

# **Příloha v účetní závěrce ke dni 31. prosince 2019 společnosti UDI CEE a.s.**



## **1 Popis společnosti**

Společnost UDI CEE a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která sídlí v Praze 5, Archeologická 2256/1, Stodůlky, PSČ 155 00, IČ 073 96 422. Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 24. srpna 2018 vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 23764.

Předmětem podnikání společnosti je:

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona,
- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Společnost je holdingovou společností, která vlastní podíly v ovládaných společnostech, které byly založeny za účelem výstavby logistického centra v České republice a výstavby bytových domů v Srbsku. Společnost plánuje financovat oba tyto projekty.

V průběhu účetního období nedošlo ke změnám v obchodním rejstříku.

## **2 Základní východiska pro vypracování účetní závěrky**

Příložená individuální účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a prováděcí vyhláškou 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, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2018 a 2019.

Společnost je dle § 1b zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví mikro účetní jednotkou, v souladu s § 3a vyhlášky č. 500/2002 Sb. sestavila rozvahu, výkaz zisku a ztráty a přílohu v plném rozsahu.

Údaje v účetní závěrce jsou vyjádřeny v tis. Kč.

Účetní závěrka je zpracována za účetní období počínající dnem 1. ledna 2019 a končící dnem 31. prosince 2019. Předchozí účetní závěrka byla zpracována za účetní období počínající dnem 24. srpna 2018 a končící dnem 31. prosince 2018. Údaje za minulé účetní období nejsou tedy srovnatelné.

Společnost použila účetní metody způsobem, který vychází z předpokladu, že bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti a že u ní nenastává žádná skutečnost, která by ji omezovala nebo ji zabraňovala v této činnosti pokračovat i v dohledné budoucnosti.

## **3 Obecné účetní zásady, účetní metody a jejich změny a odchylky**

### **3.1 Dlouhodobý finanční majetek**

Společnost vykazuje cenné papíry a podíly představující účast v ovládané osobě v původní pořizovací ceně a testuje pokles jejich hodnoty pomocí opravné položky k účasti.

Zápůjčky a úvěry se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou.



### **3.2 Pohledávky**

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou. Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na jejich realizační hodnotu, a to na základě individuálního posouzení jednotlivých dlužníků a věkové struktury pohledávek.

Za krátkodobé pohledávky se v účetní závěrce považuje i část poskytnutých zápůjček a úvěrů, které jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

### **3.3 Peněžní prostředky**

Peněžní prostředky a ceniny se oceňují jejich jmenovitými hodnotami.

### **3.4 Vlastní kapitál**

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku vedeném městským soudem.

### **3.5 Cizí zdroje**

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se oceňují při vzniku jmenovitou hodnotou.

Za krátkodobé závazky se v účetní závěrce považuje i část dlouhodobých závazků, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne.

### **3.6 Účtování výnosů a nákladů**

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí, to neplatí u pravidelně se opakujících a finančně nevýznamných položek.

### **3.7 Přepočítání údajů v cizích měnách**

Majetek a závazky pořízené v cizí měně se oceňují v českých korunách. Při přepočtu cizích měn na českou měnu používá společnost denní kurz stanovený na základě devizového kurzu vyhlášeného ČNB. Ke dni účetní závěrky jsou zůstatky přepočítány aktuálním kurzem ČNB.

### **3.8 Daň z příjmů**

Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, odpočet na podporu odborného vzdělávání) a slevy na dani z příjmů.

### **3.9 Následné události**

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.



## 4 Další doplňující údaje

### 4.1 Dlouhodobý finanční majetek

Společnost eviduje v dlouhodobém finančním majetku podíly, které byly do společnosti vloženy při jejím založení. Jedná se o podíly, které představují účast v následujících ovládaných společnostech:

- společnost EUDI REAL s.r.o., IČ: 279 53 343, Česká republika, podíl představuje 75 % na základním kapitálu této společnosti, ocenění tohoto podílu bylo stanoveno na částku ve výši 128 186 tis. Kč,
- společnost UDI ALFA DOO BEOGRAD, IČ: 213 28 154, Srbská republika, podíl představuje 100 % na základním kapitálu této společnosti, ocenění tohoto podílu bylo stanoveno na částku ve výši 85 814 tis. Kč.

Cena výše uvedených podílů byla určena v souladu s § 251 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích na základě posudků zpracovaných znalcem podle jiného právního předpisu. Ocenění provedli znalec doc. JUDr. Ing. Bohumil Poláček, Ph.D., MBA, LL.M. a odhadce Ing. Zdeněk Nosek, MBA, oba ze společnosti Appraising Alpha – znalecký ústav, s.r.o.

V souladu s § 251 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích budou posudky znalce uloženy do sbírky listin.

Společnost eviduje v dlouhodobém finančním majetku úvěry poskytnuté výše uvedeným ovládaným osobám. Tyto úvěry byly poskytnuty v průběhu účetního období a jsou určeny na financování projektů, za jejichž účelem byly ovládané osoby založeny.

### 4.2 Závazkové vztahy

Společnost nemá žádné pohledávky a dluhy, které mají k rozvahovému dni dobu splatnosti delší než 5 let. Společnost nemá žádné pohledávky a dluhy, které by byly kryty věcnými zárukami.

Společnost evidovala v minulém účetním období v dlouhodobých závazcích půjčku ve výši 1 038 tis. Kč, která jí byla poskytnuta akcionářem společností UDI CEE Invest a.s., tato půjčka byla v průběhu účetního období splacena.

### 4.3 Základní kapitál

Základní kapitál společnosti při jejím vzniku představoval částku ve výši 214 mil. Kč, bylo upsáno 1 000 000 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě. Emisní kurz jedné akcie činí 214 Kč. Při založení společnosti byla jediným akcionářem společnost UDI CEE Invest a.s., IČ: 276 25 711, Česká republika.

Základní kapitál byl splacen nepeněžitými vklady v podobě podílů v obchodních společnostech, viz bod 4.1 Dlouhodobý finanční majetek.

Následně se společnost rozhodla upsat nové akcie na základě veřejné nabídky prostřednictvím trhu START, který je trhem Burzy cenných papírů Praha. Dne 2. 10. 2018 bylo nově upsáno 587 000 ks akcií na jméno v zaknihované podobě, emisní kurz jedné akcie činí 440 Kč. Úpisem nových akcií došlo ke zvýšení základního kapitálu na částku ve výši 472 280 tis. Kč.



#### 4.4 Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení

Společnost za minulé účetní období vykázala ztrátu ve výši 555 tis. Kč. Tato ztráta byla na základě rozhodnutí valné hromady převedena na účet 429 – Neuhrazená ztráta minulých let.

Společnost za účetní období vykázala zisk ve výši 1 482 tis. Kč. Na základě rozhodnutí valné hromady bude z tohoto zisku vyrovnána neuhrazená ztráta minulých let a zbývající část bude převedena na účet 428 – Nerozdělený zisk minulých let.

#### 4.5 Personální údaje

Společnost neměla v minulém ani v běžném účetním období zaměstnance.

#### 4.6 Informace o transakcích se spřízněnými stranami

V průběhu účetního období neobdrželi členové řídicích, kontrolních a správních orgánů žádné zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry, přiznané záruky, a jiné výhody.

#### 4.7 Významné události, které nastaly po rozvahovém dni

Na konci běžného účetního období se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID-19. V prvních měsících následujícího roku se virus rozšířil do celého světa a negativně ovlivnil mnoho zemí. I když v době zveřejnění této účetní závěrky se situace neustále mění, zdá se, že negativní vliv této pandemie na světový obchod, na firmy a na jednotlivce může být vážnější, než se původně očekávalo. Protože se situace neustále vyvíjí, vedení společnosti není v současné době schopné spolehlivě kvantifikovat potenciální dopady těchto událostí na společnost. Jákýkoliv negativní vliv, respektive ztráty, zahrne společnost do účetnictví a účetní závěrky v následujícím účetním období.

Mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky nenastaly žádné další významné události.

Společnost plánuje další upisování nových akcií na základě veřejné nabídky prostřednictvím trhu START.

V Praze dne 22. dubna 2020



.....  
Ing. Radek Menšík, člen představenstva