

**PŘÍLOHA**  
**k řádné roční účetní závěrce obchodní společnosti CORI REAL a.s.**  
**za rok 2009**

**Článek (1) - Obecné informace**

*Akciová společnost byla založena rozhodnutím zakladatelů podle zakladatelské smlouvy sepsané notářským zápisem dne 15.3.2002.*

**Orgány společnosti:**

*Činnost akciové společnosti řídí tříčlenné představenstvo. Kontrolním orgánem je tříčlenná dozorčí rada.*

**Představenstvo:**

*Předseda představenstva: p. Pavel Salva, den vzniku funkce 14.12.2009*

*Místopředseda představenstva: p. Michal Magyar, den vzniku funkce 14.12.2009*

*Člen představenstva: pí. Gulnara Gasanova, den vzniku funkce 14.12.2009*

**Dozorčí rada:**

*Členové: pí. Věra Havlová, pí. Iveta Vaňková, pí. Zdenka Salvová, všichni den vzniku funkce 8.6.2007.*

**Popis změn provedených během uplynulého účetního období v obchodním rejstříku:**

*V průběhu uplynulého účetního období byl z představenstva uvolněn p. Ing. Anton Salva a nově zvolena paní Gulnara Gasanova. Na místo předsedy představenstva nastoupil p. Pavel Salva a p. Michal Magyar se stal místopředsedou představenstva.*

**Účetní jednotka nemá žádnou organizační složku v tuzemsku ani v zahraničí.**

**Článek (2) – Obchodní společnosti, kde má účetní jednotka větší než 20 %ní podíl na základním kapitálu:**

**KERAPO SALVAP**

*Plesná u Chebu 389, PSČ 351 35.*

*Finanční výnos z majetkové účasti: dosud žádný.*

*Účetní jednotka CORI REAL a.s. přijala a splnila v březnu 2003 závazek k peněžitému vkladu na navýšení základního kapitálu společnosti KERAPO SALVAP s.r.o. v objemu 6 227 000,00 Kč. Nová výše obchodního podílu mateřské společnosti CORI REAL a.s. ve společnosti KERAPO SALVAP s.r.o. 7 127 000,00 Kč byla v obchodním rejstříku zapsána dnem 12.6.2003. Výše obchodního podílu se od roku 2003 nezměnila.*

*Mezi mateřskou a dceřinnou společností není uzavřena ani ovládací smlouva, ani smlouva o převodu zisku.*

### **Článek (3) – Průměrný přepočtený počet zaměstnanců, z toho členové řídicích orgánů**

*V roce 2009 a v období od data účetní závěrky za rok 2009 do data sestavení výroční zprávy neměla účetní jednotka CORI REAL a.s. žádné zaměstnance.*

### **Článek (4) – Plnění poskytnutá členům orgánů**

#### **Peněžité odměny vyplacené členům orgánů společnosti:**

*Členům statutárních a dozorčích orgánů nebyly v uplynulém účetním období vyplaceny žádné peněžité ani jiné odměny či tantiémy.*

*Členům statutárních a dozorčích orgánů, ani akcionářům nebyly v uplynulém období poskytnuty žádné půjčky, úvěry, záruky či jiná plnění ani v peněžní ani v naturální formě.*

### **Článek (5) – Informace o použitých účetních metodách, obecných účetních zásadách a způsobech oceňování**

#### **a) Pořízení hmotného a nehmotného majetku**

*Předměty nebo soubory předmětů s dobou použitelnosti delší než 1 rok v pořizovací ceně do 40 tis. Kč jsou považovány za drobný majetek a je o nich účtováno jako o zásobách, tj. při jejich vydání do spotřeby jsou vyúčtovány do nákladů na vrub účtové skupiny 50 – Spotřebované nákupy. O tomto majetku vede účetní jednotka operativní evidenci.*

#### **Způsoby ocenění:**

*Hmotný majetek oceňuje účetní jednotka cenou pořízení.*

#### **Způsob sestavení odpisových plánů:**

*Odpisový plán byl sestaven ve formě daňových odpisů jako rovnoměrné odepisování v souladu s § 31 Zákona o daních z příjmů.*

*Při účtování ve třídě 1 – Zásoby postupuje společnost způsobem B, zásoby jsou oceňovány pořizovací cenou.*

**b) Společnost se neodchyluje v žádných metodách od zásad Zákona o účetnictví č. 563/91 Sb. v platném znění a za jejich plného použití dociluje v účetnictví věrného obrazu o svém majetku a závazcích, finanční situaci a výsledku hospodaření.**

#### **c) Stanovení oprávek a opravných položek k majetku, reálné hodnoty a přepočtu cizích měn**

*Inventarizací byla posouzena všechna předvídatelná rizika a možné ztráty, které by se mohly týkat majetku a závazků, jakož i všechna možná snížení hodnoty majetku a zjištěno, že není nutné k inventovanému majetku vytvářet ani rezervy, ani opravné položky, rovněž není nutné provést žádné další odpisy majetku. Společnost neprováděla u žádné majetkové položky přepočet na reálnou hodnotu.*

Přepočet cizí měny na Kč:

Společnost oceňuje ve svém účetnictví příjmy a výdaje uskutečněné v EUR aktuálním kurzem vyhlášeným ČNB ke dni uskutečnění zdanitelného plnění. Pevným kursem stanoveným pro daný měsíc podle kursovního lístku ČNB k poslednímu dni předchozího měsíce jsou dle dohody s dlužníkem oceňovány úroky z devizové půjčky 147 000 EUR poskytnuté společnosti Starorolský porcelán Moritz Zdekauer, a.s. K rozvahovému dni roku 2009 byly pohledávky a závazky v cizí měně oceněny kurzem EUR, vyhlášeným ČNB ke dni 31.12.2009 ve výši 26,465 CZK /1 EUR a byly zúčtovány kurzové zisky ve výši 58 tis. a kurzové ztráty ve výši 68 tis. Kč.

Článek (6)– Doplnující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztráty**1. Vysvětlení významných položek**Technické zhodnocení budovy čp. 226/127:

V srpnu roku 2005 byla po dokončení všech oprav uvedena do užívání budova čp. 226, pořízená v roce 2002 za cenu 1 300 tis. Kč. Současně s budovou bylo uvedeno do užívání i její technické zhodnocení, provedené a proúčtované v letech 2003 – 2005 ve výši 1 052 tis. Kč. Budova a jejích technické zhodnocení jsou zařazeny v odpisové skupině 5. V roce 2007 byla hodnota budovy navýšena o další technické zhodnocení ve výši 426 tis. Kč (střecha, plovoucí podlahy, vest. kuchyňské linky včetně spotřebičů), v roce 2009 o technické zhodnocení ve výši 183 tis. (rekonstrukce koupelen).

Časové rozlišení výnosů a nákladů

V roce 2009 byl ukončen leasing motorky BMW od společnosti CREDIUM, a.s.. Dále byly v roce 2009 do nákladů zúčtovány v roce 2007 časově rozlišené náklady na akontaci leasingu automobilu Mercedes-Benz v celkové roční výši 450 360,00 Kč a automobilu Citroen v celkové roční výši 120 588 Kč.

Vzhledem k tomu, že automobil Mercedes-Benz pořízený na leasing byl na základě souhlasu leasingové společnosti Mercedes-Benz Financial Services ČR s.r.o. v roce 2007 dále pronajat dceřinné společnosti KERAPO SALVAP s.r.o., byly současně časově rozlišeny výnosy z přeúčtované akontace a v roce 2009 bylo rozpuštěno do výnosů roku 2008 shodně 450 360,-- Kč.

Přehled zůstatku časového rozlišení nákladů k 31.12.2009 :

Akontace Mercedes-Benz .....	412,8 tis. Kč
Akontace Citroen .....	110,5 tis. Kč
<u>Akontace motorky BMW .....</u>	<u>0 tis. Kč</u>
Celkem .....	523,4 tis. Kč

Přehled zůstatku časového rozlišení výnosů k 31.12.2009 :

Akontace Mercedes - Benz .....	412,8 tis. Kč
--------------------------------	---------------

### Zhodnocení nákladů

Celkové náklady na leasingy byly vyúčtovány v roce 2009 ve výši 1 025 tis. Kč oproti nákladům na leasingy v roce 2008 je to snížení o 82 tis. Kč.

Zvýšily se náklady na opravy, na pojištění a zejména na odpisy pronajímaných vozidel. Kurzové ztráty byly naopak výrazně nižší než v roce 2008.

Mimo to byly náklady společnosti v roce 2009 tvořeny hlavně spotřebovanými energiemi, které účetní jednotka přeúčtovává měsíčně nájemci restaurace podle skutečně naměřené spotřeby, a to v cenách svých dodavatelů ČEZ, RWE a VaK.

### Náklady na běžnou činnost, jejichž změny podstatně ovlivnily hosp.výsledek:

V roce 2009 společnost vytvořila zisk ve výši 167 tis. Kč, oproti roku 2008 je to zvýšení o 125 tis. Kč.

	<b>Rok 2009</b>	<b>Rok 2008</b>	<b>Rozdíl</b>
Spotřeba materiálu a energie	387	586	-199
Opravy a udržování- budovy a automobily	206	545	-339
Náklady na leasingy	1 025	1 107	-82
Ostatní služby	1 018	280	+738
Odpisy dlouhodobého majetku	1 358	728	+630
Fin. výsledek hospodaření	149	-194	-343
<b>Suma rozhodujících nákladů</b>	<b>3 845</b>	<b>3 440</b>	<b>+405</b>

### Výnosy

Výnosy společnosti vyplývaly zejména z nájemného nemovitostí a věcí movitých, dále z poradenské činnosti a obchodních služeb a služeb nevýrobní činnosti. Společnost nerealizovala žádné výnosy v zahraničí.

### Výnosy, jejichž změny významně ovlivnily hospod.výsledek:

	<b>Rok 2009</b>	<b>Rok 2008</b>	<b>Rozdíl</b>
Tržby z pronájmu věcí movitých	1 954	1 316	+638
Tržby za služby nevyr.činnosti	1 297	1 087	+210
Ost. tržby za prodej vl. služeb	605	752	-147
Aktivace dl.hmotného majetku	0	183	-183
Mimořád.výnosy –pojistné náhrady	211	218	-7
<b>Celkem</b>	<b>4 067</b>	<b>3 556</b>	<b>+511</b>

**Výsledný vliv rozhodující položek do výsledku hospodaření ..... + 106 tis. Kč**

(\* / V roce 2009 neuhrazené úhrady základního úroku a úroků z prodlení za nesplacenou půjčku Starorolského porcelánu Moritz Zdekauer, a.s.. ve výši 403 tis. Kč zúčtovala účetní jednotka do výnosů jako příjmy příštích období, takže stav účtu časového rozlišení 385000 – Příjmy příštích období, se zvýšil ze 189 tis. Kč na 592 tis. Kč ke konci roku 2009.)

( K 31.12.2009 zůstává dále v podrozvahové evidenci zúčtována celková neuhrazená pohledávka z úroků z prodlení a smluvních sankcí vyúčtovaných Starorolskému porcelánu Moritz Zdekauer, a.s. do konce roku 2008 ve výši 421 482,-- Kč.)

## 2. Přírůstky a úbytky majetku

(2. 1.) Dlouhodobý majetek byl v roce 2009 snížen o odpisy ve výši 1 358 tis. Kč, byl pořízen další dlouhodobý hmotný majetek :

Přehled dlouhodobého hmotného majetku k 31.12.2009 - pořizovací cena

– pozemky beze změny v hodnotě .....	61 tis. Kč
– dlouhodobý hmotný majetek – stavby na účtu 021 ve výši	3 259 tis. Kč,
– dlouhodobý hmotný majetek na účtu 022	
samost. mov.věci soubor zařízení restaurace	212 tis. Kč
manipulační vozík ROGI (pronajatý do Kerapa DS)	351 tis. Kč
soubor zařízení kanceláře pořízený v r. 2007 .....	212 tis. Kč
automobil Caravan – pojízdná kancelář, pořízení rok 2008	2 715 tis. Kč
automobil BMW 745d Limousine, pořízení rok 2008,	1 252 tis. Kč
nově pořízený automobil Mercedes Sedan pronajatý do společnosti	
Starorolský porcelán Moritz Zdekaure, a.s.	1 758 tis. Kč
nový nákl. automobil Mercedes Sprinter pronajatý do spol.	
KERAPO DS	1 102 tis. Kč
Motorka BMW z leasingu	1 tis. Kč
<b>Celkem .....</b>	<b>10 923 tis. Kč</b>

Přehled dlouhodobého finančního majetku k 31.12.2009

– finanční dlouhodobý majetek – podíl v ovládané osobě KERAPO SALVAP vedený na účtu 061 beze změny ve výši .....	7 127 tis. Kč.
– 100 % podíl ve společnosti TOLLO CS s.r.o. ....	50 tis. Kč
– Realizovatelné cenné papíry .....	155 tis. Kč
<b>Celkem .....</b>	<b>7 332 tis. Kč</b>

V rámci hmotného majetku vlastní společnost dům čp. 226 na st.p. 223 ve Staré Roli v ulici Závodu míru, nabytý v dražbě Okresního soudu v Karlových Varech v r.2002, který byl v průběhu předchozích let opraven a v srpnu roku 2005 uveden do užívání plus přilehlé stavby předzahrádka a zpevněná plocha a soubory hmotného majetku a otevřena restaurace U KOSTELA. Od 1.11. 2007 je restaurace pronajata nájemci – panu Pavlu Zálabskému, podnikajícímu jako fyzická osoba , pláce DPH.

St.parcela č. -223 zastavěná předmětným domem vlastněným účetní jednotkou je v majetku ČR, stejně tak jako související parcela 40/1 . O odkoupení zastavěné plochy 179 m2 a souvisejícího pozemku 40/1 – ostatní plochy o výměře 252 m2 jedná účetní jednotka od 24. března 2003 s Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových . Na uvedené pozemky byla s vlastníkem dne 16.2. 2007 obnovena nájemní smlouva, která je platná do 28.2. 2015. Související pozemková parcela parcelní č. 40/4-ostatní plocha o výměře 106 m2, přes kterou vede přístupová komunikace do objektu, byla v roce 2004 odkoupena od Města Karlovy Vary.

(2. 2.) Dlouhodobé závazky

*Dlouhodobé závazky jsou tvořeny dlouhodobými půjčkami od ovládající osoby a jsou splatné v následujících letech.*

(2. 3.) Krátkodobé závazky

*Krátkodobé závazky z obchodních vztahů jsou v nevýznamné výši 25 tis. a jde o závazky do splatnosti. Jiné závazky 100 tis. Kč vyplývají z převzaté jistiny za nájem od nájemce restaurace pana Zálabského . Podstatné jsou závazky k ovládající a řídicí osobě účtované ve skupině 362 celkem ve výši 20 013 tis. Kč.*

(2. 4.) Krátkodobé pohledávky

*311 - Obchodní pohledávky:*

- do lhůty splatnosti : ..... 449 tis. Kč
- po lhůtě splatnosti ..... 873 tis. Kč
- Celkem ..... 1 322 tis. Kč

*Pohledávky po splatnosti:*

*Částku 582 879,10 dluží účetní jednotce Chebio, a.s., za nájem a poradenské služby z roku 2005 a 2006, a částku 290 097,00 Kč Starorolský porcelán Moritz Zdekauer, a.s. za pronájem automobilu.*

*315 – Ostatní pohledávky:*

- krátkodobá půjčka 147 000 EUR po splatnosti poskytnutá do SPMZ, a.s. .... 3 890 tis. Kč

*351– Pohledávky ovládající a řídicí osoba*

- krátkodobá půjčka do splatnosti poskytnutá v CZK do KERAPA SALVAP s.r.o. .... 5 009 tis. Kč

Vlastní kapitál

*Vlastní kapitál byl proti základnímu kapitálu 2 mil. Kč snížen v letech 2002 až 2005 o ztráty vyplývající z oprav objektu čp. 226 . Od roku 2006 již společnost vytvářela zisk a postupně snižovala ztráty minulých období. Za rok 2007 byl vytvořen zisk ve výši 676 tis. Kč, z toho bylo v roce 2008 34 tis. Kč přiděleno do rezervního fondu a 642 tis. bylo zúčtováno jako snížení ztráty minulých let. Vlastní kapitál se tak zvýšil na 1 067 tis. Kč. V roce 2008 činil zisk k rozdělení 42 tis. Kč a byl přidělen celý do rezervního fondu. Vlastní kapitál byl v rozvaze k 31.12.2008 vykázan ve výši 1 109 tis. Kč. V roce 2009 se vlastní kapitál zvýšil o 167 tis. Kč na celkovou výši 1 276 tis. Kč.*

## 2. Významné údaje, které nejsou v rozvaze:

- účetní jednotka nemá doměrky splatné daně z příjmů za minulá účetní období,
- účetní jednotka nemá žádný odložený daňový závazek nebo pohledávku,
- účetní jednotka nevytvářela v minulých obdobích žádné rezervy,
- účetní jednotka nepřijala nikdy žádné dlouhodobé ani krátkodobé bankovní úvěry,
- společnost nemá zaměstnance, nevykazuje tedy žádné splatné závazky pojistného na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti,
- dtto nevykazuje žádné splatné závazky veřejného zdravotního pojištění,
- účetní jednotka neobchodovala v minulých obdobích s žádnými pohledávkami, od roku 2007 přijímá do zástavy pohledávky dlužníka Starorolský porcelán Moritz Zdekauer, a.s. jako zajištění poskytnuté půjčky, k realizaci zástavy nedošlo,
- účetní jednotka nepřijala nikdy žádné dotace na investiční a provozní účely,
- za sledované účetní období nebyly ve společnosti vynaloženy žádné náklady na vývoj a výzkum,
- nebyly provedeny žádné přeměny podle § 220a a násl. Obchodního zákoníku.

### Článek (7)– Důležité informace týkající se majetku a závazků

1. Účetní jednotka nevynaložila v minulých obdobích žádné Zřizovací výdaje".
2. Účetní jednotka nemá žádné obchodní závazky po lhůtě splatnosti.
3. Účetní jednotka nemá žádné pohledávky a závazky, které k rozvahovému dni mají dobu splatnosti delší než pět let.
4. Účetní jednotka má v pronájmu parcely ve vlastnictví státu viz nahoře.
5. Účetní jednotka nemá majetek zatížen žádným zástavním právem nebo věcným břemenem .
6. Drobný hmotný majetek v pořizovací ceně:
 

- nakoupený v roce 2005 .....	556 tis. Kč,
- nakoupený v roce 2006 .....	76 tis. Kč,
- nakoupený v roce 2007 .....	75 tis. Kč
- nakoupený v roce 2008 .....	21 tis. Kč
- vyřazený v roce 2008 ( elektrospotř.zasaž.bleskem) -	20 tis. Kč
- nakoupený v roce 2009 .....	58 tis. Kč

Celkově je tedy k 31.12.2009 inventarizován drobný hmotný majetek neuvedený v rozvaze ve výši ..... 766 tis. Kč.

7. Účetní jednotka nemá zahrnut v rozvaze žádný cizí majetek .
8. Účetní jednotka nemá žádné závazky , které nejsou vykázány v rozvaze.
9. Významné události, která se staly v r. 2009:

V rámci své živnosti „Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona účetní jednotka pokračovala v činnosti rozšířené v roce 2008 a prováděné v rámci oboru náležejícího do živnosti volné pod číslem 59) Pronájem a půjčování věcí movitých. Ze zemí EU (SRN) byl pořízen další osobní automobil Mercedes Sedan S 500, který společnost pronajala do společnosti Starorolský porcelán Moritz Zdeakauer, a.s. a v tuzemsku byl pořízen nákladní automobil skříňový Mercedes Sprinter 318 CDI XL Mixto, který účetní jednotka pronajala do společnosti KERAPO DS.

Zpracovala:  
Věra Havlová

Tel. 608 952 448

*V Karlových Varech dne 31. března 2010*

Za představenstvo akciové společnosti:

**Pavel Salva** v.r.  
předseda představenstva

Společnost nemá dle § 20  
zákona o účetnictví  
č. 563/1991 Sb. v platném znění  
povinnost ověřovat účetní závěrku auditem.