

**Příloha k řádné účetní závěrce za účetní období  
od 20.08.2020 do 31.12.2020**

**Účetní jednotka: CFGI Real Estate a.s.**

**1. OBECNÉ ÚDAJE**

**1.1 Popis účetní jednotky**

Název společnosti: CFGI Real Estate a.s.  
Sídlo: Sladkovského 767  
Právní forma: Akciová společnost  
Identifikační číslo (IČO): 094 34 615

Předmět podnikání:

- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Předmět činnosti:

- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Datum vzniku a zápisu:

- 20. srpna 2020
- zápis do obchodního rejstříku vedeného u Krajského soudu v Hradci Králové oddíl B, vložka 3722

Statutární orgány společnosti k rozvahovému dni:

Představenstvo: Ing. Aleš Pavel, předseda představenstva  
Vasyl Turachok, člen představenstva

Dozorčí rada: Martin Chovanec, MBA, předseda dozorčí rady  
Štěpánka Budínská, DiS, člen dozorčí rady

**1.2 Rozvahový den: 31.12.2020**

Účetní období: kalendářní rok  
Běžné účetní období: kalendářní rok 2020  
Minulé účetní období: kalendářní rok 2019  
Změny v zápisu do obchodního  
rejstříku za běžné účetní období: nebyly žádné

**1.3 Popis rozhodujících změn v organizační struktuře jednotky, které byly provedeny v účetním období:**

- nebyly žádné

## 2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená účetní závěrka byla sestavena podle zákona č. 563/91 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších novel, prováděcí vyhlášky MF číslo 500/2002 Sb., ve znění pozdějších novel a Českých účetních standardů pro podnikatele.

Účetní závěrka byla vypracována na principu historických cen. Příloha k účetní závěrce byla zpracována v rozsahu pro mikro účetní jednotky dle § 1b zákona č. 563/1991 Sb., jejichž účetní závěrka podléhá povinnému externímu účetnímu auditu, provedeném auditorem podle zákona o auditorech.

Použité účetní metody vycházejí z předpokladu, že společnost bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti, a že nenastala žádná skutečnost, která by ji omezovala nebo zabraňovala v této činnosti pokračovat i v dohledné budoucnosti.

### Obsah účetní závěrky:

Účetní závěrka auditované mikro účetní jednotky obsahuje:

- Výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu
- Rozvahu v plném rozsahu
- Přílohu k účetní závěrce.

## 3. ZPUSOBY OCEŇOVÁNÍ A ODPISOVÁNÍ

Způsoby oceňování jsou stanoveny v § 24, § 25, § 26, § 27 zákona o účetnictví. Způsoby odepisování jsou uvedeny v § 28 zákona o účetnictví. Způsoby oceňování a odepisování, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za běžné účetní období, jsou následující:

### **a) Nehmotný a hmotný dlouhodobý majetek**

Dlouhodobým nehmotným majetkem jsou položky majetku uvedené v § 6 vyhlášky č. 500/2002 Sb. Dlouhodobým hmotným majetkem jsou položky uvedené v § 7 vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Úplatně pořízený nehmotný a hmotný dlouhodobý majetek je oceňován v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu, za kterou byl majetek pořízen a další náklady s pořízením související.

Společnost postupuje při způsobu oceňování dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku podle účetní metody uvedené v § 47 vyhlášky č. 500/2002 Sb. Součástí ocenění nejsou položky uvedené v § 47 odst. 2 vyhlášky č. 500/2002 Sb. (například náklady na opravy a údržbu se účtují přímo do nákladů).

### Drobný nehmotný a hmotný majetek:

Společnost nevyužívá kategorii „drobný nehmotný majetek a „drobný hmotný majetek“. Pořízení tohoto dlouhodobého majetku je účtováno přímo do nákladů. Jedná se o dlouhodobý majetek, jehož ocenění nedosahuje hranice uvedené pro dlouhodobý hmotný majetek a dlouhodobý nehmotný majetek.

### Účetní odpisy:

- Společnost sestavuje plán účetních odpisů podle § 28 odst. 6 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví a provádí účetní odpisy dle účetní metody uvedené v § 56 vyhlášky č. 500/2002 Sb.
- Společnost účetně neodepisuje majetek uvedený v § 56 odst. 11 vyhlášky č. 500/2002 Sb.

#### Daňové odpisy:

Daňové odpisy jsou stanoveny podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů.

- Pozemky, nedokončené investice a umělecká díla se daňově neodepisují.
- Daňově se rovněž neodepisuje hmotný majetek uvedený v § 27 zákona o daních z příjmů.

Účetní a daňové odpisy se rovnají.

#### **b) Finanční pronájem**

V běžném účetním období společnost nevykazuje finanční pronájem.

#### **c) Dlouhodobý finanční majetek**

Dlouhodobým finančním majetkem jsou položky majetku uvedené v § 8 vyhlášky č. 500/2002 Sb. Jeho ocenění vyplývá z příslušných ustanovení zákona o účetnictví. Účetní jednotka nemá dlouhodobý finanční majetek.

#### **d) Zásoby**

Společnost postupuje při oceňování zásob podle účetní metody uvedené v § 49 vyhlášky č. 500/2002 Sb. Nakupované zásoby jsou oceněny pořizovacími cenami, a jsou účtovány podle způsobu A. Náklady související s pořízením zásob jsou účtovány na zvláštním analytickém účtu (zejména se jedná o přepravné vyúčtované dodavatelem nebo provedené účetní jednotkou, balné, poštovné, provize, clo a pojistné).

K rozvahovému dni jsou náklady související s pořízením zásob propočteny procentem z konečného zůstatku zboží a jsou odúčtovány z nákladů na pořízení zásob. Příslušné procento se zjistí podílem celkových vedlejších pořizovacích nákladů a celkového nákupu zboží.

Opravné položky k zásobám bez pohybu více než 24 měsíců se vytvoří ve výši 100 %. Jejich výše je uvedena na příslušném řádku Rozvahy ve sloupci „korekce“.

#### **e) Pohledávky**

Pohledávky se oceňují ve své jmenovité hodnotě, pohledávky nabyté postoupením v ceně pořízení. Součástí pořizovací ceny pohledávek jsou položky uvedené v § 50 vyhlášky č. 500/2002 Sb. K datu sestavení účetní závěrky se ocenění pohledávek snižuje pomocí opravných položek, účtovaných na vrub nákladů, které jsou v Rozvaze vykazovány na příslušném řádku ve sloupci „korekce“.

Způsob výpočtu účetních opravných položek:

- |  |       |
|--|-------|
| - pohledávky po splatnosti nad 18 měsíců | 50 %  |
| po splatnosti nad 30 měsíců              | 100 % |

Daňově uznatelné opravné položky jsou vytvářeny podle příslušných ustanovení zákona č. 593/1992 Sb., o rezervách.

#### **f) Přepočty cizích měn**

Společnost používá pro přepočet majetku a závazků v cizí měně na Kč následující pravidla:

- |                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Vystavené faktury: | denní kurz ČNB  |
| Došlé faktury:     | denní kurz ČNB  |
| Valutová pokladna: | denní kurz ČNB  |
| Banka:             | denní kurz ČNB. |

Kursově rozdíly jsou účtovány podle účetní metody uvedené v § 60 vyhlášky č. 500/2002 Sb. Kursově rozdíly se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného účetního období. K datu sestavení účetní závěrky se majetek a závazky v cizí měně přepočítávají kursem ČNB k rozvahovému dni.

**g) Ocenění reálnou hodnotou**

Společnost nemá majetek, který má být oceněn reálnou hodnotou dle § 27 zákona o účetnictví.

**h) Účtování nákladů a výnosů**

Náklady a výnosy se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž časově i věcně souvisejí. Účetní jednotka má ve vnitřní účetní směrnici stanovené položky nákladů, které časově nerozlišuje.

Zásada opatrnosti je promítnuta v účetní závěrce tak, že společnost vytvoří v případě potřeby opravné položky k zásobám a pohledávkám.

**i) Daň z příjmů právnických osob**

Splatná daň z příjmů se počítá za pomoci platné procentní daňové sazby z výsledku hospodaření před zdaněním zvýšeného o daňově neuznatelné náklady a sníženého o položky, o které lze upravit základ daně podle zákona o daních z příjmů. Je vykazována na příslušném řádku ve Výkazu zisku a ztráty.

**j) Odložená daň**

Odložená daň z příjmu se zjišťuje ze všech přechodných rozdílů, které vznikají z rozdílného účetního a daňového pohledu na položky zachycené v účetnictví, tj. nejen mezi účetní a daňovou zůstatkovou hodnotou investičního nehmotného a hmotného majetku odpisovaného, ale i opravné položky k zásobám, opravné položky k pohledávkám a oceněním znalce u nemovitostí.

Společnost účtuje o odložené dani dle metody odložené daně uvedené v § 59 vyhlášky č. 500/2002 Sb. a používá postupy uvedené v Českém účetním standardu pro podnikatele č. 003. Odložená daň je z nákladového pohledu vykazována na příslušném řádku ve Výkazu zisku a ztráty, z rozvahového pohledu na příslušném řádku Rozvahy, a to buď jako odložená daňová pohledávka, anebo jako odložený daňový závazek.

## **AKTIVA:**

### **DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK**

Dlouhodobým finančním majetkem jsou položky majetku uvedené v § 8 vyhlášky č. 500/2002 Sb. V běžném účetním období společnost nemá dlouhodobý finanční majetek.

### **DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ A HMOTNÝ MAJETEK**

Pořízený dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek je vykazován v Rozvaze v příslušném ocenění ve sloupci „Brutto“. Kumulované účetní odpisy (účetní oprávký) vyjadřující opotřebení dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku jsou uvedeny v Rozvaze ve sloupci „korekce“. Účetní zůstatková cena odepisovaného majetku je uvedena v Rozvaze ve sloupci „korekce“-

Ocenění dlouhodobého nehmotného majetku (DNM) a dlouhodobého hmotného majetku (DHM). Údaje v tis. Kč:

Položka	Běžné účetní období			
	Stav k 1.1. brutto	Přírůstek	Úbytek	Stav k 31.12. brutto
DNM:	--	--	--	--
Software	0	0	0	0
Nedokončený DNM	0	0	0	0
DHM:	--	--	--	--
Pozemky	0	8 128	523	7 605
Stavby	0	93 889	10 327	83 562
Samostatné movité hmotné věci	0	0	0	0
Nedokončený DHM	0	0	0	0

### ZÁSoby

Zásoby jsou položky majetku uvedené v § 9 vyhlášky č. 500/2002 Sb. V Rozvaze jsou uvedeny v příslušném členění a ocenění dle účetních předpisů.

### DLOUHODOBÉ A KRÁTKODOBÉ POHLEDÁVKY

Dlouhodobé pohledávky jsou pohledávky uvedené v § 10 vyhlášky č. 500/2002 Sb. Dlouhodobé pohledávky jsou pohledávky, jejichž zbývající doba splatnosti k rozvahovému dni je více než 1 rok. Dále se případně jedná o odloženou daňovou pohledávku z titulu výpočtu odložené daně.

Krátkodobé pohledávky jsou pohledávky uvedené v § 11 vyhlášky č. 500/2002 Sb. Jedná se o pohledávky, které k rozvahovému dni mají dobu splatnosti 1 rok nebo kratší.

Pohledávky z obchodního styku jsou uvedeny na příslušném řádku Rozvahy. Obvyklá doba splatnosti pohledávek z obchodního styku je ve společnosti stanovena na 14 dní.

Pohledávky z obchodního styku	Tis. Kč	Opravná položka Tis. Kč
- do splatnosti	0	0
- po splatnosti do 180 dnů	0	0
- po splatnosti více 180 dnů	0	0

Pohledávky s dobou splatnosti delší než 5 let společnost nemá.

### KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Krátkodobým finančním majetkem jsou položky majetku uvedené v § 12 vyhlášky č. 500/2002 Sb. (například cenné papíry, které účetní jednotka určila k obchodování). Společnost nemá krátkodobý finanční majetek.

### PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

Peněžní prostředky jsou položky uvedené v § 12a vyhlášky č. 500/2002 Sb. Jedná se zejména o peněžní prostředky v pokladnách a peněžní prostředky na bankovních účtech. Jsou uvedeny v Rozvaze na příslušných řádcích.

## **ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV**

Náklady příštích období obsahují položky nákladů, které se vztahují k následujícím účetním obdobím. Příjmy příštích období obsahují částky účetní jednotkou nepřijaté, které časově a věcně souvisejí s výnosy běžného účetního období a nejsou účtovány přímo na účtech pohledávek.

## **PASIVA:**

### **VLASTNÍ KAPITÁL**

Vlastní kapitál se skládá z následujících položek:

- základní kapitál
- kapitálové fondy
- fondy ze zisku
- výsledek hospodaření minulých let
- výsledek hospodaření běžného účetního období.

#### Základní kapitál:

Základní kapitál společnosti k rozvahovému dni je ve výši 98 400 tis. Kč a je plně splacen. Jeho výše odpovídá na údaje zapsané v obchodním rejstříku.

#### Kapitálové fondy:

V položce kapitálové fondy jsou vykazovány částky dle § 14a vyhlášky č. 500/2002 Sb., Společnost nemá žádné takové kapitálové fondy.

#### Fondy ze zisku:

V této části vlastního kapitálu jsou vykazovány položky uvedené v § 15 vyhlášky č. 500/2002 Sb. Vytvořené fondy ze zisku jsou uvedeny na příslušných řádcích v Rozvaze.

#### Výsledek hospodaření minulých let:

V této části vlastního kapitálu jsou vykazovány položky uvedené v § 15a vyhlášky č. 500/2002 Sb.

## **REZERVY**

V položce „rezervy“ jsou vykazovány rezervy uvedené v § 16 vyhlášky č. 500/2002 Sb. Podrobněji jsou postupy týkající se účtování a tvorby rezerv uvedeny v Českém účetním standardu pro podnikatele č. 004. Společnost nevytvářela rezervy.

## **DLOUHODOBÉ A KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY**

Dlouhodobé závazky jsou závazky uvedené v § 17 vyhlášky č. 500/2002 Sb. Dlouhodobé závazky jsou závazky, jejichž zbývající doba splatnosti k rozvahovému dni je více než 1 rok. Dále se případně jedná o odložený daňový závazek z titulu výpočtu odložené daně.

Krátkodobé závazky jsou závazky uvedené v § 18 vyhlášky č. 500/2002 Sb. Jedná se o závazky, které k rozvahovému dni mají dobu splatnosti 1 rok nebo kratší.

#### Závazky z obchodního styku:

Závazky z obchodního styku jsou uvedeny na příslušném řádku Rozvahy.

Závazky z obchodního styku	Tis. Kč	
- do splatnosti	0	
- po splatnosti do 180 dnů	0	
- po splatnosti více 180 dnů	0	

Závazky s dobou splatnosti delší než 5 let společnost nemá.

### ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV

V této položce jsou vykazovány výdaje příštích období a výnosy příštích období. V případě „výdajů příštích období“ se jedná o náklady, které souvisejí s běžným účetním obdobím, avšak výdaj na ně nebyl dosud uskutečněn. Položka „výnosy příštích období“ obsahuje příjmy, které věcně patří do výnosů v příštích účetních obdobích.

### ZMĚNY OZNAČOVÁNÍ POLOŽEK ROZVAHY A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Od roku 2016 bylo příslušnou novelou českých účetních předpisů změněné obsahové uspořádání položek Rozvahy a Výkazu zisku a ztrát.

Závazné uspořádání výkazu Rozvaha je uvedeno v příloze č. 1 k vyhlášce č. 500/2002 Sb. Závazné uspořádání Výkazu zisku a ztráty je uvedeno v příloze č. 2 k vyhlášce č. 500/2002 Sb., popřípadě v příloze č. 3 k vyhlášce č. 500/2002 Sb.

### 17. VÝNOSY BĚŽNÉHO ROKU

Výnosy běžného účetního období jsou uvedeny na příslušném řádku Výkazu zisku a ztráty.

### 18. OSOBNÍ NÁKLADY A POČET ZAMĚSTNANCŮ

Výše osobních nákladů je uvedena na příslušném řádku ve Výkazu zisku a ztráty.

Průměrný počet zaměstnanců společnosti:

	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Průměrný počet zaměstnanců	4	0
Mzdové náklady	(*)	(*)
Náklady na SP a ZP	(*)	(*)

(\*) částky jsou uvedeny na příslušných řádcích Výkazu zisku a ztráty.

### 19. PŘIJATÉ DOTACE

Přijaté dotace na investiční a provozní účely nejsou žádné.

### 20. BANKOVNÍ ÚVĚRY

Společnost nemá žádné bankovní úvěry ani finanční výpomoci (zápůjčky).

### 21. DŮLEŽITÉ INFORMACE O MAJETKU A ZÁVAZÍCH

Společnost nemá žádný majetek zatížený zástavním právem.

Veškeré závazky jsou uvedeny v Rozvaze. Společnost si není vědoma existence jiných potencionálních závazků.

Dlouhodobý hmotný majetek neuvedený v Rozvaze – jedná se o drobný dlouhodobý hmotný majetek, jehož ocenění nedosahuje hranice pro dlouhodobý hmotný majetek a je účtován přímo do nákladů jako spotřeba materiálu.

Dlouhodobý nehmotný majetek neuvedený v Rozvaze – jedná se o drobný dlouhodobý nehmotný majetek, jehož ocenění nedosahuje hranice pro dlouhodobý nehmotný majetek a je účtován přímo do nákladů jako náklady na ostatní služby.

Výše záloh, závdavků, zápůjček a úvěrů poskytnutých členům řídicích, kontrolních nebo správních orgánů – nejsou takové.

Výše pohledávek, které jsou kryty věcnými zárukami – nejsou takové.

Výše závazků (dluhů), které jsou kryty věcnými zárukami – nejsou takové.

Penzijní závazky vůči zaměstnancům – nejsou.

## **22. MIMOŘÁDNÉ NÁKLADY A VÝNOSY**

Společnost nemá výnosy, které by byly mimořádné svým objemem nebo povahou. Obdobně v případě nákladů.

## **23. KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA**

Účetní jednotka je součástí konsolidačního celku ve smyslu § 22, 22a, § 22aa, § 22b, § 23 zákona o účetnictví. Konsolidovanou účetní závěrku sestavuje společnost CFG SE se sídlem Sladkovského 767, 530 02 Pardubice, IČ: 29138680 Nemá žádné závazky vůči účetním jednotkám v konsolidačním celku a přidruženým účetním jednotkám. Má pohledávky vůči účetním jednotkám v konsolidačním celku a přidruženým účetním jednotkám ve výši 413 tis. Kč

## **24. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI MEZI ROZVAHOVÝM DNEM A OKAMŽIKEM SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

Od března 2020 byl opakovaně vyhlášen nouzový stav na území ČR, v souvislosti s pandemií nemoci COVI-19. Další dopady pro následující rok 2021 je složité určit.

Okamžik sestavení účetní závěrky: 01.03.2021

V Pardubicích dne 01.03.2021

.....

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky  
(předseda představenstva)