
UDI CEE a.s.

Archeologická 2256/1, Stodůlky, 155 00 Praha 5, IČ: 073 96 422

VÝROČNÍ ZPRÁVA

za rok 2018



OBSAH

Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku společnosti

Zpráva nezávislého auditora o ověření řádné účetní závěrky

Účetní závěrka k 31. 12. 2018

- Rozvaha
 - Výkaz zisku a ztráty
 - Příloha v účetní závěrce
-

Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku společnosti UDI CEE a.s.



1 Identifikační údaje společnosti

Společnost UDI CEE a.s. (dále také „společnost“) byla založena na základě stanov akciové společnosti dne 15. srpna 2018. Tato společnost vznikla a byla do obchodního rejstříku zapsána dne 24. srpna 2018.

Předmětem podnikání společnosti je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona a pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

| | |
|------------------------|--|
| Obchodní jméno: | UDI CEE a.s. |
| Právní forma: | Akciová společnost |
| Sídlo: | Archeologická 2256/1, Stodůlky, 155 00 Praha 5 |
| IČ: | 073 96 422 |
| Datum vzniku: | 24. srpna 2018 |
| Spisová značka: | B 23764 vedená u Městského soudu v Praze |

2 Orgány společnosti

System vnitřní struktury společnosti UDI CEE a.s. je dualistický ve smyslu ustanovení § 435 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

| | |
|--|-----------------------|
| Představenstvo – počet členů: 1 | |
| Ing. Radek Menšík | člen představenstva |
| Dozorčí rada – počet členů: 2 | |
| PhDr. Petr Valenta | předseda dozorčí rady |
| Ing. Libor Táborský | člen dozorčí rady |

3 Základní informace o společnosti

Společnost je součástí české developerské skupiny UDI Group, celým jménem Urban Developers and Investors. UDI Group je skupina developerských společností s více než 25 letou historií, které se podařilo úspěšně realizovat přes 100 projektů a prodat více než 3 000 bytů.



Společnost UDI CEE a.s. vlastní podíly v následujících dvou společnostech, které byly do společnosti vloženy při jejím založení:

- společnost EUDI REAL s.r.o., IČ: 279 53 343, Česká republika, podíl představuje 75 % na základním kapitálu této společnosti, společnost byla založena za účelem výstavby logistického centra v České republice,
- společnost UDI ALFA DOO BEOGRAD, IČ: 213 28 154, Srbská republika, podíl představuje 100 % na základním kapitálu této společnosti, společnost byla založena za účelem výstavby bytových domů v Srbsku.

Společnost UDI CEE a.s. plánuje financovat oba tyto projekty.

Základní kapitál společnosti činil při vzniku 214 mil. Kč a byl plně splacen nepeněžitými vklady v podobě podílů ve výše uvedených společnostech. V říjnu roku 2018 vstoupila společnost na trh START, který je trhem Burzy cenných papírů Praha a prostřednictvím tohoto trhu upsala akcie ve výši 258 280 tis. Kč, základní kapitál společnost tak vzrostl na částku ve výši 472 280 tis. Kč.

4 Činnosti, stávající hospodářské postavení a předpokládaný vývoj společnosti

Hlavní náplní činnosti společnosti UDI CEE a.s. je řízení developerských projektů, které jsou vkládány nebo kupovány jako dceřiné společnosti, které tím pádem zůstávají pod úplnou kontrolou mateřské společnosti.

Do společnosti UDI CEE a.s. jsou pečlivě vybírány projekty, u kterých je předpoklad brzkého schválení, realizace a realizace výstavby. Společnost ve spolupráci s týmem UDI GROUP kontroluje přípravu projektů, zpracování a hlídání rozpočtů staveb, zajišťuje komunikaci s úřady, schválení územního rozhodnutí až po vydání stavebního povolení. Dále zajišťuje výběrová řízení na stavební práce, subdodávky a v neposlední řadě provádí vlastní stavební dozor.

Společnost UDI CEE a.s. je především odpovědná za včasné financování. K financování používá jak vlastní, tak externí bankovní zdroje. V současné době jsou obě dceřiné společnosti EUDI REAL s.r.o. i UDI ALFA DOO BEOGRAD financovány z vlastních zdrojů, jelikož se jedná o etapu přípravy před zahájením stavby. Společnost EUDI REAL s.r.o. prošla obvyklým kolečkem schvalování s mírným zdržením proti plánu, jak je u českých projektů obvyklé, nicméně momentálně je těsně před vydáním změny územního rozhodnutí. V loňském roce došlo k hrubým terénním úpravám, a letos na jaře se již začalo pracovat na přípojkách. U projektu UDI ALFA DOO BEOGRAD se čeká na nabytí právní moci územního rozhodnutí.

U obou projektů je čerpání nákladů v rámci rozpočtu, u společnosti EUDI REAL s.r.o. došlo dokonce k výrazné úspoře nákladů u HTÚ proti rozpočtu s ohledem na použité technologické postupy a konkrétní terén.



Pro nejbližší období zamýšlí společnost UDI CEE a.s. připravit další emisi akcií. Pokud bude upsání nových akcií úspěšné, plánuje společnost vložit, případně nakoupit nové projekty rezidenčního charakteru, tj. především výstavba bytů v Praze.

5 Další doplňující informace

V roce 2018 společnost vzhledem ke svému nevýrobnímu zaměření nevyvíjela žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

Společnost se zabývá ochrannou životního prostředí, při své činnosti dodržuje veškeré ekologické předpisy vyplývající z platné legislativy, zejména Zákona o odpadech, Zákona o ochraně ovzduší a Zákona o ochraně vod.

Společnost nemá organizační složku v zahraničí a nenabyla v průběhu roku vlastní podíly.

V Praze dne 25. března 2019


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

Zpráva nezávislého auditora

akcionářům a představenstvu společnosti UDI CEE a.s. se sídlem Archeologická 2256/1, Stodůlky,
155 00 Praha 5, IČ 073 96 422 o ověření řádné účetní závěrky k 31. prosinci 2018

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti UDI CEE a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2018, výkazu zisku a ztráty, a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny na straně 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti UDI CEE a.s. k 31. 12. 2018 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 24. 8. do 31. 12. 2018 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 způsobilé 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 a
- 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 a dozorčí rady 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 považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno 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 nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

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.

MARCO audit s.r.o.
Rovnáčov 17, 512 33 Studenec
Evidenční číslo 574

Marie Tauchmanová

Ing. Marie Tauchmanová
Evidenční číslo 2402



Ve Studenci dne 24. dubna 2019

Zpracováno v souladu s vyhláškou
č. 500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů

ROZVAHA
v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

UDI CEE a.s.

ke dni **31.12.2018**

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

(v celých tisících CZK)

Archeologická 2256/1

155 00 Praha - Stodůlky



| |
|-----------------|
| IČ |
| 07396422 |

| Označení a | AKTIVA b | Číslo řádku c | Běžné účetní období | | | Minulé úč. období |
|---------------|--|---------------------|---------------------|--------------|------------|-------------------|
| | | | Brutto 1 | Korekce 2 | Netto 3 | Netto 4 |
| | AKTIVA CELKEM | 001 | 472 793 | | 472 793 | 214 000 |
| A. | Pohledávky za upsaný základní kapitál | 002 | | | | |
| B. | Stálá aktiva | 003 | 214 000 | | 214 000 | 214 000 |
| B.I. | Dlouhodobý nehmotný majetek | 004 | | | | |
| B.I. 1. | Nehmotné výsledky vývoje | 005 | | | | |
| 2. | Ocenitelná práva | 006 | | | | |
| 2.1 | Software | 007 | | | | |
| 2.2 | Ostatní ocenitelná práva | 008 | | | | |
| 3. | Goodwill (+/-) | 009 | | | | |
| 4. | Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek | 010 | | | | |
| 5. | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek | 011 | | | | |
| 5.1 | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek | 012 | | | | |
| 5.2 | Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek | 013 | | | | |
| B.II. | Dlouhodobý hmotný majetek | 014 | | | | |
| B.II. 1. | Pozemky a stavby | 015 | | | | |
| 1.1 | Pozemky | 016 | | | | |
| 1.2 | Stavby | 017 | | | | |
| 2. | Hmotné movité věci a jejich soubory | 018 | | | | |
| 3. | Oceňovací rozdíl k nabytému majetku | 019 | | | | |
| 4. | Ostatní dlouhodobý hmotný majetek | 020 | | | | |
| 4.1 | Pěstitelské celky trvalých porostů | 021 | | | | |
| 4.2 | Dospělá zvířata a jejich skupiny | 022 | | | | |
| 4.3 | Jiný dlouhodobý hmotný majetek | 023 | | | | |
| 5. | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek | 024 | | | | |
| 5.1 | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek | 025 | | | | |
| 5.2 | Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek | 026 | | | | |
| B.III. | Dlouhodobý finanční majetek | 027 | 214 000 | | 214 000 | 214 000 |
| B.III. 1. | Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba | 028 | 214 000 | | 214 000 | 214 000 |
| 2. | Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv | 029 | | | | |
| 3. | Podíly - podstatný vliv | 030 | | | | |
| 4. | Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv | 031 | | | | |
| 5. | Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly | 032 | | | | |
| 6. | Zápůjčky a úvěry - ostatní | 033 | | | | |
| 7. | Ostatní dlouhodobý finanční majetek | 034 | | | | |
| 7.1 | Jiný dlouhodobý finanční majetek | 035 | | | | |
| 7.2 | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek | 036 | | | | |

| Označení a | AKTIVA b | Číslo řádku c | Běžné účetní období | | | Minulé úč. období |
|---------------|---|---------------------|---------------------|--------------|------------|-------------------|
| | | | Brutto 1 | Korekce 2 | Netto 3 | Netto 4 |
| C. | Oběžná aktiva | 037 | 258 793 | | 258 793 | |
| C.I. | Zásoby | 038 | | | | |
| C.I. | 1. Materiál | 039 | | | | |
| | 2. Nedokončená výroba a polotovary | 040 | | | | |
| | 3. Výrobky a zboží | 041 | | | | |
| | 3.1 Výrobky | 042 | | | | |
| | 3.2 Zboží | 043 | | | | |
| | 4. Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny | 044 | | | | |
| | 5. Poskytnuté zálohy na zásoby | 045 | | | | |
| C.II. | Pohledávky | 046 | | | | |
| C.II. | 1. Dlouhodobé pohledávky | 047 | | | | |
| | 1.1 Pohledávky z obchodních vztahů | 048 | | | | |
| | 1.2 Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba | 049 | | | | |
| | 1.3 Pohledávky - podstatný vliv | 050 | | | | |
| | 1.4 Odložená daňová pohledávka | 051 | | | | |
| | 1.5 Pohledávky - ostatní | 052 | | | | |
| | 1.5.1 Pohledávky za společníky | 053 | | | | |
| | 1.5.2 Dlouhodobé poskytnuté zálohy | 054 | | | | |
| | 1.5.3 Dohadné účty aktivní | 055 | | | | |
| | 1.5.4 Jiné pohledávky | 056 | | | | |
| C.II. | 2. Krátkodobé pohledávky | 057 | | | | |
| | 2.1 Pohledávky z obchodních vztahů | 058 | | | | |
| | 2.2 Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba | 059 | | | | |
| | 2.3 Pohledávky - podstatný vliv | 060 | | | | |
| | 2.4 Pohledávky - ostatní | 061 | | | | |
| | 2.4.1 Pohledávky za společníky | 062 | | | | |
| | 2.4.2 Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění | 063 | | | | |
| | 2.4.3 Stát-daňové pohledávky | 064 | | | | |
| | 2.4.4 Krátkodobé poskytnuté zálohy | 065 | | | | |
| | 2.4.5 Dohadné účty aktivní | 066 | | | | |
| | 2.4.6 Jiné pohledávky | 067 | | | | |
| C.II. | 3. Časové rozlišení aktiv | 068 | | | | |
| | 3.1 Náklady příštích období | 069 | | | | |
| | 3.2 Komplexní náklady příštích období | 070 | | | | |
| | 3.3 Příjmy příštích období | 071 | | | | |
| C.III. | Krátkodobý finanční majetek | 072 | | | | |
| C.III. | 1. Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba | 073 | | | | |
| | 2. Ostatní krátkodobý finanční majetek | 074 | | | | |
| C.IV. | Peněžní prostředky | 075 | 258 793 | | 258 793 | |
| C.IV. | 1. Peněžní prostředky v pokladně | 076 | 10 | | 10 | |
| | 2. Peněžní prostředky na účtech | 077 | 258 783 | | 258 783 | |
| D. | Časové rozlišení aktiv | 078 | | | | |
| D. | 1. Náklady příštích období | 079 | | | | |
| | 2. Komplexní náklady příštích období | 080 | | | | |
| | 3. Příjmy příštích období | 081 | | | | |

| Označení | PASIVA | Číslo řádku | Stav v běžném účetním období | Stav v minulém účetním období |
|-----------|--|-------------|------------------------------|-------------------------------|
| a | b | c | 5 | 6 |
| | PASIVA CELKEM | 082 | 472 793 | 214 000 |
| A. | Vlastní kapitál | 083 | 471 725 | 214 000 |
| A.I. | Základní kapitál | 084 | 472 280 | 214 000 |
| A.I. 1. | Základní kapitál | 085 | 472 280 | 214 000 |
| A.I. 2. | Vlastní podíly (-) | 086 | | |
| A.I. 3. | Změny základního kapitálu | 087 | | |
| A.II. | Ážio a kapitálové fondy | 088 | | |
| A.II. 1. | Ážio | 089 | | |
| A.II. 2. | Kapitálové fondy | 090 | | |
| A.II. 2.1 | Ostatní kapitálové fondy | 091 | | |
| A.II. 2.2 | Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-) | 092 | | |
| A.II. 2.3 | Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací | 093 | | |
| A.II. 2.4 | Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-) | 094 | | |
| A.II. 2.5 | Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-) | 095 | | |
| A.III. | Fondy ze zisku | 096 | | |
| A.III. 1. | Ostatní rezervní fondy | 097 | | |
| A.III. 2. | Statutární a ostatní fondy | 098 | | |
| A.IV. | Výsledek hospodaření minulých let (+/-) | 099 | | |
| A.IV. 1. | Nerozdělený zisk nebo neuhrzená ztráta z minulých let (+/-). | 100 | | |
| A.IV. 2. | Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-) | 101 | | |
| A.V. | Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) | 102 | - 555 | |
| A.VI | Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-) | 103 | | |
| B.+C. | Cizí zdroje | 104 | 1 068 | |
| B. | Rezervy | 105 | | |
| B. 1. | Rezerva na důchody a podobné závazky | 106 | | |
| B. 2. | Rezerva na daň z příjmů | 107 | | |
| B. 3. | Rezervy podle zvláštních právních předpisů | 108 | | |
| B. 4. | Ostatní rezervy | 109 | | |
| C. | Závazky | 110 | 1 068 | |
| C.I. | Dlouhodobé závazky | 111 | 1 038 | |
| C.I. 1. | Vydané dluhopisy | 112 | | |
| C.I. 1.1 | Vyměnitelné dluhopisy | 113 | | |
| C.I. 1.2 | Ostatní dluhopisy | 114 | | |
| C.I. 2. | Závazky k úvěrovým institucím | 115 | | |
| C.I. 3. | Dlouhodobé přijaté zálohy | 116 | | |
| C.I. 4. | Závazky z obchodních vztahů | 117 | | |
| C.I. 5. | Dlouhodobé směnky k úhradě | 118 | | |
| C.I. 6. | Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba | 119 | 1 038 | |
| C.I. 7. | Závazky - podstatný vliv | 120 | | |
| C.I. 8. | Odložený daňový závazek | 121 | | |
| C.I. 9. | Závazky - ostatní | 122 | | |

| Označení | PASIVA | Číslo řádku | Stav v běžném účetním období | Stav v minulém účetním období |
|---------------|---|-------------|------------------------------|-------------------------------|
| a | b | c | 5 | 6 |
| 9.1 | Závazky ke společníkům | 123 | | |
| 9.2 | Dohadné účty pasivní | 124 | | |
| 9.3 | Jiné závazky | 125 | | |
| C.II. | Krátkodobé závazky | 126 | 30 | |
| 1. | Vydané dluhopisy | 127 | | |
| 1.1 | Vyměnitelné dluhopisy | 128 | | |
| 1.2 | Ostatní dluhopisy | 129 | | |
| 2. | Závazky k úvěrovým institucím | 130 | | |
| 3. | Krátkodobé přijaté zálohy | 131 | | |
| 4. | Závazky z obchodních vztahů | 132 | 30 | |
| 5. | Krátkodobé směnky k úhradě | 133 | | |
| 6. | Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba | 134 | | |
| 7. | Závazky - podstatný vliv | 135 | | |
| 8. | Závazky ostatní | 136 | | |
| 8.1 | Závazky ke společníkům | 137 | | |
| 8.2 | Krátkodobé finanční výpomoci | 138 | | |
| 8.3 | Závazky k zaměstnancům | 139 | | |
| 8.4 | Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění | 140 | | |
| 8.5 | Stát - daňové závazky a dotace | 141 | | |
| 8.6 | Dohadné účty pasivní | 142 | | |
| 8.7 | Jiné závazky | 143 | | |
| C.III. | Časové rozlišení pasiv | 144 | | |
| 1. | Výdaje příštích období | 145 | | |
| 2. | Výnosy příštích období | 146 | | |
| D. | Časové rozlišení pasiv | 147 | | |
| 1. | Výdaje příštích období | 148 | | |
| 2. | Výnosy příštích období | 149 | | |

| | | |
|--|---|--|
| Okamžik sestavení 25.03.2019 | Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky  | Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou Radek Menšík  |
|--|---|--|

PREMIER system (c) 1995 - 2018



klc

Zpracováno v souladu s vyhláškou
č. 500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

UDI CEE a.s.

za období **24.08.2018– 31.12.2018**
(v celých tisících CZK)

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky



Archeologická 2256/1
155 00 Praha - Stodůlky

| |
|-----------------|
| IČ |
| 07396422 |

| Označení a | TEXT b | Číslo řádku c | Skutečnost v účetním období | |
|---------------|--|---------------------|-----------------------------|--------------|
| | | | běžném 1 | minulém 2 |
| I. | Tržby z prodeje výrobků a služeb | 01 | | |
| II. | Tržby za prodej zboží | 02 | | |
| A. | Výkonová spotřeba | 03 | 517 | |
| 1. | Náklady vynaložené na prodané zboží | 04 | | |
| 2. | Spotřeba materiálu a energie | 05 | | |
| 3. | Služby | 06 | 517 | |
| B. | Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-) | 07 | | |
| C. | Aktivace (-) | 08 | | |
| D. | Osobní náklady | 09 | | |
| 1. | Mzdové náklady | 10 | | |
| 2. | Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady | 11 | | |
| 2.1 | Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění | 12 | | |
| 2.2 | Ostatní náklady | 13 | | |
| E. | Úpravy hodnot v provozní oblasti | 14 | | |
| 1. | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku | 15 | | |
| 1.1 | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé | 16 | | |
| 1.2 | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - ... | 17 | | |
| 2. | Úpravy hodnot zásob | 18 | | |
| 3. | Úpravy hodnot pohledávek | 19 | | |
| III. | Ostatní provozní výnosy | 20 | | |
| 1. | Tržby z prodeje dlouhodobého majetku | 21 | | |
| 2. | Tržby z prodeje materiálu | 22 | | |
| 3. | Ostatní provozní výnosy | 23 | | |
| F. | Ostatní provozní náklady | 24 | 10 | |
| 1. | Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku | 25 | | |
| 2. | Prodaný materiál | 26 | | |
| 3. | Daně a poplatky | 27 | 10 | |
| 4. | Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období | 28 | | |
| 5. | Ostatní provozní náklady | 29 | | |
| * | Provozní výsledek hospodaření | 30 | - 527 | |

| Označení a | TEXT b | Číslo řádku c | Skutečnost v účetním období | |
|---------------|---|---------------------|-----------------------------|--------------|
| | | | běžném 1 | minulém 2 |
| IV. | Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly | 31 | | |
| 1. | Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba | 32 | | |
| 2. | Ostatní výnosy z podílů | 33 | | |
| G. | Náklady vynaložené na prodané podíly | 34 | | |
| V. | Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku | 35 | | |
| 1. | Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba | 36 | | |
| 2. | Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku | 37 | | |
| H. | Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem | 38 | | |
| VI. | Výnosové úroky a podobné výnosy | 39 | | |
| 1. | Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba | 40 | | |
| 2. | Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy | 41 | | |
| I. | Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti | 42 | | |
| J. | Nákladové úroky a podobné náklady | 43 | 28 | |
| 1. | Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba | 44 | | |
| 2. | Ostatní nákladové úroky a podobné náklady | 45 | 28 | |
| VII. | Ostatní finanční výnosy | 46 | | |
| K. | Ostatní finanční náklady | 47 | | |
| * | Finanční výsledek hospodaření (+/-) | 48 | -28 | |
| ** | Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) | 49 | - 555 | |
| L. | Daň z příjmů za běžnou činnost | 50 | | |
| 1. | Daň z příjmů splatná | 51 | | |
| 2. | Daň z příjmů odložená (+/-) | 52 | | |
| ** | Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) | 53 | - 555 | |
| M. | Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-) | 54 | | |
| *** | Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) | 55 | - 555 | |
| * | Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII. | 56 | | |

Pozn.:

| | | |
|-------------------------------------|---|---|
| Okamžik sestavení 25.03.2019 | Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky  | Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou Radek Menšík  |
|-------------------------------------|---|---|

Příloha v účetní závěrce ke dni 31. prosince 2018 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 došlo ke změně struktury akcionářů a ke zvýšení základního kapitálu. Obě tyto skutečnosti jsou zapsány 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.

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 24. srpna 2018 a končící dnem 31. prosince 2018. V rozvaze jsou ve sloupci údaje minulého období uvedeny údaje ze zahajovací rozvahy. Výkaz zisku a ztráty a příloha v účetní závěrce údaje minulého období nemají uvedeny.

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.



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.

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 Přepočet 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.

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 eviduje v dlouhodobých závazcích půjčku ve výši 1 038 tis. Kč, která jí byla poskytnuta akcionářem společností UDI CEE Invest a.s.

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



4.5 Personální údaje

Společnost neměla v účetním období zaměstnance.

4.6 Informace o transakcích se přízněnými 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

Mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky nenastaly žádné významné události. Společnost plánuje další upisování nových akcií na základě veřejné nabídky prostřednictvím trhu START.

V Praze dne 25. března 2019

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

Steel



Steel