

PALAC KRIZIK a.s.
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA
K 31. PROSINCI 2013

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA Pro akcionáře společnosti PALAC KRIZIK a.s.

Se sídlem: Radlická 608/2, 150 23 Praha 5
Identifikační číslo: 268 64 614

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti PALAC KRIZIK a.s. zahrnující rozvahu k 31. prosinci 2013, výkaz zisku a ztráty, přehled o změnách vlastního kapitálu za rok končící k tomuto datu a přílohu této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává 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.

Odpovědnost auditora

Naši odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice PALAC KRIZIK a.s. k 31. prosinci 2013 a její finanční výkonnosti za rok končící k tomuto datu v souladu s českými účetními předpisy.

V Praze dne 28. března 2014

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
oprávnění č. 79



Statutární auditor:

David Batal
oprávnění č. 2147



ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2013

Název společnosti: PALAC KRIZIK a.s.
Sídlo: Radlická 608/2,150 23 Praha 5
Právní forma: akciová společnost
IČ: 268 64 614

Součástí účetní závěrky:

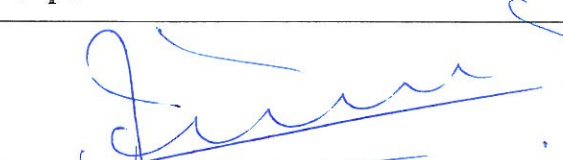
Rozvaha

Výkaz zisku a ztráty

Přehled o změnách vlastního kapitálu

Příloha

Účetní závěrka byla sestavena dne 28. března 2014.

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
Jean- Louis Maréchal	

ROZVAHA
v plném rozsahu

k datu
31.12.2013
(v tisících Kč)

PALAC KRIZIK a.s.
IČ 268 64 614

Radlická 608/2
150 23 Praha 5

		31.12.2013			31.12.2012
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	1 928 036	342 053	1 585 983	1 653 474
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál				
B.	Dlouhodobý majetek	1 838 141	339 036	1 499 105	1 575 045
<i>B.I.</i>	<i>Dlouhodobý nehmotný majetek</i>				
<i>B.II.</i>	<i>Dlouhodobý hmotný majetek</i>	1 838 141	339 036	1 499 105	1 575 045
B.II.1.	Pozemky	97 031		97 031	97 031
B.II.2.	Stavby	956 140	173 649	782 491	806 652
B.II.3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	12 953	11 094	1 859	2 457
B.II.6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	300		300	300
B.II.7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	250		250	
B.II.9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	771 467	154 293	617 174	668 605
C.	Oběžná aktiva	78 693	3 017	75 676	72 848
<i>C.II.</i>	<i>Dlouhodobé pohledávky</i>				306
C.II.5.	Dlouhodobě poskytnuté zálohy				306
<i>C.III.</i>	<i>Krátkodobé pohledávky</i>	68 855	3 017	65 838	44 331
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	20 714	3 017	17 697	20 680
C.III.2.	Pohledávky - ovládána nebo ovládající osoba	26 457		26 457	4 508
C.III.6.	Stát - daňové pohledávky				13
C.III.7.	Krátkodobě poskytnuté zálohy	1 529		1 529	2 330
C.III.8.	Dohadné účty aktivní	20 155		20 155	16 800
<i>C.IV.</i>	<i>Krátkodobý finanční majetek</i>	9 838		9 838	28 211
C.IV.1.	Peníze	443		443	78
C.IV.2.	Účty v bankách	9 395		9 395	28 133
D. I.	Časové rozlišení	11 202		11 202	5 581
D.I.1.	Náklady příštích období	2 627		2 627	1 927
D.I.3.	Příjmy příštích období	8 575		8 575	3 654

		31.12.2013	31.12.2012
	PASIVA CELKEM	1 585 983	1 653 474
A.	Vlastní kapitál	291 501	311 908
<i>A.I.</i>	<i>Základní kapitál</i>	2 020	2 020
A.I.1.	Základní kapitál	2 020	2 020
<i>A.III.</i>	<i>Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku</i>	404	404
A.III.1.	Zákonný rezervní fond/Nedělitelný fond	404	404
<i>A.IV.</i>	<i>Výsledek hospodaření minulých let</i>	309 484	337 074
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	361 131	361 131
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let	-51 647	-24 057
<i>A.V.</i>	<i>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+ -)</i>	-20 407	-27 590
B.	Cizí zdroje	1 281 855	1 331 793
<i>B.II.</i>	<i>Dlouhodobé závazky</i>	162 247	181 833
B.II.5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	32 382	31 581
B.II.9.	Jiné závazky		9 601
B.II.10.	Odložený daňový závazek	129 865	140 651
<i>B.III.</i>	<i>Krátkodobé závazky</i>	52 836	53 438
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	1 891	11 019
B.III.7.	Stat - daňové závazky a dotace	9 034	2 583
B.III.8.	Krátkodobé přijaté zálohy	20 815	17 071
B.III.10.	Dohadné účty pasivní	2 008	1 865
B.III.11.	Jiné závazky	19 088	20 900
<i>B.IV.</i>	<i>Bankovní úvěry a výpomoci</i>	1 066 772	1 096 522
B.IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	1 037 023	1 066 773
B.IV.2.	Krátkodobé bankovní úvěry	29 749	29 749
C. I.	Časové rozlišení	12 627	9 773
C.I.2.	Výnosy příštích období	12 627	9 773

Deloitte Audit s.r.o.
Karolínska 854 2 100 00 Praha 8
oprávnění č. 78

Ing. David Bataš
Auditor
oprávnění č. 2147

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v druhovém členění

PALAC KRIZIK a.s.

IČ 268 64 614

období končící k

31.12.2013

(v tisících Kč)

Radlická 608/2

150 23 Praha 5

		Období do 31.12.2013	Období do 31.12.2012
II	Výkony	158 834	125 587
II 1	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	158 834	125 587
B	Výkonová spotřeba	66 099	42 799
B 1	Spotřeba materiálu a energie	19 777	16 048
B 2	Služby	46 322	26 751
+	Přidaná hodnota	92 735	82 788
D	Dané a poplatky	141	157
E	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	85 380	75 430
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	3 607	
III 1	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	3 607	
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	3 534	
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	3 534	
G	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	-661	114
IV	Ostatní provozní vynosy	1 402	1 073
H	Ostatní provozní náklady	1 210	515
*	Provozní výsledek hospodaření	8 140	7 645
X	Výnosové úroky	589	14
N	Nákladové úroky	34 440	32 187
O	Ostatní finanční náklady	271	817
*	Finanční výsledek hospodaření	-34 122	-32 990
Q	Daň z příjmů za běžnou činnost	-5 575	2 245
Q 1	- splatná	5 211	
Q 2	- odložená	-10 786	2 245
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	-20 407	-27 590
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-20 407	-27 590
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	-25 982	-25 345

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH
VLASTNÍHO KAPITÁLU**

k datu
31.12.2013
(v tisících Kč)

PALAC KRIZIK a.s.
IČ 268 64 614

Radlická 608/2
150 23 Praha 5

	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	Nerozdělený zisk minulých let	Neuhrazená ztráta minulých let	Výsledek hospodaření běžného účetního období	VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM
Stav k 31.12.2011	2 020		404	459 826		-24 057	438 193
Vliv fúze				-98 695	-24 057	24 057	
Stav k 1.1.2012	2 020		404	361 131	-24 057		339 498
Výsledek hospodaření za běžné období						-27 590	-27 590
Stav k 31.12.2012	2 020		404	361 131	-24 057	-27 590	311 908
Rozdělení výsledku hospodaření					-27 590	27 590	
Výsledek hospodaření za běžné období						-20 407	-20 407
Stav k 31.12.2013	2 020		404	361 131	-51 647	-20 407	291 501

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK 2013

Název společnosti:	PALAC KRIZIK a.s.
Sídlo:	Radlická 608/2, 150 23 Praha 5
Právní forma:	akciová společnost
IČ:	268 64 614

OBSAH

1. OBECNÉ ÚDAJE.....	3
1.1. Založení a charakteristika společnosti	3
1.2. Organizační struktura:.....	4
1.3. Statutární orgán k 31.12.2013:.....	4
2. ÚČETNÍ METODY A OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY	5
2.1. Dlouhodobý hmotný majetek.....	5
2.2. Pohledávky a závazky.....	6
2.3. Úvěry	6
2.4. Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu	6
2.5. Výnosy.....	6
2.6. Daně.....	6
2.6.1. <i>Daňové odpisy dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku</i>	6
2.6.2. <i>Splatná daň</i>	7
2.6.3. <i>Odložená daň</i>	7
2.6.4. <i>Použití odhadů</i>	7
3. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁT	8
3.1. Dlouhodobý majetek.....	8
3.2. Dlouhodobý majetek zatížený zástavním právem.....	8
3.3. Pohledávky	9
3.3.1. <i>Krátkodobé pohledávky</i>	9
3.3.2. <i>Pohledávky po lhůtě splatnosti</i>	9
3.3.3. <i>Vlastní kapitál</i>	9
3.4. Závazky.....	10
3.4.1. <i>Krátkodobé a dlouhodobé závazky</i>	10
3.5. Bankovní úvěry a výpomoci	10
3.6. Výnosy příštích období.....	11
3.7. Výnosy z běžné činnosti podle hlavních činností	11
3.8. Transakce a vztahy se spřízněnými subjekty	11
3.9. Prodeje dlouhodobého nehmotného, hmotného a finančního majetku se spřízněnými subjekty	12
V roce 2012 se neuskutečnily žádné prodeje dlouhodobého majetku se spřízněnými subjekty.....	12
3.10. Spotřebované nákupy.....	12
3.11. Služby	12
3.12. Nákladové úroky.....	12
3.13. Ostatní finanční náklady	13
3.14. Daň z příjmů a odložená daň.....	13
4. ZÁVAZKY NEVYKAZOVANÉ V ROZVAZE	14
5. ZAMĚSTNANCI A VEDOUcí PRACOVNÍCI	15
6. ZÁVAZKY ZE SOCIÁLNÍHO ZABEZPEČENÍ A ZDRAVOTNÍHO POJIŠTĚNÍ.....	16
7. UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	17

1. OBECNÉ ÚDAJE

1.1. Založení a charakteristika společnosti

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 den fúze je 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. (dále jen „Společnost“ nebo „Rozdělovaná společnost“) 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, od něhož se jednání Společnosti ohledně odštěpované části jmění považuje z účetního hlediska za jednání uskutečněné na účet Nástupnické společnosti, byl stanoven 1. leden 2012.

Předmětem podnikání společnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb spojených s pronájemem a výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

Společnost má základní kapitál ve výši 2 020 000 Kč.

Akcie:

202 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 000,- Kč.

Akcie nejsou kótovány na burze a jsou vlastněny v pořadí 1-101 společností Valpino Limited, Nicosia, Diagorou 3, FESSA&KASHOULIS TOWER, 2nd Floor, Flat/Office 1097, Kyperská republika a v pořadí 102-202 společností CORBOUT INVESTMENTS LIMITED, Nicosia, Diagorou 3, FESSA&KASHOULIS TOWER, 2nd Floor, Flat/Office 202, Kyperská republika. Výše vkladu každé z uvedených společností představuje v nominální hodnotě 1 010 000,- Kč.

Akcie jsou zastaveny ve prospěch zástavního věřitele, jímž je společnost Erste Group Bank AG, se sídlem Vídeň, Graben 21, PSČ A-1010, Rakouská republika.

1.2. Organizační struktura:

Společnost je rozdělena na čtyři střediska:

- středisko 1000 – Správa společnosti (Praha)
- středisko 4010 – Objekt Radlická (Praha)
- středisko 4020 – PK II (Praha)
- středisko 4040 – Školka

Společnost nemá žádné zaměstnance.

1.3. Statutární orgán k 31.12.2013:

Statutární orgán:	Funkce
Jean-Francois Ehrlich	předseda představenstva
Jean-Louis Maréchal	místopředseda představenstva
Ing. Jana Šimonová	člen představenstva

Jménem společnosti jedná představenstvo. Za představenstvo jedná předseda představenstva nebo místopředseda představenstva samostatně.

Dozorčí rada:	Funkce
Zuzana Turturro	předseda dozorčí rady
Irena Hodková	člen dozorčí rady
Pavel Neuwirth	člen dozorčí rady

2. ÚČETNÍ METODY A OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY

Účetnictví společnosti je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se stanoví předpisy pro podvojný účetnictví podnikatelů a Českými účetními standardy pro podnikatele č. 001-023.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu o oceňování majetku historickými cenami (kromě dopadu přecenění z důvodu fúze), zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Účetní závěrka společnosti je sestavena k rozvahovému dni 31.12.2013 za kalendářní rok 2013.

Finanční údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korun českých (Kč), není-li dále uvedeno jinak.

2.1. Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobým hmotným majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož zhodnocení je vyšší než 40 000 Kč v jednotlivém případě.

Nakoupený dlouhodobý hmotný majetek je oceněn pořizovacími cenami.

Dlouhodobý hmotný majetek s dobou použitelnosti delší než jeden rok oceněný při pořízení cenou 40 000 Kč a nižší není vykazován v rozvaze a je účtován do nákladů v roce jejich pořízení.

Technické zhodnocení, pokud převýšilo u jednotlivého majetku v úhrnu za zdaňovací období částku 40 000 Kč, zvyšuje cenu dlouhodobého majetku.

Oceňovací rozdíl k nabytému majetku obsahuje kladný rozdíl mezi oceněním majetku a závazků společnosti na základě ocenění nezávislým znalcem v rámci fúze (viz bod 1.1.) a souhrnem ocenění jednotlivých složek majetku zanikající společnosti sníženým o převzaté závazky.

Odpisové plány byly sestaveny na základě odborného posouzení ekonomické a technické životnosti dlouhodobého majetku.

Odpisové metody

Dlouhodobý majetek	Doba odpisování	Metoda
Budovy, stavby a haly	30 let	Rovnoměrná
Stroje a zařízení	5 let	Rovnoměrná
Dopravní prostředky	5 let	Rovnoměrná
Inventář	3 roky	Rovnoměrná
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	15 let	Rovnoměrná

2.2. Pohledávky a závazky

Pohledávky jsou při vzniku oceňovány jmenovitou hodnotou, následně sníženou o opravné položky.

Závazky jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

Společnost stanoví opravné položky k pochybným pohledávkám na základě analýzy platební schopnosti jednotlivých zákazníků.

2.3. Úvěry

Úvěry jsou zaúčtovány v nominální hodnotě. Za krátkodobý úvěr se považuje i část dlouhodobých úvěrů, která je splatná do jednoho roku od data účetní závěrky.

Výpůjční náklady z úvěrů související s pořízením nebo výstavbou dlouhodobého majetku jsou kapitalizovány jako součást pořizovací ceny takového majetku. Ostatní výpůjční náklady jsou zaúčtovány do výkazu zisku a ztráty v období, v němž vznikají.

2.4. Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

Účetní operace v cizích měnách prováděné během roku jsou účtovány denním kurzem devizového trhu. Pro bankovní obraty se používají denní kurzy příslušných peněžních ústavů přepočtené dle denního kurzu ČNB.

Pohledávky, závazky, úvěry, finanční výpomoci a finanční investice v cizí měně jsou k datu účetní závěrky přepočteny dle platného kurzu vyhlášeného Českou národní bankou k tomuto datu a zjištěný rozdíl je proúčtován na vrub finančních nákladů nebo ve prospěch finančních výnosů.

2.5. Výnosy

Výnosy jsou zaúčtovány v hodnotě přijatého plnění nebo plnění, které bude přijato, a představují pohledávky za služby poskytnuté v průběhu běžné činnosti, po odečtení slev, daně z přidané hodnoty a dalších daní souvisejících s prodeji.

Výnosy se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí. Výnosy jsou tvořeny z pronájmu prostor a poskytování služeb zajišťujících řádný provoz pronajímaných prostor.

2.6. Daně

2.6.1. Daňové odpisy dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku

Pro účely výpočtu daňových odpisů je použita metoda lineární.

2.6.2. Splatná daň

Splatná daň za účetní období vychází ze zdanitelného zisku. Zdanitelný zisk se odlišuje od čistého zisku vykázaného ve výkazu zisku a ztráty, neboť nezahrnuje položky výnosů nebo nákladů, které jsou zdanitelné nebo uznatelné v jiných obdobích, a dále nezahrnuje položky, které nepodléhají dani ani nejsou daňově odpočitatelné. Závazek společnosti z titulu splatné daně je vypočítán pomocí daňových sazeb platných k prvnímu dni hospodářského roku.

2.6.3. Odložená daň

Výpočet odložené daně je založen na závazkové metodě vycházející z rozvahového přístupu.

Účetní hodnota odložené daňové pohledávky je k datu účetní závěrky posuzována a snížena v rozsahu, v jakém již není pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk, proti němuž by bylo možno tuto pohledávku nebo její část uplatnit.

Odložená daň je zaúčtována do výkazu zisku a ztráty s výjimkou případů, kdy se vztahuje k položkám účtovaným přímo do vlastního kapitálu a kdy je také související odložená daň zahrnuta do vlastního kapitálu.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vzájemně započítány a v rozvaze vykázány v celkové netto hodnotě s výjimkou případů, kdy nelze některé dílčí daňové pohledávky započítávat proti dílčím daňovým závazkům.

2.6.4. Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

3. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁT

3.1. Dlouhodobý majetek

Pozemky

	(v tis. Kč)						
	k 1.1.12	Přírůstky	Úbytky	k 31.12.12	Přírůstky	Úbytky	k 31.12.13
Pořizovací cena	97 031	0	0	97 031	0	0	97 031

Budovy, haly a stavby

	(v tis. Kč)						
	k 1.1.12	Přírůstky	Úbytky	k 31.12.12	Přírůstky	Úbytky	k 31.12.13
Pořizovací cena	508 870	438 191	0	947 061	12 724	- 3 645	956 140
Oprávký	- 117 035	- 23 374	0	-140 409	-36 885	3 645	- 173 649
Zůstatková hodnota	391 835	414 817	0	806 652	-24 161	0	782 491

Samostatné movité věci

	(v tis. Kč)						
	k 1.1.12	Přírůstky	Úbytky	k 31.12.12	Přírůstky	Úbytky	k 31.12.13
Pořizovací cena	12 763	240	-50	12 953	0	0	12 953
Oprávký	-9 920	-626	50	-10 496	-598	0	-11 094
Zůstatková hodnota	2 843	-386	0	2 457	-598	0	1 859

Umělecká díla

	(v tis. Kč)						
	k 1.1.12	Přírůstky	Úbytky	k 31.12.12	Přírůstky	Úbytky	k 31.12.13
Pořizovací cena	300	0	0	300	0	0	300

Oceňovací rozdíl k nabytému majetku

	(v tis. Kč)						
	k 1.1.12	Přírůstky	Úbytky	k 31.12.12	Přírůstky	Úbytky	k 31.12.13
Pořizovací cena	771 467	0	0	771 467	0	0	771 467
Oprávký	-51 431	-51 431	0	-102 862	-51 431	0	-154 293
Zůstatková hodnota	720 036	-51 431	0	668 605	-51 431	0	617 174

Oceňovací rozdíl k nabytému majetku v hodnotě 771 467 tis. Kč byl zaúčtován na základě znaleckého posudku č. 39-05/2012 vydaného Mazars Consulting, s.r.o., na jehož základě došlo ke stanovení hodnoty odštěpované části jmění rozdělované společnosti. Tento oceňovací rozdíl je odpisován 15 let.

3.2. Dlouhodobý majetek zatížený zástavním právem

Nemovitosti a pozemky společnosti jsou zatíženy zástavním právem ve prospěch Erste Group Bank AG, Graben 21, A-1010 Vídeň, Rakousko k zajištění pohledávek ve výši 1 119 545 tis. Kč.

Budoucí pohledávky do výše 2 200 000 000,- Kč jsou zatíženy zástavním právem ve prospěch Erste Group Bank AG, Graben 21, A-1010 Vídeň, Rakousko.

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.

3.3. Pohledávky

3.3.1. Krátkodobé pohledávky

	(v tis. Kč)	
	Stav k 31.12.2013	Stav k 31.12.12
Krátkodobé odběratelé (brutto)	20 714	24 358
<i>z toho k podnikům ve skupině:</i>		
CECOPRA a.s.	4 403	3 396
poskytnuté provozní zálohy	1 529	2 330
stát daňové pohledávky	0	13
dohadné účty aktivní	20 155	16 800
<i>z toho k podnikům ve skupině:</i>		
CECOPRA a.s.	191	276
Pohledávky ovládající a ovládaná osoba	26 457	4 508
<i>z toho k podnikům ve skupině:</i>		
CECOPRA a.s.	26 297	4 508
Královopolská 139 s.r.o.	90	0
Doubravská s.r.o.	16	0
Výmolova s.r.o.	54	0
opravné položky	-3 017	-3 678
Celkem	65 838	44 331

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

Pohledávky za ovládající a ovládanou osobou představují poskytnutou půjčku ve skupině ve výši 25 868 tis. Kč (4 500 tis. Kč k 31.12.2012), úročenou 3,5%, splatnost na požádání 589 tis. Kč představují úroky (8 tis. Kč k 31.12.2012).

3.3.2. Pohledávky po lhůtě splatnosti

Druh pohledávky	(v tis. Kč)			
	Celkem k 31.12.2012	Po lhůtě splatnosti k 31.12.2012	Celkem k 31.12.2013	Po lhůtě splatnosti k 31.12.2013
Z obchodního styku	24 358	22 416	20 714	18 669

Z pohledávek po lhůtě splatnosti k 31.12.2013 ve výši 18 669 tis. Kč (22 416 tis. Kč k 31.12.2012) jsou do jednoho roku po splatnosti pohledávky ve výši 15 622 tis. Kč (18 059 tis. Kč k 31.12.2012), do dvou let ve výši 111 tis. Kč (1 302 tis. Kč k 31.12.2012) a nad dva roky ve výši 2 936 tis. Kč (3 056 tis. Kč k 31.12.2012).

K pohledávkám z obchodního styku byly vytvořeny opravné položky ve výši 3 017 tis. Kč (3 678 tis. Kč k 31.12.2012).

3.3.3. Vlastní kapitál

Přehled pohybů vlastního kapitálu je uveden ve výkazu Přehled o změnách vlastního kapitálu.

3.4. Závazky

3.4.1. Krátkodobé a dlouhodobé závazky

	(v tis. Kč)	
	k 31.12.2013	k 31.12.2012
Dlouhodobé závazky		
odložený daňový závazek	129 865	140 651
jiné závazky	0	9 601
dlouhodobé přijaté zálohy	32 382	31 581
Celkem	162 247	181 833
	k 31.12.2013	k 31.12.2012
Krátkodobé závazky		
Dodavatelé	1 891	11 019
<i>z toho k podnikům ve skupině:</i>		
CECOPRA a.s.	436	326
Stát – daňové závazky a dotace	9 034	2 583
Přijaté zálohy	20 815	17 071
<i>z toho k podnikům ve skupině:</i>		
CECOPRA a.s.	230	0
Dohadné účty pasivní	2 008	1 865
<i>z toho k podnikům ve skupině:</i>		
KRÁLOVOPOLSKÁ 139 s.r.o.	0	90
DOUBRAVSKÁ s.r.o.	0	16
VÝMOLOVA s.r.o.	0	54
Jiné závazky	19 088	20 900
Celkem	52 836	53 438

Součástí krátkodobých jiných závazků k 31.12.2013 je zádržné vůči společnosti VCES a.s., sdružení VCES – Průmstav FCC 19 088 tis. Kč, které bude vypořádáno v roce 2014. K 31.12.2012 činilo krátkodobou část zádržného vůči společnosti VCES a.s., sdružení VCES – Průmstav FCC 20 900 tis. Kč a dlouhodobou část 9 600 tis. Kč.

Společnost vykazuje krátkodobé závazky z obchodního styku po lhůtě splatnosti do jednoho roku ve výši 562 tis. Kč k 31.12.2013 (1 198 tis. Kč k 31.12.2012) a nad dva roky ve výši 575 tis. Kč.

Dlouhodobé přijaté zálohy ve výši 32 382 tis. Kč (31 581 tis. Kč k 31.12.2012) představují kauce přijaté od nájemníků. Krátkodobé přijaté zálohy ve výši 20 815 tis. Kč (17 071 tis. Kč k 31.12.2012) souvisejí se zálohami za poskytované služby související s nájmem.

Odložený daňový závazek ve výši 129 865 tis. Kč, resp. 140 651 tis. Kč se vztahuje především k přecenění majetku a závazků v souvislosti s odštěpením společností od společnosti PALAC KRIZIK a.s. k 1.1.2012.

3.5. Bankovní úvěry a výpomoci

	(v tis. Kč)			
Banka/Věřitel	Zůstatek k 31.12.2012	Zůstatek k 31.12.2013	Úroková sazba 2013	Forma zajištění 2013
Erste Group Bank AG	1 096 522	1 066 772	3M PRIBOR + 2,5 %	Zástavní právo jako záruka úvěru je popsán v bodě 3.2.
Tranše A	744 422	725 235		
Tranše B	352 100	341 537		
Celkem	1 096 522	1 066 772		

Jedná se o bankovní úvěr poskytnutý Erste Group Bank AG s konečnou splatností dne 29. prosince 2017, úvěr je splácen čtvrtletně. Úvěr je úročen PRIBOREM + 2.5 %, úroky jsou účtovány čtvrtletně. Splatnost do jednoho roku (2014) - Tranše A činí 19 186 tis. Kč a Tranše B činí 10 563 tis. Kč, což je vykázáno jako krátkodobý úvěr v celkové výši 29 749 tis. Kč.

Úvěr byl čerpán na generální opravu a rekonstrukci objektu Palác Křížík I. v Radlické ulici a dále byl čerpán pro financování stavby nové budovy Palác Křížík II., která těsně sousedí s objektem v Radlické ulici. Stavba budovy Palác Křížík II. byla zahájena v roce 2010, výstavba byla dokončena v roce 2012.

3.6. Výnosy příštích období

Výnosy příštích období ve výši 12 627 tis. Kč (9 773 tis. Kč, k 31.12.2012) představují nájemné přijaté ke konci účetního období vztahující se k lednu následujícího období. Z toho byly ke společnosti CECOPRA a.s. (podnik ve skupině) k 31.12.2013 zaúčtovány výnosy příštích období ve výši 114 tis. Kč (111 tis. Kč k 31.12.2012).

3.7. Výnosy z běžné činnosti podle hlavních činností

	(v tis. Kč)	
	Rok 2013	Rok 2012
Tržby z nájmu	120 580	94 546
Služby spojené s nájmem	20 683	16 716
Přefakturace nákladů	17 571	14 325
Celkem	158 834	125 587

3.8. Transakce a vztahy se spřízněnými subjekty

Nákupy z transakcí se spřízněnými subjekty za rok 2013:

(v tis. Kč)			
Subjekt	Vztah ke společnosti	Služby	Celkem 31.12.2013
CECOPRA a.s.	Propojená osoba	22 355	22 355
Jižní svahy a.s.	Propojená osoba	23	23
KRÁLOVOPOLSKÁ 139 s.r.o.	Propojená osoba	82	82
DOUBRAVSKÁ s.r.o.	Propojená osoba	15	15
VÝMOLOVA s.r.o.	Propojená osoba	49	49
Celkem		22 524	22 524

Nákupy z transakcí se spřízněnými subjekty za rok 2012:

(v tis. Kč)			
Subjekt	Vztah ke společnosti	Služby	Celkem 31.12.2012
CECOPRA a.s.	Propojená osoba	24 946	24 946
Jižní svahy a.s.	Propojená osoba	36	36
KRÁLOVOPOLSKÁ 139	Propojená osoba	90	90
DOUBRAVSKÁ s.r.o.	Propojená osoba	16	16
VÝMOLOVA s.r.o.	Propojená osoba	54	54
Celkem		25 142	25 142

Výnosy z transakcí se spřízněnými subjekty za rok 2013:

(v tis. Kč)			
Subjekt	Vztah ke společnosti	Služby	Celkem 31.12.2013
CECOPRA a.s.	Propojená osoba	1 776	1 776
Jižní svahy a.s.	Propojená osoba	14	14
DOVIL s.r.o.	Propojená osoba	5	5
Celkem		1 795	1 795

Výnosy z transakcí se spřízněnými subjekty za rok 2012:

		(v tis. Kč)	
Subjekt	Vztah ke společnosti	Služby	Celkem 31.12.2012
CECOPRA a.s.	Propojená osoba	2 332	2 332
Jižní svahy	Propojená osoba	10	10
Celkem		2 342	2 342

3.9. Prodeje dlouhodobého nehmotného, hmotného a finančního majetku se spřízněnými subjekty

Prodeje dlouhodobého hmotného majetku za rok 2013:

		(v tis. Kč)	
Subjekt	Vztah ke společnosti	DHM	
		Účetní hodnota	Prodejní cena
CECOPRA a.s.	Propojená osoba	3 534	3 607
Celkem		3 534	3 607

V roce 2012 se neuskutečnily žádné prodeje dlouhodobého majetku se spřízněnými subjekty.

3.10. Spotřebované nákupy

		(v tis. Kč)	
		Období do 31.12.2013	Období do 31.12.2012
Spotřeba materiálu		1 254	1 355
Spotřeba energie		18 523	14 693
Celkem		19 777	16 048

3.11. Služby

		(v tis. Kč)	
		Období do 31.12.2013	Období do 31.12.2012
Opravy a udržování		12 883	1 788
Telefon, fax, internet		107	205
Audit		270	390
Ostraha		2 876	2 446
Úklid		1 331	1 545
Management		14 160	11 410
Technické služby Dalkia		2 362	2 346
Požární technik		118	118
Údržba květin		119	125
Znalecký posudek		5	153
Zprostředkování nájmu		6 586	1 486
Ostatní služby		5 505	4 739
Celkem		46 322	26 751

3.12. Nákladové úroky

Položka nákladových úroků ve výši 34 440 tis. Kč (32 187 tis. Kč v roce 2012) obsahuje úroky z úvěrů od Erste Group Bank AG souvisejícího s projektem Palác Křížík I ve výši 22 195 tis. Kč (28 640 tis. Kč v roce 2012) a Palác Křížík II ve výši 12 245 tis. Kč (3 547 tis. Kč v roce 2012). Zůstatky z těchto úvěrů k 31.12.2013 pro Palác Křížík I činí 725 235 tis. Kč. (744 422 tis. Kč k 31.12.2012) a pro Palác Křížík II činí 341 537 tis. Kč (352 100 tis. Kč v roce 2012).

3.13. Ostatní finanční náklady

Ostatní finanční náklady ve výši 271 tis. Kč (817 tis. Kč v roce 2012) představují zejména poplatky spojené s úvěry od Erste Group Bank.

3.14. Daň z příjmů a odložená daň

Společnosti vznikla za rok 2013 daňová povinnost ve výši 5 211 tis. Kč.

Celkový existující odložený daňový závazek lze analyzovat následovně:

	(v tis. Kč)	
	Stav k 31.12.2013	Stav k 31.12.2012
Zůstatková cena dlouhodobého majetku	12 602	13 745
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	117 263	127 035
Daňová ztráta minulých let	0	-20
Závazky	0	-109
Celkem závazek	129 865	140 651

4. ZÁVAZKY NEVYKAZOVANÉ V ROZVAZE

Společnost nemá žádné závazky, které by nebyly vykázány v rozvaze.

5. ZAMĚSTNANCI A VEDOUCÍ PRACOVNÍCI

Společnost nemá zaměstnance. Všechny služby jsou zajišťovány externími servisními organizacemi.

6. ZÁVAZKY ZE SOCIÁLNÍHO ZABEZPEČENÍ A ZDRAVOTNÍHO POJIŠTĚNÍ

Společnost nemá splatné závazky ze zdravotního pojištění a sociálního zabezpečení.

7. UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Společnost předpokládá prodej společnosti v roce 2014, aniž by bylo narušeno její pokračování ve své činnosti. Nejsou známy žádné jiné skutečnosti, které by mohly po uzavření účetních knih za rok 2013 ovlivnit aktiva a jmění společnosti.