



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

Výroční zpráva

za rok

2020

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 2020
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 plynutím zanikajících společností MEI Properties, a.s. a DELTATEL, s.r.o.

Ke dni 31. prosince 2020 je základní kapitál 26 343 tis. Kč a je zcela splacen.

Společnost má k datu 31. prosince 2020 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 2020

Členové představenstva

Guy St John Barker (předseda)
Ing. Zbyněk Laube

Členové dozorčí rady

Tina Kathrin Rauh (člen)

Za společnost jedná každý člen představenstva samostatně.

Změny v obchodním rejstříku

V roce 2020 byly provedeny následující změny v obchodním rejstříku:

Dne 17.7.2020 došlo k přidání titulu Ing. u člena představenstva:

Ing. ZBYNĚK LAUBE, dat. nar. 22. září 1976
Za Viničnou 1811, Beroun-Město, 266 01 Beroun
Den vzniku členství: 15. května 2019

Dne 17.7.2020 došlo ke změně funkce u paní Rauh z předsedkyně dozorčí rady na jejího člena:

TINA - KATHRIN RAUH, dat. nar. 1. prosince 1976
81675 Mnichov, Maria-Theresia Strasse 5, Spolková republika Německo
Den vzniku členství: 30. června 2020

Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti, stavu jejího majetku a vývoji za účetní období roku 2020

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 činí více než 118 000 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 2020 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.

Rok 2020 byl poznamenán epidemií Covid-19, jejíž vlivy na naše nájemce a naši dlouhodobou situaci detailně sledujeme a vyhodnocujeme. Poskytnuté krátkodobé slevy během 2020 zůstaly pod úrovní 0,5% celkových tržeb.

Nejvýznamnější složkou aktiv společnosti byla i v roce 2020 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 2020 dlouhodobými závazky vůči spřízněným osobám.

V roce 2020 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. Neuhrazená částka úvěru ke konci roku 2020 činila 577 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 přefinancování těchto závazků jinými zdroji s nižším úrokovým zatížením.

V průběhu 2020 provedla společnost prodej 4 nemovitostí – dvou objektů v Českých Budějovicích a po jednom objektu v Kolíně a Kroměříži, z jehož výnosu v běžném období uhradila formou povinné mimořádné splátky část úvěru Raiffeisenbank a.s.

Za rok 2020 dosáhla společnost celkové ztráty ve výši 1,51 milionu Kč.

Představenstvo společnosti má v plánu v průběhu roku 2021 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.

Potvrzujeme, že jsme zhodnotili dopad epidemie Covid-19 na účetní závěrku k 31. prosinci 2020. 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.

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 2021 vést k významným změnám v provozní výkonnosti Společnosti.

Koncem roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a způsobil rozsáhlé ekonomické škody. I když v době zveřejnění této účetní závěrky vedení Společnosti nezaznamenalo významný pokles prodeje, situace se neustále mění, a proto nelze předvídat budoucí dopady této pandemie na činnost Společnosti. Vedení Společnosti bude pokračovat v monitorování potenciálního dopadu a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na Společnost.

Vedení Společnosti zvážilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo z průběhu v 2020 k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Vzhledem k tomu byla tato výroční zpráva a účetní závěrka k 31. 12. 2020 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení společnosti známy žádné jiné významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2020, 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.

Po konci účetního období došlo, z celkového počtu 36 nemovitostí, k prodeji 10 nemovitostí v celkové částce 220,5 mil. Kč. Celková prodejní cena převýšila o téměř 2% souhrnnou hodnotu tržního ocenění uvedených nemovitostí dle stavu k 31.12.2020.

V roce 2021 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 2020 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 2020 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 2021



Guy St John Barker
předseda představenstva



Ing. Zbyněk Laube
člen představenstva

Účetní závěrka k 31.12.2020

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2020

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

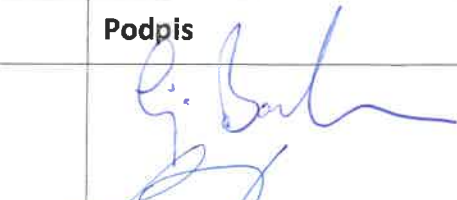
Výkaz zisku a ztráty

Přehled o změnách vlastního kapitálu

Přehled o peněžních tocích

Příloha

Účetní závěrka byla sestavena dne 30. dubna 2020.

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
Guy St. John Barker Ing. Zbyněk Laube	

ROZVAHA
v plném rozsahu

Arcona Capital Central European Properties, a.s.
IČO 247 27 873

k datu
31.12.2020
(v tisících Kč)

Politických vězňů 10/ 912
Praha 1
11000

		31.12.2020			31.12.2019
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	1 401 024	-295 939	1 105 085	1 192 811
B.	Stálá aktiva	1 231 267	-290 294	940 973	1 066 997
<i>B.I.</i>	<i>Dlouhodobý nehmotný majetek</i>	<i>292</i>	<i>-292</i>		<i>16</i>
B.I.2.	Ocenitelná práva	292	-292		16
B.I.2.1.	Software	292	-292		16
<i>B.II.</i>	<i>Dlouhodobý hmotný majetek</i>	<i>1 230 970</i>	<i>-290 002</i>	<i>940 968</i>	<i>1 066 976</i>
B.II.1.	Pozemky a stavby	1 226 770	-287 144	939 626	1 061 942
B.II.1.1.	Pozemky	56 196		56 196	63 386
B.II.1.2.	Stavby	1 170 574	-287 144	883 430	998 556
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	3 064	-2 858	206	243
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	1 136		1 136	4 791
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	1 000		1 000	
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	136		136	4 791
<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	168 920	-5 645	163 275	125 633
<i>C.II.</i>	<i>Pohledávky</i>	<i>28 798</i>	<i>-5 645</i>	<i>23 153</i>	<i>16 207</i>
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	3 576		3 576	
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	3 576		3 576	
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	3 576		3 576	
<i>C.II.2.</i>	<i>Krátkodobé pohledávky</i>	<i>25 222</i>	<i>-5 645</i>	<i>19 577</i>	<i>16 207</i>
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	12 351	-5 645	6 706	3 017
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba				328
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	12 871		12 871	12 862
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	1 223		1 223	4 501
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	5 438		5 438	3 896
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	6 210		6 210	3 076
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky				1 389
<i>C.IV.</i>	<i>Peněžní prostředky</i>	<i>140 122</i>		<i>140 122</i>	<i>109 426</i>
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	13		13	5
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	140 109		140 109	109 421
D.	Časové rozlišení aktiv	837		837	181
D.1.	Náklady příštích období	250		250	181
D.3.	Příjmy příštích období	587		587	

		31.12.2020	31.12.2019
	PASIVA CELKEM	1 105 085	1 192 811
A.	Vlastní kapitál	113 791	113 529
A.I.	Základní kapitál	26 343	26 343
A.I.1.	Základní kapitál	26 343	26 343
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	228 199	226 427
A.II.1.	Ážio	225 302	225 302
A.II.2.	Kapitálové fondy	2 897	1 125
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	2 897	1 125
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-139 241	-68 881
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	-139 241	-68 881
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-1 510	-70 360
B.+C.	Cizí zdroje	987 531	1 075 753
C.	Závazky	987 531	1 075 753
C.I.	Dlouhodobé závazky	930 723	1 012 641
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	515 028	627 698
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	8 714	
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	221 138	222 885
C.I.8.	Odložený daňový závazek	61 244	69 274
C.I.9.	Závazky - ostatní	92 013	92 784
C.I.9.3.	Jiné závazky	92 013	92 784
C.II.	Krátkodobé závazky	56 808	63 112
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	61 967	26 546
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	5 406	15 015
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	9 323	7 306
C.II.8.	Závazky ostatní	12 698	14 245
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	31	31
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	14	14
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	11 593	13 652
C.II.8.7.	Jiné závazky	1 060	548
D.	Časové rozlišení pasiv	3 763	3 529
D.1.	Výdaje příštích období	3 763	3 529

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v druhovém členění

Arcona Capital Central European Properties, a.s.
IČO 247 27 873

období končící k
31.12.2020
(v tisících Kč)

Politických vězňů 10/ 912
Praha 1
11000

		Období do 31.12.2020	Období do 31.12.2019
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	175 560	173 354
A.	Výkonová spotřeba	114 943	122 462
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	56 440	60 559
A.3.	Služby	58 503	61 903
D.	Osobní náklady	241	241
D.1.	Mzdové náklady	180	180
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	61	61
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	61	61
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	18 609	76 796
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15 127	76 201
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	25 927	27 521
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	-10 800	48 680
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	3 482	595
III.	Ostatní provozní výnosy	138 913	27 536
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	137 500	27 000
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	12	38
III.3.	Jiné provozní výnosy	1 401	498
F.	Ostatní provozní náklady	135 481	19 261
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	132 096	15 972
F.3.	Daně a poplatky	1 587	1 676
F.5.	Jiné provozní náklady	1 798	1 613
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	45 199	-17 870
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	469	
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	469	
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	264	
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	108	525
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	20	15
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	88	510
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	45 400	59 581
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	26 015	26 271
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	19 385	33 310
VII.	Ostatní finanční výnosy	57	9 535
K.	Ostatní finanční náklady	10 316	3 439
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-55 346	-52 960
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-10 147	-70 830
L.	Daň z příjmů	-8 637	-470
L.1.	Daň z příjmů splatná	71	
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	-8 708	-470
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	-1 510	-70 360
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-1 510	-70 360
*	Čistý obrat za účetní období	315 107	210 950

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH
VLASTNÍHO KAPITÁLU**

k datu
31.12.2020
(v tisících Kč)

Arcona Capital Central European Properties, a.s.
IČO 247 27 873

Politických vězňů 10/912
Praha 1
11000

	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Ážio	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	Fondy ze zisku, rezervní fond	Nerozdělený zisk nebo neutrazená ztráta minulých let	Jiný výsledek hospodaření minulých let	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku	Výsledek hospodaření běžného účetního období	VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM
Stav k 31.12.2018	26 343		215 302	3 685		-71 466			2 585	186 449
Rozdělení výsledku hospodaření						2 585			-2 585	
Přecenění derivátů				-2 560						-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
Rozdělení výsledku hospodaření						-70 360			70 360	
Přecenění derivátů				1 772						1 772
Výsledek hospodaření za běžné období									-1 510	-1 510
Stav k 31.12.2020	26 343		225 302	2 897		-139 241			-1 510	113 791

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

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

IČO 247 27 873

období končící k
31.12.2020
(v tisících Kč)

Politických vězňů 10/ 912
Praha 1
11000

	Období do 31.12.2020	Období do 31.12.2019
P. Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	109 426	95 018
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty nabyté přeměnou		
Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů po přeměně		
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)		
Z. Výsledek hospodaření před zdaněním	-10 147	-70 830
A.1. Úpravy o nepeněžní operace	58 497	124 824
A.1.1. Odpisy stálých aktiv	25 927	27 521
A.1.2. Změna stavu opravných položek a rezerv	-7 318	49 275
A.1.3. Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv	-5 404	-11 028
A.1.5. Nákladové a výnosové úroky	45 292	59 056
A.* Čistý provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu	48 350	53 994
A.2. Změna stavu pracovního kapitálu	-20 495	-125 577
A.2.1. Změna stavu pohledávek a časového rozlišení aktiv	-11 590	7 350
A.2.2. Změna stavu závazků a časového rozlišení pasív	-8 905	-132 927
A.** Čistý provozní peněžní tok před zdaněním	27 855	-71 583
A.3. Vyplacené úroky	-43 352	-52 650
A.4. Přijaté úroky	108	525
A.5. Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost	2 622	
A.*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-12 767	-123 708
Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1. Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-21 199	-25 447
B.2. Příjmy z prodeje stálých aktiv	137 500	27 000
B.*** Čistý peněžní tok z investiční činnosti	116 301	1 553
Peněžní toky z finančních činností		
C.1. Změna stavu závazků z financování	-72 838	136 563
C.*** Čistý peněžní tok z finanční činnosti	-72 838	136 563
F. Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	30 696	14 408
R. Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	140 122	109 426

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2020
(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 2020 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 2020

Členové představenstva

Guy St John Barker (předseda)
Ing. 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 2020
(v tisících Kč)

Změny v obchodním rejstříku

V roce 2020 byly provedeny následující změny v obchodním rejstříku:

Dne 17.7.2020 došlo k přidání titulu Ing. u člena představenstva:

Ing. ZBYNĚK LAUBE, dat. nar. 22. září 1976
Za Viničnou 1811, Beroun-Město, 266 01 Beroun
Den vzniku členství: 15. května 2019

Dne 17.7.2020 došlo ke změně funkce u paní Rauh z předsedkyně dozorčí rady na jejího člena:

TINA - KATHRIN RAUH, dat. nar. 1. prosince 1976
81675 Mnichov, Maria-Theresia Strasse 5, Spolková republika Německo
Den vzniku členství: 30. června 2020

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 2019 jsou uvedeny v souladu s uspořádáním a označováním položek rozvahy a výkazu zisku a ztráty dle vyhlášky v platném znění pro rok 2020.

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.

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2020
(v tisících Kč)

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.

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 minulé období.

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2020
(v tisících Kč)

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 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 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 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.

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2020
(v tisících Kč)

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.

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 2020
(v tisících Kč)

3. Dlouhodobý majetek

	Pozemky	Stavby	Vybavení	Nedok. majetek	Poskytnuté zálohy	Celkem 2020	Celkem 2019
Pořizovací cena							
Zůstatek k 1.1.	63 386	1 305 515	3 192	4 791	--	1 376 884	1 371 100
Přírůstky	-	24 854	-	20 369	1 000	46 223	53 049
Úbytky	-7 190	-159 795	-128	-25 024	-	-192 137	-21 435
Přeúčtování	-	-	--	--	-	--	-25 830
Zůstatek k 31.12.	56 196	1 170 574	3 064	136	1 000	1 230 970	1 376 883
Oprávký							
Zůstatek k 1.1.	--	258 280	2 948	--	--	261 228	237 990
Přírůstky	--	150 779	38	--	--	150 817	43 395
Úbytky	--	-159 795	-128	--	--	-159 923	-20 157
Přeúčtování	--	--	--	--	--	--	--
Zůstatek k 31.12.	--	249 264	2 858	--	--	252 122	261 228
Opravné položky							
Zůstatek k 1.1.	--	-48 680	--	--	--	-48 680	--
Změna stavu opr. položek	--	10 800	--	--	--	10 800	-48 680
Zůstatek k 31.12.	--	-37 880	--	--	--	-37 880	-48 680
Zůst. hodn. 1.1.	63 386	894 074	281	4 680	--	962 421	1 133 110
Zůst. hodn. 31.12.	56 196	883 430	206	136	1 000	940 968	1 066 976

Celkový počet nemovitostí činil 36 k 31. prosinci 2020 (2019 – 40).

Mezi nejvýznamnější úbytky dlouhodobého majetku v roce 2020 patřil prodej nemovitostí v Českých Budějovicích, Kolínu a Kroměříži.

Hodnota majetku uvedená ve znaleckém posudku připraveném společností CBRE s.r.o. k 31. prosinci 2020 a schváleném vedením společnosti byla u některých budov nižší než hodnota vykázaná v účetnictví. Společnost vytvořila opravné položky k budovám v případech, kdy byla tržní hodnota nebo prodejní cena nižší než účetní hodnota. Společnost k 31. prosinci 2020 vykazovala opravnou položku k dlouhodobému majetku ve výši 37 880 tis. Kč (2019 – 48 680 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 2020
(v tisících Kč)

4. Dlouhodobý finanční majetek

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

2020	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 nebyly během 2019 - 2020 aktivní.

5. Pohledávky a závazky z obchodních vztahů.

- Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů činí 12 351 tis. Kč (2019 – 5 180 tis. Kč), opravná položka k pochybným pohledávkám k 31. prosinci 2020 činila 5 645 tis. Kč (2019 – 2 163 tis. Kč).
- Krátkodobé závazky z obchodních vztahů činí 9 323 tis. Kč (2019 – 7 306 tis. Kč), z toho po splatnosti 0 tis. Kč (2019 – 0 tis. Kč).

6. Krátkodobé přijaté zálohy

Krátkodobé přijaté zálohy ve výši 5 406 tis. Kč (2019 – 15 015 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 6 210 tis. Kč (2019 – 3 076 tis. Kč) se vztahují k vyúčtování služeb přefakturovávaných nájemníkům, zejména za dodávky tepla.

8. Opravné položky

	Opravná položka k pohledávkám
Zůstatek k 1.1.2020	2 163
Změna běžného účetního období	+3 482
Zůstatek k 31.12.2020	5 645

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2020
(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. 2020	26 343	225 302	251 645

10. Vlastní kapitál

Ke dni sestavení účetní závěrky nebylo rozhodnuto o vypořádání účetního hospodářského výsledku za běžné účetní období. Účetní ztráta běžného období bude převedena na účet neuhrazené ztráty minulých let.

11. Bankovní úvěry

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	0
Celkem			654 244	26 546	627 698	0

2020	Splatnost	Úrok. sazba	Zůstatek 31.12.2020	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v násl. letech
Úvěr	2024	3M Pribor + 1,89%	576 993	61 965	515 028	--
Celkem			576 993	61 965	515 028	--

Bankovní úvěr od Raiffeisenbank a.s. byl ke dni 24. 10. 2020 refinancován 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 2020.

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2020
(v tisících Kč)

Od 1. ledna 2017 Společnost začala aplikovat zajišťovací účetnictví. Reálná hodnota zajišťovacích derivátů ponižená 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.

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

2020	Datum uzavření	Splatnost	Měna	Nominální hodnota	Reálná hodnota
Úrokový swap	24.6.2020	31.10.2024	CZK	318 338	3 576 (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. V roce 2020 tyto tržby činily 175 560 tis. Kč (2019 – 173 354 tis. Kč).

Tržby z prodeje dlouhodobého majetku ve výši 137 500 tis. Kč představují prodej 4 nemovitostí v roce 2020 (2019 – 27 000 tis. Kč za 1 nemovitost).

13. Ostatní finanční náklady a výnosy

Ostatní finanční výnosy představují především realizované a nerealizované kurzové zisky ve výši 57 tis. Kč za rok 2020 (2019 – 4 222 tis. Kč) a výnosy z derivátových operací za rok 2020 činily 469 tis. Kč (2019 – 5 313 tis. Kč).

Ostatní finanční náklady zahrnují především realizované a nerealizované kurzové ztráty a bankovní poplatky ve výši 10 315 tis. Kč za rok 2020 (2019 – 2 416 tis. Kč) a náklady z derivátových operací v roce 2020 byly ve výši 264 tis. Kč (2019 – 1 023 tis. Kč).

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	
	2019	2020	2019	2020
Většinový akcionář	-	-	-	-
Ostatní spřízněné osoby	-	-	315 668	313 152

Společnost eviduje přijaté půjčky od společností MEOF III. N.V. ve výši 221 138 tis. Kč (2019 – 222 885 tis. Kč) a Florijn Investments B.V. ve výši 92 013 tis. Kč (2019 – 92 784 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 2020 činily úrokové náklady 26 015 tis. Kč (2019 – 37 343 tis. Kč).

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2020
(v tisících Kč)

Tyto půjčky jsou podřízeny bankovnímu úvěru.

b) Odměny a půjčky členům statutárních a dozorčích orgánů

	Představenstvo		Dozorčí rada	
	2020	2019	2020	2019
Počet členů	2	2	1	1
Odměny z titulu výkonu funkce	120	120	60	60

Závazky vůči členům statutárních a dozorčích orgánů k 31. prosinci 2020 činí 48 tis. Kč (2019 – 48 tis. Kč) a jsou vykázány jako Jiné krátkodobé závazky.

Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění činí 31 tis. Kč (2019 – 31 tis. Kč).

15. Stát – daňové závazky a pohledávky

Daňové závazky činí 14 tis. Kč (2019 – 14 tis. Kč).

V pozici Stát – daňové pohledávky ve výši 1 223 tis. Kč (2019 – 1 055 tis. Kč) vykazuje Společnost k 31. prosinci 2020 především pohledávku z titulu daně z přidané hodnoty.

V roce 2020 byla rezerva na daň z příjmů ve výši 0 tis. Kč (2019 – 0 tis. Kč)

16. Dohadné účty pasivní

Dohadné účty pasivní ve výši 11 593 tis. Kč (2019 – 13 652 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 2020 Společnost vykazuje daňovou povinnost z titulu daně z příjmu právnických osob ve výši 71 tis. Kč,

Odložená

	Pohledávky		Závazky		Rozdíl	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Dlouhodobý hmotný majetek	--	--	-69 421	-60 565	-69 421	-60 565
Pohledávky	411	--	--	--	411	--
Efektivní část derivátu (účtováno do vlastního kapitálu)	--	--	-264	-679	-264	-679
Odložená daňová pohledávka/(závazek)	411	--	-69 685	-61 244	-69 274	-61 244

V souladu s účetními postupy uvedenými v bodě 2 (d) byla pro výpočet odložené daně použita daňová sazba 19 % (2019 – 19 %).

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2020

(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 2020 ani 31. prosinci 2019.

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.	
	2020	2019
Peněžní prostředky v pokladně	13	5
Peněžní prostředky na účtech	140 109	109 421
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	140 122	109 426

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

21. Významné následné události

Po konci účetního období došlo, z celkového počtu 36 nemovitostí, k prodeji 10 nemovitostí v celkové částce 220,5 mil. Kč. Celková prodejní cena převýšila o téměř 2% souhrnnou hodnotu tržního ocenění uvedených nemovitostí dle stavu k 31.12.2020

Vedení Společnosti nejsou známy žádné jiné významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2020.

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 2020, 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 2020 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.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování 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 způsobitelné 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 považují za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo společnosti povinni 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 nemají 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 30. dubna 2021

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.	REPORT of the statutory body of the company Arcona Capital Central European Properties, a.s.
o vztazích za rok 2020 zpracovaná dle § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOK“)	on relations for the year 2020 drafted in accordance with Section 82 of the Act No. 90/2012 Coll., on Commercial Companies and Cooperatives (Business Corporations Act), as amended (hereinafter the “BCA”)
PREAMBULE	PREAMBULE
Představenstvo Ovládané osoby, jak je definována níže, v souladu s ustanovením § 82 a násl. ZOK vypracovalo na základě své povinnosti písemnou zprávu o vztazích mezi ovládající osobou a ovládanou osobou a mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou. Vztahy jsou popsány způsobem přihlížejícím k nutnosti respektovat ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“) týkající se obchodního tajemství.	In accordance with Section 82 et seq. of the BCA and by reason of its legal obligations, the Board of Directors of the Controlled entity, as defined bellow, has prepared a written report on the relations between the controlling entity and the controlled entity and between the controlled entity and other controlled entities controlled by the same controlling entity. These relations are described in a manner respecting Section 504 of the Act No. 89/2012 Coll., the Civil Code (hereinafter the “CC”) regarding business secrets.
I. ZÚČASTNĚNÉ OSOBY	I. INTERESTED ENTITIES
<u>1. Ovládaná osoba:</u> Společnost: Arcona Capital Central European Properties, a.s. se sídlem: Politických vězňů 912/10, Nové Město, 110 00 Praha 1 IČO: 247 27 873 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 16436 (dále jen „Ovládaná osoba“)	<u>1. Controlled entity:</u> Company: Arcona Capital Central European Properties, a.s. seated at: Politických vězňů 912/10, Nové Město, 110 00 Prague 1 ID No.: 247 27 873 registered with the Commercial Register kept by the Municipal Court in Prague, File No. B 16436 (hereinafter the “Controlled entity”)
<u>2. Ovládající osoba:</u> Společnost: MEI-Czech Offices II C.V. se sídlem: De Entree 55, 1101BH Amsterdam, Nizozemské království IČO: 819446014 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném nizozemskou Obchodní komorou, sp. zn. 08175938. (dále jen „Ovládající osoba“)	<u>2. Controlling entity:</u> Company: MEI-Czech Offices II C.V. seated at: De Entree 55, 1101BH Amsterdam, the Kingdom of the Netherlands ID No.: 819446014 registered with the Commercial Register maintained by the Netherlands Chamber of Commerce, No. 08175938. (hereinafter the “Controlling entity”).

Podle § 75 odst. 2 ZOK byla Ovládající osoba ve vztahu k Ovládané osobě ovládající osobou, neboť po celé Rozhodné období, jak je definováno níže, disponovala s podílem na hlasovacích právech představujícím 42 % všech hlasů v Ovládané osobě.

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 od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 (dále jen „Rozhodné období“).

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

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

**IV.
SMLOUVY A DOHODY UZAVŘENÉ MEZI
ZÚČASTNĚNÝMI OSOBAMI**

Mezi Ovládající osobou a Ovládanou osobou nebyly v Rozhodném období uzavřeny žádné smlouvy či dohody.

Mezi Ovládanou osobou, jako dlužníkem, a osobou ovládající Ovládající osobu, společností Florijn Investments B.V., se sídlem Rijksweg 162b, 1906BM Limmen, Nizozemské království, IČO: 003187640, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném nizozemskou Obchodní komorou, sp. zn. 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 30. června 2024.

In accordance with Section 75 (2) of the BCA, the Controlling entity was a controlling entity of the Controlled entity during the whole Vesting period, as defined below, because the Controlling entity controls a share in the voting rights representing 42 % of all votes in the Controlled entity.

3. Other entities controlled by the Controlling entity: During the Vesting period, the Controlling entity was not a controlling entity of any other entity.

**II.
RESPECTIVE PERIOD**

This report has been prepared in relation to the last accounting period, that is to say, from 1.1.2020 to 31.12.2020 (hereinafter the “Respective period”).

**III.
ROLE OF THE CONTROLLING ENTITY IN RELATION
TO THE CONTROLLED ENTITY**

The Controlling entity made its investments in real estate in the Czech Republic via the Controlled entity.

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

No contracts or agreements have been concluded between the Controlling entity and the Controlled entity during the Respective period.

The Controlled entity, as the debtor, and the controlling entity of the Controlling entity, being the company Florijn Investments B.V., seated at Rijksweg 162b, 1906BM Limmen, the Kingdom of the Netherlands, ID No.: 003187640, registered with the Commercial Register maintained by the Netherlands Chamber of Commerce, No. 37012258, as the creditor, concluded a loan agreement on 16 June 2013 that was valid and effective during the whole Respective period. The loan is payable on 30 June 2024.

Mezi Ovládanou osobou, jako dlužníkem, a jejím akcionářem, společností Middle Europe Opportunity Fund III N.V., se sídlem De Entree 55, 1101BH Amsterdam, Nizozemské království, IČO: 817844260, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném nizozemskou Obchodní komorou, sp. zn. 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.
JINÁ PRÁVNÍ JEDNÁNÍ A OPATŘENÍ**

V Rozhodném období nebyla Ovládanou osobou na popud nebo v zájmu Ovládající osoby přijata nebo uskutečněna žádná právní jednání ani opatření.

**VI.
OSTATNÍ OPATŘENÍ PŘIJATÁ ČI USKUTEČNĚNÁ V ZÁJMU NEBO NA POPUD OVLÁDAJÍCÍ OSOBY OVLÁDANOU OSOBOU**

Žádná opatření, přijatá nebo uskutečněná v zájmu nebo na popud Ovládající osoby, s výjimkou v této zprávě popsaných, nebyla v roce 2020 učiněna.

**VII.
PROHLÁŠENÍ**

Ze vztahu mezi Ovládanou osobou a Ovládající osobou 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 tento statutární orgán k dispozici či které při jednání s péčí řádného hospodáře zjistil.

The Controlled entity, as the debtor, and its shareholder, being the company Middle Europe Opportunity Fund III N.V., seated at De Entree 55, 1101BH Amsterdam, the Kingdom of the Netherlands, ID No.: 817844260, registered with the Commercial Register maintained by the Netherlands Chamber of Commerce, No. 08158471, as the creditor, concluded a loan agreement on 1 August 2018 that was valid and effective during the whole Respective period. The loan is payable on 30 June 2024.

**V.
OTHER LEGAL ACTS AND MEASURES**

During the Respective period, no legal acts and measures were taken by the Controlled entity in the interest of the Controlling entity or upon its initiation.

**VI.
OTHER MEASURES TAKEN BY THE CONTROLLED ENTITY IN THE INTEREST OR UPON THE INITIATION OF CONTROLLING ENTITY**

With exception of those described in this report, no other measures have been taken in the year 2020 in the interest or upon the initiation of the Controlling entity.

**VII.
DECLARATIONS**

From the relation between the Controlled entity and the Controlling entity no advantages or disadvantages or risks arose for the Controlled entity.

The statutory body of the Controlled entity declares that the data contained in this report are correct and complete and that this report has been executed under Section 82 et seq. of the BCA, so all information and data, which were available to the statutory body or which were found out by it while maintaining due diligence, have been taken into account.

VIII. ZÁVĚR	VIII. CONCLUSION
Ovládané osobě nevznikla ze vztahu mezi Ovládanou osobou a Ovládající osobou v Rozhodné době žádná újma.	From the relation between the Controlled entity and the Controlling entity no harm has been caused to the Controlled entity during the Respective period.
V případě jakýchkoliv rozporů mezi českým a anglickým zněním má české znění přednost.	In case of any discrepancies between the Czech and the English version the Czech version shall prevail.
Tato zpráva byla zpracována představenstvem Ovládané osoby dne 8. 1. 2021.	This report has been prepared by the Board of Directors of the Controlled entity on 8.1.2021.

Za/On behalf of Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Guy St John Barker
předseda představenstva
Chairman of the Board of Directors

Ing. Zbyněk Laube
člen představenstva
Member of the Board of Directors