

Zpráva nezávislého auditora

**o ověření
zahajovací rozvahy**

k 2. dubnu 2025

Europacity Berlín finco s.r.o.

Praha, květen 2025

Údaje o auditované účetní jednotce

Název účetní jednotky:	Europacity Berlín finco s.r.o.
Sídlo:	Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8
Zápis proveden u:	Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem:	oddíl C, číslo vložky 422068
IČO:	23140305
Statutární orgán:	Drahlava Beránková, jednatel
Předmět činnosti:	Správa vlastního majetku
Ověřované období:	2. duben 2025
Příjemce zprávy:	jediný společník

Údaje o auditorské společnosti

Název společnosti:	CLA Audit s.r.o.
Evidenční číslo auditorské společnosti:	271
Sídlo:	Rohanské nábřeží 721/39, Karlín, 186 00 Praha 8
Zápis proveden u:	Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem:	oddíl C, číslo vložky 84866
IČO:	631 45 871
Odpovědný auditor:	Ing. Dagmar Dušková
Evidenční číslo auditora:	1919

Zpráva nezávislého auditora

pro jediného společníka společnosti Europacity Berlín finco s.r.o.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené zahajovací rozvahy společnosti Europacity Berlín finco s.r.o. (dále také „Společnost“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční pozici k 2.4.2025 a přílohy této zahajovací rozvahy k 2.4.2025, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o účetní jednotce jsou uvedeny v příloze této zahajovací rozvahy.

Podle našeho názoru zahajovací rozvaha podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti Europacity Berlín finco s.r.o. k 2.4.2025 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů (dále také „zákon 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 zahajovací rozvahy. 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.

Odpovědnost vedení účetní jednotky za zahajovací rozvahu

Vedení účetní jednotky odpovídá za sestavení zahajovací rozvahy v souladu s českými účetními předpisy, požadavky zákona o přeměnách vztahujícími se na zahajovací rozvahu a s návrhem projektu přeměny a za takový vnitřní kontrolní systém, který považují za nezbytný pro sestavení zahajovací rozvahy tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování zahajovací rozvahy je vedení účetní jednotky povinno posoudit, zda je účetní jednotka schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v doplňujících údajích k zahajovací rozvaze záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení zahajovací rozvahy s výjimkou případů, kdy vedení účetní jednotky plánuje její zrušení nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit zahajovací rozvahy

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že zahajovací rozvaha 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 zahajovací rozvaze odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat 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 zahajovací rozvahy 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 zahajovací rozvahy 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 (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- 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 jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti jednatele Společnosti uvedli v doplňujících údajích k zahajovací rozvaze.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení zahajovací rozvahy vedením Společnosti a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v doplňujících údajích k zahajovací rozvaze, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

Naší povinností je informovat vedení účetní jednotky 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.

V Praze dne 21. května 2025



Ing. Dagmar Dušková
evidenční číslo auditora 1919
CLA Audit s.r.o.
evidenční číslo auditorské společnosti 271

Europacity Berlín finco s. r. o.

Zahajovací rozvaha ke dni 2. dubna 2025

v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií

Zahajovací rozvaha ke dni 2. dubna 2025

v tisících Kč

	Bod přílohy	2. dubna 2025
Aktiva		
Pokladna	3	10
Krátkodobá aktiva celkem		10
Aktiva celkem		10
Vlastní kapitál		
Základní kapitál	4	10
Vlastní kapitál celkem		10
Vlastní kapitál a závazky celkem		10

OBSAH

1.	Všeobecné informace	4
2.	Pravidla pro sestavení účetní závěrky	5
3.	Pokladna	5
4.	Základní kapitál	5
5.	Postupy a vykazování řízení rizik	5
6.	Následné události	6

1. Všeobecné informace

Zahajovací rozvaha je sestavena za společnost **Europacity Berlín finco s. r.o.** („Společnost“), která vznikla 2. dubna 2025 zapsáním do obchodního rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou C 422068.

Sídlo Společnosti je Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO Společnosti je 231 40 305.

Předmětem podnikání Společnosti je správa vlastního majetku.

Rozvahový den: 2. dubna 2025

Statutární orgán k 2.dubna 2025:

Drahlava Beránková (jednatel)

Společníci:

Jediným společníkem Společnosti k 2. dubnu 2025 byla společnost QH HoldCo II GmbH & Co. KG se sídlem 10557 Berlín, Lisa-Fittko-Straße 7, Spolková republika Německo, Registrační číslo: HRA 56378 B

2. Pravidla pro sestavení účetní závěrky

2.1. Základní zásady zpracování účetní závěrky

Tato zahajovací rozvaha je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví („IFRS“) ve znění přijatém Evropskou unií.

Standards, novely a interpretace, které nenabýly účinnosti k datu sestavení zahajovací rozvahy, Společnost předčasně neaplikovala. Z jejich aplikace neočekává významný dopad na zahajovací rozvahu Společnosti.

Zahajovací rozvaha je sestavena ke dni založení Společnosti. Zahajovací rozvaha nepředstavuje plnou účetní závěrku v souladu s IFRS.

2.2. Způsob oceňování

Tato zahajovací rozvaha je sestavena na bázi historických cen. Společnost nedrží ani nevydala finanční nástroje, které by jinak byly oceněny reálnou hodnotou. Všechna finanční aktiva a závazky jsou vykázány v naběhlé hodnotě.

2.3. Měna vykazování a funkční měna

Tato zahajovací rozvaha je prezentována v českých korunách (Kč), které jsou zároveň funkční měnou Společnosti. Veškeré finanční informace v této zahajovací rozvaze jsou uvedeny v celých tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.

3. Pokladna

Společnost eviduje zůstatek v pokladně ve výši 10 tis. Kč.

4. Základní kapitál

Schválený, vydaný a plně splacený základní kapitál Společnosti k 2. dubnu 2025 byl 10 tis. Kč.

5. Postupy a vykazování řízení rizik

V tomto oddílu jsou popsána finanční a provozní rizika, jimž je Společnost vystavena, a způsoby, jimiž tato rizika řídí.

5.1. Riziko likvidity

Riziko likvidity je riziko, že se Společnost dostane do potíží s plněním povinností spojených se svými finančními závazky, které se vypořádávají prostřednictvím peněz nebo jiných finančních aktiv.

Společnost dbá standardně na to, aby měla dostatek hotovosti a aktiv s krátkodobou splatností k okamžitému použití na krytí očekávaných provozních nákladů na 90 dní, a to včetně splácení finančních závazků, nikoliv však na krytí nákladů z potenciálních dopadů extrémních situací, které nelze přiměřeně předvídat.

5.2. Úrokové riziko

Úrokové riziko vyplývá z dopadů výkyvů aktuálních tržních úrokových sazeb. Reálná hodnota a výnosy z finančního majetku mohou v důsledku těchto změn růst, ale i klesat. Míra tohoto rizika odpovídá objemu investic, úročených aktiv a úročených závazků, které se stávají splatnými nebo jsou přeceňovány v různých dobách nebo v různé výši. Časové období, po které je úroková sazba finančního nástroje fixní, proto indikuje, do jaké míry je tento nástroj vystaven úrokovému riziku.

Vzhledem ke krátké splatnosti finančních aktiv a závazků Společnost nepovažuje úrokové riziko za významné.

5.3. Měnové riziko

Společnost neeviduje žádná aktiva ani pasiva denominovaná v cizích měnách, a proto pokládá měnové riziko za nevýznamné.

6. Následné události

Společnost plánuje na základě Dluhopisového programu vydávat v souladu s právními předpisy jednotlivé emise dluhopisů. Maximální celková jmenovitá hodnota Dluhopisů vydávaných v rámci Dluhopisového programu je 200 milionů EUR, přičemž Dluhopisy mohou být vydávány v měnách EUR nebo CZK. Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise v rámci programu, není omezena.

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným jiným událostem, které by měly významný dopad na tuto zahajovací účetní závěrku ke dni 2. dubna 2025.

Dne 21. května 2025



Drahošlava Beránková

jednatel