

VÝROČNÍ ZPRÁVA ZA ROK 2017

společnosti

European Property Group, a.s.

IČ: 257 02 351

se sídlem

Brno, Cejl 494/25, PSČ 602 00

Obsah:

- I. Obecné údaje**
- II. Historie a budoucí vývoj činnosti společnosti**
- III. Skutečnosti, které poskytují informace o podmínkách či situacích, které nastaly až po konci rozvahového dne**
- IV. Informace o pořízování vlastních akcií, zatímních listů, obchodních podílů a akcií, zatímních listů, obchodních podílů zakládající osoby**
- V. Informace v rozsahu účetní závěrky**
- VI. Aktivity v oblastech výzkumu, vývoje, ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích**
- VII. Organizační složka v zahraničí**
- VIII. Informace o investičních instrumentech**
- IX. Zpráva auditora**

Přílohy:

- 1. Zpráva o vztazích mezi ovládajícími, příp. propojenými osobami a ovládanou osobou**
- 2. Zpráva představenstva**
- 3. Roční účetní závěrka**
- 4. Zpráva auditora**

I.
OBECNÉ ÚDAJE

Obchodní jméno	European Property Group, a.s.
Sídlo	Brno, Cejl 494/25, PSČ 602 00
IČO	257 02 351
Právní forma	akciová společnost
Datum zápisu do OR	19.10.1998, zápis v obchodním rejstříku veden Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 4110
Předmět podnikání	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Základní kapitál	17.900.000,- Kč

Popis organizační struktury a její změny během uplynulého období

Vzhledem k velikosti podniku není organizační struktura vypracována a nejsou vytvářena ani žádná oddělení.

Průměrný počet zaměstnanců

v hodnoceném období	8
v předcházejícím období	9

z toho počet řídicích zaměstnanců

v hodnoceném období	1
v předcházejícím období	1

STATUTÁRNÍ ORGÁNY

Představenstvo společnosti

Za společnost jedná ve všech věcech společnosti samostatně předseda představenstva společnosti. Podepisování za společnost se děje tak, že k vytištěné nebo nadepsané obchodní firmě společnosti připojí svůj podpis předseda představenstva společnosti.

Představenstvo společnosti mělo od 1.1.2017 do 31.12.2017 následující členy:

Předseda představenstva: Martin David, dat. nar. 21.5.1968
Brno, Sosnová 279/7, PSČ 637 00

Dozorčí rada společnosti

Kontrolním orgánem společnosti je dozorčí rada, která dohlíží na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti společnosti.

Dozorčí rada společnosti měla od 1.1.2017 do 31.12.2017 následující členy:

Člen dozorčí rady: Ing. Jaromír David, CSc., dat. nar. 11.5.1942
V Luzích 765/1, Jundrov, 637 00 Brno

Smluvní dohody mezi akcionáři, které zakládají rozhodovací práva bez ohledu na výši podílu na základním kapitálu

DOHODA ZE DNE	UZAVŘENÁ MEZI:	TÝKAJÍCÍ SE:
---	---	---

Společnost má k 31. 12. 2017 majoritní nebo významný podíl na základním kapitálu následujících společností (více než 20%):

Název společnosti	Kapitálová účast v %
SOLO MATCHES & FLAMES, a.s.	100 %
SOLODOOR a.s.	90,04 %
B67, a.s.	100 %
BT14, a.s.	50 %
TESSERA a.s.	50 %
LINKER Company s.r.o.	50 %
N166, a.s.	100 %
Rezidence Limuzská, a.s.	30 %

II.

HISTORIE A BUDOUCÍ VÝVOJ SPOLEČNOSTI

Společnost European Property Group, a.s. vznikla 19. října 1998 pod názvem PTM CZ spol. s.r.o. O rok později, 23. listopadu 1999, byl na obchodním rejstříku zapsán nový název společnosti – Cornell, s.r.o.

Dne 10. května 2004 společnost změnila právní formu z původní společnosti s ručením omezeným na akciovou společnost Cornell, a.s., byly rozšířeny statutární orgány a navýšil se základní kapitál společnosti z původních 100.000,- Kč na nově zapsaných 17.900.000,- Kč. Základní kapitál je tvořen 179 kusy kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100.000,- Kč.

V důsledku přeměny - fúze společnosti Cornell, a.s. jako společnosti nástupnické sloučením se společností European Property Group, a.s. IČ: 269 22 452, se sídlem Cejl 494/25, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, v oddílu B, vložce 4128, jako společností zanikající, přešlo na společnost Cornell, a.s. jmění zanikající společnosti European Property Group, a.s. s účinností ke dni 5. srpna 2014.

Dne 9. září 2014 byl na obchodním rejstříku zapsán nový název společnosti European Property Group, a.s.

Dne 3. října 2016 v důsledku přeměny - fúze společnosti European Property Group, a.s., jako společnosti nástupnické sloučením se společností C25, a.s., IČ: 023 75 028, se sídlem Cejl 494/25, Zábrdovice, 602 00 Brno, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6982, jako společností zanikající, přešlo na společnost European Property Group, a.s., jmění zanikající společnosti C25, a.s., s účinností ke dni provedení zápisu fúze sloučením do obchodního rejstříku.

Hlavní podnikatelskou činností společnosti bylo v průběhu roku 2017 poskytování služeb s pronájmem a správou nemovitostí, poskytování služeb spojených s provozem podniku, pronájem vozidel, pronájem nemovitostí. V současnosti má společnost v majetku a pronajímá – pozemek a dům v Brně Jundrově, byt na ulici Lidická v Brně a dále byt na Nerudově ulici v Praze. Dále společnost pronajímá pozemky a byt v Sušici, pozemky v Rakvicích a Mikulově.

Společnost počítá i do budoucna s pronájmem vlastněných nemovitostí a zajišťováním činnosti správce, jakožto svými hlavními podnikatelskými činnostmi.

Hospodaření společnosti v roce 2017 skončilo hospodářským výsledkem – ztrátou 393 413 Kč.

EKONOMICKÉ UKAZATELE ZA MINULÁ OBDOBÍ (v tis. Kč)

HLAVNÍ EKONOMICKÉ UKAZATELE	ROK 2017	ROK 2016	ROK 2015	ROK 2014	ROK 2013	ROK 2012	ROK 2011
Hospodářský výsledek	-393	-5 699	44 014	-28 387	1 730	- 4 428	- 5 760
Čistý obrat	39 107	113 622	81 797	28 534	33 388	9 470	12 142
Bilanční suma	345 903	438 185	438 095	290 644	460 083	369 390	27 226
Vlastní kapitál	44 040	44 430	35 288	-9 303	16 902	13 534	19 736

III.

SKUTEČNOSTI, KTERÉ POSKYTUJÍ INFORMACE O PODMÍNKÁCH ČI SITUACÍCH, KTERÉ NASTALY AŽ PO KONCI ROZVAHOVÉHO DNE

Rozvahový den 31. 12. 2017

Den sestavení výroční zprávy 29.6.2018

V rozmezí od 31. 12. 2017 do 29.6.2018 nedošlo k žádným dalším skutečnostem, které by měly významný vliv na ekonomiku společnosti a účetní závěrku k 31. 12. 2017.

IV.

INFORMACE O POŘIZOVÁNÍ VLASTNÍCH AKCIÍ, ZATÍMNÍCH LISTŮ, OBCHODNÍCH PODÍLŮ A AKCIÍ, ZATÍMNÍCH LISTŮ, OBCHODNÍCH PODÍLŮ OVLÁDAJÍCÍ OSOBY

Druh	DATUM POŘÍZENÍ	OBJEM V %
---	---	---

V.
INFORMACE V ROZSAHU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetní závěrka v rozsahu: - viz příloha

- rozvaha /bilance/
- výkaz zisků a ztráty
- příloha, která vysvětluje a doplňuje informace obsažené v rozvaze a výkazu zisků a ztrát

Rozvaha (v tis. Kč)

Položka	ROK 2017	ROK 2016	ROK 2015	ROK 2014	ROK 2013	ROK 2012
Aktiva celkem	345 903	438 185	438 095	290 644	460 083	369 390
Dlouhodobý majetek (netto)	282 825	293 860	328 355	207 991	341 484	346 634
Oběžná aktiva	59 978	139 632	103 535	74 947	115 789	22 407
Časové rozlišení	3 100	4 693	6 205	7 706	2 810	349
Pasiva celkem	345 903	438 185	438 095	290 644	460 083	369 390
Vlastní kapitál	44 040	44 430	35 288	-9 303	16 902	13 534
Základní kapitál	17 900	17 900	17 900	17 900	17 900	17 900
VH běžného účetního období	-393	-5 699	44 014	-22 058	1 730	-4 428
Cizí zdroje	300 636	392 920	402 199	299 815	443 159	355 766
Závazky z obchodních vztahů	1 522	3 630	1 345	2 025	1 390	3 215
Bankovní úvěry a výpomoci	0	0	0	0	0	1 012
Časové rozlišení	1 227	835	608	132	22	90

VI.
**AKTIVITY V OBLASTECH VÝZKUMU, VÝVOJE, OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A
PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAŽÍCH**

Společnost nevykazuje žádnou aktivitu v v oblastech výzkumu, vývoje, ochrany životního prostředí a má 8 zaměstnanců.

**VII.
ORGANIZAČNÍ SLOŽKA V ZAHRANIČÍ**


Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

**VIII.
INFORMACE O INVESTIČNÍCH INSTRUMENTECH**

Společnost nevyužívá investiční instrumenty a zajišťovací deriváty.

**IX.
ZPRÁVA AUDITORA**

viz příloha

<p>SESTAVENO:</p> <p>V Brně dne 29.6.2018</p>	<p>PODPIS STATUTÁRNÍHO ZÁSTUPCE:</p>  <p>Martin David předseda představenstva</p>
------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

**o ověření řádné roční účetní závěrky
k datu 31. 12. 2017**

ve společnosti

European Property Group, a.s.

se sídlem

Brno, Cejl 494/25

IČ : 257 02 351

Příjemce zprávy: akcionáři a statutární orgán společnosti European Property Group, a.s.

Ověření provedl: Ing. Lenka Kožnářková,
Evidenční číslo KAČR 1887
Sídlem, Kanice 55, PSČ 664 01
DIČ CZ7057103812, IČ 48 52 19 49

Ověřované období: 1.1.-31. 12. 2017

Termín ověření: prosinec 2017 až červen 2017

Identifikace ověřované účetní závěrky: k rozvahovému dni řádné roční účetní závěrky 31. 12. 2017.

Obchodní jméno: European Property Group, a.s.

Sídlo: Brno, Cejl 494/25, PSČ 602 00

IČ : 257 02 351

Právní forma: akciová společnost

Datum zápisu do OR: 19. 10. 1998 u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 4110

Předmět podnikání:

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

Předmět činnosti:

Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Statutární orgán - představenstvo :

Předseda představenstva:

Martin David, bytem Brno, Sosnová 7

Dozorčí rada:

Ing. Jaromír David Csc., bytem Brno V Luzích 1

Základní kapitál: 17 900 000,- Kč

Právní rámec činnosti auditora

zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, vyhláška č. 500/2002 Sb. a České účetní standardy pro podnikatele, zákonem o auditorech a Komoře auditorů ČR, Mezinárodní auditorské standardy a související aplikační doložky Komory auditorů České republiky.

Přílohy:

- rozvaha
- výkaz zisku a ztráty
- příloha k účetní závěrce
- výrok nezávislého auditora

Zpráva nezávislého auditora

určená akcionářům společnosti European Property Group, a.s.

Výrok auditora

Provedla jsem audit přiložené účetní závěrky společnosti **European Property Group, a.s.**, IČ: 257 02 351, sídlem Cejl 494/25, 602 00 Brno (dále jen "Společnost"), sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2017, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2017, a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Hlavním předmětem podnikání Společnosti je pronájem nemovitostí.

Podle mého názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31.12.2017 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za účetní období od 1.1.2017 do 31.12.2017 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsem provedla v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky (KA ČR) pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Moje 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 jsem na Společnosti nezávislá a splnila jsem i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domnívám se, že důkazní informace, které jsem shromáždila, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření mého 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 moji zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti.

Můj výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí mých 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 s mými znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzuji, 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, již dokáži posoudit, uvádím, 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 jsem povinna uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsem dospěla při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsem v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistila.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti 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.

Zpráva nezávislého auditora

určená akcionářům společnosti European Property Group, a.s.

Výrok auditora

Provedla jsem audit přiložené účetní závěrky společnosti **European Property Group, a.s.**, IČ: 257 02 351, sídlem Cejl 494/25, 602 00 Brno (dále jen "Společnost"), sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2017, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2017, a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Hlavním předmětem podnikání Společnosti je pronájem nemovitostí.

Podle mého názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31.12.2017 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za účetní období od 1.1.2017 do 31.12.2017 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsem provedla v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky (KA ČR) pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Moje 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 jsem na Společnosti nezávislá a splnila jsem i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domnívám se, že důkazní informace, které jsem shromáždila, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření mého 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 moji zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti.

Můj výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí mých 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 s mými znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzuji, 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, již dokáži posoudit, uvádím, 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 jsem povinna uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsem dospěla při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsem v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistila.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti 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

Mým cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující můj 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 vzniknout 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 mojí povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je mojí 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, abych na jejich základě mohla vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalím 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, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol představenstvem.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abych mohla navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abych mohla vyjádřit názor na účinnost 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 nepřetržitosti 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 trvat nepřetržitě. Jestliže dojde k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je mojí povinností upozornit v mojí zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Moje závěry týkající se schopnosti Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsem získala do data mojí zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- 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.

Mojí povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsem v jeho průběhu učinila, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Kanicích dne 29. června 2018

Jméno a sídlo auditora:



Ing. Lenka Kožnářková
Auditor, evidenční číslo KAČR 1887
Kanice 55, PSČ 664 01
DIČ CZ7057103812
IČ 48 52 19 49

ROZVAHA

k. 3 1 . 1 2 . 2 0 1 7

v tisících Kč

IČ	2	5	7	0	2	3	5	1
----	---	---	---	---	---	---	---	---

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

European Property Group

, a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Cejl 494/25

Brno-střed

602 00


otisk podacího razítka

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	001	+658 711	-312 808	+345 903	+438 185
B.	Dlouhodobý majetek	003	+595 492	-312 667	+282 825	+293 860
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	+327 990	-299 282	+28 708	+32 807
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	+327 990	-299 282	+28 708	+32 807
B.I.2.1.	Software	007	+118	-118	+0	
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008	+327 872	-299 164	+28 708	+32 807
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	+35 167	-13 383	+21 784	+29 504
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	+25 685	-9 890	+15 795	+23 353
B.II.1.1.	Pozemky	016	+8 490		+8 490	+9 242
B.II.1.2.	Stavby	017	+17 195	-9 890	+7 305	+14 111
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	+4 810	-3 493	+1 317	+1 863
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020	+120		+120	+120
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	+120		+120	+120
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	+4 552		+4 552	+4 168
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	+4 552		+4 552	+4 168
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	+232 335	-2	+232 333	+231 549
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	+214 865		+214 865	+214 675
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	030	+17 468		+17 468	+16 868
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	+2	-2	+0	
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034				+6
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				+6
C.	Oběžná aktiva	037	+60 119	-141	+59 978	+139 632
C.II.	Pohledávky	046	+59 276	-141	+59 135	+54 329
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047	+32 500		+32 500	+34 274
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	052	+32 500		+32 500	+34 274
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				+354
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	056	+32 500		+32 500	+33 920
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	+26 776	-141	+26 635	+20 055
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	+25 927	-141	+25 786	+18 936
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	+849		+849	+1 119
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064	+8		+8	+18
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	+769		+769	+1 000
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066	+10		+10	+58
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	+62		+62	+43
C.IV.	Peněžní prostředky	071	+843		+843	+85 303
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	+34		+34	+147



Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	073	+809		+809	+85 156
D.	Časové rozlišení aktiv	074	+3 100		+3 100	+4 693
D.1.	Náklady příštích období	075	+3 012		+3 012	+4 551
D.3.	Příjmy příštích období	077	+88		+88	+142

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	+345 903	+438 185
A.	Vlastní kapitál	002	+44 040	+44 430
A.I.	Základní kapitál	003	+17 900	+17 900
A.I.1.	Základní kapitál	004	+17 900	+17 900
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	007	+6 475	+6 475
A.II.2.	Kapitálové fondy	009	+6 475	+6 475
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	010	+6 475	+6 475
A.III.	Fondy ze zisku	015	+879	+876
A.III.1.	Ostatní rezervní fond	016	+879	+876
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	018	+19 179	+24 878
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	019	+26 349	+26 349
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	020	-5 699	+0
A.IV.3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	021	-1 471	-1 471
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	022	-393	-5 699
B.+C.	Cizí zdroje	024	+300 636	+392 920
C.	Závazky	030	+300 636	+392 920
C.I.	Dlouhodobé závazky	031	+79 978	+97 800
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	039	+76 958	+93 970
C.I.8.	Odložené daňové závazek	041	+2 425	+3 036
C.I.9.	Závazky - ostatní	042	+595	+794
C.I.9.3.	Jiné závazky	045	+595	+794
C.II.	Krátkodobé závazky	046	+220 658	+295 120
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	051	+429	+455
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	052	+1 522	+3 630
C.II.8.	Závazky ostatní	056	+218 707	+291 035
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	059	+173	+161
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	060	+89	+76
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	061	+3 583	+2 257
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	062	+960	+942
C.II.8.7.	Jiné závazky	063	+213 902	+287 599
D.	Časové rozlišení	064	+1 227	+835
D.1.	Výdaje příštích období	065	+836	+432
D.2.	Výnosy příštích období	066	+391	+403

Sestaveno dne: 27.6.2018	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma , a.s. účetní jednotky:	DAVID MARTIN
Předmět podnikání: Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí Zprostředkování velkoobchodu a velkoobchod v zastoupení	
Pozn.:	



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

European Property Group

, a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Cejl 494/25

Brno-střed

602 00

k. 3 1 . 1 2 . 2 0 1 7

Od: 1.1.2017 Do: 31.12.2017

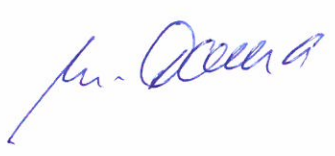
v tisících Kč

IČ 2 5 7 0 2 3 5 1

otisk podacího razítka

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001	+31 211	+32 541
II.	Tržby za prodej zboží	002	+240	+111
A.	Výkonová spotřeba	003	+11 517	+14 391
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	004	+68	+186
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	+891	+1 761
A.3.	Služby	006	+10 558	+12 444
D.	Osobní náklady	009	+3 386	+3 289
D.1.	Mzdové náklady	010	+2 565	+2 499
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	011	+821	+790
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	012	+750	+724
D.2.2.	Ostatní náklady	013	+71	+66
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	014	+5 668	+20 901
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	+5 668	+20 903
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	+5 668	+20 903
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	019		-2
III.	Ostatní provozní výnosy	020	+7 603	+79 534
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021	+7 516	+78 997
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	+87	+537
F.	Ostatní provozní náklady	024	+7 210	+56 054
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025	+6 737	+54 699
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	027	+269	+426
F.5.	Jiné provozní náklady	029	+204	+929
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	030	+11 273	+17 551
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	031		+1 029
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	032		+1 029
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	034		+9 979
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	+51	+407
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040		+407
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	+51	
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	042	-190	-249
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	+11 529	+13 628
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044	+11 484	+13 628
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	+45	
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	+2	
K.	Ostatní finanční náklady	047	+655	+1 088
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	048	-11 941	-23 010
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	-668	-5 459

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
L.	Daň z příjmů	050	-275	+240
L.1.	Daň z příjmů splatná	051	+335	+473
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	052	-610	-233
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	-393	-5 699
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	-393	-5 699
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	+39 107	+113 622

Sestaveno dne: 27.6.2018	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma , a.s. účetní jednotky:	DAVID MARTIN
Předmět podnikání: Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí Zprostředkování velkoobchodu a velkoobchod v zastoupení Pozn.:	



Příloha k účetní závěrce

k 31. 12. 2017

Společnost European Property Group a.s. je malou účetní jednotkou, která má povinnost ověření účetní závěrky auditorem a při sestavení této účetní závěrky postupovala dle vyhlášky č. 500/2002 Sb., ve znění platném pro účetní období započaté v roce 2017.

I. Úvodní informace o účetní jednotce

Název účetní jednotky:	European Property Group a.s.
IČ:	257 02 351
Sídlo:	Cejl 494/25, 602 00 Brno 2
Právní forma účetní jednotky:	akciová společnost
Firma je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 4110.	
Předmět podnikání:	správa vlastního majetku
Rozvahový den:	31. 12. 2017
Okamžik sestavení účetní závěrky:	21. 6. 2018
Datum vzniku účetní jednotky (popř. zahájení činnosti):	19. 10. 1998

FO nebo PO podílející se více než 20 % na základním kapitálu účetní jednotky:

Společnost vydala 179 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000,- Kč. V roce 2017 došlo ke změně struktury akcionářů a 179 ks akcií společnosti European Property Group, a.s., o jmenovité hodnotě 17.900.000 Kč, což představuje 100 % podíl na základním kapitálu, vlastní společnost Solo Property Group, s.r.o.,

Jména a příjmení členů statutárních orgánů:

Martin David - předseda představenstva

Za společnost jedná ve všech věcech společnosti samostatně předseda představenstva společnosti. Podepisování za společnosti se děje tak, že k vytištěné nebo nadepsané obchodní firmě společnosti připojí svůj podpis předseda představenstva společnosti.

Jména a příjmení členů dozorčích orgánů:

Ing. Jaromír David, CSc. - člen dozorčí rady



Konsolidovanou závěrku nejvyšší skupiny účetních jednotek sestavuje společnost European Property Group a.s.

Účetní jednotka má podíly v následujících obchodních společnostech:

Ovládané osoby (podíl nad 50 % kapitálu)

Společnost	Hodnota podílu v účetnictví v tis. Kč k 31.12.2017	Výše podílu	Výše vlastního kapitálu v tis. Kč k 31.12.2017
SOLO MATCHES & FLAMES, a.s.	11 434	100%	21 477
B67, a.s.	18 856	100%	19 345
SOLODOOR, a.s.	169 784	90,04%	118 510
N166, a.s.	14 790	100%	21 222

Osoby s podstatným vlivem (20-50% kapitálu)

Společnost	Hodnota podílu v účetnictví v tis. Kč k 31.12.2017	Výše podílu	Výše vlastního kapitálu k 31.12.2017
LINKER Company s.r.o.	100	50%	29 235
BT14, a.s.	15 768	50%	37 078
Tessera a.s.	1 000	50%	28 915

Vzájemné vztahy a obchodní případy mezi spojenými osobami byly realizovány za běžných tržních podmínek.

II. Použité obecné účetní zásady a účetní metody

Účetní jednotka vede účetnictví dle vyhlášky č. 500/2002 Sb. a vede účetnictví v souladu s českými účetními standardy pro podnikatele.

Minulé účetní období v rozvaze představuje údaje ze zahajovací rozvahy fúze a minulé období ve výkaze zisku a ztráty neuvádíme, z důvodu jejich nesrovnatelnosti s výsledky společnosti před fúzí.

Ocenění majetku:

Účetní jednotka používá k ocenění majetku pořizovací cenu (včetně případných vedlejších pořizovacích nákladů).

Podíly v ovládaných a řízených osobách nejsou oceňovány metodou ekvivalence. V roce 2013 byla dříve vytvořená přecenění nahrazena tvorbou opravných položek. Tato změna neměla vliv na vlastní kapitál. Výpočet opravných položek odpovídá výpočtu přecenění metodou ekvivalence.

Ocenění pohledávek a závazků:

K ocenění pohledávek a závazků používá nominální hodnotu. Nakoupené pohledávky jsou oceněny pořizovací cenou.

Dlouhodobé pohledávky nejsou vykázány jako investice na účtech 069.

III. Použité oceňovací modely

Způsob účetního odpisování:

Účetní odpisy majetku jsou stanoveny rovnoměrně po dobu použitelnosti majetku.

Ochranné známky se odepisují 225 měsíců. IT vybavení 48 měsíců, vybavení nemovitostí 24 měsíců. Nemovitosti se odepisují 20, resp. 30 let.

Způsob stanovení opravných položek:

Daňové opravné položky u pohledávek se tvoří k pohledávkám dle §8a a §8c zákona o rezervách. Účetní opravné položky k pohledávkám se tvoří v 100% výši u pohledávek po splatnosti více jak 360 dnů.

Opravné položky k obchodním podílům byly tvořeny v souladu s přepočtem podílu k aktuální výši vlastního kapitálu těchto společností. Opravná položka nebyla tvořena k obchodnímu podílu v obchodní společnosti SOLODOOR a.s., protože dle znaleckého posudku z 12/2015 (stav k 12/2016 nezměněn) nebyla metoda přepočtu k vlastnímu kapitálu použita, protože hodnota je aktuální.

Účetní jednotka neuzavřela v daném účetním období *žádné derivátové operace* ani nepřeceňovala *podíly*.

K přepočtu údajů v cizích měnách na české koruny je používán denní kurz ČNB.

III. Detaily k položkám dlouhodobých aktiv

Brutto hodnoty:

Položka dlouhodobých aktiv	PZ k 1.1.2017 v tis. Kč	Přírůstky v tis. Kč	Úbytky v tis. Kč	KZ k 31.12.2017 v tis. Kč
Pozemky	9 242	0	753	8 489
Stavby	32 602	0	15 407	17 195
Hmotné movité věci	7 933	200	3 323	4 810
Ostatní dl. majetek	120	0	0	120
Dlouhodobý finanční majetek	231 735	600	0	232 335

Oprávký

Položka dlouhodobých aktiv	PZ k 1.1.2017 v tis. Kč	Přírůstky v tis. Kč	Úbytky v tis. Kč	KZ k 31.12.2017 v tis. Kč
Pozemky	0	0	0	0
Stavby	18 491	15 407	6 806	9 890
Hmotné movité věci	6 070	3 863	1 287	3 494
Ostatní dl. majetek	0	0	0	0
Dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0



Opravné položky

Položka dlouhodobých aktiv	PZ k 1.1.2017 v tis. Kč	Přírůstky v tis. Kč	Úbytky v tis. Kč	KZ k 31.12.2017 v tis. Kč
Pozemky	0	0	0	0
Stavby	0	0	0	0
Hmotné movité věci	0	0	0	0
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0
Ostatní dl. majetek	0	0	0	0
Dlouhodobý finanční majetek	192	0	190	2

V. Informace doplňující a rozvádějící položky v účetních výkazech

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu účetního období: 8

Pohledávky po lhůtě splatnosti delší než 5 let: 132 tis. Kč

Na všechny tyto položky byly vytvořeny 100% opravné položky.

Závazky po lhůtě splatnosti více než 5 let.: 1 141 tis. Kč

Zápůjčky a úvěry poskytnuté

- členům řídicích orgánů: žádné
- kontrolním a správním orgánům: žádné
- propojeným osobám: žádné

Zápůjčky a úvěry přijaté od

- členů řídicích orgánů: žádné
- kontrolních a správních orgánů: žádné
- propojených osob: stav k 31.12.2017:
 - 1 543 tis. Kč, úrok 3 % p.a., splatnost 20. 01. 2019,
 - 213 701 tis. Kč, úrok 5 % p.a., splatnost 27.08.2021,
 - 17 291 tis. Kč, úrok 1,95 %, p.a., splatnost 20.06. 2027,
 - 1 514 tis. Kč, úrok 1,9 %, p.a., splatnost 23.06.2020.

European Property Group, a.s.
Příloha k účetní závěrce za rok 2017

Položka jiné závazky obsahuje nebankovní úvěr na financování automobilu:

- částka 794 tis. Kč splatná do 6/2021

Finanční leasing:

Již uskutečněné splátky k 31. 12. 2017: 20 564 tis. Kč

Splátky v roce 2018: 3 828 tis. Kč

Ostatní splátky (až do roku 2019): 6 451 tis. Kč

Majetek zatížený zástavním právem nebo věcným břemenem: Pozemek p.č. 1414/6, k.ú. Veverří

Mimořádné položky nákladů a výnosů co se objemu či původu týče: žádné.

Společnost neeviduje žádné podrozvahové závazky ani pohledávky.

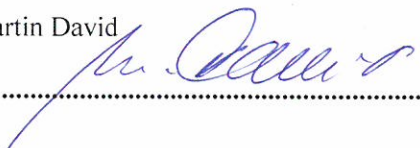
Mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky nedošlo k žádným významným událostem.

Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis):

European Property Group a.s.

Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis):

Martin David


.....

Datum vyhotovení: 28. 6. 2018



