

PALAC KRIZIK a.s.

Výroční zpráva

2014

PALAC KRIZIK, a.s.
VÝROČNÍ ZPRÁVA 2014
OBSAH

- I. OBECNÁ ČÁST
- II. ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA
- III. VÝROK AUDITORA
- IV. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA SPOLEČNOSTI K 31. PROSINCI 2014
- V. NÁVRH NA ROZDĚLENÍ HOSPODÁŘSKÉHO VÝSLEDKU
- VI. ZPRÁVA O VZTAZÍCH

I. Obecná část

PALAC KRIZIK a.s.

Den zápisu:	22. června 2005
Sídlo:	Radlická 608/2, PSČ 150 23 Praha 5
IČ:	268 64 614
Zapsaná:	v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11187
Právní forma:	akciová společnost
Základní kapitál:	2.020.000, - Kč
Auditor pro 2014:	Ernst & Young Audit, s.r.o.
Představenstvo k 31. 12. 2014:	Eva Haasová – předseda Ramon Spoladore – člen Jaroslav Kratochvíl – člen
Dozorčí rada k 31. 12. 2014:	Martin Vrecion - člen Aleš Holcman - člen
Předmět podnikání:	- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona - pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb spojených s pronájmem

V roce 2014 došlo ke změně v osazení představenstva Společnosti, s účinností k datu 30. 5. 2014 byli odvoláni pan Jean-Francois Ehrlich, pan Jean-Louis Meréchal a paní Jana Šimonová a místo nich byli jmenováni paní Eva Haasová, pan Ramon Spoladore a pan Jaroslav Kratochvíl.

Dozorčí rada Společnosti byla s účinností od 30. 5. 2014 odvolána a místo Zuzany Turturro, Ireny Hodkové a Pavla Neuwirtha byli jmenováni Martin Vrecion a Aleš Holcman.

V roce 2015 došlo ke změně představenstva a dozorčí rady. S účinností k datu 30. 6. 2015 byli odvoláni z funkcí členů představenstva paní Eva Haasová, pan Ramon Spoladore a pan Jaroslav Kratochvíl. Na jejich místa byli s účinností od 1. 7. 2015 jmenováni pan Martin Vrecion, pan Ramon Spoladore a paní Laura Scanferla. Dále byli odvoláni z funkcí dozorčí rady pan Martin Vrecion a pan Aleš Holcman. Na jejich místa pak byli jmenováni pan Josef Beneš, pan Martin Vít a pan Stefano Culos.

V průběhu roku 2014 došlo ke změně akcionáře Společnosti z Valpino Limited a CORBOUT INVESTMENTS LIMITED na Česká pojišťovna a.s. a ČP INVEST Realitní uzavřený investiční fond a.s.. Pro účetní období od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2014 nebyla uzavřena ovládací smlouva.

Společnost PALAC KRIZIK a.s. neměla v roce 2014 žádné výdaje na výzkum a vývoj.

Společnost v roce 2014 nevyvíjela žádné specifické aktivity v oblasti ochrany životního prostředí.

Společnost neměla v roce 2014 žádné zaměstnance.

Společnost nepořizovala v roce 2014 žádné vlastní akcie, zatímní listy, obchodní podíly a akcie, zatímní listy, obchodní podíly ovládajících osob.

Společnost nemá žádné organizační složky v zahraničí.

V Praze dne: 3. září 2015



.....
Martin Vrecion
předseda představenstva



.....
Ramon Spoladore
člen představenstva

II. Zpráva představenstva

Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku společnosti PALAC KRIZIK a.s. (dále jen „Společnost“)

Představenstvo společnosti PALAC KRIZIK a.s., IČ: 268 64 614, se sídlem Praha 5, Radlická 608/2, PSČ 150 23, zapsané v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze oddíl B, vložka 11187,

tímto podává tuto zprávu o podnikatelské činnosti Společnosti a o stavu jejího majetku:

Hlavním předmětem činnosti Společnosti je především pronájem nemovitostí a poradenská a konzultační činnost v oblasti nájmu a pronájmu nemovitostí.

Společnost vlastní budovu Palác Křížík o celkové rozloze téměř 24.000 m² umístěnou na pražském Smíchově.

V letech 2006-2012 prošla budova kompletní rekonstrukcí a stala se administrativním komplexem vysoké kvality. Od roku 2012 až do současnosti je hlavním úkolem Společnosti zajistit a udržovat vysoký standard služeb souvisejících s provozováním výše uvedené nemovitosti.

V roce 2014 bylo pokračováno v nastoleném směru a budova byla provozována na odpovídající úrovni, zvyšování užitečné a estetické úrovně budovy a jejího bezprostředního okolí.

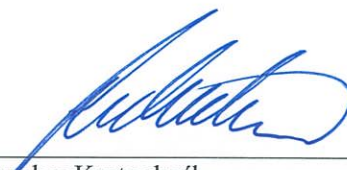
Významné skutečnosti týkající se majetku, jeho ocenění a obchodních aktivit Společnosti jsou popsány v příložené příloze k účetní závěrce roku 2014. Stav majetku Společnosti je zřejmý z jejích finančních výkazů.

Společnost nemá žádné zaměstnance. Společnost dále nemá aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

V Praze dne: 22. 6. 2015



Eva Haasová
předseda představenstva



Jaroslav Kratochvíl
člen představenstva



Ramon Spoladore
člen představenstva

III. Výrok auditora

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionářům společnosti PALAC KRIZIK a.s.:

- I. Ověřili jsme účetní závěrku společnosti PALAC KRIZIK a.s. (dále jen „společnost“) k 31. 12. 2014, ke které jsme 10. června 2015 vydali výrok následujícího znění:

„Ověřili jsme přiloženou účetní závěrku společnosti PALAC KRIZIK a.s. sestavenou k 31. prosinci 2014 za období od 1. ledna 2014 do 31. prosince 2014, tj. rozvahu, výkaz zisku a ztráty, a přílohu, včetně popisu používaných významných účetních metod. Údaje o společnosti PALAC KRIZIK a.s. jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán je odpovědný za sestavení účetní závěrky a za věrné zobrazení skutečností v ní v souladu s účetními předpisy platnými v České republice a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

Naším úkolem je vydat na základě provedeného auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické normy a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a skutečnostech uvedených v účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně toho, jak auditor posoudí rizika, že účetní závěrka obsahuje významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou. Při posuzování těchto rizik auditor přihlédne k vnitřním kontrolám, které jsou relevantní pro sestavení účetní závěrky a věrné zobrazení skutečností v ní. Cílem posouzení vnitřních kontrol je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřních kontrol. Audit zahrnuje též posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením společnosti i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Domníváme se, že získané důkazní informace jsou dostatečné a vhodné a jsou přiměřeným základem pro vyjádření výroku auditora.

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka ve všech významných souvislostech věrně a poctivě zobrazuje aktiva, pasiva a finanční situaci společnosti PALAC KRIZIK a.s., k 31. prosinci 2014 a výsledky jejího hospodaření za období od 1. ledna 2014 do 31. prosince 2014 v souladu s účetními předpisy platnými v České republice.

Jiné skutečnosti

Účetní závěrka společnosti PALAC KRIZIK a.s. k 31. prosinci 2013 byla auditovaná jiným auditorem, který k ní vyjádřil dne 28. března 2014 výrok bez výhrad.“

- II. Ověřili jsme též soulad výroční zprávy s výše uvedenou účetní závěrkou. Za správnost výroční zprávy je odpovědný statutární orgán. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření stanovisko o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

Ověření jsme provedli v souladu s Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl ověření tak, aby získal přiměřenou jistotu, že informace obsažené ve výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných souvislostech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Účetní informace obsažené ve výroční zprávě jsme sesouhlasili s informacemi uvedenými v účetní závěrce k 31. prosinci 2014. Jiné než účetní informace získané z účetní závěrky a z účetních knih společnosti jsme neověřovali. Jsme přesvědčeni, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.

Podle našeho názoru jsou účetní informace uvedené ve výroční zprávě ve všech významných souvislostech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

Ernst & Young Audit, s.r.o.
evidenční č. 401



Markéta Lísalová, statutární auditor
evidenční č. 2251



Tomáš Němec
partner

3. září 2015
Praha, Česká republika

IV. Účetní závěrka společnosti k 31. prosinci 2014

PALAC KRIZIK a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

ROZVAHA V PLNÉM ROZSAHU



		Běžné účetní období			Minulé
		Brutto	Korekce	Netto	úč. období 2013
					Netto
	AKTIVA CELKEM	1 969 299	-411 407	1 557 892	1 585 983
A.	POHLEDÁVKY ZA UPSANÝ ZÁKLADNÍ KAPITÁL				
B.	DLOUHODOBÝ MAJETEK	1 847 170	-408 650	1 438 520	1 499 105
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0
B. I. 1	Zřizovací výdaje				
2	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje				
3	Software				
4	Ocenitelná práva				
5	Goodwill				
6	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek				
7	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek				
8	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek				
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	1 847 170	-408 650	1 438 520	1 499 105
B. II. 1	Pozemky	97 031		97 031	97 031
2	Stavby	956 332	-191 511	764 821	782 491
3	Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	12 678	-11 415	1 263	1 859
4	Pěstítkelské celky trvalých porostů				
5	Dospělá zvířata a jejich skupiny				
6	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	300		300	300
7	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	9 362		9 362	250
8	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek				
9	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	771 467	-205 724	565 743	617 174
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0
B. III. 1	Podíly - ovládaná osoba				
2	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem				
3	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly				
4	Zápitjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv				
5	Jiný dlouhodobý finanční majetek				
6	Požizovaný dlouhodobý finanční majetek				
7	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek				
C.	OBĚŽNÁ AKTIVA	115 685	-2 757	112 928	75 676
C. I.	Zásoby	0	0	0	0
C. I. 1	Materiál				
2	Nedokončená výroba a polotovary				
3	Výrobky				
4	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny				
5	Zboží				
6	Poskytnuté zálohy na zásoby				
C. II.	Dlouhodobé pohledávky	0	0	0	0
C. II. 1	Pohledávky z obchodních vztahů				
2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba				
3	Pohledávky - podstatný vliv				
4	Pohledávky za společníky				
5	Dlouhodobé poskytnuté zálohy				
6	Dohadné účty aktivní				
7	Jiné pohledávky				
8	Odložená daňová pohledávka				

ROZVAHA V PLNÉM ROZSAHU

		Běžné účetní období			Minulé
		Brutto	Korekce	Netto	úč. období 2013
					Netto
C. III.	Krátkodobé pohledávky	45 883	-2 757	42 926	65 838
C. III. 1	Pohledávky z obchodních vztahů	19 817	-2 757	17 060	17 697
2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba				26 457
3	Pohledávky - podstatný vliv				
4	Pohledávky za společníky				
5	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění				
6	Stát - daňové pohledávky				
7	Krátkodobé poskytnuté zálohy	1 561		1 561	1 529
8	Dohadné účty aktivní	24 305		24 305	20 155
9	Jiné pohledávky				
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	70 002	0	70 002	9 838
C. IV. 1	Peníze	235		235	443
2	Účty v bankách	69 767		69 767	9 395
3	Krátkodobé cenné papíry a podíly				
4	Požizovaný krátkodobý finanční majetek				
D. I.	Časové rozlišení	6 444	0	6 444	11 202
D. I. 1	Náklady příštích období	1 020		1 020	2 627
2	Komplexní náklady příštích období				
3	Příjmy příštích období	5 424		5 424	8 575

ROZVAHA V PLNÉM ROZSAHU

		Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období 2013
	PASIVA CELKEM	1 557 892	1 585 983
A.	VLASTNÍ KAPITÁL	282 778	291 501
A. I.	Základní kapitál	2 020	2 020
A. I. 1	Základní kapitál	2 020	2 020
2	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)		
3	Změny základního kapitálu		
A. II.	Kapitálové fondy	0	0
A. II. 1	Ážio		
2	Ostatní kapitálové fondy		
3	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků		
4	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací		
5	Rozdíly z přeměn obchodních korporací		
6	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací		
A. III.	Fondy ze zisku	404	404
A. III. 1	Rezervní fond	404	404
2	Statutární a ostatní fondy		
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	289 077	309 494
IV. 1	Nerozdělený zisk minulých let	361 130	361 131
2	Neuhrazená ztráta minulých let	-72 053	-51 647
3	Jiný výsledek hospodaření minulých let		
A. V. 1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+ / -)	-8 723	-20 407
A. V. 2.	Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku (-)		
B.	CIZÍ ZDROJE	1 261 547	1 281 855
B. I.	Rezervy	0	0
B. I. 1	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		
2	Rezerva na důchody a podobné závazky		
3	Rezerva na daň z příjmů		
4	Ostatní rezervy		
B. II.	Dlouhodobé závazky	155 196	162 247
B. II. 1	Závazky z obchodních vztahů		
2	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		
3	Závazky - podstatný vliv		
4	Závazky ke společníkům		
5	Dlouhodobé přijaté zálohy	32 590	32 382
6	Vydané dluhopisy		
7	Dlouhodobé směnky k úhradě		
8	Dohadné účty pasivní (nevyfakturované dodávky)		
9	Jiné závazky		
10	Odložený daňový závazek	122 606	129 865
B. III.	Krátkodobé závazky	1 106 351	52 836
B. III. 1	Závazky z obchodních vztahů	7 146	1 891
2	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	1 074 210	
3	Závazky - podstatný vliv		
4	Závazky ke společníkům		
5	Závazky k zaměstnancům	4	
6	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	1	
7	Stát - daňové závazky a dotace	4 344	9 034
8	Krátkodobé přijaté zálohy	19 453	20 815
9	Vydané dluhopisy		
10	Dohadné účty pasivní	1 193	2 008
11	Jiné závazky		19 088
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	0	1 066 772
B. IV. 1	Bankovní úvěry dlouhodobé		1 037 023
2	Krátkodobé bankovní úvěry		29 749
3	Krátkodobé finanční výpomoci		
C. I.	Časové rozlišení	13 567	12 627
C. I. 1	Výdaje příštích období		
2	Výnosy příštích období	13 567	12 627

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou:	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis):	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis):
10. 6. 2015	 Eva Haasova, Jaroslav Kratochvíl	 Zuzana Turturro	 Zuzana Turturro tel.

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY V PLNÉM ROZSAHU

		Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období 2013
I.	Tržby za prodej zboží		
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží		
+	Obchodní marže	0	0
II.	Výkony	166 668	158 834
II. 1	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	166 668	158 834
2	Změna stavu zásob vlastní činnosti		
3	Aktivace		
B.	Výkonová spotřeba	52 304	66 099
B. 1	Spotřeba materiálu a energie	20 031	19 777
B. 2	Služby	32 273	46 322
+	Přidaná hodnota	114 364	92 735
C.	Osobní náklady	46	0
C. 1	Mzdové náklady		
C. 2	Odměny členům orgánů obchodní korporace	35	
C. 3	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	11	
C. 4	Sociální náklady		
D.	Daně a poplatky	104	141
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	69 846	85 380
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	96	3 607
III. 1	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	96	3 607
2	Tržby z prodeje materiálu		
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	43	3 534
F. 1	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	43	3 534
F. 2	Prodaný materiál		
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	-260	-661
IV.	Ostatní provozní výnosy	1 379	1 402
H.	Ostatní provozní náklady	509	1 210
V.	Převod provozních výnosů		
I.	Převod provozních nákladů		
*	Provozní výsledek hospodaření	45 551	8 140
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů		
J.	Prodané cenné papíry a podíly		
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	0	0
VII. 1	Výnosy z podílů v ovládaných osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem		
2	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů		
3	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku		
K.	Náklady z finančního majetku		
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů		
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů		
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti		
X.	Výnosové úroky	486	589
N.	Nákladové úroky	43 444	34 440
XI.	Ostatní finanční výnosy		
O.	Ostatní finanční náklady	13 537	271
XII.	Převod finančních výnosů		
P.	Převod finančních nákladů		
*	Finanční výsledek hospodaření	-56 495	-34 122

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY V PLNÉM ROZSAHU

		Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období 2013
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	-2 221	-5 575
Q. 1	- splatná	5 038	5 211
Q. 2	- odložená	-7 259	-10 786
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	-8 723	-20 407
XIII.	Mimořádné výnosy		
R.	Mimořádné náklady		
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti	0	0
S. 1.	- splatná		
S. 2.	- odložená		
*	Mimořádný výsledek hospodaření	0	0
	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-8 723	-20 407
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	-10 944	-25 982

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou:	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis):	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis):
10. 6. 2015	Eva Haasova, Jaroslav Kratochvíl	Zuzana Turturro	Zuzana Turturro tel.

PALAC KRIZIK a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

1. POPIS SPOLEČNOSTI

Palác Křížík a.s. (dále jen společnost), je akciová společnost, která vznikla jako nástupnická společnost v důsledku vnitrostátní fúze sloučením společností SMICHOV TERRASSE, s.r.o., IČ: 27387691, se sídlem Praha 5, Radlická 608/2, PSČ 150 23 a LIL GUNNER a.s., IČ: 26864614, se sídlem Praha 5, Radlická 608/2, PSČ 150 23. Na společnost přešlo v důsledku této vnitrostátní fúze sloučením veškeré jmění včetně práv a povinností z pracovněprávních vztahů společností SMICHOV TERRASSE, s.r.o., IČ: 27387691, se sídlem Praha 5, Radlická 608/2, PSČ 150 23, která zanikla bez likvidace.

Rozhodným den fúze je 1. leden 2011. Do obchodního rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 11187 byla tato skutečnost zapsána dne 1. října 2011. Společnost LIL GUNNER a.s. byla dne 1. října 2011 přejmenována na PALAC KRIZIK a.s.

V červnu 2012 vyhotovily statutární orgány společnosti PALAC KRIZIK a.s. Projekt rozdělení, na základě kterého Společnost vyčlenila část svého jmění do tří nově vzniklých společností VÝMOLOVA s.r.o., KRÁLOVOPOLSKÁ 139 s.r.o. a DOUBRAVSKÁ s.r.o., a to formou přeměny Společnosti ve formě rozdělení odštěpením se vznikem nové společnosti dle § 243 Zákona o přeměnách. Rozhodným dnem pro rozdělení odštěpením, od něhož se jednání společnosti ohledně odštěpované části jmění považuje z účetního hlediska za jednání uskutečněné na účet nástupnické společnosti, byl stanoven 1. leden 2012.

Předmětem podnikání společnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb spojených s pronájmem a výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

V roce 2014 došlo ke změně představenstva a dozorčí rady. Valnou hromadou ze dne 30. května 2014 byli odvoláni z funkcí členů představenstva pan Jean-Francois Ehrlich, pan Jean-Louis Maréchal a paní Jana Šimonová. Na jejich místa byli jmenováni paní Eva Haasová, pan Jaroslav Kratochvíl a pan Ramon Spoladore. Dále byli odvoláni z funkcí dozorčí rady paní Zuzana Turturro, pan Pavel Neuwirth a paní Irena Hodková. Na jejich místa pak byli jmenováni pan Aleš Holcman a pan Martin Vrecion.

V roce 2014 došlo ke změně vlastnické struktury, kdy k 30. květnu 2014 přestaly být akcionáři společnosti Valpino Limited a CORBOUT INVESTMENTS LIMITED a byly nahrazeny společnostmi ČP INVEST Realitní uzavřený investiční fond a.s. a Česká pojišťovna a.s.

Společnost má základní kapitál ve výši 2 020 000 Kč.

Osoby podílející se 20 a více procenty na základním kapitálu:

Česká pojišťovna a.s. 50 %

ČP INVEST Realitní uzavřený investiční fond a.s. 50 %

Mateřskou společností společnosti je Česká pojišťovna a.s. a ČP INVEST Realitní uzavřený investiční fond a.s. a mateřskou společností celé skupiny je Generali CEE Holding B.V.

Společnost je součástí konsolidačního celku mateřské společnosti.

PALAC KRIZIK a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2014:

Představenstvo	
Předseda:	Eva Haasová
Člen:	Jaroslav Kratochvíl
Člen:	Ramon Spoladore

Dozorčí rada	
Člen:	Martin Vrecion
Člen:	Aleš Holcman

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená účetní závěrka byla připravena podle zákona o účetnictví a prováděcí vyhlášky k němu ve znění platném pro rok 2014 a 2013.

3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY

Způsoby oceňování, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2014 a 2013 jsou následující:

a) Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení, náklady na dopravu, clo a další náklady s pořízením související.

Dlouhodobý hmotný majetek nad 40 tis. Kč v roce 2014 a 2013 se odepisuje po dobu ekonomické životnosti.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Opravy a údržba se účtují do nákladů.

Oceňovací rozdíl k nabytému majetku obsahuje kladný rozdíl mezi oceněním majetku a závazků společnosti na základě ocenění nezávislým znalcem v rámci fúze (viz bod 1) a souhrnem ocenění jednotlivých složek majetku zanikající společnosti sníženým o převzaté závazky.

PALAC KRIZIK a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

Odpisování

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let
Stavby	40
Stroje, přístroje a zařízení	5
Inventář	3
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	15

Od 1.1.2014 došlo ke změně zbývajících doby odpisování u staveb z 30 let na 40 let.

b) Finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek tvoří vklady na bankovních účtech a peníze v hotovosti, které se oceňují nominální hodnotou.

c) Pohledávky

Pohledávky se oceňují jmenovitou hodnotou. Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na jejich realizační hodnotu.

d) Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku městského soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změny základního kapitálu.

Podle stanov společnosti společnost vytváří rezervní fond ze zisku na základě rozhodnutí valné hromady. Takto vytvořené zdroje se mohou použít jen k úhradě ztráty.

e) Cizí zdroje

Společnost vytváří rezervy na ztráty a rizika v případech, kdy lze s vysokou mírou pravděpodobnosti stanovit titul, výši a termín plnění při dodržení věcné a časové souvislosti.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách.

Dlouhodobé i krátkodobé úvěry se vykazují ve jmenovité hodnotě a včetně nezaplaceného úroku k datu účetní závěrky. Za krátkodobý úvěr se považuje i část dlouhodobých úvěrů, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne.

f) Devizové operace

Majetek a závazky pořízené v cizí měně se oceňují v českých korunách (v kurzu platném ke dni jejich uskutečnění) a k rozvahovému dni byly položky peněžité povahy oceněny kurzem platným k 31. 12. vyhlášeným Českou národní bankou.

Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku.

g) 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.

h) Účtování výnosů a nákladů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

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

Výnosy jsou tvořeny z pronájmu prostor a poskytování služeb zajišťujících řádný provoz pronajímaných prostor.

i) Daň z příjmů

Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje) a slevy na dani z příjmů.

Odložená daňová povinnost odráží daňový dopad přechodných rozdílů mezi zůstatkovými hodnotami aktiv a pasiv z hlediska účetnictví a stanovení základu daně z příjmu s přihlédnutím k období realizace.

j) Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

PALAC KRIZIK a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

a) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	97 031	-	-	-	97 031
Stavby	956 140	-	-	192	956 332
Stroje, přístroje a zařízení	12 953	-	-275	-	12 678
Umělecká díla	300	-	-	-	300
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	250	9 304	-	-192	9 362
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	771 467	-	-	-	771 467
Celkem 2014	1 838 141	9 304	-275	-	1 847 170
Celkem 2013	1 828 812		-3 645	12 724	1 837 891

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Konečný zůstatek	Účetní hodnota
Pozemky	-	-	-	-	-	97 031
Stavby	-173 649	-17 862	-	-	-191 511	764 821
Stroje, přístroje a zařízení	-11 094	-553	-43	275	-11 415	1 263
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	-	-	300
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	-	-	9 362
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	-154 293	-51 431	-	-	-205 724	565 743
Celkem 2014	-339 036	-69 846	-43	275	-408 650	1 438 520
Celkem 2013	-253 767	-85 380	-3 534	3 645	-339 036	1 499 105

Oceňovací rozdíl k nabytému majetku ve výši 771 467 tis. Kč byl zaúčtován v důsledku fúze a následnému odštěpení části jmění rozdělované společnosti. Do nákladů byl v roce 2014 a 2013 zaúčtován odpis oceňovacího rozdílu k nabytému majetku ve výši 51 431 tis. Kč a 51 431 tis. Kč.

Nemovitosti a pozemky společnosti jsou zatíženy zástavním právem ve prospěch Erste Group Bank AG, Graben 21, A-1010 Vídeň, Rakousko k zajištění pohledávek ve výši 1 119 545 tis. Kč.

Budoucí pohledávky do výše 2 200 000 000,- Kč jsou zatíženy zástavním právem ve prospěch Erste Group Bank AG, Graben 21, A-1010 Vídeň, Rakousko.

Na základě smluv o zřízení věcného břemene je společnost PRE Distribuce, a.s. oprávněna umístit, provozovat a užívat trafo stanice TS 8782 a TS 8774.

5

Nedílnou součástí účetní závěrky je rozvaha a výkaz zisku a ztráty.

PALAC KRIZIK a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

5. POHLEDÁVKY A OPRAVNÉ POLOŽKY K POHLEDÁVKÁM

Z pohledávek po lhůtě splatnosti k 31. 12. 2014 ve výši 17 690 tis. Kč (18 669 tis. Kč k 31. 12. 2013) jsou do jednoho roku po splatnosti pohledávky ve výši 14 935 tis. Kč (15 652 tis. Kč k 31. 12. 2013), nad jeden rok ve výši 2 757 tis. Kč (3 017 tis. Kč k 31. 12. 2013).

Dohadné účty aktivní zahrnují především služby poskytnuté nájemcům budovy, které se vyúčtovávají v 1. čtvrtletí následujícího roku.

Pohledávky se spřízněnými osobami (viz bod 20).

Opravné položky vyjadřují přechodné snížení hodnoty pohledávek.

Změny na účtech opravných položek (v tis. Kč):

Opravné položky k:	Zůstatek k 31. 12. 2012	Tvorba opravné položky	Zúčtování opravné položky	Zůstatek k 31. 12. 2013	Tvorba opravné položky	Zúčtování opravné položky	Zůstatek k 31. 12. 2014
pohledávkám – zákonné	1 072	389	-	1 461	1 292	-52	2 701
pohledávkám - ostatní	2 606	-	-1 050	1 556	-	-1 500	56
Celkem	3 678	389	-1 050	3 017	1 292	-1 552	2 757

Zákonné opravné položky se tvoří v souladu se zákonem o rezervách a jsou daňově uznatelné.

6. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

K 31. 12. 2014 měla společnost zůstatek na bankovním účtu 69 767 tis. Kč (9 395 tis. Kč k 31. 12. 2013).

7. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období zahrnují především poplatky za služby a pojištění a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

Příjmy příštích období zahrnují zejména poskytnuté slevy na nájemné a jsou účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší.

PALAC KRIZIK a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

8. VLASTNÍ KAPITÁL

Přehled o změnách vlastního kapitálu (v tis. Kč)

	Zůstatek k 31. 12. 2012	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2013	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2014
Počet akcií	202	-	-	202	-	-	202
Základní kapitál	2 020	-	-	2 020	-	-	2 020
Rezervní fond	404	-	-	404	-	-	404
Hospodářský výsledek minulých let	337 074	-27 590	-	309 484	-20 407	-	289 077
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-27 590	-20 407	27 590	-20 407	-8 723	20 407	-8 723
Celkem	311 908	-47 997	27 590	291 501	-29 130	20 407	282 778

Základní kapitál společnosti se skládá z 202 akcií na jméno plně upsaných a splacených s nominální hodnotou 10 000 Kč.

Na základě rozhodnutí valných hromad společnosti konaných dne 27. 5. 2014 a 10. 5. 2013 bylo schváleno výše uvedené vyrovnání ztráty za rok 2013 a 2012.

9. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Dlouhodobé přijaté zálohy k 31. 12. 2014 ve výši 32 590 tis. Kč a k 31. 12. 2013 ve výši 32 382 tis. Kč představují kauce přijaté od nájemníků.

10. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost vykazuje krátkodobé závazky z obchodního styku po lhůtě splatnosti do jednoho roku ve výši 2 442 tis. Kč k 31.12.2014 (562 tis. Kč k 31.12.2013).

Společnost eviduje k 31. 12. 2014 1 tis. Kč závazků pojistného na sociální a zdravotní zabezpečení, splatných v lednu dalšího roku.

Krátkodobě přijaté zálohy obsahují především zálohy od nájemníků za poskytování služeb.

Dohadné účty pasivní zahrnují především dohady na energie a na provozní služby spojené s pronájmem.

Závazky vůči spřízněným osobám (viz bod 20).

Jiné závazky k 31. 12. 2013 představují zádržné vůči společnosti VSEC a.s., sdružení VCES – Průmstav FCC, které bylo vypořádáno v roce 2014.

PALAC KRIZIK a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

11. BANKOVNÍ ÚVĚRY

Banka	Termíny/ Podmínky	Úroková sazba	Celkový limit	2014		2013	
				Částka v cizí měně	Částka v tis. Kč	Částka v cizí měně	Částka v tis. Kč
Bankovní úvěry dlouhodobé		3M PRIBOR + 2,5 %			-	1 037 023	
Bankovní úvěry krátkodobé		3M PRIBOR + 2,5 %					29 749
Celkem					-		1 066 772

Společnost v roce 2014 splatila úvěry poskytnuté Erste Group Bank AG.

Náklady na úroky vztahující se k bankovním úvěrům a finančním výpomocím za rok 2014 a 2013 činily 13 281 tis. Kč a 34 440 tis. Kč.

12. OSTATNÍ PASIVA

Výnosy příštích období zahrnují nájemné přijaté ke konci účetního období vztahující se k lednu následujícího období.

13. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Na základě předběžné kalkulace společnost vyčíslila a zaúčtovala daň následovně (v tis. Kč):

	2014	2013
Ztráta před zdaněním	-10 944	-25 982
Nezdanitelné výnosy	-3 492	-702
Rozdíly mezi účetními a daňovými odpisy	-11 869	2 872
Neodečitatelné náklady		
Odpis oceňovacího rozdílu k nabitému majetku	51 431	51 431
Ostatní nedaňové náklady	1 389	376
Zdanitelný příjem	26 515	27 995
Sazba daně z příjmu	19 %	19 %
Daň	5 038	5 319
Uplatnění daňové ztráty	-	-108
Splatná daň	5 038	5 211

K 31. 12. 2014 společnost neměla uplatnitelné daňové ztráty.

PALAC KRIZIK a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

Společnost vyčíslila a zaúčtovala odloženou daň následovně (v tis. Kč):

Položky odložené daně	2014		2013	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	-	15 115	-	12 602
Oceňovací rozdíl k dlouhodobému majetku	-	107 491	-	117 263
Celkem	-	122 606	-	129 865

14. VÝNOSY

Rozpis výnosů společnosti z běžné činnosti (v tis. Kč) (všechny byly tvořeny tuzemskou činností):

	2014	2013
	Domáci	Domáci
Tržby z nájmu	126 774	120 580
Služby spojené s nájmem	21 324	20 683
Přefakturace nákladů	18 570	17 571
Výnosy celkem	166 668	158 834

15. OSOBNÍ NÁKLADY

Rozpis odměn členům řídicích orgánů (v tis. Kč):

	2014	2013
	Členové řídicích orgánů	Členové řídicích orgánů
Průměrný počet zaměstnanců	5	-
Odměny	35	-
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	11	-
Osobní náklady celkem	46	-

V roce 2014 obdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů odměny v celkové výši 35 tis. Kč.

PALAC KRIZIK a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

16. SPOTŘEBOVANÉ NÁKUPY

	Období do 31.12.2014	Období do 31.12.2013
Spotřeba materiálu	971	1 254
Spotřeba energie	19 060	18 523
Celkem	20 031	19 777

17. SLUŽBY

	Období do 31.12.2014	Období do 31.12.2013
Opravy a udržování	3 951	12 883
Telefon, fax, internet	27	107
Audit, poradenství	795	270
Ostraha	1 183	2 876
Úklid	557	1 331
Management	5 900	14 160
Technické služby Dalkia	1 014	2 362
Požární technik	60	118
Údržba květin	59	119
Znalecký posudek	100	5
Zprostředkování nájmu	-	6 586
Ostatní služby	1 461	5 505
Management účetnictví	404	-
Property management	7 847	-
Facility management	4 299	-
Asset management	4 616	-
Celkem	32 273	46 322

18. NÁKLADOVÉ ÚROKY

Položka nákladových úroků ve výši 13 280 tis. Kč v roce 2014 (34 440 tis. Kč v roce 2013) obsahuje úroky z úvěrů od Erste Group Bank AG. Úvěry byly v roce 2014 splaceny.

Další položkou nákladových úroků ve výši 30 164 tis. Kč v roce 2014 jsou úroky z půjček od společnosti Česka pojišťovna a.s. a od ČP INVEST Realitní uzavřený investiční fond a.s. (viz bod 20).

PALAC KRIZIK a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

19. OSTATNÍ FINANČNÍ NÁKLADY

Ostatní finanční náklady ve výši 13 537 tis. Kč představují zejména poplatky za splacení úvěrů od Erste Group Bank AG. V roce 2013 činily ostatní finanční náklady 271 tis. Kč a jednalo se o poplatky spojené s úvěry od Erste Group Bank AG.

20. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

Krátkodobé závazky vůči spřízněným osobám k 31. 12. (v tis. Kč):

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	2014	2013
ČP INVEST Realitní uzavřený investiční fond a.s.	29.5.2015	537 105	-
Česká pojišťovna a.s.	29.5.2015	537 105	-
Generali Real Estate S.p.a. Czech Branch, organizační složka	15.1.2015	2 394	-
Celkem		1 076 604	-

Společnost vykazuje krátkodobé půjčky od společností ČP INVEST investiční společnosti, a.s. a České pojišťovny a.s. s konečnou splatností dne 29. 5. 2015. Úroková sazba je stanovena ve výši 4,15 % + 12M PRIBOR, úroky jsou účtovány jednou ročně (viz bod 22).

Půjčky byly poskytnuty na splacení dlouhodobého úvěru v souladu se smlouvou o koupi akcií.

Pohledávky za ovládající a ovládanou osobou k 31. 12. 2013 představují poskytnutou půjčku společností Cecopra a.s. ve výši 25 868 tis. Kč, úročenou 3,5% a úroky ve výši 589 tis. Kč.

Společnost využívá služeb spřízněných osob v rámci běžné obchodní činnosti podniku. V roce 2014 a 2013 činily nákupy (včetně manažerských poplatků) 4 416 tis. Kč a 22 524 tis. Kč.

Výnosy z transakcí se spřízněnými osobami za rok 2014 a 2013 činily 0 a 5 402 tis. Kč.

21. OSTATNÍ POLOŽKY ZISKŮ A ZTRÁT

Výše odměny statutárnímu auditorovi v roce 2014 a 2013 je vykázána v konsolidované účetní závěrce mateřské společnosti.

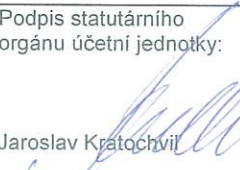
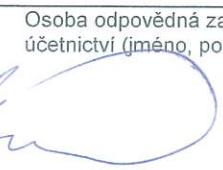
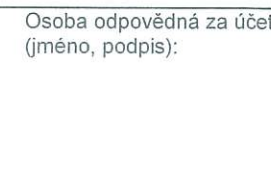



PALAC KRIZIK a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2014

22. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Dne 30. 4. 2015 byly uzavřeny dva dodatky k vnitropodnikovým půjčkám poskytnutých společnostmi Česká Pojišťovna a.s. a ČP Invest a.s. Dle těchto dodatků je nová splatnost obou úvěrů prodloužena do 28. 5. 2018. (viz bod 20).

Po 31. 12. 2014 nenastaly žádné další události s podstatným významem pro sestavovanou účetní závěrku.

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno, podpis):	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno, podpis):
10. června 2015	 Jaroslav Kratochvíl	 Zuzana Turturro	 Zuzana Turturro
	 Eva Haasova	 Zuzana Turturro	 Zuzana Turturro

V. Návrh na rozdělení hospodářského výsledku

Návrh představenstva na rozdělení hospodářského výsledku společnosti PALAC KRIZIK a.s. vytvořeného za účetní období roku 2014

Představenstvo společnosti PALAC KRIZIK a.s., se sídlem v Praze a adresou Radlická 608/2, 150 00, Praha 5, IČ: 268 64 614 (dále jen „Společnost“) navrhuje rozdělit ztrátu Společnosti za účetní období roku 2014 v celkové výši **8 723 337,62** (slovy: osm milionů sedm set dvacet tři tisíc tři sta třicet sedm korun českých a šedesát dva haléře) tak, že bude v plné výši převedena na účet neuhrazených ztrát z minulých let.

Představenstvo Společnosti dále navrhuje rozpustit rezervní fond Společnosti a prostředky z tohoto rezervního fondu v celkové výši **404 000,00 Kč** (slovy: čtyři sta čtyři tisíc korun českých) převést na účet nerozdělených zisků z minulých let.

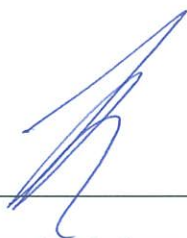
V Praze dne: *22. 6. 2015*



Eva Haasová
předseda představenstva
PALAC KRIZIK a.s.



Jaroslav Kratochvíl
člen představenstva
PALAC KRIZIK a.s.



Ramon Spoladore
člen představenstva
PALAC KRIZIK a.s.

VI. Zpráva o vztazích

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

**podle ustanovení § 82 až §88 zákona č. 90/2012 Sb.,
o obchodních společnostech a družstvech v platném znění,
zákon o obchodních korporacích**

za účetní období od 1. ledna 2014 do 31. prosince 2014

I. Společnost

PALAC KRIZIK a.s. se sídlem Radlická 608/2, 150 00, Praha 5, IČ: 268 64 614 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 11187 (dále jen „Společnost“) je součástí podnikatelského seskupení (koncernu), ve kterém existují následující vztahy mezi Společností a ovládající osobou a dále mezi Společností a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „propojené osoby“).

Tato zpráva o vztazích mezi níže uvedenými osobami byla vypracována v souladu s ustanovením § 82 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, v platném znění (dále jen „zákon o obchodních korporacích“), za účetní období od 1. ledna 2014 do 31. prosince 2014 (dále jen „účetní období“).

Hlavním předmětem činnosti Společnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb spojených s pronájmem a výroby, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

II. Struktura vztahů mezi propojenými osobami, úloha ovládané osoby a způsob a prostředky ovládání

Osobou přímo ovládající Společnost byla v účetní období od 30.5.-31.12.2014 a je i ke dni vyhotovení této zprávy společnost **ČP INVEST Realitní uzavřený investiční fond, a.s.** se sídlem Na Pankráci 1658/121, 140 21, Praha 4, IČ: 247 36 694, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1031 a **Česká pojišťovna a.s.**, se sídlem Spálená 75/16, 113 04, Praha 1 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1464.

Tyto společnost vlastnily 31.12.2014 každá 101 ks kmenových akcií Společnosti znějících na jméno ve jmenovité hodnotě 10 000 Kč, představujících 50% podíl na hlasovacích právech Společnosti.

Nepřímou ovládající osobou Společnosti je společnost Generali CEE Holding B.V. (do 16.1.2015 s názvem Generali PPF Holding B.V.), se sídlem Diemerhof 32, 1112XN Diemen, Nizozemské království, IČ: 34275688, zapsaná v rejstříku vedeném Obchodní komorou v Amsterdamu, která zastřešuje a řídí aktivity skupiny Generali ve střední a východní Evropě prostřednictvím jí ovládaných osob. Působí tak nejen v České republice, ale i na Slovensku, v Polsku, Maďarsku, Rumunsku, Bulharsku, Srbsku, Slovinsku, v Černé Hoře a v Chorvatsku.

Společnost je současně členem koncernu skupiny Generali řízeného společností Assicurazioni Generali S.p.A, se sídlem Piazza Duca degli Abruzzi 2, Terst, Italská republika, zapsané v Obchodním rejstříku v Terstu, Itálie, spisová značka 6204, která je mateřskou společností společnosti Generali CEE Holding B.V.

Společnost je členem pojišťovací skupiny Generali. Z tohoto titulu je povinna plnit instrukce vydávané řídicí společností v rámci výkonu jejích řídicích a koordinačních aktivit a implementovat opatření vydávaná dohledovým orgánem IVASS (Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni) v zájmu stabilního a efektivního řízení skupiny Generali.

Ovládající osoby realizují kontrolu ve skupině Generali pouze vahou svých hlasů, tj. výkonem hlasovacích práv na valných hromadách.

	AGREEMENT		peněžních prostředků	
Generali Real Estate S.p.a. Czech Branch, organizační složka	Implementation Service agreement	1.6.2014	Poskytování služeb v oblasti managmentu	žádná

Protiplněním z výše uvedených smluv je úhrada sjednané ceny za plnění poskytnuté smluvní stranou, která je předmětem obchodního tajemství.

IV. Jiné právní úkony a jednání

Nad rámec výše uvedených uzavřených smluv nebyly v průběhu účetního období v zájmu ovládající osoby nebo Společnosti nebo jiných propojených osob učiněny žádné jiné právní úkony či jednání, nebo pokud došlo k právním úkonům ve vztahu k propojeným osobám, jednalo se o obecné právní postupy učiněné na základě podmínek pro uskutečnění právních úkonů ze strany ovládající osoby ve vztahu ke Společnosti z titulu jejího postavení akcionáře Společnosti.

Společnost v účetním období nepřijala ani neuskutečnila žádné jiné právní úkony v zájmu nebo na popud propojených osob, týkající se majetku, který by přesahoval 10% vlastního kapitálu Společnosti zjištěného podle poslední účetní závěrky.

V. Poskytnutá plnění a újmy vzniklé ovládané osobě a způsob jejich vyrovnání

Veškeré výše uvedené smlouvy byly uzavřeny za podmínek obvyklých v obchodním styku, stejně tak jako byla veškerá poskytnutá a přijatá plnění na základě těchto smluv a smluv uzavřených v předcházejících obdobích poskytnuta za podmínek obvyklých v obchodním styku a z těchto smluv nevznikla Společnosti žádná újma.

Z uzavřených smluv neplynou Společnosti žádné zvláštní výhody nebo nevýhody, ani dodatečná rizika.

Společnost spolupracuje v rámci skupiny Generali na skupinových projektech a politikách. Spoluprací na těchto skupinových činnostech nevznikla Společnosti žádná újma.

VI. Závěrečné prohlášení

S ohledem na přezkoumané právní vztahy mezi Společností a propojenými osobami je zřejmé, že v důsledku smluv, jiných právních úkonů či ostatních opatření uzavřených, učiněných či přijatých Společností v účetním období v zájmu nebo na popud jednotlivých propojených osob nevznikla společnosti žádná újma.

Zpráva byla vypracována představenstvem Společnosti a předložena dozorčí radě a auditorovi, který provádí audit účetní závěrky.

Statutární orgán prohlašuje, že tuto zprávu sestavil s vynaložením péče řádného hospodáře a že údaje uvedené v této zprávě jsou dostatečné, správné a úplné. Vzhledem ke svým povinnostem vyplývajícím ze zákona vydá Společnost výroční zprávu, jejíž nedílnou součástí bude tato zpráva o vztazích Společnosti.

V Praze dne 30. března 2015



Eva Haasová
předseda představenstva
PALAC KRIZIK a.s.



Ramon Spoladore
člen představenstva
PALAC KRIZIK a.s.