

KONSOLIDOVANÁ
VÝROČNÍ ZPRÁVA
společnosti
PRAHA REAL, a.s.
za rok 2015

OBSAH

1. Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti a stavu majetku:

- organizační schéma společnosti
- uplynulý a předpokládaný vývoj podnikání společností ve skupině
- významné skutečnosti pro naplnění účelu výroční zprávy, které nastaly až po rozvahovém dni
- 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. Konsolidovaná účetní závěrka za období od 1.1.2015 do 31.12.2015.

3. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami.

4. Zpráva nezávislého auditora o ověření konsolidované účetní závěrky za období od 1.1.2015 do 31.12.2015.

ZPRÁVA STATUTÁRNÍHO ORGÁNU O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU.

Organizační schéma společnost:

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 a předpokládaný vývoj podnikání společností ve skupině:

Praha Real, a.s.

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

Předpokládaný 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.

Pražská správa nemovitostí, spol. s r.o.

Uplynulý vývoj podnikání společnosti:

Rok 2015 přinesl další pozitivní oživení na trhu nemovitostí. Společnost překročila plánované výsledky, v oblasti nákupu, prodeje a pronájmů nemovitostí. Neproběhly žádné zásadní vnitřní organizační změny.

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti:

Cílem pro rok 2016 je pokračování v pozitivním trendu s následným navýšením příjmů v oblasti prodeje bytů a domů, zároveň zvýšení obsazenosti a tím navýšení příjmů z pronájmů komerčních nemovitostí. Ve struktuře organizace se neplánují žádné zásadní změny.

Konsolidovaná výroční zpráva společnosti Praha Real, a.s. za rok 2015.

Pražský fond, uzavřený investiční fond, a.s.

Uplynulý vývoj podnikání společnosti:

V uplynulém období došlo k významným změnám v rámci investičního fondu.

V průběhu roku 2015 v důsledku realizace fúze sloučením, ve smyslu ustanovení zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, v platném znění, došlo k zániku dříve nabytých společností Dejvice House, a.s., IČ: 01645200, INSTITUT Dr. NEUMANN, spol. s r.o., IČ: 48539783 a 28.pluku T.L., s.r.o., IČ: 25661647 a k přechodu jejich jmění na nástupnickou společnost (investiční fond).

V průběhu roku 2015 došlo k prodeji většiny hmotného majetku společnosti.

V uplynulém období byly prováděny úkony směřující k přeměně obhospodařovaného fondu na samosprávný fond s administrátorem.

Dne 1.6.2015 nabylo právní moci rozhodnutí ČNB o povolení k činnosti samosprávného investičního fondu podle § 480 ZISIF. Administrátorem společnosti se stala AMISTA investiční společnost, a.s..

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti v roce 2016:

V průběhu roku společnost předpokládá prodej zbývajících částí nemovitostí, zinkasování pohledávek za prodej nemovitostí, ukončení licence ČNB na fond. Záměrem vedení je vstup do likvidace k 1.1.2017.

Komořany, a.s.

Uplynulý vývoj podnikání společnosti:

Společnost Komořany, a.s. se v roce 2015 zaměřila především na zajištění bezproblémového chodu administrativního centra „BCZ“ na adrese Pod Višňovkou 1661/31, Praha 4 v němž se nacházejí kancelářské a víceúčelové budovy a s tím souvisejících činností, především zajišťování nájemních vztahů a řešení případných problémů vyplývajících z uzavřených nájemních smluv a smlouvy o poskytování služeb v oblasti facility managementu. Dne 30.11.2015 došlo k úplnému splacení úvěru, který byl dne 24.9.2013 uzavřen s Raiffeisenbank, a.s. .

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti:

Udržování a zvyšování výnosů z pronájmů areálu „BCZ“ a příprava dalšího rozvoje a investic.

HOTEL ESPRIT spol. s.r.o.

Uplynulý vývoj podnikání společnosti:

Společnost HOTEL ESPRIT spol. s.r.o. v roce 2015 pronajímala na základě uzavřené smlouvy o nájmu budovy v ulici Lihovarská 8 a 10, Praha 9 Libeň.

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti:

Pro rok 2016 je cílem udržet stávající uzavřený nájemní vztah a posléze podniknout kroky, které povedou k přípravě předpokládaného prodeje budov Lihovarská 8 a 10, Praha 9 Libeň po jednotkách.

Konsolidovaná výroční zpráva společnosti Praha Real, a.s. za rok 2015.

Centrum 882 s.r.o.

Uplynulý vývoj podnikání společnosti:

Společnost se v roce 2015 zaměřila především na zajištění bezproblémového chodu administrativní budovy na adrese Kolbenova 882/5a, Praha 9 - Vysočany a s tím souvisejících činností, především zajišťování nájemních vztahů a řešení případných problémů vyplývajících z uzavřených nájemních smluv.

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti:

V první polovině roku 2016 došlo k prodeji celého obchodního podílu společnosti.

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

Nejsou.

Aktivita v oblasti výzkumu a vývoje:

Nejsou.

Aktivita v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích:

Nejsou.

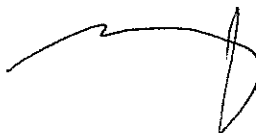
Organizační složky v zahraničí:

Společnost nemá organizační složky v zahraničí.

Informace ohledně zvláštních právních předpisů:

Nejsou.

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



V Praze dne 30.06. 2016.

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

za období od 1.1.2015 do 31.12.2015

Praha Real, a.s.

Datum sestavení: 30.6.2016



Statutární orgán:

Ing. Michal Malý

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



KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA

k 31.12.2015

v celých tisících CZK

Řádek	Běžné období Netto	Minulé období Netto
AKTIVA CELKEM	3 941 123	3 489 962
B. Dlouhodobý majetek	2 765 049	2 939 027
I. Dlouhodobý nehmotný majetek	3 495	2 559
3. Software	594	0
4. Ocenitelná práva	34	33
5. Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	2 867	2 526
II. Dlouhodobý hmotný majetek	2 761 443	2 936 357
1. Pozemky	514 344	538 982
2. Stavby	2 183 011	2 252 622
3. Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	18 544	18 338
6. Jiný dlouhodobý hmotný majetek	1 739	1 531
7. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	39 669	90 135
8. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	4 136	34 748
III. Dlouhodobý finanční majetek	111	111
1. Podíly v ovládaných a řízených osobách	0	0
3. Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	111	111
C. Oběžná aktiva	1 163 095	548 398
I. Zásoby	886	4 491
1. Materiál	886	0
3. Výrobky	0	4 491
II. Dlouhodobé pohledávky	12 999	866
1. Pohledávky z obchodních vztahů	1 000	0
6. Jiné pohledávky	3 981	866
7. Odložená daňová pohledávka	8 018	0
III. Krátkodobé pohledávky	264 926	161 528
1. Pohledávky z obchodních vztahů	248 360	126 524
2. Pohledávky za ovládanými a řízenými osobami	0	2
6. Stát - daňové pohledávky	9	2 201
7. Ostatní poskytnuté zálohy	11 187	24 666
8. Dohadné účty aktivní	3 266	3 700
9. Jiné pohledávky	2 105	4 435
IV. Krátkodobý finanční majetek	884 284	381 513
1. Peníze	2 825	1 832
2. Účty v bankách	802 358	379 681
3. Krátkodobé cenné papíry a podíly	79 101	0
D. Časové rozlišení	12 980	2 537
I. 1. Náklady příštích období	1 728	2 287
3. Příjmy příštích období	11 252	250

Řádek	Běžné období	Minulé období
PASIVA CELKEM	3 941 123	3 489 962
A. Vlastní kapitál	2 810 325	2 193 688
I. Základní kapitál	1 112 500	1 112 500
1. Základní kapitál	1 112 500	1 112 500
II. Kapitálové fondy	0	1
2. Ostatní kapitálové fondy	0	1
III. Fondy ze zisku	81 810	81 810
1. Rezervní fond	81 810	81 810
IV. Výsledek hospodaření minulých let	999 377	774 855
1. Nerozdělený zisk minulých let	999 377	776 692
3. Jiný výsledek hospodaření minulých let	0	-1 837
V. Výsledek hospodaření běžného účetního období bez menšinových podílů	616 638	224 522
1. Výsledek hospodaření běžného účetního období	616 638	224 522
B. Menšinové podíly	29 895	10 398
1. Menšinový základní kapitál	2 000	3 758
2. Menšinové kapitálové fondy	400	400
3. Menšinové fondy ze zisku a nerozdělený zisk minulých let	5 245	4 920
4. Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	22 250	1 320
C. Cizí zdroje	1 079 465	1 264 792
I. Rezervy	122 050	20 435
3. Rezerva na daň z příjmů	90 993	3 515
4. Ostatní rezervy	31 057	16 920
II. Dlouhodobé závazky	463 391	527 809
1. Závazky z obchodních vztahů	0	0
5. Dlouhodobé přijaté zálohy	2 255	15
9. Jiné závazky	461 136	461 292
10. Odložený daňový závazek	0	66 502
III. Krátkodobé závazky	236 750	286 842
1. Závazky z obchodních vztahů	72 544	155 347
4. Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	0	0
5. Závazky k zaměstnancům	12 482	12 093
6. Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	7 760	7 931
7. Stát - daňové závazky a dotace	25 531	21 972
8. Krátkodobé přijaté zálohy	64 026	50 035
10. Dohadné účty pasivní	18 400	4 412
11. Jiné závazky	36 007	35 052



Řádek	Běžné období	Minulé období
IV. Bankovní úvěry a výpomoci	257 274	429 706
1. Bankovní úvěry dlouhodobé	162 042	301 810
2. Krátkodobé bankovní úvěry	95 232	127 896
D. Časové rozlišení	21 438	21 085
I. 1. Výdaje příštích období	19 668	19 356
2. Výnosy příštích období	1 770	1 729



Praha Real, a.s.

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT

IČ: 26766710

Za období od 1.1.2015 do 31.12.2015

Seifertova 9/823

v celých tisících CZK

Řádek	Běžné období	Minulé období
II. Výkony	360 925	375 124
1 Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	365 416	377 615
2 Změna stavu zásob vlastní činnosti	-4 491	-2 491
B. Výkonová spotřeba	-289 850	-232 880
1 Spotřeba materiálu a energie	-83 780	-89 190
2 Služby	-206 070	-143 690
+ Přidaná hodnota	71 076	142 244
C. Osobní náklady	-112 339	-113 061
1 Mzdové náklady	-83 329	-83 948
2 Odměny členům orgánů společnosti a družstva	-940	-1 410
3 Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	-26 935	-26 564
4 Sociální náklady	-1 135	-1 139
D. Daně a poplatky	-58 657	-34 539
E. Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	-66 663	-66 393
IV. Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	1 677 503	840 295
1 Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	1 677 502	840 226
2 Tržby z prodeje materiálu	1	69
G. Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	-749 679	-396 981
1 Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	-749 679	-396 981
H. Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	-14 775	-54 899
V. Ostatní provozní výnosy	31 608	5 128
I. Ostatní provozní náklady	-51 952	-28 299
* Provozní výsledek hospodaření	726 122	293 495



Řádek	Běžné období	Minulé období
VII. Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	0	10 924
K. Prodané cenné papíry a podíly	0	-5 927
N. Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	0	476
XI. Výnosové úroky	640	684
O. Nákladové úroky	-11 478	-17 001
XII. Ostatní finanční výnosy	565	170
P. Ostatní finanční náklady	-1 957	-1 439
* Finanční výsledek hospodaření	-12 230	-12 113
R. Daň z příjmů za běžnou činnost	-75 003	-55 540
1 Daň z příjmů za běžnou činnost (splatná)	-131 475	-46 759
2 Daň z příjmů za běžnou činnost (odložená)	56 472	-8 781
** Výsledek hospodaření za běžnou činnost	638 889	225 842
*** Výsledek hospodaření za účetní období bez podílu ekvivalence	638 889	225 842
Výsledek hospodaření před zdaněním bez podílu ekvivalence	713 892	281 382
Výsledek hospodaření běžného účetního období bez menšinových podílů	616 638	224 522
Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	22 250	1 320
Podíl na hospodářském výsledku v ekvivalenci	0	0
**** Celkem konsolidovaný hospodářský výsledek za účetní období	616 638	224 522



PŘÍLOHA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

za období od 1.1.2015 do 31.12.2015

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).

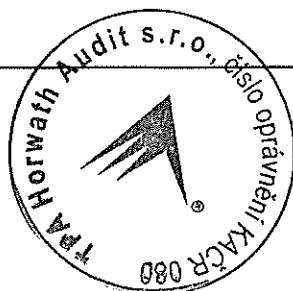
V následujícím textu se pojem skupina používá pro konsolidační celek.

1 Popis účetní jednotky

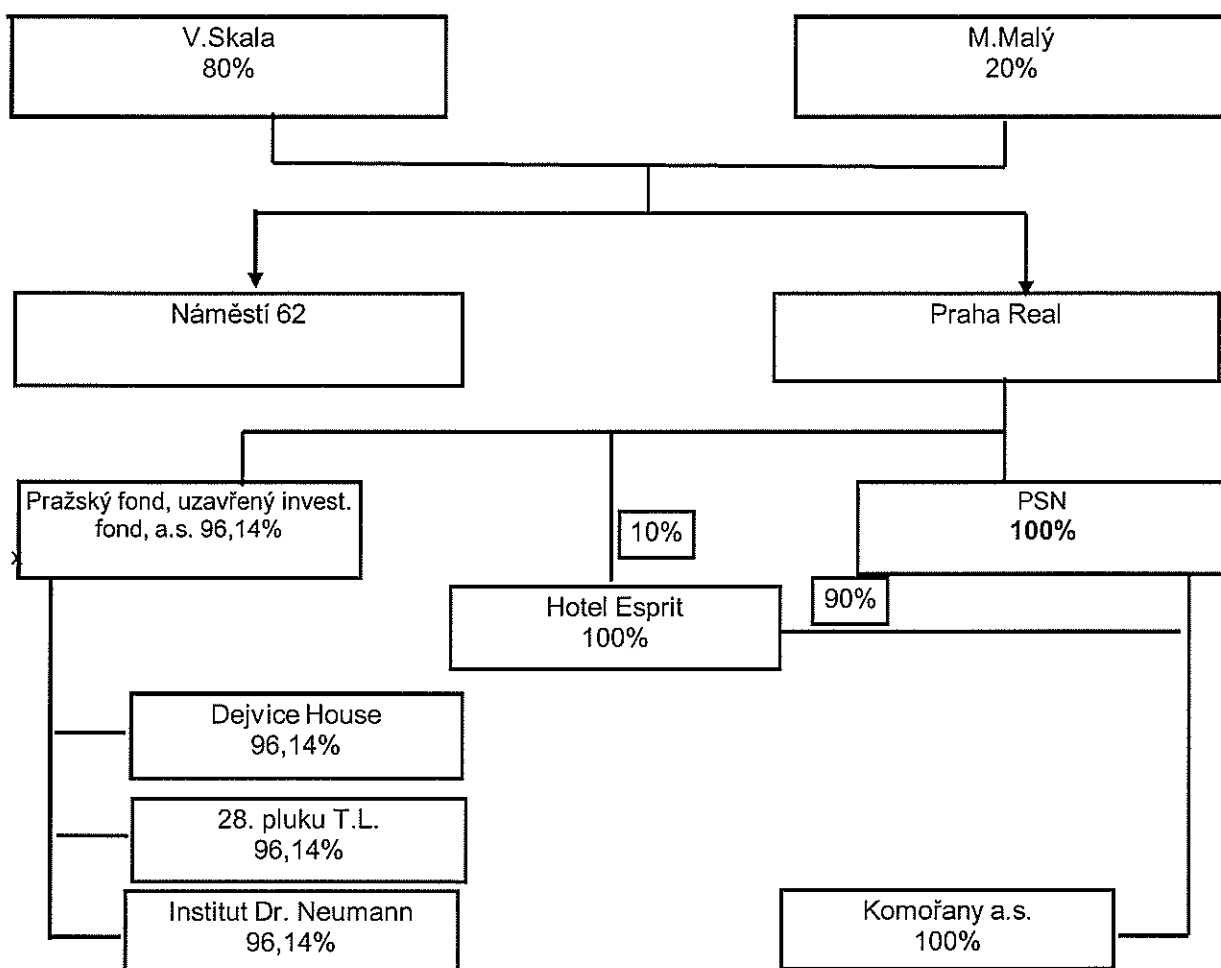
Firma:	Praha Real, a.s.
IČ:	26 76 67 10
Založení / Vznik:	Zápis do obchodního rejstříku dne 26. března 2003.
Sídlo:	130 00 Praha 3, Seifertova 9/823
Právní forma:	Akciová společnost
Spisová značka:	Oddíl B, vložka 8146, Městský soud v Praze
Účetní období:	1. leden až 31. prosinec
Předmět podnikání:	<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

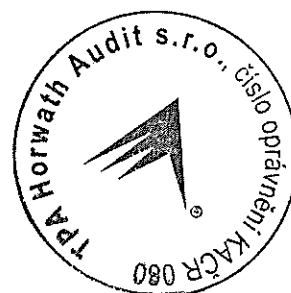
Jméno / Firma	Podíl v %	
	Běžné období	Minulé období
Ing. Václav Skala	80,0	80,0
Ing. Michal Malý	20,0	20,0



1.2 Struktura skupiny v průběhu roku 2015



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



Struktura skupiny k 31.12.2015

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
Pražský fond, uzavřený investiční fond, a.s.	Seifertova 823/9, Praha 3	96,14%	607 250	61 179	plná
Komořany, a.s.	Seifertova 9/823, Praha 3	100%	17 006	10 020	plná

Ve sledovaném období došlo k fúzi společností 28. pluku T.L., s r.o., Institut Dr. Neumann, spol. s r.o., Dejvice House a.s. a Pražský fond, uzavřený investiční fond, a.s. Nástupnickou společností je Pražský fond, uzavřený investiční fond,

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



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	Člen představenstva	1.1.2015	31.12.2015

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)
Maximilian Adam Skala	Člen dozorčí rady	1.1.2015	31.12.2015

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	0	75 694	Individuální posouzení
Celkem	88 592	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 uplatněný 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 31.12.2015. Účetní závěrka společnosti HOTEL ESPRIT s.r.o. nebyla ověřena auditorem.

2.2.6 Systém konsolidace

Konsolidace byla provedena způsobem přímé konsolidace.

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

B.I Dlouhodobý nehmotný majetek

Zůstatek	Stav k 31.12.2015	3 495
	Stav k 31.12.2014	2 559

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2015
Ocenitelná práva	34
Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	2 867
Celkem	3 495

* Přeučtování, ostatní

Přeučtování celkem	373
z toho:	
Odpisy	373

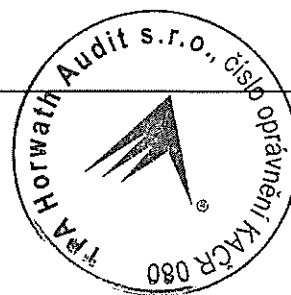
B.II Dlouhodobý hmotný majetek

Zůstatek	Stav k 31.12.2015	2 761 443
	Stav k 31.12.2014	2 936 356

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2015
Pozemky	514 344
Stavby	2 183 011
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	18 544
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	1 739
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	39 669
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	4 136
Celkem	2 761 443

* Rozbor přírůstků

Přírůstky celkem v pořizovacích cenách	710 887
z toho:	
Pořízení nemovitostí a pozemků včetně technického zhodnocení:	697 050
Samostatné movité věci	7 617
Dopravní prostředky	6 220



* **Přeúčtování, ostatní**

Přeúčtování celkem	66 290
z toho:	
Odpisy	66 290

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

Zůstatek	Stav k 31.12.2015	111
	Stav k 31.12.2014	111

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2015
Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	111
Celkem	111

* **Podíly v ovládaných a řízených osobách**

Společnost La Provance, s.r.o. vstoupila v minulém období do likvidace.

Stav k 31.12.2014

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 31.12.2015

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



Stav k 31.12.2014

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

C. Oběžná aktiva**C.I. Zásoby**

Zůstatek	Stav k 31.12.2015	886
	Stav k 31.12.2014	4 491

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2015
Materiál	886
Výrobky	0
Celkem	886

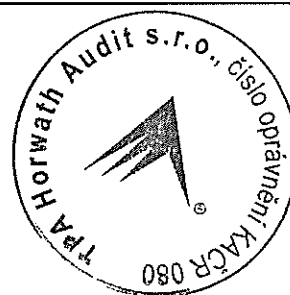
C.II. Dlouhodobé pohledávky

Zůstatek	Stav k 31.12.2015	12 999
	Stav k 31.12.2014	866

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2015
Pohledávky z obchodních vztahů	1 000
Jiné pohledávky	3 981
Odložená daňová pohledávka	8 018
Celkem	12 999

*** Přehled dlouhodobých půjček**

Dlužník, úrok Měna, splatnost	Pohyb	Částka (měna)	Částka (CZK)
Fyzická osoba, 3,5% p.a.	Počáteční stav		298
	Konečný stav		210
	Krátkodobá část		120
Celkem brutto			210
Krátkodobá část			120
Celkem netto			90



* **Rozbor dlouhodobých pohledávek dle data splatnosti**

Skupina	Stav k 31.12.2015		Stav k 31.12.2014	
	Celková brutto	Opravná položka	Celková brutto	Opravná položka
Od 1 do 5 let do splatnosti	12 999	0	866	0
Celkem	12 999	0	866	0

Jedná se o odhad.

C.III. Krátkodobé pohledávky

Zůstatek	Stav k 31.12.2015	264 927
	Stav k 31.12.2014	161 530

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2015
Pohledávky z obchodních vztahů	248 360
Stát - daňové pohledávky	9
Krátkodobé poskytnuté zálohy	12 487
Dohadné účty aktivní	1 966
Jiné pohledávky	2 105
Celkem	264 927

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

* **Rozbor krátkodobých pohledávek dle data splatnosti**

Skupina	Stav k 31.12.2015		Stav k 31.12.2014	
	Celková brutto	Opravná položka	Celková brutto	Opravná položka
Pohledávky před datem splatnosti	184 276	0	145 433	0
Po splatnosti	123 293	-85 548	100 975	-72 640
Celkem	307 569	-85 548	246 408	-72 640



C.IV. Krátkodobý finanční majetek

Zůstatek	Stav k 31.12.2015	884 284
	Stav k 31.12.2014	381 513

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2015
Peníze	2 825
Účty v bankách	802 358
Krátkodobé cenné papíry a podíly	79 101
Celkem	884 284

Krátkodobé cenné papíry a podíly tvoří 100% podíl ve společnosti Centrum 882 s.r.o. Společnost byla v následujícím období prodána.

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

Zůstatek	Stav k 31.12.2015	12 980
	Stav k 31.12.2014	2 537

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2015
Náklady příštích období	1 728
Příjmy příštích období	11 252
Celkem	12 980



Pasiva

A. Vlastní kapitál

Zůstatek	Stav k 31.12.2015	2 810 325
	Stav k 31.12.2014	2 193 688

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2015
Základní kapitál	1 112 500
Rezervní fond	81 810
Nerozdělený zisk minulých let	999 377
Výsledek hospodaření běžného účetního období	616 638
Celkem	2 810 325

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	-

* Rozdělení hospodářského výsledku

Druh pohybu	Běžné období	Minulé období
Příděl ze zisku do rezervního fondu	0	228
Převod zisku do nerozděleného zisku minulých let	222 685	92 015
Jiný výsledek hospodaření minulých let	0	1 837
Celkem rozdělený hospodářský výsledek*	222 685	94 080

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



B. Menšinové podíly

Zůstatek	Stav k 31.12.2015	29 895
	Stav k 31.12.2014	10 398

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2015
Menšinový základní kapitál	2 000
Menšinové kapitálové fondy	400
Menšinové fondy ze zisku a nerozdělený zisk minulých let	5 245
Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	22 250
Celkem	29 895

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

Zůstatek	Stav k 31.12.2015	90 993
	Stav k 31.12.2014	3 515

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

*** Ostatní rezervy**

Zůstatek	Stav k 31.12.2015	31 057
	Stav k 31.12.2014	16 920

Popis rezervy	Stav k 31.12.2014	Tvorba	Čerpání	Stav k 31.12.2015
Rezerva na daň z převodu nemovitostí	14 040	28 870	14 040	28 870
Rezerva na obchodní rizika	500	0	500	0
Rezerva na nečerpanou dovolenou	2 380	2 187	2 380	2 187
Celkem	16 920	31 057	16 920	31 057

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



C.II. Dlouhodobé závazky

Zůstatek	Stav k 31.12.2015	463 391
	Stav k 31.12.2014	527 809

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2015
Dlouhodobé přijaté zálohy	2 255
Jiné závazky	461 136
Odložený daňový závazek	0
Celkem	463 391

Jiné závazky představují 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
Od 1 do 5 let do splatnosti	2 255	66 903
Nad 5 let do splatnosti	461 136	460 906
Celkem	463 391	527 809

Jedná se pouze o odhad splatností.

C.III. Krátkodobé závazky

Zůstatek	Stav k 31.12.2015	236 750
	Stav k 31.12.2014	286 842

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2015
Závazky z obchodních vztahů	72 544
Závazky k zaměstnancům	12 482
Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	7 760
Stát - daňové závazky a dotace	25 531
Krátkodobé přijaté zálohy	64 026
Dohadné účty pasivní	18 400
Jiné závazky	36 007
Celkem	236 750

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



* **Rozbor krátkodobých závazků dle data splatnosti**

Skupina	Stav k 31.12.2015	Stav k 31.12.2014
Závazky před datem splatnosti	234 847	285 976
Závazky po datu splatnosti	1 903	866
Celkem	236 750	286 842

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

Zůstatek	Stav k 31.12.2015	162 042
	Stav k 31.12.2014	300 510

Věřitel, úrok Měna, splatnost	Pohyb	Částka (CZK)
Česká spořitelna, a.s., CZK, 3M PRIBOR + 3 % p.a. konečná splatnost 31.3.2021	Počáteční stav	48 120
	z toho krátkodobá část	6 000
	Konečný stav	41 820
	Krátkodobá část	6 300
Equa Bank, a.s. úroková sazba 6M PRIBOR + 2,3% p.a. CZK, 31.12.2015	Počáteční stav	28 000
	z toho krátkodobá část	28 000
	Konečný stav	0
	Krátkodobá část	0
Česká spořitelna, a.s. CZK, 6M PRIBOR + 1,7 % p.a.	Počáteční stav	102 731
	z toho krátkodobá část	26 799
	Konečný stav	99 237
	Krátkodobá část	32 570
GE Money Bank, CZK, 1M PRIBOR + 2,12% konečná splatnost 31.9.2019	Počáteční stav	167 487
	z toho krátkodobá část	55 062
	Konečný stav	112 425
	Krátkodobá část	55 062



Raiffeissenbank a.s., CZK, 6,14% p.a.	Počáteční stav	78 276
	z toho krátkodobá část	12 035
	Konečný stav	0
	Krátkodobá část	0
Česká spořitelna, a.s., fixní CZK, 31.1.2019	Počáteční stav	5 092
	z toho krátkodobá část	1 300
	Konečný stav	3 792
	Krátkodobá část	1 300
Celkem		257 274
Krátkodobá část		95 232
Celkem		162 042

Závazek	Částka	Způsob zajištění
Česká spořitelna, a.s.	144 849	zástavní právo k nemovitostem; smlouva ze dne 7.12.2004, zástavní právo na dům č. 1094 a 1093 Lihovarská
GE Money Bank, a.s.	112 425	zástavní právo ke komerčním nemovitostem a k pohledávkám

Skupina	Stav k 31.12.2015	Stav k 31.12.2014
Od 1 do 5 let do splatnosti	162 042	276 015
Nad 5 let do splatnosti	0	24 495
Celkem	162 042	300 510

* **Krátkodobé bankovní úvěry**

Zůstatek	Stav k 31.12.2015	95 232
	Stav k 31.12.2014	129 196
Krátkodobá část (B.IV)		95 232

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



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

Zůstatek	Stav k 31.12.2015	21 438
	Stav k 31.12.2014	21 085

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2015
Výdaje příštích období	19 668
Výnosy příštích období	1 770
Celkem	21 438



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 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 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	141 057
zástavní právo na dům č. 1094 a 1093 Lihovarská	3 792
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	112 425
Stav k 31.12.2015	257 274



Výkaz zisku a ztráty

II.1. Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb

Zůstatek	Stav k 31.12.2015	365 416
	Stav k 31.12.2014	377 615

Hlavní složkou výnosů za prodej vlastních výrobků a tržeb představuje nájemné nebytových prostor.

II.2. Změna stavu zásob vlastní činnosti

Zůstatek	Stav k 31.12.2015	-4 491
	Stav k 31.12.2014	-2 491

Skupina	Stav k 31.12.2015	Stav k 31.12.2014
Změna stavu nedokončené výroby	-4 491	-2 491
Celkem	-4 491	-2 491

B.1. Spotřeba materiálu a energie

Zůstatek	Stav k 31.12.2015	83 780
	Stav k 31.12.2014	89 190

Nejvýznamnější složkou nákladů na materiál a energie je spotřeba energií (el.proud a plyn).

B.2. Služby

Zůstatek	Stav k 31.12.2015	206 070
	Stav k 31.12.2014	143 690

Hlavní složkou nákladů na služby jsou služby související s nájmy (opravy nemovitostí, ostraha, správa nemovitostí, úklid). Náklady na audit společností v rámci konsolidačního celku činily 1 055 tis. Kč.



C. Osobní náklady

Zůstatek	Stav k 31.12.2015	112 339
	Stav k 31.12.2014	113 061

Druh nákladu	Počet v běžném období	Počet v minulém období	Stav k 31.12.2015	Stav k 31.12.2014
Zaměstnanci - mzdové náklady	165	159	83 329	83 948
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			26 935	26 564
Sociální náklady			1 135	1 139
Celkem	165	159	112 809	111 670

D. Daně a poplatky

Zůstatek	Stav k 31.12.2015	58 657
	Stav k 31.12.2014	34 539

Rozhodující část je tvořena daněmi z převodu nemovitostí.

E. Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku

Zůstatek	Stav k 31.12.2015	66 663
	Stav k 31.12.2014	66 393

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

Výnosy	Stav k 31.12.2015	1 677 503
	Stav k 31.12.2014	840 295
Náklady	Stav k 31.12.2015	749 679
	Stav k 31.12.2014	396 981

Rozhodující část výnosů a nákladů z prodaného dlouhodobého majetku představují tržby za prodej nemovitostí.



V. Ostatní provozní výnosy

Zůstatek	Stav k 31.12.2015	31 608
	Stav k 31.12.2014	5 128

Druh výnosu	Stav k 31.12.2015
Ostatní provozní výnosy	31 608
Celkem	31 608

I. Ostatní provozní náklady

Zůstatek	Stav k 31.12.2015	66 727
	Stav k 31.12.2014	83 198

Druh nákladu	Stav k 31.12.2015
Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	14 775
Ostatní provozní náklady	51 952
Celkem	66 727

Ostatní provozní náklady v běžném období jsou tvořeny např. náklady na odstupné z nájemních smluv, dary, krácení nároku na DPH na vstupu apod.

VI./J. Prodej cenných papírů a vkladů

Výnosy	Stav k 31.12.2015	0
	Stav k 31.12.2014	10 924

Náklady	Stav k 31.12.2015	0
	Stav k 31.12.2014	5 927

XI.- Ostatní finanční výnosy**XII.**

Zůstatek	Stav k 31.12.2015	1 205
	Stav k 31.12.2014	854

Druh výnosu	Stav k 31.12.2015
Výnosové úroky	640
Ostatní finanční výnosy	565
Celkem	1 205



N.-P. Ostatní finanční náklady

Zůstatek	Stav k 31.12.2015	13 435
	Stav k 31.12.2014	17 964

Druh nákladu	Stav k 31.12.2015
Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	0
Nákladové úroky	11 478
Ostatní finanční náklady	1 957
Celkem	13 435

R. Daň z příjmů za běžnou činnost

Zůstatek	Stav k 31.12.2015	75 003
	Stav k 31.12.2014	55 540

*** Rozbor odložené daně**

Zdroje dočasných rozdílů	Rozdíl	Nezohledněná částka	Zohledněná částka
Rozdíl zůstatkových cen majetku	83 985	0	83 985
Výše opravných položek k dlouhodobému majetku	5 294	0	5 294
Rezerva na budoucí daňové náklady	24 459	0	24 459
Opravná položka k pohledávkám	0	0	0
Ostatní	142	0	142
Celkem rozdíly	113 880	0	113 880
Sazba daně pro následující období			19%
Odložená pohledávka (+) / závazek (-) vztahující se k dočasným rozdílům			21 637
Počáteční stav odložené daně (+ pohledávka; - závazek)			-66 502
Běžný náklad (+) / výnos (-) z odložené daně			-56 472
Odložená daň účtovaná do vlastního kapitálu (+ snížení; - zvýšení fondů)			-18 048
Výsledná odložená daňová pohledávka (+) / závazek (-)			8 018

V průběhu roku 2015 došlo k významnému prodeji majetku v rámci skupiny. Tato skutečnost je důvodem výnosu z odložené daně.

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

Veškeré výnosy skupiny byly realizovány v rámci České republiky.



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 Pekárnami 10, 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.

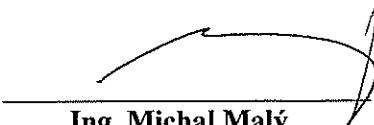
IV. Přezkoumání zprávy dle § 83

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:	26 76 67 10
Sídlo:	Seifertova 9/823, 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 správa aktiv

Zpráva je určena akcionářům společnosti

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti Praha Real, a.s. sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2015, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2015 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti Praha Real, a.s. jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této konsolidované účetní závěrky.

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

Naši 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 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 za rok končící 31.12.2015 v souladu s českými účetními předpisy.

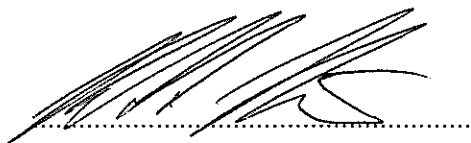
Ostatní informace

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 obdržených ostatních informacích nic takového nezjistili.

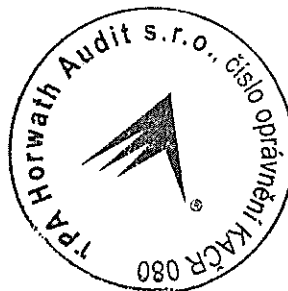
V Praze dne 30.8.2016



Auditor:

Ing. Rostislav Kuneš

číslo oprávnění 1307 KAČR



TPA Horwath Audit s.r.o.

Antala Staška 2027/79, Praha 4

číslo oprávnění 080 KAČR