

VÝROČNÍ ZPRÁVA
PALAC KRIZIK a.s.
za rok 2022

OBSAH

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

1. INFORMACE O SPOLEČNOSTI

| | |
|----------------------------|--|
| <u>Obchodní firma:</u> | PALAC KRIZIK a.s. |
| <u>Sídlo:</u> | Radlická 608/2, PSČ 150 23 Praha 5 |
| <u>IČ:</u> | 268 64 614 |
| <u>Datum zápisu do OR:</u> | 22. června 2005 |
| <u>Právní forma:</u> | akciová společnost |
| <u>Předmět podnikání:</u> | - 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. 2022:

| | |
|--------------------------|------------------|
| 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. 2022:

| | |
|------------------------|------------------|
| předseda dozorčí rady: | Stefano CULOS |
| člen dozorčí rady: | Jakub HALBYCH |
| člen dozorčí rady: | Andrea HOVANCOVÁ |

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 m² 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 2023 společnost pokračuje v tomto směru a provozuje budovu na odpovídající úrovni. Současně je zvyšována užitečná, technická a estetická úroveň budovy s důrazem na udržitelný rozvoj.

Nejvýznamějšími nájemci patří společnosti Seznam.cz a L'Oreal, kteří dohromady reprezentují zhruba 80% pronajatých prostor.

Významné skutečnosti týkající se majetku, jeho ocenění a obchodních aktivit Společnosti jsou popsány v příložené příloze k účetní závěrce roku 2022. Stav majetku Společnosti je zřejmý z jejích finančních výkazů.

Společnost v roce 2022 nenabyla žádné vlastní akcie.

Společnost plánuje výsledek hospodaření před zdaněním za rok 2022 na úrovni - 70 211 tis. Kč (ztráta). Očekávaný vývoj může být ovlivněn vývojem ekonomiky v České republice a dopady současné geopolitické krize.

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 29. 6. 2023



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 2022
2. Zpráva nezávislého audítora k účetní závěrce k 31. 12. 2022
3. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za 2022

PŘÍLOHA Č. 1

ROZVAHA
v plném rozsahu
k 31. prosinci 2022
(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

PALAC KRIZIK a.s.

Radlická 608/2

150 00 Praha 5

Česká republika

Identifikační číslo

26864614

| Označ. a | AKTIVA b | řad. c | Běžné účetní období | | | Minulé účetní období |
|-------------|--|-----------|---------------------|------------------|------------------|----------------------|
| | | | Brutto 1 | Korekce 2 | Netto 3 | Netto 4 |
| | AKTIVA CELKEM | 1 | 2 098 424 | - 948 403 | 1 150 021 | 1 198 715 |
| B. | Stálá aktiva | 2 | 1 924 148 | - 946 502 | 977 646 | 1 026 495 |
| B.I. | Dlouhodobý nehmotný majetek | 3 | 1 121 | - 1 121 | | |
| B.I.2. | Ocenitelná práva | 4 | 1 121 | - 1 121 | | |
| B.I.2.1. | Software | 5 | 1 121 | - 1 121 | | |
| B.II. | Dlouhodobý hmotný majetek | 6 | 1 923 027 | - 945 381 | 977 646 | 1 026 495 |
| B.II.1. | Pozemky a stavby | 7 | 1 123 174 | - 314 569 | 808 605 | 817 571 |
| B.II.1.1. | Pozemky | 8 | 97 031 | | 97 031 | 97 031 |
| B.II.1.2. | Stavby | 9 | 1 026 143 | - 314 569 | 711 574 | 720 540 |
| B.II.2. | Hmotné movité věci a jejich soubory | 10 | 19 028 | - 13 639 | 5 389 | 186 |
| B.II.3. | Oceňovací rozdíl k nabytému majetku | 11 | 771 467 | - 617 173 | 154 294 | 205 726 |
| 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 | 9 058 | | 9 058 | 2 712 |
| B.II.5.1. | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek | 15 | 6 563 | | 6 563 | 233 |
| B.II.5.2. | Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek | 16 | 2 495 | | 2 495 | 2 479 |
| C. | Oběžná aktiva | 17 | 154 168 | - 1 901 | 152 267 | 163 037 |
| C.II. | Pohledávky | 18 | 55 736 | - 1 901 | 53 835 | 35 302 |
| C.II.2. | Krátkodobé pohledávky | 19 | 55 736 | - 1 901 | 53 835 | 35 302 |
| C.II.2.1. | Pohledávky z obchodních vztahů | 20 | 7 351 | - 1 901 | 5 450 | 12 486 |
| C.II.2.4. | Pohledávky - ostatní | 21 | 48 385 | | 48 385 | 22 816 |
| C.II.2.4.3. | Stát - daňové pohledávky | 22 | 3 806 | | 3 806 | |
| C.II.2.4.4. | Krátkodobé poskytnuté zálohy | 23 | 17 849 | | 17 849 | 1 555 |
| C.II.2.4.5. | Dohadné účty aktivní | 24 | 26 730 | | 26 730 | 21 261 |
| C.IV. | Peněžní prostředky | 25 | 98 432 | | 98 432 | 127 735 |
| C.IV.2. | Peněžní prostředky na účtech | 26 | 98 432 | | 98 432 | 127 735 |
| D. | Časové rozlišení aktiv | 27 | 20 108 | | 20 108 | 9 183 |
| D.1. | Náklady příštích období | 28 | 7 975 | | 7 975 | 1 232 |
| D.3. | Příjmy příštích období | 29 | 12 133 | | 12 133 | 7 951 |

PALAC KRIZIK a.s.

Rozvaha

k 31. prosinci 2022

| Označ. | P A S I V A | řád. | Běžné účetní období | Minulé účetní období |
|----------------|--|-----------|---------------------------|----------------------------|
| a | b | c | 5 | 6 |
| | PASIVA CELKEM | 30 | 1 150 021 | 1 198 715 |
| A. | Vlastní kapitál | 31 | 224 965 | 246 885 |
| 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 | 244 866 | 252 006 |
| A.IV.1. | Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-) | 35 | 244 866 | 252 006 |
| A.V. | Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) | 36 | - 21 921 | - 7 141 |
| B. + C. | Cizí zdroje | 37 | 916 114 | 942 183 |
| B. | Rezervy | 38 | | 337 |
| B.2. | Rezerva na daň z příjmů | 39 | | 337 |
| C. | Závazky | 40 | 916 114 | 941 846 |
| C.I. | Dlouhodobé závazky | 41 | 860 108 | 906 641 |
| C.I.3. | Dlouhodobé přijaté zálohy | 42 | 37 585 | 26 457 |
| C.I.4. | Závazky z obchodních vztahů | 43 | 88 | 137 |
| C.I.6. | Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba | 44 | 758 000 | 808 000 |
| C.I.8. | Odložený daňový závazek | 45 | 64 435 | 72 047 |
| C.II. | Krátkodobé závazky | 46 | 56 006 | 35 205 |
| C.II.3. | Krátkodobé přijaté zálohy | 47 | 20 542 | 24 016 |
| C.II.4. | Závazky z obchodních vztahů | 48 | 9 197 | 6 554 |
| C.II.8. | Závazky ostatní | 49 | 26 267 | 4 635 |
| C.II.8.5. | Stát - daňové závazky a dotace | 50 | 714 | 1 140 |
| C.II.8.6. | Dohadné účty pasivní | 51 | 25 553 | 3 495 |
| D. | Časové rozlišení pasiv | 52 | 8 942 | 9 647 |
| D.2. | Výnosy příštích období | 53 | 8 942 | 9 647 |

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
druhové členění
za rok končící 31. prosincem 2022
(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

PALAC KRIZIK a.s.
Radlická 608/2
150 00 Praha 5
Česká republika

Identifikační číslo

26864614

| Označ. | | řad. | Běžné účetní období | Minulé účetní období |
|--------|---|-----------|---------------------------|----------------------------|
| a | b | c | 1 | 2 |
| I. | Tržby z prodeje výrobků a služeb | 1 | 150 836 | 134 440 |
| A. | Výkonová spotřeba | 2 | 63 684 | 52 403 |
| A.2. | Spotřeba materiálu a energie | 3 | 29 644 | 14 185 |
| A.3. | Služby | 4 | 34 040 | 38 218 |
| E. | Úpravy hodnot v provozní oblasti | 5 | 68 075 | 67 677 |
| E.1. | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku | 6 | 68 461 | 67 294 |
| E.1.1. | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé | 7 | 68 461 | 67 294 |
| E.3. | Úpravy hodnot pohledávek | 8 | - 386 | 383 |
| III. | Ostatní provozní výnosy | 9 | 142 | 313 |
| III.3. | Jiné provozní výnosy | 10 | 142 | 313 |
| F. | Ostatní provozní náklady | 11 | 692 | 720 |
| F.3. | Daně a poplatky | 12 | 207 | 206 |
| F.5. | Jiné provozní náklady | 13 | 485 | 514 |
| * | Provozní výsledek hospodaření (+/-) | 14 | 18 527 | 13 953 |
| VI. | Výnosové úroky a podobné výnosy | 15 | 3 644 | |
| VI.2. | Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy | 16 | 3 644 | |
| J. | Nákladové úroky a podobné náklady | 17 | 49 079 | 22 745 |
| J.1. | Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba | 18 | 49 079 | 22 745 |
| VII. | Ostatní finanční výnosy | 19 | 29 | 1 |
| K. | Ostatní finanční náklady | 20 | 285 | 17 |
| * | Finanční výsledek hospodaření | 21 | - 45 691 | - 22 761 |
| ** | Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) | 22 | - 27 164 | - 8 808 |
| L. | Daň z příjmů | 23 | - 5 243 | - 1 667 |
| L.1. | Daň z příjmů splatná | 24 | 2 368 | 5 936 |
| L.2. | Daň z příjmů odložená (+/-) | 25 | - 7 611 | - 7 603 |
| ** | Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) | 26 | - 21 921 | - 7 141 |
| *** | Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) | 27 | - 21 921 | - 7 141 |
| * | Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII. | 28 | 154 651 | 134 754 |

PALAC KRIZIK a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2022
(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 byla nástupnickou společností v rámci 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 odstěpením se vznikem nové společnosti dle § 243 Zákona o přeměnách. Rozhodným dnem pro rozdělení odstěpením 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 2022 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 2022

(v tisících Kč)

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2022

Členové představenstva

Marek Bečička (předseda)

Jana Eybergerová

Filip Ševčík

Členové dozorčí rady

Stefano Culos (předseda)

Jakub Halbych

Andrea Hovancová

Změny v obchodním rejstříku

V roce 2022 byly provedeny tyto změny do obchodního rejstříku:

Zapsáno 11. května 2022:

K 1. březnu 2022 došlo k obnově funkce předsedy představenstva, pana Marka Bečičky.

Zapsáno 5. října 2022:

K 1. červenci 2022 došlo k zániku funkce předsedy dozorčí rady, pana Martina Víta.

K 1. červenci 2022 byl jmenován předsedou dozorčí rady pan Stefano Culos.

K 1. červenci 2022 byla jmenována členkou dozorčí rady paní Andrea Hovancová.

PALAC KRIZIK a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2022

(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 2022 (dále jen vyhláška).

Účetní závěrka je sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání společnosti.

Rozvahový den účetní závěrky je 31.12.2022. Běžné účetní období je od 1.1.2022 do 31.1.2022. Minulé účetní období bylo od 1.1.2021 do 31.12.2021.

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 nominální 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“.

PALAC KRIZIK a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2022

(v tisících Kč)

Rezervy

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 je daný rozdíl 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

PALAC KRIZIK a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2022

(v tisících Kč)

existuje nejistota při uplatnění jednotlivých účetních politik. Skutečné výsledky se mohou od odhadů lišit.

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 2022

(v tisících Kč)

3. Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

| | Software | Celkem 2022 | Celkem 2021 |
|---------------------------|----------|-------------|-------------|
| Požizovací cena | | | |
| Počáteční zůstatek | 1 121 | 1 121 | 1 121 |
| Přírůstky | -- | -- | -- |
| Úbytky | -- | -- | -- |
| Přeúčtování | -- | -- | -- |
| Konečný zůstatek | 1 121 | 1 121 | 1 121 |
| Oprávký | | | |
| Počáteční zůstatek | 1 121 | 1 121 | 1 083 |
| Odpisy | -- | -- | 38 |
| Oprávký k úbytkům | -- | -- | -- |
| Přeúčtování | -- | -- | -- |
| Konečný zůstatek | 1 121 | 1 121 | 1 121 |
| Zůstatková hodnota 1.1. | -- | -- | -- |
| Zůstatková hodnota 31.12. | -- | -- | -- |

b) Dlouhodobý hmotný majetek

| | Pozemky | Stavby | Stroje a zařízení | Umělec ká díla | Oceň. rozdíl k nabyt. majetku | Nedok. dl. hmotný majetek | Posk. zálohy na dl. hmotný majetek | Celkem 2022 | Celkem 2021 |
|------------------------|---------|-----------|-------------------|----------------|-------------------------------|---------------------------|------------------------------------|-------------|-------------|
| Požizovací cena | | | | | | | | | |
| Počáteční zůstatek | 97 031 | 1 018 718 | 13 187 | 300 | 771 467 | 2 479 | 233 | 1 903 415 | 1 899 625 |
| Přírůstky | -- | 7 425 | 5 841 | -- | -- | 16 | 6 330 | 19 612 | 3 790 |
| Úbytky | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Přeúčtování | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Konečný zůstatek | 97 031 | 1 026 143 | 19 028 | 300 | 771 467 | 2 495 | 6 563 | 1 923 027 | 1 903 415 |
| Oprávký | | | | | | | | | |
| Počáteční zůstatek | -- | 298 178 | 13 001 | -- | 565 741 | -- | -- | 876 920 | 809 664 |
| Odpisy | -- | 16 391 | 638 | -- | 51 432 | -- | -- | 68 461 | 67 256 |
| Oprávký k úbytkům | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Přeúčtování | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Konečný zůstatek | -- | 314 569 | 13 639 | -- | 617 173 | -- | -- | 945 381 | 876 920 |
| Zúst. hodn. 1.1. | 97 031 | 720 540 | 186 | 300 | 205 726 | 2 479 | 233 | 1 026 495 | 1 089 961 |
| Zúst. hodn. 31.12. | 97 031 | 711 574 | 5 389 | 300 | 154 294 | 2 495 | 6 563 | 977 646 | 1 026 495 |

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.

PALAC KRIZIK a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2022

(v tisících Kč)

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 2022 zaúčtován odpis oceňovacího rozdílu k nabytému majetku ve výši 51 432 tis. Kč (2021: 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 31.12.2022 jsou ve výši 7 351 tis. Kč (31.12.2021: 14 773 tis. Kč) a z nich 2 685 tis. Kč (31.12.2021: 3 183 tis. Kč) představují pohledávky po lhůtě splatnosti.

Na nesplacené pohledávky, které jsou považovány za pochybné, byly v roce 2022 a 2021 vytvořeny opravné položky na základě individuální analýzy odběratelů. Opravná položka k pochybným pohledávkám k 31.12.2022 činila 1 901 tis. Kč (31.12.2021: 2 287 tis. Kč).

| | Opravná položka daňově uznatelná | Opravná položka daňově neuznatelná | Celkem |
|------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|--------------|
| Zůstatek k 1.1.2022 | 1 901 | 386 | 2 287 |
| Tvorba | -- | -- | -- |
| Rozpuštění/použití | -- | 386 | - 386 |
| Zůstatek k 31.12.2022 | 1 901 | -- | 1 901 |

5. Dohadné účty aktivní

K 31.12.2022 vykazuje Společnost dohadné účty aktivní ve výši 26 730 tis. Kč (31.12.2021: 21 261 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 31.12.2022 ve výši 7 895 tis. Kč (31.12.2021: 1 152 tis. Kč) a časově rozlišené náklady na pojištění, k 31.12.2022 ve výši 80 tis. Kč (31.12.2021: 80 tis. Kč).

Příjmy příštích období k 31.12.2022 ve výši 12 133 tis. Kč (31.12.2021: 7 951 tis. Kč) vznikají zejména z důvodu časového rozlišení poskytnutých slev na nájmem.

PALAC KRIZIK a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2022

(v tisících Kč)

7. Vlastní kapitál

| | Základní kapitál | Nerozdělený zisk min.let | Výsledek hosp. běžného úč.obd. | Celkem |
|------------------------------|------------------|--------------------------|--------------------------------|----------------|
| Zůstatek k 1.1.2022 | 2 020 | 252 006 | -7 141 | 246 885 |
| Převod HV | -- | -7 141 | 7 141 | -- |
| HV běžného období | -- | -- | -21 921 | -21 921 |
| Zaokrouhlení | -- | 1 | -- | 1 |
| Zůstatek k 31.12.2022 | 2 020 | 244 866 | -21 921 | 224 965 |

Základní kapitál Společnosti k 31.12.2022 ve výši 2 020 tis. Kč (31.12.2021: 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.

8. Rezervy / Daňové pohledávky

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|---------------|------------|
| Odhad daně z příjmů | 2 368 | 5 936 |
| Zaplacené zálohy na daň z příjmů | -6 174 | -5 599 |
| Rezerva na daň z příjmů (+) / Daňová pohledávka (-) | -3 806 | 337 |

9. Dlouhodobé přijaté zálohy

Dlouhodobé přijaté zálohy k 31.12.2022 ve výši 37 585 tis. Kč (31.12.2021: 26 457 tis. Kč) představují kauce související s nájmy přijaté od nájemců.

10. Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba

| Věřitel | Termíny/Lhůty splatnosti | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|--------------------------|----------------|----------------|
| Generali Real Estate Fund CEE a.s., investiční fond | 29.5.2023 | 379 000 | 404 000 |
| Generali Česká pojišťovna, a.s. | 29.5.2023 | 379 000 | 404 000 |
| Celkem | | 758 000 | 808 000 |

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. Dne 13. 1. 2022 došlo ke splacení části jistiny společnosti Generali Česká pojišťovna a.s. ve výši 25 000 tis. Kč a společnosti Generali Real Estate Fund CEE a.s. ve výši 25 000 tis. Kč

11. Krátkodobé přijaté zálohy

Krátkodobé přijaté zálohy představují k 31.12.2022 přijaté zálohy na služby spojené s nájmem výši 20 542 tis. Kč (31.12.2021: 24 016 tis. Kč).

12. Závazky z obchodních vztahů

Krátkodobé závazky z obchodních vztahů k 31.12.2022 činí 9 197 tis. Kč (31.12.2021: 6 554 tis. Kč), ze kterých 3 807 tis. Kč (31.12.2021: 2 505 tis. Kč) představují závazky po lhůtě splatnosti.

PALAC KRIZIK a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2022
(v tisících Kč)

13. Dohadné účty pasivní

Dohadné účty pasivní představují nevyfakturované provozní služby a služby související s pronájmem nebytových prostor k 31.12.2022 ve výši 25 553 tis. Kč (31.12.2021: 3 495 tis. Kč). Nárůst k 31.12.2022 byl způsoben změnou dodavatele elektřiny, růstem cen energií a především změnou frekvence vyúčtování spotřeby (z měsíční na roční).

14. Výnosy příštích období

Výnosy příštích období představují fakturaci nájemného a služeb předem k 31.12.2022 ve výši 8 942 tis. Kč (31.12.2021: 9 647 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 2022 a 2021 následující:

| | 2022 | 2021 |
|---|----------------|----------------|
| Tržby z nájmu | 103 222 | 103 476 |
| Služby spojené s nájmem a přefakturace energií ve společných prostorech | 18 752 | 17 137 |
| Přefakturace energií za pronajaté prostory | 28 861 | 13 827 |
| Celkem | 150 835 | 134 440 |

16. Spotřeba materiálu a energie

| | 2022 | 2021 |
|---------------|---------------|---------------|
| Elektřina | 22 331 | 11 253 |
| Plyn | 6 157 | 2 063 |
| Vodné, stočné | 1 042 | 810 |
| Ostatní | 114 | 59 |
| Celkem | 29 644 | 14 185 |

17. Služby

| | 2022 | 2021 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Opravy a údržba | 8 970 | 15 347 |
| Poradenské služby, audit a účetnictví | 1 373 | 1 333 |
| Property management | 3 963 | 3 239 |
| Facility management | 3 981 | 3 132 |
| Asset management | 8 138 | 7 991 |
| Ostatní | 7 615 | 7 176 |
| Celkem | 34 040 | 38 218 |

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 2022 činily 49 079 tis. Kč (2021: 22 745 tis. Kč).

PALAC KRIZIK a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2022

(v tisících Kč)

19. Daň z příjmů

a) Splatná

Splatná daň z příjmů zahrnuje odhad daně za zdaňovací období 2022 ve výši 2 368 tis. Kč (2021: – 5 936 tis. Kč).

b) Odložená

| | Pohledávky | | Závazky | | Rozdíl | |
|--------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | 31.12.2022 | 31.12.2021 | 31.12.2022 | 31.12.2021 | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| Dlouhodobý hmotný majetek | -- | -- | -64 435 | -72 120 | -64 435 | -72 120 |
| Pohledávky | -- | 73 | -- | -- | -- | 73 |
| Odložená daňová pohledávka/(závazek) | -- | 73 | -64 435 | -72 120 | -64 435 | -72 047 |

V souladu s účetními postupy uvedenými v bodě 2f) byla pro výpočet odložené daně použita daňová sazba 19 % (2021: 19 %).

20. Informace o transakcích se spřízněnými stranami

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 | |
|---|----------------------------|-------|
| | 2022 | 2021 |
| Generali Real Estate S.p.A., Czech Branch, organizační složka – náklady na asset management | 8 138 | 7 991 |
| Generali Real Estate S.p.A., Czech Branch, organizační složka – ostatní náklady | 336 | 347 |
| Generali Česká pojišťovna a.s. – náklady na pojištění | 483 | 483 |

Zůstatky se spřízněnými osobami:

| | Pohledávky k 31.12. | | Závazky k 31.12. | |
|---|---------------------|------|------------------|-------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Generali Real Estate S.p.A., Czech Branch, organizační složka | -- | -- | 6 950 | 4 908 |

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

PALAC KRIZIK a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2022
(v tisících Kč)

- c) V roce 2022 a 2021 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 29. května 2023 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). Splatnost obou úvěrů je sjednána na 29. května 2024. Pohyblivá úroková sazba úvěrů viz bod 10 byla nahrazena fixní úrokovou sazbou ve výši 8,45%. Oba úvěry jsou od 29. května 2023 úročeny sazbou 8,45 %.

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení společnosti známy žádné jiné významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2022.

Sestaveno dne: 29. června 2023



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 2022, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosincem 2022 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 2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. prosincem 2022 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 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 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.

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 vzniknout 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 2022, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 29. června 2023


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 2022 do 31. prosince 2022

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 2022 do 31. prosince 2022 (dále jen „účetní období“) 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 ovládání

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.

Osobou přímo ovládající Společnost byla v účetním 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. 2022 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 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.

Konečnou osobou nepřímou 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 2022 do 31. prosince 2022 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., | Implementation Service agreement | 1. 6. 2014 | Poskytování služeb v oblasti managemantu | 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 2022 do 31. prosince 2022 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 2022 do 31. prosince 2022 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 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 od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022 v zájmu nebo na popud jednotlivých propojených osob nevznikla Společnosti žádná újma ve smyslu § 71 nebo 72 zákona o obchodních korporacích.

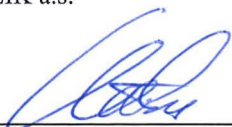
Zpráva byla vypracována představenstvem Společnosti, je nedílnou součástí výroční zprávy Společnosti a spolu s ní podléhá ověření auditorem, který provádí audit účetní závěrky.

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.

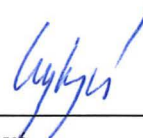
Vzhledem ke svým povinnostem vyplývajícím ze zákona o obchodních korporacích vydá Společnost výroční zprávu, jejíž nedílnou součástí bude tato Zpráva, výsledný dokument včetně této Zprávy přezkoumá dozorčí rada Společnosti a bude podléhat ověření auditorem.

V Praze dne 31. 3. 2023

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 2022:

