

**VÝROČNÍ ZPRÁVA**  
**PALAC KRIZIK a.s.**  
**za rok 2021**

**OBSAH**

1. INFORMACE O SPOLEČNOSTI .....	3
2. ČINNOST SPOLEČNOSTI .....	4
3. VÝZNAMNÉ SKUTEČNOSTI, KTERÉ NASTALY AŽ PO ROZVAHOVÉM DNI .....	4
4. VÝDAJE NA ČINNOST V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE.....	5
5. AKTIVITY V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚ PRÁVNÍCH VZTAHŮ.....	5
6. ORGANIZAČNÍ SLOŽKY SPOLEČNOSTI V ZAHRANIČÍ .....	5
7. PŘÍLOHY .....	6

## 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. 2021:

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. 2021:

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 moderním administrativním komplexem. Od roku 2012 až do současnosti je hlavním úkolem Společnosti zajistit a udržovat vysoký standard služeb souvisejících s provozováním výše uvedené nemovitosti.

V roce 2021 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 2021 došlo rovněž k prodloužení nájemního kontraktu se společností Seznam.cz o 70 měsíců, 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 2021. Stav majetku Společnosti je zřejmý z jejích finančních výkazů.

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

Společnost v roce 2021 nenabyla žádné vlastní akcie.

Společnost plánuje výsledek hospodaření před zdaněním za rok 2022 na úrovni - 38,162 mil. Kč. Očekávaný vývoj může být ovlivněn vývojem ekonomiky v České republice a dopady současné geopolitické krize.

## 3. VÝZNAMNÉ SKUTEČNOSTI, KTERÉ NASTALY AŽ PO ROZVAHOVÉM DNI

Dne 21. února 2022 Rusko uznalo nezávislost dvou separatistických republik na východě Ukrajiny a následně dne 24. února 2022 Rusko zahájilo vojenskou invazi na Ukrajinu. Vojenský konflikt eskaloval a rozšířil se i do dalších oblastí Ukrajiny. V reakci na tyto události řada zemí, včetně USA, Velké Británie a Evropské unie, zavedla nebo zpřísnila ekonomické sankce vůči Rusku a Bělorusku včetně sankcí vůči konkrétním ruským a běloruským fyzickým osobám a právníkům osobám. Vedení Společnosti analyzovalo dopad této události a k datu sestavení této účetní závěrky dospělo vedení Společnosti k závěru, že předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky je stále vhodný a tato událost nemá významný dopad na tuto účetní závěrku.

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení společnosti známy žádné další významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2021.

#### **4. VÝDAJE NA ČINNOST V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE**

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

#### **5. AKTIVITY V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚ PRÁVNÍCH VZTAHŮ**

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

#### **6. ORGANIZAČNÍ SLOŽKY SPOLEČNOSTI V ZAHRANIČÍ**

Společnost nemá žádné organizační složky v zahraničí.

V Praze dne 30. 6. 2022



Marek Bečička

předseda představenstva  
PALAC KRIZIK a.s.



Jana Eybergerová

člen představenstva  
PALAC KRIZIK a.s.

## **7. PŘÍLOHY**

1. Účetní závěrka v plném rozsahu k 31.12.2021
2. Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce k 31. 12. 2021
3. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za 2021

## **PŘÍLOHA Č. 1**

**ROZVAHA**  
v plném rozsahu  
k 31. prosinci 2021  
(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

PALAC KRIZIK a.s.

Radlická 608/2

150 00 Praha 5

Česká republika

Identifikační číslo

26864614

Označ.	AKTIVA	řad.	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	4
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>1</b>	<b>2 079 043</b>	<b>- 880 328</b>	<b>1 198 715</b>	<b>1 211 630</b>
<b>B.</b>	<b>Stálá aktiva</b>	<b>2</b>	<b>1 904 536</b>	<b>- 878 041</b>	<b>1 026 495</b>	<b>1 089 999</b>
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	3	1 121	- 1 121		38
B.I.2.	Ocenitelná práva	4	1 121	- 1 121		38
B.I.2.1.	Software	5	1 121	- 1 121		38
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	6	1 903 415	- 876 920	1 026 495	1 089 961
B.II.1.	Pozemky a stavby	7	1 115 749	- 298 178	817 571	832 276
B.II.1.1.	Pozemky	8	97 031		97 031	97 031
B.II.1.2.	Stavby	9	1 018 718	- 298 178	720 540	735 245
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	10	13 187	- 13 001	186	228
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	11	771 467	- 565 741	205 726	257 157
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	12	300		300	300
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	13	300		300	300
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	14	2 712		2 712	
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	15	233		233	
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	16	2 479		2 479	
<b>C.</b>	<b>Oběžná aktiva</b>	<b>17</b>	<b>165 324</b>	<b>- 2 287</b>	<b>163 037</b>	<b>116 764</b>
C.II.	Pohledávky	18	37 589	- 2 287	35 302	37 325
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	19	37 589	- 2 287	35 302	37 325
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	20	14 773	- 2 287	12 486	12 922
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	21	22 816		22 816	24 403
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	22	1 555		1 555	4 891
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	23	21 261		21 261	19 512
C.IV.	Peněžní prostředky	24	127 735		127 735	79 439
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	25				85
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	26	127 735		127 735	79 354
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení aktiv</b>	<b>27</b>	<b>9 183</b>		<b>9 183</b>	<b>4 867</b>
D.1.	Náklady příštích období	28	1 232		1 232	1 485
D.3.	Příjmy příštích období	29	7 951		7 951	3 382



**PALAC KRIZIK a.s.****Rozvaha**

k 31. prosinci 2021

Označ.	PASIVA	řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>30</b>	<b>1 198 715</b>	<b>1 211 630</b>
<b>A.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>31</b>	<b>246 885</b>	<b>254 026</b>
A.I.	Základní kapitál	32	2 020	2 020
A.I.1.	Základní kapitál	33	2 020	2 020
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	34	252 006	256 458
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	35	252 006	256 458
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	36	- 7 141	- 4 452
<b>B. + C.</b>	<b>Cizí zdroje</b>	<b>37</b>	<b>942 183</b>	<b>949 742</b>
<b>B.</b>	<b>Rezervy</b>	<b>38</b>	<b>337</b>	
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	39	337	
<b>C.</b>	<b>Závazky</b>	<b>40</b>	<b>941 846</b>	<b>949 742</b>
C.I.	Dlouhodobé závazky	41	906 641	916 573
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	42	26 457	28 923
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	43	137	
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	44	808 000	808 000
C.I.8.	Odložený daňový závazek	45	72 047	79 650
C.II.	Krátkodobé závazky	46	35 205	33 169
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	47	24 016	21 265
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	48	6 554	7 358
C.II.8.	Závazky ostatní	49	4 635	4 546
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	50	1 140	2 184
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	51	3 495	2 362
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení pasiv</b>	<b>52</b>	<b>9 647</b>	<b>7 862</b>
D.2.	Výnosy příštích období	53	9 647	7 862

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

## druhové členění

za rok končící 31. prosincem 2021

(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

PALAC KRIZIK a.s.

Radlická 608/2

150 00 Praha 5

Česká republika

Identifikační číslo

26864614

Označ.		řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	134 440	131 183
A.	Výkonová spotřeba	2	52 403	41 763
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	3	14 185	14 037
A.3.	Služby	4	38 218	27 726
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	5	67 677	67 502
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	6	67 294	67 502
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	7	67 294	67 502
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	8	383	
III.	Ostatní provozní výnosy	9	313	609
III.3.	Jiné provozní výnosy	10	313	609
F.	Ostatní provozní náklady	11	720	205
F.3.	Daně a poplatky	12	206	205
F.5.	Jiné provozní náklady	13	514	
*	<b>Provozní výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>14</b>	<b>13 953</b>	<b>22 322</b>
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	15	22 745	27 805
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	16	22 745	27 805
VII.	Ostatní finanční výnosy	17	1	
K.	Ostatní finanční náklady	18	17	11
*	<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>19</b>	<b>- 22 761</b>	<b>- 27 816</b>
**	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)</b>	<b>20</b>	<b>- 8 808</b>	<b>- 5 494</b>
L.	Daň z příjmů	21	- 1 667	- 1 042
L.1.	Daň z příjmů splatná	22	5 936	6 412
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	23	- 7 603	- 7 454
**	<b>Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</b>	<b>24</b>	<b>- 7 141</b>	<b>- 4 452</b>
***	<b>Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)</b>	<b>25</b>	<b>- 7 141</b>	<b>- 4 452</b>
*	<b>Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.</b>	<b>26</b>	<b>134 754</b>	<b>131 792</b>

# PALAC KRIZIK a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2021  
(v tisících Kč)

---

## 1. Charakteristika a hlavní aktivity

### *Vznik a charakteristika společnosti*

Společnost PALAC KRIZIK a.s. („Společnost“) vznikla 22. června 2005 zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou 11187, oddíl B.

Společnost 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.

Hlavním předmětem činnosti 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.

### *Vlastníci Společnosti*

Akcionáři Společnosti k 31. prosinci 2021 jsou:

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.

### *Sídlo Společnosti*

PALAC KRIZIK a.s.  
Radlická 608/2  
Praha 5  
Česká republika

### *Identifikační číslo*

268 64 614

# **PALAC KRIZIK a.s.**

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2021  
(v tisících Kč)

---

## *Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2021*

### *Členové představenstva*

Marek Bečička (předseda)

Jana Eybergerová

Filip Ševčík

### *Členové dozorčí rady*

Martin Vít (předseda)

Jakub Halbych

Stefano Culos

## *Změny v obchodním rejstříku*

V roce 2021 nebyly provedeny žádné významné změny do obchodního rejstříku.

# PALAC KRIZIK a.s.

## Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2021  
(v tisících Kč)

### 2. Obecné účetní zásady, účetní metody a jejich změny a odchylky

Tato individuální účetní závěrka je připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o účetnictví) a s vyhláškou Ministerstva financí České republiky č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění platném pro rok 2021 (dále jen vyhláška).

Účetní závěrka je sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání společnosti.

Rozvahový den účetní závěrky je 31.12.2021. Běžné účetní období je od 1.1.2021 do 31.12.2021. Minulé účetní období bylo od 1.1.2020 do 31.12.2020.

#### a) Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je evidován v pořizovací ceně. Dlouhodobý hmotný i nehmotný majetek v pořizovací ceně do 80 tis. Kč není vykazován v rozvaze a je účtován do nákladů v roce jeho pořízení.

V následující tabulce jsou uvedeny metody a doby odpisování podle skupin majetku:

Majetek	Metoda	Doba odpisování
Stavby	Lineární	55 - 60 let
Stroje a přístroje	Lineární	5 let
Inventář	Lineární	3 roky
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	Lineární	15 let

Odpisy jsou ve výkazu zisku a ztráty vykázány v položce „Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé“.

Technická zhodnocení na najatém hmotném majetku jsou odpisována lineární metodou po dobu trvání nájemní smlouvy nebo po dobu odhadované životnosti, a to vždy po tu, která je kratší.

#### b) Krátkodobý finanční majetek

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

#### c) Stanovení opravných položek a rezerv

##### Pohledávky

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

Společnost stanoví opravné položky k pochybným pohledávkám na základě vlastní analýzy platební schopnosti svých zákazníků a věkové struktury pohledávek. Tvorba a zúčtování opravných položek je vykázána ve výkazu zisku a ztráty v položce „Úpravy hodnot pohledávek“.

##### Rezervy

# PALAC KRIZIK a.s.

## Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2021  
(v tisících Kč)

---

Rezervu na daň z příjmů vytváří společnost vzhledem k tomu, že okamžik sestavení účetní závěrky předchází okamžiku stanovení výše daňové povinnosti. V následujícím účetním období společnost rezervu rozpustí a zaúčtuje zjištěnou daňovou povinnost.

Rezerva na daň z příjmů vykázaná v rozvaze představuje kladný rozdíl mezi odhadem daně z příjmů a zaplacenými zálohami na daň z příjmů. Pokud daný rozdíl je záporný pak se v rozvaze vykazuje jako pohledávka v položce Stát - daňové pohledávky.

### d) Přepočty cizích měn

Společnost používá pro přepočet transakcí v cizí měně denní kurz ČNB. V průběhu roku účtuje Společnost pouze o realizovaných kurzových ziscích a ztrátách.

Aktiva a pasiva v zahraniční měně jsou k rozvahovému dni přepočítávána podle kurzu devizového trhu vyhlášeného ČNB. Nerealizované kurzové zisky a ztráty jsou zachyceny ve výsledku hospodaření.

### e) Účtování výnosů a nákladů

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

Výnosy jsou zaúčtovány na bázi časového rozlišení, a to na základě dodání služeb, bez ohledu na to, kdy jsou uskutečněny platby.

Nájemníkům jsou v některých případech na počátku nájemního vztahu poskytovány slevy z pravidelného nájemného (tzv. „rent-free“). V těchto případech se spočítá celkový nájem dle smlouvy a rovnoměrně se časově rozliší do výnosů po dobu trvání nájemního vztahu.

### f) Daň z příjmů

Daň z příjmů za dané období se skládá ze splatné daně a ze změny stavu odložené daně.

Splatná daň zahrnuje odhad daně vypočtený z daňového základu s použitím daňové sazby platné v první den účetního období a veškeré doměrky a vratky za minulá období.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv, případně dalších dočasných rozdílů (daňová ztráta), s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny.

O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze tehdy, je-li pravděpodobné, že bude v následujících účetních obdobích uplatněna.

### g) Klasifikace závazků

Společnost klasifikuje část dlouhodobých závazků, bankovních úvěrů a finančních výpomocí, jejichž doba splatnosti je kratší než jeden rok vzhledem k rozvahovému dni, jako krátkodobé.

### h) Použití odhadů

Při přípravě účetní závěrky používá vedení společnosti odhady a stanovuje předpoklady, které mají vliv na uplatnění účetních postupů a na výši majetku, závazků, výnosů a nákladů vykázaných v účetní závěrce. Tyto odhady a předpoklady vycházejí z historických zkušeností a různých dalších faktorů, které jsou považovány za přiměřené k datu sestavení účetní závěrky, a používají se v situaci, kdy účetní hodnoty majetku a závazků nejsou zcela evidentní z jiných zdrojů nebo kdy existuje nejistota při uplatnění jednotlivých účetních politik. Skutečné výsledky se mohou od odhadů lišit.

# **PALAC KRIZIK a.s.**

**Příloha v účetní závěrce**

Rok končící 31. prosincem 2021  
(v tisících Kč)

---

Odhady a předpoklady jsou průběžně revidovány. Úpravy účetních odhadů jsou zohledněny v období, ve kterém jsou tyto odhady revidovány, pokud se revize týká pouze daného účetního období, nebo v období revize a budoucích obdobích, pokud revize ovlivňuje současné i budoucí období.

# PALAC KRIZIK a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2021  
(v tisících Kč)

---

## 3. Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

### a) Dlouhodobý nehmotný majetek

	Software	Celkem 2021	Celkem 2020
<b>Požizovací cena</b>			
Počáteční zůstatek	1 121	1 121	1 121
Přírůstky	--	--	--
Úbytky	--	--	--
Přeúčtování	--	--	--
Konečný zůstatek	1 121	1 121	1 121
<b>Oprávkky</b>			
Počáteční zůstatek	1 083	1 083	859
Odpisy	38	38	224
Oprávkky k úbytkům	--	--	--
Přeúčtování	--	--	--
Konečný zůstatek	1 121	1 121	1 083
Zůstatková hodnota 1.1.	38	38	262
Zůstatková hodnota 31.12.	--	--	38



# PALAC KRIZIK a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2021  
(v tisících Kč)

## b) Dlouhodobý hmotný majetek

	Pozemky	Stavby	Stroje a zařízení	Oceň. rozdíl k nabyt. majetku	Uměl. díla (Jiný dl. hm. majetek)	Posk. zálohy na dl. hmotný majetek	Nedok. dl. hmotný majetek	Celkem 2021	Celkem 2020
<b>Pořizovací cena</b>									
				771					
Počáteční zůstatek	97 031	1 017 640	13 187	467	300	--	--	1 899 625	1 896 305
Přírůstky	--	1 078	--	--	--	233	2 479	3 790	3 320
Úbytky	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Přeúčtování	--	--	--	--	--	--	--	--	--
				771					
Konečný zůstatek	97 031	1 018 718	13 187	467	300	233	2 479	1 903 415	1 899 625
<b>Oprávký</b>									
				514 31					
Počáteční zůstatek	--	282 395	12 959	0	--	--	--	809 664	742 385
Odpisy	--	15 783	42	51 431	--	--	--	67 256	67 279
Oprávký k úbytkům	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Přeúčtování	--	--	--	--	--	--	--	--	--
				565					
Konečný zůstatek	--	298 178	13 001	741	--	--	--	876 920	809 664
				257					
Zúst. hodn. 1.1.	97 031	735 245	228	157	300	--	--	1 089 961	1 153 919
				205					
Zúst. hodn. 31.12.	97 031	720 540	186	726	300	233	2 479	1 026 495	1 089 961

Stavby a pozemek vykázané v rámci položky Dlouhodobý hmotný majetek představuje administrativní budovu na pražském Smíchově, kde má své kanceláře pronajaté mimo jiné společnost Seznam.cz.

Oceňovací rozdíl k nabytému majetku ve výši 771 467 tis. Kč byl zaúčtován v důsledku fúze a následnému odštěpení části jmění rozdělované společnosti. Do nákladů byl za rok 2021 zaúčtován odpis oceňovacího rozdílu k nabytému majetku ve výši 51 431 tis. Kč (2020 – 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.

#### 4. Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů k 31.12.2021 jsou ve výši 14 773 tis. Kč (31.12.2020 – 14 826 tis. Kč) a z nich 3 183 tis. Kč (31.12.2020 – 11 763 tis. Kč) představují pohledávky po lhůtě splatnosti.

Na nesplacené pohledávky, které jsou považovány za pochybné, byly v roce 2021 a 2020 vytvořeny opravné položky na základě individuální analýzy odběratelů. Opravná položka k pochybným pohledávkám k 31.12. 2021 činila 2 287 tis. Kč (31.12.2020 – 1 904 tis. Kč).

# PALAC KRIZIK a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2021  
(v tisících Kč)

	Opravná položka daňové uznatelná	Opravná položka daňově neuznatelná	Celkem
Zůstatek k 1.1.2021	1 904	--	1 904
Tvorba	--	386	386
Rozpuštění/použití	-3	--	-3
<b>Zůstatek k 31.12.2021</b>	<b>1 901</b>	<b>386</b>	<b>2 287</b>

## 5. Dohadné účty aktivní

K 31.12.2021 vykazuje Společnosti dohadné účty aktivní ve výši 21 261 tis. Kč (31.12.2020 – 19 512 tis. Kč). Dohadné účty aktivní zahrnují nevyúčtované roční přefakturace nákladů na nájemníky.

## 6. Časové rozlišení aktiv

Náklady příštích období zahrnují zejména časové rozlišení nákladů na služby spojené s nájmem k 31.12.2021 ve výši 1 152 tis. Kč (31.12.2020 – 1 405 tis. Kč) a časově rozlišené náklady na pojištění k 31.12.2021 ve výši 80 tis. Kč (31.12.2020 – 80 tis. Kč).

Příjmy příštích období k 31.12.2021 ve výši 7 951 tis. Kč (31.12.2020 – 3 982 tis. Kč) vznikají zejména z důvodu časového rozlišení poskytnutých slev na nájmem.

## 7. Vlastní kapitál

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk min.let	Výsledek hosp. běžného úč.obd.	Celkem
Zůstatek k 1.1.2021	2 020	256 458	-4 452	254 026
Převod HV	--	-4 452	4 452	--
HV běžného období	--	--	-7 141	-7 140
<b>Zůstatek k 31.12.2021</b>	<b>2 020</b>	<b>252 006</b>	<b>-7 141</b>	<b>246 885</b>

Základní kapitál k 31.12.2021 ve výši 2 020 tis. Kč (k 31.12.2020: 2 020 tis. Kč) tvoří 202 akcií o nominální hodnotě 10 000 Kč.

Ztráta vytvořená v běžném období bude rozdělena na základě rozhodnutí valné hromady.

# PALAC KRIZIK a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2021  
(v tisících Kč)

## 8. Rezervy

	Rezerva na daň z příjmů 2021	Rezerva na daň z příjmů 2020
Odhad daně z příjmů za 2021	5 936	6 412
Zaplacené zálohy na daň z příjmů za 2021	-5 599	-5 130
<b>Rezerva na daň z příjmů k 31.12.2021</b>	<b>337</b>	<b>1 282</b>

## 9. Dlouhodobé přijaté zálohy

Dlouhodobé přijaté zálohy k 31.12.2021 ve výši 26 457 tis. Kč (31.12.2020 – 28 923 tis. Kč) představují kauce související s nájmy přijaté od nájemců.

## 10. Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba

Věřitel	Termíny/Lhůty splatnosti	31.12.2021	31.12.2020
Generali Real Estate Fund CEE a.s., investiční fond	29.5.2023	404 000	404 000
Generali Česká pojišťovna, a.s.	29.5.2023	404 000	404 000
<b>Celkem</b>		<b>808 000</b>	<b>808 000</b>

Dne 29.5.2018 došlo k prodloužení splatnosti půjček od akcionářů Společnosti (tj. od společnosti Generali Česká pojišťovna a.s. a 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.

## 11. Krátkodobé přijaté zálohy

Krátkodobé přijaté zálohy představují k 31.12.2021 přijaté zálohy na služby spojené s nájmem výši 24 016 tis. Kč (31.12.2020 – 21 265 tis. Kč).

## 12. Závazky z obchodních vztahů

Krátkodobé závazky z obchodních vztahů k 31.12.2021 činí 6 554 tis. Kč (31.12.2020 – 7 358 tis. Kč), ze kterých 2 505 tis. Kč (31.12.2020 – 2 179 tis. Kč) představují závazky po lhůtě splatnosti.

## 13. Dohadné účty pasivní

Dohadné účty pasivní představují nevyfakturované provozní služby a služby související s pronájmem nebytových prostor k 31.12.2021 ve výši 3 495 tis. Kč (31.12.2020 – 2 362 tis. Kč).

# PALAC KRIZIK a.s.

## Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2021

(v tisících Kč)

### 14. Výnosy příštích období

Výnosy příštích období představují fakturaci nájemného a služeb předem k 31.12.2021 ve výši 9 647 tis. Kč (31.12.2020 – 7 862 tis. Kč) a jsou následně účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší.

### 15. Informace o tržbách

Společnost pronajímá prostory ve vlastní nemovitosti a poskytuje služby související s tímto pronájmem. Tržby za tyto činnosti byly tvořeny tuzemskou činností, a byly v roce 2021 a 2020 následující:

	2021	2020
Tržby z nájmu	103 476	102 086
Služby spojené s nájmem	17 137	18 046
Přefakturace nákladů	13 827	11 051
<b>Celkem</b>	<b>134 440</b>	<b>131 183</b>

### 16. Spotřeba materiálu a energie

	2021	2020
Elektřina	11 253	11 013
Plyn	2 063	2 174
Vodné, stočné	810	850
Ostatní	59	--
<b>Celkem</b>	<b>14 185</b>	<b>14 037</b>

### 17. Služby

	2021	2020
Služby související se správou nemovitostí (property management)	3 239	3 084
Služby související s údržbou a provozem nemovitosti (facility management)	3 132	2 872
Služby související s řízením Společnosti (asset management)	7 991	7 769
Náklady na opravy a údržbu	15 347	5 413
Náklady na provoz recepce	3 582	3 471
Náklady na úklid	1 177	1 125
Poradenské služby, audit a účetnictví	1 333	1 796
Ostatní	2 417	2 196
<b>Celkem</b>	<b>38 218</b>	<b>27 726</b>

Důvodem zvýšení nákladů na opravy a údržbu za rok 2021 byla neplánovaná oprava pronajatých prostor.

# PALAC KRIZIK a.s.

## Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2021  
(v tisících Kč)

### 18. Nákladové úroky

Náklady na úroky vztahující se k přijatým půjčkám od akcionářů Společnosti (tj. od společnosti Generali Česká pojišťovna a.s. a Generali Real Estate Fund CEE a.s., investiční fond) za rok 2021 činily 22 745 tis. Kč (2020 – 27 805 tis. Kč).

### 19. Daň z příjmů

#### a) Splatná

Splatná daň z příjmů zahrnuje představuje odhad daně za zdaňovací období 2021 ve výši 5 936 tis. Kč (2020 – 6 412 tis. Kč).

#### b) Odložená

	Pohledávky		Závazky		Rozdíl	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Dlouhodobý hmotný majetek	--	--	-72 120	-79 650	-72 120	-79 650
Pohledávky	73	--	--	--	73	--
Odložená daňová pohledávka/(závazek)	73	--	-72 120	-79 650	-72 047	-79 650

V souladu s účetními postupy uvedenými v bodě 2f) byla pro výpočet odložené daně použita daňová sazba 19 % (2020 – 19 %).

### 20. Informace o transakcích se spřízněnými osobami

#### a) Přijaté půjčky od spřízněných osob

Viz bod 10 a 18 výše.

#### b) Ostatní transakce a zůstatky se spřízněnými osobami

Náklady / nákup služeb od spřízněných osob:

	Objem vzájemných transakcí	
	2021	2020
Generali Real Estate S.p.A., Czech Branch, organizační složka – náklady na asset management	7 991	7 769
Generali Real Estate S.p.A., Czech Branch, organizační složka – ostatní náklady	347	1 516
Generali Česká pojišťovna a.s. – náklady na pojištění	483	483

Zůstatky se spřízněnými osobami:

# PALAC KRIZIK a.s.

## Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2021  
(v tisících Kč)

	Pohledávky 31.12.		Závazky k 31.12.	
	2021	2020	2021	2020
Generali Real Estate S.p.A., Czech Branch, organizační složka	--	--	4 908	4 034

Společnost využívá služeb spřízněných osob v rámci běžné obchodní činnosti podniku.

- c) V roce 2021 a 2020 neobdrželi členové řídicích, kontrolních a správních orgánů žádné zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry, přiznané záruky a jiné výhody a nevlastní žádné akcie/podíly společnosti.

### 21. Významná následná událost

Dne 21. února 2022 Rusko uznalo nezávislost dvou separatistických republik na východě Ukrajiny a následně dne 24. února 2022 Rusko zahájilo vojenskou invazi na Ukrajinu. Vojenský konflikt eskaloval a rozšířil se i do dalších oblastí Ukrajiny. V reakci na tyto události řada zemí, včetně USA, Velké Británie a Evropské unie, zavedla nebo zpřísnila ekonomické sankce vůči Rusku a Bělorusku včetně sankcí vůči konkrétním ruským a běloruským fyzickým osobám a právnickým osobám. Vedení Společnosti analyzovalo dopad této události a k datu sestavení této účetní závěrky dospělo vedení Společnosti k závěru, že předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky je stále vhodný a tato událost nemá významný dopad na tuto účetní závěrku.

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení Společnosti známy žádné další významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2021.

Sestaveno dne: 30. června 2022



Marek Bečička  
předseda představenstva



Jana Eybergerová  
člen představenstva

## **PŘÍLOHA Č. 2**



## **KPMG Česká republika Audit, s.r.o.**

Pobřežní 1a  
186 00 Praha 8  
Česká republika  
+420 222 123 111  
www.kpmg.cz

# **Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře společnosti PALAC KRIZIK a.s.**

### ***Výrok auditora***

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti PALAC KRIZIK a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2021, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosincem 2021 a přílohy v účetní závěrce, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy v této účetní závěrce.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. prosinci 2021 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. prosincem 2021 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.

### ***Jiné skutečnosti***

Účetní závěrky k 31. prosinci 2020 byla ověřena jiným auditorem, který ve své zprávě ze 25. června 2021 vydal k této účetní závěrce výrok bez výhrad.

### ***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 statutární orgán 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 s 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 způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

#### ***Odpovědnost statutárního orgánu a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku***

Statutární orgán 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 statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze v účetní závěrce záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

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

#### ***Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky***

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy

reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze v účetní závěrce.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze v účetní závěrce, 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 osoby pověřené správou a řízením 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.

#### **Statutární auditor odpovědný za zakázku**

Ing. Milan Bláha je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky společnosti PALAC KRIZIK a.s. k 31. prosinci 2021, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 30. června 2022

  
KPMG Česká republika Audit, s.r.o.  
Evidenční číslo 71

  
Ing. Milan Bláha  
Partner  
Evidenční číslo 2007

## **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 2021 do 31. prosince 2021*

## 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 2021 do 31. prosince 2021 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“).

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

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.

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. 2021 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, a v Chorvatsku. K regionu střední a východní Evropy se připojilo Rakousko a Rusko, ve kterém v účetním období roku 2021 ještě působila.

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 ve schématu vlastnické struktury obsaženém v příloze k této Zprávě.

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

Během účetního období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021 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
	AMENDMENT NO 1 TO THE LOAN AGREEMENT	27. 5. 2015	Poskytování peněžních prostředků	žádná
	LOAN AGREEMENT	29. 5. 2018	Poskytování peněžních prostředků	žádná
Generali Česká pojišťovna a.s.	LOAN AGREEMENT	30. 5. 2014	Poskytování peněžních prostředků	žádná
	AMENDMENT NO 1 TO THE LOAN AGREEMENT	27. 5. 2015	Poskytování peněžních prostředků	žádná
	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
	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 od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021 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 společníka Společnosti.

Společnost v účetním období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021 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 účetní závěrky za účetní období bezprostředně předcházející účetnímu období, za něž se zpracovává tato Zpráva.

#### **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 neplnou Společnosti žádné zvláštní výhody nebo nevýhody, ani dodatečná rizika.

Společnost spolupracuje v rámci skupiny Generalí 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 od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021 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, je nedílnou součástí výroční zprávy Společnosti.

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, výsledný dokument včetně této Zprávy přezkoumá dozorčí rada Společnosti.

V Praze dne 31. 3. 2022

PALAC KRIZIK a.s.



---

Marek Bečička  
předseda představenstva



---

Jana Eybergerová  
člen představenstva

Příloha ke Zprávě o vztazích mezi propojenými osobami - Struktura skupiny Generali, s údaji platnými ke dni 31. prosince 2021:



Generali CEE Holding B.V. – struktura koncernu ke dni 31.12.2021  
 pro účely zprávy o vztazích dle §82 zákona č. 90/2012 Sb.

