

**VÝROČNÍ ZPRÁVA**

**PALAC KRIZIK a.s.**

**za rok 2017**

## **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. (dále i „Společnost“)**

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

IČ: 268 64 614

Datum zápisu do veřejného rejstříku: 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 pronájmem

Statutární orgán – představenstvo k 31. 12. 2017:

předseda představenstva:	Martin Vrecion
místopředseda představenstva:	Marek Bečička
člen představenstva:	Jana Eybergerová
člen představenstva:	Filip Ševčík

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

– dozorčí rada k 31. 12. 2017:

předseda dozorčí rady:	Martin Vít
člen dozorčí rady:	Jakub Halbych
člen dozorčí rady:	Stefano Culos

Základní jmění: 2 020 000 Kč

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 (50%)  
Na Pankráci 1658/121, 140 00 Praha 4  
Česká republika
- Česká pojišťovna a.s. (50%)  
Spálená 75/16, 113 04 Praha 1  
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 m<sup>2</sup> 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 2017 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 2017. 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 28. 6. 2018



Marek Bečička

předseda představenstva  
PALAC KRIZIK a.s.



Jana Eybergerová

člen představenstva  
PALAC KRIZIK a.s.

## 6. PŘÍLOHY

1. Účetní závěrka v plném rozsahu za rok 2017
2. Zpráva nezávislého auditora k 31. 12. 2017
3. Zpráva o vztazích mezi ovládanou a ovládací osobou

## **PŘÍLOHA Č. 1**

**PALAC KRIZIK a.s.**

Účetní závěrka k 31. prosinci 2017



## ROZVAHA

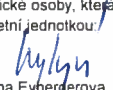
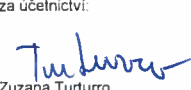


		Běžné účetní období			Minulé
		Brutto	Korekce	Netto	úč. období 2016 Netto
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>1 971 976</b>	<b>-611 820</b>	<b>1 360 156</b>	<b>1 425 344</b>
<b>A.</b>	<b>POHLEDÁVKY ZA UPSANÝ ZÁKLADNÍ KAPITÁL</b>				
<b>B.</b>	<b>DLOUHODOBÝ MAJETEK</b>	<b>1 868 776</b>	<b>-609 916</b>	<b>1 258 860</b>	<b>1 315 247</b>
B. I.	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>	<b>1 121</b>	<b>-411</b>	<b>710</b>	<b>934</b>
B. I. 1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje				
2.	Ocenitelná práva	1 121	-411	710	934
1.	Software	1 121	-411	710	934
2.	Ostatní ocenitelná práva				
3.	Goodwill				
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek				
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek				
1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek				
2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek				
B. II.	<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>1 867 655</b>	<b>-609 505</b>	<b>1 258 150</b>	<b>1 314 313</b>
B. II. 1.	Pozemky a stavby	1 079 498	-236 939	842 558	850 385
1.	Pozemky	97 031		97 031	97 031
2.	Stavby	982 466	-236 939	745 527	753 354
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	13 187	-12 549	638	747
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	771 467	-360 017	411 450	462 881
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	300		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	3 205		3 205	
1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek				
2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	3 205		3 205	
B. III.	<b>Dlouhodobý finanční majetek</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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		0	0
1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek				
2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek				
<b>C.</b>	<b>OBĚŽNÁ AKTIVA</b>	<b>99 253</b>	<b>-1 904</b>	<b>97 349</b>	<b>105 370</b>
C. I.	<b>Zásoby</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
C. I. 1.	Materiál				
2.	Nedokončená výroba a polotovary				
3.	Výrobky a zboží	0		0	0
1.	Výrobky				
2.	Zboží				
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny				
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby				
C. II.	<b>Pohledávky</b>	<b>40 688</b>	<b>-1 904</b>	<b>38 783</b>	<b>28 606</b>
C. II. 1.	<b>Dlouhodobé pohledávky</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1.	Pohledávky z obchodních vztahů				
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba				
3.	Pohledávky - podstatný vliv				
4.	Odložená daňová pohledávka				
5.	Pohledávky ostatní	0		0	0
5.1.	Pohledávky za společníky				
5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy				
5.3.	Dohadné účty aktivní				
5.4.	Jiné pohledávky				

## ROZVAHA

		Běžné účetní období			Minulé úč. období 2016
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
C. II. 2.	<b>Krátkodobé pohledávky</b>	<b>40 686</b>	<b>-1 904</b>	<b>38 783</b>	<b>28 606</b>
1.	Pohledávky z obchodních vztahů	12 676	-1 904	10 773	3 909
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba				
3.	Pohledávky - podstatný vliv				
4.	Pohledávky - ostatní	28 010	0	28 010	24 698
4.1.	Pohledávky za společnosti				
4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění				
4.3.	Stát - daňové pohledávky	2 263		2 263	742
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	1 562		1 562	1 366
4.5.	Dohadné účty aktivní	24 184		24 184	21 746
4.6.	Jiné pohledávky				845
C. III.	<b>Krátkodobý finanční majetek</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba				
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek				
C. IV.	<b>Peněžní prostředky</b>	<b>58 567</b>	<b>0</b>	<b>58 567</b>	<b>76 734</b>
1.	Peněžní prostředky v pokladně	94		94	95
2.	Peněžní prostředky na účtech	58 472		58 472	76 669
D.	<b>Časové rozlišení aktiv</b>	<b>3 947</b>	<b>0</b>	<b>3 947</b>	<b>4 727</b>
D. 1.	Náklady příštích období	1 662		1 662	2 045
D. 2.	Komplexní náklady příštích období				
D. 3.	Příjmy příštích období	2 285		2 285	2 681

## ROZVAHA

		Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období 2016
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>1 380 156</b>	<b>1 425 344</b>
<b>A.</b>	<b>VLASTNÍ KAPITÁL</b>	<b>275 536</b>	<b>284 829</b>
A. I.	<b>Základní kapitál</b>	<b>2 020</b>	<b>2 020</b>
A. I. 1.	Základní kapitál	2 020	2 020
2.	Vlastní podíly (-)		
3.	Změny základního kapitálu		
A. II.	<b>Ážio a kapitálové fondy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
A. II. 1.	Ážio		
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.	<b>Fondy ze zisku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
A. III. 1.	Ostatní rezervní fondy		
2.	Statutární a ostatní fondy		
A. IV.	<b>Výsledek hospodaření minulých let (+/-)</b>	<b>282 809</b>	<b>287 150</b>
IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	282 809	287 150
2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)		
3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		
A. V.	<b>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</b>	<b>-9 293</b>	<b>-4 341</b>
A. VI.	<b>Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B. + C.</b>	<b>CIZÍ ZDROJE</b>	<b>1 076 419</b>	<b>1 131 219</b>
B.	<b>Rezervy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
B. 1.	Rezerva na důchody a podobné závazky		
2.	Rezerva na daň z příjmů		
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		
4.	Ostatní rezervy		
C.	<b>Závazky</b>	<b>1 076 419</b>	<b>1 131 219</b>
C. I.	<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>1 048 131</b>	<b>1 095 480</b>
1	Vydané dluhopisy		
1	Vyměnitelné dluhopisy		
2	Ostatní dluhopisy		
2.	Závazky k úvěrovým institucím		
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	22 563	22 723
4.	Závazky z obchodních vztahů		
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	924 210	964 210
7.	Závazky - podstatný vliv		
8.	Odloužený daňový závazek	101 359	108 547
9.	Závazky - ostatní		
1.	Závazky ke společníkům		
2.	Dohadné účty pasivní		
3.	Jiné závazky		
C. II.	<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>28 288</b>	<b>35 739</b>
1	Vydané dluhopisy		
1	Vyměnitelné dluhopisy		
2	Ostatní dluhopisy		
2.	Závazky k úvěrovým institucím		
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	22 680	23 236
4.	Závazky z obchodních vztahů	2 852	8 090
5.	Krátkodobé směnky k úhradě		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		
7.	Závazky - podstatný vliv		
8.	Závazky - ostatní	2 756	4 414
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	638	2 086
6.	Dohadné účty pasivní	2 118	2 328
7.	Jiné závazky		
D.	<b>Časové rozlišení pasív</b>	<b>8 201</b>	<b>9 296</b>
D. 1.	Výdaje příštích období		
2.	Výnosy příštích období	8 201	9 296

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou:	Osoba odpovědná za účetnictví:	Osoba odpovědná za účetní závěrku:
28. 6. 2018	 Jana Eybergerova	 Zuzana Turturro	 Zuzana Turturro tel. + 420 222 519 100
	 Marek Bečicka		

## Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

## VÝKAZ ZISKU A ZTRATY

		Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období 2016
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	137 686	150 887
II.	Tržby za prodej zboží		
A.	<b>Výkonová spotřeba</b>	<b>45 698</b>	<b>48 805</b>
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	11 519	11 707
A.3.	Služby	34 179	37 098
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	0	0
C.	Aktivace (-)	0	0
D.	<b>Osobní náklady</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
D.1.	Mzdové náklady		
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady		
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění		
D.2.2.	Ostatní náklady		
E.	<b>Úpravy hodnot v provozní oblasti</b>	<b>67 429</b>	<b>67 165</b>
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	67 429	67 269
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	67 429	67 269
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné		
E.2.	Úpravy hodnot zásob		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek		-104
III.	<b>Ostatní provozní výnosy</b>	<b>1 628</b>	<b>471</b>
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku		
III.2.	Tržby z prodaného materiálu		
III.3.	Jiné provozní výnosy	1 628	471
F.	<b>Ostatní provozní náklady</b>	<b>188</b>	<b>200</b>
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku		
F.2.	Zůstatková cena prodaného materiálu		
F.3.	Daně a poplatky	104	106
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období		
F.5.	Jiné provozní náklady	64	94
*	<b>Provozní výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>26 020</b>	<b>35 189</b>
IV.	<b>Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba		
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů		
G.	<b>Náklady vynaložené na prodané podíly</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
V.	<b>Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		
H.	<b>Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
VI.	<b>Výnosové úroky a podobné výnosy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba		
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy		
I.	<b>Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
J.	<b>Nákladové úroky a podobné náklady</b>	<b>37 494</b>	<b>40 497</b>
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	37 494	40 497
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady		
VII.	<b>Ostatní finanční výnosy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
K.	<b>Ostatní finanční náklady</b>	<b>19</b>	<b>17</b>
*	<b>Finanční výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>-37 512</b>	<b>-40 513</b>
**	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)</b>	<b>-11 493</b>	<b>-5 325</b>

## VYKAZ ZISKU A ZTRATY

		Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období 2016
L.	Daň z příjmu	-2 200	-984
L.1.	Daň z příjmu splatná	4 988	6 121
L.2.	Daň z příjmu odložená (+/-)	-7 188	-7 105
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	-9 293	-4 341
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-9 293	-4 341
*	Cistý obrát za účetní období	139 314	151 359

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou:	Osoba odpovědná za účetnictví:	Osoba odpovědná za účetní závěrku:
28. 6. 2018	 Jana Eybergnerova	 Zuzana Turturro	 Zuzana Turturro tel. + 420 222 519 100
	 Marek Becicka		

PALAC KRIZIK a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2017

## **1. POPIS SPOLEČNOSTI**

PALAC KRIZIK 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 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 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 2017 byly provedeny následující změny v zápisu do obchodního rejstříku:

Dne 1. března 2017 vznikla funkce místopředsedy představenstva Marka Bečičky, změna byla zapsána 28. března 2017.

Dne 30. června 2017 zanikla funkce předsedy dozorčí rady Josefa Beneše, změna byla zapsána 10. srpna 2017.

Dne 3. července 2017 vznikla funkce předsedy dozorčí rady Martina Víta, změna byla zapsána 10. srpna 2017.

Dne 1. července 2017 vznikla funkce člena dozorčí rady Jakuba Halbycha, změna byla zapsána 10. srpna 2017.

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.

PALAC KRIZIK a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2017

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2017:

Představenstvo	
Předseda:	Martin VRECIÓN
Místopředseda:	Marek BEČIČKA
Člen:	Jana EYBERGEROVÁ
Člen:	Filip ŠEVČÍK

Dozorčí rada	
Předseda	Martin VÍT
Člen:	Jakub HALBYCH
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 2017 a 2016.

## **3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY**

Způsoby oceňování, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2017 a 2016 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 v roce 2017 a 2016 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
Opravná položka 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	Konečný zůstatek
Software	1 121	-	1 121
Celkem 2017	1 121	-	1 121
Celkem 2016	655	466	1 121

**OPRAVNÉ POLOŽKY A OPRÁVKY**

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Konečný zůstatek	Účetní hodnota
Software	-187	-224	-411	710
Celkem 2017	-187	-224	-411	710
Celkem 2016	-	-187	-187	934

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

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	97 031	-	-	97 031
Stavby	974 672	-	7 794	982 466
Stroje, přístroje a zařízení	13 143	-	44	13 187
Umělecká díla	300	-	-	300
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	-	11 043	-7 838	3 205
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	771 467	-	-	771 467
Celkem 2017	1 856 613	11 043	-	1 867 656
Celkem 2016	1 849 529	7 084	-	1 856 613

**OPRAVNÉ POLOŽKY A OPRÁVKY**

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Konečný zůstatek	Účetní hodnota
Pozemky	-	-	-	97 031
Stavby	-221 318	-15 621	-236 939	745 527
Stroje, přístroje a zařízení	-12 396	-153	-12 549	638
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	300
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	3 205
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	-308 586	-51 431	-360 017	411 450
<b>Celkem 2017</b>	<b>-542 300</b>	<b>-67 205</b>	<b>-609 505</b>	<b>1 258 150</b>
<b>Celkem 2016</b>	<b>-475 219</b>	<b>-67 082</b>	<b>-542 300</b>	<b>1 314 313</b>

Oceňovací rozdíl k nabytému majetku k 31. 12. 2017 a 31. 12. 2016 ve výši 771 467 tis. Kč a 771 467 tis. Kč byl zaúčtován v důsledku fúze a následnému odštěpení části jmění rozdělované společnosti. Do nákladů byl v roce 2017 a 2016 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 2017 a 2016 vytvořeny opravné položky na základě individuální analýzy odběratelů.

K 31. 12. 2017 a k 31. 12. 2016 pohledávky po lhůtě splatnosti nad 1 rok činily 1 904 tis. Kč a 1 904 tis. Kč.

Opravné položky vyjadřují přechodné snížení hodnoty aktiv, resp. pohledávek.

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

Opravné položky k:	Zůstatek k 31. 12. 2015	Zúčtování opravné položky	Zůstatek k 31. 12. 2016	Zůstatek k 31. 12. 2017
pohledávkám – zákonné	1 952	-104	1 848	1 848
pohledávkám - ostatní	56	-	56	56
<b>Celkem</b>	<b>2 008</b>	<b>-104</b>	<b>1 904</b>	<b>1 904</b>

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 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. 2015	Převod	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2016	Převod hosp. výsledku	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2017
Počet akcií	202	-	-	202	-	-	202
Základní kapitál	2 020	-	-	2 020	-	-	2 020
Nerozdělený zisk minulých let	361 534	-74 384	-	287 150	-4 341	-	282 809
Neuhrazená ztráta minulých let	-80 776	80 776	-	-	-	-	-
Výsledek hospodaření běžného účetního období	6 392	-6 392	-4 341	-4 341	4 341	-9 293	-9 293
<b>Celkem</b>	<b>289 170</b>	<b>-</b>	<b>-4341</b>	<b>284 829</b>	<b>-</b>	<b>-9 293</b>	<b>275 536</b>

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 30. 6. 2017 došlo k výše uvedenému vyrovnání ztráty za rok 2016 a převodu do nerozděleného zisku minulých let.

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.

**8. ZÁVAZKY**

Krátkodobé přijaté zálohy k 31. 12. 2017 a 31. 12. 2016 ve výši 22 680 tis. Kč a 23 236 tis. Kč představují kauce přijaté od nájemníků a přijaté zálohy na služby.

Dlouhodobé přijaté zálohy k 31. 12. 2017 a 31. 12. 2016 ve výši 22 563 tis. Kč a 22 723 tis. Kč představují dlouhodobé kauce přijaté od nájemníků.

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

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):

	2017	2016
Ztráta před zdaněním	-11 493	-5 325
Rozdíly mezi účetními a daňovými odpisy	-13 600	-14 077
Položky snižující základ daně – pokuty a penále	-	-18
Položky zvyšující základ daně – pokuty a penále	18	-
Neodečitatelné náklady		
Odpis oceňovacího rozdílu k nabitému majetku	51 431	51 431
Ostatní nedaňové náklady	64	-
Zdanitelný příjem	26 420	32 011
Sazba daně z příjmu	19 %	19 %
Daň	5 019	6 082
Úprava daně minulých let	-31	39
Splatná daň	4 988	6 121

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

	2017	2016
Položky odložené daně	Odložený daňový závazek	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku:		
Oceňovací rozdíl k dlouhodobému majetku	-23 183	-20 599
Oceňovací rozdíl k dlouhodobému majetku	-78 176	-87 947
Celkem	-101 359	-108 546

**11. VÝNOSY**

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

	2017	2016
	Domácí	Domácí
Tržby z nájmu	103 609	116 044
Služby spojené s nájmem	20 828	21 124
Přefakturace nákladů	13 249	13 718
Výnosy celkem	137 686	150 887

Veškeré výnosy jsou tvořeny tuzemskou činností.

## 12. SPOTŘEBOVANÉ NÁKUPY

	Období roku 2017	Období roku 2016
Spotřeba materiálu	117	18
Spotřeba energie	11 402	11 689
Celkem	11 519	11 707

## 13. SLUŽBY

	Období roku 2017	Období roku 2016
Opravy a udržování	2 639	4 552
Management účetnictví	650	650
Property management	13 642	13 547
Facility management	3 279	7 664
Asset management	7 404	7 894
Ostatní služby	6 565	2 791
Celkem	34 179	37 098

## 14. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

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

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	2017	2016
Generali Real Estate Fund CEE a.s., investiční fond	29. 5. 2018	462 105	482 105
Česká pojišťovna a.s.	29. 5. 2018	462 105	482 105
Celkem		924 210	964 210

Společnost vykazuje 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. (viz bod 16).

Náklady na úroky vztahující se k výše uvedeným půjčkám od společnosti Česká pojišťovna a.s. a od Generali Real Estate Fund CEE a.s., investiční fond za rok 2017 a 2016 činily 37 494 tis. Kč a 40 497 tis. Kč

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

Spřízněná osoba	2017	2016
Generali Real Estate S.p.A., CEE Branch, organizační složka	2 184	2 385

Společnost využívá služeb spřízněných osob v rámci běžné obchodní činnosti podniku. V roce 2017 a 2016 činily nákupy (včetně manažerských poplatků) 7 404 tis. Kč a 7 894 tis. Kč.

PALAC KRIZIK a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2017

#### 15. OSTATNÍ POLOŽKY ZISKŮ A ZTRÁT





Výše odměny statutárnímu auditorovi v roce 2017 a 2016 je vykázána v konsolidované účetní závěrce mateřské společnosti.

#### 16. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

S účinností od 28. 2. 2018 došlo k odvolání z funkce předsedy představenstva pana Martina Vreciona. Dne 1. 3. 2018 byl jmenován novým předsedou představenstva společnosti pan Marek Bečička. Změna byla zapsána do veřejného rejstříku 28. 3. 2018.

Dne 29. 5. 2018 došlo k prodloužení splatnosti půjček od společnosti Česká pojišťovna a.s. a od Generali Real Estate Fund CEE a.s., investiční fond, s původní splatností k 29. 5. 2018. na splatnost k 29. 5. 2023. Úroková sazba je stanovena ve výši 2,18 % + 12M PRIBOR (viz bod 14).

Žádné další významné události po rozvahovém dni nenastaly.

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:	Osoba odpovědná za účetnictví:	Osoba odpovědná za účetní závěrku:
	 Jana Eybergerová		
28. 6. 2018	 Marek Bečička	 Zuzana Turturro	 Zuzana Turturro

## **PŘÍLOHA Č. 2**



## 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 2017, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2017, 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 2017 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. prosince 2017 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 informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

### *Odpořvednost pŕedstavenstva a dozorčŕi rady Společnosti za ũčetnŕi zŕvŕrku*

Pŕedstavenstvo Společnosti odpovŕdŕa za sestavenŕnŕ ũčetnŕi zŕvŕrku podŕvavŕjŕcŕ vŕrnŕy a poctivŕy obraz v souladu s ŕeskŕymlŕ ũčetnŕnŕmŕ pŕedpisy, a za takovŕy vnitŕnŕnŕ kontrolnŕnŕ systŕm, kterŕy povaŕuje za nezbytnŕy pro sestavenŕnŕ ũčetnŕi zŕvŕrky tak, aby neobsahovala vŕznamnŕ (materiŕlnŕ) nesprŕvnosti zpŕsobenŕ podvodem nebo chybou.

Pŕi sestavovŕnŕ ũčetnŕi zŕvŕrky je pŕedstavenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepřetrŕitŕ trvat, a pokud je to relevantnŕnŕ, popsat v pŕŕloze ũčetnŕi zŕvŕrky zŕleŕitosti tŕykajŕcŕ se jejŕho nepřetrŕitŕho trvŕnŕnŕ a pouŕitŕ pŕedpokladu nepřetrŕitŕho trvŕnŕnŕ pŕi sestavenŕnŕ ũčetnŕi zŕvŕrky, s vŕjimkou pŕŕpadŕ, kdy pŕedstavenstvo plŕnuje zrušenŕnŕ Společnosti nebo ukončenŕnŕ jejŕ činnosti, resp. kdy nemŕ jinou reŕlnou moŕnost neŕ tak učit.

Za dohled nad procesem ũčetnŕnŕho vŕkaznictvŕ ve Společnosti odpovŕdŕa dozorčŕi rada.

### *Odpořvednost auditora za audit ũčetnŕi zŕvŕrky*

Našŕm cŕlem je zŕskat pŕimŕŕenou jistotu, ŕe ũčetnŕi zŕvŕrka jako celek neobsahuje vŕznamnou (materiŕlnŕ) nesprŕvnost zpŕsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprŕvu auditora obsahujŕcŕ nŕš vŕrok. Pŕimŕŕenŕ mŕra jistoty je velkŕ mŕra jistoty, nicmŕnŕe není zŕrukou, ŕe audit provedenŕy v souladu s vŕše uvedenŕymlŕ pŕedpisy ve vŕech pŕŕpadech v ũčetnŕi zŕvŕrce odhalŕ pŕŕpadnou existujŕcŕ vŕznamnou (materiŕlnŕ) nesprŕvnost. Nesprŕvnosti mohou vznikat v dŕsledku podvodŕ nebo chyb a povaŕujŕ se za vŕznamnŕ (materiŕlnŕ), pokud lze reŕlnŕ pŕedpoklŕdat, ŕe by jednotlivŕ nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomickŕ rozhodnutŕ, kterŕ ŕe uŕivatelŕ ũčetnŕi zŕvŕrky na jejŕm zŕkladŕ pŕijmou.

Pŕi provŕdŕnŕ auditu v souladu s vŕše uvedenŕymlŕ pŕedpisy je nŕšŕ povinností uplatŕovat bŕhem celŕho auditu odbornŕy ŕsudek a zachovŕvat profesnŕ skepticismus. Dŕle je nŕšŕ povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika vŕznamnŕ (materiŕlnŕ) nesprŕvnosti ũčetnŕi zŕvŕrky zpŕsobenŕ podvodem nebo chybou, navrhnout a provŕst auditorskŕ postupy reagujŕcŕ na tato rizika a zŕskat dostatečnŕ a vhodnŕ dŕkaznŕ informace, abychom na jejich zŕkladŕ mohli vyjŕdŕit vŕrok. Riziko, ŕe neodhalŕme vŕznamnou (materiŕlnŕ) nesprŕvnost, k nŕŕ doŕlo v dŕsledku podvodu, je vŕtŕnŕ neŕ riziko neodhalenŕ vŕznamnŕ (materiŕlnŕ) nesprŕvnosti zpŕsobenŕ chybou, protože součŕstŕ podvodu mohou bŕt tajnŕ dohody, falŕovŕnŕ, ŕmyslnŕ opomenutŕ, nepravdivŕ prohlŕšenŕ nebo obchŕzenŕ vnitŕnŕnŕ kontrol.
- Seznŕmit se s vnitŕnŕm kontrolnŕm systŕmem Společnosti relevantnŕm pro audit v takovŕm rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorskŕ postupy vhodnŕ s ohledem na danŕ okolnosti, nikoli abychom mohli vyjŕdŕit nŕzor na ŕčinnost jejŕho vnitŕnŕho kontrolnŕho systŕmu.
- Posoudit vhodnost pouŕitŕch ũčetnŕch pravidel, pŕimŕŕenost provedenŕch ũčetnŕch odhadŕ a informace, kterŕ v tŕto souvislosti pŕedstavenstvo Společnosti uvedlo v pŕŕloze ũčetnŕi zŕvŕrky.
- Posoudit vhodnost pouŕitŕ pŕedpokladu nepřetrŕitŕho trvŕnŕnŕ pŕi sestavenŕnŕ ũčetnŕi zŕvŕrky pŕedstavenstvem, a zda s ohledem na shromŕdŕnŕ dŕkaznŕ informace existuje vŕznamnŕ (materiŕlnŕ) nejistota vyplŕvajŕcŕ z udŕlostŕ nebo podmŕnek, kterŕ mohou vŕznamnŕ zpochybnit schopnost Společnosti nepřetrŕitŕ trvat. Jestliŕe dojdeme k zŕvŕru, ŕe takovŕ vŕznamnŕ (materiŕlnŕ) nejistota existuje, je nŕšŕ povinností upozornit v nŕšŕ zprŕvŕ na informace uvedenŕ v tŕto souvislosti v pŕŕloze ũčetnŕi zŕvŕrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečnŕ, vyjŕdŕit modifikovanŕ vŕrok. Naŕe zŕvŕry tŕykajŕcŕ se schopnosti Společnosti nepřetrŕitŕ trvat vychŕzejŕ z dŕkaznŕch informacŕ, kterŕ jsme zŕskali do data nŕšŕ zprŕvy. Nicmŕnŕe budoucŕ udŕlosti nebo podmŕnky mohou vŕst k tomu, ŕe Společnost ztratŕ schopnost nepřetrŕitŕ trvat.

•



**EY**

Building a better  
working world

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat 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

Roman Hauptfleisch, statutární auditor  
evidenční č. 2251

28. června 2018  
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 2017 do 31. prosince 2017*

## 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 2017 do 31. prosince 2017 (dále jen „účetní období“).

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

## II. Struktura vztahů mezi propojenými osobami, úloha ovládané osoby a působ 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 31.12.2017 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, Rakousku, Rusku 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 součástí skupiny Generali. V této souvislosti musí Společnost udržovat soulad s opatřeními přijatými Assicurazioni Generali S.p.A. k provedení platných právních předpisů a nařízení IVASS za účelem vytvoření stabilního a efektivního řízení skupiny. Statutární orgán Společnosti poskytne Assicurazioni Generali S.p.A. veškerá data a informace potřebné k vydávání těchto opatření.

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 2017 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
Generali Pojišťovna a.s.	Pojistná smlouva č.: 2956870147	28. 2. 2017	Pojištění odpovědnosti	žádná
Generali Pojišťovna a.s.	Pojistná smlouva č.: 2155451343	28. 2. 2017	Pojištění průmyslových nebezpečí – pojištění proti všem nebezpečím	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.

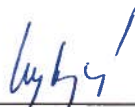
Zpráva byla vypracována představenstvem Společnosti a předložena dozorčí radě a auditorovi, který provádí audit účetní závěrky.

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 30. 3. 2018



Marek Bečička  
předseda představenstva  
PALAC KRIZIK a.s.



Jana Eybergerová  
člen představenstva  
PALAC KRIZIK a.s.



Generali CEE Holding B.V. – struktura koncernu ke dni 31.12.2017  
 pro účely zprávy o vztazích dle §82 zákona č. 90/2012 Sb.

