

KONSOLIDOVANÁ
VÝROČNÍ ZPRÁVA
společnosti
PRAHA REAL, a.s.

za rok 2023

OBSAH

1. Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti a stavu majetku:

- organizační schéma společnosti
- uplynulý a předpokládaný vývoj podnikání společností ve skupině
- významné skutečnosti pro naplnění účelu výroční zprávy, které nastaly až po rozvahovém dni
- aktivity v oblasti výzkumu a vývoje
- aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích
- informace o nabytí vlastních akcií
- pobočky a jiné části obchodního závodu v zahraničí
- informace ohledně zvláštních právních předpisů.

2. Konsolidovaná účetní závěrka za období od 1.1.2023 do 31.12.2023.

3. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami.

4. Zpráva nezávislého auditora o ověření konsolidované účetní závěrky za období od 1.1.2023 do 31.12.2023.

ZPRÁVA STATUTÁRNÍHO ORGÁNU O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU.

Organizační schéma společnosti:

Období od 1.1.2023 do 31.12.2023

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 1.1.2023 do 31.12.2023

Uplynulý a předpokládaný vývoj podnikání společností ve skupině:

Praha Real, a.s.

Uplynulý a předpokládaný vývoj společnosti:

Společnost se v roce 2023 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.

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti:

Pro rok 2024 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..

PSN s.r.o.

Uplynulý vývoj podnikání společnosti:

V uplynulém období roku 2023 se nadále vyvíjel trh nemovitostí pozitivně a společnost tak naplnila své plány v oblasti nákupu, prodeje i pronájmu. K žádným zásadním změnám ve strategii podnikání nedošlo.

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti:

Pro další období rok 2024 nadále zůstává cílem vyhledávání potenciálních akvizičních příležitostí a navyšování příjmů z prodeje bytů a domů. V oblasti komerčních nemovitostí bude nadále navyšována obsazenost a s tím spojené příjmy z pronájmu.

Elephant building s.r.o.

Uplynulý vývoj podnikání společnosti.

Společnost v roce 2023 nadále prováděla pronájem, správu a s tím spojené činnosti nemovitosti na adrese Litevská 1174/8, Praha 10 – Vršovice. Pokračují přípravy na projekt novostavby pro dlouhodobé ubytování s přípravou následného rozprodeje objektů po jednotkách.

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti.

V roce 2024 se předpokládá s pokračováním projektu novostavby objektu pro dlouhodobé ubytování s následným rozprodejem jednotlivých jednotek. Začátkem roku 2024 se podařilo získat povolení ke změně územního rozhodnutí, stavebního povolení a odstranění stavby. Nadále bude prováděn pronájem, správu a s tím spojené činnosti.

VANGUARD Prague a.s.

Uplynulý vývoj podnikání společnosti:

V uplynulém roce 2023 pokračovala celková rekonstrukce objektu Československého exilu, Praha 4 – Modřany. Souběžně s rekonstrukcí pokračují prodeje jednotlivých loftů. V polovině roku došlo k ukončení spolupráce s generálním dodavatelem firmou Strabag. Ke konci roku 2023 byla ukončena realizace CHUC (požární ochrana) skrze celý objekt.

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti:

V roce 2024 se předpokládá dokončení venkovní komunikace, obálky budovy, veškeré technologie a dokončení dvou vzorových loftů. Dokončení objektu s plánovanou kolaudací je na červen 2024, následně bude probíhá odstraňování vad a nedodělků a předávání loftů klientům. Nadále pokračuje aktivní prodej loftů.

PSN GRAND a.s.

Uplynulý vývoj podnikání společnosti:

V uplynulém roce 2023 společnost ke konci období realizovala nákup nemovitosti OC GRAND Pardubice.

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti:

V roce 2024 se předpokládá převzetí nemovitosti OC GRAND Pardubice do správy a zahájení její celkové rekonstrukce. Předpokládaný termín ukončení rekonstrukce o opětovného otevření je plánován na podzim 2025.

Čtvrtá Nemovitostní a.s.

Uplynulý vývoj podnikání společnosti:

V uplynulém roce 2023 společnost pokračovala v realizaci výstavby objektu VANGUARD AHOJ. V létě 2023 byla zkolaudována a ukončena stavby spodní stavby – pěti pater garáží. V roce 2023 začala výstavba horních pater bytového domu. Hrubá stavba celého objektu byla dokončena do konce roku 2023.

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti:

Celý projekt VANGUARD AHOJ bude dokončen, zkolaudován a předán klientům do konce roku 2024. Nadále pokračuje prodej jednotek.

Property Perucká a.s.

Uplynulý vývoj podnikání společnosti.

V roce 2023 byl realizován prodej veškerého nemovitého majetku společnosti. Byly podniknuty kroky směřující k připravované likvidaci společnosti.

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti.

V roce 2024 se předpokládá, že společnost ve 3Q. 2024 vstoupí do likvidace. Plánovaný termín ukončení likvidace je k31.12.2024.

Vršovická 51, a.s.

Uplynulý vývoj podnikání společnosti.

Společnost v roce 2023 i nadále prováděla na základě uzavřené mandátní smlouvy správu nemovitostí v areálu „KOH-I-NOOR“. Pokračovaly přípravy na developerský projekt v rámci areálu „KOH-I-NOOR“. V roce 2023 se podařilo získat povolení k odstranění staveb a ke stavebním úpravám objektu tovární budovy.

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti.

Společnost v roce 2024 bude pronajímat prostory v rámci jednotlivých objektů. Nadále budou pokračovat přípravy na developerský projekt v rámci areálu „KOH-I-NOOR“ s předpokládaným termínem zahájení bouracích prací v roce 2024.

PIRANHA autoalarm spol. s r.o. v likvidaci

Uplynulý vývoj podnikání společnosti.

Společnost ukončila svojí činnost výmazem z Obchodního rejstříku dne 8.12.2023 – ukončení procesu likvidace.

Outbridge Property, SE

Uplynulý vývoj podnikání společnosti.

Společnost v roce 2023 vybírala nájemné a s tím spojené činnosti nemovitosti na adrese Přívozní 1562/1, Praha 7 – Holešovice. Pokračovala projektová příprava projektu na rekonstrukci objektů a bylo požádáno o změnu parametrů územního plánu.

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti.

Společnost v roce 2024 bude nadále vybírat nájemné a s tím spojené činnosti nemovitosti na adrese Přívozní 1562/1, Praha 7 – Holešovice. Budou pokračovat činnosti spojené s přípravou projektu na rekonstrukci objektů.

Miškovická, s.r.o.

Uplynulý vývoj podnikání společnosti.

Společnost v roce 2023 prováděla na základě uzavřené příkazní smlouvy ze dne 1.7.2020 správu nemovitostí v katastrálním území Miškovice, obec Praha, okres hlavní město Praha. V roce 2023 se podařilo získat povolení k odstranění staveb.

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti.

Společnost v roce 2024 bude nadále provádět na základě uzavřené příkazní smlouvy správu nemovitostí v katastrálním území Miškovice, obec Praha, okres hlavní město Praha. Počátkem roku 2024 bylo získáno územní rozhodnutí na celý developerský záměr „Rezidence Miškovice“.

Property Two s.r.o.

Uplynulý vývoj podnikání společnosti.

V roce 2023 společnost společně se strategickým partnerem pokračovala v přípravě realizace projektu „Vinohradská“.

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti.

Společnost v roce 2024 bude nadále pokračovat v přípravě realizace projektu „Vinohradská“.

Property Three s.r.o.

Uplynulý vývoj podnikání společnosti.

Společnost v uplynulém roce 2023 realizovala nákup několika bytových objektů v Praze. Bylo zajištěno převzetí nových nemovitostí a jejich správa na základě uzavřené příkazní smlouvy. Dále byly zahájeny přípravy jednotlivých projektů na rekonstrukci objektů s jejich následným rozprodejem po jednotkách.

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti.

Společnost v roce 2024 bude nadále provádět na základě uzavřené příkazní smlouvy správu - prodej nemovitostí a činností obdobných jako v předešlém roce.

Areál Brno-Kaštanová s.r.o.

Uplynulý vývoj podnikání společnosti.

V uplynulém roce 2023 společnost pokračovala v maximalizaci pronájmu areálu „Kaštanová“. Byla provedena celková pasportizace areálu a byly zahájeny přípravy pro jeho rozdělení včetně studie a legalizace staveb a skladů v rámci areálu.

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti.

V roce 2024 se předpokládá vypracování projektové dokumentace pro rozdělení pozemků a budov za účelem následného rozprodeje areálu po jednotlivých celcích, dále podání na DOSS a projednání povolení pro rozdělení budov + legalizace staveb a skladů v areálu.

Bude ukončen nájemní vztah bývalého vlastníka a hlavního nájemce areálu (Destila).

Zahájení realizace úpravy stávající jednotné infrastruktury v areálu pro funkčnost jednotlivých celků (pozemků a osamostatněných budov). Nabízení areálu a jednotlivých celků k odkupu novým zájemcům.

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

Jediný akcionář Ing. Václav Skala, narozen 21.12.1954, bytem 98000 Monaco, 6 Lacets Saint Leon Perigord I, Monacké knížectví, (dále též jen "Jediný akcionář" nebo "Ing. Václav Skala") rozhodl o snížení základního kapitálu společnosti Praha Real, a.s., se sídlem Seifertova 823/9, Žižkov, 130 00 Praha 3, IČO: 267 66 710, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8146, (dále jen Společnost) podle § 532 a násl. zákona o obchodních korporacích takto: a) 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. b) Rozsah a způsob provedení navrhovaného snížení Základní kapitál se snižuje o pevnou částku 270.000.000,- Kč, tj. z původní částky 700.000.000,- Kč na částku 430.000.000,- Kč. Snížení základního kapitálu bude provedeno podle § 532 zákona o obchodních korporacích vzetím akcií z oběhu na základě smlouvy mezi Společností a jediným akcionářem Ing. Václavem Skalou. c) Způsob, jak bude naloženo s částkou odpovídající snížení Částka 270.000.000,- Kč, jež odpovídá snížení základního kapitálu, bude po zápisu snížení základního kapitálu do obchodního rejstříku vyplacena jedinému akcionáři Ing. Václavu Skalovi. d) Výše úplaty Vzetí akcií z oběhu bude úplatné. Výše úplaty byla určena na základě znaleckého posudku evid. č. 069659/2023 ze dne 10.11.2023 znalecké kanceláře Grant Thornton Appraisal services a.s., se sídlem Pujmanové 1753/10a, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 275 99 582, která je zapsána na základě rozhodnutí ministra spravedlnosti České republiky č.j. 234/2006-ODS-ZN/5 ve znění rozhodnutí č.j. 173/2012-OSD-SZN/17 do prvního oddílu seznamu kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru Ekonomika, Ekologie, Právní vztahy k cizině, Elektrotechnika a Kybernetika. e) 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.

Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje:

Nejsou.

Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích:

Nejsou.

Nabytí vlastních akcií

Není.

Pobočky a jiné části obchodního závodu v zahraničí:

Společnost nemá pobočky a jiné části obchodního závodu v zahraničí.

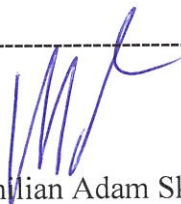
Informace ohledně zvláštních právních předpisů:

Nejsou.

Konsolidovaná výroční zpráva společnosti Praha Real, a.s. za rok 2023.

Praha Real, a.s.

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



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

V Praze dne 30.6. 2024.

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

za období 1.1.2023 do 31.12.2023

Praha Real, a.s.

Datum sestavení: 30.6.2024



Statutární orgán:

Maximilian Adam Skala

A handwritten signature in blue ink, consisting of several vertical strokes and a horizontal line at the end.

Konsolidovaná rozvaha společností Praha Real, a.s.

Účetní období 1.1.2023 do 31.12.2023

IČ: 26766710

Seifertova 9/823 Praha 3

			v tis. Kč	
řád.	poř.	text	běž.obd.	min.obd.
AKTIVA CELKEM			8 845 514	7 982 125
B.		Dlouhodobý majetek	7 180 450	5 737 277
	I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	8 828	6 027
	II.	Dlouhodobý hmotný majetek	7 025 099	5 554 191
	III.	Dlouhodobý finanční majetek	146 524	177 060
C.		Oběžná aktiva	1 416 583	2 151 311
	I.	Zásoby	745 380	435 713
	II.	Pohledávky	414 649	1 286 143
	IV.	Peněžní prostředky	256 555	429 456
D.		Časové rozlišení	248 481	93 537

PASIVA CELKEM			8 845 514	7 982 125
A.		Vlastní kapitál	4 950 072	5 016 350
	I.	Základní kapitál	700 000	700 000
	II.	Ážio a kapitálové fondy	28 002	23 053
	III.	Fondy ze zisku	74 613	74 613
	IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	4 218 684	4 021 035
	V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-71 227	197 650
	VII.	Menšinový vlastní kapitál	96	0
B. + C.		Cizí zdroje	3 851 892	2 916 848
	B.	Rezervy	18 941	64 136
	C.	Závazky	3 832 951	2 852 712
	I.	Dlouhodobé závazky	2 217 712	2 046 876
	II.	Krátkodobé závazky	1 615 239	805 836
D.		Časové rozlišení	43 453	48 927



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

Účetní období 1.1.2023 do 31.12.2023

IČ: 26766710

Seifertova 9/823 Praha 3

		v tis. Kč		
řád.	poř.	text	běž.obd.	min.obd.
I.		Tržby z prodeje výrobků a služeb	600 596	331 324
A.		Výkonová spotřeba	796 011	501 282
B.		Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	-148 438	-153 676
C.		Aktivace (-)	-172 404	-6 302
D.		Osobní náklady	173 423	153 051
E.		Úpravy hodnot v provozní oblasti	38 965	96 279
III.		Ostatní provozní výnosy	539 296	1 044 593
F.		Ostatní provozní náklady	436 956	608 329
*		Provozní výsledek hospodaření	15 379	176 953
IV.		Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	160	0
G.		Náklady vynaložené na prodané podíly	162	0
V.		Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	43 214	105 486
H.		Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	50 000	107 141
VI.		Výnosové úroky a podobné výnosy	9 010	12 356
I.		Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	-60 738	-84 871
J.		Nákladové úroky a podobné náklady	51 156	44 154
VII.		Ostatní finanční výnosy	74 619	137 045
K.		Ostatní finanční náklady	155 538	121 168
*		Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-69 115	67 296
**		Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-53 736	244 249
L.		Daň z příjmů	17 550	46 599
**		Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	-71 286	197 650
		Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	-59	0
***		Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-71 227	197 650
*		Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	1 266 895	1 630 803



**PŘÍLOHA
KE
KONSOLIDOVANÉ
ÚČETNÍ
ZÁVĚRCE**

za období 1.1.2023 do 31.12.2023

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	100,0

1.3 Poskytnuté půjčky, záruky či jiná plnění spřízněným osobám

Kategorie osob	Ručení		Půjčka a jiná plnění	
	Běžné období	Minulé období	Běžné období	Minulé období
Statutární orgány	-	-	0	0
Celkem	0	0	0	0

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

Žádné.



2 Konsolidační celek

2.1 Vymezení konsolidačního celku (skupiny)

Název a sídlo společnosti	Způsob konsolidace	Podíl na VK (%)	Výše vlastního kapitálu k 31.12.2023	Výsledek hospodaření za rok 2023
Praha Real, a.s., Seifertova 9/823, Praha 3	plná	100%	3 498 435	93 765
PSN s.r.o., Seifertova 9/823, Praha 3	plná	100%	3 284 215	-9 775
Elephant building s.r.o., Seifertova 9/823, Praha 3	plná	100%	31 380	7 111
Vršovická 51, a.s., Seifertova 9/823, Praha 3	plná	100%	52 357	2 269
Property Perucká a.s., Seifertova 9/823, Praha 3	plná	100%	57 598	55 598
VANGUARD Prague a.s., Seifertova 9/823, Praha 3	plná	100%	-41 636	-35 184
Property Two s.r.o., Na Florenci 2116/15, Praha 1	poměrná	50%	26 332	-19 873
Čtvrtá Nemovitostní a.s., Seifertova 9/823, Praha 3	plná	100%	2 003	211
Třetí Nemovitostní a.s., Seifertova 9/823, Praha 3	plná	82%	1 258	-681
Outbridge Property, SE, Seifertova 9/823, Praha 3	plná	100%	308	-398
Miškovická, s.r.o., Seifertova 9/823, Praha 3	plná	100%	68 903	491
Property Three s.r.o., Seifertova 9/823, Praha 3	plná	100%	681	542
Areál Brno-Kaštanová s.r.o.	plná	100%	84 342	-2 419

Do konsolidačního celku nejsou zahrnuty následující společnosti:

Název a sídlo společnosti	Podíl na VK (%)	Pořizovací cena	Důvod nezahrnutí do konsolidace
PSN Stavební s.r.o., Seifertova 9/823, Praha 3	100%	7,5	nevýznamné
Sedmá Nemovitostní s.r.o., Seifertova 9/823, Praha 3	100%	7,5	nevýznamné
Pátá Nemovitostní s.r.o., Seifertova 9/823, Praha 3	100%	1	nevýznamné
Šestá Nemovitostní s.r.o., Seifertova 9/823, Praha 3	100%	1	nevýznamné
Celkem		17	

Změny ve složení skupiny

V průběhu roku 2023 došlo k ukončení likvidací společnosti PIRANHA autoalarm spol. s r.o. Do konsolidace byla zahrnuta společnost Třetí Nemovitostní a.s. (PSN Grand) a Property Three s.r.o. pro významnost. Novou společností ve skupině je Areál Brno-Kaštanová s.r.o.

3 Účetní metody a obecné účetní zásady

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

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

Účetní závěrka je sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky.

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



3.1 Konsolidační metody

3.1.1 Rozsah konsolidace a způsob provedení konsolidace

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

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

Dceřiné společnosti

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

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

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

Tyto společnosti jsou konsolidovány metodou plné konsolidace.

Přidružené společnosti

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

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

Tyto společnosti jsou konsolidovány metodou konsolidace ekvivalencí.

Společnosti, které jsou ovládány ve shodě s další osobou

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

3.1.2 Konsolidace plnou metodou

Plnou metodou konsolidace se rozumí:

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

Přetřídění a úpravy položek účetních závěrek mateřské společnosti a dceřiných společností

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

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

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



Úpravy ocenění aktiv a závazků dceřiné společnosti

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

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

Sumarizace údajů účetních závěrek mateřské společnosti a dceřiných společností

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

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

Vyloučení účetních operací s vlivem na výši výsledku hospodaření

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

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

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

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

V případě vylučování výsledku hospodaření realizovaného z nákupů a prodejů zásob v rámci skupiny se v konsolidované rozvaze a konsolidovaném výkazu zisku a ztráty opraví ocenění zásob a výnosy dosažené z prodeje zásob. Pro účely této úpravy položek konsolidované účetní závěrky je možno využít pro úpravu výnosů a změnu ocenění zásob i průměrné rentability tržeb vypočítané u dodavatelů z celkového výsledku hospodaření nebo provozního výsledku hospodaření, popřípadě lze využít oborovou či 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 ovládající a řídící 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 pořízovány krátkodobě se záměrem jejich prodeje, se vykazují v aktivech konsolidované rozvahy v položce krátkodobého finančního majetku.

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

3.1.3 Konsolidace ekvivalenční metodou

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

3.1.4 Konsolidace poměrnou metodou

Poměrnou metodou konsolidace se rozumí

- a) vzájemné vztahy včetně vypořádání podílů se zpětnou vazbou,
- b) začlenění jednotlivých složek rozvahy a výkazu zisku a ztráty v poměrné výši odpovídající podílu mateřské společnosti na společnosti, která je ovládána ve shodě s další nebo dalšími osobami, pokud tyto osoby mají shodný podíl na základním kapitálu společnosti, která je ovládána ve shodě po případném přetřídění a úpravách do rozvahy a výkazu zisku a ztráty mateřské společnosti,
- c) vykazání případného konsolidačního rozdílu a jeho odpis,
- d) vyloučení podílů, jejichž emitentem je společnost, která je ovládána ve shodě, pokud tyto společnosti mají shodný podíl na základním kapitálu společnosti ovládané ve shodě, a vlastního kapitálu, který se váže k vylučovaným podílům.

Etapy konsolidace poměrnou metodou jsou obdobné etapám použitým při konsolidaci plnou metodou s tím, že vyloučení vzájemných operací mezi společnostmi ovládanou ve shodě ve skupině a vyloučení podílů se zpětnou vazbou se provede pouze v poměrné výši odpovídající podílu mateřské společnosti na společnosti ovládané ve shodě.

Konsolidační rozdíly se řeší stejně jako u plné metody.



3.2 Přehled významných účetních pravidel a postupů

3.2.1 Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

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

	Vykázán v rozvaze	Vykázán v nákladech běžného období*)	Technické zhodnocení
Dlouhodobý nehmotný majetek	> 60 tis. Kč	> 1 tis. Kč	> 60 tis. Kč
Dlouhodobý hmotný majetek	> 80 tis. Kč	> 1 tis. Kč	> 80 tis. Kč

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

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

Dlouhodobý nehmotný či hmotný majetek je oceněn následujícím způsobem:

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

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

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

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

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

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

Na základě inventarizace jsou vytvářeny opravné položky k poškozenému nebo aktuálně nepoužívanému dlouhodobému 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 společností klasifikován dle povahy jako podíly v ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem nebo dlužné cenné papíry držené do splatnosti nebo realizovatelné cenné papíry a podíly.

K datu účetní závěrky jsou:

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

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

K cenným papírům a podílům, jež nebyly oceněny reálnou hodnotou, jsou na základě individuálního posouzení tvořeny opravné položky. Konkrétní způsob tvorby opravných položek k jednotlivým majetkům je uveden u přehledu změn dlouhodobého finančního majetku.

3.2.3 Zásoby

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

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

Opravné položky k zásobám jsou tvořeny v případech, kdy reálná hodnota zásob je nižší, než jejich využitelná, resp. prodejní hodnota. Pro určení těchto zásob se vychází z analýzy jejich 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 podle jejich stárí po datu splatnosti.



3.2.5 Krátkodobý finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek tvoří:

- cenné papíry k obchodování
- ostatní realizovatelné cenné papíry

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

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

K datu účetní závěrky společnost oceňuje:

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

3.2.6 Deriváty

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

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

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

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

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

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

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

Zajišťovaný nástroj může být:

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

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

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



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

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

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

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

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

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

3.2.7 Závazky

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

3.2.8 Úvěry

Úvěry jsou zaúčtovány ve jmenovité (nominální) hodnotě.

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

3.2.9 Rezervy

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

3.2.10 Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

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

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



3.2.11 Daně

Splatná daň

Vedení společnosti zaúčtovalo daňový závazek a daňový náklad na základě kalkulace daně, která vychází z jeho porozumění interpretace daňových zákonů platných v zemi, ve které má společnost sídlo, k datu sestavení účetní závěrky a je přesvědčeno o správnosti výše daně v souladu s platnými daňovými předpisy. S ohledem na existenci různých interpretací daňových zákonů a předpisů ze strany třetích osob včetně orgánů státní správy, závazek z daně z příjmů 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 vykázaný v celkové netto hodnotě s výjimkou případů, kdy nelze některé dílčí daňové pohledávky započítávat proti dílčím daňovým závazkům.

3.2.12 Výnosy

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

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

3.2.13 Použití odhadů

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



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

Jediný akcionář rozhodl o snížení základního kapitálu - zapsáno v obchodním rejstříku dne 20.3.2024.

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



Aktiva

B. Dlouhodobý majetek

B.II. Dlouhodobý hmotný majetek

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2023	Netto hodnota k 31.12.2022
Dlouhodobý hmotný majetek	7 025 099	5 554 191

Dlouhodobý hmotný majetek se skládá zejména z nemovitostí. Jedná se ve většině případů o bytové domy a kancelářské budovy. Nemovitosti jsou umístěny v Praze, Pardubicích, Hradci Králové a Brně.

Společnost dokončuje významný projekt bytového domu v Praze. K datu sestavení účetní závěrky není ještě významná část bytů prodána. Vedení společnosti předpokládá, že zbývající bytové jednotky budou prodány se ziskem.

B.III. Dlouhodobý finanční majetek

* Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba

Běžné období

Společnost / Sídlo	Výše podílu v %	Pořizovací cena	Přecenění
PSN Stavební s.r.o.	100,00%	7,5	0
Sedmá Nemovitostní s.r.o.	100,00%	7,5	0
Pátá Nemovitostní s.r.o.	100,00%	1	0
Šestá Nemovitostní s.r.o.	100,00%	1	0
Celkem		17	0

Minulé období

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



* **Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly**

Běžné období

Společnost / Sídlo	Výše podílu v %	Pořizovací cena	Přecenění
Podílové listy		104 600	21 907
Kapitálový vklad		20 000	0
Celkem	-	124 600	21 907

Minulé období

Společnost / Sídlo		Pořizovací cena	Přecenění
Podílové listy		154 600	240
Kapitálový vklad		20 000	0
Celkem	-	174 600	240

C.I. Zásoby

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2023	Netto hodnota k 31.12.2022
Zásoby	745 380	435 713

Zásoby představují rozpracované developerské projekty v Praze.

C.II. Pohledávky

Jiné pohledávky představují v minulém období pohledávku z titulu prodeje majetkové účasti mimo skupinu. Pohledávka byla ve 2023 splacena.

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

V běžném období nejsou pohledávky se splatností delší než 5 let. V předchozím období byly pohledávky splatné za déle jak 5 let ve výši 31 752 tis. Kč (jedná se o odhad).

Jiné pohledávky představují ve výši 139 mil. Kč pohledávky vůči členům statutárního orgánu.

* **Zajištění pohledávek**

Poskytnuté půjčky nejsou zajištěny.

* **Deriváty**

Skupina	Stav k 31.12.2023		Stav k 31.12.2022	
	Nominální hodnota	Reálná hodnota	Nominální hodnota	Reálná hodnota
Deriváty k obchodování	465 471	13 538	488 910	28 226
Celkem	465 471	13 538	488 910	28 226
Zajišťovací deriváty	0	0	0	35 991
Celkem	0	0	0	35 991

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



Pasiva

D. Závazky

* Závazky se splatností delší než 5 let

Běžné období - dlouhodobé závazky s dobou splatnosti delší než 5 let jsou ve výši 715 793 tis. Kč. Tato částka nezahrnuje odložený daňový závazek, u kterého nelze dobu realizace odhadnout.

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

* Zajištění závazků

Celková výše bankovních úvěrů je 1 589 490 tis. Kč (v minulém období byla 1 007 961 tis. Kč). Bankovní úvěry jsou zajištěny zástavním právem k nemovitostem ve vlastnictví vlastníka společnosti..



Výkaz zisku a ztráty

A. Členění výnosů z běžné činnosti podle regionů

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

B. Služby

Náklady na audity účetních závěrek v rámci skupiny činily 821 tis. Kč (minulé období 828 tis. Kč.).

C. Osobní náklady

	Počet v běžném období	Počet v minulém období	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Zaměstnanci	114	108	132 196	116 947
Statutární orgány, jednatelé a dozorčí orgány	1	1		
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění			39 999	34 544
Ostatní náklady			1 228	1 560

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 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Rozdíl zůstatkových cen dlouhodobého majetku	-978 218	-1 005 918
Opravné položky	0	0
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	-35 445	-28 460
Zpětně uplatnitelná ztráta	30 000	16 747
Rezervy	18 941	64 136
Celkem rozdíly	-964 722	-953 495
Sazba daně pro následující období	21%	19%
Odložená pohledávka (+) / závazek (-) vztahující se k dočasným rozdílům	-202 592	-181 164
Počáteční stav odložené daně (+ pohledávka; - závazek)	-181 164	-203 029
Běžný náklad (+) / výnos (-) z odložené daně	4 771	-19 808
Odložená daň účtovaná do vlastního kapitálu (+ snížení; - zvýšení fondů)	2 036	-2 057
Odložená daňová pohledávka (+) / závazek (-) - akvizice - nákup/prodej	14 621	0
Výsledná odložená daňová pohledávka (+) / závazek (-)	-202 592	-181 164



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

ROZBOR MAJETKU
za období od 1.1.2023 do 31.12.2023
v celých tisících CZK

Položka	Vývoj v pořizovacích cenách					Vývoj opravek a opravných položek					Netto	
	Stav k 31.12.2022	Přírůstky	Převody	Úbytky	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022	Přírůstky	Převody	Úbytky	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
B.I.	16 056	5 221	0	101	21 176	10 029	2 419	0	100	12 348	8 828	6 027
B.II.	6 699 402	2 272 791	0	1 199 586	7 772 607	1 145 211	580 695	0	978 398	747 508	7 025 099	5 554 191
B.III.	177 060	14 897	0	45 433	146 524	0	0	0	0	0	146 524	177 060
Celkem	6 892 518	2 292 909	0	1 245 120	7 940 307	1 155 240	583 114	0	978 498	759 856	7 180 451	5 737 278



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. Seifertova 823/9, Žižkov, 130 00 Praha 3 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. Seifertova 823/9, Žižkov, 130 00 Praha 3 17048869 v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 1671
	obchodní společnost sídlem IČ: zapsána	Elephant building s.r.o. Seifertova 823/9, Žižkov, 130 00 Praha 3 05668981 v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 268698
	obchodní společnost sídlem IČ: zapsána	VANGUARD Prague a.s. Seifertova 823/9, Žižkov, 130 00 Praha 3 06081703 v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 22476
	obchodní společnost sídlem IČ: zapsána	Property Perucká a.s. Seifertova 823/9, Žižkov, 130 00 Praha 3 06081690 v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 22475

obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	Čtvrtá Nemovitostní a.s. Seifertova 823/9, Žižkov, 130 00 Praha 3 06787461 v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 23212
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	Property Two s.r.o. Praha 1, Na Florenci 2139/2, PSČ: 110 00 06789200 v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 288869
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	Property Three s.r.o. Seifertova 823/9, Žižkov, 130 00 Praha 3 06796745 v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 288866
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	PSN GRAND a.s. náměstí Republiky 1400, 530 02 Pardubice 06806155 v obchodním rejstříku, vedeného Krajským soudem v Hradci Králové, od. B, vložka 3904
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	Vršovická 51, a.s. Seifertova 823/9, Žižkov, 130 00 Praha 3 25097806 v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 4481
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	PIRANHA autoalarm spol. s r.o. v likvidaci Seifertova 823/9, Žižkov, 130 00 Praha 3 61852309 v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 31128 <i>výmaz společnosti z OR 8.12.2023</i>
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	Outbridge Property, SE Seifertova 823/9, Žižkov, 130 00 Praha 3 04978048 v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 1723

obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	Miškovická, s.r.o. Seifertova 823/9, Žižkov, 130 00 Praha 3 24143332 v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 182628
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	Areál Brno-Kaštanová s.r.o. Plynářská 499/1, Zábrdovice, 602 00 Brno 19234465 v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 133628
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	PSN Stavební s.r.o. Seifertova 823/9, Žižkov, 130 00 Praha 3 19600917 v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 389018
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	Pátá Nemovitostní s.r.o. Seifertova 823/9, Žižkov, 130 00 Praha 3 19600755 v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 389013
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	Šestá Nemovitostní s.r.o. Seifertova 823/9, Žižkov, 130 00 Praha 3 19600836 v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 389016
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	Sedmá Nemovitostní s.r.o. Seifertova 823/9, Žižkov, 130 00 Praha 3 19600879 v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 389017

všechny dále jen „DOS

Případné další ovládané osoby nejsou statutárnímu orgánu známy.

II. Účetní období, za které je zpráva vyhotovována

01.01.2023 – 31. 12. 2023.

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 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. 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 vydlužitel, s obchodní společností Praha Real, a.s., jakožto zapůjčitel, rámcovou smlouvu o zápůjčce ze dne 1.10.2021. Splatnost zápůjčky byla stanovena nejpozději do 31.12.2030.

Obchodní společnost PSN s.r.o. uzavřela, jakožto vydlužitel, s obchodní společností Praha Real, a.s., jakožto zapůjčitel, smlouvu o zápůjčce ze dne 10.3..2023. Splatnost zápůjčky byla stanovena nejpozději do 31.12.2030.

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 30.12.2030.

Obchodní společnost Praha Real, a.s. uzavřela, jakožto zapůjčitel, s obchodní společností Čtvrtá Nemovitostní a.s., jakožto vydlužitel, rámcovou smlouvu o zápůjčce ze dne 1.8.2022. Splatnost zápůjček byla stanovena nejpozději do 31.12.2030.

Ing. Václav Skala uzavřel, jakožto prodávající strana, s obchodní společností Seifertova apartments a.s. jakožto kupující strana, kupní smlouvu ze dne 9.2.2022, jejímž předmětem byl převod nemovitostí v katastrálním území Žižkov, obec Praha.

Ing. Václav Skala uzavřel, jakožto zapůjčitel, s obchodní společností Seifertova apartments a.s., jakožto vydlužitel, rámcovou smlouvu o zápůjčce ze dne 1.3.2022. Splatnost zápůjčky byla stanovena nejpozději do 31.12.2031.

Ing. Václav Skala uzavřel, jakožto postupitel s obchodní společností Seifertova apartments a.s. jakožto postupník a obchodní společnost PSN s.r.o. smlouvu o postoupení smlouvy o dílo a smlouvy o zřízení práva provést stavbu ze dne 11.2.2022 , jejímž předmětem bylo postoupení smlouvy o dílo.

Ing. Václav Skala uzavřel, jakožto postupitel s obchodní společností Seifertova apartments a.s. jakožto postupník a obchodní společnost INDOS, spol. s r.o. smlouvu o postoupení smlouvy příkazní ze dne 12.2.2022, jejímž předmětem bylo postoupení příkazní smlouvy..

Ing. Václav Skala uzavřel, jakožto postupitel s obchodní společností Seifertova apartments a.s. jakožto postupník a obchodní společnost edit architects s.r.o. smlouvu o postoupení, poskytnutí licence a kupní ze dne 28.2.2022, jejímž předmětem byl prodej projektové dokumentace.

Ing. Václav Skala uzavřel, jakožto postupitel s obchodní společností Seifertova apartments a.s. jakožto postupník a obchodní společnost edit architects s.r.o. smlouvu o postoupení smlouvy příkazní ze dne 28.2.2022, jejímž předmětem bylo postoupení příkazní smlouvy.

Obchodní společnost Praha Real, a.s. uzavřela, jakožto zapůjčitel, s obchodní společností Property Three s.r.o., jakožto vydlužitel, rámcovou smlouvu o zápůjčce ze dne 1.5.2023. Splatnost zápůjček byla stanovena nejpozději do 31.12.2030.

Obchodní společnost Praha Real, a.s. uzavřela, jakožto zapůjčitel, s obchodní společností Pátá Nemovitostní s.r.o., jakožto vydlužitel, smlouvu o zápůjčce ze dne 2.10.2023. Splatnost zápůjčky byla stanovena nejpozději do 31.12.2035.

Obchodní společnost Praha Real, a.s. uzavřela, jakožto zapůjčitel, s obchodní společností Šestá Nemovitostní s.r.o., jakožto vydlužitel, smlouvu o zápůjčce ze dne 2.10.2023. Splatnost zápůjčky byla stanovena nejpozději do 31.12.2035.

- 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.

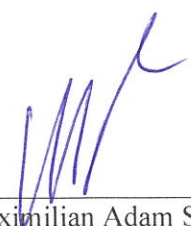
IV. Přezkoumání zprávy dle § 83

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 20.března 2024.


Maximilian Adam Skala
člen správní rady



Zpráva nezávislého auditora

Praha Real, a.s.

za ověřované období
od 1.1.2023 do 31.12.2023

Identifikace účetní jednotky

Firma: **Praha Real, a.s.**
IČ: 26766710
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 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 31.12.2023, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty, konsolidovaného přehledu o změnách vlastního kapitálu a konsolidovaného přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2023, 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 31.12.2023 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2023 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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 orgánu společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

Odpovědnost za sestavení účetní závěrky odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v konsolidované účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou 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 orgán uvedl v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky statutární orgánem a to, zda s ohledem na získané důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do Skupiny a o její podnikatelské činnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Zodpovídáme za řízení auditu Skupiny, dohled nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.



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

V Praze dne 19.11.2024



Auditor:
Ing. David Mrozek
číslo oprávnění 2309 KAČR



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