

---

# UDI CEE a.s.

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

---



## VÝROČNÍ ZPRÁVA 2020

### OBSAH

- Informace o skupině
- UDI CEE a.s.
- Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku společnosti
- Zpráva nezávislého auditora o ověření řádné účetní závěrky
- Účetní závěrka k 31. 12. 2020
  - Rozvaha
  - Výkaz zisku a ztráty
  - Příloha v účetní závěrce
- Zpráva o vztazích

### *Vážení akcionáři,*

*úvodem bychom Vám chtěli poděkovat za Vaši spolupráci a důvěru, které se nám i v průběhu nedávné složité situace u nás i ve světě nadále dostávalo.*

*V první polovině roku 2020 poznamenané koronavirovou pandemií jsme se zaměřili na plánování a přípravu výstavby jednotlivých projektů. Po dobu sociálních a dopravních restrikcí byly naše mezinárodní týmy ve spojení přes online konference a připravovaly projekty a podklady, tak abychom mohli pokračovat v jednáních a řízeních po skončení ochranných opatření. V tomto období jsme také provedli výběrové řízení na generálního architekta pro projekt Aqua Business Center v Budapešti. V souvislosti s tříměsíční nečinností státní a místní správy v daných regionech po dobu ochranných opatření došlo sice ke krátkodobým prodlením v přípravě a realizaci developerských projektů, nicméně v našich plánech počítáme s prodlevami a časovými a nákladovými rezervami, takže nepředpokládáme žádná větší zdržení.*

*Pandemie zásadně negativně zahýbala ekonomikami celého světa a některé segmenty ekonomiky škody teprve začínou sčítat, o veřejných rozpočtech ani nemluvě. Ohledně našeho zaměření máme za to, že výhodná nízká cena nakoupených aktiv snese nejen případné krátkodobé cenové výkyvy na trhu nemovitostí, ale i dlouhodobé oscilace celé ekonomiky.*

*Aktuální portfolio UDI Group v současnosti tvoří celkem 15 projektů, které budou v příštích letech tvořit ekonomický základ hospodářských výsledků společnosti. Velikost a sílu celé skupiny ilustruje skutečnost, že v současnosti rozpracované a připravované developerské projekty podle našich odhadů přinesou hrubý developerský výnos po dokončení všech projektů (GDV) ve výši 37,4 mld. CZK při nákladech ve výši 24,9 mld. CZK.*

*Celou situaci i nadále pozorně sledujeme, ale v současné době máme za to, že rozvojový nemovitostní trh ve střední Evropě je jednou z mála příležitostí investic, která může ve střednědobém horizontu odolat turbulentním globálním změnám a jejich dopadu na hodnotu investice, a přinést žádoucí výnos pro investory.*

*Za tým UDI Group*

*Ing. Radek Menšík*

## Informace o skupině

Urban Developers and Investors (UDI) je developerská skupina s již více než 25 lety zkušeností. Během tohoto období UDI úspěšně dokončilo přes 100 projektů a prodalo více než 3 000 bytů.

Počátky skupiny UDI sahají až do roku 1991, kdy byla založena rodinná stavební společnost MERA, která se zaměřovala především na výstavbu bytových projektů, rodinných domů ale i průmyslových hal. V roce 1996 předal Ladislav Menšík společnost na svého syna Radka Menšíka a zaměření společnosti se od výstavby přesunulo k developmentu. Od roku 2003 skupina působí pod současným názvem Urban Developers and Investors.

V roce 2017 se skupina UDI Group rozhodla zahájit expanzi do zahraničí a rozrostla se tak ve velkou mezinárodní společnost, kterou je dnes. Aktivity skupiny UDI Group se tak již netýkají pouze České republiky, ale byly rozšířeny do dalších zemí, jako je Polsko, Srbsko a Maďarsko, kde dnes již fungují lokální UDI pobočky. Kromě těchto destinací skupina UDI Group nadále aktivně hledá a vyhodnocuje další obchodní příležitosti ve vyspělých západních zemích, jako je Rakousko a Německo. Stále se přitom držíme stejné filozofie, což je nákup pozemků v atraktivních lokalitách za nízké ceny tak, aby cena pozemků nepřesáhla cca 10 % celkových nákladů.

Aktuální portfolio skupiny UDI Group v současnosti tvoří celkem 15 projektů. Vedle nárůstu počtu velkých developerských projektů jsme v roce 2018 také zorganizovali úspěšné uvedení společnosti UDI CEE a.s., části skupiny UDI Group, na Pražskou burzu cenných papírů prostřednictvím trhu START.



28 let  
historie



Přes 100 dokončených  
projektů

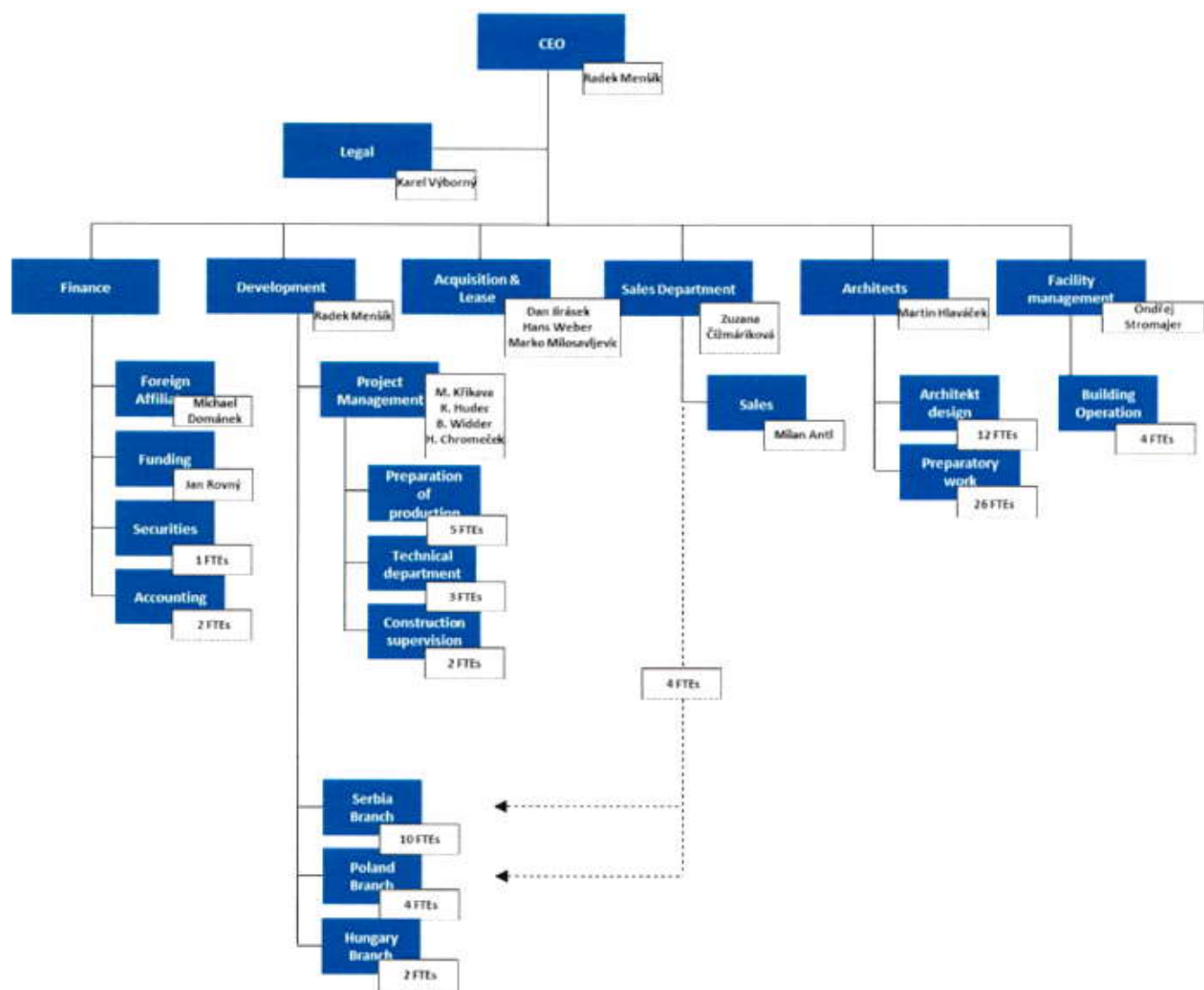


Prodáno více než  
3000 bytů

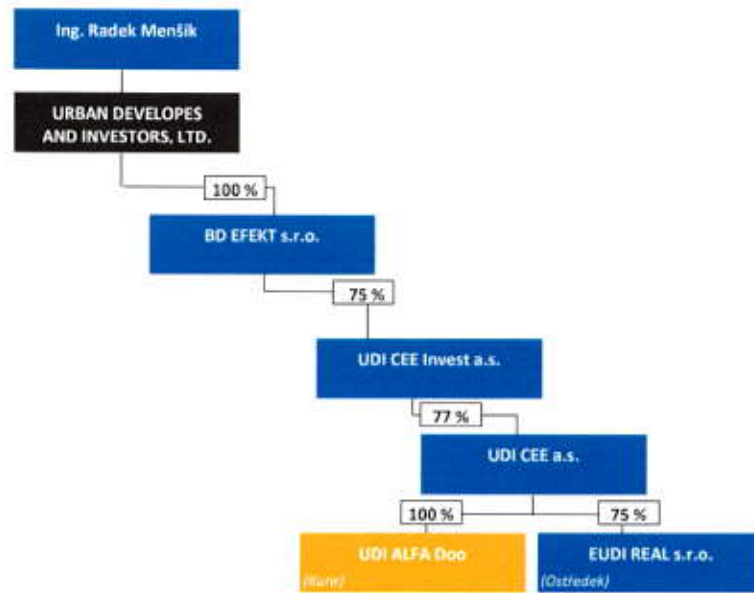


Více než 100  
zaměstnanců

## Organizační struktura



## Vlastnická struktura



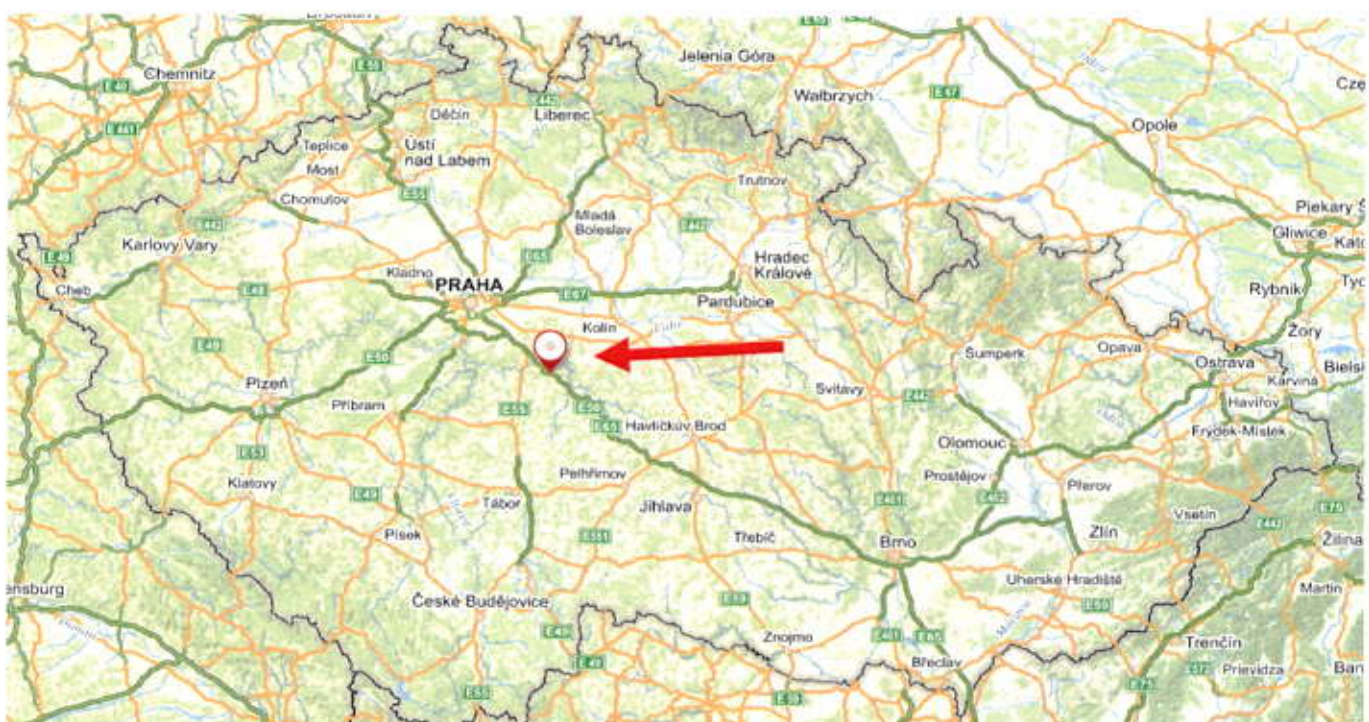
## UDI CEE A.S.

Společnost UDI CEE a.s. patří do skupiny UDI Group, která pod vedením zakladatele stavaře pana Ing. Radka Menšíka působí na českém trhu úspěšně již přes 25 let.

V rámci UDI Group je společností UDI CEE a.s. účelově založenou společností držící 75% majetkový podíl ve společnosti EUDI REAL s.r.o. a 100% majetkový podíl v UDI ALFA DOO. EUDI REAL s.r.o. je účelová společnost, jejíž hlavní činností je development logistického areálu Ostředek nacházejícího se v blízkosti exitu 34 dálnice D1, katastrální území Ostředek. UDI ALFA DOO je rovněž účelová společnost, jejíž hlavní činností je development residenčního projektu KURIR v srbském Bělehradě.

### EUDI REAL s.r.o.

Hlavní činností EUDI REAL s.r.o. je development logistického střediska Ostředek v bezprostřední blízkosti obce Ostředek na exitu 34 dálnice D1.



Logistický areál se bude rozkládat na celkovém území 127 287 m<sup>2</sup>, z čehož cca 47 000 m<sup>2</sup> budou tvořit skladovací plochy včetně vestavěných kanceláří. Logistické centrum bude rozděleno na čtyři budovy A – D.



V současnosti má projekt vydáno platné stavební povolení a již probíhá výstavba infrastruktury a jednání s potenciálními zájemci. Generálním dodavatelem stavby je společnost SYNER.



## UDI ALFA DOO

UDI ALFA DOO je taktéž účelovou společností, jejíž hlavní činností je development residenčního projektu KURIR v srbském Bělehradě v městské části Zvezdara.

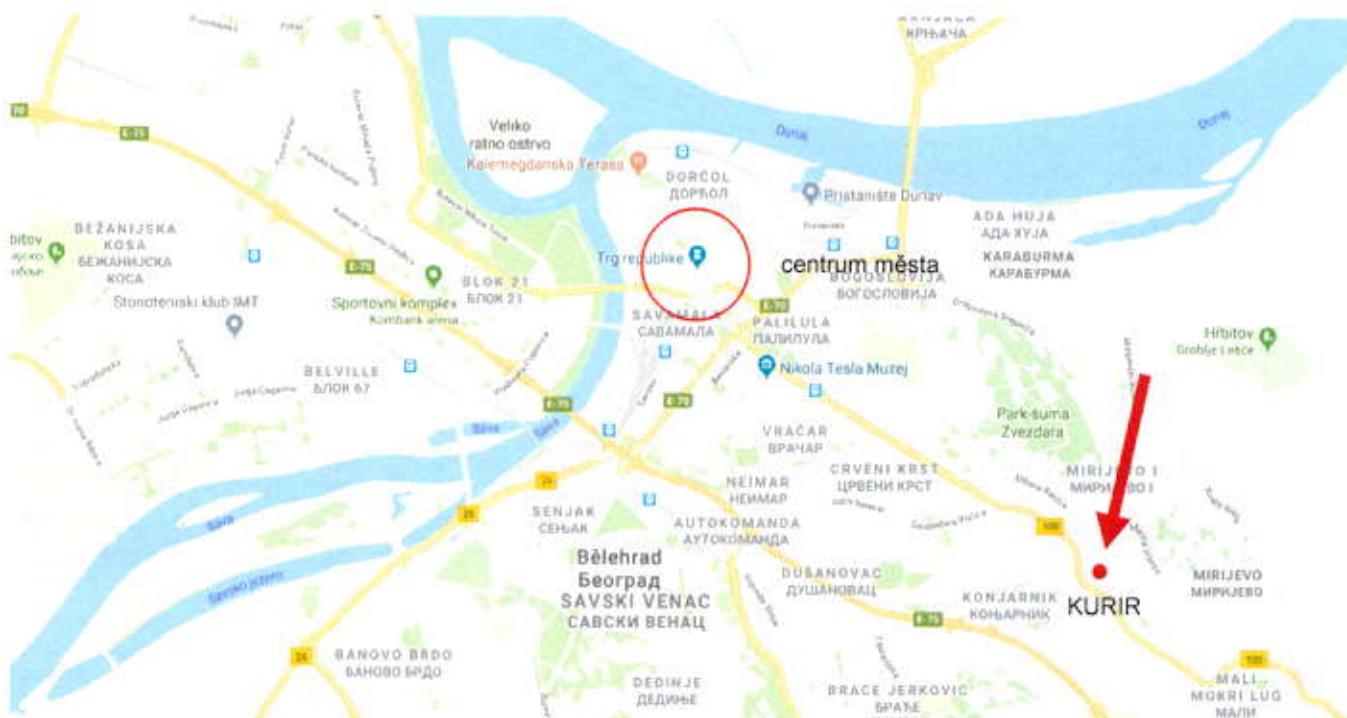
Residenční projekt KURIR se nachází na pozemku o rozloze 8 301 m<sup>2</sup>, na kterém v současnosti stojí zastaralé průmyslové objekty. Lokalita tak nabízí k demolici a přestavbě na residenční nemovitosti.

Projekt KURIR počítá s výstavbou polyfunkčního objektu, jehož hlavní náplní bude bydlení s doplňkovými komerčními plochami. Stavba bude rozdělena na residenční (23 571 m<sup>2</sup>) a komerční část (3 673 m<sup>2</sup>).

Kompletní projekt by měl mít cca 320 bytových jednotek, 25 komerčních apartmánů a 443 parkovacích míst.

V současnosti se čeká na vydání územního povolení. Předpoklad pro zahájení stavebních prací je druhá polovina roku 2021. Finalizace projektu a prodej bytových jednotek klientům je plánován na konec roku 2023.

Silnou stránkou projektu zejména žádána lokace, ve které je v současnosti minimum nové residenční zástavby a existence infrastruktury. Vzhledem k silné poptávce po malometrážních bytech (roční absorpce bytů v Bělehradě je cca 4 000 ročně) se předpokládá hladký prodej, kdy se podstatná část bytů prodá již během výstavby.





# ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU SPOLEČNOSTI UDI CEE A.S.

## 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

## Orgány společnosti

Systém 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

## 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. financuje 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 společnosti tak vzrostl na částku ve výši 472 280 tis. Kč.

## 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.

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.

V roce 2020 se podařilo získat stavební povolení na výstavbu logistického areálu Ostředek (společnost EUDI REAL s.r.o.) a rovněž byl vybrán zhotovitel stavby. V roce 2021 byly uzavřeny smlouvy s prvními nájemci a zahájena výstavba. U projektu výstavby bytového domu KURIR se stále čeká na vydání územního povolení (společnost UDI ALFA DOO BEOGRAD). Předpoklad pro zahájení stavebních prací je druhá polovina roku 2021. Finalizace projektu a prodej bytových jednotek klientům je plánován na konec roku 2023. Co se týká projektových a přípravných rozpočtových prací, tam jsou obě společnosti v souladu s očekáváními i plánem.

## Kapitálový trh

Akcie společnosti UDI CEE a.s. se v roce 2020 obchodovaly v celkovém objemu dosahujícím téměř 4 mil. CZK.

V průběhu roku 2020 dosáhla cena za akcii UDI CEE a.s. ceny 525,- Kč což činí roční zhodnocení více než 8 %. Celkové zhodnocení od úpisu v roce 2018 je téměř 20 %.

## Další doplňující informace.

V roce 2020 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 má jednu organizační složku, resp. dceřinou společnost UDI ALFA DOO BEOGRAD a pobočku v zahraničí, konkrétně v srbském Bělehradě. Pobočka zaměstnává 10 lidí specializovaných na development. Tento tým řídí, kromě jiných projektů i projekt KURIR.

V Praze dne 13. dubna 2021



Ing. Radek Menšík, člen představenstva

# ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O OVĚŘENÍ ŘÁDNÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

## 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 2020

### 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. 2020, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2020, 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. 2020 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2020 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 události 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.

Naši 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

Ing. Marie Tauchmanová  
Evidenční číslo 2402

Ve Studenci dne 18. dubna 2021



# ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020

## Rozvaha k 31. prosinci 2020

Aktiva (v tis. Kč)

Označení	AKTIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
			1	2	3	4
a	b	c				
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	001	485 857		485 857	473 469
B.	<b>Stálá aktiva</b>	003	372 034		372 034	342 626
B.III.	<b>Dlouhodobý finanční majetek</b>	027	372 034		372 034	342 626
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	157 360		157 360	127 999
	6. Zápůjčky a úvěry – ostatní	033	674		674	626
C.	<b>Oběžná aktiva</b>	037	113 823		113 823	130 844
C.IV.	<b>Peněžní prostředky</b>	075	113 823		113 823	130 844
C.IV.	1. Peněžní prostředky v pokladně	076	5		5	6
	2. Peněžní prostředky na účtech	077	113 818		113 818	130 837

Pasiva (v tis. Kč)

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
			5	6
a	b	c		
	<b>PASIVA CELKEM</b>	082	485 857	473 469
A.	<b>Vlastní kapitál</b>	083	483 584	473 207
A.I.	<b>Základní kapitál</b>	084	472 280	472 280
A.I.	1. Základní kapitál	085	472 280	472 280
A.IV.	<b>Výsledek hospodaření minulých let (+/-)</b>	099	927	-555
A.IV.	1. Nerozdělený zisk nebo neuhrazené ztráta minulých let (+/-)	100	927	-555
A.V.	<b>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</b>	102	10 377	1 482
B.+C.	<b>Cizí zdroje</b>	104	2 273	238
C.	<b>Závazky</b>	110	2 273	238
C.II.	<b>Krátkodobé závazky</b>	126	2 273	238
	4. Závazky z obchodních vztahů	132	13	5
	8. Závazky ostatní	136	2 259	233
	8.5 Stát – daňové závazky a dotace	141	2 259	233
D.	<b>Časové rozlišení pasív</b>	147		25
	1. Výdaje příštích období	148		25

## Výkaz zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2020

(v tis. Kč)

4

Označení	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
			1	2
a	b	c		
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	50	
A.	<b>Výkonová spotřeba</b>	03	294	232
3.	Služby	06	294	232
F.	<b>Ostatní provozní náklady</b>	24		1
3.	Daně a poplatky	27		1
*	Provozní výsledek hospodaření	30	-244	-233
VI.	<b>Výnosové úroky a podobné výnosy</b>	39	7 145	4 578
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40	7 097	4 552
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	48	26
J.	<b>Nákladové úroky a podobné náklady</b>	43	10	38
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	10	38
VII.	<b>Ostatní finanční výnosy</b>	46	5 947	427
K.	Ostatní finanční náklady	47	27	3 019
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	13 055	1 948
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	12 811	1 715
L.	<b>Daň z příjmů za běžnou činnost</b>	50	2 434	233
1.	Daň z příjmů splatná	51	2 434	233
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	10 377	1 482
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	10 377	1 482
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V + VI. + VII.	56	13 142	5 005

## Příloha k účetní závěrce ke dni 31. prosince 2020 společnosti UDI CEE a.s.

### 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.

### Základní východiska pro vypracování účetní závěrky

Přiložená 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 2019 a 2020.

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.

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.

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

#### 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.

#### 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. Peněžní prostředky

Peněžní prostředky a ceniny se oceňují jejich jmenovitými hodnotami.

#### 4. Vlastní kapitál

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

#### 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.

#### 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.

## 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.

## 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.

## 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.

## Další doplňující údaje

### 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 byly posudky znalce uloženy do sbírky listin.

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

### 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.

### 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. Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení

Společnost za minulé účetní období vykázala zisk ve výši 1 482 tis. Kč. Tento zisk byl na základě rozhodnutí valné hromady použit na vypořádání ztráty a zbývající část převedena na účet 428 – Nerozdělený zisk minulých let

Společnost za účetní období vykázala zisk ve výši 9 790 tis. Kč. Na základě rozhodnutí valné hromady bude zisk převeden do nerozděleného zisku minulých let.

### 5. Personální údaje

Společnost neměla v minulém ani v běžném účetním období zaměstnance.

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.

7. Významné události, které nastaly po rozvahovém dni

Na konci roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus). Během roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a negativně ovlivnil mnoho zemí.

Vedení společnosti zvažilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2020 zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

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

V Praze dne 13. dubna 2021



Ing. Radek Menšík, člen představenstva

# ZPRÁVA O VZTAZÍCH SPOLEČNOSTI UDI CEE A.S. ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1. 1. 2020 DO 31. 12. 2020

Statutární orgán společnosti UDI CEE a.s. v souladu s ustanovením § 82 a násl. zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích vypracoval tuto zprávu, která popisuje vztahy mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou. Vztahy jsou popsány způsobem přihlížejícím k nutnosti respektovat ustanovení § 504 zák. č. 89/2012 Sb., týkající se obchodního tajemství.

## Struktura vztahů

Ovládající osobou společnosti UDI CEE a.s. je společnost UDI CEE Invest a.s., IČ 276 25 711, se sídlem Archeologická 2256/1, Stodůlky, 155 00 Praha 5. Společnost UDI CEE Invest a.s. disponuje ve společnosti UDI CEE a.s. 77,36 % hlasy. Ovládání společnosti je vykonáváno prostřednictvím rozhodování valné hromady. Ovládající osoba může navrhnout své zástupce do orgánů ovládané osoby. Zástupci ovládající osoby v orgánech společnosti se jako členové orgánů podílí na plnění povinností stanovených právními předpisy pro obchodní korporace včetně obchodního vedení resp. kontrolní činnosti.

Ovládající osobou společnosti UDI CEE Invest a.s. je společnost BD - EFEKT s.r.o., IČ 262 60 042, se sídlem Archeologická 2256/1, Stodůlky, 155 00 Praha 5, která ve společnosti UDI CEE Invest a.s. vlastní podíl ve výši 75 %. Jediným společníkem společnosti BD - EFEKT s.r.o. je společnost URBAN DEVELOPERS AND INVESTORS LTD., registrační číslo 4722590, se sídlem Londýn, 9 Chapel Place EC2A 3DQ, Spojené království Velké Británie a Severního Irsku, jejíž ovládající osobou je Ing. Radek Menšík, datum narození 27. června 1967, bytem Seifertova 1042/14, Žižkov, 130 00 Praha 3.

Ing. Radek Menšík je jediným společníkem a jednatelem společnosti UDI RESORT s.r.o., IČ 076 02 715, se sídlem Archeologická 2256/1, Stodůlky, 155 00 Praha 5. Další vztahy v rámci celé skupiny UDI GROUP jsou uvedeny v příloženém schéma.

Úlohou ovládané osoby je řízení a financování developerských projektů, které jsou vkládány nebo kupovány jako dceřiné společnosti.

## Přehled jednání a vzájemných smluv

V účetním období byly účinné následující vzájemné smlouvy:

- Smlouva o postoupení pohledávky uzavřená mezi společností Urban Developers and Investors, s.r.o. (postupitel) a společností UDI CEE a.s. (postupník).

Vzájemná plnění podle výše označených závazkových vztahů jsou sjednána za obvyklých obchodních podmínek, v cenách v místě a čase obvyklých. V důsledku těchto plnění nevznikla společnosti UDI CEE a.s. žádná újma.

V účetním období nebyla přijata žádná opatření, resp. nebyly učiněny žádné právní úkony na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob mimo rámec běžného obchodního styku, popř. mimo rámec běžného výkonu práv společníka.

V účetním období nebyla učiněna žádná jednání, která by byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky.

K nevýhodným transakcím nedochází. Statutární orgán prohlašuje, že si není vědom skutečnosti, že by ze vztahů mezi ovládající osobou a osobou ovládanou či mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou plynula pro společnost UDI CEE a.s. rizika. Statutární orgán prohlašuje, že z uzavřených smluv či přijatých opatření nevznikla společnosti UDI CEE a.s. žádná újma.

V Praze dne 17. března 2021



Ing. Radek Menšík, člen představenstva

[www.urban-developers.com](http://www.urban-developers.com)

Urban Developers and Investors s.r.o (UDI), Archeologicka 2256/1, Praha 5 - Luziny, ZIP code 15500, Czech Republic

[info@urban-developers.com](mailto:info@urban-developers.com)