

Zpráva nezávislého auditora o ověření konsolidované 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 konsolidované 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 konsolidovanou účetní závěrku

Statutární orgán společnosti Praha Real, a.s. je odpovědný za sestavení konsolidované 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 konsolidované 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 konsolidované 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 konsolidovaná účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

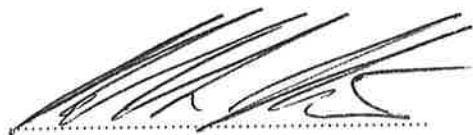
Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v konsolidované účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v konsolidované účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení konsolidované 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 konsolidované účetní závěrky.

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

Výrok auditora

Podle našeho názoru konsolidovaná 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 24.8.2015



Auditor:

Ing. Rostislav Kuneš

číslo oprávnění 1307 KAČR



TPA Horwath Audit s.r.o.

Antala Staška 2027/79, Praha 4

číslo oprávnění 080 KAČR

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

za období od 1.1.2014 do 31.12.2014

Praha Real, a.s.

Datum sestavení: 29.6.2015



Statutární orgán:

Ing. Michal Malý

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Malý', written over a horizontal line.



Řádek	Běžné období			Minulé období
	Brutto	Korekce	Netto	Netto
AKTIVA CELKEM	5 401 615	-1 911 652	3 489 963	3 382 748
B. Dlouhodobý majetek	4 765 799	-1 826 773	2 939 026	3 006 612
I. Dlouhodobý nehmotný majetek	1 372 623	-1 370 064	2 559	2 754
1 Zřizovací výdaje	316	-316	0	0
3 Software	1 957	-1 957	0	12
4 Ocenitelná práva	327	-294	33	33
5 Goodwill	-133 983	133 983	0	0
6 Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	2 650	-124	2 526	2 709
7 Aktivní konsolidační rozdíl	1 501 356	-1 501 356	0	0
II. Dlouhodobý hmotný majetek	3 393 065	-456 709	2 936 356	2 996 698
1 Pozemky	538 982		538 982	546 935
2 Stavby	2 645 516	-392 894	2 252 622	2 390 454
3 Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	78 622	-60 284	18 338	10 700
6 Jiný dlouhodobý hmotný majetek	1 531		1 531	1 531
7 Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	93 666	-3 531	90 135	46 678
8 Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	34 748		34 748	400
III. Dlouhodobý finanční majetek	111	0	111	7 160
1 Podíly v ovládaných a řízených osobách	0		0	1 124
3 Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	111		111	6 036
C. Oběžná aktiva	633 279	-84 879	548 400	364 825
I. Zásoby	4 491	0	4 491	6 983
3 Výrobky	4 491		4 491	6 983
II. Dlouhodobé pohledávky	866	0	866	156
7 Jiné pohledávky	866		866	156
III. Krátkodobé pohledávky	246 409	-84 879	161 530	139 628
1 Pohledávky z obchodních vztahů	211 405	-84 879	126 526	99 315
2 Pohledávky - ovládající a řídící osoba	2		2	0
6 Stát - daňové pohledávky	2 201		2 201	10 591
7 Krátkodobé poskytnuté zálohy	24 666		24 666	20 638
8 Dohadné účty aktivní	3 700		3 700	2 938
9 Jiné pohledávky	4 435		4 435	6 146

Řádek	Běžné období			Minulé období
	Brutto	Korekce	Netto	Netto
IV. Krátkodobý finanční majetek	381 513	0	381 513	218 058
1 Peníze	1 832		1 832	1 217
2 Účty v bankách	379 681		379 681	216 841
D. Časové rozlišení	2 537	0	2 537	11 311
I. 1 Náklady příštích období	2 287		2 287	1 712
3 Příjmy příštích období	250		250	9 599



Řádek	Běžné období	Minulé období
PASIVA CELKEM	3 489 963	3 382 748
A. Vlastní kapitál	2 204 086	1 980 265
I. Základní kapitál	1 112 500	1 112 500
1 Základní kapitál	1 112 500	1 112 500
II. Kapitálové fondy	9 079	10 055
1 Menšinový kapitál	9 078	10 054
2 Ostatní kapitálové fondy	1	1
III. Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	81 810	81 582
1 Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	81 810	81 582
IV. Výsledek hospodaření minulých let	774 855	682 841
1 Nerozdělený zisk minulých let	776 692	682 841
3 Jiný výsledek hospodaření minulých let	-1 837	0
V. Výsledek hospodaření běžného účetního období	225 842	93 287
B. Cizí zdroje	1 264 792	1 382 258
I. Rezervy	20 435	10 033
3 Rezerva na daň z příjmů	3 515	1 548
4 Ostatní rezervy	16 920	8 485
II. Dlouhodobé závazky	527 809	54 701
1 Závazky z obchodních vztahů	0	188
5 Dlouhodobé přijaté zálohy	15	38
8 Dohadné účty pasivní	0	183
9 Jiné závazky	461 292	1 017
10 Odložený daňový závazek	66 502	53 275
III. Krátkodobé závazky	286 842	708 329
1 Závazky z obchodních vztahů	155 347	151 073
5 Závazky k zaměstnancům	12 093	13 015
6 Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	7 931	7 954
7 Stát - daňové závazky a dotace	21 972	10 138
8 Krátkodobé přijaté zálohy	50 035	27 313
10 Dohadné účty pasivní	4 412	4 225
11 Jiné závazky	35 052	494 611



Řádek	Běžné období	Minulé období
IV. Bankovní úvěry a výpomoci	429 706	609 195
1 Bankovní úvěry dlouhodobé	300 510	420 844
2 Krátkodobé bankovní úvěry	129 196	188 351
C. Časové rozlišení	21 085	20 225
I. 1 Výdaje příštích období	19 356	18 938
2 Výnosy příštích období	1 729	1 287



Praha Real, a.s.

IČ: 26 76 67 10

130 00 Praha 3, Seifertova 9/823

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za období od 1.1.2014 do 31.12.2014

v celých tisících CZK

Řádek	Běžné období	Minulé období
II. Výkony	375 124	374 696
1 Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	377 615	380 395
2 Změna stavu zásob vlastní činnosti	-2 491	-5 699
B. Výkonová spotřeba	-232 880	-256 260
1 Spotřeba materiálu a energie	-89 190	-95 573
2 Služby	-143 690	-160 687
+ Přidaná hodnota	142 244	118 436
C. Osobní náklady	-113 061	-113 554
1 Mzdové náklady	-83 948	-85 692
2 Odměny členům orgánů společnosti a družstva	-1 410	-19
3 Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	-26 564	-26 648
4 Sociální náklady	-1 139	-1 195
D. Daně a poplatky	-34 539	-28 249
E. Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	-66 393	-59 527
III. Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	840 295	603 221
1 Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	840 226	603 221
2 Tržby z prodeje materiálu	69	0
F. Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	-396 981	-267 424
1 Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	-396 981	-267 424
G. Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	-54 899	-89 606
IV. Ostatní provozní výnosy	5 128	6 827
H. Ostatní provozní náklady	-28 299	-31 676
* Provozní výsledek hospodaření	293 495	138 448



Řádek	Běžné období	Minulé období
VI. Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	10 924	0
J. Prodané cenné papíry a podíly	-5 927	0
M. Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	476	0
X. Výnosové úroky	684	844
N. Nákladové úroky	-17 001	-14 756
XI. Ostatní finanční výnosy	170	1 152
O. Ostatní finanční náklady	-1 439	-2 881
* Finanční výsledek hospodaření	-12 113	-15 641
Q. Daň z příjmů za běžnou činnost	-55 540	-29 520
1 Daň z příjmů za běžnou činnost (splatná)	-46 759	-36 672
2 Daň z příjmů za běžnou činnost (odložená)	-8 781	7 152
** Výsledek hospodaření za běžnou činnost	225 842	93 287
*** Výsledek hospodaření za účetní období	225 842	93 287
Výsledek hospodaření před zdaněním	281 382	122 807



Konsolidovaný přehled o peněžních tocích

Společnosti: Praha Real, a.s.

IČ: 26766710

Seifertova 9/823

Za období od 1.1.2014 do 31.12.2014

v celých tisících CZK

Řádek		Běžné období	Minulé období
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	218 058	447 230
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	281 382	122 807
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	-308 153	-167 607
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv	65 831	66 101
A.1.2.	Změna stavu opravných položek a rezerv	55 230	84 117
A.1.2.1.	Změna stavu opravných položek	48 343	78 552
A.1.2.2.	Změna stavu rezerv	6 887	5 565
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv	-448 242	-339 915
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky a vyúčtované výnosové úroky	16 317	13 901
A.1.5.1.	Vyúčtované nákladové úroky	16 958	14 756
A.1.5.2.	Vyúčtované výnosové úroky	-641	-855
A.1.6.	Úpravy o ostatní nepeněžní operace	2 711	8 189
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami provozního kapitálu a mimořádnými položkami	-26 771	-44 800
A.2.	Změna potřeby pracovního kapitálu	-64 108	68 331
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti a časového rozlišení aktivního	-30 723	-53 367
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti a časového rozlišení pasivního	-35 877	115 586
A.2.3.	Změna stavu zásob	2 492	6 112
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami	-90 879	23 531
A.3.	Výdaje z plateb úroků s výjimkou kapitalizovaných úroků	-17 158	-15 174
A.4.	Přijaté úroky	995	1 278
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za minulá období	-27 964	-35 917
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-135 006	-26 282
B.1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-411 332	-947 477
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	851 150	575 768
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	439 818	-371 709
C.1.	Změna stavu dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků	-141 357	170 419
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky	0	-1 600
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně srážkové daně vztahující se k těmto nárokům	0	-1 600
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-141 357	168 819
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	163 455	-229 172
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	381 513	218 058



Praha Real, a.s.

IČ: 26 76 67 10

130 00 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	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	73 939	0	691 612	1 878 051
Transakce s vlastníky celkem	0	0	1	7 643	0	84 516	92 160
Menšinový kapitál	0	0	0	0	0	-1 921	-1 921
Ostatní	0	0	1	0	0	0	1
Překlasifikace a přesuny	0	0	0	7 643	0	-7 643	0
Výsledek hospodaření za běžné období	0	0	0	0	0	94 080	94 080
Čisté nerealizované zisky (ztráty) celkem	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2013	1 112 500	0	1	81 582	0	776 128	1 970 211
Transakce s vlastníky celkem	0	0	0	228	0	226 406	226 634
Menšinový kapitál	0	0	0	0	0	2 112	2 112
Překlasifikace a přesuny	0	0	0	228	0	-228	0
Výsledek hospodaření za běžné období	0	0	0	0	0	224 522	224 522
Čisté nerealizované zisky (ztráty) celkem	0	0	0	0	0	-1 837	-1 837
Ostatní	0	0	0	0	0	-1 837	-1 837
Stav k 31.12.2014	1 112 500	0	1	81 810	0	1 000 697	2 195 008



PŘÍLOHA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

za období od 1.1.2014 do 31.12.2014

Praha Real, a.s.



Obecné vysvětlivky k příloze

Konsolidovaná účetní závěrka byla sestavena podle Zákona o účetnictví 563/1991 Sb. v platném znění a souvisejících účetních předpisů. Příloha ke konsolidované účetní závěrce je sestavena v souladu s opatřením čj. 281/113 411/2001 ministerstva financí, kterým se stanoví postupy pro provedení konsolidace účetní závěrky podnikatelů, kteří účtují v podvojně účetní soustavě a jsou právníckými osobami.

Příložená konsolidovaná účetní závěrka byla zpracována v souladu s postupy konsolidace přímým systémem. Jejím cílem je umožnit reálný pohled na skutečný stav majetku, závazků a vlastního kapitálu a na výsledky hospodaření konsolidačního celku a slouží k informování akcionářů a věřitelů.

Účetní závěrka mateřské společnosti byla sestavena podle Zákona o účetnictví a souvisejících předpisů v platném znění pro rok 2014.

Peněžní údaje jsou v tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.

V příloze jsou uváděny srovnatelné údaje za minulé účetní období pouze pokud jsou tyto údaje odlišné.

Pro zpracování konsolidované účetní závěrky byla použita metoda plné konsolidace u společností s rozhodujícím vlivem (více než 50% účast, tj. dceřinných společností).

V následujícím textu se pojem skupina používá pro konsolidační celek.

1 Popis účetní jednotky

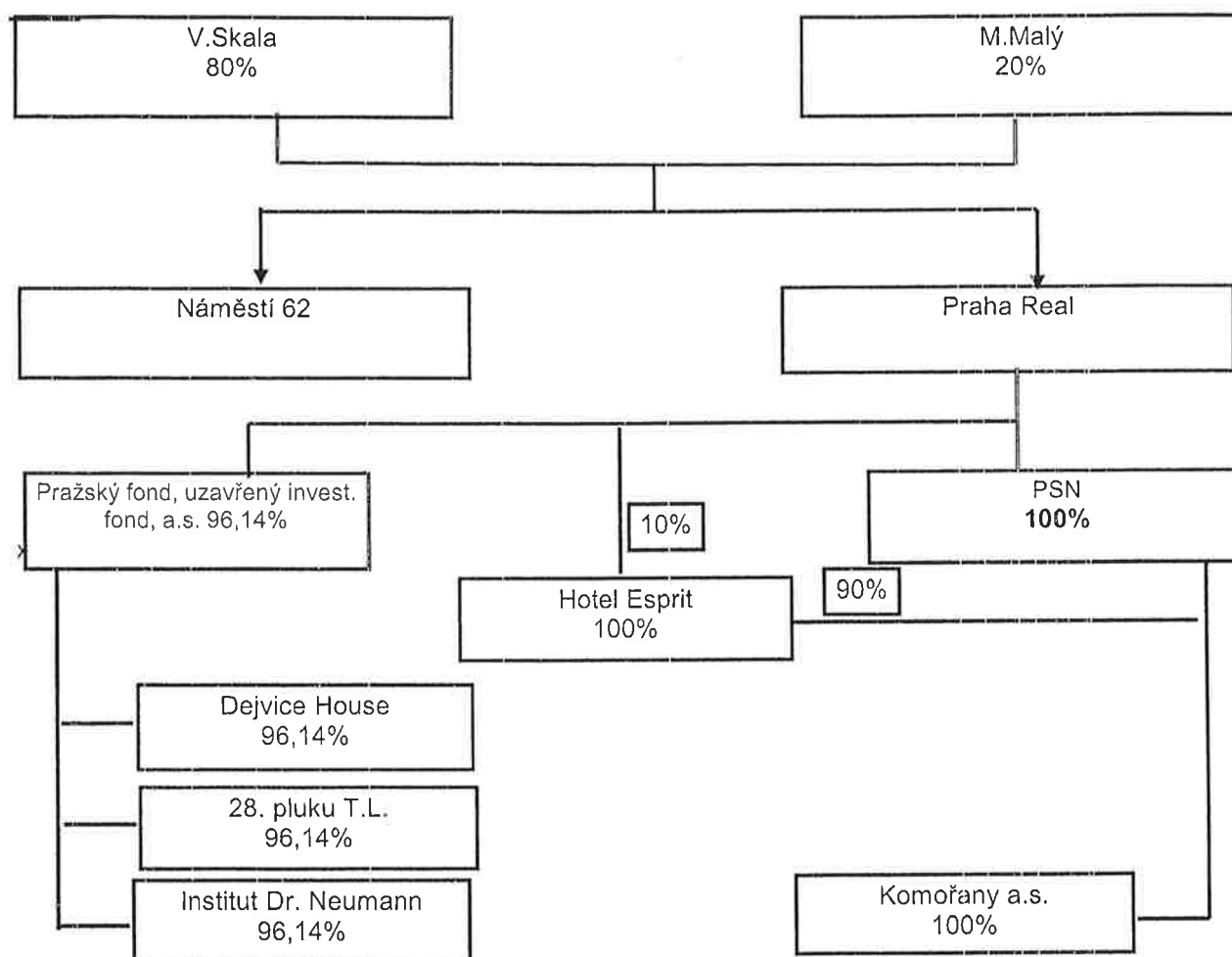
Firma:	Praha Real, a.s.
IČ:	26 76 67 10
Založení / Vznik:	Zápis do obchodního rejstříku dne 26. března 2003.
Sídlo:	130 00 Praha 3, Seifertova 9/823
Právní forma:	Akciová společnost
Spisová značka:	Oddíl B, vložka 8146, Městský soud v Praze
Účetní období:	1. leden až 31. prosinec
Předmět podnikání:	<u>Hlavním předmětem podnikání konsolidovaných společností je:</u> - nákup, renovace a správa nemovitých staveb - koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej - nemovitostí - pronájem nemovitostí - pronájem a správa bytových a nebytových prostor - velkoobchod, specializovaný maloobchod, realitní činnost - činnost podle ust. § 64 odst. 3 zákona č. 189/2004 Sb. o kolektivním investování, vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky čj. Sp/541/309/2007/4/2007/17770/540 ze dne 29.10.2007

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 Struktura skupiny



Uvedená struktura neobsahuje společnost I. PNF, ve které má skupina pouze minoritní podíl.



Struktura skupiny k 31.12.2014

Název společnosti	Sídlo	Podíl v %	Výše vlastního kapitálu	Hospodářský výsledek	Metoda konsolidace
Praha Real, a.s.	Seifertova 9/823, Praha 3	-	1 446 831	-448	matka
Pražská správa nemovitostí, spol. s r.o.	Seifertova 9/823, Praha 3	100%	2 365 957	208 816	plná
HOTEL ESPRIT s.r.o.	Seifertova 823/9, Praha 3	100%	6 340	454	plná
Institut Dr. Neumann, spol. s r.o.	Seifertova 823/9, Praha 3	96,14%	515	-614	plná
Pražský fond, uzavřený investiční fond, a.s.	Seifertova 823/9, Praha 3	96,14%	607 250	61 179	plná
Dejvice House a.s.	Seifertova 823/9, Praha 3	96,14%	47 524	-163	plná
28. pluku T.L., s.r.o.	Seifertova 823/9, Praha 3	96,14%	-5 080	-334	plná
Komořany, a.s.	Seifertova 9/823, Praha 3	100%	17 006	10 020	plná

Ve sledovaném období byla do skupiny začleněna dvě nová společnost - 28. pluku T.L., s r.o.

Struktura skupiny k 31.12.2013

Název společnosti	Sídlo	Podíl v %	Výše vlastního kapitálu	Hospodářský výsledek	Metoda konsolidace
Praha Real, a.s.	Seifertova 9/823, Praha 3	-	1 447 279	-159	matka
Pražská správa nemovitostí, spol. s r.o.	Seifertova 9/823, Praha 3	100%	2 158 978	117 391	plná
HOTEL ESPRIT s.r.o.	Seifertova 823/9, Praha 3	100%	5 887	949	plná
Institut Dr. Neumann, spol. s r.o.	Seifertova 823/9, Praha 3	96%	1 129	352	plná
Pražský fond, uzavřený investiční fond, a.s.	Seifertova 823/9, Praha 3	96,14%	575 044	26 432	plná
Dejvice House a.s.	Seifertova 823/9, Praha 3	96%	47 687	2438	plná
Komořany, a.s.	Seifertova 9/823, Praha 3	100%	6 986	5364	plná
La Provence, s.r.o.	Štupartská 9, Praha 1	100%	1 124	-217	nekonsolidováno



Do skupiny byly zahrnuty dceřinné společnosti (respektive přidružené společnosti), v nichž má mateřská společnost přímý nebo zprostředkovaný podíl na základním kapitálu vyšší než 50 % (resp. 20 %), pokud splňují tato kritéria:

- a) Jejich podíl na konsolidačním celku není nevýznamný. Za kritérium je vzat obrat posuzovaného subjektu vůči celkovému obratu skupiny vyšší než 1 % a poměr celkových aktiv posuzované dceřinné společnosti a celkových aktiv skupiny vyšší než 1 %.
- b) Akcie nebo podíly společnosti jsou drženy dlouhodobě za účelem ovlivňování jejich řízení.
- c) Mateřskému podniku nebrání výrazně striktní a dlouhodobá omezení při výkonu jejich práv ohledně nakládání s majetkem nebo řízení těchto podniků.
- d) Bez prokazatelně nutných přiměřených nákladů nebo zbytečného zdržení lze získat informace nezbytně nutné pro sestavení konsolidované účetní závěrky.

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 Citta	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 Poskytnuté půjčky, záruky či jiná plnění spřízněným osobám

V uplynulém účetním období nebyly poskytovány žádné půjčky, záruky či jiná plnění.



2 Informace o použitých účetních metodách, obecných účetních zásadách a způsobech oceňování

2.1 Použité účetní metody mající významný vliv pro posouzení situace podniku a jejich změny

Tato účetní závěrka je sestavena v souladu s platnými českými účetními předpisy, tedy zákonem o účetnictví (563/1991 Sb.), vyhláškou provádějící tento zákon (500/2002 Sb.), a Českými účetními standardy (sada 001 - 023).

Pokud není uvedeno jinak, jsou částky v příloze k účetní závěrce uvedeny v celých tisících CZK.

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

2.2 Oceňování

2.2.1 Způsob stanovení reálné hodnoty cenných papírů, majetkových účastí a derivátů

Skupina vykazuje nekonsolidované účasti s rozhodujícím vlivem ve výši pořizovací ceny, případně snížené formou opravné položky.

Změny reálné hodnoty včetně změn v ocenění podílu ekvivalencí podle jednotlivých druhů finančního majetku jsou uvedeny dále v příloze k účetní závěrce.

2.2.2 Způsob stanovení opravných položek

Druh majetku	Opravná položka		Způsob stanovení / Zdroj informací
	Běžné období	Minulé období	
Dlouhodobý majetek	88 592	50 840	Individuální posouzení
Podíly ve společnostech	0	476	Individuální posouzení
Pohledávky	84 879	75 694	Individuální posouzení
Celkem	173 471	127 010	

2.2.3 Způsob stanovení odpisových plánů a použité metody pro účetní odpisy

Popis metody výpočtu účetních odpisů:

Odpisovým plánem je u každé skupiny majetku stanoveno určité procento z pořizovací ceny, které představuje roční odpis.

Majetek s pořizovací cenou nižší než 40 tis. Kč se účtuje přímo do nákladů a je veden pouze v operativní evidenci.

Majetek se začíná běžně odepisovat v měsíci následujícím po jeho zařazení.

Budovy, které společnost začala prodávat po bytových jednotkách, již v daném roce neodepisuje.



Skupina dlouhodobého majetku	Průměrná doba odepisování	
	Běžné období	Minulé období
Software	4 roky	4 roky
Inženýrské stavby	20 let	20 let
Budovy	30 - 50 let	30 - 50 let
Stroje, přístroje	6 - 8 let	6 - 8 let
Výpočetní technika	4 roky	4 roky
Automobily	8 let	8 let
Drobný dlouhodobý nehmotný majetek	2 roky	2 roky
Drobný dlouhodobý hmotný majetek	2 roky	2 roky

2.2.4 Způsob uplatnění při přepočtu údajů v cizích měnách

K 31.12.2014 byl majetek i závazky v cizích měnách přepočten kurzem ČNB platným k tomuto datu.

2.2.5 Účetní závěrky

Účetní závěrky podniků zahrnutých do skupiny jsou sestaveny k 31.12.2014. Účetní závěrka společnosti HOTEL ESPRIT s.r.o. nebyla ověřena auditorem.

Účetní závěrky společností Pražský fond, a.s., INSTITUT Dr. NEUMANN, spol. s r. o., Dejvice House a.s. a 28. pluku T.L., s.r.o. nebyly ověřeny auditorem. z důvodu připravované fúze s rozhodným dnem 1.1.2014. Ostatní účetní závěrky byly ověřeny auditorem s výrokem bez výhrad.

Společnost 28. pluku T.L., s.r.o. byla pořízena v září 2014, s ohledem na nevýznamnost byl vyloučen celý hospodářský výsledek sledovaného období.

2.2.6 Systém konsolidace

Konsolidace byla provedena způsobem přímé konsolidace.

2.3 Úpravy vykázání minulého období

Ve sledovaném období začala účetní jednotka účtovat rezervu z titulu závazku z nečerpaných dovolených. Závazek odpovídající stavu k 1.1.2014 byl vykázán proti řádku "Jiný výsledek hospodaření minulých let" včetně související odložené daně. Změna stavu běžného období byla vykázána do výsledku hospodaření běžného období.



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.

4 Výdaje na výzkum a vývoj

Během účetního období nebyly vynaloženy žádné výdaje na výzkum a vývoj.



Aktiva

B. Dlouhodobý majetek

Pohyby dlouhodobého majetku jsou zobrazeny v tabulce Rozbor majetku na konci této části přílohy.

B.1 Dlouhodobý nehmotný majetek

Zůstatek	Stav k 31.12.2014	2 559
	Stav k 31.12.2013	2 754

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2014
Ocenitelná práva	33
Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	2 526
Celkem	2 559

* Rozbor přírůstků

Přírůstky celkem v pořizovacích cenách	412
z toho:	
Emisní povolenky	412

* Rozbor úbytků

Úbytky celkem v zůstatkových cenách	547
z toho:	
Prodeje	547

Jedná se o prodej emisních povolenek.

* Přeučtování, ostatní

Přeučtování celkem	60
z toho:	
Odpisy	60



B.II Dlouhodobý hmotný majetek

Zůstatek	Stav k 31.12.2014	2 936 356
	Stav k 31.12.2013	2 996 698

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2014
Pozemky	538 982
Stavby	2 252 622
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	18 338
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	1 531
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	90 135
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	34 748
Celkem	2 936 356

*** Rozbor přírůstků**

Přírůstky celkem v pořizovacích cenách	448 685
---	----------------

z toho:

Pořízení nových nemovitostí a pozemků:

areál Doubravice, Semtín	14 787
Březinova, Praha	13 140
Hradeckých, Praha	22 101
Korunovační, Praha	28 000
Neklanova, Praha	8 444
Opletalova, Praha	26 112
Prvního pluku, Praha	15 750
U Pernikářky, Praha	45 000
Veletržní, Praha	10 000

Pořízení nových nemovitostí a pozemků - změna skupiny:

28. pluku	6 908
-----------	-------

Technická zhodnocení stávajících budov

TZ nemovitostí	105 439
----------------	---------

Samostatné movité věci

Dopravní prostředky	14 112
---------------------	--------

Ostatní	138 892
---------	---------

Položka ostatní představuje především zálohy na pořizovací majetek (34 748 tis. Kč), pořizovaný majetek (47 240 tis. Kč), přecenění nemovitostí spol. 28. pluku T.L., s.r.o. ve výši 24 658 tis. Kč).



* **Přeúčtování, ostatní**

Přeúčtování celkem	14 325
z toho:	
Odpisy	52 077
Změna stavu opravných položek	-37 752

* **Rozbor budov**

Popis	Vstupní cena	Doba odpisování - roky	Již odpisováno - roků	Odpisy za období	Netto hodnota k 31.12.2014
OLŠANSKÁ , Praha	218 355	50	6	4 356	192 688
PERNEROVA 168, Pardubice	45 941	50	4	950	42 729
U PERNIKÁŘKY, Praha	45 009	50	1	375	44 634
KONĚVOVA, Praha	189 799	50	3	3 796	179 068
SUKOVA TRÍDA 1556, Pardubice	63 592	50	6	1 272	56 733
HORNOMĚCHOLUPSKÁ, Praha	54 214	50	2	1 084	52 317
ARGENTINSKÁ, Praha	128 926	50	2	2 575	124 433
NÁRODNÍ OBRANY 21, Praha	23 977	50	6	-	22 625
NA JAROVĚ 2, Praha	58 038	50	11	1 161	45 544
KORUNOVAČNÍ 570/18, Praha	30 221	50	1	444	29 777
MALÁTOVA 611/7, Praha	22 571	50	7	451	19 704
RINGHOFFEROVA 1, Praha	276 246	50	4	9 627	231 155
ČS. EXILU, Praha	112 750	50	2	2 240	108 289
OPLETALOVA, Praha	40 653	50	2	711	39 768
ŽIŽKOVO NÁMĚSTÍ, Praha	28 136	50	2	-	27 826
K ŽIŽKOVU, Praha	42 431	50	2	849	41 169
GORAZDOVA, Praha	50 005	50	2	1 000	48 171
28. PLUKU, Praha	58 511	50	2	1 170	55 975
Stavby areál S.K. Neumanna, Pardubice	64 105	30	11	2 333	40 134
Inženýrské stavby areál S.K. Neumanna	28 596	20	11	2 333	14 816
Ostatní stavby	471 157	50	-	-	426 996
Saskova Kladno - budova admin. *)	3 744	100	40	37	2 515
Ostatní stavby (Pražský fond) *)	57 587	30 - 50	-	-	33 128
Přecenění budov a staveb *)	131 805	-	-	1 187	105 836
Lihovarská 1083/10 a 1094/8	51 170	50	-	1 437	29 273
Areál Zálesí	192 865	30	2	7 715	183 225
28. pluku	32 561	30	1	-	1 570
Vrchlického	24 983	30	2	834	4 539
budova Dejvice (vč. TZ a garáže)	97 569	30	2	3 251	47 986
Celkem	2 645 516	-	-	51 188	2 252 622

K budovám označeným *) bylo vytvořeno přecenění, jehož zůstatková hodnota k 31.12.2014 je ve výši 105 836 tis. Kč (viz. Tabulka výše).



B.III Dlouhodobý finanční majetek**1. - 3. Účasti ve společnostech**

Zůstatek	Stav k 31.12.2014	111
	Stav k 31.12.2013	7 160

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2014
Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	111
Celkem	111

*** Podíly v ovládaných a řízených osobách**

Společnost La Provance, s.r.o. vstoupila ve sledovaném období do likvidace.

Stav k 31.12.2013

Společnost / Sídlo	Výše podílu v %	Pořizovací cena	Přecenění	Vlastní kapitál	Výsledek hospodaření
La Provance, s.r.o.	100,00%	1 600	-476	1 124	-217
Celkem	-	1 600	-476	1 124	-217

*** Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly**

Stav k 31.12.2014

Společnost / Sídlo	Pořizovací cena	Přecenění
I.PNF	42	0
Ostatní	69	0
Celkem	111	0

Ve sledovaném období došlo k prodeji akcií společnosti T-STRING Pardubice, a.s.



Stav k 31.12.2013

Společnost / Sídlo	Pořizovací cena	Přecenění
I.PNF	42	0
T-STRING Pardubice, a.s.	5 925	0
Ostatní	69	0
Celkem	6 036	0

Ve sledovaném období došlo k prodeji části akcií společnosti I.PNF (I. Pražský nemovitostní fond, a.s.) a nákupu akcií společnosti T-STRING Pardubice, a.s.

* **Rozbor úbytků**

Úbytky celkem v zůstatkových cenách	5 925
z toho:	
Prodeje	5 925

C. Oběžná aktiva

C.I. Zásoby

Zůstatek	Stav k 31.12.2014	4 491
	Stav k 31.12.2013	6 983

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2014
Výrobky	4 491
Celkem	4 491

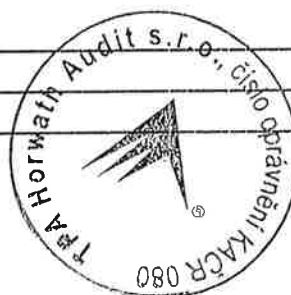
* **Detailní přehledy**

Výrobky	4 491
z toho:	
bytový dům	4 491

C.II. Dlouhodobé pohledávky

Zůstatek	Stav k 31.12.2014	866
	Stav k 31.12.2013	156

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2014
Jiné pohledávky	866
Celkem	866



* **Přehled dlouhodobých půjček**

Dlužník, úrok Měna, splatnost	Pohyb	Částka (měna)	Částka (CZK)
Fyzická osoba, 3,5% p.a. CZK, splatnost 31.12.2016	Počáteční stav		156
	Splácení		-61
	Změna stavu úroků		4
	Konečný stav	0	99
	Opravná položka		0
	Krátkodobá část		0
Fyzická osoba, 3,5% p.a. CZK, splatnost 31.12.2017	Počáteční stav		300
	Splácení		-8
	Změna stavu úroků		6
	Konečný stav	0	298
	Opravná položka		0
	Krátkodobá část		0
Celkem brutto			397
Celkem netto			397

* **Rozbor dlouhodobých 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
Od 1 do 5 let do splatnosti	866	0	156	0
Celkem	866	0	156	0



C.III. Krátkodobé pohledávky

Zůstatek	Stav k 31.12.2014	161 530
	Stav k 31.12.2013	139 628

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2014
Pohledávky z obchodních vztahů	126 526
Pohledávky - ovládající a řídící osoba	2
Stát - daňové pohledávky	2 201
Krátkodobé poskytnuté zálohy	24 666
Dohadné účty aktivní	3 700
Jiné pohledávky	4 435
Celkem	161 530

Krátkodobé poskytnuté zálohy představují zejména zálohu na teplo, plyn a elektrickou energii.

* **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	145 433	-2	128 407	0
Po splatnosti do 12 měsíců	7 937	0	43 785	-36 643
Po splatnosti od 3 do 6 měsíců	2 689	-2 198	305	-32
Po splatnosti od 6 do 12 měsíců	4 887	-4 737	185	-96
Po splatnosti nad 12 měsíců	28 594	-21 074	41 917	-38 200
Pohledávky za dlužníky v konkursu	56 868	-56 868	723	-723
Celkem	246 408	-84 879	215 322	-75 694

C.IV. Krátkodobý finanční majetek

Zůstatek	Stav k 31.12.2014	381 513
	Stav k 31.12.2013	218 058

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2014
Peníze	1 832
Účty v bankách	379 681
Celkem	381 513

Rozhodující zůstatek účtů k 31.12.2014 je veden v CZK, ostatní v EUR.



D. Ostatní aktiva - přechodné účty aktiv**D.I. Časové rozlišení**

Zůstatek	Stav k 31.12.2014	2 537
	Stav k 31.12.2013	11 311

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2014
Náklady příštích období	2 287
Příjmy příštích období	250
Celkem	2 537

*** Finanční leasing - běžné období**

Předmět leasingu	Součet splátek	Uhrazené splátky	Budoucí platby do 1 roku	Budoucí platby od 1 do 5 roků	Budoucí platby nad 5 roků
Ford Fusion - 5 smluv	613	613	0	0	0
Celkem	613	613	0	0	0

*** Finanční leasing - minulé období**

Předmět leasingu	Součet splátek	Uhrazené splátky	Budoucí platby do 1 roku	Budoucí platby od 1 do 5 roků	Budoucí platby nad 5 roků
Ford Fusion - 5 smluv	613	605	8	0	0
Celkem	613	605	8	0	0



Pasiva

A. Vlastní kapitál

Zůstatek	Stav k 31.12.2014	2 193 688
	Stav k 31.12.2013	1 971 004

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2014
Základní kapitál	1 112 500
Menšinový kapitál	9 078
Ostatní kapitálové fondy	1
Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	81 810
Nerozdělený zisk minulých let	776 692
Jiný výsledek hospodaření minulých let	-1 837
Výsledek hospodaření běžného účetního období	225 842
Celkem	2 193 688

Součtový řádek vlastního kapitálu je upraven o podíl menšinového kapitálu ve výši 9 541 tis. Kč, a dále o podíl výsledku hospodaření běžného období připadající na menšinový kapitál (1 320 tis. Kč).

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	228	7 643
Převod zisku do nerozděleného zisku minulých let	92 015	-260
Jiný výsledek hospodaření minulých let	1 837	0
Celkem rozdělený hospodářský výsledek*	94 080	7 383

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



B. Menšinové podíly

Zůstatek	Stav k 31.12.2014	10 398
	Stav k 31.12.2013	9 261

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2014
Menšinový základní kapitál	3 758
Menšinové fondy ze zisku a nerozdělený zisk minulých let	400
Menšinové fondy ze zisku a nerozdělený zisk minulých let	4 920
Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	1 320
Celkem	10 398

C. Cizí zdroje**C.I. Rezervy***** Rezerva na daň z příjmů**

Zůstatek	Stav k 31.12.2014	3 515
	Stav k 31.12.2013	1 548

Rezerva na daň z příjmů byla snížena o úhrn zaplacených záloh na daň z příjmů.

*** Ostatní rezervy**

Zůstatek	Stav k 31.12.2014	16 920
	Stav k 31.12.2013	8 485

Popis rezervy	Stav k 31.12.2013	Tvorba	Čerpání	Stav k 31.12.2014
Rezerva na daň z převodu nemovitostí	8 485	5 771	216	14 040
Rezerva na obchodní rizika	0	500	0	500
Rezerva na nečerpanou dovolenou	0	2 380	0	2 380
Celkem	8 485	8 651	216	16 920

Společnost eviduje rezervu na daň z převodu nemovitostí. Tato rezerva se vytváří k prodejmům za daný rok, u kterých nedošlo v rámci účetního období k vyměření daně z převodu nemovitostí.

Společnost začala ve sledovaném období vykazovat závazek z titulu nečerpané dovolené. Výše závazku v minulém období činila 2 267 tis. Kč a byla účtována proti jinému výsledku hospodaření minulých let (včetně související odložené daně).



C.II. Dlouhodobé závazky

Zůstatek	Stav k 31.12.2014	527 809
	Stav k 31.12.2013	54 701

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2014
Dlouhodobé přijaté zálohy	15
Jiné závazky	461 292
Odložený daňový závazek	66 502
Celkem	527 809

Jiné závazky představují závazek z titulu odkupu vlastních akcií od akcionářů z důvodu rozhodnutí o snížení základního kapitálu. V minulém období byla tato položka vykazována mezi krátkodobými závazky.

* **Rozbor dlouhodobých závazků dle data splatnosti**

Skupina	Stav k 31.12.2014	Stav k 31.12.2013
Od 1 do 5 let do splatnosti	66 903	54 701
Nad 5 let do splatnosti	460 906	0
Celkem	527 809	54 701

Jedná se pouze o odhad splatnosti.

Rozbor odloženého daňového závazku je uveden na konci přílohy k účetní závěrce.

C.III. Krátkodobé závazky

Zůstatek	Stav k 31.12.2014	286 842
	Stav k 31.12.2013	708 329

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2014
Závazky z obchodních vztahů	155 347
Závazky k zaměstnancům	12 093
Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	7 931
Stát - daňové závazky a dotace	21 972
Krátkodobé přijaté zálohy	50 035
Dohadné účty pasivní	4 412
Jiné závazky	35 052
Celkem	286 842

- Krátkodobé přijaté zálohy jsou tvořeny zejména zálohami na služby spojené s nájemem.



* **Rozbor krátkodobých závazků dle data splatnosti**

Skupina	Stav k 31.12.2014	Stav k 31.12.2013
Závazky před datem splatnosti	285 976	707 285
Po splatnosti do 6 měsíců	525	1 035
Po splatnosti od 6 do 12 měsíců	52	5
Po splatnosti nad 12 měsíců	289	4
Celkem	286 842	708 329

C.IV. Bankovní úvěry a výpomoci* **Bankovní úvěry dlouhodobé**

Zůstatek	Stav k 31.12.2014	300 510
	Stav k 31.12.2013	420 844

Věřitel, úrok Měna, splatnost	Pohyb	Částka (měna)	Částka (CZK)
Česká spořitelna, a.s.	Počáteční stav	54 120	54 120
	z toho krátkodobá část	5 400	5 400
CZK, 3M PRIBOR + 3 % p.a. konečná splatnost 31.3.2021	Čerpání		
	Splácení	-6 000	-6 000
	Konečný stav	48 120	48 120
	Krátkodobá část	6 000	6 000
Equa Bank, a.s. (Banko Popolare, a.s.) úroková sazba 6M PRIBOR + 2,3% p.a. CZK, 31.12.2015	Počáteční stav	56 000	56 000
	z toho krátkodobá část	28 000	28 000
	Splácení	-28 000	-28 000
	Konečný stav	28 000	28 000
	Krátkodobá část	28 000	28 000
Česká spořitelna, a.s. CZK, 6M PRIBOR + 1,7 % p.a. konečná splatnost 31.12.2018	Počáteční stav	218 281	218 281
	z toho krátkodobá část	101 500	101 500
	Splácení	-115 550	-115 550
	Konečný stav	102 731	102 731
	Krátkodobá část	26 799	26 799
GE Money Bank CZK, 1M PRIBOR + 2,12% konečná splatnost 31.9.2019	Počáteční stav	184 925	184 925
	z toho krátkodobá část	40 950	40 950
	Čerpání	70 550	70 550
	Splácení	-87 988	-87 988
	Konečný stav	167 487	167 487
	Krátkodobá část	55 067	55 062



Raiffeisenbank a.s.	Počáteční stav	89 477	89 477
CZK, 6,14% p.a.	z toho krátkodobá část	11 201	11 201
konečná splatnost 25.6.2020	Splácení	-11 201	-11 201
	Konečný stav	78 276	78 276
	Krátkodobá část	12 035	12 035
Česká spořitelna, a.s.	Počáteční stav	6 392	6 392
úroková sazba fixní na základě předpisu banky	z toho krátkodobá část	1 300	1 300
CZK, 31.1.2019	Splácení	-1 300	-1 300
	Konečný stav	5 092	5 092
	Krátkodobá část	1 300	1 300
Celkem			429 706
Krátkodobá část			129 196
Celkem			300 510

Závazek	Částka	Způsob zajištění
Česká spořitelna, a.s.	155 943	zástavní právo k nemovitostem; smlouva ze dne 7.12.2004, zástavní právo na dům č. 1094 a 1093 Lihovarská
Equa Banka, a.s. (Banco Popolare, a.s.)	28 000	zástavní právo k nemovitostem (list vlastnictví č. 2241); smlouva ze dne 22.4.2011
GE Money Bank, a.s.	167 487	zástavní právo ke komerčním nemovitostem a k pohledávkám
Raiffeisenbank, a.s.	78 276	zástavní právo k pohledávkám, nemovitostem (nemovitostní area: Zálesí), blankosměnka

Skupina	Stav k 31.12.2014	Stav k 31.12.2013
Od 1 do 5 let do splatnosti	276 015	396 349
Nad 5 let do splatnosti	24 495	24 495
Celkem	300 510	420 844

* **Krátkodobé bankovní úvěry**

Zůstatek	Stav k 31.12.2014	129 196
	Stav k 31.12.2013	188 351

Krátkodobá část	(B.IV)	129 196
-----------------	--------	---------

Krátkodobá část představuje podíl dlouhodobých úvěrů se splatností do jednoho roku,



D. Ostatní pasiva - přechodné účty pasiv**D.I. Časové rozlišení**

Zůstatek	Stav k 31.12.2014	21 085
	Stav k 31.12.2013	20 225

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2014
Výdaje příštích období	19 356
Výnosy příštích období	1 729
Celkem	21 085



Mimobilanční údaje

C. Majetek zatížený zástavním právem

Druh majetku	Účetní hodnota závazku
Zástavní právo na pozemky 2930/2, 2930/3, 2930/4, 2930/5, 2930/6, 2930/7, 2930/8, 2930/24, 2930/25, 2930/36, 2931/252, 2931/298, budovu č.p. 2424 a jiné budovy bez č.p., LV 1923, katastrální území Žižkov, obec Praha Zástavní právo na pozemky 943/1, 943/2 a budovu č.p. 835, LV 9650, v katastrálním území Hradec Králové, obec Hradec Králové Zástavní právo na pozemek 242 a budovu č.p. 1556, LV 10785 v katastrálním území Pardubice, obec Pardubice	150 851
Zástavní právo na pozemky č. 4268/3, 4268/24, 4268/25, 4268/26 a budovu č.p. 55, LV 1923, katastrální území Žižkov, obec Praha	
Zástavní právo na pozemky č. 2183/28, 2183/144, 2183/147, 2183/159 a budovu č. p. 2660, LV 1923, katastrální území Žižkov, obec Praha	
Zástavní právo na pozemky č. 594/5, 602, 2328/7 a budovu č. p. 286, LV 992, katastrální území Holešovice, obec Praha	
zástavní právo k nemovitostem - administrativní centrum Zálesí (Praha 4)	78 276
zástavní právo na dům č. 1094 a 1093 Lihovarská	5 092
Zástavní právo na pozemek p.č. 60 a budovu č.p. 208, LV 54 v katastrálním území Josefov, obec Praha (není ve vlastnictví společnosti)	28 000
Zástavní právo na pozemky 4268/2, 4268/19, 4268/20, 4268/21, 4268/22, 4268/23, 4268/27 a budovu č.p. 54, LV 1923, katastrální území Žižkov, obec Praha Zástavní právo na pozemky 472/28, 472/30, 472/51, 472/52, 472/54, 472/56, 472/103, 472/148, 472/156, 472/159 a budova č. p. 115 a dále pozemky č. 472/29, 472/45, 472/86, 472/99, 472/104, 472/140, 472/144, 472/155, 472/157, 472/160, 472/167, LV 420, katastrální území Třebovice, obec Praha	167 487
Stav k 31.12.2014	0 0 429 706

D. Závazky neuvedené v rozvaze

Společnost je spoludlužníkem u úvěru poskytnutého společností CineStar s.r.o., IČ: 26435675. Tento úvěr, poskytnutý na základě Smlouvy o úvěru č. 405/06/LCD ze dne 9.5.2006 v původní výši 25 000 tis. Kč, jehož zůstatek ke dni 31.12.2014 činil 7 982 tis. Kč je řádně splácen hlavním dlužníkem.

Zástavní smlouva z roku 1997. Společnost ručí za bankovní úvěr sjednaný u Komerční banky, a.s., které byl poskytnut spřízněné osobě.



Výkaz zisku a ztráty

II.1. Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb

Zůstatek	Stav k 31.12.2014	377 615
	Stav k 31.12.2013	380 395

Skupina	Stav k 31.12.2014	Stav k 31.12.2013
Nájemné v bytových domech	40 305	54 207
Nájemné v nebytových domech	216 962	193 322
Správa cizích nemovitostí	5 277	5 897
Služby - přefakturace nákladů nájemníkům	98 640	104 571
Ostatní	16 431	22 398
Celkem	377 615	380 395

II.2. Změna stavu zásob vlastní činnosti

Zůstatek	Stav k 31.12.2014	-2 491
	Stav k 31.12.2013	-5 699

Skupina	Stav k 31.12.2014	Stav k 31.12.2013
Změna stavu nedokončené výroby	-2 491	-5 699
Celkem	-2 491	-5 699

B.1. Spotřeba materiálu a energie

Zůstatek	Stav k 31.12.2014	89 190
	Stav k 31.12.2013	95 573

Druh nákladu	Stav k 31.12.2014	Stav k 31.12.2013
Režijní materiál	3 470	3 809
Kancelářské potřeby	5 702	7 625
PHM	2 851	2 744
Elektrická energie	37 626	42 423
Spotřeba vody	6 255	5 847
Spotřeba plynu	15 848	18 636
Náklady na topení	17 428	14 460
Ostatní	9	29
Celkem	89 190	95 573



B.2. Služby

Zůstatek	Stav k 31.12.2014	143 690
	Stav k 31.12.2013	160 687

Druh nákladu	Stav k 31.12.2014	Stav k 31.12.2013
Opravy a údržba	39 210	75 917
Příspěvky do fondu oprav SVJ	6 456	1 216
Reprezentace	3 301	3 510
Inzerce a reklama	10 625	10 405
Úklid	11 796	8 992
Odvoz odpadu	1 107	1 098
Nájemné	7 120	5 332
Telefony a poštovné	2 997	3 696
Posudky	203	387
Ostraha	14 542	11 144
Zprostředkování a podobné služby	10 469	9 423
Právní náklady a notářské služby	6 007	2 388
Obhospodařování majetku investiční společností	780	780
Služby depozitáře	871	871
Správa nemovitostí	13 819	8 357
Leasing	10	123
Daňové poradenství	0	2 351
Statutární audit	965	917
Ostatní	13 412	13 780
Celkem	143 690	160 687

C. Osobní náklady

Zůstatek	Stav k 31.12.2014	113 061
	Stav k 31.12.2013	113 554

Druh nákladu	Počet v běžném období	Počet v minulém období	Stav k 31.12.2014	Stav k 31.12.2013
Zaměstnanci - mzdové náklady	165	159	83 948	85 692
z toho řídící pracovníci - mzdové náklady	6	6	9 278	11 602
Statutární orgány, jednatelé - odměny			1 410	19
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění			26 564	26 648
Sociální náklady			1 139	1 195
Celkem	165	159	113 061	113 554



D. Daně a poplatky

Zůstatek	Stav k 31.12.2014	34 539
	Stav k 31.12.2013	28 249

Rozhodující část je tvořena daněmi z převodu nemovitostí.

E. Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku

Zůstatek	Stav k 31.12.2014	66 393
	Stav k 31.12.2013	52 159

F. Zúčtování (odpis) aktivního konsolidačního rozdílu

Zůstatek	Stav k 31.12.2014	0
	Stav k 31.12.2013	7 368

Ve minulém období došlo k jednorázovému odpisu konsolidačního rozdílu společnosti Komořany, a.s. ve výši 7 368 tis. Kč. Konsolidační rozdíl vznikl jako rozdíl mezi kupní cenou investice a hodnotou jejího vlastního kapitálu. Společnost se v minulosti nezahrnovala do konsolidace pro nevýznamnost a finanční investice byla v účetnictví upravena o opravnou položku do výše kladného vlastního kapitálu společnosti. Odpis konsolidačního rozdílu byl zúčtován s rozpuštěním této opravné položky.

IV./G Výnosy a náklady z prodaného dlouhodobého majetku a materiálu

Výnosy	Stav k 31.12.2014	840 295
	Stav k 31.12.2013	603 221
Náklady	Stav k 31.12.2014	396 981
	Stav k 31.12.2013	267 424

Majetek	Výnosy	Náklady	Rozdíl
Budovy	737 503	344 528	392 975
Pozemky	101 630	38 466	63 164
Ostatní majetek	1 162	13 987	-12 825
Celkem	840 295	396 981	443 314



V. Ostatní provozní výnosy

Zůstatek	Stav k 31.12.2014	5 128
	Stav k 31.12.2013	6 827

Druh výnosu	Stav k 31.12.2014
Ostatní provozní výnosy	5 128
Celkem	5 128

I. Ostatní provozní náklady

Zůstatek	Stav k 31.12.2014	83 198
	Stav k 31.12.2013	121 282

Druh nákladu	Stav k 31.12.2014
Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	54 899
Ostatní provozní náklady	28 299
Celkem	83 198

Ostatní provozní náklady v běžném období jsou tvořeny např. náklady na odstupné z nájemních smluv (6 321 tis. Kč), dary, krácení nároku na DPH na vstupu apod.

Změna stavu opravných položek představuje především natvoření opravné položky k nemovitosti v nově pořízené investici v celkové výši 24 479 tis. Kč a dále úprava opravných položek k nemovitostem v investicích pořízených v min. období (15 067 tis. Kč). Opravné položky k nemovitostem byly natvořeny v souladu se znaleckými posudky k ocenění finančních investic.

VI./J. Prodej cenných papírů a vkladů

Výnosy	Stav k 31.12.2014	10 924
	Stav k 31.12.2013	0

Náklady	Stav k 31.12.2014	5 927
	Stav k 31.12.2013	0

Běžné období

Cenný papír	Výnosy	Náklady	Rozdíl
Akcie T-String	10 924	5 927	4 997
Celkem	10 924	5 927	4 997



XI.- Ostatní finanční výnosy**XII.**

Zůstatek	Stav k 31.12.2014	854
	Stav k 31.12.2013	1 996

Druh výnosu	Stav k 31.12.2014
Výnosové úroky	684
Ostatní finanční výnosy	170
Celkem	854

N.-P. Ostatní finanční náklady

Zůstatek	Stav k 31.12.2014	17 964
	Stav k 31.12.2013	17 637

Druh nákladu	Stav k 31.12.2014
Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	-476
Nákladové úroky	17 001
Ostatní finanční náklady	1 439
Celkem	17 964

R. Daň z příjmů za běžnou činnost

Zůstatek	Stav k 31.12.2014	55 540
	Stav k 31.12.2013	29 520

Daň z příjmů za běžnou činnost se skládá ze splatné daně ve výši 46 759 tis. Kč a odložené daně ve výši 8 781 tis. Kč.



* **Rozbor odložené daně**

Zdroje dočasných rozdílů	Rozdíl	Nezohledněná částka	Zohledněná částka
Rozdíl zůstatkových cen majetku	-446 970	0	-446 970
Výše opravných položek k dlouhodobému majetku	5 325	0	5 325
Rezerva na budoucí daňové náklady	14 040	0	14 040
Opravná položka k pohledávkám	25	0	25
Ostatní	2 880	0	2 880
Celkem rozdíly	-424 700	0	-424 700
Sazba daně pro následující období			19% a 5%
Odložená pohledávka (+) / závazek (-) vztahující se k dočasným rozdílům			-66 502
Počáteční stav odložené daně (+ pohledávka; - závazek)			-53 275
Ostatní dopady do odložené daně			4 874
Běžný náklad (+) / výnos (-) z odložené daně			8 781
Odložená daň účtovaná do vlastního kapitálu (+ snížení; - zvýšení fondů)			-428
Výsledná odložená daňová pohledávka (+) / závazek (-)			-66 502

* **Členění výnosů z běžné činnosti podle regionů**

Veškeré výnosy skupiny byly realizovány v rámci České republiky.



Položka	Vývoj v pořizovacích cenách					Vývoj opravěk a opravných položek					Netto	
	Stav k 31.12.2013	Přirůstky	Převody	Úbytky	Stav k 31.12.2014	Stav k 31.12.2013	Přirůstky	Převody	Úbytky	Stav k 31.12.2014	Stav k 31.12.2014	Stav k 31.12.2013
B.I.1.	316	0	0	0	316	316	0	0	0	316	0	0
B.I.3.	2 270	0	0	313	1 957	2 258	12	0	313	1 957	0	12
B.I.4.	327	0	0	0	327	294	0	0	0	294	33	33
B.I.5.	-133 983	0	0	0	-133 983	-133 983	0	0	0	-133 983	0	0
B.I.6.	2 902	412	0	664	2 650	193	48	0	117	124	2 526	2 709
B.I.7.	1 501 356	0	0	0	1 501 356	1 501 356	0	0	0	1 501 356	0	0
B.I.	1 373 188	412	0	977	1 372 623	1 370 434	60	0	430	1 370 064	2 559	2 754
B.II.1.	546 935	30 617		38 570	538 982	0	0	0	0	0	538 982	546 935
B.II.2.	2 697 600	310 471	11 027	373 582	2 645 516	307 146	444 777	0	359 029	392 894	2 252 622	2 390 454
B.II.3.	72 582	14 582	0	8 542	78 622	61 882	6 944	0	8 542	60 284	18 338	10 700
B.II.6.	1 531	0	0	0	1 531	0	0	0	0	0	1 531	1 531
B.II.7.	50 209	58 267	-11 027	3 783	93 666	3 531	0	0	0	3 531	90 135	46 678
B.II.8.	400	34 748	0	400	34 748	0	0	0	0	0	34 748	400
B.II.	3 369 257	448 685	0	424 877	3 393 065	372 559	451 721	0	367 571	456 709	2 936 356	2 996 698
B.III.1.	1 600	0	0	1 600	0	476	0	0	476	0	0	1 124
B.III.3.	6 036	0	0	5 925	111	0	0	0	0	0	111	6 036
B.III.	7 636	0	0	7 525	111	476	0	0	476	0	111	7 160
Celkem	4 750 081	449 097	0	433 379	4 765 799	1 743 469	451 781	0	368 477	1 826 773	2 939 026	3 006 612

- Položka:
B.I. - Dlouhodobý nehmotný majetek
B.II.1. - Zřizovací výdaje
B.II.2. - Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje
B.II.3. - Software
B.II.4. - Ocenitelná práva
B.II.5. - Goodwill
B.II.6. - Jiný dlouhodobý nehmotný majetek
B.II.7. - Aktivní konsolidační rozdíly
B.II.8. - Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek

B.II. - Dlouhodobý hmotný majetek
B.II.1. - Pozemky
B.II.2. - Stavby
B.II.3. - Samostatné movité věci a soubory movitých věcí
B.II.4. - Přestavěné 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. - Ocenovací rozdíly k nabytému majetku

B.III. - Dlouhodobý finanční majetek
B.III.1. - Podíly v ovládaných a řízených osobách
B.III.2. - Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem
B.III.3. - Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly
B.III.4. - Půjčky a úvěry - ovládající a řídicí 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





||

—

—

