

VÝROČNÍ ZPRÁVA

SPOLEČNOSTI

Praha Real, a.s.

za rok **2015**

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. Účetní závěrka za rok 2015.

3. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami.

4. Zpráva nezávislého auditora.

ZPRÁVA STATUTÁRNÍHO ORGÁNU O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU.

Organizační schéma společnosti:

Způsob jednání: za společnost jedná člen představenstva samostatně.

V průběhu roku 2015 působilo představenstvo v tomto složení:

člen představenstva:	Ing. Michal Malý, dat.narození 17.6.1959 Praha 3, U Kněžské louky 14/2149, PSČ : 130 00 ve funkci od 1.1.2015 do 31.12.2015
----------------------	---

Kontrolní orgán společnosti – dozorčí rada působení v roce 2015:

člen dozorčí rady	Maximilian Adam Skala, dat.narození 7.3. 1987 98000 Monaco, 17 boulevard Albert 1er, Monacké kníž. ve funkci od 1.1.2015 do 31.12.2015.
-------------------	---

Uplynulý vývoj podnikání společnosti:

Společnost Praha Real, a.s. se v roce 2015 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.

Předpokládáný vývoj podnikání společnosti:

Pro rok 2016 nejsou plánovány žádné zásadní změny. Společnost rozhodne o dalším směřování společnosti Pražský fond, uzavřený investiční fond, a.s. s ohledem na vývoj legislativních změn.

Aktivita v oblasti výzkumu a vývoje:

Nejsou.

Aktivita v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích:

Nejsou.

Praha Real, a.s.
Seifertova 9, Praha 3

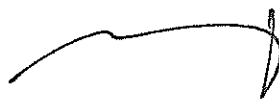
Organizační složky v zahraničí:

Společnost nemá organizační složky v zahraničí.

Informace ohledně zvláštních právních předpisů:

Nejsou.

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



V Praze dne 23.05. 2016

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

za období od 1.1.2015 do 31.12.2015

Praha Real, a.s.

Datum sestavení: 23.5.2016



Statutární orgán:

Ing. Michal Malý

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

Praha Real, a.s.

IČ: 26766710

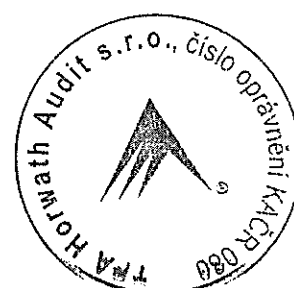
Praha 3, Seifertova 9/823

ROZVAHA

k 31.12.2015

v celých tisících CZK

Řádek	Běžné období			Minulé období
	Brutto	Korekce	Netto	Netto
AKTIVA CELKEM	1 907 553	0	1 907 553	1 907 737
B. Dlouhodobý majetek	1 821 264	0	1 821 264	1 821 264
III. Dlouhodobý finanční majetek	1 821 264	0	1 821 264	1 821 264
1 Podíly - ovládaná osoba	1 819 300		1 819 300	1 819 300
3 Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	1 964		1 964	1 964
C. Oběžná aktiva	86 289	0	86 289	86 473
III. Krátkodobé pohledávky	80 002	0	80 002	80 002
2 Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	80 000		80 000	80 000
6 Stát - daňové pohledávky	2		2	2
IV. Krátkodobý finanční majetek	6 287	0	6 287	6 471
2 Účty v bankách	6 287		6 287	6 471



Řádek	Běžné období	Minulé období
PASIVA CELKEM	1 907 553	1 907 737
A. Vlastní kapitál	1 446 647	1 446 831
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	259 718	260 166
1 Nerozdělený zisk minulých let	259 718	260 166
V.1. Výsledek hospodaření běžného účetního období /+/-/	-184	-448
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.

IČ: 26766710

Praha 3, Seifertova 9/823

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za období od 1.1.2015 do 31.12.2015

v celých tisících CZK

Řádek	Běžné období	Minulé období
B. Výkonová spotřeba	-181	-443
2 Služby	-181	-443
+ Přidaná hodnota	-181	-443
D. Daně a poplatky	0	-2
* Provozní výsledek hospodaření	-181	-445
X. Výnosové úroky	1	1
O. Ostatní finanční náklady	-4	-4
* Finanční výsledek hospodaření	-3	-3
** Výsledek hospodaření za běžnou činnost	-184	-448
*** Výsledek hospodaření za účetní období	-184	-448
Výsledek hospodaření před zdaněním	-184	-448



Praha Real, a.s.

IČ: 26766710

Praha 3, Seifertova 9/823

**PŘEHLED
O PENĚŽNÍCH TOCÍCH**

za období od 1.1.2015 do 31.12.2015
v celých tisících CZK

Řádek	Běžné období	Minulé období
P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	6 471	6 852
Z. Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	-184	-448
A.1. Úpravy o nepeněžní operace	-1	-1
A.1.5. Vyúčtované nákladové úroky a vyúčtované výnosové úroky	-1	-1
A.1.b.2. Vyúčtované výnosové úroky	-1	-1
A.* Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami provozního kapitálu a mimořádnými položkami	-185	-449
A.2. Změna potřeby pracovního kapitálu	0	67
A.2.1. Změna stavu pohledávek z provozní činnosti a časového rozlišení aktivního	0	67
A.** Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami	-185	-382
A.4. Přijaté úroky	1	1
A.*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-184	-381
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	-184	-381
D. Rozdíl D=P+F-R	0	0
R. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	6 287	6 471



Praha Real, a.s.

IČ: 26766710

Praha 3, Seifertova 9/823

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 1.1.2015 do 31.12.2015
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 31.12.2013	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
Čisté 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
Transakce s vlastníky celkem	0	0	0	0	0	0	-184	-184
Výsledek hospodaření za běžné období							-184	-184
Čisté nerealizované zisky (ztráty) celkem	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2015	1 112 500	0	0	0	74 613	0	259 534	1 446 647



PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

za období od 1.1.2015 do 31.12.2015

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 Statutární orgány v průběhu účetního období

Jméno	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
Ing. Michal Malý	člen představenstva	1.1.2015	31.12.2015

1.3 Dozorčí orgány v průběhu účetního období

Jméno	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
Maximilian Adam Skala	člen dozorčí rady	1.1.2015	31.12.2015

1.4 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

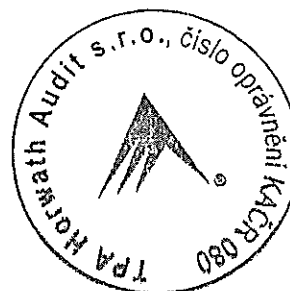
- při vzniku jmenovitou (nominální) hodnotou, následně sníženou o příslušné opravné položky k pochybným a nedobytným částkám
- nabyté za úplatu nebo vkladem jsou oceněny pořizovací cenou sníženou o opravnou položku k pochybným a nedobytným částkám

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 vykázaný 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 vykázaný 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 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 31.12.2015	Stav k 31.12.2014
Účty v bankách	6 287	6 471
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	6 287	6 471

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. Dlouhodobý majetek

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

B.III Dlouhodobý finanční majetek

1. - 3. Účasti ve společnostech

Zůstatek	Stav k 31.12.2015	1 821 264
	Stav k 31.12.2014	1 821 264

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2015
Podíly - ovládaná osoba	1 819 300
Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	1 964
Celkem	1 821 264

* Podíly - ovládaná osoba

Stav k 31.12.2015

Společnost / Sídlo	Výše podílu v %	Pořizovací cena	Přecenění	Vlastní kapitál	Výsledek hospodaření
Pražská správa nemovitostí, spol. s r.o.	100,00%	1 769 500		2 754 796	388 839
Pražský fond, uzavřený investiční fond, a.s.	96,00%	49 800		713 816	667 698
Celkem	-	1 819 300	0	3 468 612	1 056 537

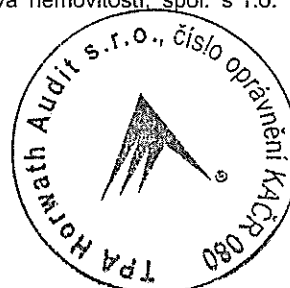
U společnosti Pražský fond, uzavřený investiční fond, a.s. se jedná o výsledek hospodaření za účetní období 1.1.2014 až 31.12.2015.

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

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		2 417 248	215 130
Pražský fond, uzavřený investiční fond, a.s.	96,00%	49 800		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.



* **Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly**

Stav k 31.12.2015

Společnost / Sídlo	Výše podílu v %	Pořizovací cena	Přecenění
HOTEL ESPRIT spol. s r.o.	10,00%	1 964	
Celkem	-	1 964	0

Stav k 31.12.2014

Společnost / Sídlo	Výše podílu v %	Pořizovací cena	Přecenění
HOTEL ESPRIT spol. s r.o.	10,00%	1 964	
Celkem	-	1 964	0

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

Zůstatek	Stav k 31.12.2015	80 002
	Stav k 31.12.2014	80 002

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2015
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.

* **Rozbor krátkodobých pohledávek dle data splatnosti**

Skupina	Stav k 31.12.2015	Stav k 31.12.2014
Pohledávky před datem splatnosti	80 002	80 002
Celkem	80 002	80 002



C.IV. Krátkodobý finanční majetek

Zůstatek	Stav k 31.12.2015	6 287
	Stav k 31.12.2014	6 471

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2015
Účty v bankách	6 287
Celkem	6 287



Pasiva

A. Vlastní kapitál

Zůstatek	Stav k 31.12.2015	1 446 647
	Stav k 31.12.2014	1 446 831

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2015
Základní kapitál	1 112 500
Rezervní fond	74 613
Nerozdělený zisk minulých let	259 718
Výsledek hospodaření běžného účetního období +/-	-184
Celkem	1 446 647

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
Převod ztráty do fondu nerozdělených zisků minulých let	-448	-159
Celkem rozdělený hospodářský výsledek*	-448	-159

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



B. Cizí zdroje**B.II. Dlouhodobé závazky**

Zůstatek	Stav k 31.12.2015	460 906
	Stav k 31.12.2014	460 906

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2015
Jiné závazky	460 906
Celkem	460 906

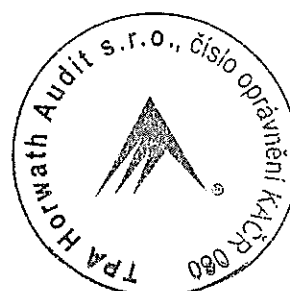
*** Dlouhodobé závazky - propojené osoby**

Firma, druh závazku	Zůstatek v CZK
Ing. Michal Malý	76 181
Ing. Václav Skala	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 31.12.2015	Stav k 31.12.2014
Nad 5 let do splatnosti	460 906	460 906
Celkem	460 906	460 906



Výkaz zisku a ztráty

B.2. Služby

Zůstatek	Stav k 31.12.2015	181
	Stav k 31.12.2014	443

Údaje o nákladech na statutárního auditora v patřičném členění jsou součástí výše zmíněné konsolidované účetní závěrky.

D. Daně a poplatky

Zůstatek	Stav k 31.12.2015	0
	Stav k 31.12.2014	2

IX.- Výnosové úroky XII.

Zůstatek	Stav k 31.12.2015	1
	Stav k 31.12.2014	1

Druh výnosu	Stav k 31.12.2015
Výnosové úroky	1
Celkem	1

L.-P. Ostatní finanční náklady

Zůstatek	Stav k 31.12.2015	4
	Stav k 31.12.2014	4

Druh nákladu	Stav k 31.12.2015
Ostatní finanční náklady	4
Celkem	4



Praha Real, a.s.

IČ: 26766710

Praha 3, Seifertova 9/823

ROZBOR MAJETKU
za období od 1.1.2015 do 31.12.2015
v celých tisících CZK

Položka	Vývoj v pořízovacích cenách					Vývoj opravek a opravných položek					Netto	
	Stav k 31.12.2014	Přírůsky	Převody	Úbytky	Stav k 31.12.2015	Stav k 31.12.2014	Přírůsky	Převody	Úbytky	Stav k 31.12.2015	Stav k 31.12.2015	Stav k 31.12.2014
B.I.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B.II.	0	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	0	1 819 300	1 819 300
B.III.3.	1 964	0	0	0	1 964	0	0	0	0	0	1 964	1 964
B.III.	1 821 264	0	0	0	1 821 264	0	0	0	0	0	1 821 264	1 821 264
Celkem	1 821 264	0	0	0	1 821 264	0	0	0	0	0	1 821 264	1 821 264

Položka:	B.I. - Dlouhodobý nehmotný majetek	B.II. - Dlouhodobý hmotný majetek	B.III. - Dlouhodobý finanční majetek
	B.I.1. - Zřizovací výdaje	B.II.1. - Pozemky	B.III.1. - Podíly - ovládaná osoba
	B.I.2. - Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	B.II.2. - Stavby	B.III.2. - Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem
	B.I.3. - Software	B.II.3. - Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	B.III.3. - Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly
	B.I.4. - Ocenitelná práva	B.II.4. - Pěstební aktivity	B.III.4. - Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv
	B.I.5. - Goodwill	B.II.5. - Dospělá zvířata a jejich skupiny	B.III.5. - Jiný dlouhodobý finanční majetek
	B.I.6. - Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	B.II.6. - Jiný dlouhodobý hmotný majetek	B.III.6. - Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek
	B.I.7. - Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	B.II.7. - Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	B.III.7. - Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek
	B.I.8. - Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	B.II.8. - Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	
		B.II.9. - Ocenovací rozdíl k nabytému majetku	



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 sídlem IČ: Zapsána	Pražská správa nemovitostí, spol. s r.o Seifertova 9, Praha 3 17048869 v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 1671
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	Pražský fond, uzavřený investiční fond, a. s. Praha 3, Seifertova 9/823, PSČ: 130 00 28191501 v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12757
obchodní společnost sídlem : IČ: zapsaná	Property Pařížská 23 s.r.o. v likvidaci Praha 1, Pařížská 205/23, PSČ: 110 00 28486081 v obchodním rejstříku , vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 145078
obchodní společnost sídlem : IČ: zapsaná	Hollarovo náměstí 11 s.r.o. Praha 3, Hollarovo nám. 1998/11 PSČ: 130 00 25661647 v obchodním rejstříku , vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 59059
obchodní společnost sídlem : IČ: zapsaná	Mlynářská spol. s r.o. v likvidaci Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 29353335 v obchodním rejstříku , vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 227084
obchodní společnost sídlem : IČ: zapsaná	Centrum Pod Pekárnami 10, a.s. Praha 9, ul. Pod Pekárnami10, PSČ: 190 00 26175622 v obchodním rejstříku , vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8047
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	První nemovitostní, a.s. Praha 3, Seifertova 9/823, PSČ: 130 00 28195841 v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12833

obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	Digital People, a.s. Praha 3, Seifertova 9/823, PSČ: 130 00 28197071 v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12855
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
obchodní společnost sídlem : IČ: zapsaná	Centrum 882 s r.o. Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ : 130 00 65414454 v obchodním rejstříku, vedeného Městským v Praze, oddíl C, vložka 44911

všechny dále jen „DOS

Případné další ovládané osoby nejsou statutárnímu orgánu známy.

II. Účetní období, za které je zpráva vyhotovována

01.01.2015 – 31. 12. 2015.

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. Úlohou OVS je správa obchodních podílů.

- 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 nebytového prostoru. Obchodní společnost Praha Real, a.s., jakožto kupující uzavřela dne 13.ledna 2012 smlouvu o úplatném převodu cenných papírů s Ing. Václavem Skalou, jakožto prodávajícím č.1 a Ing. Michalem Malým, jakožto prodávajícím č.2.

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.

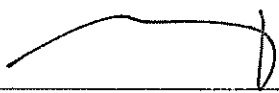
IV. Přezkoumání zprávy dle § 83

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 19.února 2016.



Ing. Michal Malý
člen představenstva

Zpráva nezávislého auditora

Praha Real, a.s.

za ověřované období
od 1.1.2015 do 31.12.2015

Identifikace účetní jednotky

Firma:	Praha Real, a.s.
IČ:	267 66 710
Sídlo:	Seifertova 9/823, 130 00 Praha
Právní forma:	Akciová společnost
Spisová značka:	B 8146 , rejstříkový soud v Praze
Předmět podnikání:	správa vlastního majetku 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 31.12.2015, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2015 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 31.12.2015 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2015 v souladu s českými účetními předpisy.

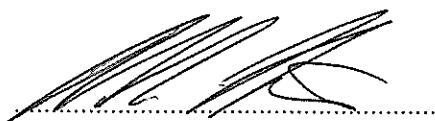
Ostatní informace

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje, ani k nim nevydáváme žádný zvláštní výrok. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a zvážení, zda ostatní informace uvedené ve výroční zprávě nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky, zda je výroční zpráva sestavena v souladu s právními předpisy nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Pokud na základě provedených prací zjistíme, že tomu tak není, jsme povinni zjištěné skutečnosti uvést v naší zprávě.

V rámci uvedených postupů jsme v obdržенých ostatních informacích nic takového nezjistili.

V Praze dne 23.5.2016



Auditor:

Ing. Rostislav Kuneš

číslo oprávnění 1307 KAČR



TPA Horwath Audit s.r.o.

Antala Staška 2027/79, Praha 4

číslo oprávnění 080 KAČR