

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 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 1.1.2023 do 31.12.2023.

3. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami.

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

ZPRÁVA STATUTÁRNÍHO ORGÁNU O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU.

Organizační schéma společnost:

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 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..

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 soudu 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.



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

V Praze dne 30.6. 2024.

Účetní závěrka

za období od 1.1.2023 do 31.12.2023

Praha Real, a.s.

DATUM SESTAVENÍ: 28.6.2024

Statutární orgán:

Maximilian Adam Skala



ŘÁDEK	BĚŽNÉ OBDOBÍ		MINULÉ OBDOBÍ	
	BRUTTO	KOREKCE	NETTO	NETTO
AKTIVA CELKEM	4 141 505	-10 643	4 130 862	4 140 226
B. Stálá aktiva	1 765 702	0	1 765 702	1 765 700
III. Dlouhodobý finanční majetek	1 765 702	0	1 765 702	1 765 700
1 Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	1 765 702	0	1 765 702	1 765 700
C. Oběžná aktiva	2 374 169	-10 643	2 363 526	2 374 526
II. Pohledávky	2 370 063	-10 643	2 359 420	2 374 367
1 Dlouhodobé pohledávky	2 359 418	0	2 359 418	1 617 123
2 Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	2 359 418	0	2 359 418	1 613 941
4 Odložená daňová pohledávka	0	0	0	3 182
2 Krátkodobé pohledávky	10 645	-10 643	2	757 244
4 Pohledávky - ostatní	10 645	-10 643	2	757 244
3 Stát - daňové pohledávky	2	0	2	1 593
5 Dohadné účty aktivní	0	0	0	32 201
6 Jiné pohledávky	10 643	-10 643	0	723 450
IV. Peněžní prostředky	4 106	0	4 106	159
2 Peněžní prostředky na účtech	4 106	0	4 106	159
D. Časové rozlišení aktiv	1 634	0	1 634	0
1 Náklady příštích období	1 634	0	1 634	0



ŘÁDEK	BĚŽNÉ OBDOBÍ	MINULÉ OBDOBÍ
PASIVA CELKEM	4 130 862	4 140 226
A. Vlastní kapitál	3 498 435	3 404 670
I. Základní kapitál	700 000	700 000
1 Základní kapitál	700 000	700 000
III. Fondy ze zisku	74 613	74 613
1 Ostatní rezervní fondy	74 613	74 613
IV. Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	2 630 057	2 496 152
1 Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	2 630 057	2 496 152
V. Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	93 765	133 905
B. + C. Cizí zdroje	632 427	735 556
B. Rezervy	0	60 738
4 Ostatní rezervy	0	60 738
C. Závazky	632 427	674 818
I. Dlouhodobé závazky	630 793	674 661
9 Závazky - ostatní	630 793	674 661
1 Závazky ke společníkům	630 793	674 661
II. Krátkodobé závazky	1 634	157
4 Závazky z obchodních vztahů	1 634	157



IČ: 26 76 67 10
Praha 3, Seifertova 9/2023

za období od 1.1.2023 do 31.12.2023
v celých tisících CZK

ŘÁDEK	BĚŽNÉ OBDOBÍ	MINULÉ OBDOBÍ
A. Výkonová spotřeba	305	239
3 Služby	305	239
* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	-305	-239
IV. Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	107 543	150 000
1 Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	107 543	150 000
I. Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	-60 738	-84 871
VII. Ostatní finanční výnosy	0	6
K. Ostatní finanční náklady	74 211	100 733
* Finanční výsledek hospodaření (+/-)	94 070	134 144
** Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	93 765	133 905
L. Daň z příjmů	0	0
1 Daň z příjmů splatná	-3 182	0
2 Daň z příjmů odložená (+/-)	3 182	0
* * Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	93 765	133 905
* Čistý obrat za účetní období = I.+ II.+ III.+ IV.+ V.+ VI.+ VII.	107 543	150 006



Praha Real, a.s.

IČ: 26 76 67 10

Praha 3, Seifertova 9/2023

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období od 1.1.2023 do 31.12.2023

v celých tisících CZK

ŘÁDEK	BĚŽNÉ OBDOBÍ	MINULÉ OBDOBÍ
P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	159	1 123
Z. Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	93 765	133 905
A.1. Úpravy o nepeněžní operace	-185 231	-211 527
A.1.2. Změna stavu opravných položek a rezerv	-60 738	-84 871
A.1.2.2. Změna stavu rezerv	-60 738	-84 871
A.1.4. Výnosy z podílů na zisku (-)	-107 543	-150 000
A.1.6. Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	-16 950	23 344
A.* Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	-91 466	-77 622
A.2. Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	26 967	-73 342
A.2.1. Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	25 490	-73 499
A.2.2. Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	1 477	157
A.** Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	-64 499	-150 964
A.5. Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulá období (-)	4 773	0
A.7. Přijaté podíly na zisku (+)	107 543	150 000
A.*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti	47 817	-964
B.1. Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-2	0
B.*** Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-2	0
C.1. Dopady změn dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků	-43 868	0
C.*** Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-43 868	0
F. Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	3 947	-964
D. Rozdíl D=P+F-R	0	0
R. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	4 106	159



Praha Real, a.s.

IČ: 26 76 67 10

Praha 3, Seifertova 9/2023

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 1.1.2023 do 31.12.2023

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 31.12.2021	700 000	0	0	0	74 613	0	2 496 152	3 270 765
Transakce s vlastníky celkem	0	0	0	0	0	0	133 905	133 905
Výsledek hospodaření za běžné období							133 905	133 905
Čisté nerealizované zisky (ztráty) celkem	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2022	700 000	0	0	0	74 613	0	2 630 057	3 404 670
Transakce s vlastníky celkem	0	0	0	0	0	0	93 765	93 765
Výsledek hospodaření za běžné období							93 765	93 765
Čisté nerealizované zisky (ztráty) celkem	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2023	700 000	0	0	0	74 613	0	2 723 822	3 498 435



Příloha v účetní závěrce

za období od 1.1.2023 do 31.12.2023

Praha Real, a.s.



1 Popis účetní jednotky

Firma:	Praha Real, a.s.
IČ:	26 76 67 10
Založení / Vznik:	Zápis do obchodního rejstříku proběhl dne 26.03.2003
Sídlo:	Praha 3, Seifertova 9/2023
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	100,00%	100,00%

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

Žádné.

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.

2.1.1 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 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.

2.1.5 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.

2.1.6 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.



2.1.7 Daně

Splatná daň

Daňový závazek a daňový náklad vychází z porozumění interpretace daňových zákonů platných v České republice k datu sestavení účetní závěrky. S ohledem na existenci různých interpretací daňových zákonů a předpisů ze strany třetích osob včetně orgánů státní správy, závazek z daně z příjmů vykázany 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.

2.1.8 Výnosy

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.

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.

2.1.9 Použití odhadů

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

2.2 Přehled o peněžních tocích

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

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Pokladní hotovost a peníze na cestě	0	0
Účty v bankách	4 106	159
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	4 106	159



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

2.4 Náležitost do konsolidačního celku

Konsolidovanou účetní závěrku nejširší skupiny účetních jednotek, ke které společnost jako konsolidovaná účetní jednotka patří, sestavuje Praha Real se sídlem Seifertova 9/823. Tuto konsolidovanou účetní závěrku je možné získat v sídle společnosti.

3 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.

4 Vliv vojenského konfliktu mezi Ruskem a Ukrajinou na ekonomickou situaci společnosti.

V druhé polovině února 2022 došlo k eskalaci politického napětí mezi Ruskem a Ukrajinou ve válečný konflikt. Celosvětová reakce na ruské porušení mezinárodního práva spočívala v uvalení rozsáhlých sankcí vůči Rusku omezující podnikatelskou činnost a vedoucí k přerušení dodavatelských řetězců a významnému nárůstu cenové hladiny.

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

Vedení společnosti zvažilo potenciální dopady válečného konfliktu na Ukrajině na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají na Společnost významný vliv a nevedou k existenci významné nejistoty ohledně předpokladu nepřetržitého trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31.12.2023 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

Aktiva

B. Stálá aktiva

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

B.III. Dlouhodobý finanční majetek

1. - 5. Účasti ve společnostech

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2023	Netto hodnota k 31.12.2022
Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	1 765 702	1 765 700
Celkem	1 765 702	1 765 700



* **Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba**

Stav k 31.12.2023

Společnost / Sídlo	Výše podílu v %	Pořizovací cena	Přecenění	Vlastní kapitál	Výsledek hospodaření
PSN s.r.o., Seifertova 823/9, Praha 3	100%	1 759 500	0	3 284 245	-9 776
VANGUARD Prague a.s., Seifertova 823/9, Praha 3	100%	2 000	0	-22 374	-15 921
Čtvrtá nemovitostní a.s., Seifertova 823/9, Praha 3	100%	2 000	0	2 003	211
Property Perucká a.s., Seifertova 823/9, Praha 3	100%	2 000	0	57 598	55 598
Property Three s.r.o., Seifertova 823/9, Praha 3	100%	200	0	681	542
Pátá Nemovitostní s.r.o., Seifertova 823/9, Praha 3	100%	1	0	-6	-7
Šestá Nemovitostní s.r.o., Seifertova 823/9, Praha 3	100%	1	0	-6	-7
Celkem	-	1 765 702	0	3 322 141	30 640

Stav k 31.12.2022

Společnost / Sídlo	Výše podílu v %	Pořizovací cena	Přecenění	Vlastní kapitál	Výsledek hospodaření
PSN s.r.o., Seifertova 823/9, Praha 3	100%	1 759 500	0	3 342 842	229 745
VANGUARD Prague a.s., Seifertova 823/9, Praha 3	100%	2 000	0	-6 561	3 301
Čtvrtá nemovitostní a.s., Seifertova 823/9, Praha 3	100%	2 000	0	1 792	-72
Property Perucká a.s., Seifertova 823/9, Praha 3	100%	2 000	0	109 543	32 355
Property Three s.r.o., Seifertova 823/9, Praha 3	100%	200	0	139	-15
Celkem	-	1 765 700	0	3 447 755	265 314



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

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2023	Netto hodnota k 31.12.2022
Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	2 359 418	1 613 941
Odložená daňová pohledávka	0	3 182
Celkem	2 359 418	1 617 123

Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba - jedná se o půjčku v rámci skupiny.
Pohledávky nejsou zajištěny. Splatnost dlouhodobých pohledávek je delší než 5 let.

C.II.2. Krátkodobé pohledávky

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2023	Netto hodnota k 31.12.2022
Pohledávky - ostatní		
Stát - daňové pohledávky	2	1 593
Dohadné účty aktivní	0	32 201
Jiné pohledávky	0	723 450
Celkem	2	757 244

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

C.IV. Peněžní prostředky

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2023	Netto hodnota k 31.12.2022
Peněžní prostředky na účtech	4 106	159
Celkem	4 106	159

D. Časové rozlišení aktiv

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2023	Netto hodnota k 31.12.2022
Náklady příštích období	1 634	0
Celkem	1 634	0



Pasiva

A. Vlastní kapitál

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Základní kapitál	700 000	700 000
Ostatní rezervní fondy	74 613	74 613
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	2 630 057	2 496 152
Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	93 765	133 905
Celkem	3 498 435	3 404 670

A.I. Základní kapitál

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

* Pohyby ve vlastním kapitálu

Pohyby vlastního kapitálu jsou zobrazeny v přehledu o změnách ve vlastním kapitálu.

* Rozdělení hospodářského výsledku

Společnost plánuje převést zisk běžného období do fondu nerozdělených zisků minulých let.

B./C. Cizí zdroje

B. Rezervy

* Ostatní rezervy

Zůstatek	Stav k 31.12.2023	0
	Stav k 31.12.2022	60 738

Popis rezervy	Stav k 31.12.2022	Tvorba	Čerpání	Stav k 31.12.2023
Garance výnosů z nájmu	60 738	0	60 738	0
Celkem	60 738	0	60 738	0

Rezerva na garanci výnosů z nájmu prodané finanční účasti.



C. Závazky**C.I. Dlouhodobé závazky**

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Závazky - ostatní		
Závazky ke společníkům	630 793	674 661
Celkem	630 793	674 661

*** Rozbor dlouhodobých závazků dle data splatnosti**

Skupina	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Nad 5 let do splatnosti	630 793	674 661
Celkem	630 793	674 661

C.II. Krátkodobé závazky

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Závazky z obchodních vztahů	1 634	157
Celkem	1 634	157

Mimobilanční údaje**D. Závazky neuvedené v rozvaze**

Popis závazku	Hodnota
Ručení za bankovní úvěr společnosti ve skupně	321 425
Aval směnky UCB jako ručení bankovního úvěru společnosti ve skupině	661 026
Stav k 31.12.2023	982 451

Výkaz zisku a ztráty**A.3. Služby**

Zůstatek	za období od 1.1.2023 do 31.12.2023	305
	za období od 1.1.2022 do 31.12.2022	239

Údaje o nákladech na statutárního auditora v patričním členění jsou součástí výše zmíněné konsolidované účetní závěrky.



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

*** Výnosy a náklady z dlouhodobého finančního majetku - podíly**

Výnosy	za období od 1.1.2023 do 31.12.2023	107 543
	za období od 1.1.2022 do 31.12.2022	150 000

Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly představují obdržené dividendy od dceřiné společnosti.

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

Druh výnosu	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Ostatní finanční výnosy	0	6
Celkem	0	6

J.- K. Ostatní finanční náklady

Druh nákladu	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Ostatní finanční náklady	74 211	100 733
Celkem	74 211	100 733

Jedná se o kurzové rozdíly a náklady za garanci výnosů z nájmu prodané finanční účasti.

L. Daň z příjmů

*** Rozbor odložené daně**

Zdroje dočasných rozdílů	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Zpětně uplatnitelná ztráta	0	16 474
Celkem rozdíly	0	16 474
Sazba daně pro následující období	21%	19%
Odložená pohledávka (+) / závazek (-) vztahující se k dočasným rozdílům	0	3 130
Počáteční stav odložené daně (+ pohledávka; - závazek)	3 182	3 182
Běžný náklad (+) / výnos (-) z odložené daně	3 182	0
Výsledná odložená daňová pohledávka (+) / závazek (-)	0	3 182

O odložené daňové pohledávce z daňových ztrát účetní jednotka z důvodu opatrnosti neučtuje.



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.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B.II.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B.III.1.	1 765 700	2			1 765 702					0	1 765 702	1 765 700
B.III.	1 765 700	2	0	0	1 765 702	0	0	0	0	0	1 765 702	1 765 700
Celkem	1 765 700	2	0	0	1 765 702	0	0	0	0	0	1 765 702	1 765 700

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

B.II. - Dlouhodobý hmotný majetek
 B.II.1.1. - Pozemky
 B.II.1.2. - Stavby
 B.II.2. - Hmotné movité věci a jejich soubory
 B.II.3. - Oceňovací rozdíl k nabytému majetku
 B.II.4.1. - Pěstitelské 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. 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: zapsaná	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: zapsaná	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: zapsaná	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 ovládní:

Ovládní 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 nevyplývají rizika.

IV. Přezkoumání zprávy dle § 83

Tuto zprávu přezkoumává správní rada společnosti.

V. Závěr

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

V Praze dne 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: 267 66 710
Sídlo: Seifertova 9/823, 130 00 Praha 3
Právní forma: Akciová společnost
Spisová značka: B 8146, rejstříkový soud v Praze

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

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

 **bakertilly**
A Baker Tilly
Europe Alliance member

Zpráva je určena akcionářům společnosti

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Praha Real, a.s. (dále také "Společnost") sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2023, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2023 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 31.12.2023 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 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 Správní rada 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 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 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 správní rady společnosti za účetní závěrku

Správní rada 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 správní rada Společnosti povina 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 správní rada 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 správní rada společnosti uvedla v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky správní radou 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.



Praha Real, a.s.

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

V Praze dne 3.7.2024



Auditor:

Ing. David Mrozek

číslo oprávnění 2309 KAČR



TPA Audit s.r.o.

Antala Staška 2027/79, Praha 4

číslo oprávnění 080 KAČR