



## DAŇOVÉ A ÚČETNÍ DUE DILIGENCE SPOLEČNOSTI

# CIG Kováků, a.s.

## [Red-flag Report]

- Klient: Top Estates Group s.r.o.
- Praha, 17. října 2025

**Top Estates Group s.r.o.**

Dušan Dvořák, Petr Teplý  
náměstí 14. října 642/17  
Praha 5  
150 00

V Praze, dne 17. října 2025

## DAŇOVÉ A ÚČETNÍ DUE DILIGENCE SPOLEČNOSTI CIG Kováků, a.s.

Vážený pane Dvořáku, vážený pane Teplý,

tímto Vám předkládáme naši zprávu („**Zpráva**“) o daňovém a účetním due diligence společnosti CIG Kováků, a.s., IČ: 053 55 338, se sídlem Na Zatlane 1350/13, Smíchov, 150 00 Praha 5 („**Společnost**“, resp. „**Target**“), za období od 1.1.2022 do 30.6.2025 („**Zkoumané Období**“, příp. jen „**Období**“) v souvislosti s plánovanou akvizicí Společnosti („**Transakce**“).

Tato Zpráva je připravena výlučně na základě Dokumentů a informací nám poskytnutých ke dni 15. října 2025 ve sdíleném dataroomu. Cílem této Zprávy bylo shrnout výsledky daňového a účetního due diligence Společnosti, na úrovni tzv. „red-flag reportu“, identifikujícího podstatné skutečnosti, které mají nebo mohou mít dle našeho názoru podstatný negativní vliv na Transakci.

Tato Zpráva nepředstavuje ani ocenění Společnosti a ani nepopisuje detailní souhrn všech potenciálních daňových či účetních nesrovnalostí ve Společnosti. V této Zprávě jsme identifikovali pouze klíčové daňové a účetní otázky, relevantní pro účely Transakce. Zpráva nemůže být použita pro žádné jiné účely než v souvislosti s Transakcí.

V případě jakýchkoli dotazů z této Zprávě nás prosím neváhejte kontaktovat.

S pozdravem,

**BORIS GNOTH TAX, s.r.o.**

Ing. Boris Gnoth, jednatel

**BORIS GNOTH TAX, s.r.o.**

Ing. Petr Merkout, daňový poradce

# OBSAH

1. MANAŽERSKÉ SHRNU TÍ	str. 4
2. MAJETEK	str. 10
3. DAŇ Z PŘÍJMŮ PRÁVNICKÝCH OSOB	str. 16
4. DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY	str. 23
5. ZÁPŮJČKY	str. 30
6. DAŇ Z NEMOVITÝCH VĚCÍ	str. 38
7. ÚČETNICTVÍ	str. 40
8. DAŇOVÁ COMPLIANCE	str. 42
9. ZKRATKY	str. 44
10. PROHLÁŠENÍ	str. 46





# 1. MANAŽERSKÉ SHRNU TÍ

# 1. Manažerské shrnutí



## Komentář:

- Společnost vznikla jako nástupnická společnost na základě realizace projektu rozdělení odštěpením se vznikem nové společnosti; rozdělovanou společností byla společnost CIG, a.s., se sídlem Praha 5, Plzeňská 3185/5b, IČ: 27105261. Rozhodný den přeměny byl 1. leden 2016.
- Target je českým daňovým rezidentem, plátcem DPPO a DPH.
- Target je vlastníkem pozemků v památkové zóně na území Prahy 5. Hlavní příjmy Společnosti představují příjmy z pronájmu nemovitosti (pozemek využívaný jako parkoviště).
- Dle dostupných informací Společnost neměla ve Zkoumaném období žádné zaměstnance.
- Ve Společnosti není otevřena žádná daňová kontrola a ani nebyla ve sledovaném Období.
- Společnost je měsíčním plátcem DPH a ve Zkoumaném období vykazovala převážně nadměrné odpočty DPH.
- Společnost vykazovala ve všech letech Zkoumaného období v rámci daňového přiznání k DPPO kladný základ daně.
- Společnost je tzv. mikro účetní jednotkou dle zákona o účetnictví a nepodléhá povinnému statutárnímu auditu.
- Společnost vykazovala za Období kladný vlastní kapitál (stav 132 mil. Kč k 31.12.2024), jehož významná část vznikla z titulu historických nerozdělených zisků minulých let. Tyto nerozdělené zisky byly převedeny na Target v rámci přeměny realizované v roce 2016 ve výši ca 126 mil. Kč.

# 1. Manažerské shrnutí

## Komentář:

- V rámci účetního a daňového due diligence byly vyhodnoceny jako nejvýznamnější zjištění následující body:
  - Absence podkladových faktur a zejména úvěrové dokumentace ke kapitalizovaným úrokům k celkové částce ca 30 mil. Kč, zaúčtované jako pořízení dlouhodobého majetku v rámci projektu Cherubín. Pokud Target neprokáže těmito požadovanými účetními podklady zaúčtované částky, doporučujeme po ukončení stavby snížit základnu pro její daňové odpisování o hodnotu 30 mil. Kč.
  - Dlouhodobá komerční spolupráce se stejnou fyzickou osobou, která své činnosti pravidelně fakturovala na měsíční bázi. V případě překvalifikace této spolupráce na tzv. „švarcsystém“ by Target musel doplatit státních institucím částku ca 2,7 mil. Kč a případné další sankce (pokuty, úroky z prodlení, atd.).
  - Pokud se kupující po akvizici Targetu rozhodne změnit cílovou podobu stavby, kterou nebude používat pro dosahování zdanitelných plnění z pohledu DPH, bude povinen prostřednictvím institutu úprav odpočtu DPH postupně vrátit státu DPH ve výši ca 4 mil. Kč.
  - Před odštěpením developerského projektu byly úroky z úvěru účtovány u rozdělované společnosti rozvahově (ca 21 mil. Kč). Doporučujeme prověřit účel/využití tohoto úvěru; pokud by se jednalo o úvěr na nákup pozemků, o hodnotu 21 mil. Kč bude nutné v budoucnosti snížit odpisovou základnu daňově účinných odpisů.

# 1. Manažerské shrnutí

Pořadí rizika	Detail	Oblast	Kvantifikace základu daně	Stupeň rizika	Popis / Doporučení
1	strana 10	Vstupní cena pořizovaného dlouhodobého majetku	30 mil. Kč	střední	<p>Aktuální hodnota pořízení dlouhodobého hmotného majetku dosahuje přibližně částku 44,7 mil. Kč; tato hodnota se skládá z jednotlivých položek účtovaných Targetem, resp. rozdělovanou společností, od roku 2007 na účet pořízení dlouhodobého hmotného majetku.</p> <p>Do VDR byla předložena smluvní dokumentace a daňové doklady k celkové částce přibližně 15 mil. Kč, které vznikly od roku 2014 do roku 2025 zejména od dodavatele Bogle Architects.</p> <p>Ostatní daňové doklady a úvěrová dokumentace k částkám vzniklým od roku 2006 do roku 2013 nebyla ke dni vyhotovení této Zprávy do VDR předložena. Doporučujeme zažádat prodávající o dodání úvěrové dokumentace k prokázání, zda kapitalizované úroky nebyly použity na nákup pozemku. V takovém případě, by Target by nebylo možné po zhotovení stavby odepisovat dokončenou budovu v plném rozsahu a odpisy v celkové výši 30 mil. Kč nebudou považovány za daňově uznatelné.</p> <p><u>Doporučujeme do smluvní dokumentace doplnit poskytnutí „warranties“ ve prospěch kupujícího.</u></p>

# 1. Manažerské shrnutí

Pořadí rizika	Detail	Oblast	Kvantifikace částky daně	Stupeň rizika	Popis / Doporučení
3	strana 11	Riziko švarcsystému a opakovaná fakturace	2,7 mil. Kč	nízké	<p>Ve zdaňovacích obdobích 2011–2020 Společnost evidovala náklady v desítkách pravidelných faktur od jedné fyzické osoby.</p> <p>Vzhledem k povaze těchto vztahů existuje riziko jejich překvalifikace na závislou činnost dle § 6 odst. 1 ZDP, zejména pokud vykazují znaky pracovněprávního vztahu (pokyny, pravidelná pracovní doba, místo výkonu práce, absence podnikatelského rizika, atd.).</p> <p>V případě překvalifikace by mohla Společnosti vzniknout povinnost doplatit zálohy na daň z příjmů fyzických osob a pojistné za celé období ve výši 2,7 mil. Kč + úroky z prodlení + další sankce.</p> <p><u>Doporučujeme do smluvní dokumentace doplnit poskytnutí „warranties“ ve prospěch kupujícího.</u></p>

# 1. Manažerské shrnutí

Pořadí rizika	Detail	Oblast	Kvantifikace částky daně	Stupeň rizika	Popis / Doporučení
4	strana 27	<b>Uplatněné nároky na odpočet DPH</b>	<b>Ca 4 mil. Kč</b>	<b>střední</b>	<p>Společnost uplatňuje plný nárok na odpočet DPH u přijatých plnění v souvislosti s přípravou developerského projektu kancelářské budovy.</p> <p>Odpočet DPH je možný pouze v případě, pokud bude postavená stavba používána Targetem pro jeho ekonomickou činnost, která bude podléhat zdanění (např. zdanitelný prodej nemovitosti anebo zdanitelný pronájem administrativních prostor).</p> <p>Pokud by byla vystavěna nemovitost, u které by nedošlo ke vzniku zdanitelných plnění, Společnosti by vznikla povinnost provést úpravu odpočtu dle § 78 a násl. ZDPH.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <u>Doporučujeme promítnout tuto skutečnost do ekonomických kalkulací celkové ziskovosti projektu.</u></li></ul>



## 2. MAJETEK



## 2. Majetek



### Dlouhodobý majetek

- **Analýza účtu 042 – Pořízení dlouhodobého hmotného majetku**
- Konkrétně se jedná o účet 042.0001 – Cherubín – rozestavěná stavba
- Počáteční stav účtu k 1.1.2022: 32 207 239,80 Kč
- Konečný stav účtu k 30.6.2025: 44 706 539,92 Kč
- Aktuální nárůst hodnoty pořizovaného majetku za sledované období je tvořen zejména přijatými fakturami od dodavatele Bogle Architects s.r.o. Většina z těchto faktur byla doložena do VDR (více na str. 14)
- Předmětem fakturace byla zejména projektová dokumentace

Období	Dodavatel							Celkový součet
	BOGLEARCHITECTS	CIG	CONTRACTIS	GEOME	GRINITY	OM CONSULTING	chybí údaj	
2022	2 000 000,00	50 000,00	120 000,00		85 000,00			2 255 000,00
2023	1 158 200,00			1 920,00				1 160 120,00
2024	5 822 152,00					249 500,00	23 000,00	6 094 652,00
2025	2 947 750,00				41 778,12			2 989 528,12
<b>Celkový součet</b>	<b>11 928 102,00</b>	<b>50 000,00</b>	<b>120 000,00</b>	<b>1 920,00</b>	<b>126 778,12</b>	<b>249 500,00</b>	<b>23 000,00</b>	<b>12 499 300,12</b>

## 2. Majetek

### Dlouhodobý majetek

- **Analýza účtu 042 – Pořízení dlouhodobého hmotného majetku**
- Konkrétně se jedná o účet 042.0001 – Cherubín – rozestavěná stavba
- Před odštěpením developerského projektu byly úroky z úvěru účtovány rozvahově a tyto úroky tvoří za období od roku 2007 do konce roku 2015 částku přibližně 20,6 mil. Kč.
  - Doporučujeme dodatečně prověřit, pro jaké účely byly použity půjčky, jejichž úroky byly v letech 2007 až 2015 kapitalizovány. Pokud by jednalo o půjčky využité na nákup pozemků, podle stávající interpretace finanční správy tyto úroky nelze kapitalizovat do vstupní ceny pořizované nemovitosti a měly by být účtovány do nákladů běžného období.
  - V extrémním případě by tak byl Target povinen po dokončení stavby snížit její daňově účinnou odpisovou základnu o 21 mil. Kč.
- Dále se v částce pořízení kumuluje částka 25 tis. Kč měsíčně za poradenství od pana Petra Urbánka. Celková částka z přijatých dokladů od tohoto dodavatele činí 2,9 mil. Kč.
  - Do VDR byl předložen pouze jeden daňový doklad od tohoto dodavatele na částku 20 tis. Kč bez DPH za vykonávanou činnost dle smlouvy o Poradenství. Tato smlouva nebyla do VDR předložena.
  - Vzhledem k povaze těchto vztahů existuje riziko jejich překvalifikace na závislou činnost dle § 6 odst. 1 ZDP, zejména pokud vykazují znaky pracovněprávního vztahu (pokyny, pravidelná pracovní doba, místo výkonu práce, absence podnikatelského rizika, atd.).
  - V případě překvalifikace by mohla Společnosti vzniknout povinnost doplatit zálohy na daň z příjmů fyzických osob a pojistné za celé období ve výši 2,7 mil. Kč + penále.

## 2. Majetek

### Dlouhodobý majetek

- **Analýza účtu 042 – Pořízení dlouhodobého hmotného majetku**
- Konkrétně se jedná o účet 042.0001 – Cherubín – rozestavěná stavba
- V tabulce je přehled největších dodavatelů a částek, které tvoří aktuální zůstatek na účtu pořízení DHM – celkem 44 mil. Kč.
- **Největší částky představují kapitalizované úroky do 31.12.2015 (před odštěpením).**
- Druhou největší položkou jsou potom architektonické studie od Bogle Architects s.r.o.
- Třetí největší položkou potom pravidelná měsíční fakturace od fyzické osoby (pan Petr Urbánek).

Název partnera	Celkem
úroky	20 603 401,33
Bogle Architects s.r.o.	16 612 402,00
Petr Urbánek	2 925 000,00
D A M s.r.o.	1 128 652,00
PATAŠFRYDECKY architekti s.r.o.	485 000,00
EKOLA group, spol. s r.o.	324 960,00
OM Consulting s.r.o.	249 500,00
CHEMCOMEX Praha, a.s.	247 800,00
aktivace mzdy	225 000,00
Grinity s.r.o.	126 778,12
CONTRACTIS, s.r.o.	120 000,00
Ing. arch. Ivan Vorel ATELIER V	120 000,00
Petr Dvořák	109 300,00
European Transportation Consultancy, s.r.o.	105 560,00
GBS Praha s.r.o.	105 000,00
AI - DESIGN, s.r.o.	100 000,00
OV ARCHITEKTI, s.r.o.	100 000,00
Atelier PROMIKA s.r.o.	90 000,00
GBS Praha s.r.o.	88 700,00
Ústav fyzikální chemie J. Heyrovského AV ČR, v. v. i.	80 000,00
ATEM - Ateliér ekologických modelů, s.r.o.	72 600,00
Hlavní město Praha	69 369,00
Akustika Praha s.r.o.	67 000,00
RNDr. Jan Pretel	65 000,00

## 2. Majetek



### Dlouhodobý majetek

- **Analýza účtu 042 – Pořízení dlouhodobého hmotného majetku**
- Do VDR byly ke dni vyhotovení této Zprávy předloženy následující daňové doklady v celkové částce ca 15 mil. Kč.
- Dále byla předložena smlouva o dílo uzavřená s dodavatelem D a M spol. s.r.o., na základě které byly zpracovány architektonické studie na začátku projektu (rok 2009-2010).
- Do VDR nebyly předloženy úvěrové smlouvy ke kapitalizovaným úrokům v celkové částce ca 20 mil. Kč.

Datum	Popis	Částka	Dodavatel
01.08.2014	CHERUBÍN - Kováků projekt dokončený milník	1 080 000,00	Bogle Architects s.r.o.
26.08.2015	dostavba Kováků - dokumentace zamru dle zák. č. 100/2001	153 000,00	EKOLA group, spol. s r.o.
17.09.2015	projekt Kováků - Cherubín - dokonční milníků 1.4 etapy 1	480 000,00	Bogle Architects s.r.o.
17.09.2015	projekt Kováků - Cherubín - dokonční milníků 1.3 etapy 1	760 000,00	Bogle Architects s.r.o.
14.03.2016	projekt Kováků - Cherubín - Dostavba měst. bloku	9 300,00	Bogle Architects s.r.o.
17.06.2016	projekt Kováků - Cherubín - dokonční milníků 1.5 etapy 1	400 000,00	Bogle Architects s.r.o.
16.09.2021	Úprava koeficientu projekt Kováků	200 000,00	Bogle Architects s.r.o.
08.04.2022	Vytvoření konceptu projektové dokumentace: Dostavba městského bloku v ul. Kováků	2 000 000,00	Bogle Architects s.r.o.
17.02.2023	Vícepráce - doplnění výzvy DUR projekt Kováků	394 200,00	Bogle Architects s.r.o.
08.06.2023	Projekt Kováků - práce dle dodatku č. 4	352 000,00	Bogle Architects s.r.o.
18.12.2023	Projekt Kováků - zpracování dokumentace změny stavby před dokončením a k výběru zhotovitele na přeložku kanalizační stoky	412 000,00	Bogle Architects s.r.o.
02.07.2024	Projekt Kováků - Projekt Kováků - zpracování zjednodušené dokumentace DSP	3 850 000,00	Bogle Architects s.r.o.
23.09.2024	Projekt Kováků - Etapu 1 – Milník č. 1.8. Získání územního rozhodnutí	765 000,00	Bogle Architects s.r.o.
23.09.2024	Prémie dle čl. 7.2. odst. a) SoD na projekt Kováků	1 207 152,00	Bogle Architects s.r.o.
03.04.2025	Projekt Kováků - dokončení zjednodušené dokumentace DSP, vícetisky PD	2 405 000,00	Bogle Architects s.r.o.
14.04.2025	Projekt Kováků - inženýring, vícetisky PD	542 750,00	Bogle Architects s.r.o.
<b>Celkem</b>		<b>15 010 402,00</b>	

## 2. Majetek

---

### Dlouhodobý hmotný majetek

- Pozemek – Cherubín
- Pozemek je v účetnictví evidovaný v hodnotě **100 853 627,20 Kč**
- Pozemek Společnost nabyla odštěpením ze dne 1.1.2016 v účetní hodnotě.

### Ostatní dlouhodobý hmotný majetek

- Stavby - Stožár na projektor v hodnotě 39 810,00 Kč
- Stavby - Dočasné parkoviště Cherubín v hodnotě 244 211,86 Kč
- Obě tyto drobné stavby jsou účetně plně odepsané.



# 3. DAŇ Z PŘÍJMŮ PRÁVNICKÝCH OSOB

## 3.1. Daň z příjmů právnických osob

### Daň z příjmů právnických osob

- Společnost vznikla 1. září 2016.
- Společnost byla za předmětné Období plátcem daně z příjmů právnických osob a daňová přiznání k DPPO podávala řádně a včas. Daňová přiznání byla podávána daňovým poradcem.
- **Všechna zdaňovací období zahájena od 1.1.2022 mohou být stále předmětem daňové kontroly ze strany správce daně.**
- Vzhledem k tomu, že Společnost vykázala v posledních 3 zdaňovacích obdobích vždy kladný základ daně, je lhůta pro zahájení daňové kontroly vždy 3 roky od uplynutí lhůty pro podání daňového přiznání.

Vývoj základu daně			
rok	FY 2022	FY 2023	FY 2024
Základ daně v Kč	593 000 Kč	596 458 Kč	471 056 Kč

Období otevřené pro daňovou kontrolu - DPPO			
rok	FY 2022	FY 2023	FY 2024
Termín pro podání daňového přiznání	01.07.2023	01.04.2024	01.07.2025
Konec lhůty pro stanovení daně (možnost zahájení kontroly)	01.07.2026	01.04.2027	01.07.2028

## 3.1. Daň z příjmů právnických osob

### Daň z příjmů právnických osob za sledované období

- Společnost za sledované období nevykazovala téměř žádné nedaňové náklady. Jedinou výjimkou byly drobné rozdíly mezi daňovými a účetními odpisy, které v roce 2024 představovali částku 17 tis. Kč.
- Základ daně byl ve všech letech téměř shodný s výsledkem hospodaření.
- Ve všech sledovaných obdobích byl vykázán kladný základ daně.
- Tržby byly ve sledovaném období vždy totožné, sledujeme pouze mírný nárůst nákladů z provozní činnosti a finančních nákladů.

Kalkulace daně z příjmu PO v tis. Kč			
rok	FY 2022	FY 2023	FY 2024
Výnosy z provozní činnosti	700	700	700
Náklady z provozní činnosti	31	29	54
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>669</b>	<b>671</b>	<b>646</b>
Výnosy z finanční činnosti	0	0	0
Náklady z finanční činnosti	75	75	192
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>-75</b>	<b>-75</b>	<b>-192</b>
Výsledek hospodaření před zdaněním	594	596	454
Položky zvyšující základ daně	0	0	17
Položky snižující základ daně	0	0	0
Další úpravy	0	0	0
<b>Základ daně</b>	<b>594</b>	<b>596</b>	<b>471</b>

## 3.2. Výnosy

### Výnosy

- Společnost vykazuje následující strukturu výnosů za sledované období
- Vykazované výnosy se skládají ze 2 položek:
  - Nájemné parkoviště Kováků – měsíční výnos 50 tis. Kč
  - Nájemné reklamního zařízení – čtvrtletní výnos 25 tis. Kč

Výnosy v předchozích zdaňovacích obdobích			
Zdaňovací období	Celková výše výnosů	Tržby z prodeje výrobků a služeb	Tržby z prodeje zboží
1.1.2022-31.12.2022	700 000 Kč	700 000 Kč	
1.1.2023-31.12.2023	700 000 Kč	700 000 Kč	
1.1.2024-31.12.2024	700 000 Kč	700 000 Kč	
<b>celkem</b>	<b>2 100 000 Kč</b>	<b>2 100 000 Kč</b>	<b>- Kč</b>

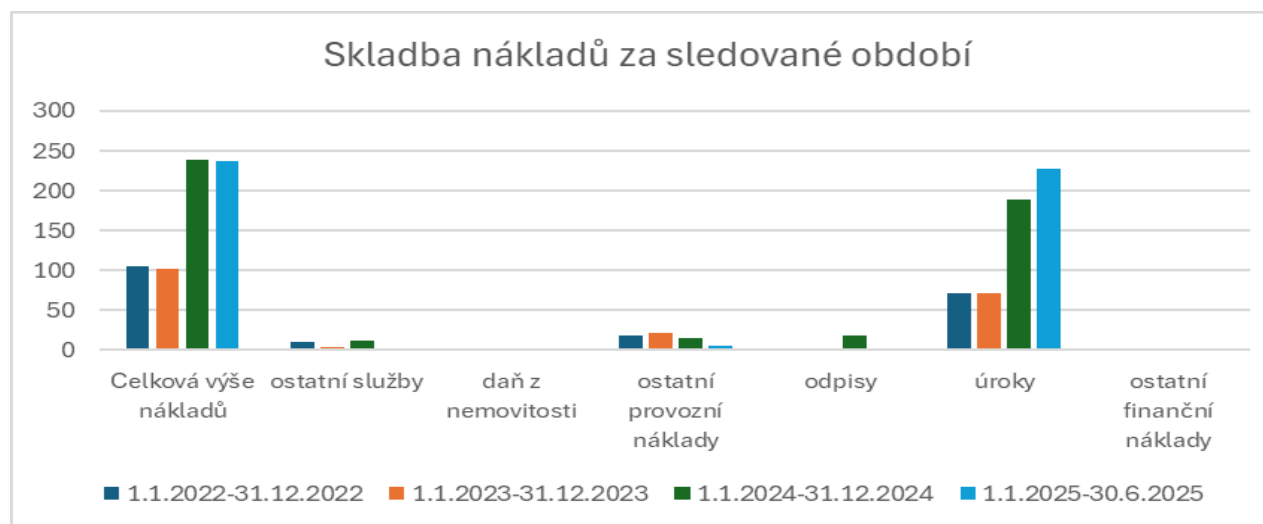
## 3.3. Náklady



### Daň z příjmů právnických osob

- V následující tabulce a grafu můžeme vidět skladbu nákladů za sledované období.
- Hlavní a v podstatě jedinou nákladovou složku tvoří úroky.
- Ostatní přijaté faktury jsou účtovány rozvahově na účet pořízení dlouhodobého hmotného majetku (více v kapitole 2.1 Majetek).

Náklady za sledované období v tis. Kč							
Zdaňovací období	Celková výše nákladů	ostatní služby	daň z nemovitosti	ostatní provozní náklady	odpisy	úroky	ostatní finanční náklady
1.1.2022-31.12.2022	105	10	0	18	2	72	3
1.1.2023-31.12.2023	102	4	0	21	2	72	3
1.1.2024-31.12.2024	239	12	0	16	19	189	3
1.1.2025-30.6.2025	237	2	0	5	0	228	2
<b>celkem</b>	<b>683,00</b>	<b>28,00</b>	<b>0,00</b>	<b>60,00</b>	<b>23,00</b>	<b>561,00</b>	<b>11,00</b>



## 3.4. Významní odběratelé

### Daň z příjmů právnických osob

- V rámci odběratelů společnosti figurují pouze dva odběratelé, kterým se pravidelné fakturuje pronájem parkoviště a pronájem reklamního zařízení.
- Společnost neeviduje k 30.6.2025 žádné pohledávky po splatnosti.
- Odběratel CENTRA a.s. je jinak spojenou osobou vůči Společnosti a proto by měla být fakturace na úrovni ceny obvyklé. V ostatních případech může správce daně zvýšit základ daně o chybějící výnosy a doměřit daň z příjmů právnických osob.

Uskutečněná plnění (v tis. Kč) - největší odběratelé						
Pořadí	FY 2022		FY 2023		FY 2024	
	Odběratel	Částka	Odběratel	Částka	Odběratel	Částka
1	CENTRA a.s.	600	CENTRA a.s.	600	CENTRA a.s.	600
2	euroAWK s.r.o.	100	euroAWK s.r.o.	100	euroAWK s.r.o.	100
<b>Celkem</b>		<b>700</b>		<b>700</b>		<b>700</b>

## 3.5. Poskytnuté zálohy

---

### Zálohy

- Společnost eviduje k 30.6.2025 krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 507 500 Kč za společností PREdistribuce, a.s.



# 4. DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY

## 4. Daň z přidané hodnoty



### DPH

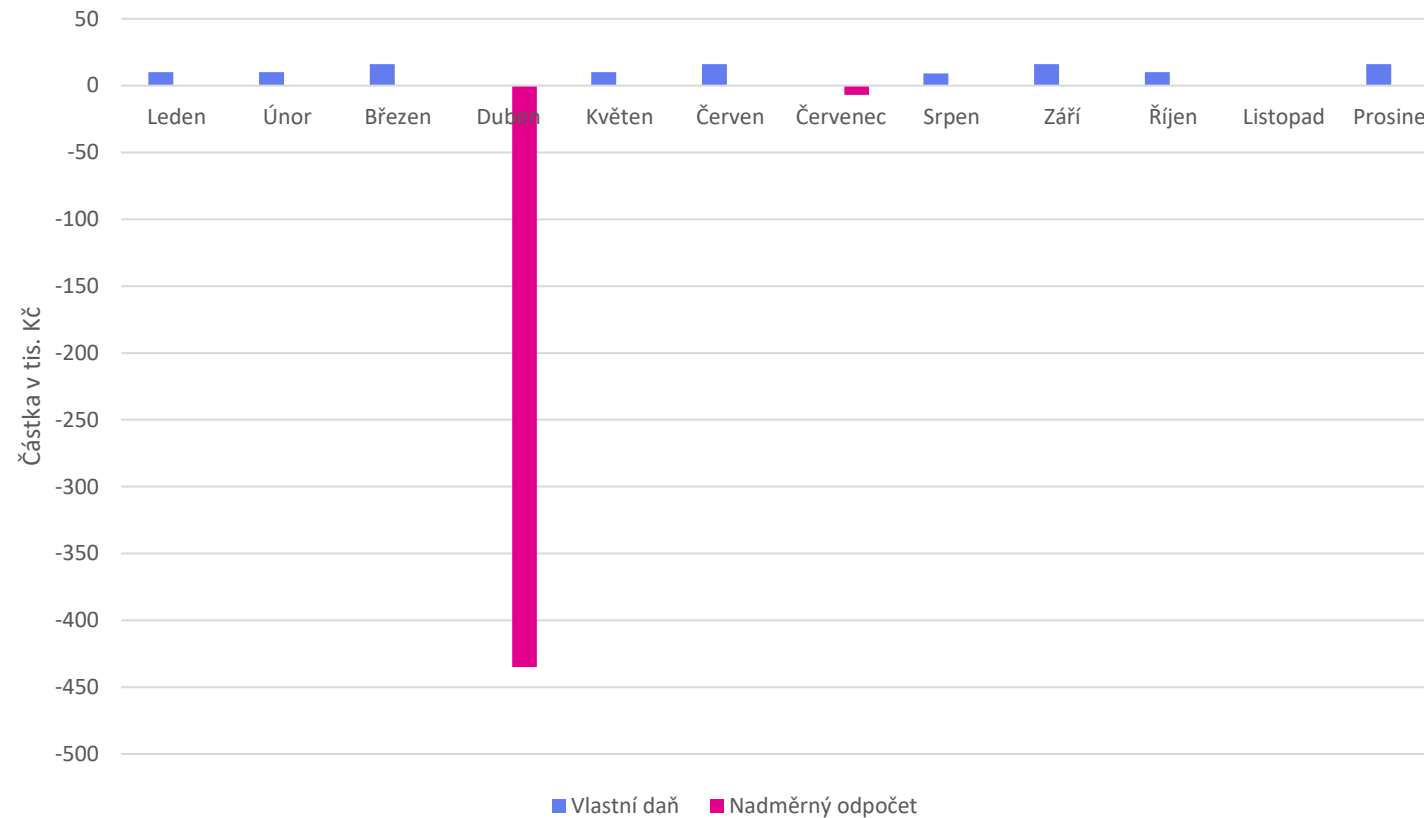
- Společnost je zaregistrována k DPH od **1. září 2016** jako měsíční **plátce DPH**.
- **Společnost není k dnešnímu dni nespolehlivým plátcem DPH** a má zveřejněn jeden bankovní účet u správce daně.
- V průběhu kontrolovaného období Společnost vykazovala nižší daňovou povinnost, které se několikrát ročně změnily ve vyšší nadměrné odpočty DPH. V součtu za kontrolované období leden 2022 – červen 2025 společnost vykázala nadměrný odpočet ve výši 2.111 tis. Kč.

Vývoj vlastní daně a nadměrných odpočtů za sledované období									
V tis. Kč	FY 2022		FY 2023		FY 2024		FY 2025		Celkem
Měsíc	Vlastní daň	Nadměrný odpočet	Vlastní daň	Nadměrný odpočet	Vlastní daň	Nadměrný odpočet	Vlastní daň	Nadměrný odpočet	
Leden	10		10			-76		-43	-99
Únor	10			-72	11		10		-41
Březen	16		16		16		16		64
Duben		-435	11		10			-617	-1031
Květen	10		10		10		10		40
Červen	16			-58	16		16		-10
Červenec		-7	10			-798	-	-	-795
Srpen	9		10		10		-	-	29
Září	16		16			-398	-	-	-366
Říjen	10		10		10		-	-	30
Listopad	0		10		10		-	-	20
Prosinec	16		16		16		-	-	48
<b>Celkem</b>		<b>-329</b>		<b>-11</b>		<b>-1163</b>		<b>-608</b>	<b>-2111</b>

## 4. Daň z přidané hodnoty



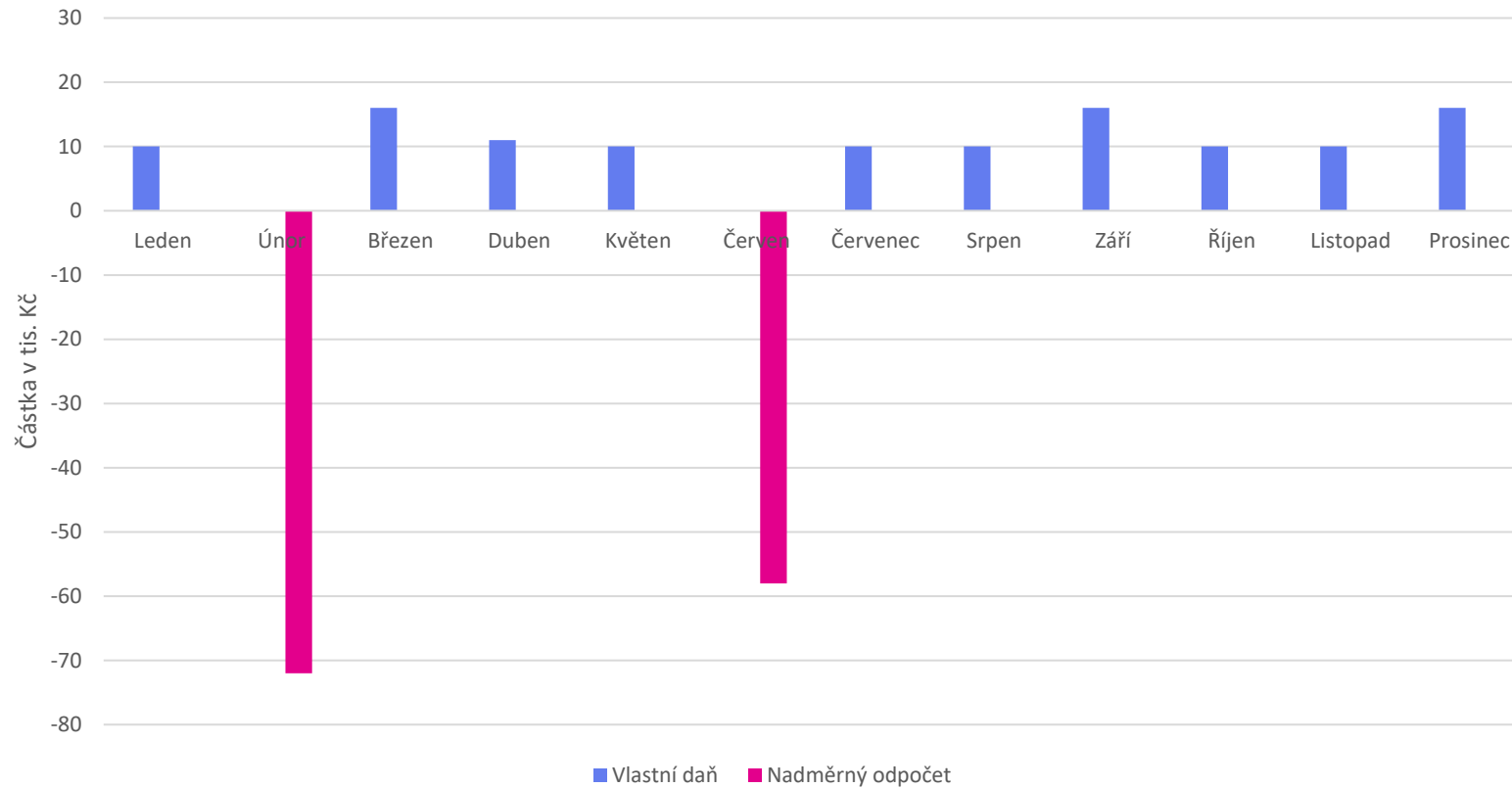
### Vývoj vlastní daně a nadměrných odpočtů v roce 2022



## 4. Daň z přidané hodnoty

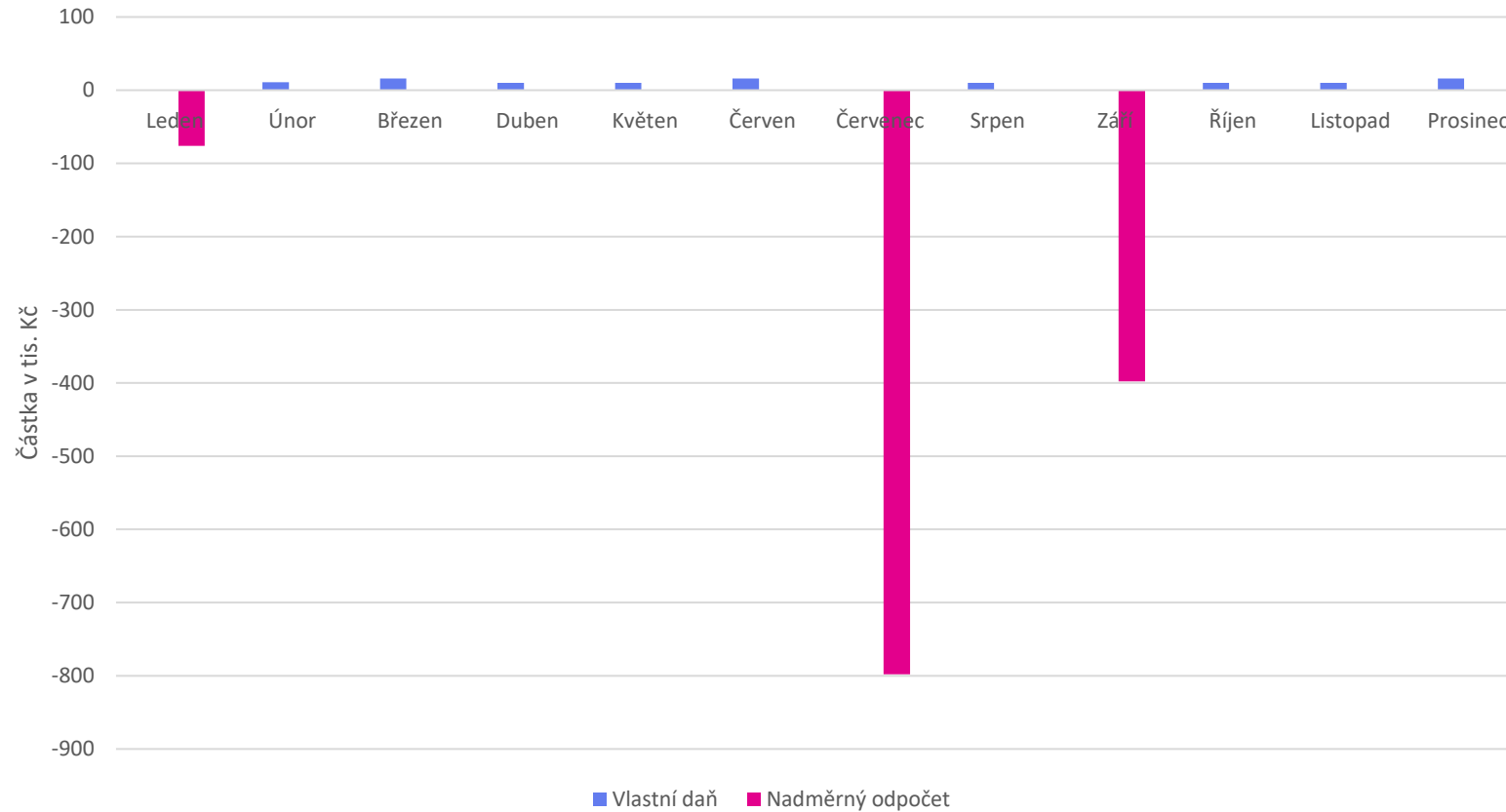


### Vývoj vlastní daně a nadměrných odpočtů za rok 2023



## 4. Daň z přidané hodnoty

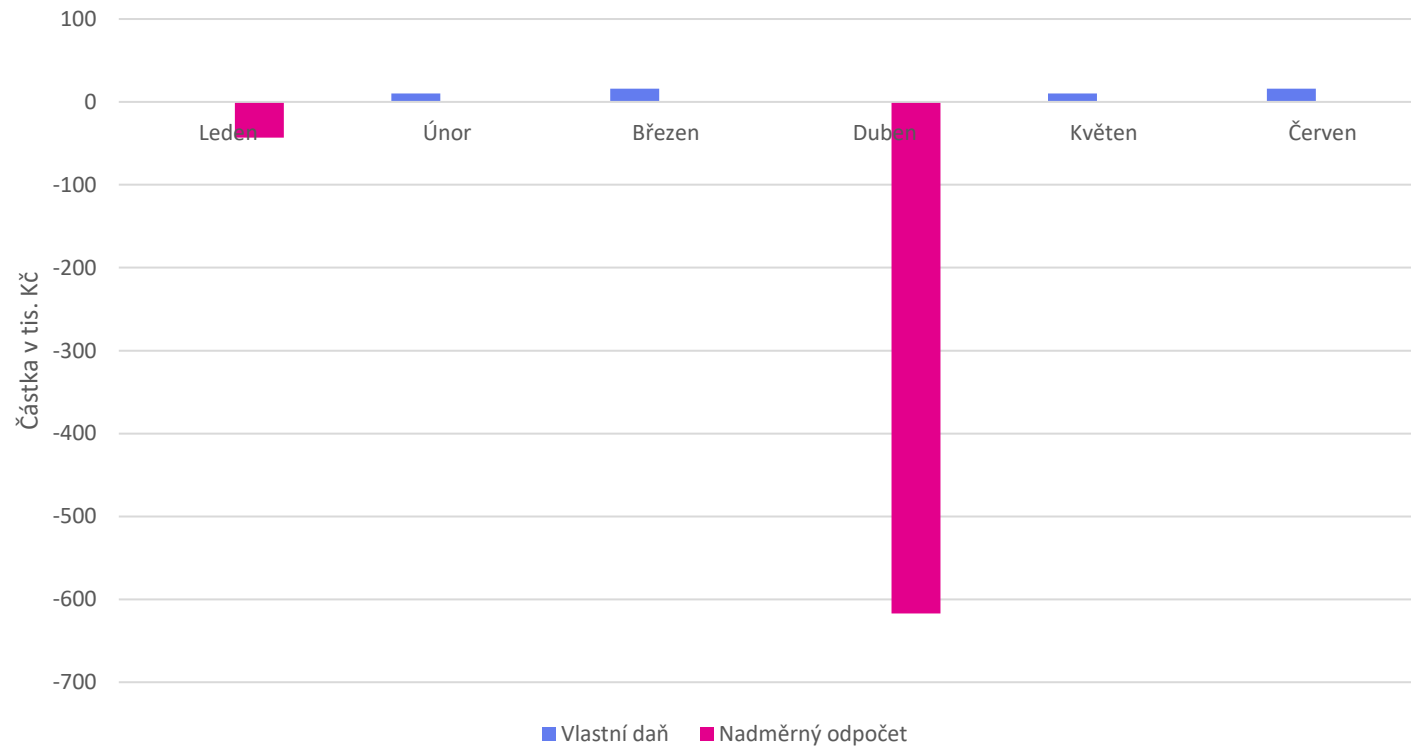
### Vývoj vlastní daně a nadměrných odpočtů v roce 2024



## 4. Daň z přidané hodnoty



Vývoj vlastní daňové povinnosti a nadměrných odpočtů za leden až červen roku 2025



## 4. Daň z přidané hodnoty

### DPH

- **Předmětem činnosti Společnosti je pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí.** V současnosti však Společnost pronajímá pouze parkoviště a reklamní zařízení, kde ani v jednom případě nejde o osvobozený pronájem a tudíž vstupy nebudou z pohledu DPH nijak kráceny a společnost **má plný nárok na odpočet DPH.**
- Parkoviště je pronajímáno společnosti **CENTRA a.s.** za částku 50 tis. měsíčně bez DPH. Společnost CENTRA a.s. poskytuje společnosti CIG Kováků, a.s. jiné služby spočívající zejména ve vedení účetnictví, zprostředkování pojištění, zajištění domény aj. Společnost CIG Kováků, a.s. a společnost CENTRA, a.s. jsou **osobami jinak spojenými** dle § 5a zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty. Jejich vzájemné plnění by měla být ve výši **ceny obvyklé**, a pokud tomu tak není, mělo by být DPH korigováno v souladu s § 76 zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty. Výši ceny obvyklé doporučujeme konzultovat s příslušným znalcem.
- **Hlavním cílem Společnosti je realizace projektu „Dostavba městského bloku Plzeňská v ulici Kováků“.** Při dosahování tohoto cíle společnost pořizovala různé služby potřebné pro zpracování projektové dokumentace. Tyto služby budou součástí vstupní ceny majetku a ke konci kontrolovaného období činily téměř 45 mil. Kč.
- **Podstatný vliv by měl následný osvobozený prodej nebo pronájem budovy, kdy by se uplatněné odpočty při jejím pořizování musely v poměrné výši vracet a to po dobu 10 let od zařazení stavby do užívání viz § 78 a následující ZDPH.** Úprava odpočtů se týká též právního nástupce společnosti. Společnost CIG Kováků, a.s. vznikla dne 1.1.2016 rozdělením odštěpením ze společnosti CIG, a.s. Už v této době měla pořizovaná budova hodnotu necelých 30 milionů Kč, v současnosti má hodnotu téměř 45 milionů Kč. DPH z této částky může činit přibližně 4 mil. Kč (zbývající část jsou úroky, které nepodléhají DPH, případně faktury od neplátců), což je částka, které by se mohla týkat úprava odpočtu DPH v případě poskytování osvobozeného prodeje nebo pronájmů. Konkrétní částka by se však musela zjistit z původně uplatněných odpočtů DPH.



# 5. ZÁPŮJČKY



## 5.1. Přijaté zápůjčky

- **Vzhledem k tomu, že veškeré přijaté zápůjčky jsou od jinak spojených osob dle ZDP, je nutné splnit následující testy pro to, aby tyto nákladové úroky byly pro Společnost daňově uznatelným nákladem:**
  1. Nákladové úroky musí být vynaloženy za účelem dosažení, zajištění a udržení zdanitelných příjmů,
  2. Test časového rozlišení úroků (§ 23 odst. 1 ZDP a současně jde o základní účetní zásadu),
  3. **Test ceny obvyklé (§ 23 odst. 7 ZDP),**
  4. **Test nízké kapitalizace (§ 25 odst. 1 písm. w), § 25 odst. 3 ZDP),**
  5. Test nezávislosti výše úroků na zisku dlužníka (§ 25 odst. 1 písm. zl) ZDP).
  
- **Společnost účtuje od roku 2016 veškeré úroky do nákladů a neprovádí jejich kapitalizaci do pořizovací ceny majetku.**

## 5.2. Přijaté zápůjčky ve skupině

### Zápůjčka od společníka Společnosti na základě smlouvy o půjčce ze dne 1.10.2024

Hlavní charakteristiky:

- věřitel: **CENTRA a.s.**
- dlužník: **Společnost**
- Celková částka: **CZK 5 600 000**
- úrok: **1,40 % p.a. od 7.12.2005**
- splatnost: **na dobu neurčitou**
- účel: **rozvoj podnikatelských aktivit**
- zajištění: **bez zajištění**

Nákladové úroky z titulu přijaté zápůjčky	závazek k 30.6.2025				
	FY 2022	FY 2023	FY 2024	1.1.-30.6.2025	Celkem
<b>CENTRA a.s.</b>	<b>72 100,00 Kč</b>	<b>72 100,00 Kč</b>	<b>72 100,00 Kč</b>	<b>36 050,00 Kč</b>	<b>252 350,00 Kč</b>

- Předložená smlouva o půjčce do VDR byla uzavřena mezi společnostmi CENTRA a.s. a CIG, a.s. Tento závazek následně přešel na CIG Kováků a.s. dne 1.1.2016 v důsledku projektu odštěpení.
- Z původní jistiny 5 600 000 Kč zbývá doplatit 5 150 000 Kč.
- Z pohledu ZDP SE jedná o jinak spojené osoby a úrok by měl odpovídat ceně obvyklé – úrok je pravděpodobně pod úrovní ceny obvyklé, ale jelikož je Společnost dlužníkem, nehrozí ji z tohoto titulu doměření daně v ceně obvyklé (riziko ale existuje u věřitele).
- Společnost měla ve všech sledovaných obdobích kladný vlastní kapitál, proto mohou být všechny úroky daňově uznatelné.

## 5.2. Přijaté zápůjčky ve skupině

### Zápůjčka od společníka Společnosti na základě smlouvy o půjčce ze dne 1.10.2024

Hlavní charakteristiky:

- věřitel: **CIG, a.s.**
- dlužník: **Společnost**
- Celková částka: **CZK 1 500 000**
- úrok: **4,55 % p.a. od 14.10.2024**
- splatnost: **na dobu neurčitou**
- účel: **rozvoj podnikatelských aktivit**
- zajištění: **bez zajištění**

Nákladové úroky z titulu přijaté zápůjčky	závazek k 30.6.2025				1 500 000,00 Kč
	FY 2022	FY 2023	14.10.-31.12.2024	1.1.-30.6.2025	Celkem
CIG, a.s.	- Kč	- Kč	14 771,92 Kč	34 125,00 Kč	48 896,92 Kč

- Úroky za rok 2024 byly ke konci roku 2024 uhrazeny společností CIG, a.s.
- Z pohledu ZDP SE jedná o jinak spojené osoby a úrok by měl odpovídat ceně obvyklé – úrok je pravděpodobně pod úrovní ceny obvyklé, ale jelikož je Společnost dlužníkem, nehrozí ji z tohoto titulu doměření daně v ceně obvyklé (riziko ale existuje u věřitele).
- Společnost měla ve všech sledovaných obdobích kladný vlastní kapitál, proto mohou být všechny úroky daňově uznatelné.

## 5.2. Přijaté zápůjčky ve skupině

### Zápůjčka od společníka Společnosti na základě smlouvy o půjčce ze dne 1.10.2024

Hlavní charakteristiky:

- věřitel: **CIG, a.s.**
- dlužník: **Společnost**
- Celková částka: **CZK 800 000**
- úrok: **5,25 % p.a. od 22.7.2024**
- splatnost: **na dobu neurčitou**
- účel: **rozvoj podnikatelských aktivit**
- zajištění: **bez zajištění**

Nákladové úroky z titulu přijaté zápůjčky	závazek k 30.6.2025				800 000,00 Kč
	FY 2022	FY 2023	22.7.-31.12.2024	1.1.-30.6.2025	Celkem
CIG, a.s.	- Kč	- Kč	18 756,16 Kč	21 000,00 Kč	39 756,16 Kč

- Úroky za rok 2024 byly ke konci roku 2024 uhrazeny společností CIG, a.s.
- Z pohledu ZDP SE jedná o jinak spojené osoby a úrok by měl odpovídat ceně obvyklé – úrok je pravděpodobně pod úrovní ceny obvyklé, ale jelikož je Společnost dlužníkem, nehrozí jí z tohoto titulu doměření daně v ceně obvyklé (riziko ale existuje u věřitele).
- Společnost měla ve všech sledovaných obdobích kladný vlastní kapitál, proto mohou být všechny úroky daňově uznatelné.

## 5.2. Přijaté zápůjčky ve skupině

### Zápůjčka od společníka Společnosti na základě smlouvy o půjčce ze dne 1.10.2024

Hlavní charakteristiky:

- věřitel: **CIG, a.s.**
- dlužník: **Společnost**
- Celková částka: **CZK 1 500 000**
- úrok: **3,85 % p.a. od 24.4.2025**
- splatnost: **na dobu neurčitou**
- účel: **rozvoj podnikatelských aktivit**
- zajištění: **bez zajištění**

Nákladové úroky z titulu přijaté zápůjčky	závazek k 30.6.2025				1 500 000,00 Kč
	FY 2022	FY 2023	FY 2024	24.4.-30.6.2025	Celkem
CIG, a.s.	- Kč	- Kč	- Kč	10 917,00 Kč	10 917,00 Kč

- Z pohledu ZDP SE jedná o jinak spojené osoby a úrok by měl odpovídat ceně obvyklé – úrok je pravděpodobně pod úrovní ceny obvyklé, ale jelikož je Společnost dlužníkem, nehrozí ji z tohoto titulu doměření daně v ceně obvyklé (riziko ale existuje u věřitele).
- Společnost měla ve všech sledovaných obdobích kladný vlastní kapitál, proto mohou být všechny úroky daňově uznatelné.

## 5.2. Přijaté zápůjčky ve skupině

### Zápůjčka od společníka Společnosti na základě smlouvy o půjčce ze dne 1.10.2024

Hlavní charakteristiky:

- věřitel: **CIG Dvojka, a.s.**
- dlužník: **Společnost**
- Celková částka: **CZK 2 000 000**
- úrok: **3,85 % p.a. od 24.4.2025**
- splatnost: **na dobu neurčitou**
- účel: **rozvoj podnikatelských aktivit**
- zajištění: **bez zajištění**

Nákladové úroky z titulu přijaté zápůjčky	závazek k 30.6.2025				2 000 000,00 Kč
	FY 2022	FY 2023	FY 2024	24.4.-30.6.2025	Celkem
CIG Dvojka, a.s.	- Kč	- Kč	- Kč	14 134,25 Kč	14 134,25 Kč
zaúčtováno				32 137,00 Kč	
rozdíl				18 002,75 Kč	

- **V účetnictví Společnosti je v roce 2025 zaúčtován v nákladech úrok ve výši 32 tis. Kč, ale předložené úvěrové smlouvy vychází alikvotní úrok od 1.1. do 30.6.2025 ve výši 14 tis. Kč. Společnost má v nákladech zaúčtováno o 18 tis. Kč více, než odpovídá skutečnosti.**
- Z pohledu ZDP SE jedná o jinak spojené osoby a úrok by měl odpovídat ceně obvyklé – úrok je pravděpodobně pod úrovní ceny obvyklé, ale jelikož je Společnost dlužníkem, nehrozí ji z tohoto titulu doměření daně v ceně obvyklé (riziko ale existuje u věřitele).
- Společnost měla ve všech sledovaných obdobích kladný vlastní kapitál, proto mohou být všechny úroky daňově uznatelné.

## 5.2. Přijaté zápůjčky ve skupině

### Zápůjčka od společníka Společnosti na základě smlouvy o půjčce ze dne 1.10.2024

Hlavní charakteristiky:

- věřitel: **CIG Dvojka, a.s.** (dříve Pforte Praha, a.s.)
- dlužník: **Společnost**
- Celková částka: **CZK 3 560 000**
- úrok: **5,25 % p.a. od 22.7.2024**
- splatnost: **na dobu neurčitou**
- účel: **rozvoj podnikatelských aktivit**
- zajištění: **bez zajištění**

Nákladové úroky z titulu přijaté zápůjčky	závazek k 30.6.2025				3 560 000,00 Kč
	FY 2022	FY 2023	22.7.-31.12.2024	1.1.-30.6.2025	Celkem
CIG Dvojka, a.s. (dříve Pforte Praha, a.s.)	- Kč	- Kč	83 464,93 Kč	93 450,00 Kč	176 914,93 Kč

- Veškeré úroky z uvedené zápůjčky zatím zůstávají neuhrazené.
- Z pohledu ZDP se jedná o jinak spojené osoby a úrok by měl odpovídat ceně obvyklé – úrok je pravděpodobně pod úrovní ceny obvyklé, ale jelikož je Společnost dlužníkem, nehrozí jí z tohoto titulu doměření daně v ceně obvyklé (riziko ale existuje u věřitele).
- Společnost měla ve všech sledovaných obdobích kladný vlastní kapitál, proto mohou být všechny úroky daňově uznatelné.



# 6. DAŇ Z NEMOVITÝCH VĚCÍ

## 6. Daň z nemovitých věcí

### Daň z nemovitých věcí

- Společnost dle VDR podala přiznání k dani z nemovitých věcí naposledy na zdaňovací období roku 2017.
- Společnost má za to, že od té doby nedošlo ke změně charakteru nebo rozsahu staveb či pozemků, které podléhají dani z nemovitých věcí.
- **Společnost za rok 2017 vykázala v přiznání následující pozemky:**
  - Pozemek p.č. 2843/3 – o výměře 1913 m<sup>2</sup>
  - Pozemek p.č. 2844/6 – o výměře 796 m<sup>2</sup>
  - Pozemek p.č. 2844/7 – o výměře 25 m<sup>2</sup>
- Všechny uvedené pozemky byly v přiznání vykázány jako zastavěná plocha a nádvoří.
- U prvních dvou zmíněných pozemků bylo uplatněno osvobození od daně z nemovitých věcí v rozsahu 1662 m<sup>2</sup> a 667 m<sup>2</sup> z titulu, že se jedná o pozemky určené pro veřejnou dopravu.
- V katastru nemovitostí je evidován nesoulad druhu pozemku se skutečným staveb – řízení ZDR 1913/2023-101.
- Skutečný stav pozemku by měl být ostatní plocha ze způsobem využití jiná plocha (parkoviště).
- **Pro účely daně z nemovitých věcí je rozhodující druh pozemku evidovaný v katastru nemovitostí bez ohledu na to, zda odpovídá skutečnému stavu.**
- **V rámci daně z nemovitých věcí jsme proto nezjistili žádné nesrovnalosti.**



# 7. ÚČETNICTVÍ



# 7. Analýza vlastního kapitálu

## Analýza vlastního kapitálu Společnosti k 31.12.2024

- Společnost vykazuje kladný vlastní kapitál ve výši 132 034 000 Kč.
- Společnost má splacený základní kapitál ve výši 2 000 000 Kč.
- Společnost dále vykazuje hodnotu nerozděleného zisku minulých let ve výši 129 679 000 Kč.

Pasiva k 31.12.2024 (v tis. Kč)		
	Pasiva	2024
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>143 458</b>
<b>A.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>132 034</b>
<b>A.I.</b>	<b>Základní kapitál</b>	<b>2000</b>
A.I.1.	Základní kapitál	2000
<b>A.II.</b>	<b>Ážio a kapitálové fondy</b>	<b>0</b>
A.II.2	Kapitálové fondy	0
A.II.2.1	Ostatní kapitálové fondy	0
<b>A.IV.</b>	<b>Výsledek hospodaření minulých let (+/-)</b>	<b>129 679</b>
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	129 679
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	355



# 8. DAŇOVÁ COMPLIANCE

# 8. Daňová compliance

## Daňová compliance

- Společnost je registrována k následujícím daním:
  - Daň z příjmů právnických osob;
  - Daň z přidané hodnoty;
  - Daň z nemovitých věcí.
- Zástupci Společnosti nás informovali, že Společnost hradí své daňové závazky a podává všechna přiznání v zákonných lhůtách. Ve Společnosti není otevřena žádná daňová kontrola.
- Dle vyjádření Společnosti bylo potvrzeno, že Společnost uskutečnila všechna daňová podání a daňové platby byly provedeny v zákonných lhůtách.
- Vzhledem k prohlášení zástupců Společnosti, že Společnost nikdy nedisponovala žádnými zaměstnanci, jsme po Společnosti nevyžadovali předložení bezdlužnosti od zdravotních pojišťoven a České správy sociálního zabezpečení.
- Společnost je tzv. mikro účetní jednotkou dle zákona o účetnictví a nepodléhá povinnosti mít svoji účetní závěrku auditovanou.
- Společnost v kontrolovaném období zveřejnila všechny účetní závěrky ve sbírce listin vedené rejstříkovým soudem (včetně roku 2024).
- **Společnost nepředložila do dataroomu potvrzení o daňové bezdlužnosti ke dni 1.9.2025.**
- **Společnost je vlastněna společností Kováků Investment, s.r.o. od 19.12.2024 (aktuálně na straně prodávajícího není splněn časový test 12 měsíců)**



# 9. ZKRATKY



# 9. Zkratky



## Zkratky

- **DPPO** daň z příjmů právnických osob
- **DPH** daň z přidané hodnoty
- **FÚ** finanční úřad (správce daně)
- **FY 2022** účetní období od 1.1.2022 do 31.12.2022
- **FY 2023** účetní období od 1.1.2023 do 31.12.2023
- **FY 2024** účetní období od 1.1.2024 do 31.12.2024
- **mil. Kč** miliónů CZK
- **tis. Kč** tisíc CZK
- **ZDP** zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění
- **ZDPH** zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění

# 10. PROHLÁŠENÍ



# PROHLÁŠENÍ



Tuto Zprávu jsme vypracovali jako zástupci klienta, společnosti Top Estates Group s.r.o. v souvislosti s Transakcí, a to v rozsahu dle zadání Klienta.

Cílem této Zprávy bylo shrnout výsledky našeho daňového a účetního due dilligence Společnosti, které jsme provedli na základě pověření Klienta za účelem zjištění relevantních vybraných skutečností. Tato Zpráva nepředstavuje ani ocenění Společnosti, ani komplexní posudek a ani poradenství ohledně jednotlivých problémů, jimiž se zabývá.

V této Zprávě jsme identifikovali pouze otázky relevantní pro účely Transakce, které jsme zjistili na základě poskytnutých dokumentů a informací. Tato Zpráva byla vypracována výlučně pro potřeby Klienta v souvislosti s Transakcí. Zpráva nemůže být použita pro žádné jiné účely než v souvislosti s Transakcí.

Obsah této Zprávy je důvěrný. Zpráva ani její jednotlivé části nemohou být zveřejněny bez našeho předchozího písemného souhlasu, a to žádné osobě s výjimkou Společnosti a jejich zástupců a jejich odborných poradců zúčastněných na Transakci. S výjimkou Klienta nepřebíráme ve vztahu ke třetím osobám žádné záruky ani právní odpovědnost, a to ani tehdy, pokud by Zpráva byla zpřístupněna takovým třetím osobám s naším souhlasem.

## Další kroky

V případě jakýchkoliv dotazů k tomuto materiálu nás prosím neváhejte kontaktovat.

Velmi rádi se s Vámi osobně potkáme a zodpovíme všechny Vaše dotazy a připomínky.

## Kontakt


**BORIS GNOTH TAX, s. r. o.**

IČO: 084 89 947

 +420 608 756 590

 [boris@borisgnoth.cz](mailto:boris@borisgnoth.cz)

 [www.borisgnoth.cz](http://www.borisgnoth.cz)

 Revoluční 764/17, 110 00, Praha 1



BORIS GNOTH TAX

---

DANĚ ■ MZDY ■ ÚČETNICTVÍ