

Palác Špork, a.s.

Výroční zpráva 2018

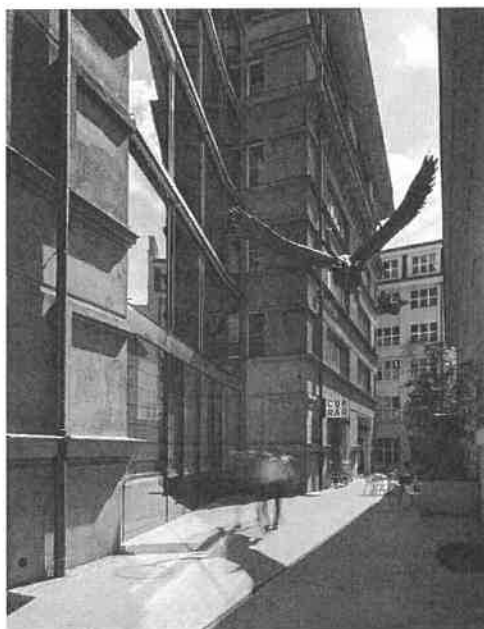
OBSAH

1. Profil společnosti	2
2. Informace o činnosti společnosti	4
3. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami	6
4. Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku	9
5. Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce sestavené k 31.12.2018	13

1. PROFIL SPOLEČNOSTI

Palác Špork, a.s.

Palác Špork je akciovou společností patřící do developerské skupiny SEBRE zajišťující realizaci projektu Šporkovský palác a dalších.



Popis projektu

Rekonstrukce Šporkovského paláce je projekt, který propojuje tři budovy a spojuje ulice Hyberská a V Celnici. První z budov se stala součástí Sweerts-Šporkovského paláce koncem 18. století. Současný stav budovy odráží úpravy a rozšíření do ulice V Celnici ve 20. letech 20. století. Šporkovský palác je polyfunkční objekt, který sestává z různých funkčních jednotek vhodně situovaných do stávajícího objektu – jedná se o komerční prostory, restaurační či klubové prostory a kancelářské prostory.

Šporkovský palác je umístěn na dobře přístupném místě v centru Prahy se skvělou dopravní dostupností v rámci městské hromadné dopravy, ale i návazností na silniční okruh kolem Prahy. Budova je přístupná hned ze tří možných směrů – z ulice Hyberská, z Náměstí Republiky a z ulice V Celnici, což

vytváří skvělý potenciál pro zamýšlený účel budovy z hlediska využití pro kancelářské prostory s obchodními prostory v přízemí a z části v podzemním podlaží. Ulice V Celnici, dává skvělou příležitost novým obchodním prostorám vzhledem k tomu, že propojuje centrum s Masarykovým nádražím.

Šporkovský palác nabízí jedinečnou atmosféru historického paláce, který byl, v letech okolo roku 1920, citlivým přístupem známého architekta Josefa Gočára přebudován na budovu Anglobanky. Samotná budova je v dobrém stavu, jelikož byla v průběhu let obývána a udržována různými institucemi. Z důvodu uspokojení současných potřeb, vzešlých ze zamýšleného využití pro účely kanceláří a obchodů na uliční úrovni, budova podstupuje rekonstrukci, která obnoví historický šarm a současně zajistí plnohodnotné fungování budovy při splnění požadavků potencionálních nájemců na kvalitu a vybavení prostor.

Klíčové údaje

Lokalita

Praha 1, ulice Hybernská

Zhotovitel

HINTON, a.s.

Vinohradská 1597/174, Praha

Investor

Palác Špork, a.s. (SEBRE, a.s.)

Hybernská 1034/5, Praha 1

Architekt

Ing. Arch. Stanislav Fiala

Fiala + Němec s.r.o.

Realizace

2013 –2019

2. Informace o činnosti společnosti

Události realizované v roce 2018

V roce 2018 docházelo k postupnému dokončování fit-outů prostor jednotlivých nájemců objektu, zejména v jeho administrativní části. Nájemci pak postupně obsazovali prostory a začali budovu plnohodnotně využívat. Došlo k dokončení vrátnice z ulice Hyberská i z ulice V Celnici. Společnost plně přešla do provozní fáze, která je zaměřena na nájemní vztahy.

Aktivity společnosti v oblasti pracovněprávních vztahů

Vzhledem ke skutečnosti, že společnost nemá žádné vlastní zaměstnance, nepodniká v této oblasti žádné aktivity.

Aktivity společnosti v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost nepodniká v této oblasti žádné aktivity.

Aktivity společnosti v oblasti ochrany životního prostředí

Společnost si je velmi dobře vědoma zodpovědnosti ve vztahu k životnímu prostředí, zdraví a bezpečnosti. Společnost usiluje o to provádět veškeré aktivity takovým způsobem, který zajišťuje obecnou bezpečnost a ochranu životního prostředí. K Projektu je přistupováno velmi citlivě především ve vztahu ke skutečnosti, že budova je vedena na seznamu národních památek.

Informace o pobočkách v zahraničí

Společnost nemá žádné pobočky v zahraničí.

Předpokládaný vývoj

V roce 2019 dojde k dokončení zbývajících kancelářských prostor a předání nájemci. Dále budou pokračovat práce na dokončení posledního volného prostoru – restaurace. Společnost bude plynule pokračovat provozní fází, která je zaměřena na realizaci nájemních vztahů.

Události po datu účetní závěrky

Dne 11. března 2019 došlo k prodeji 100% akcií společnosti Palác Špork, a.s. společnosti Generali Real Estate Fund CEE a.s. investiční fond.

Ke stejnému dni společnost plně splatila bankovní úvěr poskytnutý Českou spořitelnou ve výši 533 960 tis. Kč a úvěr od bývalého akcionáře Second Euro Beilen Real Estate B.V. ve výši 266 335 tis. Kč a načerpala úvěr od nového akcionáře ve výši 630 000 tis. Kč. Zároveň došlo k poskytnutí peněžitého příplatku do vlastního kapitálu ve výši 170 295 tis. Kč.

K tomuto datu došlo také ke změně v představenstvu a dozorčí radě společnosti.

Novým předsedou představenstva se místo Jana Fidlera stal Marek Bečička. Členy představenstva se místo Jana Kubíčka a Radka Bönische stali Filip Ševčík a Jana Eybergerová.

Novým předsedou dozorčí rady se místo Petra Němce stal Martin Vít. Členy dozorčí rady se místo Nikolety Pánkové stali Stefano Culos a Jakub Halbych.

Mezi rozvahovým dnem a vyhotovením této výroční zprávy nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na účel této zprávy.

V Praze, dne 14. června 2019

Představenstvo společnosti Palác Špork, a.s.



Marek Bečička
Předseda představenstva



Jana Eybergerová
Člen představenstva

3. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou v období od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018 sestavená podle § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

I. Ovládaná osoba:

Palác Špork, a.s.
sídlo: Hybernská 1034/5, 110 00 Praha 1
zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, spisová značka B 18560
IČO 242 77 029
DIČ CZ 242 77 029

II. Ovládající osoba:

Second Euro Beilen Real Estate B.V.
sídlo: Strawinskylaan 1353, 1077 XX Amsterdam, Nizozemské království

Ovládající osoba:

Společnost Second Euro Beilen Real Estate B.V. byla ovládána společností Pare S.a.r.l., 65 Boulevard Grande-Duch Charlotte, L-1331, Luxembourg, která měla podíl na hlasovacích právech 50% a panem Janem Fidlerem, který měl podíl na hlasovacích právech 50%.

III. Úloha ovládané osoby

Ovládaná osoba je založena na dobu neurčitou a jejím předmětem činnosti je pronájem nemovitostí.

IV. Způsob a prostředky ovládní

Ovládní společnosti je vykonáváno prostřednictvím valné hromady.

V. Seznam propojených osob, které jsou součástí podnikatelského seskupení a s nimiž byla ovládaná osoba v roce 2018 ve smluvním vztahu:

Second Euro Beilen Real Estate B.V.

Sídlo: Strawinskylaan 1353, 1077 XX Amsterdam, Nizozemské království

SEBRE, a.s.

Sídlo: Hybernská 1034/5, 110 00 Praha 1

Hinton, a.s.

Sídlo: Vinohradská 1597/174, 130 00 Praha 3

VI. Seznam smluv platných v roce 2018 a plnění:

(1) Smlouva o poskytování služeb

Uzavřená mezi ovládanou osobou a společností SEBRE, a.s. za účelem poskytování vnitropodnikových služeb poradenského, podpůrného a koordinačního charakteru.

(2) Smlouva o poskytnutí úvěru

Uzavřená mezi ovládanou osobou a společností Second Euro Beilen Real Estate B.V. za účelem poskytnutí vnitropodnikového úvěru.

Na základě této smlouvy čerpala ovládaná společnost v roce 2018 od společnosti Second Euro Beilen Real Estate B.V. úvěr, který k 31. prosinci 2018 činil spolu s nesplacenými úroky 320 895 tis. Kč.

(3) Smlouva o dílo

Uzavřená mezi ovládanou osobou a společností Hinton, a.s. za účelem provedení stavebních prací na objektu Šporkovský palác.

V předmětném účetním období 1. leden 2018 - 31. prosinec 2018 nebyla učiněna žádná jednání, která by byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob týkající se majetku, který přesahuje 10% vlastního kapitálu Společnosti zjištěného podle poslední účetní závěrky.

VII. Závěr:

Veškeré smlouvy uvedené v článku IV. uzavřené s osobami propojenými v podnikatelském seskupení lze považovat za standardní, oboustranně výhodné. Nad rámec výše uvedeného nedošlo k jiným právním úkonům ani opatřením v zájmu nebo na popud propojených osob. Plněním ovládané osoby ve prospěch propojených osob nedošlo k jakékoliv újmě na majetku či právech ovládané osoby a zároveň z nich neplynou společnosti žádná rizika.

V Praze, dne 29. března 2019

Představenstvo společnosti Palác Špork, a.s.



Marek Bečička
Předseda představenstva



Jana Eybergerová
Člen představenstva

4. Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

Představenstvo společnosti Palác Špork, a.s. (dále jen „Společnost“) zpracovalo tuto zprávu představenstva společnosti o podnikatelské činnosti Společnosti a o stavu jejího majetku za období od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2018:

Členové představenstva

Jan Fidler (předseda)

Jan Kubíček

Radek Bönisch

Členové dozorčí rady

Petr Němec (předseda)

Nikoleta Pánková

Podnikatelská činnost Společnosti v uplynulém účetním období

Společnost pokračovala v probíhající rekonstrukci objektu Šporkovský palác, přičemž dne 6. prosince 2017 bylo vydáno kolaudační rozhodnutí na hlavní budovu. V roce 2018 docházelo k postupnému dokončování fit-outů prostor jednotlivých nájemců objektu, zejména v jeho administrativní části. Nájemci pak postupně obsazovali prostory a začali budovu plnohodnotně využívat. Došlo k dokončení vrátnice z ulice Hyberská i z ulice V Celnici. Společnost plně přešla do provozní fáze, která je zaměřena na nájemní vztahy.

Projektový tým

Development projektu je zajišťován následujícím projektovým týmem:

Developer

Palác Špork, a.s.

Hyberská 1034/5

110 00 Praha 1

Projektový a cenový management:

Palác Špork, a.s.

Hyberská 1034/5

110 00 Praha 1

Technický dozor investora:

Fiala + Nemeč s.r.o.
Hybernská 1034/5
110 00 Praha 1

Projektant, Autorský dozor:

Fiala + Nemeč s.r.o.
Hybernská 1034/5
110 00 Praha 1

Generální dodavatel:

Hinton, a.s.
Vinohradská 1597/174
130 00 Praha 3

Financující banka:

Česká spořitelna a.s.
Olbrachtova 1929/62
140 00 Praha 4

Projektový Monitor:

Sentient, s.r.o.
Smrčková 2485/4
180 00 Praha 8

Harmonogram projektu

Projekt se řídí harmonogramem, který je průběžně aktualizován. Hlavní milníky projektu jsou:

Zahájení realizace díla:	01/2013
Dokončení vzorového patra:	09/2015
Dokončení nosné konstrukce objektu BC:	01/2017
Vodotěsná budova:	08/2017
Předpokládané dokončení díla:	11/2017
Kolaudace:	12/2017
Dokončení díla vč. fit-outu hlavního nájemce:	01/2018
Předání díla od generálního dodavatele:	04/2018
Práce na vnitřních prostorech nájemců:	09/2019

Výsledky hospodaření společnosti za uplynulé účetní období

V účetním období roku 2018 měla Společnost ztrátu ve výši 2 573 tis. Kč, což v porovnání s minulým účetním obdobím představuje snížení ztráty o 16 351 tis. Kč.

Dlouhodobá aktiva Společnosti dosahují ke konci roku 2018 výše 745 293 tis. Kč, z čehož nejvýznamnější položkou je budova v hodnotě 620 891 tis. Kč. Oběžná aktiva jsou ve výši 93 831 tis. Kč.

Společnost vykázala k 31. prosinci 2018 záporný vlastní kapitál ve výši 6 851 tis. Kč.

Předpokládaný vývoj společnosti v následujícím účetním období

V roce 2019 bude Společnost pokračovat v pronájmu nebytových prostor na základě uzavřených nájemních smluv a zároveň dokončovat finální úpravy části objektu pro nového nájemce.

Získaná ocenění: Projekt Palác Špork získal ocenění Titul Stavba roku 2018 vyhlašovanou ABF a ČKAIT a dále Cenu České komory autorizovaných inženýrů a techniků ve spolupráci s Ministerstvem kultury ČR v soutěži Stavba roku 2018.




V Praze, dne 14. června 2019

Představenstvo společnosti Palác Špork, a.s.



Marek Bečička
Předseda představenstva



Jana Eybergerová
Člen představenstva

**5. Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce sestavené
k 31. prosinci 2018**

ROZVAHA
v plném rozsahu
k 31. prosinci 2018
(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

Palác Špork, a.s.
Hybernská 1034/5, Nové Město
110 00 Praha 1
Česká republika

Identifikační číslo

242 770 29

Označ. a	AKTIVA b	řad. c	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	1	880 520	- 13 896	866 624	793 720
B.	Stálá aktiva	2	759 189	- 13 896	745 293	708 798
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	3	138	- 138		5
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	4	138	- 138		5
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	5	759 051	- 13 758	745 293	708 793
B.II.1.	Pozemky a stavby	6	757 068	- 13 528	743 540	121 902
B.II.1.1.	Pozemky	7	122 559		122 559	121 902
B.II.1.2.	Stavby	8	634 509	- 13 528	620 981	
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	9	520	- 230	290	
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	10	1 463		1 463	
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	11	1 463		1 463	
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	12				586 891
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	13				586 891

Palác Špork, a.s.

Rozvaha

k 31. prosinci 2018

Označ.	AKTIVA	řád.	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
			1	2	3	4
a	b	c				
C.	Oběžná aktiva	14	93 831		93 831	82 711
C.I.	Zásoby	15				20 099
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	16				18 682
C.I.3.	Výrobky a zboží	17				1 417
C.I.3.2.	Zboží	18				1 417
C.II.	Pohledávky	19	5 316		5 316	19 473
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	20	2 538		2 538	
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	21	2 538		2 538	
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	22	2 778		2 778	19 473
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	23	2 178		2 178	1 490
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	24	600		600	17 983
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	25				850
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	26	600		600	17 133
C.IV.	Peněžní prostředky	27	88 515		88 515	43 139
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	28	5		5	5
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	29	88 510		88 510	43 134
D.	Časové rozlišení aktiv	30	27 500		27 500	2 211
D.1.	Náklady příštích období	31	2 003		2 003	2 197
D.3.	Příjmy příštích období	32	25 497		25 497	14

Palác Špork, a.s.**Rozvaha**

k 31. prosinci 2018

Označ.	PASIVA	řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	33	866 624	793 720
A.	Vlastní kapitál	34	- 6 851	- 11 208
A.I.	Základní kapitál	35	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	36	2 000	2 000
A.II.	Řízení a kapitálové fondy	37	56 116	56 116
A.II.2.	Kapitálové fondy	38	56 116	56 116
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	39	69 400	69 400
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	40	- 13 284	- 13 284
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	41	- 62 394	- 50 400
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	42	- 40 416	- 21 491
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	43	- 21 978	- 28 909
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	44	- 2 573	- 18 924
B. + C.	Cizí zdroje	45	870 735	772 706
C.	Závazky	46	870 735	772 706
C.I.	Dlouhodobé závazky	47	5 471	677 577
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	48		370 465
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	49	5 471	9 100
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	50		290 351
C.I.9.	Závazky - ostatní	51		7 661
C.I.9.3.	Jiné závazky	52		7 661

Palác Špork, a.s.**Rozvaha**

k 31. prosinci 2018

Označ.	PASIVA	řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
C.II.	Krátkodobé závazky	53	865 264	95 129
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	54	521 661	
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	55		53 716
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	56	6 410	24 504
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	57	320 895	
C.II.8.	Závazky ostatní	58	16 298	16 909
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	59	2 753	
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	60	3 184	145
C.II.8.7.	Jiné závazky	61	10 361	16 764
D.	Časové rozlišení pasiv	62	2 740	32 222
D.1.	Výdaje příštích období	63	940	32 222
D.2.	Výnosy příštích období	64	1 800	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

druhové členění

za rok končící 31. prosincem 2018

(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

Palác Špork, a.s.

Hybemská 1034/5, Nové Město

110 00 Praha 1

Česká republika

Identifikační číslo

242 770 29

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	71 582	3 857
II.	Tržby za prodej zboží	2	3	
A.	Výkonová spotřeba	3	27 252	17 188
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	4	6 658	243
A.3.	Služby	5	20 594	16 945
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	6	13 537	27
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	7	13 537	27
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	8	13 537	27
III.	Ostatní provozní výnosy	9	108 338	500
III.3.	Jiné provozní výnosy	10	108 338	500
F.	Ostatní provozní náklady	11	102 330	43
F.3.	Daně a poplatky	12	400	18
F.5.	Jiné provozní náklady	13	101 930	25
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	14	36 804	- 12 901
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	15	34 531	5 205
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	16	18 534	
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	17	15 997	5 205
K.	Ostatní finanční náklady	18	453	818
*	Finanční výsledek hospodaření	19	- 34 984	- 6 023
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	20	1 820	- 18 924
L.	Daň z příjmů	21	4 393	
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	22	4 393	
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	23	- 2 573	- 18 924
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	24	- 2 573	- 18 924
IV.	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	25	179 923	4 357

PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE
k 31. prosinci 2018

Název společnosti: Palác Špork, a.s.
Sídlo: 110 00 Praha 1, Hybernská 1034/5
Právní forma: a.s.
IČ: 242 77 029

OBSAH

1.	OBECNÉ ÚDAJE	3
1.1.	ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI	3
1.2.	ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SPOLEČNOSTI	3
1.3.	PŘEDSTAVENSTVO A DOZORČÍ RADA K ROZVAHOVÉMU DNI	3
1.4.	ZMĚNY V OBCHODNÍM REJSTRÁRKU	3
1.5.	IDENTIFIKACE SKUPINY	3
2.	OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY.....	4
2.1.	DLOUHODOBÝ MAJETEK	4
2.2.	POHLEDÁVKY	4
2.3.	ZÁVAZKY	4
2.4.	ÚVĚRY	4
2.5.	PŘEPOČTY ÚDAJŮ V CIZÍCH MĚNÁCH NA ČESKOU MĚNU	5
2.6.	VÝPŮJČNÍ NÁKLADY	5
2.7.	POUŽITÍ ODHADŮ	5
2.8.	REZERVY	5
2.9.	DAŇ Z PŘÍJMŮ	5
3.	DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE	6
3.1.	DLOUHODOBÝ MAJETEK	6
3.2.	NEDOKONČENÁ VÝROBA A POLOTOVARY	7
3.3.	KRÁTKODOBÉ POSKYTNUTÉ ZÁLOHY	7
3.4.	POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ	7
3.5.	NÁKLADY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ	7
3.6.	PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ	7
3.7.	DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	7
3.8.	KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	7
3.9.	STÁT – DAŇOVÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY	8
3.10.	VLASTNÍ KAPITÁL	8
3.11.	ZÁVAZKY K ÚVĚROVÝM INSTITUCÍM	8
3.12.	DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÁ DAŇ	9
3.13.	INFORMACE O TRŽBÁCH	9
3.14.	SLUŽBY	10
3.15.	JINÉ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY	10
3.16.	NÁKLADOVÉ ÚROKY A JINÉ NÁKLADY	10
3.17.	ZAMĚSTNANCI, VEDENÍ SPOLEČNOSTI A STATUTÁRNÍ ORGÁNY	10
3.18.	NÁKLADY NA ODMĚNU STATUTÁRNÍMU AUDITOROVI	10
3.19.	TRANSAKCE S PROPOJENÝMI OSOBAMI	10
3.20.	VÝZNAMNÁ NÁSLEDNÁ UDÁLOST	11

1. OBECNÉ ÚDAJE

1.1. Založení a charakteristika společnosti

Společnost Palác Špork a.s. (dále jen „společnost“) byla založena zakladatelskou listinou jako akciová společnost dne 17. září 2012 a vznikla zapsáním do obchodního rejstříku soudu v Praze dne 1. října 2012. Předmětem podnikání společnosti je Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Fyzické a právnické osoby podílející se více než 20 % na základním kapitálu společnosti a výše jejich podílu jsou uvedeny v následující tabulce:

Akcionář/ Společník	% podíl na základním kapitálu
Second Euro Beilen Real Estate B.V.	100 %
Celkem	100 %

Základní kapitál společnosti je 2 000 tis. Kč a je plně splacen.

Základní kapitál sestává z 20ks kmenových akcií ve jmenovité hodnotě 100 tis. Kč.

Společnost nemá podstatný vliv, ani neovládá jinou obchodní firmu.

Společnost není v jiné účetní jednotce společníkem s neomezeným ručením.

1.2. Organizační struktura společnosti

Společnost nemá žádné zaměstnance a veškeré činnosti společnosti jsou zabezpečovány externě. SEBRE B.V. jako jediný akcionář řídí společnost Palác Špork, a.s.

1.3. Představenstvo a dozorčí rada k rozvahovému dni

	Funkce	Jméno
Představenstvo	předseda	Jan Fidler
	člen	Radek Bonisch
	člen	Jan Kubíček
Dozorčí rada	předseda	Petr Němec
	člen	Nikoleta Pánková

1.4. Změny v obchodním rejstříku

Ke dni 8. června 2018 byla zapsána změna adresy jediného akcionáře Second Euro Beilen Real Estate B.V. na 1077XX Amsterdam, Strawinskylaan 1353, Nizozemské království

V roce 2018 nedošlo k žádným dalším změnám v obchodním rejstříku.

1.5. Identifikace skupiny

Společnost Palác Špork, a.s. je součástí skupiny SEBRE.

Transakce provedené mezi propojenými osobami jsou popsány ve Zprávě o vztazích mezi propojenými osobami, která je součástí Výroční zprávy 2018.

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

Účetnictví společnosti je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví v platném znění, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, v platném znění a Českými účetními standardy pro podnikatele v platném znění.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu o oceňování majetku historickými cenami (není-li dále uvedeno jinak), 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. prosince 2018 za kalendářní rok 2018.

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

2.1. Dlouhodobý majetek

Dlouhodobým majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je v jednotlivém případě vyšší než 40 tis. Kč u hmotného majetku, 60 tis. Kč u zřizovacích výdajů a 40 tis. Kč u ostatního nehmotného majetku.

Nakoupený dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je oceněn pořizovací cenou, která zahrnuje cenu pořízení a náklady s pořízením související, sníženou o oprávkky a případné opravné položky. Součástí ocenění dlouhodobého majetku jsou i úroky z úvěru na pořízení dlouhodobého majetku (viz bod 2.6.)

Technické zhodnocení zvyšuje pořizovací cenu příslušného dlouhodobého majetku.

Pořizovací cena dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku je odepisována, s výjimkou pozemku a nedokončených investic.

Dlouhodobý hmotný majetek v pořizovací ceně do 40 tis. Kč a dlouhodobý nehmotný majetek v pořizovací ceně do 60 tis. Kč je v době pořízení účtován přímo do nákladů.

2.2. Pohledávky

Pohledávky jsou při vzniku oceňovány jmenovitou hodnotou. Opravné položky k pohledávkám jsou tvořeny dle individuálního posouzení.

2.3. Závazky

Závazky jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

2.4. Úvěry

Úvěry jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobý úvěr se považuje i část dlouhodobých úvěrů, která je splatná do jednoho roku od data, ke kterému je sestavena účetní závěrka.

2.5. Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

Účetní operace v cizích měnách prováděné během roku jsou účtovány měsíčním pevným kurzem ČNB, platným k poslednímu dni předcházejícího měsíce. V průběhu roku se účtuje pouze o realizovaných kurzových ziscích a ztrátách.

K datu účetní závěrky jsou cizoměnová aktiva a pasiva přepočtena kursem ČNB platnému k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena. Nerealizované kurzové zisky a ztráty jsou zachyceny ve výsledku hospodaření.

2.6. Výpůjční náklady

Výpůjční náklady jsou zaúčtovány do výkazu zisku a ztráty v období, v němž vznikají. Výpůjční náklady, vztahující se k pořízení dlouhodobého majetku jsou kapitalizovány do pořizovací ceny majetku.

2.7. 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.

2.8. Rezervy

Rezervy jsou vytvářeny na ztráty a rizika v případech, kdy lze s vysokou mírou pravděpodobnosti stanovit titul, výši a termín plnění při dodržení věcné a časové souvislosti.

2.9. Daň z příjmů

Daň z příjmů za dané období se skládá ze splatné daně a ze změny stavu v odložené dani. Splatná daň zahrnuje odhad daně vypočtený z daňového základu s použitím daňové sazby platné v běžném roce a případné doměrky a vratky daně 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.

3. Doplnující údaje

3.1. Dlouhodobý majetek

	Zřizovací výdaje	Pozemky	Movité věci	Nedokončený dl. hm. majetek	Stavby	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	Celkem
Pořizovací cena							
Zůstatek k 1. 1. 2018	138	121 902	226	586 891	-	-	709 157
Přirůstky	-	657	294	-	85 680	1 463	88 094
Úbytky	-	-	-	-38 062	-	-	-38 062
Přeúčtování	-	-	-	-548 829	548 829	-	-
Zůstatek k 31. 12. 2018	138	122 559	520	-	634 509	1 463	759 189
Oprávký							
Zůstatek k 1. 1. 2018	133	-	226	-	-	-	359
Odpisy	5	-	4	-	13 528	-	13 537
Oprávký k úbytkům	-	-	-	-	-	-	-
Zůstatek k 31. 12. 2018	138	-	230	-	13 528	-	13 896
Zůstatková hodnota 1. 1. 2018	5	121 902	-	586 891	-	-	708 798
Zůstatková hodnota 31. 12. 2018	-	122 559	290	-	620 981	1 463	745 293

	Zřizovací výdaje	Pozemky	Movité věci	Nedokončený dl. hm. majetek	Celkem	
Pořizovací cena						
Zůstatek k 1. 1. 2017		138	150 811	226	315 539	466 714
Přirůstky		-	-	-	271 352	271 352
Úbytky		-	-28 909	-	-	-28 909
Zůstatek k 31. 12. 2017		138	121 902	226	586 891	709 157
Oprávký						
Zůstatek k 1. 1. 2017		106	-	226	-	332
Odpisy		27	-	-	-	27
Oprávký k úbytkům		-	-	-	-	-
Zůstatek k 31. 12. 2017		133	-	226	-	359
Zůstatková hodnota 1. 1. 2017		32	150 811	-	315 539	446 382
Zůstatková hodnota 31. 12. 2017		5	121 902	-	586 891	708 798

Společnost v průběhu roku 2018 kapitalizovala proinvestované stavební náklady ve výši 85 680 tis. Kč (2017: 255 708 tis. Kč).

V průběhu roku 2018 společnost zařadila do užívání budovu v hodnotě 548 829 tis. Kč, která byla v roce 2017 vykázána v pozici Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek.

Úbytek nedokončeného hmotného majetku ve výši 38 062 tis. Kč představuje interiérové stavební práce a vybavení interiérů prodané nájemníkům na základě dohody z letošního roku.

3.2. Nedokončená výroba a polotovary

Nedokončená výroba k 31. prosinci 2017 ve výši 18 682 tis. Kč představovala úpravy vnitřních prostor, které byly v průběhu roku 2018 přefakturovány nájemníkům a přešly do jejich majetku.

3.3. Krátkodobé poskytnuté zálohy

Krátkodobé poskytnuté zálohy k 31. prosinci 2017 ve výši 17 133 tis. Kč zahrnovaly poskytnuté zálohy na stavební práce ve výši 16 789 tis. Kč a ostatní poskytnuté zálohy ve výši 344 tis. Kč. Krátkodobé poskytnuté zálohy k 31. prosinci 2018 ve výši 600 tis. Kč představují zejména poskytnuté zálohy na spotřebu vody a energií.

3.4. Pohledávky z obchodních vztahů

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů činí 2 178 tis. Kč (2017: 1 490 tis. Kč). Všechny pohledávky jsou ve lhůtě splatnosti. Společnost nemá pohledávky se splatností delší než 5 let.

3.5. Náklady příštích období

Náklady příštích období zahrnují časové rozlišení poplatků za zpracování úvěru ČS ve výši 1 846 tis. Kč (2017: 2 041 tis. Kč) a časové rozlišení pojištění odpovědnosti ve výši 157 tis. Kč (2017: 156 tis. Kč).

3.6. Příjmy příštích období

Příjmy příštích období zahrnují časové rozlišení nájemného ve výši 25 301 tis. Kč. (2017: 0 tis. Kč) a ostatní časové rozlišení ve výši 196 tis. Kč (2017: 14 tis. Kč).

3.7. Dlouhodobé závazky

Dlouhodobé závazky představují přijaté zálohy (kauce) na nájem ve výši 5 471 tis. Kč (2017: 9 100 tis. Kč). K 31. prosinci 2017 společnost dále vykazovala dlouhodobou část závazku z úvěru vůči jedinému akcionáři ve výši 290 351 tis. Kč s úrokovou sazbou 6,125 % a splatností na požádání. Z důvodu plného splacení úvěru dne 11. března 2019 (viz bod 3.20) je tento úvěr k 31. prosinci 2018 ve výši 320 895 tis. Kč vykázán v pozici Krátkodobé závazky – ovládaná nebo ovládající osoba. Dále společnost k 31. prosinci 2017 vykazovala jiné dlouhodobé závazky – pozastávky z dodavatelských faktur ve výši 7 661 tis. Kč.

3.8. Krátkodobé závazky

Společnost vykazuje k 31. prosinci 2018 krátkodobé závazky z obchodního styku ve výši 6 410 tis. Kč (2017: 24 504 tis. Kč), z toho po splatnosti 461 tis. Kč (2017: 2 145 tis. Kč) a jiné krátkodobé závazky – pozastávky z dodavatelských faktur ve výši 10 361 tis. Kč (2017: 16 764 tis. Kč).

Společnost k 31. prosinci 2017 vykazovala krátkodobé přijaté zálohy – zejména na úpravy a vybavení prostor budoucím nájemníkům ve výši 53 716 tis. Kč.

Společnost nemá závazky se splatností delší než 5 let.

Společnost vytvořila k 31. prosinci 2018 dohadné položky v celkové výši 3 184 tis. Kč (2017: 145 tis. Kč). Dohadné položky k 31. prosinci 2018 obsahují zejména náklady na

Příloha v účetní závěrce za rok 2018

finální vyúčtování energií a služeb souvisejících s inkasovaným nájemným a paušálními poplatky za tyto služby.

3.9. Stát – daňové pohledávky a závazky

Společnost vykazuje k 31. prosinci 2018 závazek vůči státu z titulu daně z přidané hodnoty ve výši 2 753 tis. Kč (2017: pohledávka ve výši 850 tis. Kč).

Společnost nemá daňové nedoplatky, ani nedoplatky z titulu sociálního zabezpečení a veřejného zdravotního pojištění.

3.10. Vlastní kapitál

	Základní kapitál	Ostatní kap. fondy	Rozdíly z přeměn obchodních korporací	Neuhraz. ztráta min. let	Jiný výsledek hospodaření minulých let	Výsledek hosp. běžného období	Celkem
Zůstatek k 1.1.2018	2 000	69 400	-13 284	-21 491	-28 909	-18 924	-11 208
Příděly fondům	-	-	-	-18 924	-	18 924	-
Dopad prvního účtování o odložené dani	-	-	-	-	6 931	-	6 931
Ztráta za rok 2018	-	-	-	-	-	-2 573	-2 573
Zůstatek k 31.12.2018	2 000	69 400	-13 284	- 40 416	-21 978	-2 573	-6 851

K datu sestavení účetní závěrky nebylo rozhodnuto o úhradě ztráty roku 2018.

3.11. Závazky k úvěrovým institucím

2018	Splatnost	Splátkový kalendář	Úrok. sazba	Zůstatek 31.12.2018	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v násled. letech
Česká spořitelna	11.3.2019	jistina + úrok čtvrtletně od 30.09.2018	1.5 – 2.35% + 1M/3M PRIBOR p.a.	521 661	521 661	-	-
Celkem				521 661	521 661	-	-

2017	Splatnost	Splátkový kalendář	Úrok. sazba	Zůstatek 31.12.2017	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v násled. letech
Česká spořitelna	30.06.2028	jistina + úrok čtvrtletně od 30.09.2018	1.5 – 2.35% + 1M/3M PRIBOR p.a.	370 465	-	46 170	324 295
Celkem				370 465	-	46 170	324 295

Tento úvěr je zajištěn následovně:

- zástava 100% akcií společnosti
- zástava nedokončeného dlouhodobého hmotného majetku a pozemku

Smlouva o úvěru obsahuje následující zvláštní podmínky (bank covenants), které musí společnost dodržovat:

- poměr načerpaného úvěru k prostavěným nákladům (Loan to Cost ratio)
- poměr úvěru k hodnotě majetku (Loan to Value ratio)
- koeficient krytí splácení úroků a jistiny (Debt service cover ratio).

K 31. prosinci 2018 společnost tyto podmínky splňovala.

3.12. Daň z příjmů a odložená daň

a) Splatná daň

Společnost k 31. prosinci 2018 a k 31. prosinci 2017 nevykazuje splatnou daň z příjmů ani rezervu na daň z příjmů z důvodu daňové ztráty v roce 2017 a čerpání daňových ztrát z minulých let v roce 2018.

b) Odložená daň

V souladu s účetní politikou uvedenou v bodě 2.9 společnost k 31. prosinci 2017 neúčtovala o odložené daňové pohledávce.

K 31. prosinci 2018 společnost poprvé účtovala o odložené dani. V souladu s účetními předpisy společnost zaúčtovala změnu odložené daně vztahující se k minulému období ve výši 6 931 tis. Kč do pozice Jiný výsledek hospodaření minulých let.

Vykázané odložené daňové pohledávky a závazky

	Pohledávky		Závazky		Rozdíl	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Dlouhodobý majetek	-	-	(3 409)	-	(3 409)	-
Daňové ztráty z minulých let	5 947	-	-	-	5 947	-
Odložená daňová pohledávka/(závazek)	5 947	-	(3 409)	-	2 538	-

3.13. Informace o tržbách

	2018	2017
Nájemné a služby	71 582	3 857
Tržby za prodej služeb celkem	71 582	3 857

Výnosy z prodeje služeb představují výnosy z nájmu nebytových prostor a služeb spojených s nájmem.

V roce 2018 a v roce 2017 společnost realizovala tržby v tuzemsku.

3.14. Služby

V pozici Služby jsou vykazovány režijní náklady ve výši 8 405 tis. Kč (2017: 6 662 tis. Kč), náklady spojené se správou a údržbou budovy ve výši 4 098 tis. Kč (2017: 257 tis. Kč) a ostatní služby ve výši 8 091 tis. Kč (2017: 10 026 tis. Kč).

3.15. Jiné provozní výnosy a náklady

Jiné provozní výnosy ve výši 108 338 tis. Kč (2017: 500 tis. Kč) představují zejména výnosy z prodeje stavebních úprav a drobného majetku nájemcům ve výši 86 244 tis. Kč (2017: 0 tis. Kč) a výnosy z prodeje pohledávky třetí straně ve výši 22 094 tis. Kč (2017: 0 tis. Kč).

Jiné provozní náklady ve výši 101 930 tis. Kč (2017: 25 tis. Kč) představují zejména náklady na zajištění stavebních úprav a drobného majetku nájemcům ve výši 86 774 tis. Kč (2017: 0 tis. Kč) a náklady na odpis pohledávky vůči třetí straně ve výši 14 795 tis. Kč (2017: 0 tis. Kč).

3.16. Nákladové úroky a jiné náklady

V pozici Nákladové úroky a jiné náklady jsou vykázány úrokové náklady z bankovního úvěru vůči ČS ve výši 15 997 tis. Kč (2017: 5 205 tis. Kč).

V pozici Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba jsou vykázány úrokové náklady z úvěru poskytnutého jediným akcionářem ve výši 18 534 tis. Kč (2017: 0 tis. Kč).

3.17. Zaměstnanci, vedení společnosti a statutární orgány

- a) Společnost neměla v roce 2018 ani v roce 2017 zaměstnance. Činnost společnosti je zajišťována externě.
- b) V roce 2018 ani 2017 neobdrželi členové představenstva, dozorčí rady a členové řídicích orgánů žádné půjčky a odměny. Vůči současným ani bývalým členům statutárních a dozorčích orgánů nevznikly ani nebyly sjednány penzijní závazky.

3.18. Náklady na odměnu statutárnímu auditorovi

Odměny statutárnímu auditorovi v roce 2018 činily 150 tis. Kč (2017: 140 tis. Kč).

3.19. Transakce s propojenými osobami

Transakce s propojenými osobami v roce 2018 jsou uvedeny ve Zprávě o vztazích mezi propojenými osobami.

3.20. Významná následná událost

Dne 11. března 2019 došlo k prodeji 100% akcií společnosti Palác Špork, a.s. společnosti Generali Real Estate Fund CEE a.s., investiční fond.



Ke stejnému dni společnost plně splatila bankovní úvěr poskytnutý Českou spořitelnou ve výši 533 960 tis. Kč a úvěr od bývalého akcionáře Second Euro Beilen Real Estate B.V. ve výši 266 335 tis. Kč a načerpala úvěr od nového akcionáře ve výši 630 000 tis. Kč. Zároveň došlo k poskytnutí peněžitého příplatku do vlastního kapitálu ve výši 170 295 tis. Kč.

K tomuto datu došlo také ke změně v představenstvu a dozorčí radě společnosti.

Novým předsedou představenstva se místo Jana Fidera stal Marek Bečička. Členy představenstva se místo Jana Kubíčka a Radka Bönische stali Filip Ševčík a Jana Eybergerová.

Novým předsedou dozorčí rady se místo Petra Němce stal Martin Vít. Členy dozorčí rady se místo Nikolety Pánkové stali Stefano Culos a Jakub Halbych.

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení společnosti známy žádné další významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2018.

Datum:	Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
14. června 2019	 Marek Bečička předseda představenstva	 Jana Eybergerová člen představenstva



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 Palác Špork, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Palác Špork, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2018, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosincem 2018 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 2018 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. prosincem 2018 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 obdržení 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. Petr Sikora je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky společnosti Palác Špork, a.s. k 31. prosinci 2018, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 14. června 2019

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

Ing. Petr Sikora
Partner
Evidenční číslo 2001