

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 společnosti
- 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. Účetní závěrka za období od 1.1.2021 do 31.12.2021.

3. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami.

4. Zpráva nezávislého auditora o ověření 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 společnosti:

V uplynulém období jediný akcionář rozhodl o snížení základního kapitálu společnosti podle § 532 a násl. zákona o obchodních korporacích takto: Účel navrhovaného snížení základního kapitálu: Účelem snížení základního kapitálu je optimalizace struktury pracovního a základního kapitálu v přímé souvislosti s rozsahem obchodní činnosti společnosti, kdy základní kapitál je z tohoto pohledu předimenzován a bude vhodnější přebytek kapitálu vyplatit jedinému akcionáři. Rozsah a způsob provedení navrhovaného snížení: Základní kapitál se snižuje o pevnou částku 412.500.000,- Kč, tj. z původní částky 1.112.500.000,- Kč na částku 700.000.000,- Kč. Snížení základního kapitálu bude provedeno podle § 532 zákona o obchodních korporacích vzetím akcií z oběhu na základě smlouvy s jediným akcionářem Ing. Václavem Skalou. Způsob, jak bude naloženo s částkou odpovídající snížení: Částka 412.500.000,- Kč, jež odpovídá snížení základního kapitálu, bude po zápisu snížení základního kapitálu do obchodního rejstříku vyplacena jedinému akcionáři Ing. Václavu Skalovi. Výše úplaty: Vzetí akcií z oběhu bude úplatné. Výše úplaty bude stanovena na základě znaleckého posudku evid. č. 6803-233/20 ze dne 23.12.2020 znalce Hany Moulíkové, bydliště Obytce 41, 339 01 Klatovy, IČO: 468 41 695 (oprávnění č. 1424/95, č. 83/99). Lhůta pro předložení akcií: Akcie společnosti, brané z oběhu, musí být společnosti předloženy ve lhůtě jednoho měsíce od zápisu nové výše základního kapitálu do obchodního rejstříku s tím, že tato lhůta počíná běžet dnem následujícím po dni zápisu nové výše základního kapitálu do obchodního rejstříku. Akcie společnosti, vzaté z oběhu, budou zničeny ve smyslu § 541 zákona o obchodních korporacích.

Společnost se nadále 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. a Property Three s.r.o..

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

Nenastaly.

Aktivita v oblasti výzkumu a vývoje:

Nejsou.

Aktivita v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích:

Nejsou.

Nabytí vlastních akcií

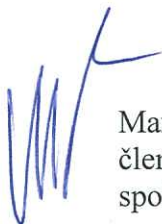
Smlouva o převodu cenných papírů ze dne 6.4.2021 – snížení základního kapitálu společnosti.
K 31.12.2021 společnost nevlastnila žádné vlastní akcie.

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.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

za období od 1.1.2021 do 31.12.2021

Praha Real, a.s.

Datum sestavení: 30.6.2022



Statutární orgán:

Maximilian Adam Skala

Praha Real, a.s.

IČ: 26766710

Praha 3, 130 00, Seifertova 9/823

ROZVAHA

k 31.12.2021

v celých tisících CZK

Řádek	Brutto	Běžné období Korekce	Netto	Minulé období Netto
AKTIVA CELKEM	4 101 678	-10 643	4 091 035	6 610 933
B. Stálá aktiva	1 765 700	0	1 765 700	1 765 700
III. Dlouhodobý finanční majetek	1 765 700	0	1 765 700	1 765 700
1 Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	1 765 700		1 765 700	1 765 700
C. Oběžná aktiva	2 335 978	-10 643	2 325 335	4 843 805
II. Pohledávky	2 334 855	-10 643	2 324 212	4 840 822
1 Dlouhodobé pohledávky	1 849 001	0	1 849 001	1 260 739
2 Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	1 100 019		1 100 019	473 389
4 Odložená daňová pohledávka	3 182		3 182	0
5 Pohledávky - ostatní	745 800	0	745 800	787 350
4 Jiné pohledávky	745 800		745 800	787 350
2 Krátkodobé pohledávky	485 854	-10 643	475 211	3 580 083
2 Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	440 422		440 422	3 539 592
4 Pohledávky - ostatní	45 432	-10 643	34 789	40 491
3 Stát - daňové pohledávky	1 593		1 593	0
5 Dohadné účty aktivní	33 196		33 196	35 045
6 Jiné pohledávky	10 643	-10 643	0	5 446
IV. Peněžní prostředky	1 123	0	1 123	2 983
2 Peněžní prostředky na účtech	1 123		1 123	2 983
D. Časové rozlišení aktiv	0	0	0	1 428
1 Náklady příštích období	0		0	1 428



Řádek	Běžné období	Minulé období
PASIVA CELKEM	4 091 035	6 610 933
A. Vlastní kapitál	3 270 765	6 343 488
I. Základní kapitál	700 000	1 112 500
1 Základní kapitál	700 000	1 112 500
III. Fondy ze zisku	74 613	74 613
1 Ostatní rezervní fondy	74 613	74 613
IV. Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	2 523 098	3 884 040
1 Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	2 523 098	3 884 040
V. Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-26 946	1 272 335
B. + C. Cizí zdroje	820 270	267 445
B. Rezervy	145 609	264 265
4 Ostatní rezervy	145 609	264 265
C. Závazky	674 661	3 180
I. Dlouhodobé závazky	674 661	0
9 Závazky - ostatní	674 661	0
1 Závazky ke společníkům	674 661	0
II. Krátkodobé závazky	0	3 180
8 Závazky - ostatní	0	3 180
5 Stát - daňové závazky a dotace	0	3 180



Praha Real, a.s.

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

IČ: 26766710

Praha 3, 130 00, Seifertova 9/823

za období od 1.1.2021 do 31.12.2021

v celých tisících CZK

Řádek	Běžné období	Minulé období
A. Výkonová spotřeba	1 744	14 430
3 Služby	1 744	14 430
III. Ostatní provozní výnosy	0	1
3 Jiné provozní výnosy	0	1
* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	-1 744	-14 429
IV. Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	0	1 740 528
1 Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	0	1 740 528
G. Náklady vynaložené na prodané podíly	0	203 904
I. Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	-118 656	263 775
VII. Ostatní finanční výnosy	4	51 659
K. Ostatní finanční náklady	147 044	34 562
* Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-28 384	1 289 946
** Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-30 128	1 275 517
L. Daň z příjmů	-3 182	3 182
1 Daň z příjmů splatná	0	3 182
2 Daň z příjmů odložená (+/-)	-3 182	0
** Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	-26 946	1 272 335
* Čistý obrat za účetní období = I.+ II.+ III.+ IV.+ V.+ VI.+ VII.	4	1 792 188



Praha Real, a.s.

IČ: 26766710

Praha 3, 130 00, Seifertova 9/823

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období od 1.1.2021 do 31.12.2021
v celých tisících CZK

Rádek	Běžné období	Minulé období
P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	2 983	698
Z. Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	-30 128	1 275 517
A.1. Úpravy o nepeněžní operace	-77 106	-1 272 848
A.1.2. Změna stavu opravných položek a rezerv	-118 656	263 775
A.1.2.1. Změna stavu opravných položek	0	-490
A.1.2.2. Změna stavu rezerv	-118 656	264 265
A.1.3. Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+)	0	-1 535 116
A.1.4. Výnosy z podílů na zisku (-)	0	-1 507
A.1.6. Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	41 550	0
A.* Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	-107 234	2 669
A.2. Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	0	-953 561
A.2.1. Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	0	-953 560
A.2.2. Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	0	-1
A.** Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	-107 234	-950 892
A.5. Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulá období (-)	-4 773	0
A.7. Přijaté podíly na zisku (+)	0	1 507
A.*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-112 007	-949 385
B.2. Příjmy z prodeje stálých aktiv	0	951 670
B.*** Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	0	951 670
C.1. Dopady změn dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků	110 147	0
C.*** Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	110 147	0
F. Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	-1 860	2 285
D. Rozdíl D=P+F-R	0	0
R. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	1 123	2 983



Praha Real, a.s.

IČ: 26766710

Praha 3, 130 00, Seifertova 9/823

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 1.1.2021 do 31.12.2021
v celých tisících CZK

	Základní kapitál a vlastní akcie	Ážio	Fondy z přeměn, přecenění a přepočtů	Ostatní kapitálové fondy	Rezervní fond	Ostatní fondy ze zisku	Nerozdělené výsledky hospodaření	Celkem
Stav k 31.12.2019	1 112 500	0	0	0	74 613	0	3 884 040	5 071 153
Transakce s vlastníky celkem	0	0	0	0	0	0	1 272 335	1 272 335
Výsledek hospodaření za běžné období							1 272 335	1 272 335
Čisté nerealizované zisky (ztráty) celkem	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2020	1 112 500	0	0	0	74 613	0	5 156 375	6 343 488
Transakce s vlastníky celkem	-412 500	0	0	0	0	0	-2 660 223	-3 072 723
Změna základního kapitálu - odkup vlastních akcií	-412 500						-2 633 277	-3 045 777
Výsledek hospodaření za běžné období							-26 946	-26 946
Čisté nerealizované zisky (ztráty) celkem	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2021	700 000	0	0	0	74 613	0	2 496 152	3 270 765



PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

za období od 1.1.2021 do 31.12.2021

Praha Real, a.s.



1 Popis účetní jednotky

Firma:	Praha Real, a.s.
IČ:	26766710
Založení / Vznik:	Zápis do obchodního rejstříku proběhl dne 26.03.2003
Sídlo:	Praha 3, 130 00, Seifertova 9/823
Právní forma:	Akciová společnost
Spisová značka:	Oddíl B, vložka 8146 obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze
Účetní období:	1. leden až 31. prosinec
Předmět podnikání:	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

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

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

1.2 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.

1.3 Transakce se spřízněnými osobami

Transakce se spřízněnými osobami jsou popsány níže, v rámci jednotlivých oblastí, kterých se dotýkají.

2 Účetní metody a obecné účetní zásady

Účetnictví společnosti je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu s platnými českými účetními předpisy, tedy se zákonem o účetnictví (563/1991 Sb.), vyhláškou provádějící tento zákon (500/2002 Sb.) a Českými účetními standardy pro podnikatele (sada 001 – 023).

Společnost ve svém výkazu zisku a ztráty zobrazuje výnosy a náklady jako kladné hodnoty.

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

Účetní závěrka je sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky.

2.1 Přehled významných účetních pravidel a postupů

2.1.1 Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobým finančním majetkem se rozumí zejména

- majetkové účasti
- realizovatelné cenné papíry a podíly



- zápůjčky a úvěry 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

2.1.2 Pohledávky

Pohledávky jsou oceňovány

- při vzniku jmenovitou (nominální) hodnotou, následně sníženou o příslušné opravné položky k pochybným a nedobytným částkám
- nabyté za úplatu nebo vkladem jsou oceněny pořizovací cenou sníženou o opravnou položku k pochybným a nedobytným částkám

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

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

2.1.3 Závazky

Závazky jsou zaúčtovány ve jmenovité (nominální) hodnotě. V případě postupného splácení závazku je v rozvaze odděleně vykázána část splatná do jednoho roku a část splatná nad jeden rok.

2.1.4 Rezervy

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

2.1.5 Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

Účetní operace vyjádřené v cizích měnách jsou v průběhu roku zachyceny aktuálním kurzem České národní banky ke dni uskutečnění účetního případu.

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

2.1.6 Daně

Splatná daň



Daňový závazek a daňový náklad vychází z porozumění interpretace daňových zákonů platných v České republice k datu sestavení účetní závěrky. 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 výkazu zisku a ztrát 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 vykázaný v celkové netto hodnotě s výjimkou případů, kdy nelze některé dílčí daňové pohledávky započítávat proti dílčím daňovým závazkům.

2.1.7 Výnosy

Příjem z dividend je zaúčtován ve chvíli, kdy je deklarováno právo na přijetí dividend. V případě záloh na dividendy je posuzována pravděpodobnost, že dceřiná společnost dosáhne zisku a následně dodojde k výplatě dividend. Pokud je více než pravděpodobné, že zisku bude dosaženo, je o zálohách na dividendy od dceřiných společností účtováno jako o výnosu.

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.

2.1.8 Použití odhadů

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

2.2 Přehled o peněžních tocích

Přehled o peněžních tocích byl sestaven kombinací nepřímé (provozní část) a přímé (investiční a finanční část) metody. Peněžní ekvivalenty představují krátkodobý likvidní majetek, který lze snadno a pohotově převést na předem známou částku v hotovosti. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty lze analyzovat takto:

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Účty v bankách	1 123	2 983
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	1 123	2 983

Peněžní toky z provozních, investičních nebo finančních činností jsou uvedeny v přehledu o peněžních tocích nekompenzovaně.



3 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.

4 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. Stálá aktiva

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

B.III. Dlouhodobý finanční majetek

1. - 5. Účasti ve společnostech

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2021	Netto hodnota k 31.12.2020
Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	1 765 700	1 765 700
Celkem	1 765 700	1 765 700



* **Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba**

Stav k 31.12.2021

Společnost / Sídlo	Výše podílu v %	Pořizovací cena	Přecenění	Vlastní kapitál	Výsledek hospodaření
PSN s.r.o. (dříve Pražská správa nemovitostí, spol. s r.o.)	100,00%	1 759 500	0	3 121 865	201 327
VANGUARD Prague a.s.	100,00%	2 000	0	-9 861	-5 217
Čtvrtá nemovitostní a.s.	100,00%	2 000	0	1 864	-67
Property Perucká a.s.	100,00%	2 000	0	227 189	217 570
Property Three s.r.o.	100,00%	200	0	154	-14
Celkem	-	1 765 700	0	3 341 211	413 599

Stav k 31.12.2020

Společnost / Sídlo	Výše podílu v %	Pořizovací cena	Přecenění	Vlastní kapitál	Výsledek hospodaření
PSN s.r.o. (dříve Pražská správa nemovitostí, spol. s r.o.)	100,00%	1 759 500	0	2 888 904	269 227
VANGUARD Prague a.s.	100,00%	2 000	0	-4 049	-6 328
Čtvrtá nemovitostní a.s.	100,00%	2 000	0	1 931	-14
Property Perucká a.s.	100,00%	2 000	0	9 619	-1 758
Property Three s.r.o.	100,00%	200	0	168	-14
Celkem	-	1 765 700	0	2 896 573	261 113

C. Oběžná aktiva

C.II. Pohledávky

C.II.1. Dlouhodobé pohledávky

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2021	Netto hodnota k 31.12.2020
Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	1 100 019	473 389
Odložená daňová pohledávka	3 182	0
Pohledávky - ostatní	745 800	787 350
Celkem	1 849 001	1 260 739

Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba - jedná se o půjčku v rámci skupiny.

Pohledávky nejsou zajištěny. Splatnost dlouhodobých pohledávek v částce 1 825 000 tis. Kč je do 5-ti let, u zbývajících částí je splatnost delší.



* **Dlouhodobé pohledávky - ostatní**

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2021	Netto hodnota k 31.12.2020
Jiné pohledávky	745 800	787 350
Celkem	745 800	787 350

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

C.II.2. Krátkodobé pohledávky

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2021	Netto hodnota k 31.12.2020
Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	440 422	3 539 592
Pohledávky - ostatní	34 789	40 491
Celkem	475 211	3 580 083

Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba - jedná se o půjčky v rámci skupiny. Půjčky nejsou zajištěny.

* **Krátkodobé pohledávky - ostatní**

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2021	Netto hodnota k 31.12.2020
Stát - daňové pohledávky	1 593	0
Dohadné účty aktivní	33 196	35 045
Jiné pohledávky	0	5 446
Celkem	34 789	40 491

C.IV. Peněžní prostředky

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2021	Netto hodnota k 31.12.2020
Peněžní prostředky na účtech	1 123	2 983
Celkem	1 123	2 983

D. Ostatní aktiva - přechodné účty aktiv

D. Časové rozlišení aktiv

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2021	Netto hodnota k 31.12.2020
Náklady příštích období	0	1 428
Celkem	0	1 428



Pasiva

A. Vlastní kapitál

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Základní kapitál	700 000	1 112 500
Ostatní rezervní fondy	74 613	74 613
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	2 523 098	3 884 040
Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-26 946	1 272 335
Celkem	3 270 765	6 343 488

A.I. Základní kapitál

Druh akcií	Počet	Nominální hodnota	Celkem	Nesplaceno	Datum splatnosti
kmenové	70	10 000	700 000	0	-
Celkem	70	10 000	700 000	0	-

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.

* Pohyby ve vlastním kapitálu

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

* Rozdělení hospodářského výsledku

Druh pohybu	Běžné období
Převod ztráty do fondu nerozdělených zisků minulých let	-26 946
Celkem rozdělený hospodářský výsledek*	0

Jedná se o návrh pro rok 2021.

B./C. Cizí zdroje

B. Rezervy

* Ostatní rezervy

Zůstatek	Stav k 31.12.2021	145 609
	Stav k 31.12.2020	264 265



Popis rezervy	Stav k 31.12.2020	Tvorba	Čerpání	Stav k 31.12.2021
Garance výnosů z nájmu	264 265	0	118 656	145 609
Celkem	264 265	0	118 656	145 609

Rezerva na garanci výnosů z nájmu prodané finanční účasti po dobu následujících 2 let.

C. Závazky

C.I. Dlouhodobé závazky

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Závazky - ostatní	674 661	0
Celkem	674 661	0

* Dlouhodobé závazky - ostatní

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Závazky ke společníkům	674 661	0
Celkem	674 661	0

* Rozbor dlouhodobých závazků dle data splatnosti

Skupina	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Nad 5 let do splatnosti	674 661	0
Celkem	674 661	0

C.II. Krátkodobé závazky

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Závazky - ostatní	0	3 180
Celkem	0	3 180

* Krátkodobé závazky - ostatní

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Stát - daňové závazky a dotace	0	3 180
Celkem	0	3 180



Výkaz zisku a ztráty

Tržby společnosti jsou realizovány v České republice.

A.3. Služby

Zůstatek	za období od 1.1.2021 do 31.12.2021	1 744
	za období od 1.1.2020 do 31.12.2020	14 430

III. Ostatní provozní výnosy

Druh výnosu	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Jiné provozní výnosy	0	1
Celkem	0	1

VI.-V./ G.-H. Prodej cenných papírů a vkladů

* Výnosy a náklady z dlouhodobého finančního majetku - podíly

Výnosy	za období od 1.1.2021 do 31.12.2021	0
	za období od 1.1.2020 do 31.12.2020	1 740 528
Náklady	za období od 1.1.2021 do 31.12.2021	0
	za období od 1.1.2020 do 31.12.2020	203 904

Minulé období

V roce 2020 došlo k prodeji dceřiné společnosti První nemovitostní, a.s.

VI. - VII. Ostatní finanční výnosy

Druh výnosu	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Ostatní finanční výnosy	4	51 659
Celkem	4	51 659

Jedná se o kurzové rozdíly.



I. Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti

Zůstatek	za období od 1.1.2021 do 31.12.2021	-118 656
	za období od 1.1.2020 do 31.12.2020	263 775

Skupina	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Tvorba rezerv	-118 656	263 775
Celkem	-118 656	263 775

J.- K. Ostatní finanční náklady

Druh nákladu	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Ostatní finanční náklady	147 044	34 562
Celkem	147 044	34 562

Jedná se o kurzové rozdíly.

L. Daň z příjmů

Zůstatek	za období od 1.1.2021 do 31.12.2021	-3 182
	za období od 1.1.2020 do 31.12.2020	3 182

* Rozbor odložené daně

Zdroje dočasných rozdílů	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Zpětně uplatnitelná ztráta	16 747	0
Celkem rozdíly	16 747	0
Sazba daně pro následující období	19%	19%
Odložená pohledávka (+) / závazek (-) vztahující se k dočasným rozdílům	3 182	0
Počáteční stav odložené daně (+ pohledávka; - závazek)	0	0
Běžný náklad (+) / výnos (-) z odložené daně	-3 182	0
Výsledná odložená daňová pohledávka (+) / závazek (-)	3 182	0



Praha Real, a.s.

IČ: 26766710

Praha 3, 130 00, Seifertova 9/823

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	Přírůstky	Převody	Úbytky	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020	Přírůstky	Převody	Úbytky	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
B.I.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B.II.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B.III.1.	1 765 700				1 765 700					0	1 765 700	1 765 700
B.III.	1 765 700	0	0	0	1 765 700	0	0	0	0	0	1 765 700	1 765 700
Celkem	1 765 700	0	0	0	1 765 700	0	0	0	0	0	1 765 700	1 765 700

Položka: B.I. - Dlouhodobý nehmotný majetek
 B.I.1. - Nehmotné výsledky vývoje
 B.I.2.1. - Software
 B.I.2.2. - Ostatní ocenitelná práva
 B.I.3. - Goodwill
 B.I.4. - Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek
 B.I.5.1. - Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek
 B.I.5.2. - Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek

B.II. - Dlouhodobý hmotný majetek
 B.II.1.1. - Pozemky
 B.II.1.2. - Stavby
 B.II.2. - Hmotné movité věci a jejich soubory
 B.II.3. - Oceňovací rozdíl k nabytému majetku
 B.II.4.1. - Pěstíelské celky trvalých porostů
 B.II.4.2. - Dospělá zvířata a jejich skupiny
 B.II.4.3. - Jiný dlouhodobý hmotný majetek
 B.II.5.1. - Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek
 B.II.5.2. - Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek

B.III. - Dlouhodobý finanční majetek
 B.III.1. - Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba
 B.III.2. - Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba
 B.III.3. - Podíly - podstatný vliv
 B.III.4. - Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv
 B.III.5. - Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly
 B.III.6. - Zápůjčky a úvěry - ostatní
 B.III.7.1. - Jiný dlouhodobý finanční majetek
 B.III.7.2. - Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek



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: zapsána	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 <i>výmaz společnosti z OR 30.11.2021</i>
---	--

obchodní společnost sídlem IČ: zapsána	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 <i>výmaz společnosti z OR 1.10.2021</i>
---	---

obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	Kotva 4. patro 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 264393
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: 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	Čtvrtá Nemovitostní 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	KOTVA PRAGUE a.s. v likvidaci 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	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
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	CEBC Pankrác a.s. v likvidaci 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	Miškovická, s.r.o. 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	Phibell, s.r.o. 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 ovládní:

Ovládání se uskutečňuje prostřednictvím vlastnictví akcií emitovaných ovládanou osobou.

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

Obchodní společnost Praha Real, a.s. 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 kupující.

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 takovéto 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 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 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, 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

 **bakertilly**
A Baker Tilly
Europe Alliance member

Zpráva je určena akcionářům společnosti

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Praha Real, a.s. (dále také "Společnost") sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2021, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2021 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti Praha Real, a.s. jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Praha Real, a.s. k 31.12.2021 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků 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 účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti 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 účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán Společnosti.

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

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

Odpovědnost statutárního orgánu společnosti za účetní závěrku

Statutární orgán odpovídá za sestavení 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 účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.



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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou 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 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 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 Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti 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 účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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