.12.2019	2 163

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2019
(v tisících Kč)

9. 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. 2019	26 343	225 302	251 645

10. Vlastní kapitál

Ke dni sestavení účetní závěrky nebylo rozhodnuto o rozdělení zisku za rok 2019.

11. Bankovní úvěry

2018	Splatnost	Úrok. sazba	Zůstatek 31.12.2018	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v násl. letech
Úvěr	2028	3M Pribor + 2,65%	462 216	37 732	128 332	296 152
Celkem			462 216	37 732	128 332	296 152

2019	Splatnost	Úrok. sazba	Zůstatek 31.12.2019	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v násl. letech
Úvěr	2024	3M Pribor + 1,89%	654 244	26 546	627 698	--
Celkem			654 244	26 546	627 698	--

Bankovní úvěr byl k 31. prosinci 2018 vykázán jako krátkodobý z důvodu možnosti banky využít předčasné splacení úvěru k 31. červenci 2019. Tato možnost nebyla bankou využita. Dne 24. 10. 2019 došlo k refinancování úvěru stejnou bankou.

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.

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2019
(v tisících Kč)

2018	Datum uzavření	Splatnost	Měna	Nominální hodnota	Reálná hodnota
Úrokový swap	22.12.2014	31.1.2020	CZK	457 236	5 573 (pohledávka)

2019	Datum uzavření	Splatnost	Měna	Nominální hodnota	Reálná hodnota
Úrokový swap	22.12.2014	31.1.2020	CZK	457 236	1 389 (pohledávka)

12. 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 1 nemovitosti v roce 2019 (2018 – 2 nemovitosti).

13. Ostatní finanční náklady a výnosy

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

14. Informace o spřízněných osobách

a) Transakce se spřízněnými stranami

Společnost vykazuje v pozici Jiné závazky následující zůstatky z titulu půjček vůči spřízněným osobám:

	Krátkodobá část		Dlouhodobá část	
	2018	2019	2018	2019
Většinový akcionář	-	-	-	-
Ostatní spřízněné osoby	-	-	503 081	315 668

Společnost eviduje přijaté půjčky od společností MEOF III. N.V. ve výši 222 885 tis. Kč (2018 – 353 807 tis. Kč) a Florijn Investments B.V. ve výši 92 784 tis. Kč (2018 – 149 274 tis. Kč) včetně kapitalizovaných úroků. Úrokové sazby obou půjček jsou fixní ve výši 8 %. Obě půjčky jsou poskytnuty v EUR a splatné 30. června 2024. Za rok 2019 činily úrokové náklady 37 343 tis. Kč (2018 – 29 429 tis. Kč).

Tyto půjčky jsou podřízeny bankovnímu úvěru.

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2019
(v tisících Kč)

b) Odměny a půjčky členům statutárních a dozorčích orgánů

	Představenstvo		Dozorčí rada	
	2019	2018	2019	2018
Počet členů	2	2	1	1
Odměny z titulu výkonu funkce	120	120	60	110

Závazky vůči členům statutárních a dozorčích orgánů k 31. prosinci 2019 činí 48 tis. Kč (2018 – 48 tis. Kč) a jsou vykázány jako Jiné krátkodobé závazky.

Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění činí 31 tis. Kč (2018 – 32 tis. Kč).

15. Stát – daňové závazky a pohledávky

Daňové závazky činí 14 tis. Kč (2018 – 14 tis. Kč).

V pozici Stát – daňové pohledávky ve výši 1 055 tis. Kč (2018 – 1 630 tis. Kč) vykazuje Společnost k 31. prosinci 2019 především pohledávku z titulu daně z přidané hodnoty a z titulu daně z příjmů.

V roce 2019 byla rezerva na daň z příjmů ve výši 0 tis. Kč (2018 – 1 647 tis. Kč) snížena o zaplacené zálohy ve výši 3 446 tis. Kč (2018 – 2 622 tis. Kč) a výsledná daňová pohledávka ve výši 3 446 tis. Kč je vykázána v pozici Stát – daňové pohledávky

16. Dohadné účty pasivní

Dohadné účty pasivní ve výši 13 652 tis. Kč (2018 – 12 630 tis. Kč) se vztahují především k 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.

17. Daň z příjmů

a) Splatná

Za zdaňovací období 2019 Společnost vykazuje daňovou povinnost z titulu daně z příjmu právnických osob ve výši 0 tis. Kč (2018 – 1 647 tis. Kč).

b) Odložená

	Pohledávky		Závazky		Rozdíl	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Dlouhodobý hmotný majetek	--	--	-69 777	-69 421	-69 777	-69 421
Pohledávky	298	411	--	--	298	411
Efektivní část derivátu (účetováno do vlastního kapitálu)	--	--	-865	-264	-865	-264
Odložená daňová pohledávka/(závazek)	298	411	-70 642	-69 685	-70 344	-69 274

V souladu s účetními postupy uvedenými v bodě 2 (d) byla pro výpočet odložené daně použita daňová sazba 19 % (2018 – 19 %).

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2019
(v tisících Kč)

18. Informace o odměnách statutárním auditorům

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

19. Závazky nevykázané v rozvaze

Společnost nemá závazky, které by nevykázala v rozvaze k 31. prosinci 2019 ani 31. prosinci 2018.

20. 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.	
	2019	2018
Peněžní prostředky v pokladně	5	20
Peněžní prostředky na účtech	109 421	94 998
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	109 426	95 018

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

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2019
(v tisících Kč)

21. Významná následná událost

Společnost pečlivě sleduje aktuální vývoj epidemie koronaviru. Zdravotní důsledky této epidemie i hospodářské důsledky opatření, která vláda přijala s cílem zabránit šíření nákazy, budou mít bezpochyby vážné negativní dopady na tržní prostředí, v němž Společnost působí. Společnost bude nadále průběžně přehodnocovat a upravovat svou strategii a činnost, aby těmto dopadům mohla čelit okamžitě po jejich vzniku. Tyto okolnosti mohou v roce 2020 vést k významným změnám v provozní výkonnosti Společnosti.

Potvrzujeme, že jsme zhodnotili dopad epidemie Covid-19 na účetní závěrku k 31. prosinci 2019. Toto hodnocení zahrnovalo nejlepší možný odhad důsledků epidemie na výši nájemného a příjmy z nájemného i na naši schopnost inkasovat pohledávky a splácet závazky, vytvářet budoucí příjmy a zajistit přístup k financování.

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení společnosti známy žádné jiné významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2019, než výše uvedené.

Zpráva nezávislého auditora

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA Pro akcionáře společnosti Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Se sídlem: Politických vězňů 912/10, Nové Město, 110 00 Praha 1

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 2019, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící k tomuto datu a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice společnosti Arcona Capital Central European Properties, a.s. k 31. prosinci 2019 a její finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící k tomuto datu 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.

Jiné skutečnosti

Účetní závěrka společnosti Arcona Capital Central European Properties, a.s. za rok končící k 31. prosinci 2018 byla auditována jiným auditorem, který k této účetní závěrce dne 6. března 2019 vyjádřil výrok bez výhrad.

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.

Naš 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 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 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, jež 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.
- 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 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.

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 (koluze), 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 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 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 dne 6. května 2020

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079

Statutární auditor:

Vratislav Moša
evidenční číslo 2330

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

ZPRÁVA

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

o vztazích mezi propojenými osobami za rok
2019 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: De Entree 55, 1101 BH
Amsterdam, Nizozemské království
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
obchodní komorou pro Oost Nederland pod
reg. č. 08175938.

REPORT

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

on relations within related parties for the
year 2019 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: De Entree 55, 1101 BH
Amsterdam, the Kingdom of the Netherlands
Registered with the Commercial Register for
Chamber of Commerce Oost Nederland, file
No. 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“).

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 1.1.2019 až 31.12.2019.

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

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

**IV.
SMLOUVY A DOHODY UZAVŘENÉ MEZI
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

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. 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 1.1.2019 until 31.12.2019.

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

The Controlling Person realizes 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, executed a credit contract dated

byla platná a účinná po celou dobu trvání rozhodného období. Úvěr je splatný 30. června 2024.

Mezi Ovládanou osobou a jejím většinovým akcionářem, tzn. společností Middle Europe Opportunity Fund III N.V., se sídlem De Entree 55, 1101 BH Amsterdam, Nizozemské království, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném obchodní komorou pro Noordwest – Holland, číslo vložky 08158471, jako věřitelem, byla dne 1. srpna 2018 uzavřena úvěrová smlouva, jež byla platná a účinná po celou dobu trvání rozhodného období. Úvěr je splatný 30. června 2024.

**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 zájmu nebo na popud propojených osob, s výjimkou v této zprávě popsaných, nebyla v roce 2019 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

16 June 2013 that was valid and effective during the whole respective period. The loan is payable 30 June 2024.

The Controlled Person, as the debtor and its major shareholder, being the company Middle Europe Opportunity Fund III N.V., seated at De Entree 55, 1101 BH Amsterdam, the Kingdom of the Netherlands, registered with the Commercial register kept by the Chamber of Commerce for Noordwest-Holland, file No. 08158471, as the creditor, executed a credit contract dated 1 August 2018 that was valid and effective during the whole respective period. The loan is payable 30 June 2024.

**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, no other measures have been taken in the year 2019 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

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 7.1.2020.

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 7.1.2020.

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Guy St John Barker, předseda představenstva

Ing. Zbyněk Laube, člen představenstva