

VÝROČNÍ ZPRÁVA

SPOLEČNOSTI

Praha Real, a.s.

za rok **2014**

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA

Organizační schéma společnost :

Společnost vznikla dne 26.března 2003, tj. dnem zápisu do obchodního rejstříku.

Akcie:

111 ks kmenové akcie na jméno ve jmenovité hodnotě 10.000.000,- Kč v listinné podobě.

25 ks kmenové akcie na jméno ve jmenovité hodnotě 100.000,- Kč v listinné podobě.

Za společnost jedná předseda představenstva samostatně. Podepisování za společnost se děje tak, že k vytištěné nebo napsané obchodní firmě společnosti připojí svůj vlastnoruční podpis předseda představenstva. Tento způsob podepisování za společnost byl používán do 27.8.2014.

V průběhu roku 2014 působilo představenstvo v tomto složení:

předseda představenstva:	Ing. Michal Malý, dat.narození 17.6.1959 Praha 3, U Kněžské louky 14/2149, PSČ : 130 00 ve funkci od 1.1.2014 do 13.8.2014
člen představenstva:	Ing. Michal Malý, dat.narození 17.6.1959 Praha 3, U Kněžské louky 14/2149, PSČ : 130 00 ve funkci od 13.8.2014 do 31.12.2014
člen představenstva	Martin Kulhavý, dat.narození 6.3.1970 Praha 10, Hostivař, Zápotoční 22/642, PSČ : 102 00 ve funkci od 1.1.2014 do 13.8.2014
člen představenstva	Pavel Citta ,dat. narození 22.8. 1971 Dřevčice 91, PSČ : 250 01, Okres: Praha- východ ve funkci od 1.1.2014 do 13.8.2014.

V průběhu roku 2014 působila dozorčí rada v tomto složení:

člen dozorčí rady	Ing. Stanislav Stupka, dat. narození 6.9.1959 Praha 5, Radotín, Čedičová 749/5, PSČ: 153 00 ve funkci od 1.1.2014 do 13.8.2014
člen dozorčí rady	Martin Pokorný, dat. narození 31.7.1969 Praha 5, Stodůlky, Borovanského 2220/11, PSČ: 155 00 ve funkci od 1.1.2014 do 13.8.2014

člen dozorčí rady

Marek Padevět, dat. narození 29.5.1974
Praha 6, Duchoslávka 7/2056, PSČ: 160 00
ve funkci od 1.1.2014 do 13.8.2014

člen dozorčí rady

Maximilian Adam Skala, dat.narození 7.3. 1987
98000 Monaco, 17 boulevard Albert 1er, Monacké kníž.
ve funkci od 13.8.2014 do 31.12.2014.

Uplynulý vývoj podnikání společnosti:

Společnost Praha Real, a.s. se v roce 2014 zaměřila na správu obchodního podílu společnosti Pražská správa nemovitostí, spol. s r.o. a společnosti Pražský fond, uzavřený investiční fond, a.s.. K žádným zásadním změnám ve strategii podnikání nedošlo.

Významné skutečnosti pro naplnění účelu výroční zprávy, které nastaly až po rozvahovém dni:

Nejsou.

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti:

Pro rok 2015 nejsou plánovány žádné zásadní změny. Společnost rozhodne o dalším směřování společnosti Pražský fond, uzavřený investiční fond, a.s. s ohledem na vývoj legislativních změn.

Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje:

Nejsou.

Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích:

Nejsou.

Organizační složky v zahraničí:

Společnost nemá organizační složky v zahraničí.

Informace ohledně zvláštních právních předpisů :

Nejsou.

V Praze dne 30.06. 2015.

Ing. Michal Malý
člen představenstva
společnosti Praha Real, a.s.



OBSAH

1. Zpráva představenstva:

- organizační schéma společnosti
- uplynulý vývoj podnikání společnosti
- významné skutečnosti pro naplnění účelu výroční zprávy, které nastaly až po rozvahovém dni
- předpokládaný vývoj společnosti
- aktivity v oblasti výzkumu a vývoje
- aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích
- organizační složky v zahraničí
- informace ohledně zvláštních právních předpisů.

2. Výrok auditora k účetní závěrce za rok 2014.

3. Účetní závěrka za rok 2014.

4. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami.

5. Výrok auditora o ověření výroční zprávy za rok 2014.

Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky

Praha Real, a.s.

za ověřované období
od 1.1.2014 do 31.12.2014

Identifikace účetní jednotky

Firma:	Praha Real, a.s.
IČ:	26 76 67 10
Sídlo:	Seifertova 823/9, 130 00 Praha 3
Právní forma:	Akciová společnost
Spisová značka:	B 8146, rejstříkový soud v Praze
Předmět podnikání:	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Zpráva je určena akcionářům společnosti

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Praha Real, a.s., která se skládá z rozvahy k 31.12.2014, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2014 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti Praha Real, a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává 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.

Odpovědnost auditora

Naší odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

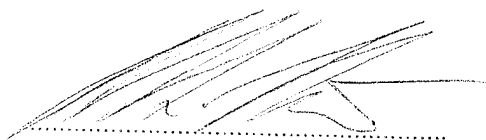
Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka ve všech významných ohledech podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Praha Real, a.s. k 31.12.2014 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2014 v souladu s českými účetními předpisy.

V Praze dne 24.6.2015



Auditor:

Ing. Rostislav Kuneš

číslo oprávnění 1307 KAČR



TPA Horwath Audit s.r.o.

Antala Staška 2027/79, Praha 4

číslo oprávnění 080 KAČR

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

za období od 1.1.2014 do 31.12.2014

Praha Real, a.s.

Datum sestavení: 24.6.2015



Statutární orgán:

Ing. Michal Malý

Praha Real, a.s.

IČ: 26766710

Praha 3, Seifertova 9/823

ROZVAHA

k 31.12.2014

v celých tisících CZK

Řádek	Běžné období		Minulé období
	Brutto	Korekce	Netto
AKTIVA CELKEM	1 907 737	0	1 908 185
B. Dlouhodobý majetek	1 821 264	0	1 821 264
III. Dlouhodobý finanční majetek	1 821 264	0	1 821 264
1 Podíly - ovládaná osoba	1 819 300		1 819 300
3 Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	1 964		1 964
C. Oběžná aktiva	86 473	0	86 921
III. Krátkodobé pohledávky	80 002	0	80 069
2 Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	80 000		80 000
6 Stát - daňové pohledávky	2		69
IV. Krátkodobý finanční majetek	6 471	0	6 852
2 Účty v bankách	6 471		6 852



Řádek	Běžné období	Minulé období
PASIVA CELKEM	1 907 737	1 908 185
A. Vlastní kapitál	1 446 831	1 447 279
I. Základní kapitál	1 112 500	1 112 500
1 Základní kapitál	1 112 500	1 112 500
III. Fondy ze zisku	74 613	74 613
1 Rezervní fond	74 613	74 613
IV. Výsledek hospodaření minulých let	260 166	260 325
1 Nerozdělený zisk minulých let	260 166	260 325
V.1. Výsledek hospodaření běžného účetního období /+/-/	-448	-159
B. Cizí zdroje	460 906	460 906
II. Dlouhodobé závazky	460 906	460 906
9 Jiné závazky	460 906	460 906



Praha Real, a.s.

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

IČ: 26766710

Praha 3, Seifertova 9/823

za období od 1.1.2014 do 31.12.2014

v celých tisících CZK

Řádek	Běžné období	Minulé období
B. Výkonová spotřeba	-443	-157
2 Služby	-443	-157
+ Přidaná hodnota	-443	-157
D. Daně a poplatky	-2	0
* Provozní výsledek hospodaření	-445	-157
X. Výnosové úroky	1	1
O. Ostatní finanční náklady	-4	-3
* Finanční výsledek hospodaření	-3	-2
** Výsledek hospodaření za běžnou činnost	-448	-159
*** Výsledek hospodaření za účetní období	-448	-159
Výsledek hospodaření před zdaněním	-448	-159



Řádek	Běžné období	Minulé období
P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	6 852	6 990
Z. Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	-448	-159
A.1. Úpravy o nepeněžní operace	-1	-1
A.1.5. Vyúčtované nákladové úroky a vyúčtované výnosové úroky	-1	-1
A.1.5.2 Vyúčtované výnosové úroky	-1	-1
A.* Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami provozního kapitálu a mimořádnými položkami	-449	-160
A.2. Změna potřeby pracovního kapitálu	67	-1
A.2.1. Změna stavu pohledávek z provozní činnosti a časového rozlišení aktivního	67	0
A.2.2. Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti a časového rozlišení pasivního	0	-1
A.** Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami	-382	-161
A.4. Přijaté úroky	1	1
A.5. Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za minulá období	0	22
A.*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-381	-138
B.*** Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	0	0
C.*** Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	0	0
F. Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	-381	-138
D. Rozdíl D=P+F-R	0	0
R. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	6 471	6 852



Praha Real, a.s.

IČ: 26766710

Praha 3, Seifertova 9/823

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH
VLASTNÍHO KAPITÁLU**
za období od 1.1.2014 do 31.12.2014
v celých tisících CZK

	Základní kapitál a vlastní akcie	Ážio	Fondy z přecenění a přepočtů	Ostatní kapitálové fondy	Rezervní fond	Ostatní fondy ze zisku	Nerozdělené výsledky hospodaření	Celkem
Stav k 31.12.2012	1 112 500	0	0	0	67 000	0	267 938	1 447 438
Transakce s vlastníky celkem	0	0	0	0	7 613	0	-7 772	-159
Překlasifikace a přesuny								
Výsledek hospodaření za běžné období					7 613		-7 613	0
Čistě nerealizované zisky (ztráty) celkem	0	0	0	0	0	0	-159	-159
Stav k 31.12.2013	1 112 500	0	0	0	74 613	0	260 166	1 447 279
Transakce s vlastníky celkem	0	0	0	0	0	0	-448	-448
Výsledek hospodaření za běžné období							-448	-448
Čistě nerealizované zisky (ztráty) celkem	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2014	1 112 500	0	0	0	74 613	0	259 718	1 446 831



PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

za období od 1.1.2014 do 31.12.2014

Praha Real, a.s.



1 Popis účetní jednotky

Firma:	Praha Real, a.s.
IČ:	26766710
Založení / Vznik:	Zápis do obchodního rejstříku proběhl dne 26.03.2003
Sídlo:	Praha 3, Seifertova 9/823
Právní forma:	Akciová společnost
Spisová značka:	Oddíl B, vložka 8146 obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze
Účetní období:	1. leden až 31. prosinec
Předmět podnikání:	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

1.1 Osoby podílející se více jak 20% na základním kapitálu účetní jednotky

Jméno / Firma	Podíl v %	
	Běžné období	Minulé období
Ing. Václav Skala	80,0	80,0
Ing. Michal Malý	20,0	20,0

1.2 Změny a dodatky provedené v uplynulém účetním období v obchodním rejstříku

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

Během účetního období byl změněn předmět podnikání účetní jednotky.

Došlo ke změně členů a předsedy představenstva, a tím i počtu členů představenstva - viz tabulka níže. Byl změněn způsob jednání za společnost.

Došlo ke změně členů dozorčí rady, a tím i počtu členů dozorčí rady - viz tabulka níže.

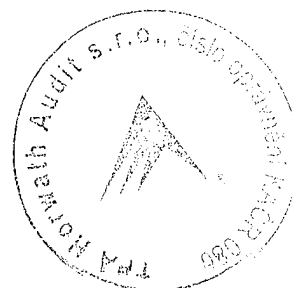
Byl změněn typ akcií z kmenových akcií na majitele v listinné podobě na kmenové akcie na jméno v listinné podobě.

1.3 Statutární orgány v průběhu účetního období

Jméno	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
Ing. Michal Malý	předseda představenstva	1.1.2014	13.8.2014
Martin Kulhavý	člen představenstva	1.1.2014	13.8.2014
Pavel Cítila	člen představenstva	1.1.2014	13.8.2014
Ing. Michal Malý	člen představenstva	13.8.2014	31.12.2014

1.4 Způsob jednání za společnost

Za společnost jedná člen představenstva samostatně.



1.5 Dozorčí orgány v průběhu účetního období

Jméno	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
Ing. Stanislav Stupka	člen dozorčí rady	1.1.2014	13.8.2014
Martin Pokorný	člen dozorčí rady	1.1.2014	13.8.2014
Marek Padevět	člen dozorčí rady	1.1.2014	13.8.2014
Maximilian Adam Skala	člen dozorčí rady	13.8.2014	31.12.2014

1.6 Transakce se spřízněnými osobami

Transakce se spřízněnými osobami jsou popsány níže, v rámci jednotlivých oblastí, kterých se dotýká.

2 Účetní metody a obecné účetní zásady

Účetnictví společnosti je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu s platnými českými účetními předpisy, tedy se zákonem o účetnictví (563/1991 Sb.), vyhláškou provádějící tento zákon (500/2002 Sb.) a Českými účetními standardy pro podnikatele (sada 001 – 023).

Společnost ve svém výkazu zisku a ztráty zobrazuje výnosy jako kladné hodnoty a náklady jako záporné hodnoty.

Pokud není uvedeno jinak, jsou údaje v této účetní závěrce vyjádřeny v tisících korunách českých (Kč).

2.1 Přehled významných účetních pravidel a postupů

2.1.1 Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobým finančním majetkem se rozumí zejména

- majetkové účasti

Cenné papíry a majetkové účasti se při nákupu oceňují pořizovací cenou. Součástí pořizovací ceny cenného papíru a majetkové účasti jsou přímé náklady související s pořízením, např. poplatky a provize makléřům, poradcům a burzám.

K datu pořízení cenných papírů a majetkových účastí je dlouhodobý finanční majetek společnosti klasifikován dle povahy jako podíly v ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem nebo dlužné cenné papíry držené do splatnosti nebo realizovatelné cenné papíry a podíly.

K datu účetní závěrky jsou:

- majetkové účasti oceněny v pořizovacích cenách snížených o opravné položky

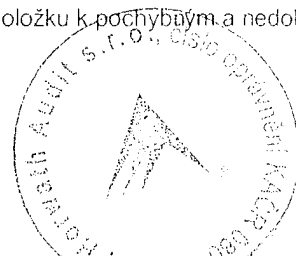
K cenným papírům a podílům, jež nebyly oceněny reálnou hodnotou, jsou na základě individuálního posouzení tvořeny opravné položky. Konkrétní způsob tvorby opravných položek k jednotlivým majetkům je uveden u přehledu změn dlouhodobého finančního majetku.

2.1.2 Pohledávky

Pohledávky jsou oceňovány

- při vzniku jmenovitou (nominální) hodnotou, následně sníženou o příslušné opravné položky k pochybným a nedobytným částkám

- nabyté za úplatu nebo vkladem jsou oceněny pořizovací cenou sníženou o opravnou položku k pochybným a nedobytným částkám



V případě postupného splácení pohledávky je v rozvaze odděleně vykázána část splatná do jednoho roku a část splatná nad jeden rok.

Opravné položky k pohledávkám jsou tvořeny na základě jejich individuálního posouzení.

2.1.3 Závazky

Závazky jsou zaúčtovány ve jmenovité (nominální) hodnotě. V případě postupného splácení závazku je v rozvaze odděleně vykázána část splatná do jednoho roku a část splatná nad jeden rok.

2.1.4 Daně

Splatná daň

Vedení společnosti zaúčtovalo daňový závazek a daňový náklad na základě kalkulace daně, která vychází z jeho porozumění interpretace daňových zákonů platných v České republice k datu sestavení účetní závěrky a je přesvědčeno o správnosti výše daně v souladu s platnými daňovými předpisy České republiky. S ohledem na existenci různých interpretací daňových zákonů a předpisů ze strany třetích osob včetně orgánů státní správy, závazek z daně z příjmů vykázáný v účetní závěrce společnosti se může změnit podle konečného stanoviska finančního úřadu.

Odložená daň

Výpočet odložené daně je založen na závazkové metodě vycházející z rozvahového přístupu.

Účetní hodnota odložené daňové pohledávky je k datu účetní závěrky posuzována a snížena v rozsahu, v jakém již není pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk, proti němuž by bylo možno tuto pohledávku nebo její část uplatnit.

Odložená daň je zaúčtována do výsledovky s výjimkou případů, kdy se vztahuje k položkám účtovaným přímo do vlastního kapitálu a kdy je také související odložená daň zahrnuta do vlastního kapitálu.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vzájemně započítány a v rozvaze vykázány v celkové netto hodnotě s výjimkou případů, kdy nelze některé dílčí daňové pohledávky započítávat proti dílčím daňovým závazkům.

2.1.5 Výnosy

Úrokový výnos je časově rozlišován na základě výše nezaplacené části jistiny a efektivní úrokové sazby, která představuje sazbu diskontující odhadované budoucí peněžní příjmy na čistou účetní hodnotu daného aktiva po očekávanou dobu životnosti finančních aktiv.

Příjem z dividend je zaúčtován ve chvíli, kdy je deklarováno právo na přijetí dividend.

2.1.6 Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.



2.2 Změny způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování oproti předcházejícímu účetnímu období

V minulém účetním období byla pohledávka za společností Pražská správa nemovitostí, spol. s r.o. ve výši 80 000 tis. Kč vykázána jako pohledávka za společníky, členy družstva a účastníky sdružení. V aktuálním účetním období je tato pohledávka vykázána jako pohledávka za ovládanou osobou.

V minulém účetním období byl závazek z titulu odkupu vlastních akcií od akcionářů ve výši 460 906 tis. Kč vykázán jako krátkodobý závazek. V aktuálním účetním období je tento závazek vykázán jako dlouhodobý závazek.

2.3 Přehled o peněžních tocích

Přehled o peněžních tocích byl sestaven kombinací nepřímé (provozní část) a přímé (investiční a finanční část) metody. Peněžní ekvivalenty představují krátkodobý likvidní majetek, který lze snadno a pohotově převést na předem známou částku v hotovosti. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty lze analyzovat takto:

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2014	Stav k 31.12.2013
Účty v bankách	6 471	6 852
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	6 471	6 852

Peněžní toky z provozních, investičních nebo finančních činností jsou uvedeny v přehledu o peněžních tocích nekompenzovaně.

3 Významné události mezi datem účetní závěrky a datem, ke kterému jsou výkazy schváleny k předání mimo účetní jednotku

V tomto období nedošlo k žádným významným událostem, které by negativně ovlivnily finanční pozici společnosti.



Aktiva

B.III Dlouhodobý finanční majetek

1. - 3. Účasti ve společnostech

Zůstatek	Stav k 31.12.2014	1 821 264
	Stav k 31.12.2013	1 821 264

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2014
Podíly - ovládaná osoba	1 819 300
Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	1 964
Celkem	1 821 264

* Podíly - ovládaná osoba

Stav k 31.12.2014

Společnost / Sídlo	Výše podílu v %	Pořizovací cena	Přecenění	Vlastní kapitál	Výsledek hospodaření
Pražská správa nemovitostí, spol. s r.o.	100,00%	1 769 500	0	2 417 248	215 130
Pražský fond, uzavřený investiční fond, a.s.	96,00%	49 800	0	607 250	61 179
Celkem	-	1 819 300	0	3 024 498	276 309

Výše vlastního kapitálu a výsledku hospodaření společnosti Pražská správa nemovitostí, spol. s r.o. byla stanovena na základě odhadu.

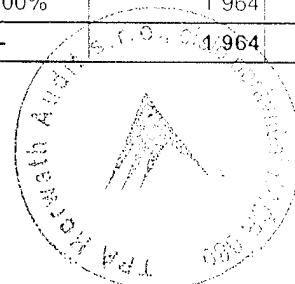
Stav k 31.12.2013

Společnost / Sídlo	Výše podílu v %	Pořizovací cena	Přecenění	Vlastní kapitál	Výsledek hospodaření
Pražská správa nemovitostí, spol. s r.o.	100,00%	1 769 500	0	2 158 978	117 391
Pražský fond, uzavřený investiční fond, a.s.	96,00%	49 800	0	575 047	26 432
Celkem	-	1 819 300	0	2 734 025	143 823

* Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly

Stav k 31.12.2014

Společnost / Sídlo	Výše podílu v %	Pořizovací cena	Přecenění
HOTEL ESPRIT spol. s r.o.	100,00%	1 964	0
Celkem	-	1 964	0



Stav k 31.12.2013

Společnost / Sídlo	Výše podílu v %	Pořizovací cena	Přecenění
HOTEL ESPRIT spol. s r.o.	100,00%	1 964	0
Celkem	-	1 964	0

C. Oběžná aktiva**C.III. Krátkodobé pohledávky**

Zůstatek	Stav k 31.12.2014	80 002
	Stav k 31.12.2013	80 069

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2014
Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	80 000
Stát - daňové pohledávky	2
Celkem	80 002

Pohledávka 80 000 tis. Kč představuje nevyplacený podíl na zisku společnosti Pražská správa nemovitostí, spol. s r.o.

* **Krátkodobé pohledávky - propojené osoby**

Dlužník, splatnost, popis	Měna	Zůstatek v měně	Zůstatek v CZK
Pražská správa nemovitostí, spol. s r.o.	CZK	80 000	80 000
Celkem	-	-	80 000

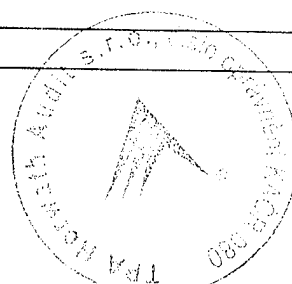
* **Rozbor krátkodobých pohledávek dle data splatnosti**

Skupina	Stav k 31.12.2014		Stav k 31.12.2013	
	Celková brutto hodnota	Opravná položka	Celková brutto hodnota	Opravná položka
Pohledávky před datem splatnosti	80 002	0	80 069	0
Celkem	80 002	0	80 069	0

C.IV. Krátkodobý finanční majetek

Zůstatek	Stav k 31.12.2014	6 471
	Stav k 31.12.2013	6 852

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2014
Účty v bankách	6 471
Celkem	6 471



Pasiva

A. Vlastní kapitál

Zůstatek	Stav k 31.12.2014	1 446 831
	Stav k 31.12.2013	1 447 279

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2014
Základní kapitál	1 112 500
Rezervní fond	74 613
Nerozdělený zisk minulých let	260 166
Výsledek hospodaření běžného účetního období /+/-/	-448
Celkem	1 446 831

A.I. Základní kapitál

Druh akcií	Počet	Nominální hodnota	Celkem	Nesplaceno	Datum splatnosti
kmenové	111	10 000	1 110 000	0	
kmenové	25	100	2 500	0	
Celkem	136	10 100	1 112 500	0	-

* Pohyby ve vlastním kapitálu

Pohyby vlastního kapitálu jsou zobrazeny ve Výkazu o změnách ve vlastním kapitálu.

* Rozdělení hospodářského výsledku

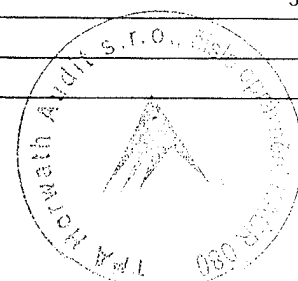
Druh pohybu	Běžné období	Minulé období
Příděl ze zisku do rezervního fondu	0	7 613
Příděl ze zisku do fondu nerozdělených zisků minulých let	0	144 658
Převod ztráty do fondu nerozdělených zisků minulých let	-159	0
Celkem rozdělený hospodářský výsledek*	-159	152 271

*Jedná se o hospodářské výsledky vytvořené v minulém a předminulém účetním období

B.II. Dlouhodobé závazky

Zůstatek	Stav k 31.12.2014	460 906
	Stav k 31.12.2013	460 906

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2014
Jiné závazky	460 906
Celkem	460 906



* **Dlouhodobé závazky - propojené osoby**

Firma, druh závazku	Měna	Zůstatek v měně	Zůstatek v CZK
Ing. Michal Malý	CZK	76 181	76 181
Ing. Václav Skala	CZK	384 725	384 725
Celkem	-	-	460 906

Jedná se o závazek z titulu odkupu vlastních akcií od akcionářů z důvodu rozhodnutí o snížení základního kapitálu.

* **Rozbor dlouhodobých závazků dle data splatnosti**

Skupina	Stav k 31.12.2014	Stav k 31.12.2013
Nad 5 let do splatnosti	460 906	460 906
Celkem	460 906	460 906

Výkaz zisku a ztráty**B.2. Služby**

Zůstatek	Stav k 31.12.2014	443
	Stav k 31.12.2013	157

Druh nákladu	Stav k 31.12.2014	Stav k 31.12.2013
Právní služby	256	0
Ekonomické poradenství - vedení účetnictví	30	22
Statutární audit	151	133
Ostatní	6	2
Celkem	443	157

D. Daně a poplatky

Zůstatek	Stav k 31.12.2014	2
	Stav k 31.12.2013	0



IX.- Výnosové úroky**XII.**

Zůstatek	Stav k 31.12.2014	1
	Stav k 31.12.2013	1

Druh výnosu	Stav k 31.12.2014
Výnosové úroky	1
Celkem	1

L.-P. Ostatní finanční náklady

Zůstatek	Stav k 31.12.2014	4
	Stav k 31.12.2013	3

Druh nákladu	Stav k 31.12.2014
Ostatní finanční náklady	4
Celkem	4



Praha Real, a.s.

IČ: 26766710

Praha 3, Seifertova 9/823

ROZBOR MAJETKU
za období od 1.1.2014 do 31.12.2014
v celých tisících CZK

Položka	Vývoj v pořizovacích cenách				Vývoj oprávek a opravných položek				Netto		
	Stav k 31.12.2013	Přírůstky	Převody	Úbytky	Stav k 31.12.2014	Stav k 31.12.2013	Přírůstky	Převody	Úbytky	Stav k 31.12.2014	Stav k 31.12.2013
B.I.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B.II.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B.III.1.	1 819 300	0	0	0	1 819 300	0	0	0	0	1 819 300	1 819 300
B.III.3.	1 964	0	0	0	1 964	0	0	0	0	1 964	1 964
B.III.	1 821 264	0	0	0	1 821 264	0	0	0	0	1 821 264	1 821 264
Celkem	1 821 264	0	0	0	1 821 264	0	0	0	0	1 821 264	1 821 264

Položka: B.I. - Dlouhodobý nehmotný majetek

B.I.1. - Zřizovací výdaje

B.I.2. - Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje

B.I.3. - Software

B.I.4. - Ocenitelná práva

B.I.5. - Goodwill

B.I.6. - Jiný dlouhodobý nehmotný majetek

B.I.7. - Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek

B.I.8. - Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek

B.II. - Dlouhodobý hmotný majetek

B.II.1. - Pozemky

B.II.2. - Stavby

B.II.3. - Samostatné nemovité věci a soubory hmotných movitých věcí

B.II.4. - Přístřeškové celky trvalých porostů

B.II.5. - Dospělá zvířata a jejich skupiny

B.II.6. - Jiný dlouhodobý hmotný majetek

B.II.7. - Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek

B.II.8. - Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek

B.II.9. - Oceňovací rozdíl k nabytému majetku

B.III. - Dlouhodobý finanční majetek

B.III.1. - Podíly - ovládaná osoba

B.III.2. - Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem

B.III.3. - Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly

B.III.4. - Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládaná osoba, podstatný vliv

B.III.5. - Jiný dlouhodobý finanční majetek

B.III.6. - Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek

B.III.7. - Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek



Zpráva dle ust. § 82 odst. zák. č. 90/2012 Sb.

Ing. Michal Malý, člen představenstva obchodní společnosti **Praha Real, a.s.** se sídlem Praha 3, Seifertova 9/823, IČ 26766710, zapsané v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 8146, Firm 15177/2003

vyhotovuje tuto zprávu za účelem splnění povinnosti stanovené § 82 zákona o obchodních korporacích.

I. Propojené osoby

Ovládající osoby:	pan bytem dat. nar.:	Ing. Václav Skala , akcionář 6 Lacets Saint Leon Perigord I., Monaco 21.prosince 1954
-------------------	----------------------------	--

	pan bytem dat. nar.:	Ing. Michal Malý , akcionář Praha 3, U Kněžské louky 14/2149, PSČ 130 00 17.června 1959
--	----------------------------	---

dále jen „OJS“

Ovládaná osoba:	obchodní společnost sídlem IČ: zapsána	Praha Real , a.s. Praha 3, Seifertova 9/823, PSČ: 130 00 26766710 v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8146
-----------------	---	---

dále jen „OVS“

Vztah ovládnutí:	založen na základě ust. § 74 a § 78 zákona o obchodních korporacích.
------------------	--

Další ovládané osoby:	obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	Náměstí 62, a.s. Praha 3, Seifertova 9/823, PSČ: 130 00 25076701 v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 4273
-----------------------	---	--

	obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	Skala a spol., spol. s r. o. Praha 3, Seifertova 9/823, PSČ: 130 00 00550159 v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 281
--	---	---

	obchodní společnost	Pražská správa nemovitostí, spol. s r.o
--	---------------------	--

sídlem	Seifertova 9, Praha 3
IČ:	17048869
Zapsána	v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 1671
obchodní společnost	Pražský fond, uzavřený investiční fond, a. s.
sídlem	Praha 3, Seifertova 9/823, PSČ: 130 00
IČ:	28191501
zapsaná	v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12757
obchodní společnost	Property Pařížská 23 s.r.o. v likvidaci
sídlem :	Praha 1, Pařížská 205/23, PSČ: 110 00
IČ:	28486081
zapsaná	v obchodním rejstříku , vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 145078
obchodní společnost	28. pluku T.L., s.r.o.
sídlem :	Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00
IČ:	25661647
zapsaná	v obchodním rejstříku , vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 59059
obchodní společnost	Mlynářská spol. s r.o.
sídlem :	Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00
IČ:	29353335
zapsaná	v obchodním rejstříku , vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 227084
obchodní společnost	Centrum Pod Pekárnami 10, a.s.
sídlem :	Praha 9, ul. Pod Pekárnami 10, PSČ: 190 00
IČ:	26175622
zapsaná	v obchodním rejstříku , vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8047
obchodní společnost	První nemovitostní, a.s.
sídlem	Praha 3, Seifertova 9/823, PSČ: 130 00
IČ:	28195841
zapsaná	v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12833
obchodní společnost	Druhá nemovitostní, a.s.
sídlem	Praha 3, Seifertova 9/823, PSČ: 130 00
IČ:	28197071
zapsaná	v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12855

obchodní společnost sídlem: IČ: zapsaná	Dejvice House, a.s. Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 01645200 v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 19088
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	INSTITUT Dr. NEUMANN, spol.s r.o Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 48539783 v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 19498
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	Komořany, a.s. Praha 3, Seifertova 9/823, PSČ: 130 00 26511771 v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7556
obchodní společnost sídlem : IČ: zapsaná	HOTEL ESPRIT spol. s r.o. Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ : 130 00 45789045 v obchodním rejstříku, vedeného Městským v Praze, oddíl C, vložka 13502

všechny dále jen „DOS

Případné další ovládané osoby nejsou statutárnímu orgánu známy.

II. Účetní období, za které je zpráva vyhotovována

01.01.2014 – 31. 12. 2014.

III. Údaje dle § 82 odst. 2

- 1) struktura vztahů mezi osobami a úloha ovládané osoby v něm:

Struktura vztahů mezi ovládající a ovládanou osobou je popsána v části I. OVS má pouze úlohu ovládané osoby, vztah k DOS nemá. OJS Ing. Václav Skala má 80% podíl na OVS a OJS Ing. Michal Malý má 20 % podíl na OVS . OVS má za úlohu správu obchodního podílu společnosti Pražská správa nemovitostí, spol. s r.o. a společnosti Pražský fond, uzavřený investiční fond, a.s .

- 2) způsob a prostředky ovládání:

Ovládání se uskutečňuje prostřednictvím vlastnictví akcií emitovaných ovládanou osobou.

- 3) přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající nebo mezi osobami ovládanými:

Společnost Praha Real, a.s., jakožto podnájemcem uzavřela, s obchodní společností Pražská správa nemovitostí, spol. s r. o., jakožto nájemcem, smlouvu o podnájmu ze dne 31.01.2003 včetně dodatku č.1 ze dne 04.01.2006, jejímž předmětem je podnájem prostoru v druhém patře v objektu č.p. 823, v Praze 3, Seifertova 9. Úhrada za podnájem byla dohodnuta částkou 1.000,- Kč ročně včetně poskytovaných služeb + DPH v zákonem stanovené výši.

Obchodní společnost Praha Real, a.s., jakožto kupující uzavřela dne 13.ledna 2012 smlouvu o převodu cenných papírů s Ing. Václavem Skalou, jakožto prodávajícím č.1 a Ing. Michalem Malým, jakožto prodávajícím č.2. Předmětem smlouvy byl úplatný převod akcií emitovaných kupujícími. Kupní cena akcií byla stanovena na základě znaleckého posudku vypracovaného společností YBN CONSULT – Znalecký ústav s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 1, 110 00 Praha 1, IČ: 25614274, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 54924, tedy znalcem, který byl pro tento účel jmenován usnesením Městského soudu v Praze ze dne 7.6.2011, č.j. 2 Nc 5204/2011-5. Obchodní společnost Praha Real, a.s., jakožto kupující uzavřela dne 3. ledna 2013 dodatek č.1 ke smlouvě o převodu cenných papírů s Ing. Václavem Skalou, jakožto prodávajícím č.1 a Ing. Michalem Malým, jakožto prodávajícím č.2. Předmětem dodatku Č.1 byla změna ujednání v článku IV odstavec IV.1 a IV.2 smlouvy. Celé nové znění článku IV odstavec IV.1 a IV.2 zní následovně:

Kupující se zavazuje zaplatit prodávajícímu č. 1(č.2) kupní cenu č. 1(č.2) v plné výši nejpozději do 31. 12. 2020. Kupující je oprávněn zaplatit kupní cenu č. 1(č.2) anebo jakoukoli její část i před sjednaným datem. Kupní cena č. 1(č.2) bude uhrazena bezhotovostně na účet prodávajícího č. 1(č.2) uvedený v záhlaví této smlouvy nebo dodatečně písemně oznámený.

- 4) přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky:

Nejsou taková jednání (případně jsou již popsána výše v bodu 3).

- 5) posouzení, zda vznikla společnosti újma, a posouzení jejího vyrovnání:

V daném účetním období nebyla učiněna žádná opatření, která by znamenala pro OVS majetkovou újmu. Otázka jejího vyrovnání proto nevzniká.

- 6) zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi osobami dle části I. a uvedení, zda převládají výhody nebo nevýhody a jaká z toho pro společnost plynou rizika:

Smluvní vztahy popsané výše jsou vyvážené. Pro společnost ze vztahů nevyplynou rizika.

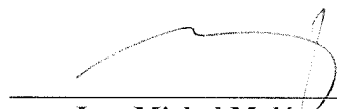
IV. Přezkoumání zprávy dle § 83

Tuto zprávu přezkoumává dozorčí rada OVS.

V. Závěr

Tato zpráva tvoří součást výroční zprávy, byla vyhotovena v souladu s § 82 a § 83 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, v platném znění, a jsou v ní uvedeny všechny údaje, které jsou nám známy a týkají se vztahů mezi propojenými osobami, s přihlédnutím k jejich významnosti.

V Praze dne 30. ledna 2015.


Ing. Michal Malý
člen představenstva

Zpráva nezávislého auditora

za ověřované období od 1.1.2014 do 31.12.2014

Firma: **Praha Real, a.s.**

IČ: 26 76 67 10

Sídlo: Seifertova 823/9, 130 00 Praha 3

Zpráva o ověření účetní závěrky

Na základě provedeného auditu jsme dne 24.6.2015 vydali k účetní závěrce, která je součástí této výroční zprávy, zprávu následujícího znění:

"Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Praha Real, a.s., která se skládá z rozvahy k 31.12.2014, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2014 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace."

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti Praha Real, a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává 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.

Odpovědnost auditora

Naši odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka ve všech významných ohledech podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Praha Real, a.s. k 31.12.2014 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2014 v souladu s českými účetními předpisy.

Zpráva o ověření zprávy o vztazích

Ověřili jsme věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích společnosti Praha Real, a.s. za rok končící 31.12.2014. Za sestavení této zprávy o vztazích je odpovědný statutární orgán společnosti Praha Real, a.s. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření stanovisko k této zprávě o vztazích.

Ověření jsme provedli v souladu s AS č. 56 Komory auditorů České republiky. Tento standard vyžaduje, abychom plánovali a provedli ověření s cílem získat omezenou jistotu, že zpráva o vztazích neobsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti. Ověření je omezeno především na dotazování pracovníků společnosti a na analytické postupy a výběrovým způsobem provedené prověření věcné správnosti údajů. Proto toto ověření poskytuje nižší stupeň jistoty než audit. Audit jsme neprováděli, a proto nevyjadřujeme výrok auditora.

Na základě našeho ověření jsme nezjistili žádné skutečnosti, které by nás vedly k domněnce, že zpráva o vztazích společnosti Praha Real, a.s. za rok končící 31.12.2014 obsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti.

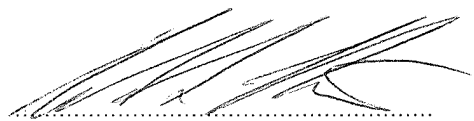
Zpráva o ověření výroční zprávy

Ověřili jsme soulad výroční zprávy společnosti Praha Real, a.s. k 31.12.2014 s účetní závěrkou, která je obsažena v této výroční zprávě. Za správnost výroční zprávy je zodpovědný statutární orgán společnosti Praha Real, a.s. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření stanovisko o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

Ověření jsme provedli v souladu s Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl ověření tak, aby získal přiměřenou jistotu, že informace obsažené ve výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Jsme přesvědčeni, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.

Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě společnosti Praha Real, a.s. k 31.12.2014 ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

V Praze dne 10.7.2015



Auditor:

Ing. Rostislav Kuneš

číslo oprávnění 1307 KAČR



TPA Horwath Audit s.r.o.

Antala Staška 2027/79, Praha 4

číslo oprávnění 080 KAČR