

VÝROČNÍ ZPRÁVA

PALAC KRIZIK a.s.

za rok 2016

OBSAH

1. INFORMACE O SPOLEČNOSTI
 2. ČINNOST SPOLEČNOSTI
 3. VÝDAJE NA ČINNOST V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE
 4. AKTIVITY V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚ PRÁVNÍCH VZTAHŮ
 5. ORGANIZAČNÍ SLOŽKY SPOLEČNOSTI V ZAHRANIČÍ
 6. PŘÍLOHY
-

1. INFORMACE O SPOLEČNOSTI

Obchodní firma: **PALAC KRIZIK a.s.**

Sídlo: Radlická 608/2, PSČ 150 23 Praha 5

IČ: 268 64 614

Datum zápisu do OR: 22. června 2005

Právní forma: akciová společnost

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 pronájemem

Statutární orgán – představenstvo k 31. 12. 2016:

předseda představenstva:	Martin VRECION
člen představenstva:	Jana EYBERGEROVÁ
člen představenstva:	Filip ŠEVČÍK

Jménem společnosti jedná a podepisuje představenstvo, přičemž za představenstvo navenek jednají a podepisují vždy společně nejméně dva (2) členové představenstva, z nichž jeden (1) musí být předsedou nebo místopředsedou představenstva

– dozorčí rada k 31.12.2016:

předseda dozorčí rady:	Josef BENEŠ
člen dozorčí rady:	Martin VÍT
člen dozorčí rady:	Stefano CULOS

Základní jmění: 2 020 000Kč

Základní kapitál je splacen do výše 100% a je rozdělen na 202 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 000 Kč.

Akcionáři: Generali Real Estate Fund CEE a.s., investiční fond
Na Pankráci 1658/121, 140 00 Praha 4
Česká republika

Česká pojišťovna a.s.
Spálená 75/16, 113 04 Praha1
Česká republika

2. ČINNOST SPOLEČNOSTI

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 2016 bylo pokračováno v nastoleném směru a budova byla provozována na odpovídající úrovni, zvyšování užitečné a estetické úrovně budovy a jejího bezprostředního okolí.

Mezi nejvýznamnější nájemce patří společnosti Seznam.cz, L'Oreal nebo Sodexo, kteří dohromady reprezentují téměř 80% pronajatých prostor. V průběhu roku 2016 došlo rovněž k prodloužení nájemního kontraktu se společností Seznam.cz na další pětiletou periodu, což významně přispělo k udržení vysoké obsazenosti budovy.

Významné skutečnosti týkající se majetku, jeho ocenění a obchodních aktivit Společnosti jsou popsány v příložené příloze k účetní závěrce roku 2016. Stav majetku Společnosti je zřejmý z jejích finančních výkazů.

3. VÝDAJE NA ČINNOST V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Společnost nevynakládá žádné prostředky na činnost v oblasti výzkumu a vývoje.

4. AKTIVITY V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚ PRÁVNÍCH VZTAHŮ

Společnost nevyvíjí žádné aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a nemá žádné zaměstnance.

5. ORGANIZAČNÍ SLOŽKY SPOLEČNOSTI V ZAHRANIČÍ


Společnost nemá žádné organizační složky v zahraničí

V Praze dne 24. 5. 2017



Marek Bečička

místopředseda představenstva
PALAC KRIZIK a.s.



Jana Eybergerová

člen představenstva
PALAC KRIZIK a.s.

6. PŘÍLOHY

1. Účetní závěrka v plném rozsahu za rok 2016
2. Zpráva nezávislého auditora k 31. 12. 2016
3. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

PŘÍLOHA Č. 1

PALAC KRIZIK a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2016

ROZVAHA V PLNÉM ROZSAHU

		Běžné účetní období			Minulé úč. období 2015
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	1 969 735	-542 391	1 425 344	1 506 727
A.	POHLEDÁVKY ZA UPSANÝ ZÁKLADNÍ KAPITÁL				
B.	DLOUHODOBÝ MAJETEK	1 857 734	-542 487	1 315 247	1 374 965
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	1 121	-187	934	855
B. I. 1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje				
2.	Ocenitelná práva	1 121	-187	934	0
1.	Software	1 121	-187	934	
2.	Ostatní ocenitelná práva				
3.	Goodwill				
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek				
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek				655
1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek				
2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek				655
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	1 856 613	-542 301	1 314 313	1 374 310
B. II. 1.	Pozemky a stavby	1 071 703	-221 318	850 385	858 660
1.	Pozemky	97 031		97 031	97 031
2.	Stavby	974 673	-221 318	753 354	761 630
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	13 143	-12 396	747	793
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	771 467	-308 586	462 881	514 312
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	300	0	300	300
1.	Pěstitelské celky trvalých porostů				
2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny				
3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	300		300	300
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek				245
1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek				
2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek				245
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0
B. III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba				
2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba				
3.	Podíly - podstatný vliv				
4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv				
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly				
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní				
7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek				0
1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek				
2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek				
C.	OBĚŽNÁ AKTIVA	107 274	-1 904	105 370	129 223
C. I.	Zásoby	0	0	0	0
C. I. 1.	Materiál				
2.	Nedokončená výroba a polotovary				
3.	Výrobky a zboží				0
1.	Výrobky				
2.	Zboží				
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny				
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby				
C. II.	Pohledávky	30 510	-1 904	28 606	40 201
C. II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	0	0	0	845
1.	Pohledávky z obchodních vztahů				845
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba				
3.	Pohledávky - podstatný vliv				
4.	Odložená daňová pohledávka				
5.	Pohledávky ostatní				0
5.1.	Pohledávky za společníky				
5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy				
5.3.	Dohadné účty aktivní				
5.4.	Jiné pohledávky				

ROZVAHA V PLNÉM ROZSAHU

		Běžné účetní období			Minulé úč. období 2015
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky	30 510	-1 904	28 606	39 356
1.	Pohledávky z obchodních vztahů	5 813	-1 904	3 909	15 188
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba				
3.	Pohledávky - podstatný vliv				
4.	Pohledávky - ostatní	24 698		24 698	24 169
4.1.	Pohledávky za společníky				
4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění				
4.3.	Stát - daňové pohledávky	742		742	
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	1 366		1 366	1 767
4.5.	Dohadné účty aktivní	21 746		21 746	22 401
4.6.	Jiné pohledávky	845		845	
C. III.	Krátkodobý finanční majetek	0	0	0	0
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba				
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek				
C. IV.	Peněžní prostředky	76 764	0	76 764	89 023
1.	Peněžní prostředky v pokladně	95		95	83
2.	Peněžní prostředky na účtech	76 669		76 669	88 939
D. I.	Časové rozlišení aktiv	4 727	0	4 727	2 538
D. I. 1.	Náklady příštích období	2 045		2 045	266
2.	Komplexní náklady příštích období				
3.	Příjmy příštích období	2 681		2 681	2 272

ROZVAHA V PLNÉM ROZSAHU

		Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období 2015
PASIVA CELKEM		1 425 344	1 506 727
A.	VLASTNÍ KAPITÁL	284 829	289 170
A. I.	Základní kapitál	2 020	2 020
A. I. 1.	Základní kapitál	2 020	2 020
2.	Vlastní podíly (-)		
3.	Změny základního kapitálu		
A. II.	Ažio a kapitálové fondy	0	0
A. II. 1.	Ažio		
2.	Kapitálové fondy		
1.	Ostatní kapitálové fondy		
2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)		
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		
4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)		
5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		
A. III.	Fondy ze zisku	0	0
A. III. 1.	Ostatní rezervní fondy		
2.	Statutární a ostatní fondy		
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	287 150	280 758
IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	287 150	361 534
2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)		-80 776
3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		
A. V. 1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-4 341	6 392
A. VI. 2.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	0	0
B. + C.	CIZÍ ZDROJE	1 131 219	1 204 255
B. I.	Rezervy	0	0
B. I. 1.	Rezerva na důchody a podobné závazky		
2.	Rezerva na daň z příjmů		
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		
4.	Ostatní rezervy		
C.	Závazky	1 131 219	1 204 255
C. I.	Dlouhodobé závazky	1 085 480	1 161 815
1.	Vydané dluhopisy	0	
1.	Vyměnitelné dluhopisy		
2.	Ostatní dluhopisy		
2.	Závazky k úvěrovým institucím		
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	22 723	21 955
4.	Závazky z obchodních vztahů		
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	964 210	1 024 210
7.	Závazky - podstatný vliv		
8.	Odloužený daňový závazek	108 547	115 651
9.	Závazky - ostatní		
1.	Závazky ke společníkům		
2.	Dohadné účty pasivní		
3.	Jiné závazky		
C. II.	Krátkodobé závazky	35 739	42 440
1.	Vydané dluhopisy		
1.	Vyměnitelné dluhopisy		
2.	Ostatní dluhopisy		
2.	Závazky k úvěrovým institucím		
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	23 236	31 764
4.	Závazky z obchodních vztahů	8 090	4 555
5.	Krátkodobé směnky k úhradě		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		
7.	Závazky - podstatný vliv		
8.	Závazky - ostatní	4 414	6 121
1.	Závazky ke společníkům		
2.	Krátkodobé finanční výpomoci		
3.	Závazky k zaměstnancům		
4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		
5.	Stát - daňové závazky a dotace	2 086	5 280
6.	Dohadné účty pasivní	2 328	841
7.	Jiné závazky		
D. I.	Časové rozlišení pasív	9 296	13 301
D. I. 1.	Výdaje příštích období		
2.	Výnosy příštích období	9 296	13 301

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):
24.5.2017	Marek Bečicka, Jana Eybergerová	Zuzana Turturro	Zuzana Turturro
		tel. 420605469227	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY V PLNÉM ROZSAHU

		Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období 2015
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	150 887	167 053
II.	Tržby za prodej zboží		
A.	Výkonová spotřeba	48 805	49 325
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	11 707	14 456
A.3.	Služby	37 098	34 869
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	0	0
C.	Aktivace (-)	0	0
D.	Osobní náklady	0	33
D.1.	Mzdové náklady		30
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady		3
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění		3
D.2.2.	Ostatní náklady		
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	67 165	65 820
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	67 269	66 569
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	67 269	66 569
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné		
E.2.	Úpravy hodnot zásob		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	-104	-749
III.	Ostatní provozní výnosy	471	1 956
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku		
III.2.	Tržby z prodaného materiálu		
III.3.	Jiné provozní výnosy	471	1 956
F.	Ostatní provozní náklady	200	855
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku		
F.2.	Zůstatková cena prodaného materiálu		
F.3.	Daně a poplatky	106	106
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období		
F.5.	Jiné provozní náklady	94	749
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	35 189	52 976
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	0	0
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba		
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	0	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	0	0
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	0	5
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba		
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy		5
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	40 497	44 961
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	40 497	44 961
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady		
VII.	Ostatní finanční výnosy	0	0
K.	Ostatní finanční náklady	17	15
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-40 513	-44 971
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-5 325	8 006

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY V PLNÉM ROZSAHU

		Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období 2015
L.	Daň z příjmu		
L.1.	Daň z příjmu splatná	-984	1 613
L.2.	Daň z příjmu odložená (+/-)	6 121	8 568
		-7 105	-6 955
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	-4 341	6 392
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-4 341	6 392
*	Čistý obrát za účetní období	151 359	169 013

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):
24.5.2017	 Marek Bečička, Jana Eybergerová	 Zuzana Turturro	 Zuzana Turturro tel. 420605469227

PALAC KRIZIK a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2016

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 dnem fúze byl 1. leden 2011. Do veřejného 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 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 2016 došlo k následujícím změnám zápisu do veřejného rejstříku:

Dne 29. června 2016, s účinností k 1. srpnu 2016, rozhodla valná hromada o odvolání z funkcí členů představenstva paní Lauru Scanferla a pana Ramona Spoladore. Na jejich místa byli jmenováni paní Jana Eybergerová a pan Filip Ševčík. Změna byla zapsána 24. srpna 2016.

Společnost má základní kapitál ve výši 2 020 000 Kč.

Osoby podílející se na základním kapitálu:

Česká pojišťovna a.s. 50 %

Generali Real Estate Fund CEE a.s., investiční fond (dříve Generali Real Estate Fund CEE a.s) 50 %

Mateřskou společností společnosti je Česká pojišťovna a.s. a Generali Real Estate Fund CEE a.s., investiční fond (dříve Generali Real Estate Fund CEE a.s) a mateřskou společností celé skupiny je Generali CEE Holding B.V.

Společnost je součástí konsolidačního celku mateřské společnosti.

Členové statutárních a kontrolních orgánů k 31. prosinci 2016:

<u>Představenstvo</u>	
Předseda:	Martin Vrecion
Člen:	Jana Eybergerová
Člen:	Filip Ševčík

Dozorčí rada	
Předseda	Josef Beneš
Člen:	Martin Vít
Člen:	Stefano Culos

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 2016 a 2015.

Na základě požadavků novely zákona o účetnictví a prováděcí vyhlášky platné od 1. 1. 2016 došlo ke změně vykazování položek rozvahy a výkazu zisku a ztráty. Pro zajištění srovnatelnosti těchto položek s minulým účetním obdobím byly položky rozvahy a výkazu zisku a ztráty za rok 2015 příslušně reklasifikovány. Společnost postupovala v souladu s Českým účetním standardem pro podnikatele č. 024 „Srovnatelné období za účetní období započaté v roce 2016“.

3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY

Způsoby oceňování, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2016 a 2015 jsou následující:

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související.

Dlouhodobý nehmotný majetek nad 60 tis. Kč je odepisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

Odpisování

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

b) 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 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.

Odpisování

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

	Počet let
Stavby	55 - 60
Stroje, přístroje a zařízení	5
Inventář	3
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	15

c) Finanční majetek

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

d) Pohledávky

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

e) 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.

f) 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. V položce jiné závazky se vykazují také hodnoty zjištěné v důsledku ocenění finančních derivátů reálnou hodnotou.

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.

g) 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.

h) 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.

i) Účtování výnosů a nákladů

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

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

j) 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.

k) 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.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK**a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)****POŘIZOVACÍ CENA**

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Převody	Konečný zůstatek
Software	-	-	1 121	1 121
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	655	466	- 1 121	-
Celkem 2016	655	4 66	-	1 121
Celkem 2015	-	655	-	655

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Konečný zůstatek	Účetní hodnota
Software	-	-187	-187	934
Celkem 2016	-	-187	-187	934
Celkem 2015	-	-	-	-

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)**POŘIZOVACÍ CENA**

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	97 031	-	-	97 031
Stavby	967 808	-	6 864	974 672
Stroje, přístroje a zařízení	12 678	-	465	13 143
Umělecká díla	300	-	-	300
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	245	7 084	-7 329	-
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	771 467	-	-	771 467
Celkem 2016	1 849 529	7 084	-	1 856 613
Celkem 2015	1 847 170	2 359	-	1 849 529

Účetní závěrka k 31. prosinci 2016

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Konečný zůstatek	Účetní hodnota
Pozemky	-	-	-	97 031
Stavby	-206 179	-15 140	-221 318	753 353
Stroje, přístroje a zařízení	-11 885	-511	-12 396	747
Umělecká díla	-	-	-	300
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	-257 155	-51 431	-308 586	462 881
Celkem 2016	-475 219	-67 082	-542 300	1 314 313
Celkem 2015	-408 650	-66 569	-475 219	1 374 310

Oceňovací rozdíl k nabytému majetku k 31. 12. 2016 a 31. 12. 2015 ve výši 771 467 tis. Kč a 771 467 tis. Kč byl zaúčtován v důsledku fúze a následného odštěpení části jmění rozdělované společnosti. Do nákladů byl v roce 2016 a 2015 zaúčtován odpis oceňovacího rozdílu k nabytému majetku ve výši 51 431 tis. Kč a 51 431 tis. Kč.

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. POHLEDÁVKY A OPRAVNÉ POLOŽKY K POHLEDÁVKÁM

Na nesplacené pohledávky, které jsou považovány za pochybné, byly v roce 2016 a 2015 vytvořeny opravné položky na základě individuální analýzy odběratelů.

K 31. 12. 2016 a 31. 12. 2015 pohledávky po lhůtě splatnosti nad 1 rok činily 190 tis. Kč a 2 007 tis. Kč.

Opravné položky vyjadřují přechodné snížení hodnoty pohledávek.

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

Opravné položky k:	Zůstatek k 31. 12. 2014	Zúčtování opravné položky	Zůstatek k 31. 12. 2015	Zúčtování opravné položky	Zůstatek k 31. 12. 2016
pohledávkám – zákonné	2 701	-749	1 952	-104	1 848
pohledávkám - ostatní	56	-	56	-	56
Celkem	2 757	-749	2 008	-104	1 904

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

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

6. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV

Náklady příštích období zahrnují především kontribuce 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.

7. VLASTNÍ KAPITÁL

Přehled o změnách vlastního kapitálu (v tis. Kč):

	Zůstatek k 31. 12. 2014	Převod	Zvýšení	Zůstatek k 31. 12. 2015	Převod	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2016
Počet akcií	202	-	-	202	-	-	202
Základní kapitál	2 020	-	-	2 020	-	-	2 020
Rezervní fond	404	-404	-	-	-	-	-
Nerozdělený zisk minulých let	361 130	404	-	361 534	-74 384	-	287 150
Neuhrazená ztráta minulých let	-72 053	-8 723	-	-80 776	80 776	-	-
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-8 723	8 723	6 392	6 392	-6 392	-4 341	-4 341
Celkem	282 778	-	6 392	289 170	-	-4341	284 829

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

Na základě rozhodnutí valné hromady společnosti konané dne 29. 6. 2016 došlo k výše uvedenému převodu zisku 2015 a uhrazení ztrát minulých let z nerozděleného zisku minulých let.

Na základě rozhodnutí valné hromady společnosti ze dne 29. 6. 2015 došlo k výše uvedenému vyrovnání ztráty za rok 2014 a převodu rezervního fondu do nerozděleného zisku minulých let.

8. ZÁVAZKY

Krátkodobé přijaté zálohy k 31. 12. 2016 a 31. 12. 2015 ve výši 23 236 tis. Kč a 31 764 tis. Kč představují kauce přijaté od nájemníků splatné do 1 roku a přijaté zálohy na služby.

Dlouhodobé přijaté zálohy k 31. 12. 2016 a 31. 12. 2015 ve výši 22 810 tis. Kč a 21 955 tis. Kč představují dlouhodobé kauce přijaté od nájemníků.

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

Závazky vůči spřízněným osobám (viz bod 14).

9. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV

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

10. DAŇ Z PŘÍJMŮ

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

	2016	2015
Zisk (Ztráta) před zdaněním	-5 325	8 007
Rozdíly mezi účetními a daňovými odpisy	-14 077	-14 826
Položky snižující základ daně – pokuty a penále	-18	-
Neodečitatelné náklady		
Odpis oceňovacího rozdílu k nabitému majetku	51 431	51 431
Zdanitelný příjem	32 011	44 612
Sazba daně z příjmu	19 %	19 %
Daň	6 082	8 476
Úprava daně minulých let	39	92
Splatná daň	6 121	8 568

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

	2016	2015
Položky odložené daně	Odložený daňový závazek	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku:	-20 599	-17 932
Oceňovací rozdíl k dlouhodobému majetku	-87 947	-97 719
Celkem	-108 546	-115 651

11. VÝNOSY

Rozpis výnosů společnosti z běžné činnosti (v tis. Kč):

	2016	2015
	Domácí	Domácí
Tržby z nájmu	116 044	129 152
Služby spojené s nájmem	21 124	21 826
Přefakturace nákladů	13 719	16 075
Výnosy celkem	150 887	167 053

12. SPOTŘEBOVANÉ NÁKUPY

	Období roku 2016	Období roku 2015
Spotřeba materiálu	18	74
Spotřeba energie	11 689	14 382
Celkem	11 707	14 456

13. SLUŽBY

	Období roku 2016	Období roku 2015
Opravy a udržování	4 552	3 575
Management účetnictví	650	660
Property management	13 547	13 504
Facility management	7 664	7 865
Asset management	7 894	7 867
Ostatní	2 791	1 397
Celkem	37 098	34 868

14. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

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

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	2016	2015
Generali Real Estate Fund CEE a.s., investiční fond	29. 5. 2018	482 105	512 105
Česká pojišťovna a.s.	29. 5. 2018	482 105	512 105

Společnost vykazuje dlouhodobé půjčky od společností Generali Real Estate Fund CEE a.s., investiční fond a České pojišťovny a.s. s konečnou splatností dne 29. 5. 2018. Úroková sazba je stanovena ve výši 3,46 % + 12M PRIBOR.

Náklady na úroky vztahující se k výše uvedeným půjčkám od společnosti Česka pojišťovna a.s. a od Generali Real Estate Fund CEE a.s., investiční fond za rok 2016 a 2015 činily 40 497 tis. Kč a 44 961 tis. Kč.

Krátkodobé závazky z obchodního styku k 31. 12. (v tis. Kč):

Spřízněná osoba	2016	2015
Generali Real Estate S.p.A., CEE Branch, organizační složka	2 385	-

Společnost využívá služeb spřízněných osob v rámci běžné obchodní činnosti podniku. V roce 2016 a 2015 činily nákupy (včetně manažerských poplatků) 7 894 tis. Kč a 7 867 tis. Kč.

PALAC KRIZIK a.s.




Účetní závěrka k 31. prosinci 2016

15. OSTATNÍ POLOŽKY ZISKŮ A ZTRÁT

Výše odměny statutárnímu auditorovi v roce 2016 a 2015 je vykázána v konsolidované účetní závěrce mateřské společnosti.

16. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Dne 1. 3. 2017 byl jmenován novým místopředsedou představenstva společnosti pan Marek Bečička. Změna byla zapsána do veřejného rejstříku 13. 4. 2017. Žádné další významné události po rozvahovém dni nenastaly.

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno, podpis):	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno, podpis):
24. 5. 2017	 Jana Eybergerová	 Zuzana Turturro	 Zuzana Turturro

PŘÍLOHA Č. 2



EY

Building a better
working world

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionářům společnosti PALAC KRIZIK a.s.:

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti PALAC KRIZIK a.s. („Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2016, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2016, a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. prosinci 2016 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. prosince 2016 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

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 představenstvo Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu 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 obdržení ostatních informací žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo Společnosti 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 představenstvo Společnosti povinno 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 představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

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 účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti 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, 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 představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem, a 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.



EY

Building a better
working world

Naší povinností je informovat dozorčí radu 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.

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

Markéta Lísalová, statutární auditor
evidenční č. 2251

Tomáš Němec
partner

24. května 2017
Praha, Česká republika

PŘÍLOHA Č. 3

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 2016 do 31. prosince 2016

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 2016 do 31. prosince 2016 (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 ovládnání

Osobou přímo ovládající Společnost byla v uplynulém účetní období a je i ke dni vyhotovení této zprávy společnost **Generali Real Estate Fund CEE a.s., investiční fond** (dříve Generali Real Estate Fund CEE a.s.) se sídlem Na Pankráci 1658/121, 140 00, Praha 4, IČ: 247 36 694, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 16493 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 společnosti vlastnily k 31.12.2016 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., 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 jejich 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.

Struktura skupiny je zobrazena v příloze č. 1.

III. Přehled vzájemných smluv platných v roce 2016 s propojenými osobami a popis příslušných plnění

Během účetního období byly mezi Společností a ovládající osobou a mezi Společností a ostatními propojenými osobami platné smlouvy, jejichž seznam Společnost uvádí níže v tabulce včetně uvedení popisu vzájemného plnění a případné vzniklé újmy.

Smluvní strana	Název smlouvy	Datum podpisu smlouvy	Popis plnění	Případná újma
Generali Real Estate Fund CEE a.s., investiční fond (dříve Generali Real Estate Fund CEE a.s.)	LOAN AGREEMENT	30. 5. 2014	Poskytování peněžních prostředků	žádná
Generali Real Estate Fund CEE a.s., investiční fond (dříve Generali Real Estate Fund CEE a.s.)	AMENDMENT NO 1 TO THE LOAN AGREEMENT	27. 5. 2015	Poskytování peněžních prostředků	žádná
Česká pojišťovna a.s.	LOAN AGREEMENT	30. 5. 2014	Poskytování peněžních prostředků	žádná
Česká pojišťovna a.s.	AMENDMENT NO 1 TO THE LOAN AGREEMENT	27. 5. 2015	Poskytování peněžních prostředků	žádná
Generali Real Estate S.p.A., CEE Branch, organizační složka (dříve Generali Real Estate S.p.a. Czech Branch, organizační složka)	Implementation Service agreement	1. 6. 2014	Poskytování služeb v oblasti managementu	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. Spolupraci 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 31. 3. 2017

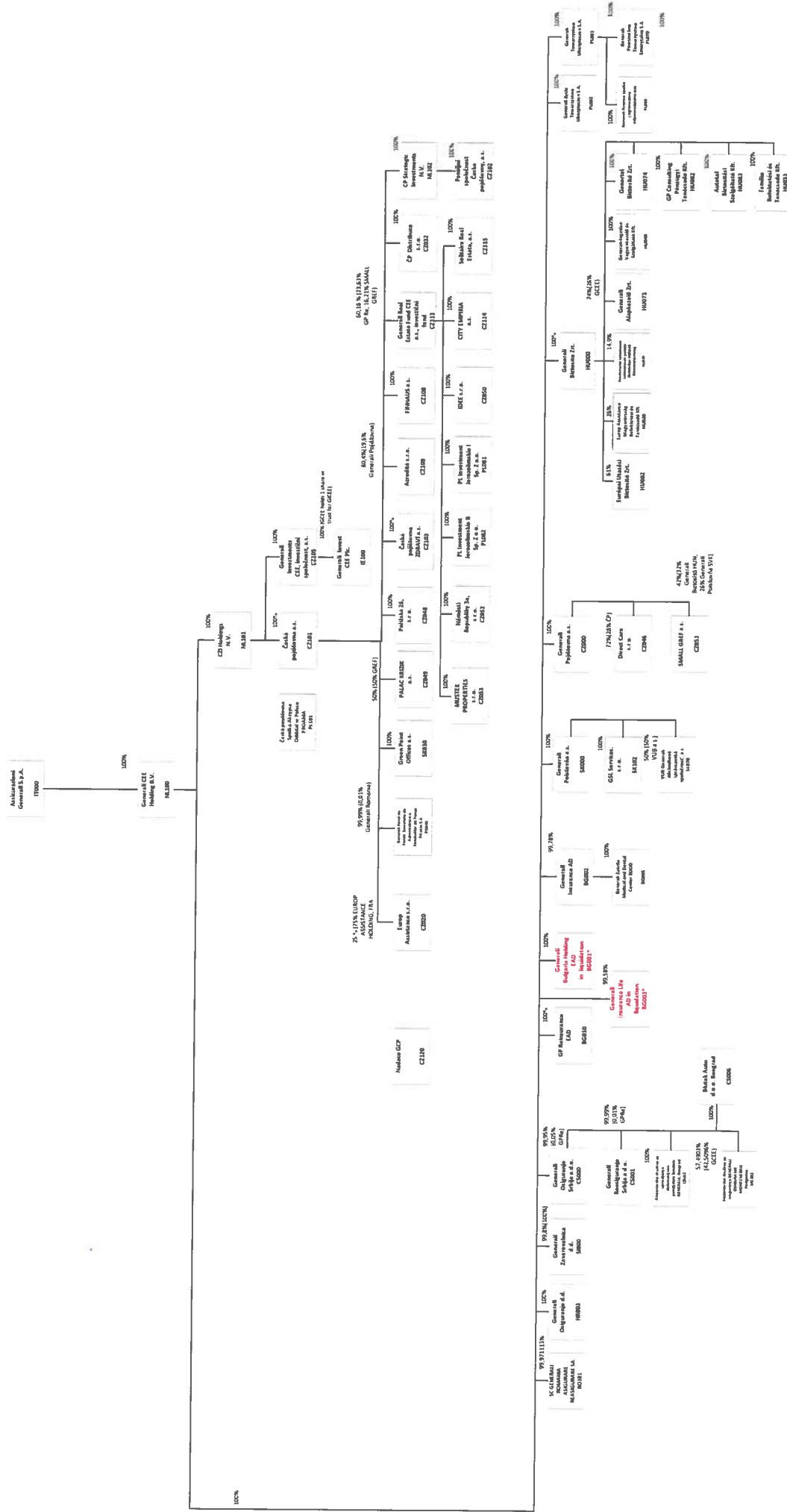


Marek Bečička
místopředseda představenstva
PALAC KRIZIK a.s.



Jana Eybergerová
člen představenstva
PALAC KRIZIK a.s.

Generali CEE Holding B.V. - structure as of 31.12.2016



* Voluntary liquidation proceeds finalized as of 20 December 2016. Companies to be dissolved and erased from the Companies Register.