

---

**KONSOLIDOVANÁ**  
**VÝROČNÍ ZPRÁVA**  
**společnosti**  
**PRAHA REAL, a.s.**

**za rok 2021**

## **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
- pobočky a jiné části obchodního závodu v zahraničí
- informace ohledně zvláštních právních předpisů.

### ***2. Konsolidovaná účetní závěrka za období od 1.1.2021 do 31.12.2021.***

### ***3. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami.***

### ***4. Zpráva nezávislého audítora o ověření konsolidované účetní závěrky za období od 1.1.2021 do 31.12.2021.***

## ZPRÁVA STATUTÁRNÍHO ORGÁNU O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU.

### *Organizační schéma společnosti:*

Období od 1.1.2021 do 31.12.2021

Způsob jednání: Za společnost jedná člen správní rady samostatně.

správní rada:

člen správní rady	Maximilian Adam Skala, datum narození 7.3.1987 Laubova 1709/5, Vinohrady, 130 00 Praha 3 ve funkci od 1.1.2021 do 31.12.2021
-------------------	--

### *Uplynulý a předpokládaný vývoj podnikání společností ve skupině:*

#### **Praha Real, a.s.**

##### *Uplynulý vývoj podnikání společnosti:*

Společnost Praha Real, a.s. v roce 2021 na základě rozhodnutí jediného akcionáře realizovala snížení základního kapitálu společnosti podle § 532 a násl. zákona o obchodních korporacích. Základní kapitál se snížil o pevnou částku 412.500.000,- Kč, tj. z původní částky 1.112.500.000,- Kč na částku 700.000.000,- Kč.

Společnost Praha Real, a.s. se dále v roce 2021 zaměřila na správu obchodních podílů společnosti PSN s.r.o., VANGUARD Prague a.s., Property Perucká a.s., Čtvrtá Nemovitostní a.s., Property Three s.r.o.. K žádným zásadním změnám ve strategii podnikání nedošlo. Pandemie COVID-19 neměla žádné dopady na chod společnosti.

##### *Předpokládaný vývoj podnikání společnosti:*

Pro rok 2022 nejsou plánovány žádné zásadní změny, společnost bude nadále provádět správu obchodních podílů společností PSN s.r.o., 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:*

V uplynulém období se nadále vyvíjel trh nemovitostí pozitivně a společnost tak naplnila své plány v oblasti nákupu, prodeje i pronájmů. K žádným zásadním změnám ve strategii podnikání nedošlo. Pandemie COVID-19 neměla žádné zásadní dopady na chod společnosti.

##### *Předpokládaný vývoj podnikání společnosti:*

Pro další období nadále zůstává cílem vyhledávání potenciálních akvizičních příležitostí a navyšování příjmů z prodeje bytů a domů. V oblasti komerčních nemovitostí bude nadále navyšována obsazenost a s tím spojené příjmy z pronájmů.



### **Pivovarská Reality, s.r.o. v likvidaci**

#### ***Uplynulý vývoj podnikání společnosti.***

Společnost ukončila svojí činnost výmazem z Obchodního rejstříku dne 30.11.2021 – ukončení procesu likvidace.

### **Na Spojce 10 s.r.o. v likvidaci**

#### ***Uplynulý vývoj podnikání společnosti.***

Společnost ukončila svojí činnost výmazem z Obchodního rejstříku dne 1.10.2021 – ukončení procesu likvidace.

### **Kotva 4 patro s.r.o. v likvidaci**

#### ***Uplynulý vývoj podnikání společnosti.***

Společnost nevykonávala žádnou obchodní činnost. Rozhodnutím jediného společníka při výkonu působnosti valné hromady ze dne 16.12.2021 bylo rozhodnuto o zrušení Společnosti s likvidací ke dni 1.1.2022.

#### ***Předpokládaný vývoj podnikání společnosti.***

Společnost bude provádět potřebné kroky k zdárnému ukončení procesu likvidace. Předpokládané ukončení likvidace s výmazem společnosti z OR se plánuje na třetí čtvrtletí 2022.

### **Elephant building s.r.o.**

#### ***Uplynulý vývoj podnikání společnosti.***

Společnost v roce 2021 nadále prováděla pronájem, správu a s tím spojené činnosti nemovitosti na adrese Litevská 1174/8, Praha 10 – Vršovice. Pokračují přípravy na projekt rekonstrukce objektů s přípravou následného rozprodeje objektů po jednotkách.

#### ***Předpokládaný vývoj podnikání společnosti.***

V roce 2022 se předpokládá s pokračováním projektu rekonstrukce objektů s následným rozprodejem jednotlivých jednotek. Společnost v roce 2022 podá projekt na dotčené orgány státní správy, dále podá žádosti o spojené povolení, které se týká změny územního rozhodnutí, stavebního povolení a odstranění stavby. Dále bude zahájena prováděcí dokumentace stavby – prováděcí dokumentace. V druhé polovině roku 2022 se předpokládá zahájení tohoto řízení. Nadále bude prováděn pronájem, správa a s tím spojené činnosti

### **VANGUARD Prague a.s.**

#### ***Uplynulý vývoj podnikání společnosti:***

V uplynulém roce 2021 pokračovala celková rekonstrukce objektu Československého exilu, Praha 4 – Modřany. V první polovině roku 2021 pokračovaly práce na dokončování hrubé stavby , byly zahájeny práce na obvodovém plášti a dokončování vnitřních dělících konstrukcí. V druhé polovině roku 2021 byly zahájeny práce na vnitřních instalacích TZB , interiérech některých loftů a exteriéru.

***Předpokládaný vývoj podnikání společnosti:***

V následujícím roce 2022 je plánováno dokončení projektu Base Building. Bude zahájena realizace dostavby bytů Shell&Core a dostavba Fitoutu pro klienty. Nadále bude probíhat rozprodej jednotlivých loftů. Budou zahájeny kroky spojené s výstavbou objektu „VANGUARD XS“.

**Property Perucká a.s.**

***Uplynulý vývoj podnikání společnosti.***

V roce 2021 byla ukončena rekonstrukce objektu a pokračoval prodej jednotlivých jednotek na adrese Perucká 2481/5, 2482/7, 2483/9, 2484/11, Praha 2 – Vinohrady. Byla zahájena výstavba projektu Vila dům Na Vinici a taktéž byl zahájen rozprodej jednotek.

***Předpokládaný vývoj podnikání společnosti.***

V roce 2022 bude dokončena výstavba objektu Vila domu Na Vinici, s předpokládaným termínem kolaudace v 8/2022. Nadále pokračuje rozprodej jednotlivých jednotek.

**Vršovická 51, a.s.**

***Uplynulý vývoj podnikání společnosti.***

Společnost v roce 2021 prováděla na základě uzavřené mandátní smlouvy správu nemovitostí v areálu „KOH-I-NOOR“. Pokračovaly přípravy na developerský projekt v rámci areálu „KOH-I-NOOR“.

***Předpokládaný vývoj podnikání společnosti.***

Společnost v roce 2022 bude pronajímat na základě uzavřené nájemní smlouvy nemovitosti v areálu „KOH-I-NOOR“. Nadále budou pokračovat přípravy na developerský projekt v rámci areálu „KOH-I-NOOR“ s předpokládaným termínem zahájení bouracích prací v dubnu 2023.

**PIRANHA autoalarm spol. s r.o.**

***Uplynulý vývoj podnikání společnosti.***

Společnost v roce 2021 prováděla pronájem, správu a s tím spojené činnosti nemovitosti na adrese Za Vokovickou vozovnou 362/19, Praha 6 – Liboc.

***Předpokládaný vývoj podnikání společnosti.***

Společnost v roce 2022 započala rozprodej jednotek na adrese Za Vokovickou vozovnou 362/19, Praha 6 – Liboc.

**Outbridge Property, SE**

***Uplynulý vývoj podnikání společnosti.***

Společnost v roce 2021 vybírala nájemné a s tím spojené činnosti nemovitosti na adrese Přívozní 1562/1, Praha 7 – Holešovice. Byla zahájena příprava projektu na rekonstrukci objektů.



***Předpokládaný vývoj podnikání společnosti.***

Společnost v roce 2022 bude nadále vybírat nájemné a s tím spojené činnosti nemovitosti na adrese Přívozní 1562/1, Praha 7 – Holešovice. Budou pokračovat činnosti spojené s přípravou projektu na rekonstrukci objektů a bude požádáno o změnu parametrů územního plánu.

**Miškovička, s.r.o.**

***Uplynulý vývoj podnikání společnosti.***

Společnost v roce 2021 prováděla na základě uzavřené příkazní smlouvy ze dne 1.7.2020 správu nemovitostí v katastrálním území Miškovice, obec Praha, okres hlavní město Praha.

***Předpokládaný vývoj podnikání společnosti.***

Společnost v roce 2022 bude nadále provádět na základě uzavřené příkazní smlouvy správu nemovitostí v katastrálním území Miškovice, obec Praha, okres hlavní město Praha. Budou zahájeny přípravy na developerský projekt v rámci areálu „Rezidence Miškovice“.

**Phibell s.r.o.**

***Uplynulý vývoj podnikání společnosti.***

V roce 2021 započaly přípravné práce v rámci realizace developerského projektu pozemky Vinohradská – bývalé budovy federálního ministerstva paliv – Transgas. V prosinci 2021 společnost získala strategického partnera.

***Předpokládaný vývoj podnikání společnosti.***

V roce 2022 společnost Phibell s.r.o. předpokládá zánik v důsledku realizace fúze sloučením s nástupnickou společností Property Two s.r.o., se sídlem Seifertova 823/9, Žižkov, 130 00 Praha 3, IČO: 067 89 200.

***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***

Smlouva o převodu cenných papírů ze dne 6.4.2021 – snížení základního kapitálu společnosti. K 31.12.2021 společnost nevlastnila žádné vlastní akcie.

Konsolidovaná výroční zpráva společnosti Praha Real, a.s. za rok 2021.

**Praha Real, a.s.**

Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ 13000, IČ: 26766710

---

***Pobočky a jiné části obchodního závodu v zahraničí:***

Společnost nemá pobočky a jiné části obchodního závodu v zahraničí.

***Informace ohledně zvláštních právních předpisů:***

Nejsou.



Maximilian Adam Skala  
člen správní rady  
společnosti Praha Real, a.s.

V Praze dne 30.6. 2022.

# KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

za období 1.1.2021 do 31.12.2021


**Praha Real, a.s.**

**Datum sestavení: 30.6.2022**



Statutární orgán:

Maximilian Adam Skala





## Konsolidovaná rozvaha společností Praha Real, a.s.

Účetní období 1.1.2021 do 31.12.2021

IČ: 26766710

Seifertova 9/823 Praha 3

v tis. Kč

řad.	poř.	text	běž.obd.	min.obd.
<b>AKTIVA CELKEM</b>			<b>8 141 524</b>	<b>8 611 209</b>
B.		Dlouhodobý majetek	5 282 340	3 728 759
	I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	5 922	5 666
	II.	Dlouhodobý hmotný majetek	5 087 602	3 567 304
	III.	Dlouhodobý finanční majetek	188 817	155 789
C.		Oběžná aktiva	2 693 426	4 798 058
	I.	Zásoby	281 786	217 453
	II.	Pohledávky	1 559 220	3 540 886
	III.	Krátkodobý finanční majetek	107 141	51 230
	IV.	Peněžní prostředky	745 279	988 489
D.		Časové rozlišení	165 758	84 392

<b>PASIVA CELKEM</b>			<b>8 141 524</b>	<b>8 611 209</b>
A.		Vlastní kapitál	4 875 467	7 517 905
	I.	Základní kapitál	700 000	1 112 500
	II.	Ážio a kapitálové fondy	31 821	187
	III.	Fondy ze zisku	74 613	74 613
	IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	3 697 328	4 813 221
	V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	371 705	1 517 384
B. + C.		Cizí zdroje	3 212 450	1 051 276
	B.	Rezervy	195 238	293 905
	C.	Závazky	3 017 212	757 371
		I. Dlouhodobé závazky	2 233 727	444 950
		II. Krátkodobé závazky	783 485	312 421
D.		Časové rozlišení	53 607	42 028



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

Účetní období 1.1.2021 do 31.12.2021

IČ: 26766710

Seifertova 9/823 Praha 3

		v tis. Kč		
řád.	poř.	text	běž.obd.	min.obd.
I.		Tržby z prodeje výrobků a služeb	232 048	195 101
II.		Tržby za prodej zboží	0	724
A.		Výkonová spotřeba	295 259	204 707
B.		Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	-64 334	-22 433
C.		Aktivace (-)	-3 632	-3 229
D.		Osobní náklady	138 127	101 923
E.		Úpravy hodnot v provozní oblasti	-59 272	83 330
III.		Ostatní provozní výnosy	2 107 615	5 381 870
F.		Ostatní provozní náklady	1 550 534	3 398 074
*		<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>482 981</b>	<b>1 815 324</b>
V.		Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	104 198	0
H.		Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	105 843	0
VI.		Výnosové úroky a podobné výnosy	18 472	27 230
I.		Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	-118 656	264 265
J.		Nákladové úroky a podobné náklady	24 333	11 913
VII.		Ostatní finanční výnosy	229 219	170 142
K.		Ostatní finanční náklady	373 736	192 672
*		<b>Finanční výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>-33 367</b>	<b>-271 479</b>
**		<b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)</b>	<b>449 615</b>	<b>1 543 845</b>
L.		Daň z příjmů	77 910	26 462
**		<b>Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</b>	<b>371 705</b>	<b>1 517 384</b>
***		<b>Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období (+/-)</b>	<b>371 705</b>	<b>1 517 384</b>
*		Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	2 691 552	5 775 067



**PŘÍLOHA  
KE  
KONSOLIDOVANÉ  
ÚČETNÍ  
ZÁVĚRCE**

**za období 1.1.2021 do 31.12.2021**

**Praha Real, a.s.**



# 1 Obecné údaje

## 1.1 Popis konsolidující společnosti

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

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

Jméno / Firma	Podíl v %	
	Běžné období	Minulé období
Ing. Václav Skala	100,0	100,0

## 1.3 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
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 1.4 Změny a dodatky provedené v uplynulém účetním období v obchodním rejstříku

Dne 13.4.2021 došlo v obchodním rejstříku k zápisu snížení základního kapitálu a změně počtu kmenových akcií.





## 2 Konsolidační celek

### 2.1 Vymezení konsolidačního celku (skupiny)

Název a sídlo společnosti	Způsob konsolidace	Podíl na VK (%)	Výše vlastního kapitálu k 31.12.2021	Výsledek hospodaření za rok 2021
Praha Real, a.s., Seifertova 9/823, Praha 3	plná	100%	3 270 765	-26 946
PSN s.r.o., Seifertova 9/823, Praha 3	plná	100%	3 121 865	201 327
Elephant building s.r.o., Seifertova 9/823, Praha 3	plná	100%	18 185	1 080
Vršovická 51, a.s., Seifertova 9/823, Praha 3	plná	100%	43 867	166
Property Perucká a.s., Seifertova 9/823, Praha 3	plná	100%	227 189	217 570
VANGUARD Prague a.s., Seifertova 9/823, Praha 3	plná	100%	-9 861	-5 217
Kotva 4.patro s.r.o., Seifertova 9/823, Praha 3	plná	100%	242	-228
Property Two s.r.o., Na Florenci 2116/15, Praha 1	poměrná	50%	-552	-636
Phibell s.r.o., Seifertova 9/823, Praha 3	poměrná	50%	266 603	-1 732
PIRANHA autoalarm spol. s r.o., Seifertova 9/823, Praha 3	plná	100%	1 819	-1 982
Outbridge Property, SE, Seifertova 9/823, Praha 3	plná	100%	1 288	-1 709
Miškovická, s.r.o., Seifertova 9/823, Praha 3	plná	100%	67 778	44

Do konsolidačního celku nejsou zahrnuty následující společnosti:

Název a sídlo společnosti	Podíl na VK (%)	Požizovací cena	Důvod nezahrnutí do konsolidace
Třetí Nemovitostní a.s., Seifertova 9/823, Praha 3	100%	2 000	nevýznamné
Property Three s.r.o., Seifertova 9/823, Praha 3	100%	2 020	nevýznamné
KOTVA PRAGUE Holding a.s., Seifertova 9/823, Praha 3	100%	200	nevýznamné
Celkem		4 220	

#### Změny ve složení skupiny

V průběhu roku 2021 došlo k nákupu 100% podílu Phibell s.r.o. a následnému prodeji 50% podílu společnosti Property Two s.r.o. Dále byly ukončeny likvidací společnosti Na Spojce 10 s.r.o. a Pivovarská Reality, s.r.o.

## 3 Účetní metody a obecné účetní zásady

Účetnictví společnosti je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu s účetními předpisy platnými v zemi, ve které mají jednotlivé společnosti své sídlo.

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.

Pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky skupiny došlo ke sjednocení účetních postupů v rámci skupiny. Významné účetní postupy, tak jak jsou používány jednotlivými společnostmi, jsou popsány níže.



## 3.1 Konsolidační metody

### 3.1.1 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.

### 3.1.2 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,
- 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,
- vyločení 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 jiné 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 výrobkovou 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 osobu 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 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.

### **3.1.3 Konsolidace ekvivalenční metodou**

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

### **3.1.4 Konsolidace poměrnou metodou**

Poměrnou metodou konsolidace se rozumí

- a) vzájemné vztahy včetně vypořádání podílů se zpětnou vazbou,
- b) začlenění jednotlivých složek rozvahy a výkazu zisku a ztráty v poměrné výši odpovídající podílu mateřské společnosti na
- c) vykazání případného konsolidačního rozdílu a jeho odpis,
- d) vyloučení podílů, jejichž emitentem je společnost, která je ovládaná ve shodě, pokud tyto společnosti mají shodný podíl na

Etapy konsolidace poměrnou metodou jsou obdobné etapám použitým při konsolidaci plnou metodou s tím, že vyloučení

Konsolidační rozdíly se řeší stejně jako u plné metody.





## 3.2 Přehled významných účetních pravidel a postupů

### 3.2.1 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	-	> 60 tis. Kč
Dlouhodobý hmotný majetek	> 80 tis. Kč	-	> 80 tis. Kč

\*) tento majetek společnost vykázala 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.

Dlouhodobý nehmotný či hmotný majetek je oceněn následujícím způsobem:

- nakoupený dlouhodobý majetek je oceněn pořizovací cenou sníženou o opravy 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.

Výpůjční náklady z úvěrů související s pořízením, výstavbou nebo výrobou dlouhodobého majetku jsou kapitalizovány jako součást pořizovací ceny dlouhodobého majetku.

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
Inventář	lineární	6 - 8 let
Fit out budov	lineární	dle nájemní smlouvy
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



### 3.2.2 Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobým finančním majetkem se rozumí zejména

- majetkové účasti
- realizovatelné cenné papíry a podíly
- dlužné cenné papíry se splatností nad jeden rok držené do splatnosti
- půjčky s dobou splatnosti delší než jeden rok

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
- dlužné cenné papíry držené do splatnosti oceněny v pořizovací ceně zvýšené o úrokové výnosy
- realizovatelné cenné papíry a podíly oceněny reálnou hodnotou, pokud je tuto možné stanovit; změna reálné hodnoty realizovatelných cenných papírů a podílů je zachycena oproti vlastnímu kapitálu

Jako reálnou hodnotu společnost používá tržní hodnotu cenných papírů k datu účetní závěrky. V případě cenných papírů a podílů neobchodovaných na veřejných trzích je reálná hodnota stanovena na základě kvalifikovaného odhadu provedeného vedením společnosti.

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.

### 3.2.3 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.

Opravné položky k zásobám jsou tvořeny v případech, kdy reálná hodnota zásob je nižší, než jejich využitelná, resp. prodejní hodnota. Pro určení těchto zásob se vychází z analýzy jejich stáří, využitelnosti, resp. předpokládané prodejní ceny.

### 3.2.4 Pohledávky

Pohledávky jsou oceňovány

- při vzniku jmenovitou (nominální) hodnotou, následně sníženou o příslušné opravné položky k pochybným a nedobytným částkám
- nabyté za úplatou 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 podle jejich stáří po datu splatnosti.





### 3.2.5 Krátkodobý finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek tvoří:

- cenné papíry k obchodování
- ostatní realizovatelné cenné papíry

Krátkodobý finanční majetek se při nákupu ocení pořizovací cenou. Součástí pořizovací ceny jsou přímé náklady související s pořízením, např. poplatky a provize makléřům, poradcům a burzám.

K datu pořízení krátkodobého finančního majetku je tento krátkodobý finanční majetek společností klasifikován dle povahy jako krátkodobý finanční majetek k obchodování nebo realizovatelný krátkodobý finanční majetek. Krátkodobým finančním majetkem k obchodování se rozumí cenný papír, který je držěn za účelem provádění transakcí na veřejném trhu s cílem dosahovat zisk z cenových rozdílů v krátkodobém horizontu, maximálně však ročním.

K datu účetní závěrky společnost oceňuje:

- krátkodobý finanční majetek s výjimkou cenných papírů držných do splatnosti reálnou hodnotou, pokud je možné tuto zjistit; změna ocenění je v daném účetním období zachycena ve výnosech resp. nákladech z přecenění cenných papírů a derivátů

### 3.2.6 Deriváty

Společnost člení deriváty na deriváty k obchodování a deriváty zajišťovací. Jako zajišťovací deriváty jsou společností považovány deriváty, u nichž jsou splněny následující podmínky:

- na počátku zajištění bylo rozhodnuto o zajišťovaných položkách, nástrojích použitých k zajištění, rizicích, která jsou předmětem zajištění a o způsobu výpočtu a doložení efektivnosti zajištění, zajišťovací vztah je formálně zdokumentován,
- zajištění je vysoce účinné (efektivita, tedy poměr změny reálné hodnoty zajišťovaného aktiva / závazku a změny reálné hodnoty derivátu je v rozmezí od 80 % do 125 %),
- efektivita zajištění je spolehlivě měřitelná a je průběžně posuzována.

Deriváty, které výše uvedené podmínky pro zajišťovací deriváty nesplňují, jsou společností klasifikovány jako deriváty k obchodování.

K datu účetní závěrky jsou deriváty k obchodování oceněny v reálné hodnotě. Jako reálná hodnota je použita tržní hodnota.

Reálná hodnota finančních derivátů se stanovuje jako současná hodnota očekávaných peněžních toků plynoucích z těchto transakcí. Pro stanovení současné hodnoty se používají obvyklé na trhu akceptované modely. Do těchto oceňovacích modelů jsou pak dosazeny parametry zjištěné na aktivním trhu jako devizové kurzy, výnosové křivky, volatility příslušných finančních nástrojů atd. Všechny finanční deriváty jsou vykazovány v případě kladné reálné hodnoty jako aktiva a v případě záporné reálné hodnoty jako pasiva.

Změna v reálné hodnotě u derivátů k obchodování je účtována jako náklad, příp. výnos z derivátových operací.

Pro zajišťovací deriváty se používají účetní metody podle typu zajišťovacího vztahu, kterým může být zajištění reálné hodnoty, zajištění peněžních toků nebo zajištění čisté investice spojené s cizoměnovými účastmi s rozhodujícím nebo podstatným vlivem.

Zajišťovaný nástroj může být:

- oceňován reálnou hodnotou se současným zachycením rozdílů z ocenění na účtech nákladů nebo výnosů,
- neoceňován reálnou hodnotou; pak je při použití zajištění reálné hodnoty ocenění tohoto aktiva nebo závazku po dobu trvání zajištění upravováno o změny v jejich reálné hodnotě, které odpovídají zajišťovaným rizikům, a tyto změny jsou účtovány v okamžiku ocenění do nákladů nebo výnosů, a to podle charakteru zajišťovaného rizika (např. úrokové náklady nebo výnosy, ztráty nebo zisky z kurzových rozdílů),
- oceňován reálnou hodnotou a změny z ocenění jsou ponechány na rozvahovém účtu; pak jsou při použití zajištění reálné hodnoty změny reálných hodnot zajišťovaného nástroje odpovídající zajišťovaným rizikům po dobu trvání zajištění převedeny z tohoto účtu do nákladů nebo výnosů, a to podle charakteru zajišťovaného rizika.

Na stejné účty nákladů nebo výnosů, kde se zachycují změny reálných hodnot zajišťovaných nástrojů, se zachycují:

- změny reálných hodnot zajišťovacích nástrojů, pokud efektivnost zajištění byla splněna při zohlednění celkových změn reálných hodnot zajišťovacích nástrojů,





- změny reálných hodnot zajišťovacích nástrojů odpovídající zajišťovanému riziku, pokud efektivnost zajištění byla splněna při zohlednění změn reálných hodnot zajišťovacích nástrojů odpovídajících zajišťovanému riziku. Změny reálných hodnot zajišťovacích nástrojů, které neodpovídají zajišťovanému riziku se v tomto případě zachycují do nákladů nebo výnosů z derivátových operací.

Zajištěním reálné hodnoty se rozumí zajištění změn reálné hodnoty aktiva, závazku (nebo části tohoto aktiva nebo závazku), skupin aktiv, skupin závazků, které jsou důsledkem konkrétního rizika a které budou mít vliv na zisk nebo ztrátu.

Zajištěním peněžních toků se rozumí zajištění změn peněžních toků, které jsou důsledkem konkrétního rizika souvisejícího s právně vynutitelnou smlouvou, očekávanou budoucí transakcí, se skupinami aktiv, skupinami závazků, právně vynutitelnými smlouvami či očekávanými budoucími transakcemi s obdobnými charakteristikami, u nichž je předmětem zajištění stejný druh a kategorie rizika. Zisky nebo ztráty vzniklé po dobu trvání zajištění ze změn reálných hodnot zajišťovacích derivátů sjednaných v rámci zajištění peněžních toků, které odpovídají zajištěným rizikům, jsou ponechány v rozvaze. Do nákladů nebo výnosů jsou zúčtovány ve stejných obdobích, kdy jsou zúčtovány náklady nebo výnosy spojené se zajišťovanými nástroji. Zisky nebo ztráty vzniklé ze změn reálných hodnot zajišťovacích derivátů sjednaných v rámci zajištění peněžních toků, které odpovídají nezajištěným rizikům, jsou zúčtovány v okamžiku ocenění do nákladů nebo výnosů.

Zajištěním čistých investic do cizoměnových účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem se rozumí zajištění se proti měnovému riziku plynoucímu z těchto účastí. Zisky nebo ztráty vzniklé po dobu trvání zajištění ze změn reálných hodnot těchto zajišťovacích derivátů odpovídající měnovému riziku jsou ponechány v rozvaze. Do nákladů nebo výnosů jsou zúčtovány ve stejném období, kdy jsou zúčtovány náklady nebo výnosy spojené s odúčtováním zajišťovaných čistých investic do cizoměnových účastí. Zisky nebo ztráty vzniklé ze změn reálných hodnot těchto zajišťovacích derivátů, které odpovídají jinému než měnovému riziku, jsou zúčtovány v okamžiku ocenění do nákladů nebo výnosů.

V souladu s účetními předpisy Společnost používá zajišťovací účetnictví k zachycení vlivu měnového rizika, které spočívá ve změně budoucích peněžních toků z uzavřených a potenciálních nájemních smluv v cizí měně. K zajištění tohoto rizika je v souladu s politikou Společnosti používán finanční závazek denominován v měně nájemních smluv (zajištění budoucích peněžních toků). Zajišťovací účetnictví je aplikováno v souladu s Českým účetním standardem pro finanční instituce č. 110 "Deriváty". Efektivní část zajištění (tj. změna reálné hodnoty zajišťovacího instrumentu z titulu zajišťovaného rizika) je vykázána jako součást vlastního kapitálu v položce "Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků". Neefektivní část je zahrnuta ve výkazu zisku a ztráty.

Společnost využívá deriváty v souladu se skupinovou strategií řízení rizik jako efektivní zajišťovací nástroje. Společnost nedokumentuje plnění požadavků českých účetních předpisů pro zajišťovací účetnictví a neúčtuje proto o těchto derivátech jako o zajišťovacích. Tyto deriváty jsou účtovány jako deriváty určené k obchodování.

### 3.2.7 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.

### 3.2.8 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.

### 3.2.9 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.

### 3.2.10 Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

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

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





### 3.2.11 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 zemi, ve které má společnost sídlo, k datu sestavení účetní závěrky a je přesvědčeno o správnosti výše daně v souladu s platnými daňovými předpisy. S ohledem na existenci různých interpretací daňových zákonů a předpisů ze strany třetích osob včetně orgánů státní správy, závazek z daně z příjmů vykázáný 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.

### 3.2.12 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.

Úrokový výnos je časově rozlišován na základě výše nezaplacené části jistiny a efektivní úrokové sazby, která představuje sazbu diskontující odhadované budoucí peněžní příjmy na čistou účetní hodnotu daného aktiva po očekávanou dobu životnosti finančních aktiv.

### 3.2.13 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.

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

V druhé polovině února 2022 začalo Rusko válku proti Ukrajině. Tato skutečnost měla za následek přerušení dodavatelských řetězců a významný nárůst cen surovin. Došlo ke zmrazení obchodní spolupráce s Ruskem a zavedení sankcí ze strany západních států.

Řada odvětví bude zasažena následky války. V současné době není zřejmé, jak dlouho bude válka trvat. Z tohoto důvodu nelze v současné době plně posoudit důsledky ruské agrese na Ukrajině na situaci společnosti a její finanční pozici. Na základě budoucího vývoje může mít situace negativní dopady i na naši společnost.

Vedení společnosti zvážilo potenciální dopady války na Ukrajině na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2021 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

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



## 5 Dopad pandemie COVID-19 na ekonomickou situaci společnosti

V období sestavení této účetní závěrky se v rámci České republiky i celosvětově zavádějí různá opatření v souvislosti s bojem proti šíření virové choroby COVID-19 způsobené koronavirem SARS-CoV-2. Tato opatření mohou mít přímý nebo nepřímý dopad i na budoucí ekonomickou situaci Společnosti a související ocenění majetku a závazků. Jelikož v současné době nelze odhadnout, jaká opatření a po jak dlouhou dobu budou v účinnosti, nelze konkrétní dopady v současnosti spolehlivě určit.

Vedení Společnosti zvážilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31.12.2021 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

## Aktiva

### B. Dlouhodobý majetek

#### B.II. Dlouhodobý hmotný majetek

##### \* Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba

*Běžné období*

Společnost / Sídlo	Výše podílu v %	Pořizovací cena	Přecenění
Čtvrtá nemovitostní a.s.	100,00%	2 000	0
Třetí nemovitostní a.s.	100,00%	2 020	0
Property Three s.r.o.	100,00%	200	0
<b>Celkem</b>		<b>4 220</b>	<b>0</b>

*Minulé období*

Společnost / Sídlo	Výše podílu v %	Pořizovací cena	Přecenění
Čtvrtá nemovitostní a.s.	100,00%	2 000	0
Property Two s.r.o.	100,00%	207	0
Třetí nemovitostní a.s.	100,00%	2 020	0
Property Three s.r.o.	100,00%	200	0
<b>Celkem</b>		<b>4 427</b>	<b>0</b>



\* **Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly**

*Běžné období*

Společnost / Sídlo	Výše podílu v %	Pořizovací cena	Přecenění
Podílové listy		154 600	9 997
Kapitálový vklad		20 000	0
<b>Celkem</b>	-	<b>174 600</b>	<b>9 997</b>

*Minulé období*

Společnost / Sídlo	Pořizovací cena	Přecenění
Podílové listy	50 000	1 230
Směnka	100 100	32
<b>Celkem</b>	-	<b>1 262</b>

**C.II. Pohledávky**

\* **Pohledávky se splatností delší než 5 let**

V běžném období jsou pohledávky se splatností delší než 5 let ve výši 30 503 tis. Kč. V předchozím období nebyly pohledávky splatné za déle jak 5 let.

Jiné pohledávky představují pohledávku z titulu prodeje majetkové účasti mimo skupinu.

\* **Zajištění pohledávek**

Poskytnuté půjčky nejsou zajištěny.

\* **Deriváty**

Skupina	Stav k 31.12.2021		Stav k 31.12.2020	
	Nominální hodnota	Reálná hodnota	Nominální hodnota	Reálná hodnota
Zajišťovací deriváty	400 000	29 289	0	0
<b>Celkem</b>	<b>400 000</b>	<b>29 289</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Reálná hodnota finančních derivátů je vykázána v ostatních pohledávkách, pokud je pro společnost kladná, nebo v ostatních závazcích, pokud je záporná.





# Pasiva

## A. Vlastní kapitál

V roce 2021 došlo ke snížení základního kapitálu společnosti o pevnou částku 412,5 mil. Kč. Vzetí akcií z oběhu bylo úplatné na základě znaleckého posudku v částce 2 633 277 tis. Kč. Částka nad hodnotu snížení základního kapitálu byla zaúčtována na vrub položky Nerozdělené zisky nebo neuhrazené ztráty minulých let.

## D. Závazky

### \* Závazky se splatností delší než 5 let

Běžné období - dlouhodobé závazky s dobou splatnosti delší než 5 let jsou ve výši 674 661 tis. Kč. Tato částka nezahrnuje odložený daňový závazek, u kterého nelze dobu realizace odhadnout.

Minulé období - dlouhodobé závazky s dobou splatnosti delší než 5 let nejsou. Tato částka nezahrnuje odložený daňový závazek, u kterého nelze dobu realizace odhadnout.

### \* Zajištění závazků

Celková výše bankovních úvěrů je 1 446 028 tis. Kč (v minulém období byla 63 610 tis. Kč). Bankovní úvěry jsou zajištěny zástavním právem k nemovitostem ve vlastnictví vlastníka společnosti..





# Výkaz zisku a ztráty

## A. Členění výnosů z běžné činnosti podle regionů

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

## B. Služby

Náklady na audity účetních závěrek v rámci skupiny činily 832 tis. Kč (minulé období 866 tis. Kč.).

## C. Osobní náklady

	Počet v běžném období	Počet v minulém období	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Zaměstnanci	107	98	103 638	76 589
Statutární orgány, jednatelé a dozorčí orgány	1	1		0
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění			32 681	23 994
Ostatní náklady			1 808	1 340

## 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 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Rozdíl zůstatkových cen dlouhodobého majetku	-1 195 205	-963 865
Opravné položky	0	68
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	-39 285	-231
Zpětně uplatnitelná ztráta	16 747	0
Rezervy	149 172	279 728
<b>Celkem rozdíly</b>	<b>-1 068 571</b>	<b>-684 300</b>
Sazba daně pro následující období	19%	19%
Odložená pohledávka (+) / závazek (-) vztahující se k dočasným rozdílům	-203 029	-130 017
Počáteční stav odložené daně (+ pohledávka; - závazek)	-130 016	-309 708
Běžný náklad (+) / výnos (-) z odložené daně	30 341	-46 052
Odložená daň účtovaná do vlastního kapitálu (+ snížení; - zvýšení fondů)	7 419	44
Odložená daňová pohledávka (+) / závazek (-) - akvizice - nákup/prodej	35 253	225 699
Výsledná odložená daňová pohledávka (+) / závazek (-)	-203 029	-130 016



Praha Real, a.s.  
IČ: 267 66 710  
Praha 3, Seifertova 823/9

**ROZBOR MAJETKU**  
za období od 1.1.2021 do 31.12.2021  
v celých tisících CZK

Položka	Vývoj v pořizovacích cenách					Vývoj opravěk a opravných položek					Netto	
	Stav k 31.12.2020	Přirůstky	Převody	Úbytky	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020	Přirůstky	Převody	Úbytky	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
B.I.	12 147	2 468	0	565	14 050	6 481	1 647	0	0	8 128	5 922	5 666
B.II.	4 734 611	2 171 151	0	733 509	6 172 253	1 167 307	702 586	0	785 242	1 084 651	5 087 602	3 567 304
B.III.	155 789	133 265	0	100 237	188 817	0	0	0	0	0	188 817	155 789
Celkem	4 902 547	2 306 884	0	834 311	6 375 120	1 173 788	704 233	0	785 242	1 092 779	5 282 341	3 728 759



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

**Maximilian Adam Skala**, člen správní rady obchodní společnosti **Praha Real, a.s.** se sídlem Seifertova 823/9, Žižkov, 130 00 Praha 3, 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**, jediný akcionář  
6 Lacets Saint Leon Perigord I., Monaco  
21.prosince 1954

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

obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná **Pivovarská Reality, s.r.o. v likvidaci**  
Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00  
29145902  
v obchodním rejstříku, vedeného  
Městským soudem v Praze, oddíl C,  
vložka 204125  
*výmaz společnosti z OR 30.11.2021*

obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná **Na Spojce 10 s.r.o. v likvidaci**  
Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00  
64944786  
v obchodním rejstříku, vedeného  
Městským soudem v Praze, oddíl C,  
vložka 42678  
*výmaz společnosti z OR 1.10.2021*



obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	<b>Kotva 4. patro s.r.o. v likvidaci</b> 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	<b>Elephant building s.r.o.</b> 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	<b>Vršovická 51, a.s.</b> 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	<b>VANGUARD Prague a.s.</b> Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 06081703 v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 22476
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	<b>Property Perucká a.s.</b> 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: zapsaná	<b>Property Two s.r.o.</b> Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 06789200 v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 288869
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	<b>Property Three s.r.o.</b> Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 06796745 v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 288866
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	<b>Třetí Nemovitostní a.s.</b> Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 06806155 v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 23210

obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	<b>Čtvrtá Nemovitostní a.s.</b> Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 06787461 v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 23212
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	<b>KOTVA PRAGUE a.s. v likvidaci</b> Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 08324921 v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 24535 <i>výmaz společnosti z OR 15.10.2021</i>
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	<b>PIRANHA autoalarm spol. s r.o.</b> Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 61852309 v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 31128
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	<b>Outbridge Property, SE</b> Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 04978048 v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 1723
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	<b>CEBC Pankrác a.s. v likvidaci</b> Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 27452573 v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 281
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	<b>Miškovická, s.r.o.</b> Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 24143332 v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 182628
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	<b>Phibell, s.r.o.</b> Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 24236021 v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 199987

všechny dále jen „DOS

Případné další ovládané osoby nejsou statutárnímu orgánu známy.

## II. Účetní období, za které je zpráva vyhotovována

01.01.2021 – 31. 12. 2021.

## III. Údaje dle § 82 odst. 2

- 1) struktura vztahů mezi osobami a úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů:

Struktura vztahů mezi ovládající a ovládanou osobou je popsána v části I. Úlohou OVS je správa obchodních podílů.

- 2) způsob a prostředky ovládnání:

Ovládnání 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. uzavřela, jakožto podnájemce, s obchodní společností PSN s.r.o. jakožto nájemcem, smlouvu o podnájmu ze dne 31.01.2003 včetně dodatku č.1 ze dne 04.01.2006, jejímž předmětem je podnájem prostoru v druhém patře v objektu č.p. 823, v Praze 3, Seifertova 9.

Obchodní společnost PSN 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, 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 PSN s. r.o., jakožto vydlužitel, smlouvu o zápůjčce ze dne 1.12.2018. Splatnost zápůjčky byla stanovena nejpozději do 31.12.2023.

Obchodní společnost Praha Real, a.s. uzavřela, jakožto zapůjčitel, s obchodní společností Property Perucká a.s., jakožto vydlužitel, rámcovou smlouvu o zápůjčce ze dne 28.2.2019. Splatnost zápůjček byla stanovena nejpozději do 30.06.2022.

Obchodní společnost Praha Real, a.s. uzavřela, jakožto zapůjčitel, s obchodní společností Čtvrtá Nemovitostní a.s., jakožto vydlužitel, smlouvu o zápůjčce ze dne 19.6.2019. Splatnost zápůjčky byla stanovena nejpozději do 31.12.2020 ve znění dodatku č.1 ze dne 30.12.2020 se splatnost zápůjčky stanovuje nejpozději do 31.12.2022.

Obchodní společnost Praha Real, a.s. uzavřela, jakožto zapůjčitel, s obchodní společností PSN s.r.o., jakožto vydlužitel, rámcovou smlouvu o zápůjčce ze dne 1.4.2020 ve znění dodatku č.1 k rámcové zápůjčce ze dne 4.5.2020. Splatnost zápůjček byla stanovena nejpozději do 31.12.2025.



Obchodní společnost Praha Real, a.s. uzavřela, jakožto kupující, s Ing. Václavem Skalou jakožto prodávajícím smlouvu o převodu cenných papírů ze dne 6.4.2021. Předmětem této smlouvy byl úplatný převod akcií emitovaných kupujícími.

Obchodní společnost Praha Real, a.s. a obchodní společnost PSN s.r.o. a Ing. Václav Skala uzavřely smlouvu o vzájemném vypořádání závazků ze dne 4.6.2021. Předmětem smlouvy bylo vypořádání vzájemných závazků.

- 4) přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takové jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky za účetní období bezprostředně předcházející účetnímu období za něž se zpracovává zpráva o vztazích:

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 převažují výhody nebo nevýhody a jaká z toho pro společnost plynou rizika:

Smluvní vztahy popsané výše jsou vyvážené. Pro společnost ze vztahů nevyplývají 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 28. března 2022.

  
\_\_\_\_\_  
Maximilian Adam Skala  
člen správní rady



## Zpráva nezávislého auditora

# Praha Real, a.s.

za ověřované období  
od 1.1.2021 do 31.12.2021

### 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

### TPA Audit s.r.o.

140 00 Praha 4, Antala Staška 2027/79  
Tel.: +420 222 826 311, E-mail: [audit@tpa-group.cz](mailto:audit@tpa-group.cz), [www.tpa-group.cz](http://www.tpa-group.cz)  
Pobočky: 746 01 Opava, Veleslavínova 240/8, Tel.: +420 553 622 565  
IČO: 60203480, Městský soud v Praze, spisová zn. C.25463  
Číslo oprávnění 80 Komory auditorů ČR

Albánie | Bulharsko | Černá Hora | Česká republika | Chorvatsko | Maďarsko  
Polsko | Rakousko | Rumunsko | Slovensko | Slovinsko | Srbsko



## 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 31.12.2021, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2021, 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 31.12.2021 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2021 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 orgán Společnosti.

Naš 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 obdržných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.





## **Odpovědnost statutárního orgánu společnosti za konsolidovanou účetní závěrku**

Statutární orgán 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 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.

## **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 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 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 orgán 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 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 statutární orgán 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 18.11.2022



Auditor:

Ing. David Mrozek

číslo oprávnění 2309 KAČR



TPA Audit s.r.o.

Antala Staška 2027/79, Praha 4

číslo oprávnění 080 KAČR