

Výroční zpráva

Za rok 2023



Společnosti:

CEE Real Estate a.s.

Vinohradská 2396/184, 130 00 Praha 3 Vinohrady

IČ: 058 95 464

OBSAH:

- I. Zpráva statutárního orgánu společnosti
- II. Účetní závěrka za rok 2023
 - a. Rozvaha
 - b. Výkaz zisků a ztrát
 - c. Příloha k účetní závěrce
- III. Informace ke zprávě o vztazích

I. Zpráva statutárního orgánu společnosti

Rok 2023 byl obdobím vysoké inflace a vysokých úrokových sazeb. Přetrvávající ekonomické podmínky působily negativní sentiment na realitním trhu, situace nesvědčila transakcím především na prodejní straně. Tržní situace nahrávala spíše nákupům, poptávka po rezidenčních nemovitostech byla utlumena vysokými sazbami hypotečních a investičních úvěrů a nejistotou ohledně dalšího vývoje ekonomiky.

Teprve v posledním čtvrtletí roku z trhu začaly přicházet signály oživení s tím, jak se obracel trend ve vývoji inflace, a v reakci na tento trend došlo po více než dvou letech k prvnímu snížení úrokových sazeb Českou národní bankou.

V průběhu roku si společnost i přes uvedená omezení počínala na realitním trhu aktivně, když nakoupila nemovitosti v souhrnné částce dosahující 27mil. Kč a prodala nemovitosti za celkovou prodejní cenu 15mil. Kč.

Výsledkem aktivity na nemovitostním trhu byl nárůst položky Dlouhodobý hmotný majetek rozvahy, reprezentovaný nemovitostmi v majetku společnosti, meziročně o 33,6%. Uvedený nárůst hodnoty vlastněných nemovitostí se promítl i do ukazatele objemu bilance, ve kterém společnost meziročně narostla o významných 20,4%.

Společnosti se podařilo meziročně navýšit pravidelné provozní výnosy o 45% a přes razantní nárůst nákladů, způsobený mimo jiné inflačními tlaky, skončila v provozním zisku 3,7mil. Kč, i když co do obrátu a realizovaných tržeb z prodeje nemovitostí a podílů na nemovitostních společnostech, byl rok 2023 oproti roku 2022 slabší. Vykázaným ziskem skončil i celkový hospodářský výsledek společnosti po úpravě provozního výsledku o finanční náklady.

Při stabilní výši vlastního kapitálu společnost profinancovává svůj další rozvoj a podnikání též prostřednictvím kapitálu, který získává od externích investorů, jak je v realitním oboru běžné. Společnost ve své bilanci v souladu s účetní legislativou eviduje nemovitý majetek v pořizovací hodnotě, která je nižší než cena obvyklá a do budoucna předpokládá nárůst hodnoty vlastněného nemovitostního portfolia, jak se situace na realitním trhu bude vracet k normálu.

Martin Cimala
člen správní rady



II. Účetní závěrka za rok 2023

- a. Rozvaha
- b. Výkaz zisků a ztrát
- c. Příloha k účetní závěrce

ROZVAHA (v tisících)
ve zkráceném rozsahu pro malou úč. jednotku
31.12.2023

Název, sídlo a IČ účetní jednotky
CEE Real Estate a.s.
Vinohradská 2396/184
130 00 Praha 3

Účetní období
2023

05895464

zpracováno v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb.

označ. A	AKTIVA B	řad. č. C	Běžné účetní období			Minulé úč. období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	AKTIVA CELKEM (ř. 02 + 03 + 07 + 15)	01	96 269	0	96 269	79 984
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	02	0	0	0	0
B.	Stálá aktiva (ř. 04 až 06)	03	63 888	0	63 888	49 409
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	04	0	0	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	05	55 827	0	55 827	41 768
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	06	8 061	0	8 061	7 641
C.	Oběžná aktiva (ř. 08, 09, 13, 14)	07	32 377	0	32 377	30 569
C.I.	Zásoby	08	0	0	0	0
C.II.	Pohledávky (ř. 10 až 12)	09	31 396	0	31 396	26 059
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	10	0	0	0	0
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	11	31 396	0	31 396	26 059
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv	12	0	0	0	0
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	13	0	0	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky	14	981	0	981	4 510
D.	Časové rozlišení aktiv	15	4	0	4	6

označ. A	PASIVA B	řad. č. C	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
A.	Vlastní kapitál (ř. 18 až 23)	17	16 287	16 143
A.I.	Základní kapitál	18	2 000	2 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	19	0	0
A.III.	Fondy ze zisku	20	0	0
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	21	14 096	7 585
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	22	191	6 558
A.VI.	Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku (-)	23	0	0
B.+C.	Cizí zdroje (ř. 25 a 26)	24	79 278	62 663
B.	Rezervy	25	0	651
C.	Závazky (ř. 27 až 29)	26	79 278	62 012
C.I.	Dlouhodobé závazky	27	43 720	35 210
C.II.	Krátkodobé závazky	28	35 558	26 802
C.III.	Časové rozlišení pasiv	29	0	0
D.	Časové rozlišení pasiv	30	704	1 178

Sestaveno dne:

6. 5. 2024

Právní forma účetní jednotky:

a.s.

Předmět podnikání účetní jednotky:

Podpisový záznam:



VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT V DRUHOVÉM ČLENĚNÍ (v tisících)

v plném rozsahu k

31.12.2023

Název, sídlo a IČ účetní jednotky

CEE Real Estate a.s.

Vínohradská 2396/184

130 00 Praha 3

Účetní období

2023

05895464

zpracováno v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb.

Označ. A	TEXT B	číslo řádku C	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	9 366	6 453
II.	Tržby za prodej zboží	02	0	0
A.	Výkonová spotřeba (ř. 04 až 06)	03	6 937	5 784
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	0	0
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	05	781	479
A.3.	Služby	06	6 156	5 305
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	0	0
C.	Aktivace (-)	08	0	0
D.	Osobní náklady (ř. 10 až 11)	09	632	1 083
D.1.	Mzdové náklady	10	629	1 063
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř. 12 až 13)	11	3	20
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	0	17
D.2.2.	Ostatní náklady	13	3	3
E.	Úprava a hodnota v provozní oblasti (ř. 15+18+19)	14	-73	73
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř. 16 až 17)	15	0	0
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	0	0
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17	0	0
E.2.	Úpravy hodnot zásob	18	0	0
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	-73	73
III.	Ostatní provozní výnosy (ř. 21 až 23)	20	15 198	9 739
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	15 070	5 717
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22	0	0
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	128	4 022
F.	Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)	24	13 320	8 881
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	13 142	4 647
F.2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	26	0	0
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	27	89	89
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	0	0
F.5.	Jiné provozní náklady	29	89	4 145
*	Provozní výsledek hospodaření (ř. 01+02-03-07-08-09-14+20-24)	30	3 748	371
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (ř. 32 až 33)	31	0	21 576
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	0	21 576
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	33	0	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	0	12 310
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (ř. 36 až 37)	35	0	0
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36	0	0
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 40 až 41)	39	135	769
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	0	0
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	135	769
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44 až 45)	43	3 679	3 007
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	0	0
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	3 679	3 007
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	57	19
K.	Ostatní finanční náklady	47	1	0
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř. 31-34+35-38+39-42-43+46-47)	48	-3 488	7 047
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30+48)	49	260	7 418
L.	Daň z příjmů (ř. 51 až 52)	50	69	860
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	69	860
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	0	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř. 49-50)	53	191	6 558
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53-54)	55	191	6 558
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII. (ř. 01+02+20+31+35+39+46)	56	24 756	38 556

Sestaveno dne:

6. 5. 2024

Právní forma účetní jednotky:

a.s.

Předmět podnikání účetní jednotky:

Podpisový záznam:



[Handwritten signature]

Příloha účetní závěrce ve zkráceném rozsahu k 31.12.2023

Předkládaná účetní závěrka společnosti byla zpracována na základě zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a na základě Vyhlášky č. 500/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterým se stanoví obsah účetní závěrky pro podnikatele. Údaje přílohy vycházejí z účetních písemností účetní jednotky (účetní doklady, účetní knihy a ostatní účetní písemnosti) a z dalších podkladů, které má účetní jednotka k dispozici. **Hodnotové údaje jsou vykázány v celých tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.**

Běžným účetním obdobím se rozumí účetní období od	01.01.2023	do	31.12.2023
Minulým účetním obdobím se rozumí účetní období od	01.01.2022	do	31.12.2022

A. Obecné údaje

1. Popis účetní jednotky (§ 39 odst. 1 písm. a) Vyhlášky)

Obchodní firma:	CEE Real Estate
Sídlo:	Vinohradská 2396/184, 130 00 Praha 3
Právní forma:	Akciová společnost
IČO:	05895464
Zapsána v obchodním rejstříku, který je veden:	u Městského soudu v Praze
Oddíl:	B Vložka: 22276
Rozhodující předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Datum vzniku společnosti:	8. března 2017

B. Používané účetní metody, obecné účetní zásady a způsoby oceňování (§ 39 odst. 1 písm. b) + c) Vyhlášky)

1. Způsoby ocenění a odepisování majetku (§ 39 odst. 1 písm. b) bod 1 Vyhlášky)

1.1. Zásoby

Nakupované zásoby jsou oceňovány pořizovacími cenami. Pořizovací cena zahrnuje cenu pořízení a vedlejší pořizovací náklady.

1.2. Dlouhodobý majetek

Dlouhodobým majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je v jednotlivém případě vyšší než 80 tis. Kč u hmotného majetku, a 60 tis. Kč u nehmotného majetku.

Hmotný majetek oceňuje účetní jednotka pořizovacími cenami, tj. cenou pořízení a vedlejšími pořizovacími náklady.

1.3. Cenné papíry a podíly

Finanční majetek s dobou splatnosti nebo se záměrem držby nad jeden rok se vykazuje jako dlouhodobý, finanční majetek s dobou splatnosti nebo se záměrem držby do jednoho roku jako krátkodobý.

Podíly, cenné papíry a deriváty jsou při pořízení oceněny pořizovací cenou, včetně ážia a nákladů s pořízením souvisejících.

1.4. Zvířata

2. Způsoby korekcí oceňování aktiv (§ 39 odst. 1 písm. b) bod 2 Vyhlášky)

2.1. Odepisování

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

2.2. Opravné položky a oprávky k majetku

Stanovení opravných položek - účetní jednotka stanoví opravné položky na základě inventarizace.

3. Přepočtení cizích měn na českou měnu (§ 39 odst. 1 písm. b) bod 3 Vyhlášky)

Účetní operace v cizích měnách prováděné během roku jsou účtovány kurzem České národní banky platným ke dni uskutečnění účetního případu.

K datu účetní závěrky jsou cizoměnová aktiva a pasiva přepočtena kurzem CNB platným k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena.

4. Stanovení reálné hodnoty majetku a závazků oceňovaných reálnou hodnotou, změny reálných hodnot (§ 39 odst. 1 písm. b) bod 4 + § 39 odst. 1 písm. c) Vyhlášky)

Tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly.

5. Odchyly od metod dle § 7 zákona o účetnictví

Způsob odchýlení od § 7 zákona o účetnictví	Finanční vyjádření vlivu na		
	majetek a závazky	finanční situaci	výsledek hospodaření

6. Významné události, které nastaly mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky

Obsah změny	Datum změny	Vliv na rozvahu	Vliv na výkaz zisku a ztrát	Ohodnocení změny
Zápis změny sídla společnosti do obchodního rejstříku	05.04.23	0	0	0
				0

Komentář k tabulce :

C. Doplnující údaje k Rozvaze a k Výkazu zisků a ztrát (§ 39 odst. 1 písm d) až i) + odst. 2 Vyhlášky)

1.1. Dlouhodobé závazky ve lhůtě splatnosti se splatností nad 5 let (§ 39 odst. 1 písm d) Vyhlášky)

Splatnost	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	z obchodního styku	ostatní	z obchodního styku	ostatní
nad 5 let	0	0	0	0
nad 10 let	0	0	0	0

Komentář k tabulce:

1.2. Dlouhodobé pohledávky ve lhůtě splatnosti se splatností nad 5 let (§ 39 odst. 1 písm d) Vyhlášky)

Splatnost	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	z obchodního styku	ostatní	z obchodního styku	ostatní
nad 5 let	0	0	0	0
nad 10 let	0	0	0	0

Komentář k tabulce:

2.1. Pohledávky kryté věcnými zárukami (§ 39 odst. 1 písm e) Vyhlášky)

Druh pohledávky / dlužník	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	Účetní hodnota	Forma / povaha záruky, příp. jméno ručitele	Účetní hodnota	Forma / povaha záruky, příp. jméno ručitele
	0		0	
	0		0	
Celkem	0		0	

Komentář k tabulce:

2.2. Závazky / dluhy kryté věcnými zárukami (§ 39 odst. 1 písm e) Vyhlášky)

Druh závazku / věřitel	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	Účetní hodnota	Forma / povaha záruky, příp. jméno ručitele	Účetní hodnota	Forma / povaha záruky, příp. jméno ručitele
	0		0	
	0		0	
Celkem	0		0	

Komentář k tabulce:

3. Zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry členům řídicích, kontrolních a správních orgánů (§ 39 odst. 1 písm f) Vyhlášky)

Zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry poskytnuté členům:	Běžné účetní období						Způsob zajištění
	Výše	Úrok	Splatnost	Spliceno k rozvahovému dni	Odpis k rozvahovému dni	Promínuto k rozvahovému dni	
řídících orgánů	0						
kontrolních orgánů	0						
správních orgánů	0						
Celkem	0	XX	XX	0	0	0	XX

Komentář k tabulce:

Minulé účetní období							
Zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry poskytnuté členům:	Výše	Úrok	Splatnost	Splaceno k rozvahovému dni	Odpis k rozvahovému dni	Prominuto k rozvahovému dni	Způsob zajištění
řídících orgánů	0						
kontrolních orgánů	0						
správních orgánů	0						
Celkem	0	XX	XX	0	0	0	XX

Komentář k tabulce:

Druh výnosu	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	Účetní hodnota	Povaha výnosu, příp. jeho původ	Účetní hodnota	Povaha výnosu, příp. jeho původ
	0		0	
	0		0	
Celkem	0		0	

Komentář k tabulce:

Druh nákladu	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	Účetní hodnota	Povaha nákladu, příp. jeho původ	Účetní hodnota	Povaha nákladu, příp. jeho původ
	0		0	
	0		0	
Celkem	0		0	

Komentář k tabulce:

5. Pohledávky a závazky, které nejsou uvedeny v rozvaze (§ 39 odst. 1 písm h) Vyhlášky

Druh pohledávek / závazků	Celková výše	z toho: ÚJ v konsolidačním celku	z toho: přidružené účetní jednotky	Splatnost	Povaha a forma závazku
Všechny pohledávky	0				
Všechny závazky/dluhy	0				
z toho : podmíněné závazky	0				
z toho : poskytnuté věcné záruky	0				
z toho : penzijní závazky	0				

Komentář k tabulce:

6. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu účetního období (§ 39 odst. 1 písm i) Vyhlášky

Stav:	k 31.12. minulé účetního období	k 31.3. běžného účetního období	k 30.6. běžného účetního období	k 30.9. běžného účetního období	k 31.12. běžného účetního období
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	5	3	3	3	3

7. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů (§ 39 odst. 2 Vyhlášky)

Druh pohledávek / závazků	Účetní hodnota	Datum pořízení	Obchodní podíl

Komentář k tabulce:

Sestaveno dne:	Sestavil:	Podpis statutárního zástupce:
06.05.2024	MARTIN CIMALA	MARTIN CIMALA



III. Informace ke zprávě o vztazích

Společnost v souladu se zněním zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, nemá povinnost zpracovávat zprávu o vztazích, neboť společnost není ve smyslu příslušných ustanovení tohoto zákona ovládanou osobou.

