

# Centrum Háje, a.s.

## PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

ROZVAHOVÝ DEN: 31.12.2022

ÚČETNÍ OBDOBÍ 1.1.2022 - 31.12.2022

Obchodní firma: **Centrum Háje, a.s.**  
(do 7.4.2022 MELIT a.s.)

Zápis do obchodního rejstříku: **B 14155** vedená u rejstříkového soudu v Praze

Datum vzniku 20. března 2008

Sídlo: Rohanské nábřeží 671/15, Praha 6, 186 00  
(do 7.4.2022 Politických vězňů 912/10, Praha 1, 110 00)

Právní forma: akciová společnost

IČ: 283 69 955

Předmět činnosti: - pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, bez poskytování jiných, než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Předmět podnikání: - výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Statutární orgán: - Ing. Petr Pavelka, člen představenstva  
- Mgr. Petr Zapletal člen představenstva (od 14.9.2022)  
(do 23.3.2022 Karel Slaviček, člen představenstva, od 23.3.2022 do 14.9.2022 Ing. Ivan Ševeček, člen představenstva)

Dozorčí rada: - Tomáš Raška, člen dozorčí rady (od 23.3.2022)  
- Mgr. Lukáš Sobotka, člen dozorčí rady (od 23.3.2022)  
(do 23.3.2022 Mgr. David Chrbját, člen dozorčí rady a Ing. Ivan Ševeček, člen dozorčí rady)

Základní kapitál účetní jednotky: 74.000.000,-- Kč, zcela splacen, 20 ks na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 3 700 000,00 Kč. Akcie jsou převoditelné pouze se souhlasem valné hromady.

Popis změn a dodatků provedených v uplynulém účetním období v obchodním rejstříku:  
V účetním období nebyly zapsány žádné změny v Obchodním rejstříku.

Orgány korporace jsou: Valná hromada, Představenstvo, Dozorčí rada.

# Centrum Háje, a.s.

## A) OBECNÉ ÚDAJE

### 1) Průměrný počet pracovníků během účetního období a výše osobních nákladů

Účetní jednotka neměla v průběhu účetního období zaměstnance.

### 2) Operace se spřízněnými stranami

- a) Výše zápůjček, úvěrů vč., záloh, záruk a ostatních plnění poskytnutých  
Viz oblast Doplňující informace k bilanci a výkazu zisku a ztráty.
- b) Výše odměn členů orgánů (bez zdravotního a sociálního pojištění) – v tis. Kč  
Nevyskytuje se.
- c) Operace, které nebyly uskutečněny za běžných tržních podmínek vč. objemu  
Žádné operace nebyly uskutečněny za neběžných tržních podmínek, ani nevznikl rozdíl proti běžným podmínkám dle §23 (7) zákona č. 586/1992 Sb..
- d) Název a sídlo obchodní korporace či družstva, v nichž má účetní jednotka větší než 20 % podíl na základním kapitálu – respektive i uzavřené smlouvy o ovládnutí
  - 1) Project Company Beta, s.r.o., Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8, IČ: 14169941, podíl 100%,
  - 2) CENT CZECH, s.r.o., Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8, IČ: 14405148, podíl 100%.
- e) Výše půjček, úvěrů, poskytnutých záruk a ostatních plnění osobám spojeným, jak v peněžní, tak v naturální formě (poskytnuté účetní jednotkou)  
Viz oblast Doplňující informace k bilanci a výkazu zisku a ztráty.

## B) POUŽITÉ ÚČETNÍ METODY

### 1) Právní rámec

Účetní závěrka je sestavena dle českých účetních předpisů, tj. zákona č. 563/1991 Sb. v platném znění, vyhlášky č. 500/2002 Sb. v platném znění a českých účetních standardů pro podnikatele, za předpokladu nepřetržitého trvání, protože nám nejsou známy žádné skutečnosti, které by společnost omezovaly nebo jí zabraňovaly v této činnosti pokračovat i v dohledné budoucnosti.

- Účtový rozvrh nebyl modifikován oproti běžným zvyklostem.
- Účetní jednotka nepoužívá žádné výjimky, odchylky od metod daných výše uvedených postupů účtování.

Při oceňování majetku a dluhů a při účtování o výsledku hospodaření bere účetní jednotka za základ:

- \* Veškeré náklady a výnosy, které se vztahují k účetnímu období bez ohledu na datum jejich placení.
- \* Rizika, ztráty a znehodnocení, které se týkají majetku a dluhů a jsou účetní jednotce známy ke dni sestavení účetní závěrky.

# Centrum Háje, a.s.

## 2) Způsob oceňování a odpisování

Způsoby oceňování, které účetní jednotka používala při sestavení účetní závěrky za rok běžné období. Při oceňování majetku a dluhů a při účtování o výsledku hospodaření bere účetní jednotka za základ:

- \* Veškeré náklady a výnosy, které se vztahují k účetnímu období bez ohledu na datum jejich placení.
- \* Rizika, ztráty a znehodnocení, které se týkají majetku a dluhů a jsou účetní jednotce známy ke dni sestavení účetní závěrky.

### a) Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související. Účetní jednotka rozhodla o hodnotovém limitu ve výši Kč 60.000,-- Kč včetně.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého nehmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu v případě, že se jedná o technické zhodnocení definované v zákoně o dani z příjmů. Běžné opravy a údržba se účtují do nákladů.

Dlouhodobý nehmotný majetek (do 60 000,-- Kč) se nevykazuje v rozvaze a účtuje se při pořízení jednorázově do nákladů. Majetek pod tuto hodnotu je zahrnut rovnou do nákladů na účtu 518.

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související. Účetní jednotka rozhodla o hodnotovém limitu ve výši Kč 80.000,-- Kč včetně.

Dlouhodobý majetek pořízený vlastní činností se oceňuje na úrovni vlastních nákladů.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. v případě, že se jedná o technické zhodnocení definované v zákoně o dani z příjmů. Technické zhodnocení nesplňuje všechny požadavky na technické zhodnocení z pohledu celého účetního období se evidují v jednorázových nákladech (účet 548). Běžné opravy a údržba se účtují do nákladů.

Dlouhodobý hmotný majetek do 80 000,-- Kč se nevykazuje v rozvaze, účtuje se při pořízení jednorázově do nákladů. Majetek po tuto hodnotu je zahrnut do jednorázových nákladů na účtu 501.

Účetní jednotka zahajuje odpisování dlouhodobého majetku v kalendářním měsíci po datu zařazení majetku do užívání.

Dlouhodobý majetek se odepisuje do nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

Daňové odpisy jsou ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů maximální - používají se tyto propočty: lineární

# Centrum Háje, a.s.

b) Zásoby nakupované

Nakupované zásoby jsou oceněny skutečnými pořizovacími cenami, zahrnujícími fakturovanou částku a vedlejší náklady (přepravné cizí i vlastní, clo) – účetní jednotka nevykazuje tento majetek.

c) Zásoby vytvořené vlastní činností

Účetní jednotka nevykazuje tento majetek.

Zásoby v rámci jednoho syntetického účtu

Do pořizovací ceny nakupovaných zásob se zahrnují:

- přeprava
- provize
- clo
- pojistné
- skonto
- aktivace přepravného v případě vlastní dopravy

d) Cenné papíry

cenné papíry se oceňují pořizovací cenou.

e) Nedokončená výroba a výroba

se oceňuje ve vlastních nákladech, tj. v přímých nákladech, popř. včetně výrobní rezie.

f) Zboží na skladě

je oceněno v pořizovacích cenách. V r. 2022 nebylo vykázáno.

g) Nevyfakturované dodávky

se ocení podle uzavřené smlouvy, popř. odhadem.

h) Pohledávky

se účtují v nominální hodnotě, respektive v ceně pořizovací. Pochybné pohledávky se snižují pomocí opravných položek, účtovaných na vrub nákladů, na svou realizační hodnotu.

i) Peněžní prostředky

Účetní jednotka za peněžní prostředky považuje hotovost nebo stav na bankovním účtu.

j) Dluhy

jsou vykázány v nominální hodnotě. Za krátkodobé dluhy a úvěry se ve výkaznictví považuje i část dlouhodobých položek, která je splatná do jednoho roku od data účetní závěrky.

k) Základní kapitál

se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku u příslušného obchodního soudu.

# Centrum Háje, a.s.

## 1) Finanční nájem

se zachycuje tak, že leasingové splátky jsou účtovány pomocí časového rozlišení do nákladů. V Dlužích jsou vykázány pouze splatné dluhy z titulu finančního nájmu - nikoliv za celé období. Tento způsob pořízení majetku nebyl využit.

## m) Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny

reprodukční pořizovací cena odpovídá kvalifikovanému ocenění příslušného majetku v daném čase. V běžném roce nebyly reprodukční ceny použity.

## 3) Způsob stanovení opravek, opravných položek

Opravné položky a oprávky vytvářené na vrub nákladů (bez členění daňově a nedaňově), vychází se z individuálního posouzení.

Dlouhodobý majetek – opravné položky jsou tvořeny. Výše opravek vychází z odpisového plánu.

Finanční investice – opravné položky se neuvažují

Pohledávky – opravné položky respektují faktor času - k pohledávkám po lhůtě splatnosti déle jak 12 měsíců se vytváří celková 100% opravná položka, k pohledávkám po lhůtě splatnosti déle jak 6 měsíců se vytváří celková 50% opravná položka. Zdrojem informací je výsledek dokladové inventury pohledávek. Na pohledávky z titulu smluvních pokut, úroků z prodlení, záruk. jsou stanoveny účetní opravné položky ve výši 100 %

V tis. Kč

Položka	D H M	DNM	DFM	Zásoby	Pohledávky
Počátek minulého období	0				2 916
Tvorba					121
Rozpuštění					0
Konec minulého období	0				3 037
Tvorba	78 734				30
Rozpuštění	0				0
Konec běžného období	78 734				3 067

Účetní jednotka má vytvořenou 100% opravnou položku na pohledávku poskytnutou zahraniční právnické osobě, kde nebyl doložen písemný dodatek o prodloužení splatnosti a k pohledávce po splatnosti.

Účetní jednotka vytvořila v roce 2022 k nedokončenému dlouhodobému majetku opravnou položku z důvodu omezené kontroly nad tímto aktivem.

Opravné položky vytvářené na vrub daňových nákladů (ve smyslu ustanovení zákona č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů): nebyly vytvořeny.

## 4) Způsob uplatnění při přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu

Pro přepočet majetku a dluhů vyjádřených v cizí měně na českou měnu je používán tento kurz:

Přepočet ke dni uskutečnění účetního případu

# Centrum Háje, a.s.

## 1) Denní kurz

Den uskutečnění účetního případu pro účely výpočtu kurzových rozdílů:

- den vystavení faktury (nebo obdobného dokladu) účetní jednotkou, uvedený na faktuře a den provedení úhrady podle výpisu z účtu z banky,
- den přijetí faktury (nebo obdobného dokladu) účetní jednotkou a den provedení úhrady podle výpisu z účtu z banky,
- den příjmu nebo vydání hotovosti podle pokladního dokladu,
- den provedení finanční operace (vklad nebo výběr z bankovního účtu, čerpání nebo splacení bankovního úvěru) podle výpisu z účtu z banky,
- den poskytnutí zálohy a den jejího vyúčtování, popř. vrácení,
- den vyhotovení účetního dokladu, popř. den uskutečnění účetního případu, není-li shodný se dnem vyhotovení účetního dokladu, v ostatních případech.

Přepočet ke dni sestavení účetní závěrky

Používá se výhradně:

Denní kurz (platný v den, ke kterému se sestavuje účetní závěrka)

= *Směnný kurz devizového trhu vyhlášený Českou národní bankou.*

## 5) Způsob stanovení reálné hodnoty u majetku a dluhů, které se v souladu se zákonem oceňují reálnou hodnotou; popis použitého oceňovacího modelu

Účetní jednotka nestanovuje reálnou hodnotu u majetku a dluhů. Účetní jednotka:

- nemá podíly s rozhodující účastí nebo podstatným vlivem na jiném subjektu
- nevlastní žádné deriváty
- žádný majetek a ani dluhy nejsou zajištěny deriváty.

## 6) Změny účetních metod (příp. odchylky od účetních metod) a výkaznictví oproti předchozímu účetnímu období

V průběhu účetního období nedošlo ke změně v použitých účetních metodách.

## 7) Informace o událostech mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky, a to včetně kvantifikace ekonomických dopadů

Válečný konflikt na Ukrajině

Účetní jednotka není přímo zasažena probíhajícím konfliktem, vliv budou mít nepřímé dopady, které budou promítnuty do navazujících účetních období.

## DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K BILANCI A VÝKAZU ZISKŮ A ZTRÁTY

Významné položky pro hodnocení finanční, majetkové a důchodové pozice podniku a pro analýzu výkazů a tyto informace nevyplývají přímo ani nepřímo z rozvahy a výkazů zisků a ztráty

- Významné události: Splacení jistiny od právnické osoby, splacení úvěru vč. úroků právnické osobě, založení dvou dceřiných společností, vložení pozemků do dceřině

# Centrum Háje, a.s.

společnosti, vytvoření opravné položky k nedokončenému dlouhodobému hmotnému majetku, zrušení ostatních rezerv.

- Realizované kompenzace: 0
- Účetní jednotky není součástí konsolidačního celku.
- Účetní jednotka neuzavřela se spřízněnou stranou transakce, které jsou významné, a ani transakce, které nebyly uzavřeny za běžných tržních podmínek
- Na ř. 26 aktiv jsou zachyceny pořizovací výdaje k budoucím investicím a související opravná položka
- Na ř. 28 aktiv jsou zachyceny podíly ve společnostech Project Company Beta, s.r.o. a CENT CZECH, s.r.o.
- Na ř. 29 aktiv jsou zachyceny zápůjčky poskytnuté dceřiným společností
- Na ř. 67 aktiv jsou zachyceny poskytnuté úvěry včetně úroků korporaci LAUDIBLE LIMITED TRADING, splatnost smlouvy – po splatnosti (vytvořena opravná 100% opravná položka)
- Na ř. 87 pasiv jsou vykázány oceňovací rozdíly, které vznikly v rámci fúze a poskytnuté přípatky mimo rámec ZK

## 1) Dlouhodobý majetek (v tis. Kč)

Majetek	stav na počátku období	Přírůstky		Úbytky		konečný stav
		Nákup +	Aktivace, přecenění a ostatní +	Prodej -	Vyřazení a ostatní -	
Pozemky	17 629				17 629	0
Nedokončený hmotný majetek	80 166				78 734	1 432

Na účtu nedokončeného hmotného majetku jsou zachyceny náklady spojené s investicí výstavby. V roce 2022 byla k těmto nákladům vytvořena opravná položka, která v sobě zohledňuje míru nejistoty související s ekonomickou využitelností tohoto majetku.

- Zatížení majetku zástavním právem  
Nevyskytují se.
- Rozpis majetku neuvedeného v účetnictví  
Jedná se o majetek s dobou použitelnosti delší než jeden rok a pořizovací cenou do 40 tis. Kč. Účetní jednotka nevlastní takový majetek.
- Podmíněné nabytí právních účinků vkladu do katastru nemovitostí  
V účetní jednotce nebylo vykázáno.
- Přehled o majetku, jehož tržní ocenění je výrazně vyšší než jeho ocenění v účetnictví  
Nevyskytuje se.

# Centrum Háje, a.s.

## 2) Majetek pořízený formou finančního leasingu

Účetní jednotka žádný majetek nepořizovala formou finančního leasingu.

## 3) Finanční aktiva oceňované ekvivalencí

Nevyskytuje se.

## 4) Pohledávky

V tis. Kč

Pohledávky - splatnosti	minulé období	běžné období
<b>C e l k e m z účetnictví (výkaz řádek rozvahy – ř. 057)</b>	8 481	3 316
Z toho ve splatnosti nad 1 rok	0	0
Z toho ve splatnosti do 1 roku	2	279
Z toho po splatnosti	8 479	3 037
Rozpis po splatnosti:		
- do 90 dnů po splatnosti	0	0
- od 90 do 180 dnů po splatnosti	0	0
- od 180 do 365 dnů po splatnosti	5 442	0
- nad jeden rok po splatnosti	3 037	3 037
- se splatností do 31.12.1994	0	0

Pozn. Kromě plně oprávkovaných pohledávek byly zbylé pohledávky po splatnosti v roce 2022 uhrazeny.

### a) Pohledávky kryté věcnými zárukami, příp. jinak jištěné

Nejsou.

### b) Poskytnuté záruky

Nejsou.

### c) Dlouhodobé pohledávky

Nejsou.

### d) Finanční aktiva

Nejsou.

### e) Pohledávky se splatností delší než 5 let

Nejsou.

### f) Rozpis pohledávek po přepočtu na Kč

Účetní jednotka nemá ke dni sestavení účetní závěrky pohledávky v cizí měně.

## 5) Ostatní aktiva a dohadné položky

Ostatní aktiva zahrnují především časové rozlišení pojištění. Jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně přísluší.



# Centrum Háje, a.s.

## 6) Vlastní kapitál

### a) Základní kapitál – akciová společnost – beze změny

V celých Kč

Podíl	Počet	Nominální výše	Nesplacená část	Lhůta splatnosti
na jméno v listinné podobě	20	3 700 000	0	-
C e l k e m Rok 2022	20	3 700 000	0	-

### b) Ostatní kapitálové fondy

Účetní jednotka eviduje z minulých období příplatek mimo rámec základního kapitálu poskytnutý akcionáři ve výši 400 tis. Kč.

### c) Oceňovací rozdíly

Oceňovací rozdíly, které vznikly v rámci fúze, jsou zachyceny na účtu ostatních kapitálových fondů.

### d) Jiný výsledek hospodaření

Neuvažuje se.

### e) Neuhrazená ztráta

Stále vykazována.

### f) Popis změn vlastního kapitálu v průběhu účetního období

V tis. Kč

Položka	Základní kapitál	Rezervní fond	Ost. fondy, přecenění a HV	Vlastní kapitál
K 1.1.2022	74 000	322	1 704	76 026
Zvýšení	0	0	0	0
Snížení	0	0	-55 225	-55 225
K 31.12.2022	74 000	322	-53 521	20 801

## 7) Základní kapitál

### a) Informace o nabytí vlastních akcií

Nevyskytuje se.

### b) Informace o vydaných podílech, změně v průběhu období

Nevyskytuje se.

### c) Informace o vyměnitelných dluhopisech

Nevyskytuje se.

### d) Rozdělení hospodářského výsledku předcházejících období

Za minulé období byl vykázán hospodářský výsledek ve výši – - 329 625,98- Kč. Účetní ztráta byla na základě rozhodnutí valné hromady převedena na účet neuhrazené ztráty minulých let

# Centrum Háje, a.s.

Za běžné období byl vykázán hospodářský výsledek – - 55 224 935,37- Kč, předpokládané rozdělení je převedení hospodářského výsledku v plné výši na účet neuhrazené ztráty minulých let.

## 8) Rezervy

V tis. Kč

Druh rezervy	Stav na počátku období	Tvorba	Rozpuštění	Stav ke konci období.
Účetní rezervy	23 801	0	23 801	0
Daňové rezervy:				

Účetní rezervy jsou tvořeny na tato rizika: účetní rezerva byla zrušena.

## 9) Závazky – dluhy

### a) Rozpis dle splatnosti

V tis. Kč

Dluhy - splatnosti	minulé období	běžné období
<b>C e l k e m z účetnictví (výkaz řádek C.II 4 rozvahy – ř. 51)</b>	46	62
Z toho ve splatnosti nad 1 rok	0	0
Z toho ve splatnosti do 1 roku	1	4
Z toho po splatnosti	44	58
Rozpis po splatnosti:		
- do 90 dnů po splatnosti	8	0
- od 90 do 180 dnů po splatnosti	0	0
- od 180 do 365 dnů po splatnosti	36	58
- nad jeden rok po splatnosti	0	0
- se splatností do 31.12.1994	0	0

### b) Dluhy na pojištění a daňové nedoplatky

Nejsou.

### c) Dluhy kryté věcnými zárukami, formami zajištění

Nejsou.

### d) Dluhy nevyúčtované v účetnictví, podmíněné dluhy, poskytnuté věcné záruky, penzijní závazky

Nejsou.

### e) Rozpis závazků a dluhů po přepočtu na Kč

Účetní jednotka nemá ke dni sestavení účetní závěrky dluhy ani závazky v cizí měně.

# Centrum Háje, a.s.

## 10) Rozpis poskytnutých úvěrů

V celých Kč

vydlužitel	Splatnost	minulé období	Běžné období
LAUDIBLE LIMITED Smlouva o úvěru	Po splatnosti		2 916 111,11 (vč. úroků)

## 11) Odložená daň

Účetní jednotka v roce 2022 neúčtovala o odložené dani.

## 12) Rozdělení tržeb podle druhů činnosti jakož i podle zeměpisného umístění

V tis. Kč

Druh činnosti	Tuzemsko			Zahraničí		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Výnosy z pronájmu	0	0	0	0	0	0
Úroky z půjček a	206	180	37	0	0	0
Ostatní	0	0	0	0	0	0
<b>C e l k e m</b>	<b>206</b>	<b>180</b>	<b>37</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Podpisový záznam

Datum vyhotovení	Osoba odpovědná za účetnictví – statutární orgán
25.05.2023	Ing. Petr Pavelka, člen představenstva Mgr. Petr Zapletal, člen představenstva

*P. Zapletal*

