

KONSOLIDOVANÁ
VÝROČNÍ ZPRÁVA
společnosti
PRAHA REAL, a.s.

za rok 2016

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
- informace o nabytí vlastních akcií
- organizační složky v zahraničí
- informace ohledně zvláštních právních předpisů.

2. Konsolidovaná účetní závěrka za období od 1.1.2016 do 31.12.2016.

3. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami.

4. Zpráva nezávislého auditora o ověření konsolidované účetní závěrky za období od 1.1.2016 do 31.12.2016.

ZPRÁVA STATUTÁRNÍHO ORGÁNU O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU.

Organizační schéma společnost:

Způsob jednání: za společnost jedná člen představenstva samostatně.

V průběhu roku 2016 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 1.1.2016 do 31.12.2016

Kontrolní orgán společnosti – dozorčí rada působení v roce 2016:

člen dozorčí rady Maximilian Adam Skala, dat.narození 7.3. 1987
98000 Monaco, 17 boulevard Albert 1er, Monacké kníž.
ve funkci od 1.1.2016 do 31.12.2016.

Uplynulý a předpokládaný vývoj podnikání společností ve skupině:

Praha Real, a.s.

Uplynulý vývoj podnikání společnosti.

Společnost Praha Real, a.s. se v roce 2016 zaměřila na správu obchodního podílu společnosti Pražská správa nemovitostí, spol. s r.o. a společnosti Pražský fond a.s. v likvidaci (vstup do likvidace k 1.1.2017). Dále byl realizován nákup majoritní obchodního podílu společnosti První nemovitostní, a.s.. K žádným zásadním změnám ve strategii podnikání nedošlo.

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti.

Pro rok 2017 nejsou plánovány žádné zásadní změny, společnost bude nadále provádět správu obchodních podílů společností Pražská správa nemovitostí, spol. s r.o. a První nemovitostní, a.s. . Předpokládaný termín ukončení likvidace společnosti Pražský fond a.s. v likvidaci je 31.12.2017.

Pražská správa nemovitostí, spol. s r.o.

Uplynulý vývoj podnikání společnosti.

Rok 2016 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 2017 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.

Pražský fond a.s. v likvidaci

Uplynulý vývoj podnikání společnosti.

V průběhu roku 2016 došlo u společnosti k přechodu na „hibernující“ režim. Pravomocným rozhodnutím ČNB ze dne 29.12.2016 došlo k odnětí povolení k činnosti samosprávného investičního fondu podle § 551 zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

Rozhodnutím valné hromady ve formě notářského zápisu ze dne 30.12.2016 byla společnost zrušena a vstoupila do likvidace dnem 1.1.2017.

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti.

V souladu se vstupem společnosti do likvidace se bude v průběhu roku 2017 realizovat prodej zbývajících částí nemovitostí. Dále dojde k vypořádání veškerých závazků a pohledávek společnosti z obchodního styku tak, aby mohlo dojít k předpokládanému ukončení likvidace společnosti k 31.12.2017. Budou plněny veškeré kroky spojené s likvidací.

Komořany, a.s.

Uplynulý vývoj podnikání společnosti.

Společnost Komořany, a.s. se v roce 2016 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.

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti.

Dne 30.1.2017 došlo na základě uzavřené kupní smlouvy k prodeji veškerého nemovitého majetku společnosti. V průběhu roku 2017 bude společnost monitorovat realitní trh a vyhledávat případné investiční příležitosti.

Rezidence Esprit s.r.o.

Uplynulý vývoj podnikání společnosti.

Společnost v roce 2016 ukončila stávající nájemní vztah a podnikala kroky pro přípravu projektu rekonstrukce a rozprodeje budov na bytové jednotky.

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti.

V roce 2017 se předpokládá zahájení rekonstrukce a prodeje bytových jednotek, které vzniknou v budově Lihovarská 8 a 10, Praha 9- Libeň.

Pivovarská Reality, s.r.o.

Uplynulý vývoj podnikání společnosti.

Společnost v roce 2016 prováděla správu a s tím spojené činnosti nemovitostí na adrese Pivovarská 626/7, Praha 5 – Smíchov.

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti.

V roce 2017 se předpokládá zahájení projektu rekonstrukce objektu s následným rozprodejem jednotlivých jednotek. Nadále bude prováděna správa a s tím spojené činnosti.

Na Spojce 10 s.r.o.

Uplynulý vývoj podnikání společnosti.

Společnost v roce 2016 prováděla správu a s tím spojené činnosti nemovitosti na adrese Na Spojce 628/10, Praha 10 – Vršovice.

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti.

V roce 2017 se předpokládá zahájení projektu rekonstrukce objektu s následným rozprodejem jednotlivých jednotek. Nadále bude prováděna správa a s tím spojené činnosti.

Kotva 4 patro s.r.o.

Uplynulý vývoj podnikání společnosti.

Společnost koncem roku 2016 zahájila svoji činnost.

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti.

V roce 2017 na základě uzavřeného nájemního vztahu společnost provozuje obchodní činnost ve čtvrtém patře OD Kotva.

První nemovitostní, a.s.

Uplynulý vývoj podnikání společnosti.

V polovině roku 2016 nabyla společnost kupní smlouvou 100% akcií emitovaných obchodní společností MARKLAND Kotva a.s., se sídlem Revoluční 1/655, 110 00 Praha 1, Česká republika, IČ: 27381722, v jejíž majetku byla nemovitost náměstí Republiky č.p. 656, Praha 1 – Staré Město. Dne 17.10.2016 byla výše uvedená nemovitost společnosti převedena jakožto záloha na výplatu likvidačního zůstatku. Po zaregistrování příslušným katastrálním úřadem a fyzickým předáním nemovitosti společnost vykonávala činnost spojenou se správou a provozem nemovitosti na adrese Praha 1 – Staré Město, náměstí Republiky č.p.656, PSČ: 110 00.

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti.

Na rok 2017 jsou plánovány další kroky, které zlepší zákaznickou zkušenost v Obchodním domě Kotva a jejichž důsledkem by mělo dojít k celkovému zvýšení návštěvnosti. Mimo jiné také majitel bude vyvíjet činnost vedoucí k maximalizaci obsazenosti obchodních ploch novými nájemci a tím i ke zvýšení celkového příjmu z pronájmů. V tomto roce také započnou rekonstrukční práce 5. a 6. patra Obchodního domu a dále je plánováno, že proběhnou úvodní dílčí rekonstrukční práce v suterénu a v ostatních patrech. Obchodní dům zůstane po celou dobu přístupný veřejnosti.

ODR Praha a.s. v likvidaci

Uplynulý vývoj podnikání společnosti.

Společnost byla vlastníkem nemovitosti obchodního domu KOTVA do 17.10.2016, kdy došlo k převodu nemovitosti jakožto zálohy na výplatu likvidačního zůstatku. Do tohoto data pokračovala v pravidelné podnikatelské činnosti s cílem udržet, co nejvyšší výši pronajatých obchodních ploch.

Na základě rozhodnutí jediného akcionáře bylo rozhodnuto o zrušení společnosti ODR Praha a.s. s likvidací, a to s účinností ke dni 10.6.2016.. Společnost pokračovala v procesu likvidace dle navrženého harmonogramu.

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti.

Společnost ukončovala proces likvidace s tím, že dne 24. dubna 2017 došlo k výmazu společnosti z obchodního rejstříku. Právním důvodem výmazu bylo ukončení likvidace společnosti.

Konsolidovaná výroční zpráva společnosti Praha Real, a.s. za rok 2016.

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

Nejsou.

Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje:

Nejsou.

Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích:

Nejsou.

Nabytí vlastních akcií

Není.

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. 2017.

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

za období od 1.1.2016 do 31.12.2016

Praha Real, a.s.

Datum sestavení: 15.9.2017



Statutární orgán:

Ing. Michal Malý

A handwritten signature in black ink, likely belonging to Ing. Michal Malý, positioned above a horizontal line.

Konsolidovaná rozvaha společností Praha Real, a.s.

Účetní období 1.1.-31.12.2016

v tis. Kč

řád.	poř.	text	běž.obd.	min.obd.
AKTIVA CELKEM			5 905 653	3 982 541
A.		Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0
B.		Dlouhodobý majetek	5 055 949	2 799 369
	I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	3 492	3 495
	6.	Z toho Kladný konsolidační rozdíl	0	0
	7.	Z toho Záporný konsolidační rozdíl	0	0
	II.	Dlouhodobý hmotný majetek	5 051 315	2 795 763
	III.	Dlouhodobý finanční majetek	1 142	111
C.		Oběžná aktiva	815 626	1 170 192
	I.	Zásoby	996	886
	II.	Pohledávky	498 761	285 023
	III.	Krátkodobý finanční majetek	0	79 101
	IV.	Peněžní prostředky	315 869	805 182
D.		Časové rozlišení	34 078	12 980

PASIVA CELKEM			5 905 653	3 982 541
A.		Vlastní kapitál	3 299 129	2 854 121
	I.	Základní kapitál	1 112 500	1 112 500
	II.	Ážio a kapitálové fondy	0	0
	III.	Fondy ze zisku	74 613	81 810
	IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	1 667 008	1 043 173
	V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	445 008	616 638
	VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	0	0
A2		Menšinový vlastní kapitál	2 435	27 517
	1.	Menšinový základní kapitál	2 060	2 000
	2.	Menšinové kapitálové fondy	0	400
	3.	Menšinové fondy ze zisku včetně nerozděleného zisku a neuhrazené ztráty minulých let	-7	2 867
	4.	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	382	22 250
B. + C.		Cizí zdroje	2 565 517	1 079 465
	B.	Rezervy	5 535	122 050
	C.	Závazky	2 559 982	957 415
	I.	Dlouhodobé závazky	1 021 323	625 433
	II.	Krátkodobé závazky	1 538 659	331 982
D.		Časové rozlišení	38 572	21 438



Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty společností Praha Real, a.s.

Účetní období 1.1.-31.12.2016

v tis. Kč

řad.	poř.	text	běž.obd.	min.obd.
I.		Tržby z prodeje výrobků a služeb	448 822	365 416
II.		Tržby za prodej zboží	0	0
A.		Výkonová spotřeba	308 192	289 850
B.		Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	0	4 491
C.		Aktivace (-)	-2 606	0
D.		Osobní náklady	126 547	112 339
E.		Úpravy hodnot v provozní oblasti	118 388	67 301
E.a		Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu	303	0
E.b		Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu	0	0
III.		Ostatní provozní výnosy	1 522 649	1 709 111
F.		Ostatní provozní náklady	887 977	874 425
*		Provozní výsledek hospodaření	532 670	726 121
IV.		Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	122 017	0
G.		Náklady vynaložené na prodané podíly	79 101	0
V.		Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	0	0
H.		Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	0	0
VI.		Výnosové úroky a podobné výnosy	569	640
I.		Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	0	0
J.		Nákladové úroky a podobné náklady	23 331	11 478
VII.		Ostatní finanční výnosy	1 156	565
K.		Ostatní finanční náklady	2 795	1 957
*		Finanční výsledek hospodaření (+/-)	18 515	-12 230
**		Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	551 185	713 891
L.		Daň z příjmů	105 795	75 003
**		Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	445 390	638 888
		Podíl na výsledku v ekvivalenci	0	0
		Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	382	0
M.		Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	0	0
***		Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	445 008	616 638
*		Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	2 095 213	2 075 732



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 Poskytnuté půjčky, záruky či jiná plnění spřízněným osobám

Kategorie osob	Ručení		Půjčka a jiná plnění	
	Běžné období	Minulé období	Běžné období	Minulé období
Statutární orgány	-	-	8 904	3 606
Celkem	0	0	8 904	3 606

1.3 Struktura skupiny k 31.12.2016

Název společnosti	Sídlo	Podíl v %	Metoda konsolidace
Praha Real, a.s.	Seifertova 9/823, Praha 3	-	plná
Pražská správa nemovitostí, spol. s r.o.	Seifertova 9/823, Praha 3	100%	plná
HOTEL ESPRIT s.r.o.	Seifertova 823/9, Praha 3	100%	plná
Pražský fond, uzavřený investiční fond, a.s.	Seifertova 823/9, Praha 3	96,14%	plná
Komořany, a.s.	Seifertova 9/823, Praha 3	100%	plná
Na Spoje 10 s.r.o.	Seifertova 9/823, Praha 3	100%	plná
Pivovarská Reality, s.r.o.	Seifertova 9/823, Praha 3	100%	plná
ODR Praha a. s. v likvidaci	Seifertova 9/823, Praha 3	97%	plná
První nemovitostní a.s.	Seifertova 9/823, Praha 3	97%	plná
Kotva 4.patro s.r.o.	Seifertova 9/823, Praha 3	100%	nekonsolidováno

Společnost Kotva 4.patro zahájila svou činnost v 12/2016. Z důvodu nevýznamnosti pro rok 2016 není konsolidována.



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).

Účetní závěrka je sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky.

Na základě požadavků novely zákona o účetnictví a prováděcí vyhlášky platné od 1. 1. 2016 došlo ke změně vykazování položek rozvahy a výkazu zisku a ztráty. Pro zajištění srovnatelnosti těchto položek s minulým účetním obdobím byly položky rozvahy a výkazu zisku a ztráty za rok 2015 příslušně reklasifikovány. Společnost postupovala v souladu s Českým účetním standardem pro podnikatele č. 024 „Srovnatelné období za účetní období započaté v roce 2016“ a byly provedeny následující reklasifikace:

Položky k 31.12.2015 (vykazování platné od 1. 1. 2016)	Položky k 31.12.2015 (vykazování platné do 31.12.2015)
E.1.2. - Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné (část položky)	
E.2. - Úpravy hodnot zásob (část položky)	G. - Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období
E.3. - Úpravy hodnot pohledávek (část položky)	
F.4. - Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období (část položky)	
J.1. - Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba (část položky)	N. - Nákladové úroky
J.2. - Ostatní nákladové úroky a podobné náklady (část položky)	
C.I.2. - Závazky k úvěrovým institucím	B.IV.1. - Bankovní úvěry dlouhodobé
C.II.2. - Závazky k úvěrovým institucím	B.IV.2. - Krátkodobé bankovní úvěry
C.II.5. - Krátkodobé směnky k úhradě	B.III.11 - Jiné závazky - krátkodobé
C.II.8.7. - Jiné závazky	
VI.1. - Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	X. - Výnosové úroky
VI.2. - Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	

2.1 Přehled významných účetních pravidel a postupů

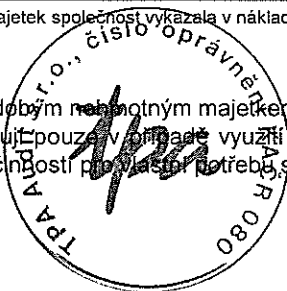
2.1.1 Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

Dlouhodobým nehmotným či hmotným majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění v jednotlivém případě je vyšší než je uvedeno v následující tabulce:

	Vykázán v rozvaze	Vykázán v nákladech běžného období*)	Technické zhodnocení
Dlouhodobý nehmotný majetek	> 60 tis. Kč	> 1 tis. Kč	> 60 tis. Kč
Dlouhodobý hmotný majetek	> 40 tis. Kč	> 1 tis. Kč	> 40 tis. Kč

*) tento majetek společnost vykazovala v nákladech běžného období a dále jej sleduje ve své operativní evidenci.

Dlouhodobým nehmotným majetkem se rozumí, kromě jiného, nehmotné výsledky vývoje s dobou použitelnosti delší než jeden rok, tyto se aktivují pouze v případě využití pro opakovaný prodej. Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje, SW a ocenitelná práva vytvořená vlastní činností pro vlastní potřebu se neaktivují. Oceňuje se vlastními náklady nebo reprodukční pořizovací cenou, je-li nižší.



Goodwill představuje kladný, resp. záporný rozdíl mezi oceněním podniku nebo jeho částí a souhrnem jeho individuálně přeceněných složek majetku sníženým o převzaté závazky.

O povolenkách na emise skleníkových plynů (EUA, CER) je účtováno jako o dlouhodobém nehmotném neodpisovaném majetku oceňovaném pořizovací cenou případně reprodukční pořizovací cenou při bezúplatném nabytí (alokaci). Při bezúplatném prvním nabytí (alokaci) je účtováno o tomto nabytí jako o dotaci, která nesnižuje ocenění dlouhodobého nehmotného majetku. Tato dotace se čerpá do výnosů ve stejném okamžiku a ve stejné výši, v jaké jsou povolenky spotřebovávány a účtovány do nákladů.

Dlouhodobý nehmotný či hmotný majetek je oceněn následujícím způsobem:

- nakoupený dlouhodobý majetek je oceněn pořizovací cenou sníženou o oprávky a případné opravné položky vyjadřující ztrátu ze snížení hodnoty.
- dlouhodobý majetek vytvořený vlastní činností je oceněn hodnotou zahrnující přímé náklady, nepřímé náklady bezprostředně související s vytvořením majetku vlastní činností (výrobní režie), popřípadě nepřímé náklady správního charakteru, pokud vytvoření majetku přesahuje období jednoho účetního období.
- dlouhodobý majetek nabytý darováním, bezúplatně nabytý na základě smlouvy o koupi najaté věci, nově zjištěný v účetnictví nebo vložený je oceněn reprodukční pořizovací cenou. Konkrétní způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny je případně uveden v rozboru přírůstků dlouhodobého majetku.

Veškeré výpůjční náklady jsou zaúčtovány do výsledovky v období, v němž vznikají.

Technické zhodnocení, pokud převýšilo u jednotlivého majetku v úhrnu za účetní období částku uvedenou v tabulce výše zvyšuje pořizovací cenu dlouhodobého hmotného majetku.

Pořizovací cena dlouhodobého hmotného majetku, s výjimkou pozemků a nedokončených investic, je odpisována po dobu odhadované životnosti majetku následujícím způsobem:

	Metoda odpisování	Počet let / %
Budovy	lineární	30 - 50 let
Počítačové systémy	lineární	4 roky
Dopravní prostředky	lineární	4 roky
Inženýrské stavby	lineární	20 let
Stroje, přístroje	lineární	6 - 8 let
Software	lineární	4 roky
Drobný dlouhodobý nehmotný majetek	lineární	2 roky
Drobný dlouhodobý hmotný majetek	lineární	2 roky

Zisky či ztráty z prodeje nebo vyřazení majetku jsou určeny jako rozdíl mezi výnosy z prodeje a účetní zůstatkovou hodnotou majetku k datu prodeje a jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

Na základě inventarizace jsou vytvářeny opravné položky k poškozenému nebo aktuálně nepoužívanému dlouhodobému hmotnému majetku, jehož ocenění v účetnictví přechodně neodpovídá reálnému stavu. Konkrétní způsob tvorby opravných položek je uveden u přehledu pohybů dlouhodobého majetku.

2.1.2 Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobým finančním majetkem se rozumí zejména

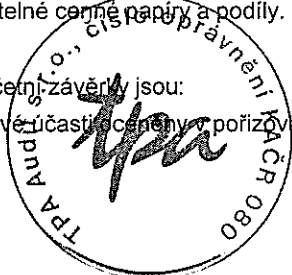
- majetkové účasti

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 společností 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.

2.1.3 Zásoby

Nakupované zásoby (materiál, zboží) jsou oceňovány pořizovacími cenami. Pořizovací cena zahrnuje cenu pořízení a vedlejší pořizovací náklady – zejména náklady na dopravu, skladování, celní poplatky, provize a skonto. Z vnitropodnikových služeb souvisejících s pořizováním zásob, nákupem a se zpracováním zásob se do pořizovací ceny aktivuje pouze přepravné a vlastní náklady na zpracování materiálu.

Zásoby vytvořené vlastní činností se oceňují vlastními náklady, které zahrnují přímé náklady vynaložené na výrobu nebo jinou činnost, popřípadě i část nepřímých nákladů, která se vztahuje k výrobě nebo k jiné činnosti.

2.1.4 Pohledávky

Pohledávky jsou oceňovány

- při vzniku jmenovitou (nominální) hodnotou, následně snižovou o příslušné opravné položky k pochybným a nedobytným částkám
- nabyté za úplaty nebo vkladem jsou oceněny pořizovací cenou snižovou 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.

2.1.5 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.

2.1.6 Úvěry

Úvěry jsou zaúčtovány ve jmenovité (nominální) hodnotě.

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

2.1.7 Rezervy

Rezervy jsou vytvářeny k pokrytí budoucích rizik a výdajů, u nichž je znám účel, je pravděpodobné, že nastanou, avšak není jistá částka nebo datum, v němž budou plněny.

2.1.8 Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

Účetní operace vyjádřené v cizích měnách jsou v průběhu roku zachyceny pevným ročním kurzem.

K datu účetní závěrky jsou aktiva a závazky vyjádřené v cizí měně přepočtena kurzem České národní banky k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena.



2.1.9 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 vykázány v celkové netto hodnotě s výjimkou případů, kdy nelze některé dílčí daňové pohledávky započítávat proti dílčím daňovým závazkům.

2.1.10 Výnosy

Výnosy jsou zaúčtovány v hodnotě přijatého plnění nebo plnění, které bude přijato, a představují pohledávky za zboží a služby poskytnuté v průběhu běžné činnosti, po odečtení slev, daně z přidané hodnoty a dalších daní souvisejících s prodeji.

2.1.11 Použití odhadů

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

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

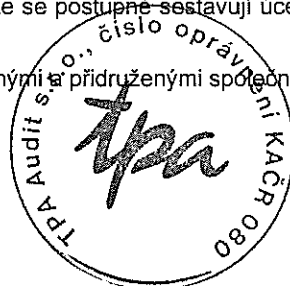
Došlo k opravě hodnoty staveb v minulém období o částku 34 320 tis. Kč (zvýšení hodnoty) a k opravě odložené daňové pohledávky v minulém období o částku 7 098 tis. Kč (zvýšení hodnoty). Obě položky byly zachyceny podvojně do nerozdělených zisků minulých let.

2.3 Konsolidační metody

2.3.1 Rozsah konsolidace a způsob provedení konsolidace

Konsolidace se provádí podle příslušné metody způsobem přímé konsolidace nebo po jednotlivých úrovních dílčích skupin. Přímou konsolidací se rozumí konsolidace všech účetních jednotek skupiny najednou, bez využití konsolidovaných účetních závěrek případně sestavených za dílčí skupiny. Konsolidace po jednotlivých úrovních znamená, že se postupně sestavují účetní závěrky za nižší celky, které pak vstupují do konsolidovaných účetních závěrek vyšších skupin.

Skupina podniků je tvořena mateřskou společností Praha Real a.s. a jejími dceřinými a přidruženými společnostmi. Definice dceřiných a přidružených společností je uvedena níže.



Dceřiné společnosti

- podíly ve společnostech, jejichž finanční a provozní procesy společnost může určovat s cílem získat přínosy z jejich činnosti, jsou klasifikovány jako Podíly v ovládaných a řízených osobách.

Dceřinou společností se pro účely konsolidace rozumí společnost, v níž mateřská společnost má rozhodující vliv prostřednictvím

- vlastnictví více než 50 % akcií/podílů na základním kapitálu nebo
- uzavřené smlouvy nebo ustanovení ve stanovách nebo společenské smlouvě nebo

Tyto společnosti jsou konsolidovány metodou plné konsolidace.

Přidružené společnosti

- podíly ve společnostech, jejichž finanční a provozní procesy společnost může významně ovlivňovat s cílem získat přínosy z jejich činnosti, jsou klasifikovány jako Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem.

Přidruženou společností se pro účely konsolidace rozumí společnost, v níž mateřská společnost má podstatný vliv, tzn. že vlastní více než 20 % akcií/podílů na základním kapitálu, a současně nevykonává rozhodující vliv.

Tyto společnosti jsou konsolidovány metodou konsolidace ekvivalencí.

Společnosti, které jsou ovládány ve shodě s další osobou

Společnosti, které jsou ovládány ve shodě s další nebo s dalšími osobami, pokud tyto osoby mají shodný podíl na základním kapitálu dceřiné společnosti, se do konsolidované účetní závěrky zahrnují metodou poměrné konsolidace.

2.3.2 Konsolidace plnou metodou

Plnou metodou konsolidace se rozumí:

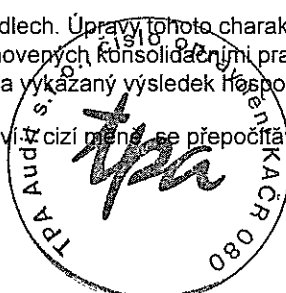
- začlenění jednotlivých složek rozvahy a výkazů zisku a ztráty dceřiných společností v plné výši po případném přetřídění a úpravách do rozvahy a výkazu zisku a ztráty mateřské společnosti,
- vyloučení účetních případů mezi účetními jednotkami skupiny, které vyjadřují vzájemné vztahy,
- vykázání případného konsolidačního rozdílu a jeho odpis,
- rozdělení vlastního kapitálu dceřiných společností a jejich výsledku hospodaření na podíl připadající mateřské společnosti a podíl menšinových držitelů podílových cenných papírů a podílů emitovaných konsolidovanými podniky,
- vyloučení podílových cenných papírů a podílů, jejichž emitentem je dceřiná společnost a řízená osoba a vlastního kapitálu této osoby, který se váže k vylučovaným podílovým cenným papírům a podílům,
- vypořádání podílů se zpětnou vazbou.

Přetřídění a úpravy položek účetních závěrek mateřské společnosti a dceřiných společností

Přetřídění údajů za mateřskou společnost a dceřiné společnosti se provede s ohledem na doplněné položky konsolidované rozvahy a konsolidovaného výkazu zisku a ztráty a jejich obsahovou náplň.

Úpravy se uskuteční podle vyhlášených principů oceňování v konsolidačních pravidlech. Úpravy tohoto charakteru se provedou pouze u těch dceřiných společností, jejichž oceňovací principy se odlišují od principů stanovených konsolidačními pravidly a podstatným způsobem by ovlivnily pohled na ocenění majetku v konsolidované účetní závěrce a vykázaný výsledek hospodaření.

Účetní závěrky dceřiných společností, které mají sídlo v zahraničí a vedou účetnictví v cizí měně, se přepočítávají kursem platným ke dni, ke kterému je sestavována konsolidovaná účetní závěrka.



Úpravy ocenění aktiv a závazků dceřiné společnosti

Liší-li se významně ocenění aktiv a závazků v účetnictví dceřiných společností od reálné hodnoty, provede se v souvislosti se stanovením konsolidačního rozdílu úprava ocenění na reálné hodnoty aktiv a závazků ke dni akvizice nebo ke dni zvýšení účasti na základním kapitálu. Do konsolidované účetní závěrky se zahrnou příslušná aktiva a závazky dceřiné společnosti v tomto upraveném ocenění.

Pokud dojde k úpravám ocenění aktiv a závazků podle výše uvedeného ustanovení, zároveň se provedou úpravy zachycující rozdíly z operací po dni akvizice nebo zvýšení účasti na základním kapitálu, které vyplývají ze zahrnování příslušných aktiv nebo zúčtování příslušných závazků na vrub nebo ve prospěch výsledku hospodaření dceřiné společnosti v ocenění těchto položek v účetnictví dceřiné společnosti a těmito operacemi vyjádřenými (oceněnými) v návaznosti na upravené ocenění příslušných položek aktiv a závazků pro potřeby konsolidace.

Sumarizace údajů účetních závěrek mateřské společnosti a dceřiných společností

Mateřská společnost sečte přetříděné a upravené údaje ze své účetní závěrky s přetříděnými a upravenými údaji účetních závěrek dceřiných společností.

Kompletně se vyloučí vzájemné pohledávky a závazky a náklady a výnosy v rámci skupiny, které mají významný vliv na stav majetku, závazků a výsledkové položky v konsolidované účetní závěrce.

Vyloučení účetních operací s vlivem na výši výsledku hospodaření

Při sestavování konsolidované rozvahy a konsolidovaného výkazu zisku a ztráty se vyloučí vzájemné operace mezi mateřskou společností a dceřinou společností, respektive mezi dceřinými společnostmi navzájem, s významným vlivem na výsledek hospodaření skupiny, mimo jiné v těchto případech:

- a) prodej a nákup zásob v rámci skupiny,
- b) prodej a nákup dlouhodobého majetku v rámci skupiny,
- c) přijaté a vyplacené dividendy nebo podíly na zisku v rámci skupiny.

Při použití plné metody konsolidace se vyloučí vzájemné operace mezi mateřskou společností a dceřinými společnostmi a také mezi dceřinými společnostmi navzájem.

Vyloučení vzájemných operací s vlivem na výsledek hospodaření se provede v souladu s vyhlášenými konsolidačními pravidly.

V případě vylučování výsledku hospodaření realizovaného z nákupů a prodejů zásob v rámci skupiny se v konsolidované rozvaze a konsolidovaném výkazu zisku a ztráty opraví ocenění zásob a výnosy dosažené z prodeje zásob. Pro účely této úpravy položek konsolidované účetní závěrky je možno využít pro úpravu výnosů a změnu ocenění zásob i průměrné rentability tržeb vypočítané u dodavatelů z celkového výsledku hospodaření nebo provozního výsledku hospodaření, popřípadě lze využít oborovou či výrobovou výnosovou rentabilitu dodavatele či jiný přesnější postup.

V případě vylučování výsledku hospodaření z nákupu a prodeje dlouhodobého majetku se výnosy z prodeje dlouhodobého majetku opraví o rozdíl mezi prodejní cenou a zůstatkovou cenou u dodavatele. Zároveň se upraví oprávky dlouhodobého majetku v konsolidované účetní závěrce.

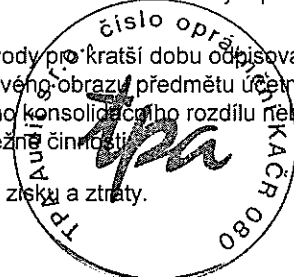
O přijaté výnosy z dividend, respektive podílů na zisku se sníží výnosová položka konsolidovaného výkazu zisku a ztráty a zároveň zvýší nerozdělený zisk minulých let nebo sníží neuhrazená ztráta minulých let v konsolidované rozvaze.

Konsolidační rozdíl

Konsolidační rozdíl je rozdíl mezi pořizovací cenou podílů dceřiné společnosti a jejich oceněním podle podílové účasti mateřské společnosti na výši vlastního kapitálu vyjádřeného reálnou hodnotou, která vyplývá jako rozdíl reálných hodnot aktiv a reálných hodnot cizího kapitálu ke dni akvizice nebo ke dni dalšího zvýšení účasti (dalšího pořízení cenných papírů nebo podílů). Za den akvizice se považuje datum, od něhož začíná účinně ovládací a řídicí osoba uplatňovat příslušný vliv nad konsolidovaným podnikem.

Konsolidační rozdíl se odepisuje do 20 let rovnoměrným odpisem, pokud neexistují důvody pro kratší dobu odpisování. Zvolená doba odpisování musí být spolehlivě prokazatelná a nesmí porušovat princip věrného a poctivého obrazu předmětu účetnictví a finanční situace účetní jednotky. Konsolidační rozdíl se zúčtovává do položky zúčtování aktivního konsolidačního rozdílu nebo zúčtování záporného konsolidačního rozdílu na vrub nákladů respektive ve prospěch výnosů z běžné činnosti.

Odpisy konsolidačního rozdílu se vykazují ve zvláštní položce konsolidovaného výkazu zisku a ztráty.



Rozdělení konsolidovaného vlastního kapitálu a vyloučení podílových cenných papírů a podílů

Rozdělením vlastního kapitálu v konsolidované rozvaze se rozumí vyčlenění většinového podílu tvořeného součtem vlastního kapitálu mateřské společnosti a jeho podílů na vlastním kapitálu dceřiných společností a jejich oddělení od menšinových podílů, tj. zbývajících podílů ostatních akcionářů a společníků na vlastním kapitálu těchto konsolidovaných podniků.

Podíly, jejichž emitentem je dceřiná společnost, a vlastní kapitál dceřiné společnosti, který se váže k podílům v držení mateřské společnosti, se vyloučí z konsolidované rozvahy.

Menšinový vlastní kapitál

Jedná se o pasivní rozvahové položky, ve kterých se uvádějí menšinové podíly na vlastním kapitálu dceřiných společností v členění podílů na základním kapitálu, kapitálových fondech, fondech ze zisku, nerozděleném, popřípadě neuhrazeném, výsledku hospodaření minulých let a výsledku hospodaření běžného účetního období.

Rozdělení konsolidovaného výsledku hospodaření běžného období

Výsledek hospodaření běžného účetního období za skupinu se v konsolidovaném výkazu zisku a ztráty rozdělí v příslušném poměru na konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období vztahující se k mateřské společnosti a na menšinový podíl na výsledku hospodaření vztahující se k ostatním akcionářům a společníkům dceřiných společností.

Vypořádání podílů se zpětnou vazbou

Podíly se zpětnou vazbou se vypořádají v konsolidované účetní závěrce podle charakteru jejich pořízení.

V případě, že jsou pořízovány krátkodobě se záměrem jejich prodeje, se vykazují v aktivech konsolidované rozvahy v položce krátkodobého finančního majetku.

V případě jejich pořízení s cílem dlouhodobého vlastnictví jsou tyto podíly vykazány jako údaj představující snížení vlastního kapitálu v položce "základního kapitálu" ve výši jmenovité hodnoty a případný rozdíl je vypořádán v položce kapitálových fondů v konsolidované rozvaze a jsou uvedeny v příloze.

2.3.3 Konsolidace ekvivalenční metodou

Tato metoda nebyla při konsolidaci použita a proto není podrobně popisována.

2.3.4 Konsolidace poměrnou metodou

Tato metoda nebyla při konsolidaci použita a proto není podrobně popisována.

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

Vedení společnosti plánuje projekt rozdělení odštěpením se vznikem 4 nových společností. Záměrem je, že by do nových společností byly odštěpeny 4 budovy (areály).



Aktiva

B. Dlouhodobý majetek

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

B.II Dlouhodobý hmotný majetek

Skupina v průběhu účetního období zakoupila společnost vlastníci obchodní dům Kotva.

C. Oběžná aktiva

Skupina nemá pohledávky splatné za více jak 5 let

Pasiva

A. Vlastní kapitál

* Pohyby ve vlastním kapitálu

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

A. Menšinový kapitál

V průběhu roku došlo k vyplacení menšinového kapitálu formou dividend.

B./C Cizí zdroje

B. Rezervy

* Ostatní rezervy

Hlavní položkou rezervy v minulém účetním období byly rezervy na daň z příjmů.

C. Závazky

C.I. Dlouhodobé závazky

Dlouhodobé závazky s dobou splatnosti delší než 5 let jsou 34 mil Kč. Tato částka nezahrnuje odložený daňový závazek, u kterého nelze dobu realizace odhadnout.

* Zajištění závazků

Bankovní úvěry jsou zajištěny zástavním právem k nemovitostem, zástavou pohledávek, zajištěním pojištění, plnění a peněžních prostředků na bankovních účtech.



Výkaz zisku a ztráty

Skupina realizuje tržby pouze v tuzemsku. Tržby jsou realizovány zejména z pronájmů nemovitostí a s tím spojených služeb, správou nemovitostí a prodejem nemovitostí.

A.2. Výkonová spotřeba

Náklady na audity účetních závěrek v rámci skupiny činily 1 283 tis. Kč.

D. Osobní náklady

Druh nákladu	Počet v běžném období	Počet v minulém období	Stav k 31.12.2016	Stav k 31.12.2015
Zaměstnanci - mzdové náklady	153	165	126 547	112 339
z toho řídící pracovníci - mzdové náklady	6	6	14 863	9 229
Statutární orgány, jednatelé - odměny	3	3	1 272	940
Osobní náklady			29 600	26 935
Mzdové náklady			1 179	1 135
Celkem	149	152	121 783	112 339

III. Ostatní provozní výnosy

Ostatní provozní výnosy jsou tvořeny zejména výnosy z prodeje nemovitostí.

F. Ostatní provozní náklady

Ostatní provozní náklady jsou tvořeny zejména náklady na prodej nemovitostí.

IV. Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly

Položky obsahují výnosy z prodeje podílu v dceřiné společnosti a přijaté dividendy.



L. Daň z příjmů*** Rozbor odložené daně**

Zdroje dočasných rozdílů	Stav k 31.12.2016	Stav k 31.12.2015
Rozdíl zůstatkových cen dlouhodobého majetku	-1 050 939	49 665
Opravná položka k dlouhodobému majetku	5 681	5 294
Rezervy	5 535	24 459
Ostatní		142
Celkem rozdíly	-1 039 723	79 560
Sazba daně pro následující období	19%	19%
Odložená pohledávka (+) / závazek (-) vztahující se k dočasným rozdílům	-197 547	15 116
Počáteční stav odložené daně (+ pohledávka; - závazek)	15 116	-41 356
Běžný náklad (+) / výnos (-) z odložené daně	31 432	-56 472
Odložená daňová pohledávka (+) / závazek (-) - nové akvizice	-181 232	0
Výsledná odložená daňová pohledávka (+) / závazek (-)	-197 547	15 116



ROZBOR MAJETKU

za období od 1.1.2016 do 31.12.2016
v celých tisících CZK

Položka	Vývoj v pořizovacích cenách				Vývoj oprávek a opravných položek				Netto		
	Slav k 31.12.2015	Přírůstky	Převody	Úbytky	Slav k 31.12.2016	Slav k 31.12.2015	Přírůstky	Převody	Úbytky	Slav k 31.12.2016	Slav k 31.12.2015
B.I.1.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B.I.2.1.	3 139	383	0	46	3 476	2 545	222	0	0	2 767	709
B.I.2.2.	297	705	0	0	1 002	263	387	0	0	650	34
B.I.3.	-133 983	0	0	0	-133 983	-133 983	0	0	0	-133 983	0
B.I.4.	2 917	588	0	956	2 549	50	122	0	0	172	2 867
B.I.5.1.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B.I.5.2.	0	54	0	0	54	0	0	0	0	54	0
B.I.	-127 630	1 730	0	1 002	-126 902	-131 125	731	0	0	-130 394	3 492
B.II.1.1.	514 344	619 412	0	38 449	1 095 307	0	0	0	0	1 095 307	514 344
B.II.1.2.	2 472 738	2 183 352	29 059	573 594	4 111 555	255 407	571 790	0	502 664	3 787 022	2 217 331
B.II.2.	77 556	15 552	0	3 089	90 019	59 012	9 229	0	3 088	65 153	24 866
B.II.3.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B.II.4.1.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B.II.4.2.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B.II.4.3.	1 739	396	0	0	2 135	0	0	0	0	2 135	1 739
B.II.5.1.	4 136	35 697	0	4 136	35 697	0	0	0	0	35 697	4 136
B.II.5.2.	43 200	95 680	-29 059	0	109 821	3 531	0	0	0	106 290	39 669
B.II.	3 113 713	2 950 089	0	619 268	5 444 534	317 950	581 019	0	505 752	3 531	2 795 763
B.III.1.	0	100	0	0	100	0	0	0	0	100	0
B.III.2.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B.III.3.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B.III.4.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B.III.5.	111	0	0	69	42	0	0	0	0	42	111
B.III.6.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B.III.7.1.	0	1 000	0	0	1 000	0	0	0	0	1 000	0
B.III.7.2.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B.III.	111	1 100	0	69	1 142	0	0	0	0	1 142	111
Celkem	2 986 194	2 952 919	0	620 339	5 318 774	186 825	581 750	0	505 752	262 823	2 799 369

Položka: B.I. - Dlouhodobý nehmotný majetek

B.I.1. - Nehmotná výsledky výzkumu a vývoje

B.I.2.1. - Software

B.I.2.2. - Ostatní počítačová věda

B.I.3. - Ostatní nehmotný majetek

B.I.4.1. - Zápůjčky a úvěry - ověřená nebo ověřující osoba

B.I.4.2. - Zápůjčky a úvěry - ověřená nebo ověřující osoba

B.I.4.3. - Zápůjčky a úvěry - ověřená nebo ověřující osoba

B.I.5.1. - Zápůjčky a úvěry - ověřená nebo ověřující osoba

B.I.5.2. - Zápůjčky a úvěry - ověřená nebo ověřující osoba

B.I.6. - Zápůjčky a úvěry - ověřená nebo ověřující osoba

B.I.7.1. - Zápůjčky a úvěry - ověřená nebo ověřující osoba

B.I.7.2. - Zápůjčky a úvěry - ověřená nebo ověřující osoba

B.I.8. - Zápůjčky a úvěry - ověřená nebo ověřující osoba

B.I.9. - Zápůjčky a úvěry - ověřená nebo ověřující osoba

B.I.10. - Zápůjčky a úvěry - ověřená nebo ověřující osoba

B.I.11. - Zápůjčky a úvěry - ověřená nebo ověřující osoba

B.I.12. - Zápůjčky a úvěry - ověřená nebo ověřující osoba

B.III. - Dlouhodobý hmotný majetek

B.III.1. - Pozemky

B.III.2. - Stavby

B.III.3. - Hmotné movité věci a jejich soubory

B.III.4. - Ověřovací rozdíly k nabytému majetku

B.III.5. - Přístřeškové celky trvalých porostů

B.III.6. - Dospělá zvířata a jejich skupiny

B.III.7.1. - Jiný dlouhodobý hmotný majetek

B.III.7.2. - Jiný dlouhodobý hmotný majetek

B.III.8. - Jiný dlouhodobý hmotný majetek

B.III.9. - Jiný dlouhodobý hmotný majetek

B.III.10. - Jiný dlouhodobý hmotný majetek

B.III.11. - Jiný dlouhodobý hmotný majetek

B.III.12. - Jiný dlouhodobý hmotný majetek

B.III.13. - Jiný dlouhodobý hmotný majetek

B.III.14. - Jiný dlouhodobý hmotný majetek

B.III.15. - Jiný dlouhodobý hmotný majetek

B.III.16. - Jiný dlouhodobý hmotný majetek

B.III. - Dlouhodobý finanční majetek

B.III.1. - Podíly - ověřená nebo ověřující osoba

B.III.2. - Zápůjčky a úvěry - ověřená nebo ověřující osoba

B.III.3. - Podíly - podstatný vliv

B.III.4. - Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv

B.III.5. - Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly

B.III.6. - Zápůjčky a úvěry - ostatní

B.III.7.1. - Jiný dlouhodobý finanční majetek

B.III.7.2. - Jiný dlouhodobý finanční majetek

B.III.8. - Jiný dlouhodobý finanční majetek

B.III.9. - Jiný dlouhodobý finanční majetek

B.III.10. - Jiný dlouhodobý finanční majetek

B.III.11. - Jiný dlouhodobý finanční majetek

B.III.12. - Jiný dlouhodobý finanční majetek

B.III.13. - Jiný dlouhodobý finanční majetek

B.III.14. - Jiný dlouhodobý finanční majetek

B.III.15. - Jiný dlouhodobý finanční majetek

B.III.16. - Jiný dlouhodobý finanční majetek

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

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

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

I. Propojené osoby

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

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

dále jen „OJS“

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

dále jen „OVS“

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

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

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

	obchodní společnost 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 a.s. v likvidaci 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	Hollarovo náměstí 11 s.r.o. v likvidaci 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	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:	Pivovarská Reality, s.r.o. Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 29145902

zapsaná	v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 204125
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	Na Spojce 10 s.r.o. Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 64944786 v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 42678
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	Kotva 4. patro s.r.o. Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 29145902 v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 264393
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	ODR Praha a.s. v likvidaci Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 27381722 v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 10199

všechny dále jen „DOS

Případné další ovládané osoby nejsou statutárnímu orgánu známy.

II. Účetní období, za které je zpráva vyhotovována

01.01.2016 – 31. 12. 2016.

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:

Obchodní 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.

Obchodní společnost Praha Real, a.s. uzavřela, jakožto zapůjčitel, s obchodní společností První nemovitostní, a.s., jakožto vydlužitel, rámcové smlouvy o zápůjčce ze dne 4.5.2016. Splatnost zápůjček byla stanovena nejpozději do 31.12.2026.

Obchodní společnost Pražská správa nemovitostí, spol. s r.o. uzavřela, jakožto zapůjčitel, s obchodní společností Praha Real, a.s., jakožto vydlužitel, rámcové smlouvy o zápůjčce ze dne 26.04.2016. Splatnost zápůjček byla stanovena nejpozději do 31.12.2026.

Pan Václav Skala uzavřel, jakožto zapůjčitel, s obchodní společností Praha Real, a.s., jakožto vydlužitel, rámcové smlouvy o zápůjčce ze dne 24.05.2016. Splatnost zápůjček byla stanovena nejpozději do 31.12.2026.

- 4) přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takového 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.

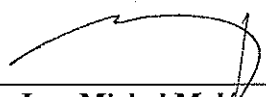
IV. Přezkoumání zprávy dle § 83

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 21.února 2017.



Ing. Michal Malý
člen představenstva

Zpráva nezávislého auditora

Praha Real, a.s.

za ověřované období
od 1.1.2016 do 31.12.2016

Identifikace účetní jednotky

Firma:	Praha Real, a.s.
IČ:	267 66 710
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

Zpráva je určena akcionářům společnosti

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti Praha Real, a.s. a jejích dceřiných společností („Skupina“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z konsolidované rozvahy k 31.12.2016, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty, konsolidovaného přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31.12.2016 a přílohy této konsolidované 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.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Skupiny k 31.12.2016 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2016 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Skupině nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

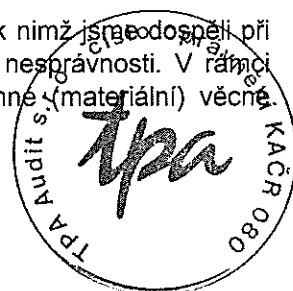
Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo konsolidovanou účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti.

Náš výrok k konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování konsolidované účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v konsolidované účetní závěrce jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s konsolidovanou účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.



Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

Představenstvo odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající 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.

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je statutární orgán společnosti Praha Real, a.s. povinen posoudit, zda je Skupina schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze konsolidované účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Skupiny nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

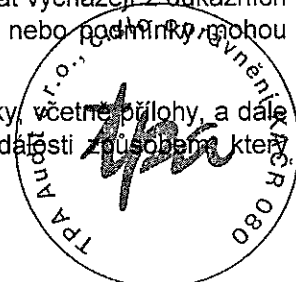
Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve společnosti Praha Real, a.s. odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

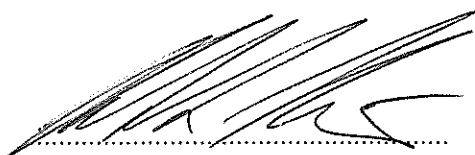
- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Skupiny relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán společnosti Praha Real, a.s. uvedl v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.



- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do Skupiny a o její podnikatelské činnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Zodpovídáme za řízení auditu Skupiny, dohled nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu společnosti mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 30.9.2017



Auditor:

Ing. Rostislav Kuneš

číslo oprávnění 1307 KAČR



TPA Audit s.r.o.

Antala Staška 2027/79, Praha 4

číslo oprávnění 080 KAČR