

# **CTR Libčice a.s.**

Sladkovského náměstí 525/1  
130 00 Praha 3

IČ: 284 28 269

---

## **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 28 269**

Obchodní firma nebo jiný  
název účetní jednotky

**CTR Libčice 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	10 899	0	10 899	10 801
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002			0	
B.	Dlouhodobý majetek (ř. 04 + 13 + 23)	003	10 811	0	10 811	10 682
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 až 12)	004	0	0	0	0
B. I. 1.	Zřizovací výdaje	005			0	0
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř. 14 až 22)	013	10 811	0	10 811	10 682
B. II. 1.	Pozemky	014	5 324		5 324	5 324
	2. Stavby	015			0	
	7. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	5 487		5 487	5 358
	8. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021	0		0	
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř. 24 až 30)	023	0	0	0	0
C.	Oběžná aktiva (ř. 32 + 39 + 48 + 58)	031	46	0	46	77
C. I.	Zásoby (ř. 33 až 38)	032	0	0	0	0
C. II.	Dlouhodobé pohledávky (ř. 40 až 47)	039	0	0	0	0
C. III.	Krátkodobé pohledávky (ř. 49 až 57)	048	24	0	24	13
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049			0	
	6. Stát - daňové pohledávky	054	24		24	13
	7. Krátkodobé poskytnuté zálohy	055			0	
	9. Jiné pohledávky	057			0	
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek (ř. 59 až 62)	058	22	0	22	64
C. IV. 1.	Peníze	059	3		3	4
	2. Účty v bankách	060	19		19	60
D. I.	Časové rozlišení (ř. 64 až 66)	063	42	0	42	42
D. I. 1.	Náklady příštích období	064	42		42	42

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období 5	Minulé účetní období 6
	PASIVA CELKEM (ř. 68 + 85 + 118)	067	10 899	10 801
A.	Vlastní kapitál (ř. 69 + 73 + 78 + 81 + 84)	068	4 446	4 850
A. I.	Základní kapitál (ř. 70 až 72)	069	4 500	4 500
A. I. 1.	Základní kapitál	070	4 500	4 500
	3. Změny základního kapitálu	072		
A. II.	Kapitálové fondy (ř. 74 až 77)	073	0	0
	2. Ostatní kapitálové fondy	075		
A. III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku (ř. 79 + 80)	078	900	900
A. III. 1.	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	079	900	900
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (ř. 82 + 83)	081	-550	-548
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	082		
	2. Neuhrazená ztráta minulých let (-)	083	-550	-548
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) /ř. 01 - (+ 69 + 73 + 78 + 81 + 85 + 118)	084	-404	-2
B.	Cizí zdroje (ř. 86 + 91 + 102 + 114)	085	6 453	5 951
B. I.	Rezervy (ř. 87 až 90)	086	0	0
B. II.	Dlouhodobé závazky (ř. 92 až 101)	091	6 228	5 951
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů	092	0	0
	2. Závazky - ovládající a řídicí osoba	093	5 898	5 621
	10. Odložený daňový závazek	101	330	330
B. III.	Krátkodobé závazky (ř. 103 až 113)	102	225	0
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	103	225	0
	2. Závazky - ovládající a řídicí osoba	104		
	7. Stát - daňové závazky a dotace	109		
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci (ř. 115 až 117)	114	0	0
C. IV.	Časové rozlišení (ř. 119 + 120)	118	0	0

Sestaveno dne: 20.3.2014

Sestavil: Věra Růžičková

Právní forma účetní jednotky: akciová společnost

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

Podpisový záznam: Ján Horváth Ing. Lubomír Reľovský představenstvo společnosti



## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

Obchodní firma nebo jiný  
název účetní jednotky

**CTR Libčice 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 28 269

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	0	0
II. 1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	05		
B.	Výkonová spotřeba (ř. 09 + 10)	08	353	68
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	09		
B. 2.	Služby	10	353	68
+	Přidaná hodnota (ř. 03 + 04 - 08)	11	-353	-68
C.	Osobní náklady (ř. 13 až 16)	12	0	0
D.	Daně a poplatky	17	26	28
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18		0
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu (ř. 20 + 21)	19	0	139
III. 1	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20		139
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu (ř. 23 + 24)	22	0	21
F. 1	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23		21
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		
H.	Ostatní provozní náklady	27	5	12
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	-384	10

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	15	7
XI.	Ostatní finanční výnosy	44		
O.	Ostatní finanční náklady	45	5	6
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	-20	-13
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost (ř. 50 + 51)	49	0	-1
Q. 1.	- splatná	50		
Q. 2.	- odložená	51		-1
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (ř. 30 + 48 - 49)	52	-404	-2
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	-404	-2
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30 + 48 + 53 - 54)	61	-404	-3

Sestaveno dne: 20.3.2014

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 Libčice 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 Libčice a.s. („společnost“) vznikla 1.8.2008 jako jedna z nástupnických společností v důsledku rozdělení odštěpením 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 Libčice a.s.  
Sladkovského nám. 525/1  
130 00 Praha 3  
Česká republika

### *Identifikační číslo*

284 28 269

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

#### *Členové představenstva*

Ján Horváth (předseda)  
Ing. Lubomír Reľovský  
Ing. Juraj Kalaš

#### *Členové dozorčí rady*

Jiří Muška (předseda)  
Michaela Mertová  
Susanne Keicher

# CTR Libčice a.s.

## Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31.prosincem 2013  
(v tisících Kč)

---

### *Změny v obchodním rejstříku*

Dne 14.8.2013 byly do obchodního rejstříku zapsány následující změny:

- Ing. Marie Sládková a Ing. David Lomnický byli odvoláni z představenstva společnosti
- Ing. Lubomír Reřovský se stal se novým místopředsedou představenstva
- Ing Juraj Kalaš se stal novým členem představenstva společnosti
- Dr. iur. Thomas Zwiefelhofer byl odvolán z dozorčí rady
- Susanne Keicher se stala novým členem dozorčí rady

## **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.

### (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 Libčice a.s.

## Příloha účetní závěrky (neconsolidovaná)

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 Libčice a.s.

## Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31.prosincem 2013  
(v tisících Kč)

### (b) Dlouhodobý hmotný majetek

	Pozemky	Nedok. hmotný majetek	Celkem
<b>Pořizovací cena</b>			
Zůstatek k 1.1.2013	5 324	5 358	10 682
Přírůstky	0	129	129
Úbytky	0	0	0
Přeúčtování	0	0	0
Zúst. k 31.12.2013	5 324	5 487	10 811
<b>Oprávký</b>			
Zůstatek k 1.1.2013	0	0	0
Odpisy	0	0	0
Oprávký k úbytkům	0	0	0
Přeúčtování	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2013	0	0	0
<b>Opravné položky</b>			
Zůstatek k 1.1.2013	0	0	0
Změna stavu opr. položek	0	0	0
Zúst. k 31.12.2013	0	0	0
<b>Zúst. hodn. 1.1.2013</b>	<b>5 324</b>	<b>5 358</b>	<b>10 682</b>
<b>Zúst. hodn. 31.12.2013</b>	<b>5 324</b>	<b>5 487</b>	<b>10 811</b>

Nedokončený dlouhodobý majetek je tvořen investičními náklady, zejména náklady na získání územního rozhodnutí a stavebního povolení na projekt „Nové Libčice“ realizovaný na vlastním pozemku a taktéž náklady projekčními. V lednu roku 2010 bylo na tento projekt vydáno územní rozhodnutí, které v únoru nabylo právní moci. Přírůstek hodnoty nedokončeného majetku v roce 2013 představují zejména úroky související s financováním dříve provedených prací.

# CTR Libčice a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31.prosincem 2013  
(v tisících Kč)

## 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 tis. Kč).

(b) Krátkodobé závazky z obchodních vztahů činí 225 tis. Kč (2012 – 0 tis. Kč), ze kterých 0 tis. Kč (2012 – 0 tis. Kč) představují závazky po lhůtě splatnosti.

## 7. Krátkodobé přijaté zálohy

Krátkodobé přijaté zálohy společnost k 31.12.2013 nemá.

## 8. Náklady příštích období

Náklady příštích období ve výši 42 tis. (2012 – 42 tis. Kč) zahrnují časové rozlišení nákladů na propagaci projektu „Libčice-Pustá vinice“

## 9. Základní kapitál

	Základní kapitál	Celkem
Zůstatek k 1.1.2013		
10 akcií na jméno o nominální hodnotě 450 000 Kč	4 500	4 500
Zůstatek k 31.12.2013		
10 akcií na jméno o nominální hodnotě 450 000 Kč	4 500	4 500

## 10. Přehled o změnách vlastního kapitálu

(a) Přehled pohybu vlastního kapitálu

	Základní kapitál	Změny základ. kapitálu	Zisk/ztráta běžného období	Neuhrazená ztráta	Zákon. rezervní fond	Celkem
Zůstatek k 1.1.2013	4 500	0	-2	-548	900	4 850
Přiděly fondům	0	0	0	0	0	0
Rozdělení výsledků minulých let	0	0	2	-2	0	0
Dividendy	0	0	0	0	0	0
HV za rok 2013	0	0	-404	0	0	-404
Zůstatek k 31.12.2013	4 500	0	-404	-550	900	4 446

# CTR Libčice a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31.prosincem 2013  
(v tisících Kč)

- (b) Plánované rozdělení hospodářského výsledku vytvořeného v běžném období  
Ztráta vytvořená v roce 2013 bude převedena do neuhrazené ztráty minulých let.

## 11. Bankovní úvěry

Společnost nemá bankovní úvěry.

## 12. Informace o tržbách

Společnost v roce 2013 nerealizovala tržby.

## 13. Informace o spřízněných osobách

- (a) Pohledávky a závazky z obchodních vztahů

V pohledávkách a závazcích z obchodních vztahů, popsáných 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	225	0
Celkem	0	0	225	0

- (b) Dlouhodobé závazky z půjček

	Dlouhodobé závazky k 31.12.2013	Úroky vstupující do investice v roce 2013	Nákladové úroky v roce 2013	Dlouhodobé závazky k 31.12.2012	Úroky vstupující do investice v roce 2012	Nákladové úroky v roce 2012
CTR Holding GmbH	0	0	0	0	44	0
CTR group a.s.	5 898	129	15	5 621	129	7
Celkem	5 898	129	15	5 621	173	7

Společnost eviduje k 31.12.2012 na základě smlouvy o úvěru č. 03-01042012 ze dne 1.4.2012 jednu dlouhodobou půjčku přijatou od společnosti CTR group a.s. Splatnost půjčky je 31.12.2015

# CTR Libčice 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
	-	-	-	-
Celkem	-	-	-	-

  

	Tržby za služby za rok		Náklady na služby za rok	
	2013	2012	2013	2012
CTR group a.s.	0	0	109	65
Celkem	0	0	109	65

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 24 tis. Kč (2012 – 13 tis. Kč), ze kterých 24 tis. Kč (2012 – 13 tis. Kč) představují pohledávky z daně z přidané hodnoty. Žádná z těchto pohledávek není po lhůtě splatnosti.

## 16. Daň z příjmů

(a) Splatná

Vzhledem k nulovému daňovému základu v roce 2013 nebyla daň vyměřena. Doměrky daně za minulá účetní období nebyly vyměřeny.

# CTR Libčice 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	-330	-330	0	-330
Daňové ztráty	0	0	0	0	0	0
Odložená daňová pohledávka/(závazek)	0	0	-330	-330	0	-330

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.

O odložené daňové pohledávce společnost z důvodu opatrnosti neúčtuje.

**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 další významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2013.

Zpracovala: Věra Růžičková Datum: 20.3.2014	Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou Ján Horváth Ing. Ľubomír Reľovský
------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------