

KONSOLIDOVANÁ
VÝROČNÍ ZPRÁVA
společnosti
PRAHA REAL, a.s.
za rok 2019

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
- pobočka nebo jiná část obchodního závodu v zahraničí

2. Konsolidovaná účetní závěrka za období od 1.1.2019 do 31.12.2019.

3. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami.

4. Zpráva nezávislého auditora o ověření konsolidované účetní závěrky za období od 1.1.2019 do 31.12.2019.

ZPRÁVA STATUTÁRNÍHO ORGÁNU O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU.

Organizační schéma společnost:

Období od 1.1.2019 do 19.3.2019

Způsob jednání: za společnost jedná člen představenstva samostatně.

člen představenstva: Ing. Michal Malý, datum narození 17.6.1959
Praha 3, U Kněžské louky 14/2149, PSČ : 130 00
ve funkci od 1.1.2019 do 19.3.2019

kontrolní orgán společnosti – dozorčí rada:

člen dozorčí rady Maximilian Adam Skala, datum narození 7.3.1987
Laubova 1709/5, Vinohrady, 130 00 Praha 3
ve funkci od 1.1.2019 do 19.3.2019.

Období od 19.3.2019 do 31.12.2019

Způsob jednání: Statutární ředitel je oprávněn zastupovat společnost samostatně.

statutární ředitel Maximilian Adam Skala, datum narození 7.3.1987
Laubova 1709/5, Vinohrady, 130 00 Praha 3
ve funkci od 19.3.2019 do 31.12.2019.

správní rada:

předseda správní rady Maximilian Adam Skala, datum narození 7.3.1987
Laubova 1709/5, Vinohrady, 130 00 Praha 3
ve funkci od 19.3.2019 do 31.12.2019.

Uplynulý a předpokládaný vývoj podnikání společností ve skupině:

Praha Real, a.s.

Společnost Praha Real, a.s. v lednu 2019 realizovala prodej obchodního podílu společnosti Property Zličín a.s., dále se v roce 2019 zaměřila na správu obchodních podílů společnosti PSN s.r.o., První nemovitostní, a.s., VANGUARD Prague a.s., Property Perucká a.s., KOTVA PRAGUE Holding a.s., Property Three s.r.o.. K žádným zásadním změnám ve strategii podnikání nedošlo.

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti:

Pro rok 2020 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., KOTVA PRAGUE Holding a.s., Property Three s.r.o.

PSN s.r.o.

Uplynulý vývoj podnikání společnosti.

Rok 2019 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 2020 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. v likvidaci

Uplynulý vývoj podnikání společnosti.

Společnost v roce 2019 dokončila rozprodej nově vzniklých jednotek a zahájila úkony směřující ke vstupu společnosti do likvidace.

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti.

V roce 2020 se předpokládá doprodej zbylých jednotek garážového stání v majetku společnosti. Na základě rozhodnutí VH ze dne 16.12.2019 společnost vstoupila do likvidace ke dni 1.1.2020. Předpokládané ukončení likvidace bude ke konci roku 2020.

Pivovarská Reality, s.r.o.

Uplynulý vývoj podnikání společnosti.

Společnost v roce 2019 realizovala projekt rekonstrukce objektu a rozprodala většinu jednotek ve vlastnictví společnosti.

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti.

V roce 2020 se předpokládá dokončení prodeje jednotek a zahájení úkonů směřující ke vstupu společnosti do likvidace. Předpokládaný den vstupu do likvidace je 1.1.2021.

Na Spoje 10 s.r.o.

Uplynulý vývoj podnikání společnosti.

Společnost v roce 2019 realizovala rozprodej většiny jednotek ve vlastnictví společnosti.

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti.

V roce 2020 se předpokládá dokončení prodeje jednotek a zahájení úkonů směřující ke vstupu společnosti do likvidace. Předpokládaný den vstupu do likvidace je 1.1.2021.

Kotva 4 patro s.r.o.

Uplynulý vývoj podnikání společnosti.

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

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti.

V roce 2020 dochází k postupnému ukončování obchodní činnosti společnosti realizované ve čtvrtém patře OD KOTVA.

PENTASET, spol. s.r.o. v likvidaci

Uplynulý vývoj podnikání společnosti.

Společnost v roce 2019 se zaměřila na dokončení rozprodeje jednotek a zahájila úkony směřující ke vstupu společnosti do likvidace.

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti.

V roce 2020 se předpokládá doproděj zbylých jednotek v majetku společnosti. zahájila úkony směřující ke vstupu společnosti do likvidace.

Na základě rozhodnutí jediného společníka v působnosti valné hromady ze dne 9.12.2019 společnost vstoupila do likvidace ke dni 1.1.2020. Předpokládané ukončení likvidace bude ke konci roku 2020.

EuroHouse, s.r.o. v likvidaci

Uplynulý vývoj podnikání společnosti.

Společnost v roce 2019 zajišťovala správu a s tím spojené činnosti spojené s nemovitostí Šafaříkova186/8, Praha 2 – Vinohrady. Dne 19.6.2019 na základě uzavřené kupní smlouvy došlo k prodeji předmětné nemovitosti. Společnost zahájila úkony směřující ke vstupu společnosti do likvidace.

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti.

Na základě rozhodnutí jediného společníka ze dne 9.12.2019 společnost vstoupila do likvidace ke dni 1.1.2020. Předpokládané ukončení likvidace je stanoveno na 3 čtvrtletí 2020.

První nemovitostní, a.s.

Uplynulý vývoj podnikání společnosti.

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

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti.

Dne 31.3.2020 došlo k prodeji obchodního podílu společnosti První nemovitostní, a.s. .

Elephant building s.r.o.

Uplynulý vývoj podnikání společnosti.

Společnost v roce 2019 nadále prováděla správu a s tím spojené činnosti nemovitosti na adrese Litevská 1174/8, Praha 10 – Vršovice. Byly zahájeny dílčí přípravy na projekt rekonstrukce objektu s přípravou následného rozprodeje objektu po jednotkách.

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti.

V roce 2020 se předpokládá s pokračováním 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 2019 zahájila kompletní rekonstrukci nemovitostí na adrese Čs. Exilu 1888/4 a 1889/9, Praha 4 – Modřany. Nadále pokračoval prodej jednotek.

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti.

V roce 2020 se předpokládá pokračování rekonstrukce objektu a nadále bude pokračovat předprodej po jednotlivých jednotkách.

Property Perucká a.s.

Uplynulý vývoj podnikání společnosti.

V roce 2019 byla zahájena rekonstrukce objektu a předprodeje jednotlivých jednotek. Nadále byla prováděna správa a s tím spojené činnosti nemovitostí na adrese Perucká 2481/5, 2482/7, 2483/9, 2484/11, Praha 2 – Vinohrady.

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti.

V roce 2020 se předpokládá ukončení rekonstrukce objektu. Nadále bude pokračovat rozprodej jednotlivých jednotek.

Vršovická 51, a.s.

Uplynulý vývoj podnikání společnosti.

Společnost v roce 2019 prováděla na základě uzavřené mandátní smlouvy správu nemovitostí v areálu „KOH-I-NOOR“. Byly zahájeny dílčí přípravy na developerský projekt v rámci areálu „KOH-I-NOOR“.

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti.

Společnost v roce 2020 bude nadále provádět na základě uzavřené mandátní smlouvy správu nemovitostí v areálu „KOH-I-NOOR“. Nadále budou pokračovat přípravy na developerský projekt v rámci areálu „KOH-I-NOOR“.

PIRANHA autoalarm spol. s r.o.

Uplynulý vývoj podnikání společnosti.

Společnost v roce 2019 prováděla správu a s tím spojené činnosti nemovitosti na adrese Za Vokovickou vozovnou 362/19, Praha 6 – Liboc.

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti.

Společnost v roce 2020 bude nadále provádět správu a s tím spojené činnosti nemovitosti na adrese Za Vokovickou vozovnou 362/19, Praha 6 – Liboc.

Outbridge Property, SE

Uplynulý vývoj podnikání společnosti.

Společnost v roce 2019 vybírala nájemné a s tím spojené činnosti nemovitosti na adrese Přívozní 1562/1, Praha 7 – Holešovice.

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti.

Společnost v roce 2020 bude nadále vybírat nájemné a s tím spojené činnosti nemovitosti na adrese Přívozní 1562/1, Praha 7 – Holešovice.

WINNIPEGIA SHELF, s.r.o.

Uplynulý vývoj podnikání společnosti.

Společnost v roce 2019 prováděla správu v nákupní centru umístěném v budově č.113 na pozemku parc. č. st. 277/2 a v budově č.1400 na pozemku parc. č. st. 278, 277/4 a 10584 a dále na pozemcích parc. č. 307/1, 307/3, 307/4 a 2664/10 v katastrálním území Pardubice, obec Pardubice.

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti.

Společnost v roce 2020 bude nadále provádět správu v nákupní centru umístěném v budově č.113 na pozemku parc. č. st. 277/2 a v budově č.1400 na pozemku parc. č. st. 278, 277/4 a 10584 a dále na pozemcích parc. č. 307/1, 307/3, 307/4 a 2664/10 v katastrálním území Pardubice, obec Pardubice. Společnost v roce 2020 bude realizovat jakožto zanikající společnost fúzi sloučením s PSN s.r.o. jakožto nástupnickou společností. Rozhodným dne fúze je 1.1.2020.

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

Dne 31.3.2020 došlo k prodeji obchodního podílu společnosti První nemovitostní, a.s..

V období března až května 2020 došlo z důvodů pandemie COVID-19 a s tím souvisejících karanténních opatření globálního celosvětového charakteru k omezení ekonomických činností. V současné chvíli není zřejmé, jaké konkrétní dopady na ekonomiku bude epidemie mít.

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.

Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje:

Nejsou.

Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích:

Nejsou zvláštní aktivity nad rámec běžných aktivit.

Konsolidovaná výroční zpráva společnosti Praha Real, a.s. za rok 2019.

Praha Real, a.s.

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

Nabytí vlastních akcií

Není.

Pobočka nebo jiná část obchodního závodu v zahraničí:

Není.



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

V Praze dne 30.6. 2020.

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

za období od 1.1.2019 do 31.12.2019

Praha Real, a.s.

Datum sestavení: 18.8.2020



Statutární orgán:

Maximilian Adam Skala

Konsolidovaná rozvaha společností Praha Real, a.s.

Účetní období 1.1.2019 do 31.12.2019

IČ: 26766710
Seifertova 9/823
Praha 3

			v tis. Kč	
řád.	poř.	text	běž.obd.	min.obd.
AKTIVA CELKEM			8 110 053	7 105 236
B.		Dlouhodobý majetek	5 821 687	5 652 744
	I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	11 182	5 947
	II.	Dlouhodobý hmotný majetek	5 805 078	5 642 470
	III.	Dlouhodobý finanční majetek	5 427	4 327
C.		Oběžná aktiva	2 238 217	1 422 065
	I.	Zásoby	638	721
	II.	Pohledávky	1 135 986	390 281
	IV.	Peněžní prostředky	1 101 593	1 031 063
D.		Časové rozlišení	50 149	30 427

PASIVA CELKEM			8 110 053	7 105 236
A.		Vlastní kapitál	5 951 193	4 483 377
	I.	Základní kapitál	1 112 500	1 112 500
	III.	Fondy ze zisku	74 613	74 613
	IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	3 296 264	2 894 897
	V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	1 467 816	401 367
	VII.	Menšinový vlastní kapitál	-4 591	-4 426
B. + C.		Cizí zdroje	2 137 528	2 599 221
	B.	Rezervy	16 308	20 502
	C.	Závazky	2 121 220	2 578 719
	I.	Dlouhodobé závazky	501 231	1 456 453
	II.	Krátkodobé závazky	1 619 989	1 122 266
D.		Časové rozlišení	25 923	27 064



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

Účetní období 1.1.2019 do 31.12.2019

IČ: 26766710

Seifertova 9/823 Praha

3

v tis. Kč

řád.	poř.	text	běž.obd.	min.obd.
I.		Tržby z prodeje výrobků a služeb	310 317	427 259
II.		Tržby za prodej zboží	3 771	1 897
A.		Výkonová spotřeba	250 024	251 932
C.		Aktivace (-)	-3 736	-1 712
D.		Osobní náklady	125 704	134 399
E.		Úpravy hodnot v provozní oblasti	150 543	63 328
III.		Ostatní provozní výnosy	3 393 584	1 412 600
F.		Ostatní provozní náklady	1 632 546	890 194
*		Provozní výsledek hospodaření	1 552 591	503 615
IV.		Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	3	0
V.		Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	0	189
H.		Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	0	42
VI.		Výnosové úroky a podobné výnosy	16 716	3 736
J.		Nákladové úroky a podobné náklady	33 126	39 541
VII.		Ostatní finanční výnosy	39 375	708
K.		Ostatní finanční náklady	5 651	2 083
*		Finanční výsledek hospodaření (+/-)	17 317	-37 033
**		Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	1 569 908	466 582
L.		Daň z příjmů	102 257	64 377
**		Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	1 467 651	402 205
		Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	-165	838
***		Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	1 467 816	401 367
*		Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	3 763 766	1 846 389



**PŘÍLOHA
KE
KONSOLIDOVANÉ
ÚČETNÍ
ZÁVĚRCE**

za období 1.1.2019 do 31.12.2019

Praha Real, a.s.



1 Obecné údaje

1.1 Popis konsolidující společnosti

Firma:	Praha Real, a.s.
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	80,0
Ing. Michal Malý	0,0	20,0

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
Celkem	0	0	0	0

2 Konsolidační celek

2.1 Vymezení konsolidačního celku (skupiny)

Název a sídlo společnosti	Způsob konsolidace	Podíl na VK (%)	Výše vlastního kapitálu k 31.12.2019	Výsledek hospodaření za rok 2019
Praha Real, a.s.	plná	-	5 071 153	651 010
PSN s.r.o.	plná	100%	2 559 167	409 226
Rezidence Esprit s.r.o.	plná	100%	14 734	473
EuroHouse, s.r.o.	plná	100%	3 659	69 496
Na Spojce 10 s.r.o.	plná	100%	71 674	67 452
Pivovarská Reality, s.r.o.	plná	100%	51 378	21 930
PENTASET, spol. s.r.o.	plná	100%	10 936	7 206
Elephant building s.r.o.	plná	100%	9 567	7 167
Vršovická 51, a.s.	plná	100%	43 038	-1 003
Property Perucká a.s.	plná	100%	11 376	-4 075
VANGUARD Prague a.s.	plná	100%	2 280	-3 845
První nemovitostní a.s.	plná	97%	46 950	-5 493
Kotva 4.patro s.r.o.	plná	100%	-20 876	-6 436
PIRANHA autoalarm spol. s r.o.	plná	100%	4 246	0
WINNIPEGIA SHELF, s.r.o.	plná	100%	40 038	17 222
Outbridge Property, SE	plná	100%	-206	0



Do konsolidačního celku nejsou zahrnuty následující společnosti:

Název a sídlo společnosti	Podíl na VK (%)	Pořizovací cena	Důvod nezahrnutí do konsolidace
Třetí Nemovitostní a.s., Seifertova 9/823, Praha 3	100%	2 000	nevýznamné
Property Two s.r.o., Seifertova 9/823, Praha 3	100%	207	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	-	4 427	

Změny ve složení skupiny

V průběhu rok 2019 došlo k prodeji společností Property Zlín a.s. Do konsolidačního celku byly zařazeny společnosti PIRANHA autoalarm spol. s r.o., WINNIPEGIA SHELF, s.r.o. a Oulbridge Property, SE.

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.

Účetní závěrka je sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky.

Pokud není uvedeno jinak, jsou údaje v této účetní závěrce vyjádřeny v tisících korunách českých (Kč).

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 výkazu zisku a ztráty dceřiných společností v plné výši po případném přetřídění a úpravách do rozvahy a výkazu zisku a ztráty mateřské společnosti,
- vylovení účelných případů mezi účetními jednotkami skupiny, které vyjadřují vzájemné vztahy,
- vykázání případného konsolidačního rozdílu a jeho opis,
- 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,
- vylovení podílových cenných papírů a podílů, jejichž emitentem je dceřiná společnost a řízená osoba a vlastního kapitálu této osoby, který se váže k vylučovaným podílovým cenným papírům a podílům,
- vypořádání podílů se zpětnou vazbou.

**Přetřídění a úpravy položek účetních závěrek mateřské společnosti a dceřiných společností**

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

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

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

Úpravy ocenění aktiv a závazků dceřiné společnosti

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

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

Sumarizace údajů účetních závěrek mateřské společnosti a dceřiných společností

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

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

Vyloučení účetních operací s vlivem na výši výsledku hospodaření

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

- prodej a nákup zásob v rámci skupiny,
- prodej a nákup dlouhodobého majetku v rámci skupiny,
- 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 výrokovou 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 vykazovány 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

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



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	> 1 tis. Kč	> 60 tis. Kč
Dlouhodobý hmotný majetek	> 40 tis. Kč	> 1 tis. Kč	> 40 tis. Kč

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

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

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

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
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.

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 společnosti klasifikován dle povahy jako podíly v ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem nebo dlužné cenné papíry držené do splatnosti nebo realizovatelné cenné papíry a podíly.

K datu účetní závěrky jsou:

- majetkové účasti oceněny v pořizovacích cenách snížených o opravné položky
- 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 vztahují 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 stárí, 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 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.

3.2.6 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.

3.2.7 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.

3.2.8 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.





3.2.9 Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

Účetní operace vyjádřené v cizích měnách jsou v průběhu roku zachyceny aktuálním kurzem České národní banky, resp. Evropské centrální 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 konsolidovaná účetní závěrka sestavena.

3.2.10 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 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.

3.2.11 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.

Tržby z prodeje zboží jsou zaúčtovány v okamžiku, kdy dojde k doručení zboží a převedení práv vztahujících se k tomuto zboží.

3.2.12 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.

3.2.14 Konsolidační úpravy týkající se minulých období

Došlo k opravě zachycení prodeje dceřiné společnosti v minulém období. Částka ve výši 9 006 tis. Kč byla vykázána jako Náklady na vynaložené podíly, nově tato částka vykázána jako Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku.

4

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

V následném období došlo k prodeji podílu ve společnosti První nemovitostní, a.s.

V roce 2020 se v Číně, Evropě i dalších místech světa začal masivně rozšiřovat koronavirus, díky kterému se jednotlivé státy rozhodly zavést nejruznější restriktivní opatření, řada odvětví je následky koronavirové epidemie velmi ochromena a v současné době není zřejmé, jak dlouho bude epidemie trvat. Rovněž není jasné, jaké konkrétní dopady na ekonomiku bude epidemie mít. Z tohoto důvodu nelze v současné době plně posoudit důsledky této epidemie na situaci společnosti a její finanční pozici. Na základě budoucího vývoje může mít situace negativní dopady i na naši společnost.

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
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
Celkem		4 427	0

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
Celkem		4 427	0

C.II. Pohledávky* **Pohledávky se splatností delší než 5 let**

Hodnota pohledávek splatných za déle jak 5 let je 37 590 tis. Kč. V předchozím období byla hodnota pohledávek splatných za déle jak 5 let 36 870 Kč. Jedná se o odhad.

* **Zajištění pohledávek**

Poskytnuté půjčky nejsou zajištěny.

D. Závazky* **Závazky se splatností delší než 5 let**

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

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

* **Zajištění závazků**

Celková výše bankovních úvěrů je 1 096 450 tis. Kč (v minulém období byla 1 206 242 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

A. Členění výnosů z běžné činnosti podle regionů

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

B. Služby

Náklady na audit účetních závěrek v rámci skupiny činily 1 150 tis. Kč.

C. Osobní náklady

	Počet v běžném období	Počet v minulém období	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Zaměstnanci	102	134	94 528	100 796
Statutární orgány, jednatele a dozorčí orgány	1	1	0	0
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění			29 850	32 128
Ostatní náklady			1 326	1 475

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 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Rozdíl zůstatkových cen dlouhodobého majetku	-1 631 630	-1 702 766
Opravná položka k dlouhodobému majetku	0	1 552
Opravná položka k zásobám	0	0
Rezervy	1 587	2 662
Celkem rozdíly	-1 630 043	-1 698 552
Sazba daně pro následující období	19%	19%
Odložená pohledávka (+) / závazek (-) vztahující se k dočasným rozdílům	-309 708	-322 726
Počáteční stav odložené daně (+ pohledávka; - závazek)	-322 724	-337 843
Běžný náklad (+) / výnos (-) z odložené daně	-26 894	-17 756
Odložená daňová pohledávka (+) / závazek (-) - akvizice - nákup/prodej	39 911	32 875
Výsledná odložená daňová pohledávka (+) / závazek (-)	-309 708	-322 724



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

ROZBOR MAJETKU
 za období od 1.1.2019 do 31.12.2019
 v celých tisících CZK

Položka	Vývoj v pořizovacích cenách					Vývoj oprávek a opravných položek					Netto	
	Stav k 31.12.2018	Přirůstky	Převody	Úbytky	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018	Přirůstky	Převody	Úbytky	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
B.I.	11 289	6 198	0	0	17 487	5 342	963	0	0	6 305	11 182	5 947
B.II.	6 404 391	2 836 580	0	2 124 102	7 116 869	761 921	1 681 976	0	1 132 106	1 311 791	5 805 078	5 642 470
B.III.	4 327	1 100	0	0	5 427	0	0	0	0	0	5 427	4 327
Celkem	8 420 007	2 843 878	0	2 124 102	7 139 783	767 263	1 882 939	0	1 132 106	1 318 096	5 821 687	5 652 744



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 bytem dat. nar.:	Ing. Václav Skala , 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. 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	Rezidence Esprit s.r.o. v likvidaci Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 45789045 v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 22182
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	PENTASET, spol. s.r.o. v likvidaci 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	VANGUARD Prague a.s. 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	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: Zapsána	První nemovitostní, a.s. Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 28195841 v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12833
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	Property Two s.r.o. 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	Property Three s.r.o. 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	Třetí Nemovitostní a.s. 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	KOTVA PRAGUE Holding a.s. 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	EuroHouse, s.r.o. v likvidaci Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 63676770 v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 37166
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	KOTVA PRAGUE a.s. Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 08324921 v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 24535
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	WINNIPEGIA SHELF, s.r.o. Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 27612431 v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 118867
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	PIRANHA autoalarm spol. s r.o. 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	Outbridge Property, SE Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 04978048 v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 1723

všechny dále jen „DOS

Případné další ovládané osoby nejsou statutárnímu orgánu známy.

II. Účetní období, za které je zpráva vyhotovována

01.01.2019 – 31. 12. 2019.

III. Údaje dle § 82 odst. 2

- 1) struktura vztahů mezi osobami a úloha ovládané osoby v něm:

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

- 2) způsob a prostředky ovládání:

Ovládání se uskutečňuje prostřednictvím vlastnictví akcií emitovaných ovládanou osobou.

- 3) přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající nebo mezi osobami ovládanými:

Obchodní společnost Praha Real, a.s. jakožto podnájemcem uzavřela, s obchodní společností 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 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 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.

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 KOTVA PRAGUE Holding a.s., jakožto vydlužitel, smlouvu o zápůjčce ze dne 19.6.2019. Splatnost zápůjčky byla stanovena nejpozději do 31.12.2020.

- 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 24.března 2020.



Maximilian Adam Skala
statutární ředitel

Zpráva nezávislého auditora

Praha Real, a.s.

za ověřované období
od 1.1.2019 do 31.12.2019

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 31.12.2019, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2019, 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 31.12.2019 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2019 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 obdržení ostatních informací 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 27.10.2020

Auditor:
Ing. David Mrozek
číslo oprávnění 2309 KAČR

TPA Audit s.r.o.
Antala Staška 2027/79, Praha 4
číslo oprávnění 080 KAČR

