



Z p r á v a

nezávislého auditora

k ověření účetní závěrky za rok 2017

společnosti

CORI REAL a.s.

se sídlem

Závodu míru 901/157, Karlovy Vary - Stará Role

PSC: 360 17

IČ: 26345803

PKM AUDIT Consulting s.r.o.

Auditorské oprávnění č. 454

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeného Městským obchodním soudem v Praze, oddíl C
vložka 109482, se sídlem Národní třída 43/365, 110 00 Praha 1

Odpovědný auditor Ing. Kateřina Jůnová

zapsaná v seznamu auditorů

Komory auditorů České republiky pod číslem audit. oprávnění 2249
za společnost PKM AUDIT Consulting s.r.o.

O b s a h

Obsah:

Zpráva nezávislého auditora o auditu účetní závěrky

Výrok auditora

Základ pro výrok

Jiné skutečnosti

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Odpovědnost vedení Společnosti za účetní závěrku

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Identifikace auditora

Přílohy:

Rozvaha

Výkaz zisku a ztráty

Příloha k účetní závěrce

Výroční zpráva

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Představenstvo společnosti **CORI REAL a.s.**

VÝROK AUDITORA

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **CORI REAL a.s.** („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. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho 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 rok končící 31.12.2017 v souladu s českými účetními předpisy.

Výrok zní

BEZ VÝHRAD

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.

Jiná skutečnost:

Společnost **CORI REAL a.s.** byla za rok 2017 auditována poprvé společností PKM AUDIT Consulting s.r.o.

OSTATNÍ INFORMACE UVEDENÉ VE VÝROČNÍ ZPRÁVĚ

Za ostatní informace se považují informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje, ani k nim nevydáváme žádný zvláštní výrok. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace uvedené ve výroční zprávě 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 způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Pokud na základě provedených prací zjistíme, že tomu tak není, jsme povinni zjištěné skutečnosti uvést v naší zprávě.

Na základě provedených postupů, do míry již 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 obdržení ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

ODPOVĚDNOST PŘEDSTAVENSTVA 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 představenstvo společnosti.

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 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 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, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol představenstvem.
- 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 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 událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. 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 trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší 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.

Naší povinností je informovat představenstvo společnosti 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.

Název auditorské společnosti: **PKM AUDIT Consulting s.r.o.**
Adresa sídla: **Národní 43/365, Praha 1, PSČ 11000**

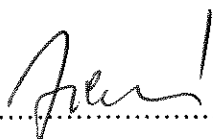
Evidenční číslo auditorské společnosti: **454**

Jméno a příjmení auditora odpovědného za provedení auditu jménem auditorské společnosti:

Ing. Kateřina Jůnová
Evidenční číslo statutárního auditora: **2249**

Datum zprávy auditora: 14.6.2018

Podpis auditora:



Razítko:



Rozdělovník

- 3x příjemce CORI REAL a.s.
- 1x zpracovatel auditor – PKM AUDIT Consulting s.r.o.

Zpráva auditora byla předána společnosti CORI REAL a.s. a byla projednána za účasti představenstva společnosti

Upozornění: Opis pouze pro potřebu poplatníka ke kontrole elektronicky odeslaných údajů, nelze jej použít jako součást účetní závěrky, bude-li přiznání podáváno v listinné podobě.

Daňový subjekt:	CORI REAL a.s.
IČ / DIČ:	26345803 / CZ26345803
Sídlo účetní jednotky:	Závodu míru 901/157, 36017 KARLOVY VARY

Vybrané údaje z Rozvahy pro podnikatele, v plném rozsahu

ke dni 31.12.2017

(v celých tisících Kč)

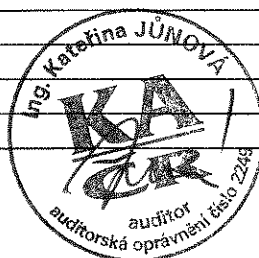
AKTIVA		brutto	korekce	netto	minulé období netto
		1	2	3	4
	AKTIVA CELKEM	62359	10831	51528	70067
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál				
B.	Dlouhodobý majetek	48601	10801	37800	40350
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek				
B.I.1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje				
B.I.2.	Ocenitelná práva				
B.I.2.1.	Software				
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva				
B.I.3.	Goodwill				
B.I.4	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek				
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek				
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	17774	10801	6973	9588
B.II.1.	Pozemky a stavby	4330	1401	2929	3055
B.II.1.1.	Pozemky	695		695	695
B.II.1.2.	Stavby	3635	1401	2234	2360
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	13183	9400	3783	6272
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek				
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek				
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	261		261	261
B.II.5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek				
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	261		261	261
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	30827		30827	30762
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	6227		6227	6277
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	24445		24445	20246
B.III.3	Podíly - podstatný vliv				
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	155		155	155
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	0		0	4134
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek				
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek				
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek				
C.	Oběžná aktiva	13758	30	13728	29717
C.I.	Zásoby	1		1	1
C.I.1.	Materiál				
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary				



A K T I V A		brutto	korekce	netto	minulé období netto
		1	2	3	4
C.I.3	Výrobky a zboží				
C.I.3.1.	Výrobky				
C.I.3.2.	Zboží				
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	1		1	1
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby				
C.II.	Pohledávky	13712	30	13682	26030
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	0		0	15747
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů				
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba				
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv				
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka				
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	0		0	15747
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky				
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy				
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní				
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	0		0	15747
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	13712	30	13682	10283
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	11057	30	11027	6575
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	1460		1460	1943
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv				
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	1195		1195	1765
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky				
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění				
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	899		899	1421
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	236		236	284
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní				
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	60		60	60
C.III.	Krátkodobý finanční majetek				
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek				
C.IV.	Peněžní prostředky	45		45	3686
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	8		8	34
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	37		37	3652
D.	Časové rozlišení aktiv				
D.1.	Náklady příštích období				
D.2.	Komplexní náklady příštích období				
D.3.	Příjmy příštích období				



PASIVA		běžné účetní období	minulé účetní období
		1	2
	PASIVA CELKEM	51528	70067
A.	Vlastní kapitál	6297	6203
A.I.	Základní kapitál	2000	2000
A.I.1.	Základní kapitál	2000	2000
A.I.2.	Vlastní podíly (-)		
A.I.3.	Změny základního kapitálu		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy		
A.II.1.	Ážio		
A.II.2.	Kapitálové fondy		
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy		
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)		
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		
A.III.	Fondy ze zisku		
A.III.1.	Ostatní rezervní fond		
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	4203	4125
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	4203	4125
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)		
A.IV.3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	94	78
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)		
B.+C.	Cizí zdroje	45231	63864
B.	Rezervy		
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		
B.4.	Ostatní rezervy		
C.	Závazky	45231	63864
C.I.	Dlouhodobé závazky	41676	62585
C.I.1.	Vydané dluhopisy		
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím		
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy		
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů		
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	39573	51461
C.I.8.	Odložený daňový závazek		
C.I.9.	Závazky - ostatní	2103	11124
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	111	
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní		
C.I.9.3.	Jiné závazky	1992	11124
C.II.	Krátkodobé závazky	3555	1278
C.II.1.	Vydané dluhopisy		
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím		
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy		
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	125	65



PASIVA		běžné účetní období	minulé účetní období
		1	2
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě		
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	18	
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	3321	1081
C.II.8.	Závazky ostatní	91	133
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům		
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům		
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	23	3
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	68	130
C.II.8.7.	Jiné závazky		
D.	Časové rozlišení pasiv		
D.1.	Výdaje příštích období		
D.2.	Výnosy příštích období		

Člen statutárního orgánu, jehož podpisový záznam byl připojen k účetní závěrce: Ing. Anton Salva, statutární ředitel

Salva



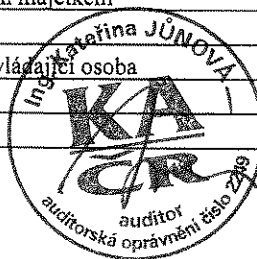
Upozornění: Opis pouze pro potřebu poplatníka ke kontrole elektronicky odeslaných údajů, nelze jej použít jako součást účetní závěrky, bude-li přiznání podáváno v listinné podobě.

Daňový subjekt:	CORI REAL a.s.
IČ / DIČ:	26345803 / CZ26345803
Sídlo účetní jednotky:	Závodu míru 901/157, 36017 KARLOVY VARY

Vybrané údaje z Výkazu zisku a ztráty pro podnikatele - druhové členění, v plném rozsahu

ke dni 31.12.2017
(v celých tisících Kč)

	Název položky	běžné účetní období	minulé účetní období
		1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1601	3047
II.	Tržby za prodej zboží	354	1323
A.	Výkonová spotřeba	2685	3136
A.1	Náklady vynaložené na prodané zboží	65	370
A.2	Spotřeba materiálu a energie	728	697
A.3	Služby	1892	2069
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)		
C.	Aktivace (-)		
D.	Osobní náklady		
D.1.	Mzdové náklady		
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady		
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění		
D.2.2.	Ostatní náklady		
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	2715	1895
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	2715	1895
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	2715	1895
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné		
E.2.	Úpravy hodnot zásob		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek		
III.	Ostatní provozní výnosy	26381	1078
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	5843	278
III.2.	Tržby z prodaného materiálu		
III.3.	Jiné provozní výnosy	20538	800
F.	Ostatní provozní náklady	22769	795
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	2560	337
F.2.	Zůstatková cena prodaného materiálu		
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	89	86
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období		30
F.5.	Jiné provozní náklady	20120	342
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	167	-378
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly		50
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba		
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů		50
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly		50
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy		501
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba		377
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy		124
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti		



	Název položky	běžné účetní období	minulé účetní období
		1	2
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	14	0
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba		
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	14	
VII.	Ostatní finanční výnosy	43	30
K.	Ostatní finanční náklady	79	49
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-50	482
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	117	104
L.	Daň z příjmů	23	26
L.1.	Daň z příjmů splatná	23	26
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	94	78
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	94	78
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	28379	6029

Člen statutárního orgánu, jehož podpisový záznam byl připojen k účetní závěrce: Ing. Anton Salva, statutární ředitel

Anton Salva



CORI REAL a.s.

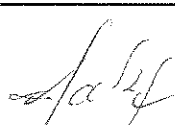
Příloha

tvořící součást účetní závěrky

za období od 1.1.2017 do 31. 12. 2017

pro mikro a malé účetní jednotky

podle Zákona o účetnictví č. 563/1991 Sb. a Vyhlášky č. 500/2002 Sb.
v aktuálním znění

Sestaveno dne:	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
04.06.2018	



1. Obecné vysvětlivky k příloze

- Tato příloha k účetní závěrce je sestavena v souladu se zákonem o účetnictví č. 563/1991 Sb. v platném znění (dále jen ZoÚ) a vyhláškou č. 500/2002 Sb. v platném znění (dále jen Vyhláška)
- Peněžní údaje jsou v tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.
- V příloze jsou uváděny údaje za minulé účetní období, jsou-li srovnatelné s údaji za běžné účetní období.
- Společnost CORI REAL a.s. je dále jen uváděna pod pojmem „společnost“.

2. Obecné údaje o účetní jednotce

2.1. Popis účetní jednotky

a) Základní údaje (§ 18 odst. 3 ZoÚ)

Firma (název):	CORI REAL a.s.
IČ:	263 45 803
Den vzniku či den zahájení činnosti:	15.3.2002
Sídlo:	Závodu míru 901/157, Stará Role, 360 17 Karlovy Vary
Místo podnikání, liší-li se od sídla účetní jednotky	
Právní forma:	Akciová společnost
Společnost vedena u soudu, oddíl, vložka:	Krajský soud v Plzni, oddíl B, vložka 996
Předmět podnikání dle OR (jen hlavní, realizované činnosti):	- Pronájem a půjčování věcí movitých - Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí - Poradenská a konzultační činnost - Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně-hospodářské povahy
Základní kapitál:	2 000 000,00 Kč

Poznámka: Společnost účtuje v běžném účetním období (1-12)

b) změny a dodatky provedené v uplynulém účetním období v obchodním rejstříku a zásadní změny v organizační struktuře

V roce 2017 neprovedla společnost žádné významné změny v zápisu do obchodního rejstříku.

c) údaje o konsolidačním celku (Vyhláška - § 39b, odst. 1-5)

ca) společnost je součástí konsolidačního celku: CORI REAL a.s. Karlovy Vary, IČO: 263 45 803, se sídlem Závodu míru 901/157, Stará Role, 360 17 Karlovy Vary, a to jako řídící (ovládající) osoba

cb) Osoby, které jsou společností ovládány nebo v nich má podstatný vliv, podíl společnosti na jejich základním kapitálu, jejich vlastní kapitál a jejich výsledek hospodaření za účetní období roku 2017 jsou uvedeny v bodě 5.3.3. přílohy.

cc) Společnost nemá uzavřeny ovládací smlouvy nebo smlouvy o převodu zisku.



cd) Společnost vytváří konsolidační celek s těmito jednotkami:

MORITZ ZDEKAUER 1810 s.r.o. IČ 252 35 851 sídlo 351 35 Plesná, Dlouhá 389
BOHEMIA PORCELÁN MORITZ ZDEKAUER 1810 s.r.o. IČ 291 10 475 sídlo 351 35 Plesná,
Dlouhá 389

ce) místo, kde je možné získat konsolidovanou účetní závěrku dle předchozích bodů (je-li získání možné)

MAJAK Software, spol. s r.o., Závodu Míru 233, 360 17 Karlovy Vary

d) údaje o vydaných akciích a změnách podílů během účetního období (Vyhláška - § 39b, odst. 6a)

AKCIE

Akcie/podíly	Druh	Počet	Jmenovitá/účetní hodnota v Kč
AKCIE	Na majitele	20	100.000,00 / 100.000,00 Kč

e) údaje o vyměnitelných dluhopisech nebo podobných cenných papírech nebo právech (Vyhláška - § 39b, odst. 6b)

Společnost neměla v roce 2017 ani v předchozích obdobích žádné vyměnitelné dluhopisy.

f) údaje o zaměstnancích (Vyhláška - § 39, odst. 1i, § 39b, odst. 6c) a o výši odměn členům řídicích, kontrolních, případně správních orgánů (Vyhláška - § 39b, odst. 6d)

Společnost neměla v roce 2017 ani v předchozích obdobích žádné zaměstnance.

g) informace o navrhovaném rozdělení zisku nebo vypořádání ztráty nebo v příslušných případech o rozdělení zisku nebo vypořádání ztráty pro plánovanou valnou hromadu společnosti (Vyhláška - § 39b, odst. 6e)

Valné hromadě společnosti bude navrženo rozdělení zisku vykázaného v řádné účetní závěrce společnosti za rok 2017 ve výši 94.002,78 Kč (slovy: devadesát sedm tisíc dvě koruny české a 78 haléřů), a to tak, že vykázaný zisk bude převeden na účet nerozděleného zisku minulých let.

h) údaje o výši záloh, závdavků, zápůjček, úvěrech (Vyhláška - § 39, odst. 1f)

Společnost neposkytla v roce 2017 žádné zálohy, závdavky, zápůjčky nebo úvěry členům řídicích, kontrolních a případně správních orgánů.



3. Informace o použitých účetních metodách, obecných účetních zásadách a způsobech oceňování (Vyhláška - § 39, odst. 1b, c)

3.1. Použité účetní metody mající významný vliv pro posouzení situace podniku a jejich změny (Vyhláška - § 39, odst. 1b)

Společnost používá pouze účetní metody a postupy stanovené vyhláškou č. 500/2002 Sb. v platném znění a Českými účetními standardy pro podnikatele. Společnost nepoužívá zvláštní metody, které by nebyly popsány níže a měly vliv na posouzení situace společnosti. Účetní závěrka k datu 31.12.2017 podléhá dle platných norem auditu. Níže uvedené metody vyplývají z vnitřních směrnic účetní jednotky.

Podstatné změny ve způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování oproti předcházejícímu účetnímu období s uvedením důvodů těchto změn a s vyčíslením peněžních částek těchto změn ovlivňujících výši majetku, závazků a výsledku hospodaření, je-li to reálně stanovit (viz § 7 odst.5 zákona).

Nedošlo ke změnám.



3.2. Oceňování (Vyhláška - § 39, odst. 1b,c)

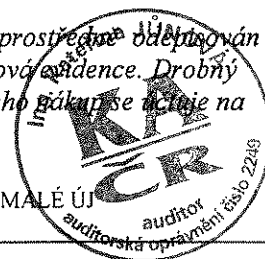
3.2.12. Způsob stanovení odpisových plánů pro dlouhodobý majetek a použité odpisové metody

Položka	ANO NE	Použitý způsob-metoda	Poznámka
3.2.1. Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek vyrobený vlastní činností	NE		
3.2.2. Nakupované zásoby	ANO	Pořizovací cena	
3.2.3. Zásoby vytvořené vlastní činností	NE		
3.2.4. Cenné papíry a podíly	ANO	Pořizovací cena	
3.2.5. Deriváty	NE		
3.2.6. Části majetku a závazků/případně dluhů zajištěných deriváty	NE		
3.2.7. Odložená daň	NE		
3.2.8. Příchovky a přírůstky zvířat	NE		
3.2.9. Stanovení reprodukční pořizovací ceny u majetku oceněného v této ceně a pořízeného v průběhu účetního období	NE		
3.2.10. Vedlejší pořizovací náklady zahrnované do pořizovacích cen (nakupovaných zásob a zásob vyrobených ve vlastní režii)	NE		
3.2.11. Stanovení opravných položek k majetku s uvedením zdroje informací pro stanovení jejich výše Opravné položky u pohledávek	ANO	Opravná položka u nakupovaných pohledávek od dceřiných společností, zdrojem informací je sdělení prodávajícího o návratnosti jím prodané pohledávky	

Účetní odpisy hmotného dlouhodobého majetku jsou shodné s daňovými a jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a vyhláškou stanovené doby životnosti příslušného majetku. Společnost nemá žádný nehmotný majetek,

3.2.13. Metoda evidence drobného majetku a jeho případného odepisování

Společnost neúčtuje o drobném majetku, veškerý nakoupený drobný majetek je bezprostředně účtovan do spotřeby. V případě nutnosti jeho evidence je doporučeno zavedení podrozvahové evidence. Drobný hmotný majetek s dobou použitelnosti delší než jeden rok a v ocenění do 40.000 - jeho nákup se účtuje na analytický účet 50180X – Drobný hmotný majetek účtovaný do spotřeby.



3.2.14. Způsob uplatněný při přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu

Majetek a závazky/případně dluhy se přepočítávají denním kurzem devizového trhu stanoveným ČNB, a to k okamžiku ocenění.

3.2.15. Způsob stanovení reálné hodnoty majetku a závazků (§ 39, odst. 1b, 4, 1c)

Popis metod stanovení reálných hodnot majetku a závazků

- tržní hodnota, popřípadě tržní hodnota odvozená z tržní hodnoty jednotlivých složek aktiv a pasiv, nelze-li tržní hodnotu pro některé aktivum nebo pasivum zjistit, ale lze ji zjistit pro jednotlivé složky nebo podobné aktivum či pasivum,
- hodnota vyplývající z obecně uznávaných oceňovacích modelů a technik, pokud tyto oceňovací modely a techniky zajišťují přijatelný odhad tržní hodnoty,
- ocenění kvalifikovaným odhadem nebo posudkem znalce, není-li tržní hodnota k dispozici

3.2.16. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky (ZoÚ §7, odst. 3)

Účetní jednotka používá výše uvedené metody za předpokladu, že bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti.

4. Doplňující informace k rozvaze a výkazu zisků a ztrát (Vyhláška - § 39, odst. 6h)

4.1. Významné skutečnosti, které nelze z účetních výkazů vyčíst, protože v nich nejsou zahrnuty, nebo jsou kompenzovány s jinými položkami a nejsou vykázány samostatně

Takovéto skutečnosti nenastaly.

4.2. Významné události, které se staly mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky, tj. události, které představují neobvyklé změny ve stavu aktiv a závazků/případně dluhů v okamžiku sestavení účetní závěrky a jejichž neuvedení by mohlo ovlivnit rozhodování uživatelů účetních informací (ZoÚ, § 19, odst. 6)

Společnost prověřila všechny oblasti určené vnitřní směrnici a vyplynulo, že mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky nenastaly žádné významné události.

5. Dlouhodobá aktiva (Vyhláška - § 39, odst. 6f)

5.1. Dlouhodobý nehmotný majetek

Společnost nehosponařila v roce 2017 ani v minulých účetních obdobích s žádným nehmotným majetkem.

5.2. Dlouhodobý hmotný majetek

5.2.1. Zůstatky na začátku a konci účetního období, přírůstky a úbytky během účetního období v tis. Kč

Pořizovací cena	Stav k 31.12.2016	Přírůstky 2017	Úbytky 2017	Stav k 31.12.2017
Pozemky	695	0	0	695
Stavby	3 635	0	0	3 635
Hmotné movité věci a jejich soubory	14 891	2 660	4 368	13 183
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0
Pěstitelské celky trvalých porostů	0	0	0	0
Dospělá zvířata a jejich skupiny	0	0	0	0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	261	0	0	261
CELKEM	19 482	2 660	4 368	17 774

Zdroj: Rozvaha, řádky 016,017,018,019,021,022,023,025,026.

5.2.2. Opravné položky a oprávky na začátku a konci účetního období, jejich zvýšení a snížení během účetního období

Pořizovací cena	Stav k 31.12.2016	Přírůstky 2017	Úbytky 2017	Stav k 31.12.2017
Pozemky	0	0	0	0
Stavby	1 275	126	0	1 401
Hmotné movité věci a jejich soubory	8 619	2 589	1 808	9 400
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0
Pěstitelské celky trvalých porostů	0	0	0	0
Dospělá zvířata a jejich skupiny	0	0	0	0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0
CELKEM	9 894			10 801

Zdroj: Rozvaha, řádky 016,017,018,019,021,022,023,025,026.

5.3. Dlouhodobý finanční majetek

5.3.1. Zůstatky na začátku a konci účetního období, přírůstky a úbytky během účetního období

Pořizovací cena	Stav k 31.12.2016	Přírůstky 2017	Úbytky 2017	Stav k 31.12.2017
Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	6 227	0	0	6 227
Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	20 246	5 799	1 600	24 445
Podíly-podstatný vliv	0	0	0	0
Zápůjčky a úvěry – podstatný vliv	0	0	0	0
Ostatní dlouhodobé cenné papíry	155	0	0	155
Zápůjčky a úvěry – ostatní	4 134	0	4 134	0
Jiný dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0
CELKEM	30 762	5 799		30 827

Zdroj: Rozvaha, řádky 028-033,035,036.



5.3.2. Opravné položky a oprávky k finančnímu majetku na začátku a konci účetního období, jejich zvýšení a snížení během účetního období

Společnost nevytvářela v účetním období ani v minulých letech žádné opravné položky a oprávky k finančnímu majetku.

Zdroj: Rozvaha, řádky 028-033,035,036.

5.3.3. Ovládané a řízené osoby k 31.12.2017

Podíly – účetní jednotka	IČ	Vlastnický podíl na ZK v %	Vlastní kapitál 31.12.2017*	HV před zdaněním 2017*
MORITZ ZDEKAUER 1810 s.r.o.	252 35 851	100 %	6 274	554
BOHEMIA PORCELÁN MORITZ ZDEKAUER 1810 s.r.o.	291 10 475	0 %	-8 474	-3 685

*Uvedené informace byly získány z předběžných a auditorem neověřených účetních závěrek společnosti

5.3.4. Dlouhodobé zápůjčky

Dlužník	Termíny / podmínky	2017	Úrok v % 2017	2016	Úrok v % 2016
MORITZ ZDEKAUER 1810 s.r.o.	Rámcový revolvingový úvěr	Rámcem 17,0 mil. Kč	0	Rámcem 8 mil. Kč	7,05 %
BOHEMIA PORCELÁN MORITZ ZDEKAUER 1810 s.r.o.	Rámcový revolvingový úvěr	Rámcem 12,5 mil. Kč	0	Rámcem 10 mil. Kč	0

5.3.5. Jiný dlouhodobý finanční majetek

Společnost neholdovala v roce 2017 ani v minulých účetních obdobích s žádným jiným dlouhodobým finančním majetkem.

5.4. Neuhrazené splátky finančního pronájmu (leasingu) v tis.Kč

Název předmětu leasingu (skupina majetku)	Neuhrazené splátky k 31.12.
Dopravní prostředky – obchodní úvěr UniCredit leasing	1 968
Stroje a zařízení	0
Ostatní	0
CELKEM	

Zdroj podkladů: dokladová inventura, evidence leasingu, vnitropodnikové směrnice

6. Závazkové vztahy (Vyhláška - § 39, odst. 1d, e, h)

6.1. Pohledávky

6.1.1. Pohledávky, které mají k rozvahovému dni dobu splatnosti delší než 5 let (§ 39 1d)

Společnost neměla k rozvahovému dni ani v době od rozvahového dne do vypracování této přílohy k účetní závěrce žádné pohledávky s dobou splatnosti delší než 5 let.

6.1.2. Pohledávky kryté zástavním právem, či jinak ručené (Vyhláška - § 39 1e)

Pohledávky kryté podle zástavního práva nebo jištěné jiným způsobem, např. ručením jiného subjektu, s uvedením povahy a formy tohoto zajištění pro případ jejího nesplacení

Pohledávky	Částka	Lhůta splatnosti	Popis záruky
MORITZ ZDEKAUER 1810 s.r.o. Rámcový revolvingový úvěr	12 855	31.12.2018	Notářská zástava zásob, k 31.12.2017 ve výši 9 266 tis. Kč , Notářská zástava rychlovýpalové pece a 2 motocyklů
BOHEMIA PORCELÁN MORITZ ZDEKAUER 1810 s.r.o. Rámcový revolvingový úvěr	11 590	31.12.2018	Notářská zástava veškerých zásob, k 31.12.2017 ve výši 20 347 tis. Kč , Notářská zástava glazovací linky

Zdroj podkladů: dokladová inventura + analytická evidence

6.1.3. Pohledávky které nejsou vykázány v rozvaze (§ 39, 1h)

Společnost neměla k rozvahovému dni ani v době od rozvahového dne do vypracování této přílohy k účetní závěrce žádné pohledávky které nejsou vykázány v rozvaze.

6.2. Závazky

6.2.1. Závazky, které mají k rozvahovému dni dobu splatnosti delší než 5 let (§ 39 1d)

Společnost neměla k rozvahovému dni ani v době od rozvahového dne do vypracování této přílohy k účetní závěrce žádné závazky dobou splatnosti delší než 5 let.

6.2.2. Závazky kryté zástavním právem, či jinak ručené (Vyhláška - § 39 1e)

Společnost neměla k rozvahovému dni ani v době od rozvahového dne do vypracování této přílohy k účetní závěrce žádné závazky kryté zástavním právem, či jinak ručené.

6.2.3. Závazky, které nejsou vykázány v rozvaze (§ 39, 1h)

Společnost neměla k rozvahovému dni ani v době od rozvahového dne do vypracování této přílohy k účetní závěrce žádné závazky které nejsou vykázány v rozvaze.

6.2.4. Rozpis dlouhodobých bankovních úvěrů včetně úrokových sazeb a popisu zajištění úvěrů

Společnost nečerpala v roce 2017 ani v minulých účetních ani v současném období žádné bankovní úvěry.

6.2.5. Výše evidovaných daňových nedoplatků u místně příslušných finančních orgánů

K datu účetní závěrky nemáme splatné daňové nedoplatky.

Zdroj podkladů: inventarizace účtů

7. Transakce účetní jednotky se spřízněnou stranou, které nebyly uzavřeny za běžných obchodních podmínek

Spřízněná strana	Objem v tis. Kč	Povaha vztahu	Ostatní nezbytné informace
MORITZ ZDEKAUER 1810 s.r.o.	12 855	Revolvingový úvěr	Od roku 2017 zrušeno průběžné placení úroku
BOHEMIA PORCELÁN MORITZ ZDEKAUER 1810 s.r.o.	11 590	Revolvingový úvěr	Úvěr je poskytován bez úroku
Ing. Anton Salva	39 573	Přijaté půjčky dlouhodobé	Bez úroku
	3 321	Přijaté půjčky krátkodobé	Bez úroku

8. Vlastní kapitál

Společnost vykazuje k 31.12.2017 vlastní kapitál ve výši 6 297 tis. Kč - nemáme povinnost sestavovat výkaz změn vlastního kapitálu.

9. Rezervy

9.1. Významné potenciální ztráty, na které nebyla vytvořena rezerva

Významné potencionální ztráty, na které nebyla vytvořena v účetnictví rezerva, jejichž realizace závisí na uskutečnění jedné či více nejistých budoucích událostí (např. soudní spory apod.) – popis nejisté skutečnosti a faktory, které mohou ovlivnit vznik ztráty a její výši a odhad finančního účinku, pokud nejisté skutečnosti nastanou.

Nejsou.

Zdroj podkladů: údaje dle vedení společnosti

9.2. Záonné (daňové) rezervy

Záonné a ostatní rezervy odděleně za jejich tvorbu a čerpání

Společnost vytváří rezervy na očekávané budoucí výdaje vyplývající ze stávajících provozních činností (tis. Kč)

V roce 2017 ani v minulých účetních obdobích nenastal v účetní jednotce žádný důvod k vytvoření rezervy

Zdroj podkladů: dokladová inventura



10. Časové rozlišení/ostatní pasiva

Společnost v roce 2017 neúčtovala ani o Časové rozlišení aktiv, ani o Časovém rozlišení pasiv.

Zdroj podkladů: dokladová inventura

11. Dotace

Společnost nečerpala v roce 2017 ani v minulých účetních obdobích žádné dotace.

12. Výnosy mimořádné svým objemem (Vyhláška, § 39, odst. 1g)

Účetní jednotka stanovila hodnotu těchto výnosů v % z celkových výnosů ve výši 10 %, tj. 2 838 tis. Kč

Druh výnosů	Částka	
	Běžné období	Minulé období
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	5 843	278
Výnosy z postoupených / (prodaných) pohledávek	20 005	0

13. Náklady mimořádné svým objemem (Vyhláška, § 39, odst. 1g)

Účetní jednotka stanovila hodnotu těchto nákladů v % z celkových nákladů ve výši 10 %, tj. 2 828 tis. Kč

Druh nákladů	Částka	
	Běžné období	Minulé období
Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	2 560	338
Odpis postoupených (prodaných) pohledávek	22 005	0
Odpisy dlouhodobého nehm. a hm. majetku	2 715	1 895

Zdroj podkladů: analytická evidence účtů

14. Odložená daň

Společnost neměla k 31.12.2017 žádný odložený daňový dluh ani odloženou daňovou pohledávku.

Zdroj podkladů: analytická evidence, dokladová inventura

15. Výdaje vynaložené za účetní období na výzkum a vývoj

Společnost nevynaložila v roce 2017 ani v minulých účetních žádné náklady na výzkum a vývoj.

Zdroj podkladů: analytická evidence



16. Mimobilanční údaje (nezahrnuté do rozvahy) - § 39, 6h

Společnost neměla a nemá operace vedené v podrozvahové evidenci, jejichž dopad na účetní jednotku by představoval významné ovlivnění finanční situace společnosti.

17. Informace o neschopnosti pokračovat ve své činnosti

Pro nepřetržité trvání neexistuje žádná významná nejistota.

18. Přehled o peněžních tocích

Není povinnost zpracovávat.



Výroční zpráva za rok 2017

1. Obecné informace o společnosti

Obchodní firma: **CORI REAL a.s.**
 Sídlo: **Karlovy Vary - Stará Role, Závodu míru 901/157**
 PSČ: **360 17**
 IČ: **263 45 803**
 Výše základního kapitálu: **2,000.000,00 Kč**
 Počet vydaných akcií: **20 kusů akcií na majitele ve jmenovité hodnotě 100.000,00 Kč**
 Společnost byla založena: **dne 15.3.2002 Zakladatelskou smlouvou o založení akciové společnosti sepsanou notářským zápisem č. NZ 112/2002, N 116/2002, který sepsala JUDr. Marie Gabányiová, notářka v Karlových Varech, a zapsána v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl B, vložka 996, dne 20. května 2002.**

Seznam akcionářů společnosti CORI REAL a.s. k 31.12.2017:

Jméno:	Počet akcií	Adresa místa trvalého pobytu :	IČ / Datum narození:
VERBENA ENTERPRISES CO.	14	Trust Company Complex, Ajeltake Island, Majuro, Marshall Islands MH96960	74737
Ing. Anton S a l v a	6	Karlovy Vary, Stará Role, Závodu míru 901/157, PSČ 360 17	06.04.1947

Seznam akcionářů společnosti CORI REAL a.s. ke dni sestavení účetní závěrky:

Jméno:	Počet akcií	Adresa místa trvalého pobytu :	IČ / Datum narození:
Ing. Anton S a l v a	20	Karlovy Vary, Stará Role, Závodu míru 901/157, PSČ 360 17	06.04.1947

Předmět podnikání akciové společnosti: **Výroba, obchod a služby neuvedené v příl. I až 3 živn zákona.**

V rámci transformace podle novely živnostenského zákona byly pro činnost společnosti schváleny následující obory činností náležejících do živnosti volné:

- *Nakládání s odpady (vyjma nebezpečných)*
- *Zprostředkování obchodu a služeb*
- *Velkoobchod a maloobchod*
- *Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí*
- *Pronájem a půjčování věcí movitých*
- *Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků*
- *Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení*
- *Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy*



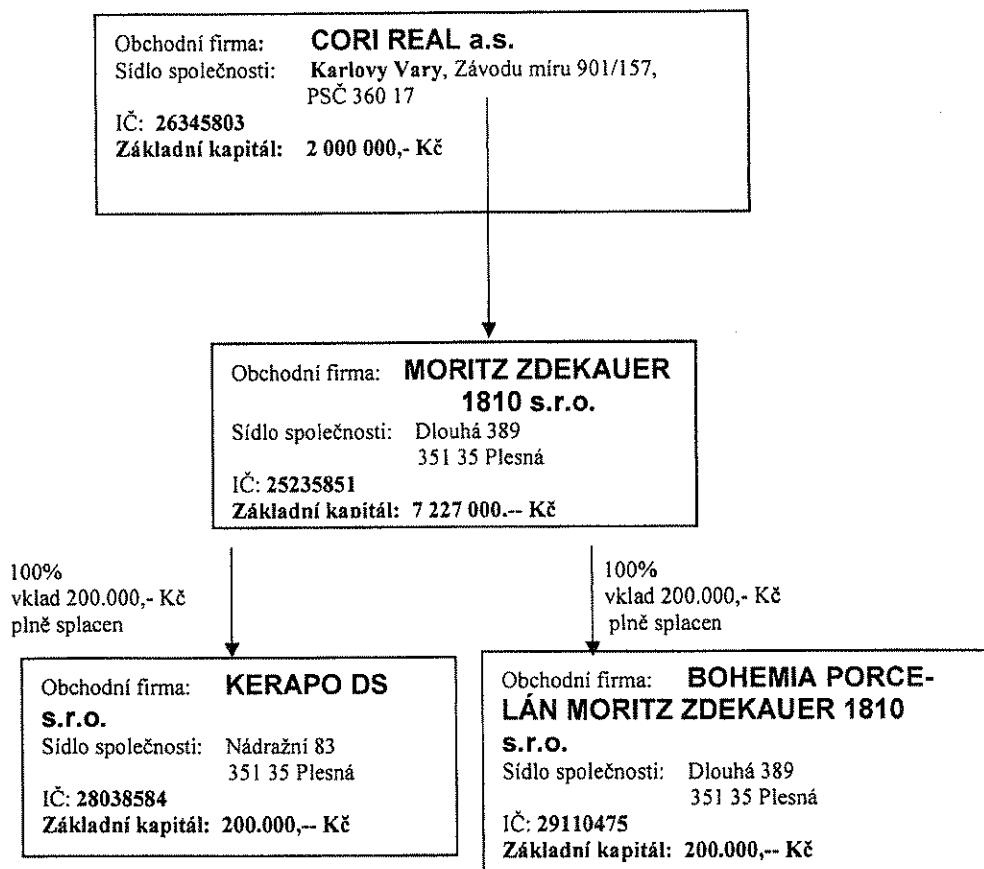
V roce 2017 byly hlavními obory činnosti

- Pronájem a půjčování věcí movitých
- Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí

Popis struktury skupiny:

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

Kapitálové vazby ve skupině



2. Údaje o činnosti společnosti v uplynulém účetním období

Společnost CORI REAL a.s. pokračovala v roce 2017 ve své obchodní činnosti, provozované za účelem tržeb, zejména v rámci své živnosti Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí, Pronájem a půjčování věcí movitých a Poradenská činnost.

Celkové roční výnosy (čistý obrat) za rok 2017, ve výši 28,379 tis. Kč je třeba pro věrný obraz upravit o mimořádný výnos z prodeje pohledávek, v prodejní ceně ve výši 20,005 tis. Kč. Tyto pohledávky byly prodány za jmenovitou hodnotu. Upravený objem celkových výnosů za rok 2017 v částce 8,374 tis. Kč stoupl proti roku 2016 o 2,345 tis. Kč a hlavní podíl na tomto zvýšení měly tržby z prodeje dlouhodobého hmotného majetku..

Celkové roční náklady za rok 2017 ve výši 28 285 tis. Kč je třeba rovněž upravit o mimořádný odpis jmenovité hodnoty prodaných pohledávek ve hodnotě 20,005 tis. Kč. Upravený objem celkových nákladů za rok 2017 v částce 8,280 tis. Kč stoupl proti roku 2016 o 2,328 tis. Kč a hlavní podíl na tomto zvýšení měla zůstatková cena prodaného dlouhodobého hmotného majetku.

Společnost v roce 2017 neměla žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

Účetní jednotka rovněž nevyvíjela žádné aktivity v oblasti ochrany životního prostředí.

Údaje o finanční situaci společnosti

Účetní závěrka za rok 2017 - Rozvaha v plném rozsahu, Výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu, druhové členění a Příloha k účetní závěrce podle § 39 vyhlášky č. 500/2002 Sb. jsou obsahem přílohové části výroční zprávy.

V průběhu roku 2017 se společnost nezúčastnila žádných soudních, správních nebo rozhodčích řízení, které měly nebo mohou mít významný vliv na finanční situaci společnosti a rovněž vůči společnosti nebyla podána žádná žaloba. Výjimkou je správní řízení s Finančním úřadem Karlovy Vary o uznání reklamních nákladů, uplatněných v nadměrném odpočtu DPH za I.Q. roku 2015. Toto řízení nezhorší finanční situaci společnosti, naopak, po jeho ukončení společnost pravděpodobně obdrží zpět část zadržovaných nadměrných odpočtů ve výši 200 – 300 tis. Kč.

Společnost nemá žádné závazky z obchodních vztahů ani ostatní závazky po lhůtě splatnosti.

Přehled o dlouhodobém majetku a pohledávkách v tis. Kč

Rok	2015	2016	2017
Dlouhodobý hmotný majetek netto	9 405	9 588	6 973
Podíly v ovládaných osobách	6 277	6 227	6 227
Ostatní dlouhodobé cenné papíry	155	155	155
Zápůjčky a úvěry ovládaná osoba	15 832	20 246	24 445
Zápůjčky a úvěry ostatní - zajištěné zást. právem KN	4 134	4 134	0
Dlouhodobý finanční majetek celkem	26 398	30 762	30 827
Jiné dlouhodobé pohledávky – zajištěné zást. právem KN	11 000	11 000	0
Jiné dlouhodobé pohledávky – zajištěné zást. právem KN	4 747	4 747	0
Dlouhodobé pohledávky celkem	15 747	15 747	0
Krátk.pohl. z obch.vztahů nakoupené - faktoring	11 701	*/ 6 409	*/ 10 986
Krátk.pohl. z obch.vztahů mimo skupinu – vyst. fakt.	0	166	41
Krátkodobé pohled.z obchod.vztahů celkem	11 701	6 575	11 027
Krátkodobé pohledávky ovládané osoby - vystavené fakt.	1 917	943	764
Krátkodobé pohledávky ovládané osoby - krátk.půjčky	585	1 000	696
Krátkodobé pohled. ovládaná osoba celkem	2 502	1 943	1 460
Stát daňové pohledávky (zálohy DzP, DPH)	720	1 421	899
Krátkodobé poskytnuté zálohy	488	284	236
Jiné krátkodobé pohledávky	60	60	60
Krátkodobé pohledávky celkem	15 471	10 283	13 682
Peněžní prostředky	475	3 686	62
Zásoby	1	1	1
AKTIVA celkem	67 497	70 067	51 528

**/ sníženo o oprávký 30 tis. Kč*

Hodnocení vývoje majetku a pohledávek

Na snížení dlouhodobého majetku se mimo odpisů podílel též prodej dvou automobilů.

Účetní jednotka prodala v roce 2017 dlouhodobé pohledávky za 19 881 tis. Kč plus krátkodobé pohledávky 124 tis. Kč, dohromady tedy v částce 20 005 tis. Kč. Tyto pohledávky byly prodány za jmenovitou hodnotu.

Zdroje společnost použila částečně na snížení svých závazků, částečně pak na financování ovládaných a řízených společností MORITZ ZDEKAUER 1810 s.r.o. a BOHEMIA PORCELÁN MORITZ ZDEKAUER s.r.o. O cca 4 mil. Kč se v roce 2018 zvýšily půjčky poskytnuté těmto společnostem, dalších 4,5 mil. Kč bylo vloženo do pohledávek za porcelán nakupovaných od společností MORITZ ZDEKAUER 1810 s.r.o. a BOHEMIA PORCELÁN MORITZ ZDEKAUER s.r.o. (faktoring). Objem od nich nakoupených pohledávek vůči odběratelům porcelánu činil k 31.12.2017 částku 11 017 tis. Kč. Oproti stavu k 31.12.2016 který činil 6 439 tis. Kč šlo tedy o zvýšení do faktoringu vložených zdrojů o 4 578 tis. Kč. Nakoupené pohledávky jsou návratné , opravná položka k těmto pohledávkám činí pouze 30 tis. Kč.

Přehled o závazcích v tis. Kč

Rok	2015	2016	2017
Vlastní kapitál	6 125	6 203	6 297
Dlouhodobé závazky podstatný vliv - z věřitelem nakoupených pohledávek	6 228	6 228	17 228
Dlouhodobé přijaté půjčky podstatný vliv	41 952	45 233	22 345
Závazky ke společníkům (akcionář)	0	0	111
Dlouhodobé závazky jiné	11 040	11 024	24
Dlouhodobé závazky jiné – jistina nájem restaurace	100	100	0
Dlouhodobý obchodní úvěr UniCredit leasing (do 5 let)	0	0	1 968
Dlouhodobé závazky celkem	59 320	62 585	41 676
Krátkodobé závazky z obchodních vztahů	52	65	125
Krátkodobé závazky ovládaná osoba	0	0	18
Krátkodobé přijaté půjčky podstatný vliv	1 188	1 081	3 321
Krátkodobé závazky ke společníkům-akcionářům	0	0	0
Stát daňové závazky a dotace	0	3	23
Dohadné účty pasivní	157	130	68
Krátkodobé závazky jiné – jistina nájem restaurace	0	0	0
Krátkodobé závazky celkem	1 397	1 279	3 555
Cizí zdroje celkem	61 372	63 864	45 231
Podíl cizích zdrojů na aktivech celkem v %	89,7%	91,1%	87,8 %
PASIVA celkem	67 497	70 067	51 528

Hodnocení vývoje cizích zdrojů a vlastního kapitálu

Vlastní kapitál společnosti se v roce 2017 zvýšil proti roku 2016 o 94 tis. Kč, tj. o 1,5 %.

Cizí zdroje se proti roku 2016 snížily o 18,6 mil. Kč a jejich podíl na aktivech celkem se snížil z 91,1 % na 87,8 %.

Pro zjištění věrného obrazu je třeba cizí zdroje snížit o závazky podstatný vliv (ke dni sestavení účetní závěrky závazky k ovládající osobě) Skutečné cizí zdroje po této úpravě tedy představují k 31.12.2017 částku 2,226 tis. Kč, tj. podíl na aktivech celkem 4,3 %.

Závazky podstatný vliv k 31.12.2017 v tis. Kč

Rok	2015	2016	2017
Dlouhodobé závazky podstatný vliv	48 180	51 461	39 573
Závazky ke společníkům (akcionář)	0	0	111
Krátkodobé přijaté půjčky podstatný vliv	1 188	1 081	3 321
Závazky podstatný vliv	49 368	52 542	43 005
Podíl na cizích zdrojích v %	80,4%	82,3%	95,1 %

S účinností od 11. dubna 2018 byl v obchodním rejstříku akcionář s podstatným vlivem statutární ředitel Ing. Anton Salva zapsán jako jediný akcionář. Charakter výše uvedených závazků podstatný vliv se tím změnil na závazky k ovládající osobě. Tento velmi pozitivní fakt výrazně zlepšuje postavení společnosti jak v tuzemsku, tak zejména hodnocení společnosti ve vztahu k EU.

3. Údaje o očekávané hospodářské a finanční situaci v roce 2018

V roce 2018 bude společnost pokračovat ve své realitní činnosti, pronájmu a půjčování věcí movitých a dále se hodlá zaměřit stejně jako v roce 2017 na služby administrativní správy a služby finanční povahy.

Výsledky roku 2017 ukazují dobré hospodářské postavení společnosti, které vytváří předpoklady pro její další nepřetržitý vývoj.

4. Události po 31.12.2017 do zpracování účetní závěrky dne 04.6.2018

Po 31.12.2017 do doby zpracování účetní závěrky za rok 2017 nedošlo ke skutečnostem, které by ovlivnily vypovídací schopnost této účetní závěrky.

5. Údaje o osobách odpovědných za výroční zprávu a ověření účetní závěrky

Ing. Anton Salva, statutární ředitel

prohlašuje, že údaje uvedené ve výroční zprávě odpovídají skutečnosti a žádné podstatné okolnosti, které by mohly ovlivnit přesné a správné posouzení účetní jednotky, nebyly vynechány.

V Karlových Varech dne 04.06.2018

*Ing. Anton Salva v.r.
statutární ředitel*

