

VÝROČNÍ ZPRÁVA
společnosti
PRAHA REAL, a.s.

za rok 2020

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 1.1.2020 do 31.12.2020.

3. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami.

4. Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky za období od 1.1.2020 do 31.12.2020.

ZPRÁVA STATUTÁRNÍHO ORGÁNU O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU.

Organizační schéma společnosti:

Období od 1.1.2020 do 31.12.2020

Způsob jednání: Statutární ředitel je oprávněn zastupovat společnost samostatně.

statutární ředitel Maximilian Adam Skala, datum narození 7.3.1987
Laubova 1709/5, Vinohrady, 130 00 Praha 3
ve funkci od 1.1.2020 do 31.12.2020

správní rada:

předseda správní rady Maximilian Adam Skala, datum narození 7.3.1987
Laubova 1709/5, Vinohrady, 130 00 Praha 3
ve funkci od 1.1.2020 do 31.12.2020

Uplynulý a předpokládaný vývoj společnosti:

Společnost Praha Real, a.s. v březnu 2020 realizovala prodej obchodního podílu společnosti První nemovitostní, a.s., dále se v roce 2020 zaměřila na správu obchodních podílů společnosti PSN s.r.o., VANGUARD Prague a.s., Property Perucká a.s., KOTVA PRAGUE Holding a.s., Property Three s.r.o.. K žádným zásadním změnám ve strategii podnikání nedošlo. Pandemie COVID-19 neměla žádné dopady na chod společnosti.

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti:

Pro rok 2021 nejsou plánovány žádné zásadní změny, společnost bude nadále provádět správu obchodních podílů společností PSN s.r.o., VANGUARD Prague a.s., Property Perucká a.s., KOTVA PRAGUE Holding a.s., Property Three s.r.o..

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

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.

Aktivita v oblasti výzkumu a vývoje:

Nejsou.

Aktivita 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.


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

V Praze dne 30.6. 2021.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

za období od 1.1.2020 do 31.12.2020

Praha Real, a.s.

Datum sestavení: 30.6.2021



Statutární orgán:

Maximilian Adam Skala

Praha Real, a.s.

IČ: 26766710

Praha 3, 130 00, Seifertova 9/823

ROZVAHA

k 31.12.2020

v celých tisících CZK

Řádek	Běžné období			Minulé období Netto
	Brutto	Korekce	Netto	
AKTIVA CELKEM	6 621 576	-10 643	6 610 933	5 071 154
B. Stálá aktiva	1 765 700	0	1 765 700	1 969 114
III. Dlouhodobý finanční majetek	1 765 700	0	1 765 700	1 969 114
1 Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	1 765 700		1 765 700	1 967 640
5 Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	0		0	1 474
C. Oběžná aktiva	4 854 448	-10 643	4 843 805	3 102 040
II. Pohledávky	4 851 465	-10 643	4 840 822	3 101 342
1 Dlouhodobé pohledávky	1 260 739	0	1 260 739	2 097 154
2 Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	473 389		473 389	2 097 154
5 Pohledávky - ostatní	787 350	0	787 350	0
4 Jiné pohledávky	787 350		787 350	0
2 Krátkodobé pohledávky	3 590 726	-10 643	3 580 083	1 004 188
2 Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	3 539 592		3 539 592	998 740
4 Pohledávky - ostatní	51 134	-10 643	40 491	5 448
3 Stát - daňové pohledávky	0		0	2
5 Dohadné účty aktivní	35 045		35 045	0
6 Jiné pohledávky	16 089	-10 643	5 446	5 446
IV. Peněžní prostředky	2 983	0	2 983	698
2 Peněžní prostředky na účtech	2 983		2 983	698
D. Časové rozlišení aktiv	1 428	0	1 428	0
1 Náklady příštích období	1 428		1 428	0



Řádek	Běžné období	Minulé období
PASIVA CELKEM	6 610 933	5 071 154
A. Vlastní kapitál	6 343 488	5 071 153
I. Základní kapitál	1 112 500	1 112 500
1 Základní kapitál	1 112 500	1 112 500
III. Fondy ze zisku	74 613	74 613
1 Ostatní rezervní fondy	74 613	74 613
IV. Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	3 884 040	3 233 030
1 Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	3 884 040	3 233 030
V. Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	1 272 335	651 010
B. + C. Cizí zdroje	267 445	1
B. Rezervy	264 265	0
4 Ostatní rezervy	264 265	0
C. Závazky	3 180	1
II. Krátkodobé závazky	3 180	1
4 Závazky z obchodních vztahů	0	1
8 Závazky - ostatní	3 180	0
5 Stát - daňové závazky a dotace	3 180	0



Praha Real, a.s.

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

IČ: 26766710

Praha 3, 130 00, Seifertova 9/823

za období od 1.1.2020 do 31.12.2020

v celých tisících CZK

Řádek	Běžné období	Minulé období
A. Výkonová spotřeba	14 430	9 494
3 Služby	14 430	9 494
III. Ostatní provozní výnosy	1	0
3 Jiné provozní výnosy	1	0
F. Ostatní provozní náklady	0	3
5 Jiné provozní náklady	0	3
* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	-14 429	-9 497
IV. Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	1 740 528	663 001
1 Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	1 740 528	663 001
G. Náklady vynaložené na prodané podíly	203 904	2 000
I. Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	263 775	490
VII. Ostatní finanční výnosy	51 659	0
K. Ostatní finanční náklady	34 562	4
* Finanční výsledek hospodaření (+/-)	1 289 946	660 507
** Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	1 275 517	651 010
L. Daň z příjmů	3 182	0
1 Daň z příjmů splatná	3 182	0
** Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	1 272 335	651 010
* Čistý obrat za účetní období = I.+ II.+ III.+ IV.+ V.+ VI.+ VII.	1 792 188	663 001



Praha Real, a.s.

IČ: 26766710

Praha 3, 130 00, Seifertova 9/823

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období od 1.1.2020 do 31.12.2020

v celých tisících CZK

Řádek		Běžné období	Minulé období
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	698	100 272
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	1 275 517	651 010
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	-1 272 848	-660 511
A.1.2.	Změna stavu opravných položek a rezerv	263 775	490
A.1.2.1.	Změna stavu opravných položek	-490	490
A.1.2.2.	Změna stavu rezerv	264 265	0
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+)	-1 535 116	-654 001
A.1.4.	Výnosy z podílů na zisku (-)	-1 507	-7 000
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	2 669	-9 501
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-953 561	-253 074
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-953 560	-252 852
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	-1	-222
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	-950 892	-262 575
A.7.	Přijaté podíly na zisku (+)	1 507	7 000
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-949 385	-255 575
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	951 670	156 001
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	951 670	156 001
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	0	0
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	2 285	-99 574
D.	Rozdíl D=P+F-R	0	0
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	2 983	698



Praha Real, a.s.

IČ: 26766710

Praha 3, 130 00, Seifertova 9/823

PŘEHLED O ZMĚNÁCH
VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 1.1.2020 do 31.12.2020
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 31.12.2018	1 112 500	0	0	0	74 613	0	3 233 030	4 420 143
Transakce s vlastníky celkem	0	0	0	0	0	0	651 010	651 010
Výsledek hospodaření za běžné období							651 010	651 010
Čisté nerealizované zisky (ztráty) celkem	0	0	0	0	0	0	0	0
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



PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

za období od 1.1.2020 do 31.12.2020

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

Žádné změny nenastaly.

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

Vedení společnosti zaúčtovalo daňový závazek a daňový náklad na základě kalkulace daně, která vychází z jeho porozumění interpretace daňových zákonů platných v České republice k datu sestavení účetní závěrky a je přesvědčeno o správnosti výše daně v souladu s platnými daňovými předpisy České republiky. S ohledem na existenci různých interpretací daňových zákonů a předpisů ze strany třetích osob včetně orgánů státní správy, závazek z daně z příjmů vykázaný v účetní závěrce společnosti se může změnit podle konečného stanoviska finančního úřadu.

Odložená daň

Výpočet odložené daně je založen na závazkové metodě vycházející z rozvahového přístupu.

Účetní hodnota odložené daňové pohledávky je k datu účetní závěrky posuzována a snížena v rozsahu, v jakém již není pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk, proti němuž by bylo možno tuto pohledávku nebo její část uplatnit.

Odložená daň je zaúčtována do 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 vykázány 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.

2.1.9 Změna vykázání minulého období

Došlo ke změně vykázání řádku Výkazu zisku a ztráty "Ostatní výnosy z podílů". Tento řádek minulého období přesunut na řádek "Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba".

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 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Pokladní hotovost a peníze na cestě	0	0
Účty v bankách	2 983	698
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	2 983	698

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

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

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 zvažilo 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 31.12.2020 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

Zůstatek	Stav k 31.12.2020	1 765 700
	Stav k 31.12.2019	1 969 114

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2020	Netto hodnota k 31.12.2019
Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	1 765 700	1 967 640
Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	0	1 474
Celkem	1 765 700	1 969 114

* Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba

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	2 535 768
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	2 527 654



Stav k 31.12.2019

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	2 559 167	409 226
PAN EU Kotva Prague a.s. (dříve První nemovitostní, a.s.)	97,00%	201 940	0	46 950	-5 493
VANGUARD Prague a.s.	100,00%	2 000	0	2 265	-3 860
Čtvrtá nemovitostní a.s.	100,00%	2 000	0	1 945	-50
Property Perucká a.s.	100,00%	2 000	0	10 635	-4 816
Property Three s.r.o.	100,00%	200	0	182	-13
Celkem	-	1 967 640	0	2 621 144	394 994

* **Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly**

Stav k 31.12.2019

Společnost / Sídlo	Výše podílu v %	Pořizovací cena	Přecenění
HOTEL ESPRIT spol. s r.o.	10,00%	1 964	-490
Celkem	-	1 964	-490

* **Opravné položky - vývoj**

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2019	Tvorba	Rozpuštění	Stav k 31.12.2020
Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	490		490	0
Celkem	490	0	490	0



C. Oběžná aktiva**C.II. Pohledávky****C.II.1. Dlouhodobé pohledávky**

Zůstatek	Stav k 31.12.2020	1 260 739
	Stav k 31.12.2019	2 097 154

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2020	Netto hodnota k 31.12.2019
Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	473 389	2 097 154
Pohledávky - ostatní	787 350	0
Celkem	1 260 739	2 097 154

Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba - jedná se o půjčky v rámci skupiny. Půjčky nejsou zajištěny. Splatnost dlouhodobých pohledávek je do 5-ti let.

*** Dlouhodobé pohledávky - ostatní**

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2020	Netto hodnota k 31.12.2019
Jiné pohledávky	787 350	0
Celkem	787 350	0

Jiné pohledávky představují pohledávku z titulu prodeje majetkové účasti.

C.II.2. Krátkodobé pohledávky

Zůstatek	Stav k 31.12.2020	3 580 083
	Stav k 31.12.2019	1 004 188

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2020	Netto hodnota k 31.12.2019
Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	3 539 592	998 740
Pohledávky - ostatní	40 491	5 448
Celkem	3 580 083	1 004 188

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



* **Krátkodobé pohledávky - ostatní**

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2020	Netto hodnota k 31.12.2019
Stát - daňové pohledávky	0	2
Dohadné účty aktivní	35 045	0
Jiné pohledávky	5 446	5 446
Celkem	40 491	5 448

C.IV. Peněžní prostředky

Zůstatek	Stav k 31.12.2020	2 983
	Stav k 31.12.2019	698

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2020	Netto hodnota k 31.12.2019
Peněžní prostředky na účtech	2 983	698
Celkem	2 983	698

D. Ostatní aktiva - přechodné účty aktiv**D. Časové rozlišení aktiv**

Zůstatek	Stav k 31.12.2020	1 428
	Stav k 31.12.2019	0

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2020	Netto hodnota k 31.12.2019
Náklady příštích období	1 428	0
Celkem	1 428	0



Pasiva

A. Vlastní kapitál

Zůstatek	Stav k 31.12.2020	6 343 488
	Stav k 31.12.2019	5 071 153

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Základní kapitál	1 112 500	1 112 500
Ostatní rezervní fondy	74 613	74 613
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	3 884 040	3 233 030
Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	1 272 335	651 010
Celkem	6 343 488	5 071 153

A.I. Základní kapitál

Druh akcií	Počet	Nominální hodnota	Celkem	Nesplaceno	Datum splatnosti
kmenové	111	10 000	1 110 000	0	-
kmenové	25	100	2 500	0	-
Celkem	136	10 100	1 112 500	0	-

* Pohyby ve vlastním kapitálu

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

* Rozdělení hospodářského výsledku

Druh pohybu	Běžné období
Příděl ze zisku do fondu nerozdělených zisků minulých let	1 272 335
Celkem rozdělený hospodářský výsledek*	1 272 335

Jedná se o návrh pro rok 2020.



B./C. Cizí zdroje**B. Rezervy***** Ostatní rezervy**

Zůstatek	Stav k 31.12.2020	264 265
	Stav k 31.12.2019	0

Popis rezervy	Stav k 31.12.2019	Tvorba	Čerpání	Stav k 31.12.2020
Garance výnosů z nájmu	0	264 265	0	264 265
Celkem	0	264 265	0	264 265

Rezerva na garanci výnosů z nájmu prodané finanční účasti po dobu následujících 3 let.

C. Závazky**C.II. Krátkodobé závazky**

Zůstatek	Stav k 31.12.2020	3 180
	Stav k 31.12.2019	1

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Závazky z obchodních vztahů	0	1
Závazky - ostatní	3 180	0
Celkem	3 180	1

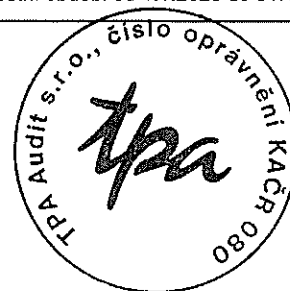
*** Krátkodobé závazky - ostatní**

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Stát - daňové závazky a dotace	3 180	0
Celkem	3 180	0



Výkaz zisku a ztráty

Tržby společnosti jsou realizovány v České republice.



A.3. Služby

Zůstatek	za období od 1.1.2020 do 31.12.2020	14 430
	za období od 1.1.2019 do 31.12.2019	9 494

III. Ostatní provozní výnosy

Zůstatek	za období od 1.1.2020 do 31.12.2020	1
	za období od 1.1.2019 do 31.12.2019	0

Druh výnosu	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Jiné provozní výnosy	1	0
Celkem	1	0

F. Ostatní provozní náklady

Zůstatek	za období od 1.1.2020 do 31.12.2020	0
	za období od 1.1.2019 do 31.12.2019	3

Druh nákladu	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Jiné provozní náklady	0	3
Celkem	0	3

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

* Výnosy a náklady z dlouhodobého finančního majetku - podíly

Výnosy	za období od 1.1.2020 do 31.12.2020	1 740 528
	za období od 1.1.2019 do 31.12.2019	663 001
Náklady	za období od 1.1.2020 do 31.12.2020	203 904
	za období od 1.1.2019 do 31.12.2019	2 000

Běžné období

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

Minulé období

V roce 2019 došlo k prodeji dceřiné společnosti Property Zličín a.s.

**VI. -
VII. Ostatní finanční výnosy**

Zůstatek	za období od 1.1.2020 do 31.12.2020	51 659
	za období od 1.1.2019 do 31.12.2019	0

Druh výnosu	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Ostatní finanční výnosy	51 659	0
Celkem	51 659	0

Jedná se o kurzové rozdíly.

I. Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti

Zůstatek	za období od 1.1.2020 do 31.12.2020	263 775
	za období od 1.1.2019 do 31.12.2019	490

Skupina	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Tvorba opravných položek k finančním podílům	-490	490
Tvorba rezerv	264 265	0
Celkem	263 775	490

J.- K. Ostatní finanční náklady

Zůstatek	za období od 1.1.2020 do 31.12.2020	34 562
	za období od 1.1.2019 do 31.12.2019	4

Druh nákladu	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Ostatní finanční náklady	34 562	4
Celkem	34 562	4

Jedná se o kurzové rozdíly.



L. Daň z příjmů

Zůstatek	za období od 1.1.2020 do 31.12.2020	3 182
	za období od 1.1.2019 do 31.12.2019	0

Nejsou položky, které by byly základem pro tvorbu odložené daně.



Praha Real, a.s.

IČ: 26766710

Praha 3, 130 00, Seifertova 9/823

ROZBOR MAJETKU

za období od 1.1.2020 do 31.12.2020

v celých tisících CZK

Položka	Vývoj v pohzovacích cenách					Vývoj oprávek a opravných položek					Netto	
	Stav k 31.12.2019	Přirůstky	Převody	Úbytky	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019	Přirůstky	Převody	Úbytky	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019	
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.	1 967 640	0	0	201 940	1 765 700	0	0	0	0	0	1 765 700	1 967 640
B.III.5.	1 964	0	0	1 964	0	490	0	0	490	0	0	1 474
B.III.	1 969 604	0	0	203 904	1 765 700	490	0	0	490	0	1 765 700	1 969 114
Celkem	1 969 604	0	0	203 904	1 765 700	490	0	0	490	0	1 765 700	1 969 114

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 rozdíly k nabytému majetku
 B.II.4.1. - Péstelské 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: zapsaná	Pivovarská Reality, s.r.o. Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 29145902 v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 204125
	obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	Na Spojce 10 s.r.o. v likvidaci Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 64944786 v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 42678
	obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	Kotva 4. patro s.r.o. Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 29145902 v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 264393

obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	Rezidence Esprit s.r.o. v likvidaci Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 45789045 v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 22182 <i>výmaz společnosti z OR 24.12.2020</i>
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	PENTASET, spol. s.r.o. v likvidaci Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 49707094 v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 22835 <i>výmaz společnosti z OR 19.12.2020</i>
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	Elephant building s.r.o. Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 05668981 v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 268698
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	Vršovická 51, a.s. Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 25097806 v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 4481
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	VANGUARD Prague a.s. Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 06081703 v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 22476
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	Property Perucká a.s. Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 06081690 v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 22475
obchodní společnost sídlem IČ: Zapsána	První nemovitostní, a.s. Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 28195841 v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12833 <i>prodej obchodního podílu 31.3.2020</i>
obchodní společnost sídlem IČ:	Property Two s.r.o. Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 06789200

zapsaná	v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 288869
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	Property Three s.r.o. Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 06796745 v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 288866
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	Třetí Nemovitostní a.s. Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 06806155 v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 23210
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	KOTVA PRAGUE Holding a.s. Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 06787461 v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 23212
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	EuroHouse, s.r.o. v likvidaci Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 63676770 v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 37166 <i>výmaz společnosti z OR 9.10.2020</i>
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
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	WINNIPEGIA SHELF, s.r.o. Praha 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00 27612431 v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 118867 <i>zánik fúze sloučením 3.8.2020</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	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	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 288869
obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	Skala a spol., spol. s r. o. v likvidaci Praha 3, Seifertova 9 00550159 v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 281 <i>výmaz společnosti z OR 24.9.2020</i>

všechny dále jen „DOS

Případné další ovládané osoby nejsou statutárnímu orgánu známy.

II. Účetní období, za které je zpráva vyhotovována

01.01.2020 – 31. 12. 2020.

III. Údaje dle § 82 odst. 2

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

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

- 2) způsob a prostředky ovládání:

Ovládání se uskutečňuje prostřednictvím vlastnictví akcií emitovaných ovládanou osobou.

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

Obchodní společnost Praha Real, a.s. 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 Praha Real, a.s. uzavřela, jakožto zapůjčitel, s obchodní společností První nemovitostní, a.s., jakožto vydlužitel, rámcové smlouvy o zápůjčce ze dne 4.5.2016. Splatnost zápůjček byla stanovena nejpozději do 31.12.2026.

Obchodní společnost PSN s r.o. uzavřela, jakožto zapůjčitel, s obchodní společností Praha Real, a.s., jakožto vydlužitel, rámcové smlouvy o zápůjčce ze dne 26.04.2016. Splatnost zápůjček byla stanovena nejpozději do 31.12.2026.

Pan Václav Skala uzavřel, jakožto zapůjčitel, s obchodní společností Praha Real, a.s., jakožto vydlužitel, rámcové smlouvy o zápůjčce ze dne 24.05.2016. Splatnost zápůjček byla stanovena nejpozději do 31.12.2026.

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

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

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

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

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

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

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

Obchodní společnost Praha Real, a.s. uzavřela, jakožto zapůjčitel, s obchodní společností KOTVA PRAGUE Holding a.s., jakožto vydlužitel, smlouvu o zápůjčce ze dne 19.6.2019. Splatnost zápůjčky byla stanovena nejpozději do 31.12.2020 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.

- 4) přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky:

Nejsou taková jednání (případně jsou již popsána výše v bodu 3).

- 5) posouzení, zda vznikla společnosti újma, a posouzení jejího vyrovnání:

V daném účetním období nebyla učiněna žádná opatření, která by znamenala pro OVS majetkovou újmu. Otázka jejího vyrovnání proto nevzniká.

- 6) zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi osobami dle části I. a uvedení, zda převládají výhody nebo nevýhody a jaká z toho pro společnost plynou rizika:

Smluvní vztahy popsané výše jsou vyvážené. Pro společnost ze vztahů nevyplynou rizika.

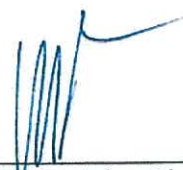
IV. Přezkoumání zprávy dle § 83

Tuto zprávu přezkoumává správní rada společnosti.

V. Závěr

Tato zpráva tvoří součást výroční zprávy, byla vyhotovena v souladu s § 82 a § 83 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, v platném znění, a jsou v ní uvedeny všechny údaje, které jsou nám známy a týkají se vztahů mezi propojenými osobami, s přihlédnutím k jejich významnosti.

V Praze dne 25.března 2021.



Maximilian Adam Skala
člen správní rady

Zpráva nezávislého auditora

Praha Real, a.s.

za ověřované období
od 1.1.2020 do 31.12.2020

Identifikace účetní jednotky

Firma:	Praha Real, a.s.
IČ:	26 76 67 10
Sídlo:	Seifertova 9/823, 130 00 Praha 3
Právní forma:	Akciová společnost
Spisová značka:	B 8146, rejstříkový soud v Praze



Zpráva je určena akcionářům společnosti

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Praha Real, a.s. (dále také "Společnost") sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2020, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2020 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 31.12.2020 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2020 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 způsobitelné 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 30.6.2021



.....

Auditor:

Ing. David Mrozek

číslo oprávnění 2309 KAČR



TPA Audit s.r.o.

Antala Staška 2027/79, Praha 4

číslo oprávnění 080 KAČR