

VÝROČNÍ ZPRÁVA

Palác Špork, a.s.

za rok 2020

OBSAH

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

1. INFORMACE O SPOLEČNOSTI

Obchodní firma: **Palác Špork, a.s.**

Sídlo: Václavské náměstí 772/2, 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. 2020:

- 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. 2020:

- 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. 2020 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 2021 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 2020. Stav majetku společnosti je zřejmý z jejích finančních výkazů.

COVID-19 prozatím neměl významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Společnost v roce 2020 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 25. 6. 2021



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 2020
 2. Zpráva nezávislého auditora k 31. 12. 2020
 3. Zpráva o vztazích mezi ovládanou a ovládací osobou
-

PŘÍLOHA Č. 1

Palác Špork, a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2020

ROZVAHA

		Běžné účetní období			Minulé
		Brutto	Korekce	Netto	úč. období 2019 Netto
	AKTIVA CELKEM	828 384	-42 906	785 478	777 803
A.	POHLEDÁVKY ZA UPSANÝ ZÁKLADNÍ KAPITÁL				
B.	STÁLÁ AKTIVA	767 081	-42 906	724 175	738 883
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	-42 906	724 175	738 883
B II 1	Pozemky a stavby	765 098	-42 557	722 541	737 190
1	Pozemky	122 559		122 559	122 559
2	Stavby	642 539	-42 557	599 982	614 631
2	Hmotné movité věci a jejich soubory	520	-349	171	230
3	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku				
4	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	1 463		1 463	1 463
1	Pěstitelské 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.	OBĚŽNÁ AKTIVA	35 300	0	35 300	14 463
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	2 959	0	2 959	2 005
C II 1	Dlouhodobé pohledávky	0	0	0	0
1	Pohledávky z obchodních vztahů				
2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba				
3	Pohledávky - podstatný vliv				
4	Odložená daňová pohledávka				
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
		Brutto	Korekce	Netto	úč. období 2019
					Netto
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky	2 959	0	2 959	2 005
1.	Pohledávky z obchodních vztahů	1 680		1 680	26
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba				
3.	Pohledávky - podstatný vliv				
4.	Pohledávky - ostatní	1 279		1 279	1 979
4.1.	Pohledávky za společníky				
4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění				
4.3.	Stát - daňové pohledávky	71		71	364
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	1 135		1 135	1 045
4.5.	Dohadné účty aktivní	73		73	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	32 341	0	32 341	12 448
1.	Peněžní prostředky v pokladně	1		1	1
2.	Peněžní prostředky na účtech	32 340		32 340	12 447
D.	Časové rozlišení aktiv	26 003	0	26 003	24 467
D. 1.	Náklady příštích období	532		532	703
D. 2.	Komplexní náklady příštích období				
D. 3.	Příjmy příštích období	25 471		25 471	23 764

Statutární formuláře českých finančních výkazů v tis. Kč

ROZVAHA

		Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období 2019
	PASIVA CELKEM	785 478	777 803
A.	VLASTNÍ KAPITÁL	148 280	145 406
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	226 411
A II 1.	Ažio		
2	Kapitálové fondy	226 411	226 411
1	Ostatní kapitálové fondy	239 695	239 695
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 (+/-)	-83 004	-64 967
IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	-83 004	-42 989
2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		-21 978
A V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	2 873	-18 038
A VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	0	0
B. + C.	CIZÍ ZDROJE	631 952	631 037
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	631 952	631 037
C I.	Dlouhodobé závazky	623 311	619 139
1.	Vydané dluhopisy		0
1	Vyměnitelné dluhopisy		
2	Ostatní dluhopisy		
2	Závazky k úvěrovým institucím		
3	Dlouhodobé přijaté zálohy	6 462	6 462
4.	Závazky z obchodních vztahů		
5	Dlouhodobé směnky k úhradě		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	605 000	605 000
7.	Závazky - podstatný vliv		
8.	Odložený daňový závazek	11 775	7 603
9.	Závazky - ostatní	74	74
1	Závazky ke společníkům		
2	Dohadné účty pasivní		
3	Jiné závazky	74	74
C II.	Krátkodobé závazky	8 641	11 898
1.	Vydané dluhopisy		
1	Vyměnitelné dluhopisy		
2	Ostatní dluhopisy		
2	Závazky k úvěrovým institucím		
3	Krátkodobé přijaté zálohy	741	2 246
4	Závazky z obchodních vztahů	4 866	4 816
5	Krátkodobé směnky k úhradě		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		
7	Závazky - podstatný vliv		
8	Závazky - ostatní	3 034	4 836
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		
6	Dohadné účty pasivní	3 033	4 836
7	Jiné závazky	1	
D	Časové rozlišení pasiv	5 246	1 360
D 1.	Výdaje příštích období		1 360
2.	Výnosy příštích období	5 246	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

		Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období 2019
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	83 503	79 112
II.	Tržby za prodej zboží		
A.	Výkonová spotřeba	27 013	26 380
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	8 002	7 927
A.3.	Služby	19 011	18 453
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	14 708	14 439
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	14 708	14 439
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	14 708	14 439
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	0	312
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku		
III.2.	Tržby z prodaného materiálu		
III.3.	Jiné provozní výnosy		312
F.	Ostatní provozní náklady	891	1 233
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku		
F.2.	Prodaný materiál		
F.3.	Dané a poplatky	103	38
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období		
F.5.	Jiné provozní náklady	788	1 195
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	40 891	37 372
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	33 826	35 515
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	33 826	35 515
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady		
VII.	Ostatní finanční výnosy	0	0
K.	Ostatní finanční náklady	20	9 754
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-33 846	-45 269
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	7 045	-7 897

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

		Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období 2019
L.	Daň z příjmu	4 172	10 141
L.1.	Daň z příjmu splatná		
L.2.	Daň z příjmu odložená (+/-)	4 172	10 141
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	2 873	-18 038
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	2 873	-18 038
*	Čistý obrat za účetní období	83 503	79 424

Palác Špork, a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2020

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 značkou B 18560. Společnost sídlí v Praze, Václavské náměstí 772/2, 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 17000, 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 2020 nebyly provedeny žádné změny v zápisu do obchodního rejstříku.

Jediným akcionářem je k 31. 12. 2020 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.

Členové statutárních a kontrolních orgánů k 31. prosinci 2020:

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

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

Palác Špork, a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2020

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená účetní závěrka byla připravena podle zákona o účetnictví a prováděcí vyhlášky k němu v znění platném pro rok 2020 a 2019.

Vedení Společnosti zvážilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad neomezené doby trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31.12.2020 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

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

Způsoby oceňování, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2020 a 2019 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.

Odpisy

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

	Počet let
Stavby – budova Hyberská	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.

2

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

Palác Špork, a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2020

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 nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku.

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.

Palác Špork, a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2020

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Konečný zůstatek
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	-	-
Celkem 2020	-	-
Celkem 2019	138	-

OPRAVNÉ POLOŽKY A OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Konečný zůstatek	Účetní hodnota
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	-	-	-
Celkem 2020	-	-	-
Celkem 2019	-138	-	-

Palác Špork, a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2020

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Konečný zůstatek
Pozemky	122 559	-	-	122 559
Stavby	642 539	-	-	642 539
Hmotné movité věci a jejich soubory	520	-	-	520
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	1 463	-	-	1 463
Celkem 2020	767 081	-	-	767 081
Celkem 2019	759 051	8 030	-	767 081

OPRAVNÉ POLOŽKY A OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Konečný zůstatek	Účetní hodnota
Pozemky	-	-	-	122 559
Stavby	-27 908	-14 649	-42 557	599 982
Hmotné movité věci a jejich soubory	-290	-59	-349	171
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	1 463
Celkem 2020	-28 198	-14 708	-42 906	724 175
Celkem 2019	-13 759	-14 439	-28 198	738 883

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. 2020 eviduje společnost pohledávky po lhůtě splatnosti více než 180 dní ve výši 127 tis. Kč. K 31. 12. 2019 neeviduje společnost pohledávky po lhůtě splatnosti více než 180 dní.

Krátkodobé poskytnuté zálohy představují především poskytnuté provozní zálohy dodavatelům na energie. K 31. 12. 2020 činí jejich výše 1 135 tis. Kč, k 31. 12. 2019 1 045 tis. Kč.

Společnost eviduje k 31.12.2020 a k 31.12.2019 daňovou pohledávku z titulu daně z přidané hodnoty ve výši 71 tis. Kč a 364 tis. Kč.

Dohadné účty aktivní zahrnují především služby poskytované nájemcům budovy, které se vyúčtovávají v následujícím roce. Dohadné účty aktivní činí k 31. 12. 2020 a k 31.12.2019 73 tis. Kč a 570 tis. Kč.

6. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV

Náklady příštích období k 31. 12. 2020 ve výši 532 tis. Kč a k 31. 12. 2019 ve výši 703 tis. Kč zahrnují především náklady související s uzavřením nájemních smluv a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

Příjmy příštích období k 31. 12. 2020 ve výši 25 471 tis. Kč a k 31. 12. 2019 ve výši 23 764 tis. Kč 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 31.12.2018	Převod hosp. výsledku	Zvýšení/ Snížení	Zůstatek k 31.12.2019	Převod hosp. výsledku	Zvýšení / Snížení	Zaokr.	Zůstatek k 31.12.2020
Počet akcií (ks)	20	-	-	20	-	-	-	20
Základní kapitál	2 000	-	-	2 000	-	-	-	2 000
Ostatní kapitálové fondy	69 400	-	170 295	239 695	-	-	-	239 695
Oceňovací rozdíly z ocenění při přeměnách (viz bod 1)	-13 284	-	-	-13 284	-	-	-	-13 284
Neuhrazená ztráta minulých let	-40 416	-2 573	-	-42 989	-18 038	-21 978	1	-83 004
Jiný výsledek hospodaření minulých let	-21 978	-	-	-21 978	-	21 978	-	-
Výsledek hospodaření běžného účet. období	-2 573	2 573	-18 038	-18 038	18 038	2 873	-	2 873
Celkem vlastní kapitál	-6 851	-	152 257	145 406	-	2 873	1	148 280

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.

Na základě rozhodnutí jediného akcionáře v rámci působnosti valné hromady společnosti ze dne 30. června 2020 bylo rozhodnuto o vypořádání ztráty společnosti za účetní období roku 2019 ve výši 18 038 tis. Kč. Vykázaná ztráta byla převedena na účet Neuhrazená ztráta minulých let. Dále bylo rozhodnuto o převodu jiného výsledku hospodaření minulých let ve výši 21 978 tis. Kč na účet Neuhrazená ztráta minulých let.

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.

8. ZÁVAZKY

K 31. 12. 2020 a k 31. 12. 2019 neeviduje společnost závazky po lhůtě splatnosti více než 180 dní.

Dlouhodobé přijaté zálohy k 31. 12. 2020 a 31. 12. 2019 ve výši 6 462 tis. Kč a 6 462 tis. Kč představují dlouhodobé kauce přijaté od nájemců.

Krátkodobé přijaté zálohy k 31. 12. 2020 a k 31. 12. 2019 ve výši 741 tis. Kč a 2 246 tis. Kč představují krátkodobé kauce přijaté od nájemců.

Jiné dlouhodobé závazky činí k 31.12.2020 a 31. 12. 2019 ve výši 74 tis. Kč a 74 tis. Kč, představují především pozastávky k dodavatelským fakturám za stavební práce.

Jiné krátkodobé závazky vykázané k 31.12.2020 ve výši 1 tis. Kč (k 31. 12. 2109 0 tis. Kč) představují poplatek za zápis do obchodního rejstříku.

Dohadné účty pasivní k 31. 12. 2020 a 31. 12. 2019 ve výši 3 033 tis. Kč a 4 836 tis. Kč zahrnují především dohady na energie a na provozní služby spojené s pronájmem.

Závazky vůči spřízněným osobám (viz bod 13).

9. POLOŽKY ČASOVÉHO ROZLIŠENÍ PASIV

Výnosy příštích období k 31. 12. 2020 a 31. 12. 2019 ve výši 5 246 tis. Kč a 0 tis. Kč zahrnují především fakturaci nájemného a služeb předem a jsou účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší.

Výdaje příštích období k 31. 12. 2020 a 31. 12. 2019 ve výši 0 tis. Kč a 1 360 tis. Kč zahrnují provozní služby a služby související s pronájmem nebytových prostor a jsou účtovány do nákladů do období, do kterého věcně a časově přísluší.

10. DAŇ Z PŘÍJMŮ

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

	2020	2019
VH před zdaněním	7 045	-7 897
Náklady neuznávané podle par. 24 nebo 25 ZoDP	20	51
Rozdíly mezi účetními a daňovými odpisy	-21 980	-22 055
Částky snižující VH podle par. 23/3/c	-	-
Základ daně	-14 915	-26 901
Odečet daňové ztráty	-	-
Sazba daně z příjmu	19 %	19 %
Daň	-	-
Úprava daně minulých let	859	-
Splatná daň	-	-

Palác Špork, a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2020

Podle zákona o daních z příjmů může společnost převést daňovou ztrátu vzniklou od roku 2016 do příštích pěti let. Výše daňové ztráty z let 2016–2019, která nebyla v účetní závěrce roku 2020 uplatněna a bude převedena do dalších let, činila 50 795 tis. Kč. Výše daňové ztráty z roku 2020 činí 14 915 tis. Kč. Celkově tak společnost může uplatnit v dalších letech daňovou ztrátu ve výši 65 710 tis. Kč.

Společnost vyčíslila odloženou daň následovně:

K 31. 12. 2020 a k 31. 12. 2019 společnost eviduje odložený daňový závazek ve výši 11 775 tis. Kč a 7 603 tis. Kč z rozdílu mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku.

V běžném, resp. minulém 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.

11. VÝNOSY

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

	2020 Domáci	2019 Domáci
Tržby z nájmu a služeb spojených s nájmem	83 503	79 112
Výnosy celkem	83 503	79 112

Veškeré výnosy jsou tvořeny tuzemskou činností.

12. JINÉ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

Jiné provozní výnosy k 31. 12. 2020 a k 31. 12. 2019 ve výši 0 tis. Kč a 312 tis. Kč představují zejména výnosy ze zajištění fit-outu pro nájemce nebytových prostor.

Jiné provozní náklady k 31. 12. 2020 ve výši 788 tis. Kč představují zejména náklady na zajištění stavebních úprav a drobného majetku nájemcům a náklady na pojištění. K 31. 12. 2019 představují jiné provozní náklady ve výši 1 195 tis. Kč zejména náklady na zajištění stavebních úprav a drobného majetku nájemcům.

13. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

V roce 2020 a 2019 nebyla vyplacena žádná dividenda.

V roce 2020 a 2019 neobdrželi členové statutárních a kontrolních orgánů a řídící pracovníci žádné půjčky, přiznané záruky, zálohy a jiné výhody.

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

Spřízněná osoba	2020	2019
Generali Real Estate S.p.A., CEE, organizační složka	3 647	4 349
Celkem	3 647	4 349

Palác Špork, a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2020

Přijaté půjčky od spřízněných stran k 31. 12. 2020 a 31. 12. 2019:

Společnost	Termíny/ Podmínky	Úroková sazba	2020	2019
			Částka v tis. Kč	Částka v tis. Kč
Second Euro Beilen Real Estate B.V. – jistina + úroky	do 60 dní od požádání	6,125%	-	-
Generali Real estate Fund CEE a.s., investiční fond – jistina	Splatnost 11. 3. 2024	12M PRIBOR +3,17%	605 000	605 000
Celkem			605 000	605 000

Společnost vykazuje 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 2020 a 2019 činily 33 826 tis. Kč a 27 653 tis. Kč a v obou letech byly ke dni účetní závěrky splaceny v plné výši.

Půjčka od společnosti Second Euro Beilen Real Estate B.V. byla dne 11.3.2019 plně splacena. Náklady na úroky vztahující se k výše uvedené půjčce za období roku 2019 (od 1. 1. 2019 do 11. 3. 2019) činily 3 440 tis. Kč.

Společnost využívá služeb spřízněných osob v rámci běžné obchodní činnosti podniku. V roce 2020 a 2019 byla ve smluvním vztahu s těmito spřízněnými osobami:

Generali Real Estate S.p.A., CEE, organizační složka - nákupy služeb včetně manažerských poplatků činily v roce 2020 6 155 tis. Kč, v roce 2019 (za období 11. 3. 2019 – 31. 12. 2019) 4 972 tis. Kč.

Generali Česká pojišťovna a.s. – pojištění majetku a odpovědnosti činilo v roce 2020 270 tis. Kč, v roce 2019 0 tis. Kč.

SEBRE, a.s. - nákupy služeb včetně manažerských poplatků činily v roce 2020 0 tis. Kč a v roce 2019 (období od 1. 1. 2019 – 11. 3. 2019) 2 035 tis. Kč.

Hinton, a.s. – nákupy stavebních prací činily v roce 2020 0 tis. Kč a v roce 2019 (období od 1. 1. 2019 – 11. 3. 2019) 5 498 tis. Kč.

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



Palác Špork, a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2020

14. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Ke dni 13. 4. 2021 došlo ke změně sídla společnosti. Původní adresa Václavské náměstí 823/33, Praha 1 – Nové Město byla nahrazena adresou Václavské náměstí 772/2, Praha 1 - Nové Město.

Žádné další významné události po rozvahovém dni nenastaly.

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:
25.06.2021	 Marek Bečička
	 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 2020, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2020, 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 2020 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. prosince 2020 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 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 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 informací žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odovědnost 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.

Odovědnost 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.

- 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

25. června 2021
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 (zákon o obchodních
korporacích), v platném znění**

za účetní období od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020

I. Společnost

Společnost Palác Špork, a.s. se sídlem Václavské náměstí 823/33, 110 00 Praha 1, IČO: 24277029 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 18560 (dále jen „Společnost“) vydala za účetní období od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020 tuto zprávu o vztazích (dále též „Zpráva“) mezi osobami ovládajícími Společnost, jíž je osoba uvedená v bodu II. této Zprávy, a Společností, a dále mezi Společností a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále též „propojené osoby“), a to v souladu s § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění (dále též „zákon o obchodních korporacích“).

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

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

Osobou přímo ovládající Společnost byla v uplynulém účetní období a je i ke dni vyhotovení této Zprávy společnost Generali Real Estate Fund CEE a.s., investiční fond se sídlem Na Pankráci 1658/121, 140 00, Praha 4, IČO: 24736694, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16493.

Generali Real Estate Fund CEE a.s., investiční fond jako jediný akcionář vlastní 20 ks kmenových akcií Společnosti znějících na jméno ve jmenovité hodnotě 2 000 000 Kč, představujících 100% podíl na hlasovacích právech Společnosti.

Nepřímo ovládající osobou Společnosti je společnost Generali CEE Holding B.V., se sídlem De entree 91, 1101 BH Amsterdam, Nizozemské království, registrační číslo: 34275688, zapsaná v rejstříku vedeném Obchodní komorou v Amsterdamu, která zastřešuje a řídí aktivity skupiny Generali ve střední a východní Evropě prostřednictvím jí ovládaných osob. Působí tak nejen v České republice, ale i na Slovensku, v Polsku, Maďarsku, Rumunsku, Bulharsku, Srbsku, Slovinsku, v Černé Hoře, Chorvatsku, Rakousku, Rusku a v Severní Makedonii.

Konečnou osobou nepřímo ovládající Společnost je společnost Assicurazioni Generali S.p.A. se sídlem Piazza Duca degli Abruzzi 2, 34132 Terst, Italská republika, zapsaná v Obchodním rejstříku v Terstu, Itálie, spisová značka 6204, která je jediným akcionářem s podílem 100 % na společnosti Generali CEE Holding B.V.

Společnost byla v účetním období součástí skupiny Generali. V této souvislosti musí Společnost udržovat soulad s opatřeními přijatými Assicurazioni Generali S.p.A. k provedení platných právních předpisů a nařízení IVASS (*Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni*) za účelem vytvoření stabilního a efektivního řízení skupiny.

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

Struktura skupiny Generali, resp. její část s osobami přímo ovládajícími Společnost / Společností přímo ovládaných, je zobrazena v organizačním schématu obsaženém v příloze k této Zprávě.

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

Během účetního období od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020 byly mezi Společností a ovládající osobou a mezi Společností a ostatními propojenými osobami uzavřeny, resp. byly platné smlouvy, jejichž seznam Společnost uvádí níže v tabulce včetně uvedení popisu vzájemného plnění a případné vzniklé újmy.

Smluvní strana	Název smlouvy	Datum podpisu smlouvy	Popis plnění	Případná újma
Generali Real Estate Fund CEE a.s. investiční fond	Loan Agreement	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. Jiná právní jednání

Nad rámec výše uvedených uzavřených smluv nebyla v průběhu účetního období v zájmu ovládající osoby nebo Společnosti nebo jiných propojených osob učiněna žádná jiná právní jednání, nebo pokud došlo k právním jednáním ve vztahu k propojeným osobám, jednalo se o obecné právní postupy učiněné na základě podmínek pro uskutečnění právních jednání ze strany ovládající osoby ve vztahu ke Společnosti z titulu jejího postavení akcionáře Společnosti.

Společnost v účetním období nepřijala ani neuskutečnila žádná jiná právní jednání v zájmu nebo na popud propojených osob, týkající se majetku, který by přesahoval 10% vlastního kapitálu Společnosti zjištěného podle 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 ve smyslu § 71 nebo 72 zákona o obchodních korporacích.

Z výše uvedených uzavřených smluv neplynou Společnosti žádné zvláštní výhody nebo nevýhody, ani dodatečná rizika.

Společnost spolupracuje v rámci skupiny Generali na skupinových projektech a politikách. Spolupraci na těchto skupinových činnostech nevznikla Společnosti žádná újma ve smyslu § 71 nebo 72 zákona o obchodních korporacích.

VI. Závěrečné prohlášení

S ohledem na přezkoumané právní vztahy mezi Společností a propojenými osobami je zřejmé, že v důsledku smluv, jiných právních úkonů či ostatních opatření uzavřených, učiněných či přijatých Společností v účetním období v zájmu nebo na popud jednotlivých propojených osob nevznikla společnosti žádná újma ve smyslu § 71 nebo 72 zákona o obchodních korporacích.

Zpráva byla vypracována představenstvem Společnosti a předložena dozorčí radě k přezkoumání.

Statutární orgán Společnosti prohlašuje, že tuto Zprávu sestavil s vynaložením péče řádného hospodáře a že údaje uvedené v této zprávě jsou dostatečné, správné a úplné. Vzhledem ke svým povinnostem vyplývajícím ze zákona o obchodních korporacích vydá Společnost výroční zprávu, jejíž nedílnou součástí bude tato Zpráva.

V Praze dne 31. března 2021

Palác Špork, a.s.



Marek Bečička
předseda představenstva



Jana Eybergerová
člen představenstva

Příloha ke Zprávě o vztazích mezi propojenými osobami - Struktura skupiny Generali, s údaji platnými ke dni 31. prosince 2020:

