

# **CTR Francouzská a.s.**

Sladkovského náměstí 525/1

130 00 Praha 3

**IČ: 284 28 129**

---

## **Účetní závěrka roku 2013**

sestavena k 31.12.2013

Praha, březen 2014

**ROZVAHA  
(BALANCE)**

ke dni **31.12.2013**  
(v celých tisících Kč)

IČ  
**284 28 129**

Obchodní firma nebo jiný  
název účetní jednotky

**CTR Francouzská a.s.**

Sídlo, bydliště nebo místo  
podnikání účetní jednotky

Sladkovského nám. 525/1  
130 00 Praha 3 Žižkov

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř. 02 + 03 + 31 + 63)	001	26 608	-5 719	20 889	19 604
B.	Dlouhodobý majetek (ř. 04 + 13 + 23)	003	25 571	-5 719	19 852	18 617
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 až 12)	004	0	0	0	0
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř. 14 až 22)	013	25 571	-5 719	19 852	18 617
B. II. 1.	Pozemky	014	719	0	719	719
	2. Stavby	015	24 686	-5 717	18 969	17 898
	3. Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	166	-2	164	0
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř. 24 až 30)	023	0	0	0	0
	4. Půjčky a úvěry - ovládající a řídicí osoba, podstatný vliv	027			0	0
C.	Oběžná aktiva (ř. 32 + 39 + 48 + 58)	031	1 037	0	1 037	987
C. I.	Zásoby (ř. 33 až 38)	032	0	0	0	0
C. II.	Dlouhodobé pohledávky (ř. 40 až 47)	039	262	0	262	228
	5. Dlouhodobé poskytnuté zálohy	044	262		262	228
C. III.	Krátkodobé pohledávky (ř. 49 až 57)	048	762	0	762	731
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049			0	
	6. Stát - daňové pohledávky	054	320		320	173
	7. Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	382		382	533
	8. Dohadné účty aktivní	056	60		60	25
	9. Jiné pohledávky	057			0	
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek (ř. 59 až 62)	058	13	0	13	28
C. IV. 1.	Peníze	059	2		2	2
	2. Účty v bankách	060	11		11	26
D. I.	Časové rozlišení (ř. 64 až 66)	063	0	0	0	0

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období 5	Minulé účetní období 6
	PASIVA CELKEM (ř. 68 + 85 + 118)	067	20 889	19 604
A.	Vlastní kapitál (ř. 69 + 73 + 78 + 81 + 84)	068	5 519	6 857
A. I.	Základní kapitál (ř. 70 až 72)	069	5 300	5 300
A. I. 1.	Základní kapitál	070	5 300	5 300
A. II.	Kapitálové fondy (ř. 74 až 77)	073	0	0
A. III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku (ř. 79 + 80)	078	1 060	1 060
A. III. 1.	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	079	1 060	1 060
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (ř. 82 + 83)	081	497	1 183
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	082	497	1 183
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) /ř. 01 - (+ 69 + 73 + 78 + 81 + 85 + 118)	084	-1 338	-686
B.	Cizí zdroje (ř. 86 + 91 + 102 + 114)	085	15 370	12 747
B. I.	Rezervy (ř. 87 až 90)	086	0	0
B. II.	Dlouhodobé závazky (ř. 92 až 101)	091	14 377	12 356
	2. Závazky - ovládající a řídicí osoba	093	12 609	10 275
	10. Odložený daňový závazek	101	1 768	2 081
B. III.	Krátkodobé závazky (ř. 103 až 113)	102	993	391
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	103	785	2
	7. Stát - daňové závazky a dotace	109		
	8. Krátkodobé přijaté zálohy	110		
	10. Dohadné účty pasivní	112	208	389
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci (ř. 115 až 117)	114	0	0
C. IV.	Časové rozlišení (ř. 119 + 120)	118	0	0
C. IV. 1.	Výdaje příštích období	119		0
	2. Výnosy příštích období	120		

Sestaveno dne: 18.3.2014

Sestavil: Věra Růžičková

Právní forma účetní jednotky: akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Podpisový záznam: Jan Horváth Ing. Lubomír Reľovský představenstvo společnosti



## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

Obchodní firma nebo jiný  
název účetní jednotky

**CTR Francouzská a.s.**

Sídlo, bydliště nebo místo  
podnikání účetní jednotky

Sladkovského nám. 525/1  
130 00 Praha 3 Žižkov

ke dni 31.12.2013  
(v celých tisících Kč)

IČ

284 28 129

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží	01		
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	02		
+	Obchodní marže (ř. 01 - 02)	03	0	0
II.	Výkony (ř. 05 až 07)	04	35	777
II. 1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	05	35	777
B.	Výkonová spotřeba (ř. 09 + 10)	08	820	792
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	09	59	16
B. 2.	Služby	10	761	776
+	Přidaná hodnota (ř. 03 + 04 - 08)	11	-785	-15
C.	Osobní náklady (ř. 13 až 16)	12	0	0
D.	Daně a poplatky	17	13	12
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	580	576
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu (ř. 20 + 21)	19	0	0
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu (ř. 23 + 24)	22	0	0
F. 1	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23		
F. 2	Prodaný materiál	24		
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25		
IV.	Ostatní provozní výnosy	26		60
H.	Ostatní provozní náklady	27	5	5
V.	Převod provozních výnosů	28		
I.	Převod provozních nákladů	29		
*	Provozní výsledek hospodaření [ř. 11 - 12 - 17 - 18 + 19 - 22 - 25 + 26 - 27 + (-28) - (-29)]	30	-1 383	-548

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
IV.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31		
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32		
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku (ř. 34 až 36)	33	0	0
K.	Náklady z finančního majetku	38		
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	39		
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	40		
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti (+/-)	41		
X.	Výnosové úroky	42		
N.	Nákladové úroky	43	263	292
XI.	Ostatní finanční výnosy	44		
O.	Ostatní finanční náklady	45	6	7
XII.	Převod finančních výnosů	46		
P.	Převod finančních nákladů	47		
*	Finanční výsledek hospodaření [(ř. 31 - 32 + 33 + 37 - 38 + 39 - 40 - 41 + 42 - 43 + 44 - 45 - (-46) + (- 47)]	48	-269	-299
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost (ř. 50 + 51)	49	-314	-161
Q. 1.	- splatná	50		
Q. 2.	- odložená	51	-314	-161
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (ř. 30 + 48 - 49)	52	-1 338	-686
XIII.	Mimořádné výnosy	53		
R.	Mimořádné náklady	54		
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti (ř. 56 + 57)	55	0	0
*	Mimořádný výsledek hospodaření (ř. 53 - 54 - 55)	58	0	0
W.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	59		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 52 + 58 - 59)	60	-1 338	-686
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30 + 48 + 53 - 54)	61	-1 652	-847

Sestaveno dne: 18.3.2014

Sestavil: Věra Růžičková

Právní forma účetní jednotky: akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Podpisový záznam:

Ján Horváth

Ing. Ľubomír Reľovský

představenstvo společnosti

# CTR Francouzská a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31.prosincem 2013  
(v tisících Kč)

---

## 1. Charakteristika a hlavní aktivity

### *Vznik a charakteristika společnosti*

Společnost CTR Francouzská a.s. vznikla 1.8.2008 jako jedna z nástupnických společností v důsledku rozdělení odstěpením společnosti CTR group a.s. se sídlem Praha 3, Žižkov, Sladkovského nám. 1/525, PSČ 130 00, IČ 264 56 176. Hlavním předmětem činnosti společnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

### *Vlastníci společnosti*

Akcionáři společnosti k 31. prosinci 2013 jsou:

OPINA Stiftung, Lichtenštejnsko	90%
Jiří Muška	10%

### *Sídlo společnosti*

CTR Francouzská a.s.  
Sladkovského nám. 525/1  
130 00 Praha 3  
Česká republika

### *Identifikační číslo*

284 28 129

### *Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2013*

<i>Členové představenstva</i>	<i>Členové dozorčí rady</i>
Ján Horváth (předseda)	Jiří Muška (předseda)
Ing. Lubomír Reľovský	Michaela Mertová
Ing. Veronika Ježková	Susanne Keicher

### *Změny v obchodním rejstříku*

Dne 19.8.2013 byly do obchodního rejstříku zapsány následující změny:

- Ing. Marie Sládková byla odvolána z představenstva společnosti
- Ing. Lubomír Reľovský se stal místopředsedou představenstva
- Dr. iur. Thomas Zwiefelhofer byl odvolán z dozorčí rady
- Susanne Keicher se stala novým členem dozorčí rady



# CTR Francouzská a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31.prosincem 2013  
(v tisících Kč)

## 2. Zásadní účetní postupy používané společností

### (a) Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je evidován v pořizovací ceně. Dlouhodobý hmotný majetek v pořizovací ceně do 40 tis. Kč a dlouhodobý nehmotný majetek v pořizovací ceně do 60 tis. Kč není vykazován v rozvaze a je účtován do nákladů v roce jeho pořízení.

Ocenění dlouhodobého majetku vlastní výroby zahrnuje přímý materiál, přímé mzdy a režijní náklady přímo spojené s jeho výrobou až do doby jeho aktivace.

V následující tabulce jsou uvedeny metody a doby odpisování podle skupin majetku:

Majetek	Metoda	Doba odpisování
Budovy a stavby	lineární	40 let
Nábytek	lineární	6 let

### (b) Dlouhodobý finanční majetek

Společnost nevlastní dlouhodobý finanční majetek.

### (c) Krátkodobé cenné papíry a podíly

Společnost nevlastní krátkodobé cenné papíry a podíly.

### (d) Zásoby

Společnost nevlastní zásoby.

### (e) Stanovení opravných položek a rezerv

Pohledávky

Společnost stanoví opravné položky k pochybným pohledávkám na základě vlastní analýzy platební schopnosti svých zákazníků a věkové struktury pohledávek.

Zásoby

Opravné položky nejsou vytvářeny.

Rezervy

Společnost nevytvářela rezervy.

# CTR Francouzská a.s.

## Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31.prosincem 2013  
(v tisících Kč)

---

(f) Přepočty cizích měn

Společnost používá pro přepočet transakcí v cizí měně denní kurz ČNB.

Aktiva a pasiva v zahraniční měně jsou k rozvahovému dni přepočítávána podle kurzu devizového trhu vyhlášeného ČNB. Nerealizované kurzové zisky a ztráty jsou zachyceny ve výsledku hospodaření.

(g) Deriváty

Společnost neúčtovala o derivátech.

(h) Výzkum a vývoj

Výzkum a vývoj nebyly prováděny.

(i) Najatý majetek

Společnost nemá najatý majetek formou finančního leasingu.

(j) Daň z příjmů

Daň z příjmů za dané období se skládá ze splatné daně a ze změny stavu v odložené dani.

Splatná daň zahrnuje odhad daně vypočtený z daňového základu s použitím daňové sazby platné v poslední den účetního období a veškeré doměrky a vratky za minulá období.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv, případně dalších dočasných rozdílů (daňová ztráta), s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny.

O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze tehdy, je-li pravděpodobné, že bude v následujících účetních obdobích uplatněna.

(k) Klasifikace závazků

Společnost klasifikuje část dlouhodobých závazků, bankovních úvěrů a finančních výpomocí, jejichž doba splatnosti je kratší než jeden rok vzhledem k datu účetní závěrky, jako krátkodobé.

### 3. Změna účetních metod a postupů

Společnost nezměnila účetní metody a postupy.

### 4. Dlouhodobý majetek

(a) Dlouhodobý nehmotný majetek

Společnost neeviduje žádný dlouhodobý nehmotný majetek.



# CTR Francouzská a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31.prosincem 2013  
(v tisících Kč)

## (b) Dlouhodobý hmotný majetek

	Pozemky	Budovy a stavby	Nábytek	Celkem
<b>Pořizovací cena</b>				
Zůstatek k 1.1.2013	719	23 037	154	23 910
Přírůstky	0	1 648	166	1 814
Úbytky	0	0	-154	-154
Přeúčtování	0	0	0	0
Zůst. k 31.12.2013	719	24 685	166	25 570
<b>Oprávký</b>				
Zůstatek k 1.1.2013	0	5 139	154	5 293
Odpisy	0	578	2	580
Oprávký k úbytkům	0	0	-154	-154
Přeúčtování	0	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2013	0	5 717	2	5 719
<b>Opravné položky</b>				
Zůstatek k 1.1.2013	0	0	0	0
Změna stavu opr. položek	0	0	0	0
Zůst. k 31.12.2013	0	0	0	0
<b>Zůst. hodn. 1.1.2013</b>	<b>719</b>	<b>17 898</b>	<b>0</b>	<b>18 617</b>
<b>Zůst. hodn. 31.12.2013</b>	<b>719</b>	<b>18 969</b>	<b>164</b>	<b>19 852</b>

Společnost vlastní nebytový prostor, 4 garážová stání a spoluvlastnické podíly k pozemku ve Francouzské ulici na Praze 10.

### 5. Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek nevykázaný v rozvaze

Společnost nemá majetek nevykázaný v rozvaze.

### 6. Pohledávky a závazky z obchodních vztahů

(a) Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů činí 0 tis. Kč (2012 – 0 Kč), ze kterých 0 tis. Kč (2012 – 0 Kč) představují pohledávky po lhůtě splatnosti.

(b) Krátkodobé závazky z obchodních vztahů činí 785 tis. Kč (2012 – 2 tis. Kč), ze kterých 0 tis. Kč (2012 – 0 tis. Kč) představují závazky po lhůtě splatnosti.

### 7. Krátkodobé a dlouhodobé přijaté zálohy

Krátkodobé ani dlouhodobé přijaté zálohy společnost k 31.12.2013 nemá.

# CTR Francouzská a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31.prosincem 2013  
(v tisících Kč)

## 8. Krátkodobé a dlouhodobé poskytnuté zálohy

Krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 382 tis. Kč (2012 – 533 tis. Kč) zahrnují zálohy na služby spojené s provozem a užíváním nebytové jednotky a garážových stání.

Dlouhodobé poskytnuté zálohy ve výši 262 tis. Kč (2012 – 228 tis. Kč) představují platby zaplacené do fondu oprav v souvislosti s vlastnictvím nebytové jednotky a 4 garážových stání.

## 9. Základní kapitál

	Základní kapitál	Celkem
Zůstatek k 1.1.2013		
10 akcií na jméno o nominální hodnotě 530 000 Kč	5 300	5 300
Zůstatek k 31.12.2013		
10 akcií na jméno o nominální hodnotě 530 000 Kč	5 300	5 300

## 10. Přehled o změnách vlastního kapitálu

### (a) Přehled pohybů vlastního kapitálu

	Základní kapitál	Změny základ. kapitálu	Zisk/ztráta běžného období	Nerozdělený zisk	Zákon. rezervní fond	Celkem
Zůstatek k 1.1.2013	5 300	0	-686	1 183	1 060	6 857
Rozdělení zisků minulých let	0	0	686	-686	0	0
Čerpání fondů	0	0	0	0	0	0
Dividendy	0	0	0	0	0	0
HV za rok 2013	0	0	-1 338	0	0	-1 338
Zůstatek k 31.12.2013	5 300	0	-1 338	497	1 060	5 519

### (b) Plánované rozdělení výsledku hospodaření vytvořeného v běžném období

Ztráta vytvořena v roce 2013 bude uhrazena z nerozděleného zisku minulých let.

## 11. Bankovní úvěry

Společnost nemá bankovní úvěry.

## 12. Informace o tržbách

Společnost v roce 2013 nedosahovala tržeb z pronájmu. Nebytové prostory ve Francouzské ulici nebyly v roce 2013 pronajaté, společnost tyto prostory rekonstruovala a od prosince je pak nově pronajímá.

# CTR Francouzská a.s.

## Příloha účetní závěrky (neconsolidovaná)

Rok končící 31.prosincem 2013  
(v tisících Kč)

		Tržby	Tržby	Tržby
		v tuzemsku	v zahraničí	Celkem
Tržby z pronájmu	2013	35	0	35
	2012	777	0	777
Ostatní provozní výnosy	2013	0	0	0
	2012	60	0	60
Celkem	2013	35	0	35
	2012	837	0	837

### 13. Informace o spřízněných osobách

#### (a) Pohledávky a závazky z obchodních vztahů

V pohledávkách a závazcích z obchodních vztahů, popsanych v bodě 6, jsou obsaženy následující zůstatky účtů týkající se vztahů k podnikům ve skupině.

	Pohledávky k 31.12.		Závazky k 31.12.	
	2013	2012	2013	2012
CTR group a.s.	0	0	740	0
CTR Holding GmbH	0	0	6	0
Celkem	0	0	746	0

#### (b) Dlouhodobé závazky z půjček

	Dlouhodobé závazky k 31.12.2013	Nákladové úroky v roce 2013	Dlouhodobé závazky k 31.12.2012	Nákladové úroky v roce 2012
CTR Holding GmbH	2 109	6	0	69
CTR group a.s.	10 500	257	10 275	223
Celkem	12 609	263	10 014	292

Společnost eviduje na základě smlouvy o půjčce ze dne 1.10.2013 dlouhodobou půjčku přijatou od společnosti CTR Holding GmbH. Splatnost půjčky je 1.10.2018.

Společnost eviduje na základě smlouvy o půjčce č. 02-311207 ze dne 1.10.2013 dlouhodobou půjčku přijatou od společnosti CTR group a.s. Splatnost půjčky je 31.12.2015.



# CTR Francouzská a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31.prosincem 2013  
(v tisících Kč)

(c) Transakce se spřízněnými osobami

	Tržby za zboží za rok		Nákupy zboží za rok	
	2013	2012	2013	2012
CTR group a.s.	0	0	0	4
Celkem	0	0	0	4

	Tržby za služby za rok		Náklady na služby za rok	
	2013	2012	2013	2012
CTR group a.s.	0	0	400	252
Celkem	0	0	400	252

V případě, kdy společnost nakupuje materiál, využívá služeb a prodává výrobky spřízněným stranám v rámci běžné obchodní činnosti podniku, probíhají všechny transakce za běžných tržních podmínek.

(d) Odměny a půjčky členům statutárních a dozorčích orgánů nebyly vypláceny.

## 14. Zaměstnanci a vedoucí pracovníci

Společnost nemá zaměstnance.

## 15. Stát – daňové závazky a dotace

Společnost nemá žádné daňové závazky. Daňové pohledávky činí 320 tis. Kč (2012 – 173 tis. Kč), ze kterých 162 tis. Kč (2012 – 55 tis. Kč) představují pohledávky z daně z přidané hodnoty a 158 tis. Kč (2012 – 118 tis. Kč) představuje přeplatek daně z příjmů právnických osob. Žádná z těchto pohledávek není po lhůtě splatnosti.

## 16. Daň z příjmů

(a) Splatná

Vzhledem k daňové ztrátě v roce 2013 nebyla daň vyměřena. Doměrky daně za minulá účetní období nebyly vyměřeny.

# CTR Francouzská a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31.prosincem 2013  
(v tisících Kč)

(b) Odložená

Vykázané odložené daňové pohledávky a závazky

	Pohledávky		Závazky		Rozdíl	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Dlouhodobý hmotný majetek	0	0	-2 157	-2 197	-2 157	-2 197
Daňové ztráty	389	116	0	0	389	116
<b>Odložená daňová pohledávka/(závazek)</b>	<b>389</b>	<b>116</b>	<b>-2 157</b>	<b>-2 197</b>	<b>-1 768</b>	<b>-2 081</b>

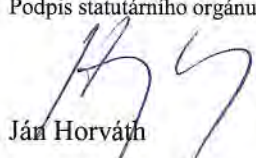
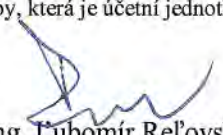
V souladu s účetními postupy uvedenými v bodě 2 (j) byly pro výpočet odložené daně použity daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny .

**17. Závazky nevykázané v rozvaze**

Společnost nemá žádné závazky nevykázané v rozvaze.

**18. Významná následná událost**

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení společnosti známy žádné významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2013.

Sestavila: Věra Růžičková Datum: 18.3.2014	Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou  Ján Horváth	 Ing. Lubomír Reľovský
---	--	---