

VÝROČNÍ ZPRÁVA

Palác Špork, a.s.

za rok 2019

OBSAH

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

1. INFORMACE O SPOLEČNOSTI

Obchodní firma: **Palác Špork, a.s.**

Sídlo: Václavské náměstí 823/33 , 110 00, Praha 1

IČ: 242 77 029

Datum zápisu do veřejného rejstříku: 01. 10. 2012

Právní forma: akciová společnost

Předmět podnikání: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Statutární orgán -představenstvo k 31. 12. 2019:

- předseda představenstva:	MAREK BEČIČKA
- člen představenstva:	JANA EYBERGEROVÁ
- člen představenstva:	FILIP ŠEVČÍK

Jménem společnosti jedná a podepisuje představenstvo, přičemž za představenstvo navenek jednají a podepisují společně vždy alespoň dva (2) členové představenstva, z nichž jeden (1) musí být předsedou nebo místopředsedou představenstva

-dozorčí rada k 31. 12. 2019:

- předseda dozorčí rady:	MARTIN VÍT
- člen dozorčí rady:	STEFANO CULOS
- člen dozorčí rady:	JAKUB HALBYCH

Základní kapitál: 2 000 000 Kč

Základní jmění je splaceno do výše 100% a je rozděleno na 20 ks kmenových akcií ve jmenovité hodnotě 100 000 Kč.

Akcionáři: Generali Real Estate Fund CEE a.s., investiční fond
Na Pankráci 1658/121, 140 00 Praha 4
Česká republika

2. ČINNOST SPOLEČNOSTI

Hlavním předmětem činnosti Společnosti je především pronájem nemovitostí a nebytových prostor.

Společnost vlastní budovu Palác Špork, která je situována v centru Prahy mezi náměstím Republiky a Masarykovým nádražím. Palác Špork spojuje ulice Hybernskou a V Celnici a je tvořen komplexem tří budov. Nejstarší částí je barokní palác s průčelím do Hybernské ulice, který v minulosti pro potřeby banky upravil významný český architekt Josef Gočár. Budova prošla v nedávné době komplexní citlivou rekonstrukcí s důrazem na zachování historické hodnoty objektu obohacené o moderní technologie 21. století.

Objekt má celkovou komerčně využitelnou plochu přibližně 10,000 metrů čtverečních skládající se jak z kancelářských prostor tak prostor určených pro gastronomii. K 31. 12. 2019 bylo pronajato 100% kancelářských i ostatních obchodních prostor. Mezi nejvýznamnější nájemce patří například mezinárodní advokátní kancelář Dentons Europe CS LLP, organizační složka nebo společnost HOSPODSKA Špork s.r.o. provozující restauraci Červený jelen. Hlavním úkolem Společnosti je zajistit a udržovat vysoký standard služeb souvisejících s provozováním nemovitosti.

V roce 2020 bude budova provozována s důrazem na zvyšování užitečné a estetické úrovně budovy i jejího bezprostředního okolí. Cílem je dále udržení plné obsazenosti objektu.

Jinou než výše uvedenou činnost společnost neprovozuje a v následujícím období ani provozovat neplánuje.

Významné skutečnosti týkající se majetku, jeho ocenění a obchodních aktivit společnosti jsou popsány v příložené příloze k účetní závěrce roku 2019. Stav majetku společnosti je zřejmý z jejich finančních výkazů.

Na konci roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a negativně ovlivnil mnoho zemí. I když v době zveřejnění této účetní závěrky se situace neustále mění, zdá se, že negativní vliv této pandemie na světový obchod, na firmy i na jednotlivce může být vážnější, než se původně očekávalo.

Vedení Společnosti zvážilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2019 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti. Spolehlivě kvantifikovat potenciální dopady těchto událostí na Společnost v současné době však není možné, situace se neustále vyvíjí. Jakýkoli negativní vliv, respektive ztráty, zahrne Společnost do účetnictví a účetní závěrky v roce 2020.

Společnost v roce 2019 nenabyla žádné vlastní akcie.

3. VÝDAJE NA ČINNOST V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

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

4. AKTIVITY V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚ PRÁVNÍCH VZTAHŮ

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

5. ORGANIZAČNÍ SLOŽKY SPOLEČNOSTI V ZAHRANIČÍ

Společnost nemá žádné organizační složky v zahraničí.

V Praze, dne 26. 6. 2020



Marek Bečička

předseda představenstva
Palác Špork, a.s.



Jana Eybergerová

člen představenstva
Palác Špork, a.s.

6. PŘÍLOHY

1. Účetní závěrka v plném rozsahu za rok 2019
2. Zpráva nezávislého auditora k 31. 12. 2019
3. Zpráva o vztazích mezi ovládanou a ovládací osobou

PŘÍLOHA Č. 1

Palác Špork, a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2019

ROZVAHA

		Běžné účetní období			Minulé úč. období 2018
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	806 001	-28 198	777 803	866 624
A.	POHLEDÁVKY ZA UPSANY ZÁKLADNI KAPITAL				
B.	STÁLÁ AKTIVA	767 081	-28 198	738 883	745 293
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0
B. I. 1.	Nehmotné výsledky vývoje				
2.	Ocenitelná práva				
1.	Software				
2.	Ostatní ocenitelná práva				
3.	Goodwill				
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek				
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek				
1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek				
2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek				
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	767 081	-28 198	738 883	745 293
B. II. 1.	Pozemky a stavby	765 098	-27 908	737 190	743 540
1.	Pozemky	122 559		122 559	122 559
2.	Stavby	642 539	-27 908	614 631	620 981
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	520	-290	230	290
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku				
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	1 463		1 463	1 463
1.	Pěšlitélské celky trvalých porostů				
2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny				
3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	1 463		1 463	1 463
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek				
1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek				
2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek				
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0
B. III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba				
2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba				
3.	Podíly - podstatný vliv				
4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv				
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly				
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní				
7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek				
1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek				
2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek				
C.	OBEŽNÁ AKTIVA	14 453	0	14 453	93 831
C. I.	Zásoby	0	0	0	0
C. I. 1.	Materiál				
2.	Nedokončená výroba a polotovary				
3.	Výrobky a zboží				
1.	Výrobky				
2.	Zboží				
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny				
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby				
C. II.	Pohledávky	2 005	0	2 005	5 316
C. II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	0	0	0	2 538
1.	Pohledávky z obchodních vztahů				
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba				
3.	Pohledávky - podstatný vliv				
4.	Odložená daňová pohledávka				2 538
5.	Pohledávky ostatní				
5.1.	Pohledávky za společníky				
5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy				
5.3.	Dohadné účty aktivní				
5.4.	Jiné pohledávky				

ROZVAHA

		Běžné účetní období			Minulé úč. období 2018
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky	2 005	0	2 005	2 778
1.	Pohledávky z obchodních vztahů	26		26	2 178
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba				
3.	Pohledávky - podstatný vliv				
4.	Pohledávky - ostatní	1 979		1 979	600
4.1.	Pohledávky za společníky				
4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění				
4.3.	Stát - daňové pohledávky	364		364	
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	1 045		1 045	600
4.5.	Dohadné účty aktivní	570		570	
4.6.	Jiné pohledávky				
C. III.	Krátkodobý finanční majetek	0	0	0	0
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba				
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek				
C. IV.	Peněžní prostředky	12 448	0	12 448	88 515
1.	Peněžní prostředky v pokladně	1		1	5
2.	Peněžní prostředky na účtech	12 447		12 447	88 510
D.	Časové rozlišení aktiv	24 467	0	24 467	27 500
D. -1.	Náklady příštích období	703		703	2 003
2.	Komplexní náklady příštích období				
3.	Příjmy příštích období	23 764		23 764	25 497

ROZVAHA

		Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období 2018
	PASIVA CELKEM	777 803	866 624
A.	VLASTNÍ KAPITÁL	145 406	-6 851
A. I.	Základní kapitál	2 000	2 000
A. I. 1.	Základní kapitál	2 000	2 000
2.	Vlastní podíly (-)		
3.	Změny základního kapitálu		
A. II.	Ažio a kapitálové fondy	226 411	56 116
A. II. 1.	Ažio		
2.	Kapitálové fondy	226 411	56 116
1.	Ostatní kapitálové fondy	239 695	69 400
2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)		
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		
4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)		
5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	-13 284	-13 284
A. III.	Fondy ze zisku	0	0
A. III. 1.	Ostatní rezervní fondy		
2.	Statutární a ostatní fondy		
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-64 967	-82 394
IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	-42 989	-40 416
2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-21 978	-21 978
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-18 038	-2 573
A. VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	0	0
B. + C.	CIZÍ ZDROJE	631 037	870 736
B.	Rezervy	0	0
B. 1.	Rezerva na důchody a podobné závazky		
2.	Rezerva na daň z příjmů		
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		
4.	Ostatní rezervy		
C.	Závazky	631 037	870 736
C. I.	Dlouhodobé závazky	619 139	5 471
1.	Vydané dluhopisy		
1.	Vyměnitelné dluhopisy		
2.	Ostatní dluhopisy		
2.	Závazky k úvěrovým institucím		
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	6 462	5 471
4.	Závazky z obchodních vztahů		
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	605 000	
7.	Závazky - podstatný vliv		
8.	Odložený daňový závazek	7 603	
9.	Závazky - ostatní	74	
1.	Závazky ke společníkům		
2.	Dohadné účty pasivní		
3.	Jiné závazky	74	
C. II.	Krátkodobé závazky	11 898	865 264
1.	Vydané dluhopisy		
1.	Vyměnitelné dluhopisy		
2.	Ostatní dluhopisy		
2.	Závazky k úvěrovým institucím		521 661
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	2 246	
4.	Závazky z obchodních vztahů	4 816	6 410
5.	Krátkodobé směnky k úhradě		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		320 895
7.	Závazky - podstatný vliv		
8.	Závazky - ostatní	4 836	16 298
1.	Závazky ke společníkům		
2.	Krátkodobé finanční výpomoci		
3.	Závazky k zaměstnancům		
4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		
5.	Stát - daňové závazky a dotace		2 753
6.	Dohadné účty pasivní	4 836	3 184
7.	Jiné závazky		10 361
D.	Časové rozlišení pasív	1 360	2 740
D. 1.	Vydaje příštích období	1 360	940
2.	Výnosy příštích období		1 800

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

		Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období 2018
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	79 112	71 582
II.	Tržby za prodej zboží		3
A.	Výkonová spotřeba	26 380	27 252
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	7 927	6 658
A.3.	Služby	18 453	20 594
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	0	0
C.	Aktivace (-)	0	0
D.	Osobní náklady	0	0
D.1.	Mzdové náklady		
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady		
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění		
D.2.2.	Ostatní náklady		
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14 439	13 537
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	14 439	13 537
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	14 439	13 537
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné		
E.2.	Úpravy hodnot zásob		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek		
III.	Ostatní provozní výnosy	312	108 338
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku		
III.2.	Tržby z prodaného materiálu		
III.3.	Jiné provozní výnosy	312	108 338
F.	Ostatní provozní náklady	1 233	102 330
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku		
F.2.	Prodaný materiál		
F.3.	Daně a poplatky	38	400
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období		
F.5.	Jiné provozní náklady	1 195	101 930
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	37 372	36 804
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	0	0
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba		
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	0	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	0	0
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	0	0
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba		
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy		
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	35 515	34 531
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	35 515	18 534
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady		15 997
VII.	Ostatní finanční výnosy	0	0
K.	Ostatní finanční náklady	9 754	453
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-45 269	-34 684
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-7 897	1 820

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

		Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období 2018
L.	Daň z příjmu	10 141	4 393
L. 1	Daň z příjmu splatná		
L. 2	Daň z příjmu odložená (+/-)	10 141	4 393
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	-18 038	-2 573
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-18 038	-2 573
*	Čistý obrát za účetní období	79 424	179 923

Palác Špork, a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2019

1. POPIS SPOLEČNOSTI

Palác Špork, a.s. (dále jen „společnost“) vznikla zápisem do obchodního rejstříku Městského soudu v Praze dne 1. října 2012, pod spisovou značku B 18560. Společnost sídlí v Praze, Václavské náměstí 823/33, Nové Město, Česká republika, identifikační číslo 242 77 029. Hlavním předmětem její činnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Společnost (dříve Šporkovský palác, a.s.) se zúčastnila rozdělení společnosti ROOM s.r.o., IČ 26422441, se sídlem na adrese Praha 7 Holešovice, Komunardů 32/894, PSČ 170 00, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 81018, jakožto společnosti rozdělované, formou odštěpení sloučením se společností Šporkovský palác, a.s., jakožto společností nástupnickou, při kterém došlo k odštěpení a přechodu vyčleněné části jmění společnosti ROOM s.r.o. na společnost Šporkovský palác, a.s., jak je uvedeno v projektu rozdělení odštěpením sloučením. Tato skutečnost byla zapsaná do obchodního rejstříku dne 1. ledna 2013.

Společnost nemá žádné zaměstnance. Veškeré činnosti jsou zajišťovány dodavatelským způsobem.

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

Společnost má základní kapitál ve výši 2 000 000 Kč.

V roce 2019 byly provedeny následující změny v zápisu do obchodního rejstříku:

- Změny zapsané a účinné k 11. 3. 2019:
 - V souvislosti s prodejem společnosti akcionáři Generali Real Estate Fund CEE a.s., investiční fond došlo k zapsání změny ve vlastnické struktuře, kdy Second Euro Beilen Real Estate B.V. k 11. 3. 2019 přestal být 100% akcionářem a byl nahrazen právě společností Generali Real Estate Fund CEE a.s., investiční fond;
 - Vymazání všech dosavadních členství v představenstvu a dozorčí radě;
 - Zapsání nových členů představenstva: Marek Bečička (předseda) místo Jana Fidlera, Jana Eybergerová a Filip Ševčík místo Jana Kubíčka a Radka Bönische;
 - Zapsání nových členů dozorčí rady: Martin Vít (předseda) místo Petra Němce, Jakub Halbych a Stefano Culos místo Nikolety Pánkové;
 - Zapsání nového způsobu jednání představenstva: Společnost navenek zastupují společně vždy alespoň dva členové představenstva, z nichž jeden musí být předsedou nebo místopředsedou představenstva.
- Změna zapsaná a účinná k 14. 5. 2019:
 - Změna sídla společnosti na Václavské náměstí 823/33, Nové Město, 110 00 Praha 1 z původního sídla na adrese Hybernská 1034/5, Nové Město, 110 00 Praha 1.

Jediným akcionářem je k 31. 12. 2019 společnost Generali Real Estate Fund CEE a.s. investiční fond, Praha 4, Na Pankráci 1658/121, PSČ 140 00, IČ: 247 36 694.

Mateřskou společností celé skupiny je Generali CEE Holding B.V. Společnost je součástí konsolidačního celku mateřské společnosti. Konsolidovaná účetní závěrka mateřské společnosti je uložena, a je možno ji získat, v sídle společnosti.

Palác Špork, a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2019

Členové statutárních a kontrolních orgánů k 31. prosinci 2019:

Představenstvo	
Předseda:	Marek Bečička
Člen:	Jana Eybergerová
Člen:	Filip Ševčík

Dozorčí rada	
Předseda:	Martin Vít
Člen:	Jakub Halbych
Člen:	Stefano Culos

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Přiložená účetní závěrka byla připravena podle zákona o účetnictví a prováděcí vyhlášky k němu v znění platném pro rok 2019 a 2018.

3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A ODCHYLKY OD TĚCHTO METOD

Způsoby oceňování, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2019 a 2018 jsou následující:

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související.

Dlouhodobý nehmotný majetek nad 60 tis. Kč je odepisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

Odpisování

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

b) Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení, náklady na dopravu, clo a další náklady s pořízením související.

Dlouhodobý hmotný majetek nad 40 tis. Kč se odepisuje po dobu ekonomické životnosti.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Opravy a údržba se účtují do nákladů.

Palác Špork, a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2019

Odpisy

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let
Stavby – budova Hybernská	50
Kontribuce nájemců	po dobu trvání nájemní smlouvy
Stroje, přístroje a zařízení	5

c) Peněžní prostředky

Peněžní prostředky tvoří peníze na bankovních účtech a v pokladně, které se oceňují nominální hodnotou.

d) Pohledávky

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

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

e) Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané ve veřejném rejstříku Městského soudu v Praze. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změny základního kapitálu. Ostatní kapitálové fondy jsou tvořeny vklady nad hodnotu základního kapitálu.

f) Cizí zdroje

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách. V položce jiné závazky se vykazují také hodnoty zjištěné v důsledku ocenění finančních derivátů reálnou hodnotou.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se vykazují ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se považuje i část dlouhodobých závazků k úvěrovým institucím, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne.

Dlouhodobé i krátkodobé úvěry se vykazují ve jmenovité hodnotě a včetně nezaplaceného úroku k datu účetní závěrky. Za krátkodobý úvěr se považuje i část dlouhodobých úvěrů, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne.

g) Devizové operace

Účetní operace v cizí měně prováděné během roku se oceňují měsíčním pevným kurzem České národní banky platným k prvnímu dni daného měsíce. K rozvahovému dni byly položky peněžité povahy oceněny kurzem platným k 31. 12. vyhlášeným Českou národní bankou.

Realizované i nere realizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku.

3

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

h) Použití odhadů

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

i) Účtování výnosů a nákladů

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

Výnosy z hlavní činnosti tvoří tržby z pronájmu nebytových prostor a tržby z přefakturací služeb spojených s pronájmem těchto nebytových prostor.

j) Daň z příjmů

Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje) a slevy na dani z příjmů.

Odložená daňová povinnost odráží daňový dopad přechodných rozdílů mezi zůstatkovými hodnotami aktiv a pasiv z hlediska účetnictví a stanovení základu daně z příjmu s přihlédnutím k období realizace.

k) Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Konečný zůstatek
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	138	-
Celkem 2019	138	-
Celkem 2018	138	138

OPRAVNÉ POLOŽKY A OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Konečný zůstatek	Účetní hodnota
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	-138	-	-
Celkem 2019	-138	-	-
Celkem 2018	-133	-138	-

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Konečný zůstatek
Pozemky	122 559	-	-	122 559
Stavby	634 509	8 030	-	642 539
Hmotné movité věci a jejich soubory	520	-	-	520
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	1 463	-	-	1 463
Celkem 2019	759 051	8 030	-	767 081
Celkem 2018	709 019	88 094	- 38 062	759 051

OPRAVNÉ POLOŽKY A OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Konečný zůstatek	Účetní hodnota
Pozemky	-	-	-	122 559
Stavby	-13 529	-14 379	-27 908	614 631
Hmotné movité věci a jejich soubory	-230	-60	-290	230
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	1 463
Celkem 2019	-13 759	-14 439	-28 198	738 883
Celkem 2018	-226	-13 532	-13 758	745 293

K níže uvedeným nemovitostem je zřízeno věcné břemeno vůči PREDistribuce, a.s. na pozemku parc. č. 505 budovy č.p. 1034 v k.ú. Nové Město a věcné břemeno vůči GESTIN a.s. s právem k užívání parcely 2556/7 a 2556/8.

5. POHLEDÁVKY

K 31. 12. 2019 a k 31. 12. 2018 neviduje společnost pohledávky po lhůtě splatnosti více než 180 dní.

Krátkodobé poskytnuté zálohy představují především poskytnuté provozní zálohy dodavatelům na energie.

Společnost eviduje k 31.12.2019 daňovou pohledávku z titulu daně z přidané hodnoty ve výši 364 tis. Kč.

Dohadné účty aktivní zahrnují především služby poskytované nájemcům budovy, které se vyúčtovávají v následujícím roce. Dohadné účty aktivní činí 570 tis. Kč k 31. 12. 2019, 0 tis. Kč k 31. 12. 2018.

6. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV

Náklady příštích období k 31. 12. 2019 zahrnují především náklady související s uzavřením nájemních smluv a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Náklady příštích období k 31. 12. 2018 zahrnují časové rozlišení poplatků za zpracování úvěru ČS a časové rozlišení pojištění odpovědnosti.

Příjmy příštích období zahrnují zejména slevy nájemcům a jsou účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší.

7. VLASTNÍ KAPITÁL

Přehled o změnách vlastního kapitálu (v tis. Kč):

	Zůstatek k 31.12.2017	Převod hosp. výsledku	Zvýšení/ Snížení	Zaokr.	Zůstatek k 31.12.2018	Převod hosp. výsledku	Zvýšení / Snížení	Zůstatek k 31.12.2019
Počet akcií (ks)	20	-	-		20	-	-	20
Základní kapitál	2 000	-	-		2 000	-	-	2 000
Ostatní kapitálové fondy	69 400	-	-		69 400	-	170 295	239 695
Oceňovací rozdíly z ocenění při přeměnách (viz bod 1)	-13 284	-	-		-13 284	-	-	-13 284
Neuhrazená ztráta minulých let	-21 491	-18 924	-	-1	-40 416	-2 573	-	-42 989
Jiný výsledek hospodaření minulých let	-28 909	-	6 931		-21 978	-	-	-21 978
Výsledek hospodaření běžného účet. období	-18 924	18 924	-2 573		-2 573	2 573	-18 038	-18 038
Celkem vlastní kapitál	-11 208	-	4 358	-1	-6 851	-	152 257	145 406

Základní kapitál společnosti se skládá z 20 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000 Kč.

Ostatní kapitálové fondy představují příplatek mimo základní kapitál ve výši 239 695 tis. Kč. V roce 2019 byl fond akcionářem navýšen o 170 295 tis. Kč na základě smlouvy o poskytnutí peněžitého příplatku mimo základní kapitál společnosti a o započtení ze dne 11. 3. 2019.

Jiný výsledek hospodaření minulých let k 31. 12. 2019 a 31. 12. 2018 ve výši 21 978 tis. Kč představuje opravu z roku 2017 spočívající v kapitalizaci úroků z úvěrů do pořizovací hodnoty pozemku ve výši 28 909 tis. Kč a opravu prvního účtování o odložené dani z titulu daňových ztrát minulých let ve výši - 6 931 tis. Kč v roce 2018.

Na základě rozhodnutí jediného akcionáře v rámci působnosti valné hromady společnosti ze dne 28. června 2019 bylo rozhodnuto o vypořádání ztráty společnosti za účetní období roku 2018 ve výši 2 573 tis. Kč. Vykázaná ztráta byla převedena na účet Neuhrazená ztráta minulých let.

Na základě rozhodnutí jediného akcionáře v rámci působnosti valné hromady společnosti ze dne 29. června 2018 bylo rozhodnuto o vypořádání ztráty společnosti za účetní období roku 2017 ve výši 18 924 tis. Kč. Vykázaná ztráta byla převedena na účet Neuhrazená ztráta minulých let.

Palác Špork, a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2019

8. ZÁVAZKY

K 31. 12. 2019 a k 31. 12. 2018 neneviduje společnost závazky po lhůtě splatnosti více než 180 dní.

Dlouhodobé přijaté zálohy k 31. 12. 2019 a 31. 12. 2018 ve výši 6 462 tis. Kč a 5 471 tis. Kč představují dlouhodobé kauce přijaté od nájemců.

Krátkodobé přijaté zálohy k 31. 12. 2019 a 31. 12. 2018 ve výši 2 246 tis. Kč a 0 tis. Kč představují krátkodobé kauce přijaté od nájemců.

Jiné dlouhodobé závazky činí k 31. 12. 2019 74 tis. Kč a 31. 12. 2018 0 tis. Kč, jedná se o pozastávky k dodavatelským fakturám za stavební práce.

Jiné krátkodobé závazky vykázané k 31. 12. 2019 a 31. 12. 2018 ve výši 0 tis. Kč a 10 361 tis. Kč představují především pozastávky k dodavatelským fakturám za stavební práce.

K 31. 12. 2018 evidovala společnost daňový závazek z titulu daně z přidané hodnoty ve výši 2 753 tis. Kč.

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

Závazky vůči spřízněným osobám (viz bod 12).

9. ZÁVAZKY K ÚVĚROVÝM INSTITUCÍM

			2019	2018
	Splatnost	Úroková sazba	Částka v tis. Kč	Částka v tis. Kč
Česká spořitelna	11.3.2019	1,5 – 2,35 % + 1M/3M PRIBOR p.a.	-	521 661
Celkem			-	521 661

Náklady na úroky vztahující se k závazkům k úvěrovým institucím za rok 2019 a 2018 činily 0 tis. Kč a 15 997 tis. Kč.

Společnost k 31. 12. 2019 nevykazuje závazek z úvěru vůči České spořitelně, tento úvěr byl k 11. 3. 2019 plně splacen.

10. POLOŽKY ČASOVÉHO ROZLIŠENÍ PASIV

Výnosy příštích období zahrnují především fakturaci nájemného a služeb předem a jsou účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší.

Výdaje příštích období zahrnují provozní služby a služby související s pronájmem nebytových prostor a jsou účtovány do nákladů do období, do kterého věcně a časově přísluší.

Palác Špork, a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2019

11. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Na základě předběžné kalkulace společnost vyčíslila a zaúčtovala daň následovně (v tis. Kč):

	2019	2018
VH před zdaněním	-7 897	1 820
Náklady neuznávané podle par. 24 nebo 25 ZoDP	51	19 123
Rozdíly mezi účetními a daňovými odpisy	-22 055	-17 940
Částky snižující VH podle par. 23/3/c	-	-145
Základ daně	-29 901	2 858
Odečet daňové ztráty	-	-2 858
Sazba daně z příjmu	19 %	19 %
Daň	-	-
Splatná daň	-	-

Podle zákona o daních z příjmů může společnost převést daňovou ztrátu vzniklou od roku 2015 do příštích pěti let. Výše daňové ztráty z let 2015 – 2017, která nebyla v účetní závěrce roku 2019 uplatněna a bude převedena do dalších let, činila 30 306 tis. Kč. Výše daňové ztráty z roku 2019 činí 29 901 tis. Kč. Celkově tak společnost může uplatnit v dalších letech daňovou ztrátu ve výši 60 207 tis. Kč.

Část daňové ztráty z roku 2013 ve výši 2 858 tis. Kč byla uplatněna v roce 2018.

Společnost vyčíslila odloženou daň následovně:

K 31. 12. 2019 společnost zaúčtovala odložený daňový závazek ve výši 7 603 tis. Kč (z rozdílu mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku).

K 31. 12. 2018 společnost zaúčtovala odloženou daňovou pohledávku ve výši 2 538 tis. Kč. Tato pohledávka se skládala z rozdílu mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku (závazek) ve výši 3 409 tis. Kč a z odložené daně z daňových ztrát minulých let (pohledávka) ve výši 5 947 tis. Kč.

V běžném období není o odložené daňové pohledávce z titulu daňových ztrát minulých let účtováno, protože společnost nepředpokládá dosažení daňového zisku a tato pohledávka nebude moci být využita.

12. VÝNOSY

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

	2019 Domáci	2018 Domáci
Tržby z nájmu a služeb spojených s nájmem	79 112	71 582
Tržby z prodeje zboží	-	3
Výnosy celkem	79 112	71 585

Veškeré výnosy jsou tvořeny tuzemskou činností.

13. JINÉ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

Jiné provozní výnosy k 31. 12. 2019 představují zejména výnosy ze zajištění fit-outu pro nájemce nebytových prostor. K 31. 12. 2018 představují jiné provozní výnosy zejména výnosy ze zajištění fit-outu pro nájemce a výnosy z prodeje pohledávky třetí straně.

Jiné provozní náklady k 31. 12. 2019 představují zejména náklady na zajištění stavebních úprav a drobného majetku nájemcům. K 31. 12. 2018 představují jiné provozní náklady zejména náklady na zajištění stavebních úprav a drobného majetku nájemcům a náklady na odpis pohledávky vůči třetí straně.

14. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

Vzhledem ke změně vlastnictví obchodního podílu společnosti (viz bod 1) se od 11. března 2019 spřízněnou osobou staly společnosti ve skupině Generali. Do 11. března 2019 byly spřízněné osoby společnosti Second Euro Beilen Real Estate B.V., SEBRE, a.s. a Hinton, a.s.

V roce 2019 a 2018 nebyla vyplacena žádná dividendy.

V roce 2019 a 2018 neobdrželi členové statutárních a kontrolních orgánů a řídicí pracovníci žádné půjčky, přiznané záruky, zálohy a jiné výhody.

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

Spřízněná osoba	2019	2018
Generali Real Estate S.p.A., CEE, organizační složka	4 349	-
SEBRE, a.s.	-	1 505
Hinton, a.s.	-	10 783
Celkem	4 349	12 288

Přijaté půjčky od spřízněných stran k 31. 12. 2019 a 31. 12. 2018:

Společnost	Termíny/ Podmínky	Úroková sazba	2019	2018
			Částka v tis. Kč	Částka v tis. Kč
Second Euro Beilen Real Estate B.V. – jistina + úroky	do 60 dní od požádání	6,125 %	-	320 895
Generali Real estate Fund CEE a.s., investiční fond – jistina	Splatnost 11. 3. 2024	3,17 % + 12M PRIBOR	605 000	-
Celkem			605 000	320 895

Společnost vykazuje k 31. 12. 2019 půjčku od společnosti Generali Real Estate Fund CEE a.s., investiční fond s konečnou splatností dne 11. 3. 2024. Úroková sazba je stanovena ve výši 3,17 % + 12M Pribor. Náklady na úroky vztahující se k výše uvedené půjčce za rok 2019 činily 27 653 tis. Kč.

Půjčka od společnosti Second Euro Beilen Real Estate B.V. byla dne 11. 3. 2019 plně splacena. Náklady na úroky vztahující se k této půjčce za období roku 2019 (od 1. 1. 2019 do 11. 3. 2019) činily 3 440 tis. Kč, za období roku 2018 činily 18 534 tis. Kč.

Palác Špork, a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2019

Společnost využívá služeb spřízněných osob v rámci běžné obchodní činnosti podniku. V roce 2019 byla ve smluvním vztahu s těmito spřízněnými osobami:

Hinton, a.s. - nákupy stavebních prací činily v roce 2019 (období od 1. 1. 2019 do 11. 3. 2019) celkem 5 498 tis. Kč.

SEBRE, a.s. - nákupy služeb včetně manažerských poplatků činily v roce 2019 (období od 1. 1. 2019 do 11. 3. 2019) 2 035 tis. Kč.

Generali Real Estate S.p.A., CEE, organizační složka - nákupy služeb včetně manažerských poplatků činily v roce 2019 (období od 11. 3. 2019 do 31. 12. 2019) 4 972 tis. Kč.

Společnost poskytuje služby spřízněným osobám v rámci běžné obchodní činnosti podniku. V roce 2019 (období od 1. 1. 2019 do 11. 3. 2019) činily tyto služby (pronájem prostor včetně poplatků) společností ARTinii Intl. s.r.o., HOSPODSKA Špork s.r.o. a SEBRE, a.s. 2 287 tis. Kč.

15. OSTATNÍ POLOŽKY ZISKŮ A ZTRÁT

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

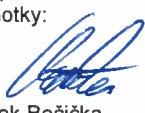


16. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

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

Na konci roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a negativně ovlivnil mnoho zemí. I když v době zveřejnění této účetní závěrky se situace neustále mění, zdá se, že negativní vliv této pandemie na světový obchod, na firmy i na jednotlivce může být vážnější, než se původně očekávalo.

Vedení Společnosti zvážilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2019 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti. Spolehlivě kvantifikovat potenciální dopady těchto událostí na Společnost v současné době však není možné, situace se neustále vyvíjí. Jakýkoli negativní vliv, respektive ztráty, zahrne Společnost do účetnictví a účetní závěrky v roce 2020.

17. PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU (VIZ BOD 7)

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:	Osoba odpovědná za účetnictví:	Osoba odpovědná za účetní závěrku:
26.06.2020	 Marek Bečička	 Renata Kopečná	 Jana Eybergerová

PŘÍLOHA Č. 2

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionáři společnosti Palác Špork, a.s.:

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Palác Špork, a.s. („Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2019, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2019, a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. prosinci 2019 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. prosince 2019 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Jiné skutečnosti

Účetní závěrka společnosti Palác Špork, a.s. k 31. prosinci 2018 byla auditovaná jiným auditorem, který k ní vyjádřil dne 14. června 2019 výrok bez výhrad.

Ostatní informace

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné 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 představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.



EY

Building a better
working world

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem, a zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Ernst & Young Audit, s.r.o.
evidenční č. 401

Roman Hauptfleisch, statutární auditor
evidenční č. 2009

26. června 2020
Praha, Česká republika

PŘÍLOHA Č. 3

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

**podle ustanovení § 82 až § 88 zákona č. 90/2012 Sb.,
o obchodních společnostech a družstvech v platném znění,
zákon o obchodních korporacích**

za účetní období od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019

I. Společnost

Palác Špork, a.s. se sídlem Václavské náměstí 823/33, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 242 77 029 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 18560 (dále jen „Společnost“) je součástí podnikatelského seskupení (koncernu), ve kterém existují následující vztahy mezi Společností a ovládající osobou a dále mezi Společností a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „propojené osoby“).

Tato zpráva o vztazích mezi níže uvedenými osobami byla vypracována v souladu s ustanovením § 82 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, v platném znění (dále jen „zákon o obchodních korporacích“), za účetní období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 (dále jen „účetní období“). Vzhledem ke změně vlastnictví obchodního podílu společnosti (viz bod I Příloha k účetní závěrce) je Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami připravena za období od 1. 1. 2019 do 11. 3. 2019 a období od 11. 3. 2019 do 31. 12. 2019 (viz body II a III).

Hlavním předmětem činnosti Společnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

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

Období od 1. 1. 2019 do 11. 3. 2019:

Osobou přímo ovládající Společnost byla v uplynulém účetním období od 1. 1. 2019 do 11. 3. 2019 společnost Second Euro Beilen Real Estate B.V. se sídlem Strawinskzlaan 1353, 1077 XX Amsterdam, Nizozemské království. 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%.

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

Ovládaní společnosti je vykonáváno prostřednictvím valné hromady.

Období od 11. 3. 2019 do 31. 12. 2019:

Osobou přímo ovládající Společnost byla v uplynulém účetním období od 11. 3. 2019 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, IČ: 247 36 694, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 16493. Tato společnost vlastnila po dané účetní období 20 ks kmenových akcií Společnosti znějících na jméno ve jmenovité hodnotě 2 000 000 Kč, představujících 100% 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, IČ: 34275688, zapsaná v rejstříku vedeném Obchodní komorou v Amsterdamu, která zastřešuje a řídí aktivity skupiny Generali ve střední a východní Evropě prostřednictvím jí ovládaných osob. Působí tak nejen v České republice, ale i na Slovensku, v Polsku, Maďarsku, Rumunsku, Bulharsku, Srbsku, Slovinsku, v Černé Hoře, a v Chorvatsku. K regionu střední a východní Evropy se připojilo Rakousko a Rusko.

Konečnou osobou nepřímo ovládající Společnost je 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 je 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 za účelem vytvoření stabilního a efektivního řízení skupiny. Statutární orgán Společnosti poskytne Assicurazioni Generali S.p.A. veškerá data a informace potřebné k vydávání těchto opatření.

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

Struktura skupiny je uvedena v příloze.

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

Období od 1. 1. 2019 do 11. 3. 2019:

Smluvní strana	Název smlouvy	Popis plnění	Případná újma
SEBRE, a.s.	Smlouva o poskytování služeb	Poskytování vnitropodnikových služeb poradenského, podpůrného a koordinačního charakteru	žádná
Second Euro Beilen Real Estate B.V.	Smlouva o poskytnutí úvěru	Poskytnutí vnitropodnikového úvěru	žádná
Hinton, a.s.	Smlouva o dílo	Provedení stavebních prací na objektu Šporkovský palác	žádná

Období od 11. 3. 2019 do 31. 12. 2019:

Smluvní strana	Název smlouvy	Datum podpisu smlouvy	Popis plnění	Případná újma
Generali Real Estate Fund CEE a.s. investiční fond	Loan Agreement	11.3.2019	Poskytování peněžních prostředků	žádná
Generali Real Estate S.p.A., CEE Branch, organizační složka	Implementation service agreement	11. 3. 2019	Poskytování služeb v oblasti managementu	žádná
Generali Česká pojišťovna a.s.	Smlouva o pojištění majetku a o pojištění odpovědnosti	20. 12. 2019	Pojištění majetku a odpovědnosti	žádná

Protiplněním z výše uvedených smluv je úhrada sjednané ceny za plnění poskytnuté smluvní stranou, která je předmětem obchodního tajemství.

IV. Jiné právní úkony a jednání

Nad rámec výše uvedených uzavřených smluv nebyly v průběhu účetního období v zájmu ovládající osoby nebo Společnosti nebo jiných propojených osob učiněny žádné jiné právní úkony či jednání, nebo pokud došlo k právním úkonům ve vztahu k propojeným osobám, jednalo se o obecné právní postupy učiněné na základě podmínek pro uskutečnění právních úkonů ze strany ovládající osoby ve vztahu ke Společnosti z titulu jejího postavení akcionáře Společnosti.

Společnost v účetním období nepřijala ani neuskutečnila žádné jiné právní úkony v zájmu nebo na popud propojených osob, týkající se majetku, který by přesahoval 10% vlastního kapitálu Společnosti zjištěného podle poslední účetní závěrky.

V. Poskytnutá plnění a újmy vzniklé ovládané osobě a způsob jejich vyrovnání

Veškeré výše uvedené smlouvy byly uzavřeny za podmínek obvyklých v obchodním styku, stejně tak jako byla veškerá poskytnutá a přijatá plnění na základě těchto smluv a smluv uzavřených v předcházejících obdobích poskytnuta za podmínek obvyklých v obchodním styku a z těchto smluv nevznikla Společnosti žádná újma.

Z 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.


VI. Závěrečné prohlášení


S ohledem na přezkoumané právní vztahy mezi Společností a propojenými osobami je zřejmé, že v důsledku smluv, jiných právních úkonů či ostatních opatření uzavřených, učiněných či přijatých Společností v účetním období v zájmu nebo na popud jednotlivých propojených osob nevznikla společnosti žádná újma.

Zpráva byla vypracována představenstvem Společnosti a předložena dozorčí radě.

Statutární orgán 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 vydá Společnost výroční zprávu, jejíž nedílnou součástí bude tato zpráva o vztazích Společnosti.

V Praze dne 31. března 2020


Marek Bečička
předseda představenstva
Palác Špork, a.s.


Jana Eybergerová
člen představenstva
Palác Špork, a.s.

Generali CEE Holding B.V. – struktura koncernu ke dni 31.12.2019
 pro účely zprávy o vztazích dle §82 zákona č. 90/2012 Sb.

