

**VÝROČNÍ ZPRÁVA**

**PALAC KRIZIK a.s.**

**za rok 2020**

## **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 pronájmem

Statutární orgán – představenstvo k 31. 12. 2020:

předseda 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. 2020:

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

Generali Česká pojišťovna a.s. (50%)  
Spálená 75/16, 110 00 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 2020 společnost pokračovala v tomto směru a provozovala budovu na odpovídající úrovni. Současně byla zvyšována užitečná, technická a estetická úroveň budovy s důrazem na udržitelný rozvoj.

Mezi nejvýznamnější nájemce patří společnosti Seznam.cz, L'Oreal nebo Sodexo, kteří dohromady reprezentují téměř 80% pronajatých prostor. V průběhu roku 2020 došlo rovněž k prodloužení nájemního kontraktu se společností L'Oreal na další pětiletou periodu, což 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 2020. Stav majetku Společnosti je zřejmý z jejích finančních výkazů.

COVID-19 prozatím neměl významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku.

Společnost v roce 2020 nenabyla žádné vlastní akcie.

## 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 25. 6. 2021



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 2020
2. Zpráva nezávislého auditora k 31. 12. 2020
3. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

## **PŘÍLOHA Č. 1**

**PALAC KRIZIK a.s.**

Účetní závěrka k 31. prosinci 2020



## ROZVAHA

		Běžné účetní období			Minulé
		Brutto	Korekce	Netto	úč. Období 2019 Netto
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>2 024 281</b>	<b>-812 651</b>	<b>1 211 630</b>	<b>1 229 805</b>
<b>A.</b>	<b>POHLEDÁVKY ZA UPSANÝ ZÁKLADNÍ KAPITÁL</b>				
<b>B.</b>	<b>STÁLÁ AKTIVA</b>	<b>1 900 746</b>	<b>-810 747</b>	<b>1 089 999</b>	<b>1 154 182</b>
<b>B I</b>	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>	<b>1 121</b>	<b>-1 083</b>	<b>38</b>	<b>262</b>
<b>B I. 1.</b>	<b>Nehmotné výsledky vývoje</b>				
2.	Ocenitelná práva	1 121	-1 083	38	262
1.	Software	1 121	-1 083	38	262
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>B II</b>	<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>1 899 625</b>	<b>-909 684</b>	<b>1 089 961</b>	<b>1 153 920</b>
<b>B II. 1.</b>	<b>Pozemky a stavby</b>	<b>1 114 671</b>	<b>-282 395</b>	<b>832 276</b>	<b>840 125</b>
1.	Pozemky	97 031		97 031	97 031
2.	Stavby	1 017 640	-282 395	735 245	743 094
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	13 187	-12 959	228	345
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	771 467	-514 310	257 157	308 588
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				
1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek				4 562
2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek				4 562
<b>B III</b>	<b>Dlouhodobý finanční majetek</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B III. 1.</b>	<b>Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba</b>				
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				
1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek				
2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek				
<b>C.</b>	<b>OBĚŽNÁ AKTIVA</b>	<b>118 668</b>	<b>-1 904</b>	<b>116 764</b>	<b>70 324</b>
<b>C I.</b>	<b>Zásoby</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>C I. 1.</b>	<b>Materiál</b>				
2.	Nedokončená výroba a polotovary				
3.	Výrobky a zboží				
1.	Výrobky				
2.	Zboží				
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny				
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby				
<b>C II.</b>	<b>Pohledávky</b>	<b>39 229</b>	<b>-1 904</b>	<b>37 325</b>	<b>29 449</b>
<b>C II. 1.</b>	<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				
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 2019
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
C. II. 2.	<b>Krátkodobé pohledávky</b>	39 229	-1 904	37 325	29 449
1.	Pohledávky z obchodních vztahů	14 826	-1 904	12 922	4 413
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba				
3.	Pohledávky - podstatný vliv				
4.	Pohledávky - ostatní	24 403		24 403	25 036
4.1.	Pohledávky za společníky				
4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění				
4.3.	Štát - daňové pohledávky				461
4.4.	Krátkodobě poskytnuté zálohy	4 891		4 891	1 899
4.5.	Dohadné účty aktivní	19 512		19 512	22 676
4.6.	Jiné pohledávky				
C. III.	<b>Krátkodobý finanční majetek</b>	0	0	0	0
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba				
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek				
C. IV.	<b>Peněžní prostředky</b>	79 439	0	79 439	40 875
1.	Peněžní prostředky v pokladně	85		85	85
2.	Peněžní prostředky na účtech	79 354		79 354	40 790
D.	<b>Časové rozlišení aktiv</b>	4 867	0	4 867	5 299
D. 1.	Náklady příštích období	1 485		1 485	799
2.	Komplexní náklady příštích období				
3.	Příjmy příštích období	3 382		3 382	4 500

## ROZVAHA

		Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období 2019
<b>PASIVA CELKEM</b>		<b>1 211 630</b>	<b>1 229 805</b>
<b>A.</b>	<b>VLASTNÍ KAPITÁL</b>	<b>254 026</b>	<b>258 479</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>Ažio a kapitálové fondy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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.	<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>256 458</b>	<b>265 728</b>
IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	256 458	265 728
2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		
A. V.	<b>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</b>	<b>-4 452</b>	<b>-9 269</b>
A. VI.	<b>Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B. + C.</b>	<b>CÍŽI ZDROJE</b>	<b>949 742</b>	<b>962 185</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>949 742</b>	<b>962 185</b>
C. I.	<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>916 573</b>	<b>925 331</b>
1.	Vydané dluhopisy		
1.	Vyměnitelné dluhopisy		
2.	Ostatní dluhopisy		
2.	Závazky k úvěrovým institucím		
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	28 923	22 227
4.	Závazky z obchodních vztahů		
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	808 000	816 000
7.	Závazky - podstatný vliv		
8.	Odloženy daňový závazek	79 650	87 104
9.	Závazky - ostatní		
1.	Závazky ke společníkům		
2.	Dohadné účty pasivní		
3.	Jiné závazky		
C. II.	<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>33 169</b>	<b>36 854</b>
1.	Vydané dluhopisy		
1.	Vyměnitelné dluhopisy		
2.	Ostatní dluhopisy		
2.	Závazky k úvěrovým institucím		
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	21 265	24 819
4.	Závazky z obchodních vztahů	7 358	7 574
5.	Krátkodobé směnky k úhradě		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		
7.	Závazky - podstatný vliv		
8.	Závazky - ostatní	4 546	4 461
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	2 184	2 016
6.	Dohadné účty pasivní	2 362	2 445
7.	Jiné závazky		
D.	<b>Časové rozlišení pasiv</b>	<b>7 862</b>	<b>9 141</b>
D. 1.	Výdaje příštích období		
2.	Výnosy příštích období	7 862	9 141

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

		Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období 2019
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	131 183	135 988
II.	Tržby za prodej zboží		
A.	<b>Výkonová spotřeba</b>	<b>41 783</b>	<b>47 829</b>
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	14 037	16 234
A.3.	Služby	27 726	31 595
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>67 502</b>	<b>65 239</b>
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	67 502	65 239
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	67 502	65 239
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné		
E.2.	Úpravy hodnot zásob		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek		
III.	<b>Ostatní provozní výnosy</b>	<b>609</b>	<b>487</b>
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku		
III.2.	Tržby z prodaného materiálu		
III.3.	Jiné provozní výnosy	609	487
F.	<b>Ostatní provozní náklady</b>	<b>205</b>	<b>103</b>
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku		
F.2.	Prodaný materiál		
F.3.	Daně a poplatky	205	103
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období		
F.5.	Jiné provozní náklady		
*	<b>Provozní výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>22 322</b>	<b>23 304</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>27 805</b>	<b>34 731</b>
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	27 805	34 731
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>11</b>	<b>13</b>
*	<b>Finanční výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>-27 816</b>	<b>-34 744</b>
**	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)</b>	<b>-5 494</b>	<b>-11 440</b>

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

		Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období 2019
L.	Daň z příjmu	-1 042	-2 171
L.1.	Daň z příjmu splatná	6 412	4 786
L.2.	Daň z příjmu odložená (+/-)	-7 454	-6 957
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	-4 452	-9 269
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-4 452	-9 269
*	Čistý obrat za účetní období	131 792	136 475

PALAC KRIZIK a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2020

## 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 2020 byly provedeny následující změny v zápisu do obchodního rejstříku:

Dne 1. července 2020 byli do funkcí členů dozorčí rady znovu jmenováni pan Stefano Culos a pan Martin Vít.

Společnost má základní kapitál ve výši 2 020 000 Kč.

Osoby podílející se na základním kapitálu:

Generali Česká pojišťovna a.s. 50 %.  
Generali Real Estate Fund CEE a.s., investiční fond 50 %.

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

Společnost je součástí konsolidačního celku mateřské společnosti. Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2020:

Představenstvo	
Předseda:	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.

1

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

## **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 2020 a 2019.

Vedení Společnosti zvážilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že neohrožuje předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2020 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

## **3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY**

Způsoby oceňování, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2020 a 2019 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 2020 a 2019 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 snížením o převzaté závazky.

PALAC KRIZIK a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2020

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 oceňovacímu rozdílu z nabytého 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.

Opravné položky k pochybným pohledávkám se stanovují na základě analýzy platební schopnosti odběratelů, věkové struktury, tj. dle individuálního posouzení jednotlivých pohledávek.

#### 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.

PALAC KRIZIK a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2020

#### 4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

##### a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

###### POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Konečný zůstatek
Software	1 121	1 121
Celkem 2020	1 121	1 121
Celkem 2019	1 121	1 121

###### OPRAVNÉ POLOŽKY A OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Konečný zůstatek	Účetní hodnota
Software	-859	-224	-1 083	38
Celkem 2020	-859	-224	-1 083	38
Celkem 2019	-635	-224	-859	262

##### b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

###### POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	97 031	-	-	97 031
Stavby	1 009 758	-	7 882	1 017 640
Stroje, přístroje a zařízení	13 187	-	-	13 187
Umělecká díla	300	-	-	300
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	4 562	3 320	-7 882	-
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	771 467	-	-	771 467
Celkem 2020	1 896 305	3 320	-	1 899 625
Celkem 2019	1 886 130	10 175	-	1 896 305

**OPRAVNÉ POLOŽKY A OPRAVKY**

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Konečný zůstatek	Účetní hodnota
Pozemky	-	-	-	97 031
Stavby	-266 664	-15 731	-282 395	735 245
Stroje, přístroje a zařízení	-12 842	-117	-12 959	228
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	300
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	-
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	-462 879	-51 431	-514 310	257 157
<b>Celkem 2020</b>	<b>-742 385</b>	<b>-67 279</b>	<b>-809 664</b>	<b>1 089 961</b>
<b>Celkem 2019</b>	<b>-677 371</b>	<b>-65 015</b>	<b>-742 385</b>	<b>1 153 919</b>

Oceňovací rozdíl k nabytému majetku k 31. 12. 2020 a 31. 12. 2019 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 2019 a 2020 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 2020 a 2019 vytvořeny opravné položky na základě individuální analýzy odběratelů.

K 31. 12. 2019 a k 31. 12. 2020 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. 2017	Zůstatek k 31. 12. 2018	Zůstatek k 31. 12. 2019	Zůstatek k 31. 12. 2020
pohledávkám - zákonné	1 848	1 848	1 848	1 848
pohledávkám - ostatní	56	56	56	56
<b>Celkem</b>	<b>1 904</b>	<b>1 904</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.

PALAC KRIZIK a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2020

## 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. 2018	Převod hosp. výsledku	Snížení	Zaokrouhlení	Zůstatek k 31. 12. 2019	Převod hosp. výsledku	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2020
Počet akcií	202	-	-	-	202	-	-	202
Základní kapitál	2 020	-	-	-	2 020	-	-	2 020
Nerozdělený zisk minulých let	273 516	-7 789	-	1	265 728	-9 269	-	256 459
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-7 789	7 789	-9 269		-9 269	9 269	-4 452	- 4 452
<b>Celkem</b>	<b>267 747</b>	<b>-</b>	<b>-9 269</b>	<b>1</b>	<b>258 479</b>	<b>-</b>	<b>-4 452</b>	<b>254 026</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. 2020 došlo k výše uvedenému vyrovnání ztráty za rok 2019 a převodu do Nerozděleného zisku minulých let.

Na základě rozhodnutí valné hromady společnosti konané dne 28. 6. 2019 došlo k výše uvedenému vyrovnání ztráty za rok 2018 a převodu do Nerozděleného zisku minulých let.

## 8. ZÁVAZKY

Dlouhodobé přijaté zálohy k 31. 12. 2020 a 31. 12. 2019 ve výši 28 923 tis. Kč a 22 227 tis. Kč představují dlouhodobé kauce přijaté od nájemníků.

Krátkodobé přijaté zálohy k 31. 12. 2020 a 31. 12. 2019 ve výši 21 265 tis. Kč a 24 819 tis. Kč představují kauce přijaté od nájemníků a přijaté zálohy na služby.

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

Závazky vůči spřízněným osobám (viz bod 14).

PALAC KRIZIK a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2020

## 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):

	2020	2019
Ztráta před zdaněním	-5 494	-11 440
Rozdíly mezi účetními a daňovými odpisy	-12 198	-14 814
Neodečitatelné náklady		
Odpis oceňovacího rozdílu k nabytému majetku	51 431	51 431
Ostatní nedaňové náklady	7	13
Zdanitelný příjem	33 746	25 190
Sazba daně z příjmu	19 %	19 %
Splatná daň	6 412	4 786

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

	2020	2019
Položky odložené daně	Odložený daňový závazek	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	-30 790	-28 472
Oceňovací rozdíl k dlouhodobému majetku	-48 860	-58 632
Celkem	-79 650	-87 104

## 11. VÝNOSY

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

	2020	2019
Tržby z nájmu	102 087	100 590
Služby spojené s nájmem	18 046	20 913
Přefakturace nákladů	11 051	14 485
Výnosy celkem	131 184	135 988

Veškeré výnosy jsou tvořeny tuzemskou činností.

PALAC KRIZIK a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2020

## 12. SPOTŘEBOVANÉ NÁKUPY

	Období roku 2020	Období roku 2019
Spotřeba materiálu	-	12
Spotřeba energie	14 037	16 222
Celkem	14 037	16 234

## 13. SLUŽBY

	Období roku 2020	Období roku 2019
Opravy a udržování	5 413	4 458
Management účetnictví	650	650
Property management	3 084	8 639
Facility management	2 872	2 890
Asset management	7 769	7 533
Ostatní služby	7 938	7 425
Celkem	27 726	31 595

## 14. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

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

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	2020	2019
Generali Real Estate Fund CEE a.s., investiční fond	29. 5. 2023	404 000	408 000
Generali Česká pojišťovna, a.s.	29. 5. 2023	404 000	408 000
Celkem		808 000	816 000

Dne 29. 5. 2018 došlo k prodloužení splatnosti půjček od společnosti Generali 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.

Náklady na úroky vztahující se k výše uvedeným půjčkám od společnosti Generali Česká pojišťovna a.s. a od Generali Real Estate Fund CEE a.s., investiční fond za rok 2020 a 2019 činily 27 805 tis. Kč a 34 731 tis. Kč

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

Spřízněná osoba	2020	2019
Generali Real Estate S.p.A., CEE Branch, organizační složka	4 034	4 852

Společnost využívá služeb spřízněných osob v rámci běžné obchodní činnosti podniku. V roce 2020 a 2019 činily nákupy (včetně manažerských poplatků) 9 285 tis. Kč a 8 044 tis. Kč.

PALAC KRIZIK a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2020



**15. OSTATNÍ POLOŽKY ZISKŮ A ZTRÁT**

Výše odměny statutárnímu auditorovi je vykázána v konsolidované účetní závěrce mateřské společnosti.

**16. PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU (VIZ BOD 7)**

**17. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI**

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku.

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:
	
	Jana Eybergerová
25. 06. 2021	Marek Bečička 

## **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 2020, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2020, 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 2020 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. prosince 2020 v souladu s českými účetními předpisy.

### *Základ pro výrok*

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### *Ostatní informace*

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 obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

### *Odповідnost 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.

### *Odповідnost 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.

Naší povinností je informovat představenstvo a 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. 2009

25. června 2021  
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 (zákon o obchodních  
korporacích), v platném znění**

---

*za účetní období od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020*

## I. Společnost

Společnost PALAC KRIZIK a.s. se sídlem Radlická 608/2, 150 00, Praha 5, IČO: 26864614 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11187 (dále jen „**Společnost**“) vydala za účetní období od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020 tuto zprávu o vztazích (dále též „**Zpráva**“) mezi osobami ovládajícími Společnost, jíž je osoba uvedená v bodu II. této Zprávy, a Společností, a dále mezi Společností a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále též „**propojené osoby**“), a to v souladu s § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění (dále též „**zákon o obchodních korporacích**“).

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, se sídlem Na Pankráci 1658/121, 140 00, Praha 4, IČO: 24736694, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16493 a Generali Česká pojišťovna a.s., se sídlem Spálená 75/16, 110 00, Praha 1, IČO: 45272956, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1464.

Tyto společnosti vlastnily k 31. 12. 2020 každá 101 ks kmenových akcií Společnosti znějících na jméno ve jmenovité hodnotě 10 000 Kč, představujících 50% podíl na hlasovacích právech Společnosti.

Nepřímo ovládající osobou Společnosti je společnost Generali CEE Holding B.V. se sídlem De entree 91, 1101 BH Amsterdam, Nizozemské království, registrační číslo: 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, Chorvatsku, Rakousku, Rusku a v Severní Makedonii.

Konečnou osobou nepřímo ovládající Společnost je společnost Assicurazioni Generali S.p.A. se sídlem Piazza Duca degli Abruzzi 2, 34132 Terst, Italská republika, zapsaná v Obchodním rejstříku v Terstu, Itálie, spisová značka 6204, která je jediným akcionářem s podílem 100 % na společnosti Generali CEE Holding B.V.

Společnost byla v účetním období 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 (Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni) za účelem vytvoření stabilního a efektivního řízení skupiny.

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

Struktura skupiny Generali, resp. její část s osobami přímo ovládajícími Společnost / Společností přímo ovládaných, je zobrazena v organizačním schématu obsaženém v příloze k této Zprávě.

### III. Přehled vzájemných smluv uzavřených s propojenými osobami a popis příslušných plnění

Během účetního období od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020 byly mezi Společností a ovládající osobou a mezi Společností a ostatními propojenými osobami uzavřeny, resp. byly 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	LOAN AGREEMENT	30. 5. 2014	Poskytování peněžních prostředků	žádná
Generali Real Estate Fund CEE a.s., investiční fond	AMENDMENT NO 1 TO THE LOAN AGREEMENT	27. 5. 2015	Poskytování peněžních prostředků	žádná
Generali Real Estate Fund CEE a.s., investiční fond	LOAN AGREEMENT	29. 5. 2018	Poskytování peněžních prostředků	žádná
Generali Česká pojišťovna a.s.	LOAN AGREEMENT	30. 5. 2014	Poskytování peněžních prostředků	žádná
Generali Česká pojišťovna a.s.	AMENDMENT NO 1 TO THE LOAN AGREEMENT	27. 5. 2015	Poskytování peněžních prostředků	žádná
Generali Česká pojišťovna a.s.	LOAN AGREEMENT	29. 5. 2018	Poskytování peněžních prostředků	žádná
Generali Real Estate S.p.A., CEE Branch, organizační složka	Implementation Service agreement	1. 6. 2014	Poskytování služeb v oblasti managementu	žádná
Generali Česká pojišťovna a.s.	Pojistná smlouva č.: 2956870147	28. 2. 2017	Pojištění odpovědnosti	Žádná
Generali Česká 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. Jiná právní jednání**

Nad rámec výše uvedených uzavřených smluv nebyla v průběhu účetního období v zájmu ovládající osoby nebo Společnosti nebo jiných propojených osob učiněna žádná jiná právní jednání, nebo pokud došlo k právním jednáním ve vztahu k propojeným osobám, jednalo se o obecné právní postupy učiněné na základě podmínek pro uskutečnění právních jednání ze strany ovládající osoby ve vztahu ke Společnosti z titulu jejího postavení akcionáře Společnosti.

Společnost v účetním období nepřijala ani neuskutečnila žádná jiná právní jednání 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 ve smyslu § 71 nebo 72 zákona o obchodních korporacích.

Z výše uvedených 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 ve smyslu § 71 nebo 72 zákona o obchodních korporacích.



## 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 ve smyslu § 71 nebo 72 zákona o obchodních korporacích.

Zpráva byla vypracována představenstvem Společnosti a předložena dozorčí radě k přezkoumání.

Statutární orgán Společnosti 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 o obchodních korporacích vydá Společnost výroční zprávu, jejíž nedílnou součástí bude tato Zpráva.

V Praze dne 31. 3. 2021

PALAC KRIZIK a.s.



\_\_\_\_\_  
Marek Bečička  
předseda představenstva



\_\_\_\_\_  
Jana Eybergerová  
člen představenstva

Příloha ke Zprávě o vztazích mezi propojenými osobami - Struktura skupiny Generalí, s údaji platnými ke dni 31. prosince 2020:

