

KONSOLIDOVANÁ
VÝROČNÍ ZPRÁVA
společnosti
PRAHA REAL, a.s.
za rok 2018

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 1.1.2018 do 31.12.2018.

3. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami.

4. Zpráva nezávislého auditora o ověření konsolidované účetní závěrky za období od 1.1.2018 do 31.12.2018.

ZPRÁVA STATUTÁRNÍHO ORGÁNU O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU.

Organizační schéma společnosti:

Způsob jednání: za společnost jedná člen představenstva samostatně.

V průběhu roku 2018 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 1.1.2018 do 31.12.2018

Kontrolní orgán společnosti – dozorčí rada působení v roce 2018:

člen dozorčí rady Maximilian Adam Skala, dat. narození 7.3. 1987
98000 Monaco, 17 boulevard Albert 1er, Monacké knížectví
ve funkci od 1.1.2018 do 31.12.2018.

Uplynulý a předpokládaný vývoj podnikání společnosti ve skupině:

Praha Real, a.s.

Uplynulý vývoj podnikání společnosti.

Společnost Praha Real, a.s. se v roce 2018 zaměřila na správu obchodních podílů společnosti PSN s.r.o., První nemovitostní, a.s., VANGUARD Prague a.s., Property Perucká a.s., Property Zličín a.s., Čtvrtá Nemovitostní a.s., Property Three s.r.o.. K žádným zásadním změnám ve strategii podnikání nedošlo.

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti.

Pro rok 2019 nejsou plánovány žádné zásadní změny, společnost bude nadále provádět správu obchodních podílů společností PSN s.r.o., První nemovitostní, a.s., VANGUARD Prague a.s., Property Perucká a.s., Čtvrtá Nemovitostní a.s., Property Three s.r.o. .

PSN s.r.o.

Uplynulý vývoj podnikání společnosti.

Rok 2018 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 2019 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.

Rezidence Esprit s.r.o.

Uplynulý vývoj podnikání společnosti.

Společnost v roce 2018 ukončila rekonstrukci objektů a rozprodala většinu nově vzniklých jednotek.

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti.

V roce 2019 se předpokládá doprodej zbylých jednotek s následnou likvidací společnosti.

Pivovarská Reality, s.r.o.

Uplynulý vývoj podnikání společnosti.

Společnost v roce 2018 zahájila projekt rekonstrukce objektu a zahájila předprodej jednotek.

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti.

V roce 2019 se předpokládá ukončení projektu rekonstrukce objektu a rozprodeje většiny nově vzniklých jednotek.

Na Spojce 10 s.r.o.

Uplynulý vývoj podnikání společnosti.

Společnost v roce 2018 zahájila projekt rekonstrukce objektu a zahájila předprodej jednotek.

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti.

V roce 2019 se předpokládá ukončení projektu rekonstrukce objektu a rozprodeje většiny nově vzniklých jednotek.

Kotva 4 patro s.r.o.

Uplynulý vývoj podnikání společnosti.

V roce 2018 na základě uzavřeného nájemního vztahu společnost provozovala obchodní činnost ve čtvrtém patře OD Kotva.

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti.

V roce 2019 na základě uzavřeného nájemního vztahu bude nadále společnost provozovat obchodní činnost ve čtvrtém patře OD Kotva.

PENTASET, spol. s.r.o.

Uplynulý vývoj podnikání společnosti.

Společnost v roce 2018 zahájila projekt rekonstrukce objektu a zahájila předprodej jednotek.

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti.

V roce 2019 se předpokládá doprodej zbylých jednotek s následnou likvidací společnosti.

EuroHouse, s.r.o.

Uplynulý vývoj podnikání společnosti.

Společnost se v roce 2018 zaměřila na fyzické převzetí nemovitosti od původního správce s následným zajištění správy a s tím spojené činnosti nemovitosti Šafaříkova 186/8, Praha 2 – Vinohrady.

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti.

V roce 2019 se předpokládá zajištění správy nemovitosti a s tím spojené činnosti.

První nemovitostní, a.s.

Uplynulý vývoj podnikání společnosti.

V roce 2018 byly prováděny další kroky, které zlepšily zákaznickou zkušenost v Obchodním domě Kotva. Byla vyvíjena činnost vedoucí k maximalizaci obsazenosti obchodních ploch novými nájemci a tím i ke zvýšení celkového příjmu z pronájmů.

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti.

V roce 2019 bude nadále vyvíjena činnost vedoucí k maximalizaci obsazenosti obchodních ploch novými nájemci a tím i ke zvýšení celkového příjmu z pronájmů. Majitel bude nadále pokračovat ve zlepšování zákaznické zkušenosti v Obchodním domě Kotva.

Elephant building s.r.o.

Uplynulý vývoj podnikání společnosti.

Společnost v roce 2018 prováděla správu a s tím spojené činnosti nemovitosti na adrese Litevská 1174/8, Praha 10 – Vršovice.

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti.

V roce 2019 se předpokládá zahájení projektu rekonstrukce objektu s následným rozprodejem jednotlivých jednotek. Nadále bude prováděna správa a s tím spojené činnosti.

VANGUARD Prague a.s.

Uplynulý vývoj podnikání společnosti.

Společnost v roce 2018 prováděla správu a s tím spojené činnosti nemovitostí na adrese Čs. Exilu 1888/4 a 1889/9, Praha 4 – Modřany. Byl zahájen projekt rekonstrukce objektu s následným prodejem loftových bytů.

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti.

V roce 2019 se předpokládá zahájení rekonstrukce objektu a předprodeje jednotlivých jednotek. Nadále bude prováděna správa a s tím spojené činnosti.

Property Perucká a.s.

Uplynulý vývoj podnikání společnosti.

Společnost v roce 2018 prováděla správu a s tím spojené činnosti nemovitostí na adrese Perucká 2481/5, 2482/7, 2483/9, 2484/11, Praha 2 – Vinohrady. Byl zahájen projekt rekonstrukce objektu.

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti.

V roce 2019 se předpokládá zahájení rekonstrukce objektu a předprodeje jednotlivých jednotek. Nadále bude prováděna správa a s tím spojené činnosti.

Property Zličín a.s.

Uplynulý vývoj podnikání společnosti.

Společnost v roce 2018 prováděla správu a s tím spojené činnosti nemovitosti na adrese Ringhofferova 115/1, Praha 5 – Zličín.

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti.

V lednu 2019 byl realizován prodej obchodního podílu společnosti Property Zličín a.s..

Vršovická 51, a.s.

Uplynulý vývoj podnikání společnosti.

Společnost v roce 2018 prováděla na základě uzavřené mandátní smlouvy správu nemovitostí v areálu „KOH-I-NOOR“.

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti.

Společnost v roce 2019 bude nadále provádět na základě uzavřené mandátní smlouvy správu nemovitostí v areálu „KOH-I-NOOR“.

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.

Nabytí vlastních akcií

Není.

Organizační složky v zahraničí:

Společnost nemá organizační složky v zahraničí.

Informace ohledně zvláštních právních předpisů:

Nejsou.


Maximilian Adam Skala
statutární ředitel
společnosti Praha Real, a.s.

V Praze dne 24.6. 2019.

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

za období od 1.1.2018 do 31.12.2018

Praha Real, a.s.

Datum sestavení: 26.6.2019



Statutární orgán:

Maximilian Adam Skala

Konsolidovaná rozvaha společnosti Praha Real a.s.

Účetní období 1.1.-31.12.2018

v tis. Kč

řad.	poř.	text	běž.obd.	min.obd.
AKTIVA CELKEM			7 105 236	6 691 519
A.		Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0
B.		Dlouhodobý majetek	5 652 744	5 667 613
	I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	5 947	4 114
	II.	Dlouhodobý hmotný majetek	5 642 470	5 663 307
	III.	Dlouhodobý finanční majetek	4 327	192
C.		Oběžná aktiva	1 422 065	997 470
	I.	Zásoby	721	5 950
	II.	Pohledávky	390 281	360 636
	III.	Krátkodobý finanční majetek	0	0
	IV.	Peněžní prostředky	1 031 063	630 884
D.		Časové rozlišení	30 427	26 436

PASIVA CELKEM			7 105 236	6 691 519
A.		Vlastní kapitál	4 483 377	4 088 110
	I.	Základní kapitál	1 112 500	1 118 600
	II.	Ážio a kapitálové fondy	0	0
	III.	Fondy ze zisku	74 613	74 613
	IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	2 894 897	2 120 270
	V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	401 367	774 627
	VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	0	0
	VII.	Menšinový vlastní kapitál	-4 426	-2 900
B. + C.		Cizí zdroje	2 599 221	2 585 097
	B.	Rezervy	20 502	4 044
	C.	Závazky	2 578 719	2 581 053
	I.	Dlouhodobé závazky	1 456 453	1 990 869
	II.	Krátkodobé závazky	1 122 266	590 184
D.		Časové rozlišení	27 064	21 212



Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty společnosti Praha Real a.s.

Účetní období 1.1.-31.12.2018

v tis. Kč

řád.	poř.	text	běž.obd.	min.obd.
I.		Tržby z prodeje výrobků a služeb	427 259	439 992
II.		Tržby za prodej zboží	1 897	924
A.		Výkonová spotřeba	251 932	275 067
B.		Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	0	0
C.		Aktivace (-)	-1 712	-1 234
D.		Osobní náklady	134 399	137 126
E.		Úpravy hodnot v provozní oblasti	63 328	93 135
E.a		Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu	0	0
E.b		Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu	0	0
III.		Ostatní provozní výnosy	1 412 600	2 175 038
F.		Ostatní provozní náklady	881 188	1 161 107
*		Provozní výsledek hospodaření	512 621	950 752
IV.		Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	0	0
G.		Náklady vynaložené na prodané podíly	9 006	2 000
V.		Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	189	0
H.		Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	42	0
VI.		Výnosové úroky a podobné výnosy	3 736	1 480
I.		Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	0	0
J.		Nákladové úroky a podobné náklady	39 541	41 492
VII.		Ostatní finanční výnosy	708	1 067
K.		Ostatní finanční náklady	2 083	9 790
*		Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-46 039	-50 735
**		Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	466 582	900 017
L.		Daň z příjmů	64 377	127 597
**		Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	402 205	772 420
		Podíl na výsledku v ekvivalenci	0	0
		Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	838	-2 207
M.		Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	0	0
***		Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	401 367	774 627
*		Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	1 846 389	2 618 501



PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

za období od 1.1.2018 do 31.12.2018

Praha Real, a.s.



1 Popis účetní jednotky

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

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

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

1.2 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	-	-	0	0
Celkem	0	0	0	0

1.3 Struktura skupiny

Struktura skupiny k 31.12.2018

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
Rezidence Esprit s r.o.	Seifertova 823/9, Praha 3	100%	plná
Property Zličín a.s.	Seifertova 823/9, Praha 3	100%	plná
EuroHouse, s.r.o.	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
PENTASET, spol. s r.o.	Seifertova 9/823, Praha 3	100%	plná
Elephant building s.r.o.	Seifertova 9/823, Praha 3	100%	plná
Vršovická 51, a.s.	Seifertova 9/823, Praha 3	100%	plná
Property Perucká a.s.	Seifertova 9/823, Praha 3	100%	plná
VANGUARD Prague a.s.	Seifertova 9/823, Praha 3	100%	plná
První nemovitostní a.s.	Seifertova 9/823, Praha 3	97%	plná
Kotva 4.patro s.r.o.	Seifertova 9/823, Praha 3	100%	plná



V průběhu rok 2018 došlo k prodeji společností Komořany, a.s., Property Rozstýlská a.s. a k ukončení likvidace společností Pražský fond vlikvidaci a.s. Do konsolidačního celku byly zařazeny společnosti Property Zličín a.s. a EuroHouse, s.r.o.

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.

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 vykazala 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 části 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 sníženou o příslušné opravné položky k pochybným a nedobytným částkám

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

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

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

2.1.5 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 aktuálním kurzem České národní banky ke dni uskutečnění účetního případu.

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

Nebyly tyto změny.

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. Přímoú 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,
- vyločení účetních případů mezi účetními jednotkami skupiny, které vyjadřují vzájemné vztahy,
- vykázání případného konsolidačního rozdílu a jeho odpis,



- d) 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,
- e) 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,
- f) 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 prodeje 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 oprávký 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 ovládat a řídit 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.

Historicky vzniklý konsolidační rozdíl byl již odepsán. Skupina v posledních letech nakupovala pouze nemovitostní společnosti, kdy nedošlo ke vzniku konsolidačního rozdílu, ale v rámci konsolidace je přeceněna nemovitost na tržní (přepočtenou kupní cenu).

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 pořizovány 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

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

Aktiva

B. Dlouhodobý majetek

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

B.II Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek je tvořen téměř výhradně nemovitostmi a z malé části movitými věcmi,

C. Oběžná aktiva

Hodnota pohledávek splatných za déle jak 5 let je 36 870 tis. Kč. V předchozím období byla hodnota pohledávek splatných za déle jak 5 let 36 150 Kč.

* Zajištění pohledávek

Poskytnuté půjčky nejsou zajištěny.

Pasiva

B./C Cizí zdroje

C. Závazky

C.I. Dlouhodobé závazky



Běžné období - dlouhodobé závazky s dobou splatnosti delší než 5 let jsou 869 mil Kč. Tato částka nezahrnuje odložený daňový závazek, u kterého nelze dobu realizace odhadnout.
Minulé období - dlouhodobé závazky s dobou splatnosti delší než 5 let jsou 901 mil Kč. Tato částka nezahrnuje odložený daňový závazek, u kterého nelze dobu realizace odhadnout.

* Zajištění závazků

Celková výše bankovních úvěrů je 1 206 242 tis. Kč (v minulém období byla 1 574 412 tis. Kč). Bankovní úvěry jsou zajištěny zástavním právem k nemovitostem, zástavou pohledávek, zajištěním pojistného plnění a peněžních prostředků na bankovních účtech.

Výkaz zisku a ztráty

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

A.3. Služby

Náklady na audity účetních závěrek v rámci skupiny činily 1 396 tis. Kč.

D. Osobní náklady

Druh nákladu	Počet v běžném období	Počet v minulém období	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017
Zaměstnanci - mzdové náklady	134	138	100 796	103 481
z toho řídící pracovníci - mzdové náklady	8	9	18 844	12 467
Statutární orgány, jednatelé - odměny		1	0	0
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění			32 128	32 391
Ostatní náklady			1 475	1 254
Celkem	149	139	134 399	137 126

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.

L. Daň z příjmů

* Rozbor odložené daně



Zdroje dočasných rozdílů	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017
Rozdíl zůstatkových cen dlouhodobého majetku	-1 702 766	-1 790 153
Opravná položka k dlouhodobému majetku	1 552	6 583
Opravná položka k zásobám	0	1 690
Rezervy	2 662	3 754
Celkem rozdíly	-1 698 552	-1 778 126
Sazba daně pro následující období	19%	19%
Odložená pohledávka (+) / závazek (-) vztahující se k dočasným rozdílům	-322 725	-337 844
Počáteční stav odložené daně (+ pohledávka; - závazek)	-337 843	-197 547
Běžný náklad (+) / výnos (-) z odložené daně	-17 756	9 275
Odložená daňová pohledávka (+) / závazek (-) - akvizice - nákup/prodej	32 875	-149 571
Výsledná odložená daňová pohledávka (+) / závazek (-)	-322 724	-337 843



Praha Real, a.s.

IČ: 267 66 710

Praha 3, Seifertova 823/9

ROZBOR MAJETKU
za období od 1.1.2018 do 31.12.2018
v celých tisících CZK

Položka	Vývoj v pořizovacích cenách					Vývoj oprávek a opravných položek					Netto	
	Stav k 31.12.2017	Přírůstky	Převody	Úbytky	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017	Přírůstky	Převody	Úbytky	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017
B.I.	-125 462	4 501	0	-132 250	11 289	-129 576	935	0	-133 983	5 342	5 947	4 114
B.II.	6 507 354	4 288 093	0	4 391 056	6 404 391	844 047	511 076	0	593 202	761 921	5 642 470	5 663 307
B.III.	192	4 135	0	0	4 327	0	0	0	0	0	4 327	192
Celkem	6 382 084	4 296 729	0	4 258 806	6 420 007	714 471	512 011	0	459 219	767 263	5 652 744	5 667 613



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

Maximilian Adam Skala, statutární ředitel obchodní společnosti **Praha Real, a.s.** se sídlem Praha 3, Seifertova 823/9, 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 **Ing. Václav Skala**, akcionář
bytem 6 Lacets Saint Leon Perigord I., Monaco
dat. nar.: 21.prosince 1954

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

dále jen „OJS“

Ovládaná osoba: obchodní společnost **Praha Real, a.s.**
sídlem Praha 3, Seifertova 9/823, PSČ: 130 00
IČ: 26766710
zapsána 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 **Náměstí 62, a.s.**
sídlem: Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00
IČ: 25076701
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze, oddíl B,
vložka 4273

ovládaná osoba pouze do: 17 12. 2018 - prodej

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

obchodní společnost **PSN s.r.o.**
sídlem: Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00
IČ: 17048869
Zapsána v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze, oddíl C,
vložka 1671

obchodní společnost **Pražský fond a.s. v likvidaci**
sídlem: Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00
IČ: 28191501
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze, oddíl B,
vložka 12757

ovládaná osoba pouze do: 15.2. 2018 – výmaz z OR

obchodní společnost **Šaldova 5 Residence s.r.o.**
sídlem: Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00
IČ: 28918002
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze, oddíl C,
vložka 153079

obchodní společnost **Centrum Pod Pekárkami 10, a.s.**
sídlem: Praha 9, Pod Pekárkami 10, PSČ: 190 00
IČ: 26175622
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze, oddíl B,
vložka 8047

obchodní společnost **První nemovitostní, a.s.**
sídlem: Praha 3, Seifertova 9/823, PSČ: 130 00
IČ: 28195841
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze, oddíl B,
vložka 12833

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

obchodní společnost **VESTREAL s.r.o. v likvidaci**
sídlem: Praha 3, Seifertova 823/9
IČ: 27236145
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze, oddíl C,
vložka 170564

ovládaná osoba pouze do: 27.8. 2018 – výmaz z OR

obchodní společnost **Komořany, a.s.**
sídlem: Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00
IČ: 26511771
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze, oddíl B,
vložka 7556

ovládaná osoba pouze do: 2.2. 2018 – prodej

obchodní společnost **Rezidence Esprit s r.o.**
sídlem: Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ : 130 00
IČ: 45789045

zapsaná	v obchodním rejstříku, vedeného Městským v Praze, oddíl C, vložka 13502
obchodní společnost sídlem: IČ: zapsaná	Pivovarská Reality, s.r.o. Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 29145902 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	PENTASET, spol. s.r.o. Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 49707094 v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 22835
obchodní společnost sídlem: IČ: zapsaná	Elephant building s.r.o. Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 05668981 v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 268698
obchodní společnost sídlem: IČ: zapsaná	Vršovická 51, a.s. Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 25097806 v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 4481
obchodní společnost sídlem: IČ: zapsaná	Property Perucká a.s. Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 06081690 v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 22475
obchodní společnost sídlem: IČ:	Property Roztylská a.s. Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 06081746

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném
Městským soudem v Praze, oddíl B,
vložka 22477
ovládaná osoba pouze do: 7.2. 2018 – prodej

obchodní společnost **VANGUARD Prague a.s.**
sídlem Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00
IČ: 06081703
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném
Městským soudem v Praze, oddíl B,
vložka 22476

obchodní společnost **CENTRAL GROUP 65.INVESTIČNÍ a.s.**
sídlem Seifertova 823/9, Praha 3, PSČ: 130 00
IČ: 06731287
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném
Městským soudem v Praze, oddíl B,
vložka 23173

obchodní společnost **Property Two s.r.o.**
sídlem Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00
IČ: 06789200
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném
Městským soudem v Praze, oddíl C,
vložka 288869

obchodní společnost **Property Three s.r.o.**
sídlem Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00
IČ: 06796745
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném
Městským soudem v Praze, oddíl C,
vložka 288866

obchodní společnost **Třetí Nemovitostní a.s.**
sídlem Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00
IČ: 06806155
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném
Městským soudem v Praze, oddíl B,
vložka 23210

obchodní společnost **Čtvrtá Nemovitostní a.s.**
sídlem Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00
IČ: 06787461
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném
Městským soudem v Praze, oddíl B,
vložka 23212

obchodní společnost **EuroHouse, s.r.o.**
sídlem Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00
IČ: 63676770
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze, oddíl C,
vložka 37166

všechny dále jen „DOS

Případné další ovládané osoby nejsou statutárnímu orgánu známy.

II. Účetní období, za které je zpráva vyhotovována

01.01.2018 – 31. 12. 2018.

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 ovládní:

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 PSN s. r.o., jakožto nájemcem, smlouvu o podnájmu nebytového prostoru.

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.

Obchodní společnost Praha Real, a.s. uzavřela, jakožto zapůjčitel, s obchodní společností PSN s. r.o. společností Property Čs. Exilu a.s. společností Property Roztylská a.s. společností Property Perucká a.s., jakožto vydlužitelé, rámcové smlouvy o zápůjčce ze dne 30.6.2017. Splatnost zápůjček byla stanovena nejpozději do 31.12.2020.

Obchodní společnost Praha Real, a.s. uzavřela, jakožto zapůjčitel, s obchodní společností VANGUARD Prague, a.s., jakožto vydlužitel, rámcovou smlouvu o zápůjčce ze dne 12.7.2017. Splatnost zápůjček byla stanovena nejpozději do 30.06.2022.

Obchodní společnost Praha Real, a.s. uzavřela, jakožto zapůjčitel, s obchodní společností PSN s. r.o., jakožto vydlužitel, smlouvu o zápůjčce ze dne 5.6.2017. Splatnost zápůjčky byla stanovena nejpozději do 31.12.2020.

Obchodní společnost Praha Real, a.s. uzavřela, jakožto zapůjčitel, s obchodní společností PSN s. r.o., jakožto vydlužitel, smlouvu o zápůjčce ze dne 19.12.2017. Splatnost zápůjčky byla stanovena nejpozději do 31.12.2020.

Obchodní společnost Praha Real, a.s. uzavřela, jakožto zapůjčitel, s obchodní společností První nemovitostní, a.s., jakožto vydlužitel, smlouvu o zápůjčce ze dne 20.11.2018. Splatnost zápůjčky byla stanovena nejpozději do 31.12.2026.

Obchodní společnost Praha Real, a.s. uzavřela, jakožto zapůjčitel, s obchodní společností PSN s. r.o., jakožto vydlužitel, smlouvu o zápůjčce ze dne 1.12.2018. Splatnost zápůjčky byla stanovena nejpozději do 31.12.2023.

- 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 správní rada společnosti.

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 27.března 2019.



Maximilian Adam Skala
statutární ředitel

Zpráva nezávislého auditora

Praha Real, a.s.

za ověřované období
od 1.1.2018 do 31.12.2018

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

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 31.12.2018, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2018, a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o skupině 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 31.12.2018 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2018 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 konsolidované 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 statutární ředitel Společnosti.

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje.

Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem konsolidované účetní závěrky seznámit se s ostatními informacemi a posoudit, zda nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu nebo zda se jinak 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 statutárního ředitele a správní rady společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

Statutární ředitel 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 ředitel společnosti 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 ředitel plánuje zrušení Skupiny nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Skupině odpovídá správní rada.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

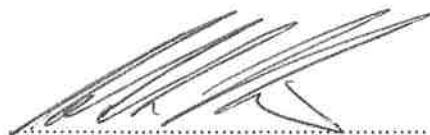
Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v konsolidované účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat 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 konsolidované účetní závěrky na jejím základě 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 ředitel uvedl v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky statutárním ředitelem a to, zda s ohledem na získané 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 statutárního ředitele a správní 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 11.10.2019



Auditor:

Ing. Rostislav Kuneš

číslo oprávnění 1307 KAČR



TPA Audit s.r.o.

Antala Staška 2027/79, Praha 4

číslo oprávnění 080 KAČR

