

**VÝROČNÍ ZPRÁVA**

**Palác Špork, a.s.**

**za rok 2023**

**OBSAH**

1. INFORMACE O SPOLEČNOSTI .....	3
2. ČINNOST SPOLEČNOSTI .....	4
3. VÝZNAMNÉ SKUTEČNOSTI, KTERÉ NASTALY AŽ PO ROZVAHOVÉM DNI.....	4
4. VÝDAJE NA ČINNOST V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE.....	5
5. AKTIVITY V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚ PRÁVNÍCH VZTAHŮ .....	5
6. ORGANIZAČNÍ SLOŽKY SPOLEČNOSTI V ZAHRANIČÍ.....	5
7. 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. 2023:

- 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. 2023:

- 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. 2023 bylo pronajato 100 % kancelářských i ostatních obchodních prostor. Mezi nejvýznamnější nájemce patří mezinárodní advokátní kancelář Dentons Europe CS LLP, organizační složka a společnost HOSPODSKA Špork s.r.o. provozující restauraci Červený jelen. Hlavním úkolem Společnosti je zajistit a udržovat vysoký standard služeb souvisejících s provozováním nemovitosti.

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 2023. Stav majetku společnosti je zřejmý z jejich finančních výkazů.

Společnost v roce 2023 nenabyla žádné vlastní akcie.

V roce 2024 bude budova provozována s důrazem na zvyšování užitečné a estetické úrovně budovy i jejího bezprostředního okolí. Cílem je dále udržení plné obsazenosti objektu.

Společnost plánuje výsledek hospodaření před zdaněním za rok 2024 na úrovni 3 660 tis. Kč. Očekávaný vývoj může být ovlivněn vývojem ekonomiky.

## 3. VÝZNAMNÉ SKUTEČNOSTI, KTERÉ NASTALY AŽ PO ROZVAHOVÉM DNI

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení Společnosti známy žádné významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2023, kromě těch uvedených v příloze v účetní závěrce.

#### **4. VÝDAJE NA ČINNOST V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE**

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

#### **5. AKTIVITY V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚ PRÁVNÍCH VZTAHŮ**

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

#### **6. ORGANIZAČNÍ SLOŽKY SPOLEČNOSTI V ZAHRANIČÍ**

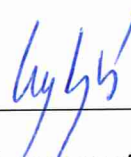
Společnost nemá žádné organizační složky v zahraničí.

V Praze, dne 18. června 2024



Marek Bečička

předseda představenstva  
Palác Špork, a.s.



Jana Eybergerová

člen představenstva  
Palác Špork, a.s.

## 7. PŘÍLOHY

1. Účetní závěrka v plném rozsahu k 31.12.2023
  2. Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce k 31. 12. 2023
  3. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za 2023
-

## PŘÍLOHA Č. 1

---

**ROZVAHA**  
v plném rozsahu  
k 31. prosinci 2023  
(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

Palác Špork a.s. ....

Václavské náměstí 772/2 .....  
.....

Praha 1 .....  
.....

Česká republika .....  
.....

Identifikační číslo

24277029 .....

Označ. a	AKTIVA b	řád. c	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>1</b>	<b>822 917</b>	<b>- 86 986</b>	<b>735 931</b>	<b>757 755</b>
<b>B.</b>	<b>Stálá aktiva</b>	<b>2</b>	<b>768 971</b>	<b>- 86 986</b>	<b>681 985</b>	<b>696 578</b>
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	3	768 971	- 86 986	681 985	696 578
B.II.1.	Pozemky a stavby	4	766 988	- 86 466	680 522	695 061
B.II.1.1.	Pozemky	5	122 559		122 559	122 559
B.II.1.2.	Stavby	6	644 429	- 86 466	557 963	572 502
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	7	520	- 520		54
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	8	1 463		1 463	1 463
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	9	1 463		1 463	1 463
<b>C.</b>	<b>Oběžná aktiva</b>	<b>10</b>	<b>33 749</b>		<b>33 749</b>	<b>38 489</b>
C.II.	Pohledávky	11	6 759		6 759	11 253
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	12	6 759		6 759	11 253
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	13	2 341		2 341	1 257
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	14	4 418		4 418	9 996
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	15	377		377	328
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	16	4 041		4 041	5 443
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	17				4 225
C.IV.	Peněžní prostředky	18	26 990		26 990	27 236
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	19	26 990		26 990	27 236
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení aktiv</b>	<b>20</b>	<b>20 197</b>		<b>20 197</b>	<b>22 688</b>
D.1.	Náklady příštích období	21	731		731	399
D.3.	Příjmy příštích období	22	19 466		19 466	22 289



## Palác Špork, a.s.

Rozvaha

k 31. prosinci 2023

Označ.	PASIVA	řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>23</b>	<b>735 931</b>	<b>757 755</b>
<b>A.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>24</b>	<b>151 772</b>	<b>162 805</b>
A.I.	Základní kapitál	25	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	26	2 000	2 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	27	226 411	226 411
A.II.2.	Kapitálové fondy	28	226 411	226 411
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	29	239 695	239 695
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	30	- 13 284	- 13 284
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	31	- 65 606	- 67 072
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	32	- 65 606	- 67 072
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	33	- 11 033	1 466
<b>B. + C.</b>	<b>Cizí zdroje</b>	<b>34</b>	<b>579 697</b>	<b>590 341</b>
<b>C.</b>	<b>Závazky</b>	<b>35</b>	<b>579 697</b>	<b>590 341</b>
C.I.	Dlouhodobé závazky	36	33 406	581 872
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	37	6 462	6 462
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	38		555 000
C.I.8.	Odložený daňový závazek	39	26 944	20 336
C.I.9.	Závazky - ostatní	40		74
C.I.9.3.	Jiné závazky	41		74
C.II.	Krátkodobé závazky	42	546 291	8 469
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	43	5 157	4 390
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	44	535 000	
C.II.8.	Závazky ostatní	45	6 134	4 079
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	46	6 060	4 079
C.II.8.7.	Jiné závazky	47	74	
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení pasiv</b>	<b>48</b>	<b>4 462</b>	<b>4 609</b>
D.2.	Výnosy příštích období	49	4 462	4 609

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

druhové členění

za rok končící 31. prosincem 2023

(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

Palác Špork, a.s.

Václavské náměstí 772/2

Praha 1

Česká republika

Identifikační číslo

24277029

Označ.		řad.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	103 388	102 104
A.	Výkonová spotřeba	2	37 643	41 125
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	3	15 246	20 320
A.3.	Služby	4	22 397	20 805
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	5	14 593	14 748
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	6	14 593	14 748
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	7	14 593	14 748
III.	Ostatní provozní výnosy	8		98
III.3.	Jiné provozní výnosy	9		98
F.	Ostatní provozní náklady	10	846	574
F.3.	Daně a poplatky	11	76	76
F.5.	Jiné provozní náklady	12	770	498
*	<b>Provozní výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>13</b>	<b>50 306</b>	<b>45 755</b>
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	14	1 321	1 602
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	15	1 321	1 602
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	16	56 015	41 677
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	17	56 015	41 677
K.	Ostatní finanční náklady	18	38	22
*	<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>19</b>	<b>- 54 732</b>	<b>- 40 097</b>
**	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)</b>	<b>20</b>	<b>- 4 426</b>	<b>5 658</b>
L.	Daň z příjmů	21	6 607	4 192
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	22	6 607	4 192
**	<b>Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</b>	<b>23</b>	<b>- 11 033</b>	<b>1 466</b>
***	<b>Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)</b>	<b>24</b>	<b>- 11 033</b>	<b>1 466</b>
*	<b>Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.</b>	<b>25</b>	<b>104 709</b>	<b>103 804</b>

# Palác Špork, a.s.

## Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2023  
(v tisících Kč)

---

### 1. Charakteristika a hlavní aktivity

#### *Vznik a charakteristika společnosti*

Společnost Palác Špork, a.s. („Společnost“) vznikla 1. října 2012 zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou 18560, oddíl B.

Akciová společnost Palác Špork, a.s. (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 společností 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.

Hlavním předmětem činnosti Společnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

#### *Vlastníci společnosti*

Jediným akcionářem Společnosti k 31. prosinci 2023 je společnost Generali Real Estate Fund CEE a.s. investiční fond, Praha 4, Na Pankráci 1658/121, PSČ 140 00, IČ: 247 36 694, která vlastní 100 % akcií Společnosti. Mateřskou společností celé skupiny je Generali CEE Holding B.V.

Společnost je součástí konsolidačního celku mateřské společnosti.

#### *Sídlo Společnosti*

Palác Špork, a.s.  
Václavské náměstí 772/2  
110 00 Praha 1  
Česká republika

#### *Identifikační číslo*

242 77 029

#### *Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2023*

*Členové představenstva*  
Marek Bečička (předseda)  
Filip Ševčík  
Jana Eybergerová

*Členové dozorčí rady*  
Martin Vít (předseda)  
Stefano Culos  
Jakub Halbych

#### *Změny v obchodním rejstříku*

V roce 2023 nebyly provedeny žádné změny v obchodním rejstříku.

# Palác Špork, a.s.

## Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2023  
(v tisících Kč)

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

Tato individuální účetní závěrka je připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o účetnictví) a s vyhláškou Ministerstva financí České republiky č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění platném pro rok 2023 (dále jen vyhláška).

Účetní závěrka je sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání společnosti.

Rozvahový den účetní závěrky je 31.12.2023. Běžné účetní období je od 1.1.2023 do 31.12.2023. Minulé účetní období bylo od 1.1.2022 do 31.12.2022.

Pokud není uvedeno jinak, tak všechny zůstatky jsou uvedeny v tisících Kč.

#### a) Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je evidován v pořizovací ceně. Dlouhodobý hmotný i nehmotný majetek v pořizovací ceně do 80 tis. Kč a do 60 tis. Kč není vykazován v rozvaze a je účtován do nákladů v roce jeho pořízení.

V následující tabulce jsou uvedeny metody a doby odpisování podle skupin majetku:

Majetek	Metoda	Doba odpisování
Stavby – budova Hyberská	Lineární	50 let
Kontribuce nájemců	Lineární	po dobu trvání nájemní smlouvy
Stroje a přístroje	Lineární	5 let

Odpisy jsou ve výkazu zisku a ztráty vykázány v položce „Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé“.

#### b) Krátkodobý finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek tvoří vklady na bankovních účtech, které se oceňují nominální hodnotou.

#### c) Pohledávky a stanovení opravných položek

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. Tvorba a zúčtování opravných položek je vykázána ve výkazu zisku a ztráty v položce „Úpravy hodnot pohledávek“.

#### d) Rezervy

Rezervu na daň z příjmů vytváří Společnost vzhledem k tomu, že okamžik sestavení účetní závěrky předchází okamžiku stanovení výše daňové povinnosti. V následujícím účetním období Společnost rezervu rozpustí a zaúčtuje zjištěnou daňovou povinnost.

# Palác Špork, a.s.

## Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2023  
(v tisících Kč)

---

Rezerva na daň z příjmů vykázána v rozvaze představuje kladný rozdíl mezi odhadem daně z příjmů a zaplacenými zálohami na daň z příjmů. Pokud daný rozdíl je záporný pak se v rozvaze vykazuje jako pohledávka v položce „Stát – daňové pohledávky“.

### e) Přepočty cizích měn

Společnost používá pro přepočet transakcí v cizí měně pevný kurz, který se stanovuje na základě kurzu devizového trhu vyhlášeného ČNB první pracovní den kalendářního měsíce a používá se pro účetní případy účtované v příslušném měsíci. V průběhu roku účtuje společnost pouze o realizovaných kurzových ziscích a ztrátách.

Aktiva a pasiva v zahraniční měně jsou k rozvahovému dni přepočítávána podle kurzu devizového trhu vyhlášeného ČNB. Nerealizované kurzové zisky a ztráty jsou zachyceny ve výsledku hospodaření.

### f) Účtování výnosů a nákladů

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

Výnosy jsou zaúčtovány na bázi časového rozlišení, a to na základě dodání služeb, bez ohledu na to, kdy jsou uskutečněny platby.

Nájemníkům jsou v některých případech na počátku nájemního vztahu poskytovány slevy z pravidelného nájemného (tzv. „rent-free“). V těchto případech se spočítá celkový nájem dle smlouvy a rovnoměrně se časově rozliší do výnosů po dobu trvání nájemního vztahu.

### g) Daň z příjmů

Daň z příjmů za dané období se skládá ze splatné daně a ze změny stavu odložené daně.

Splatná daň zahrnuje odhad daně vypočtený z daňového základu s použitím daňové sazby platné v první den účetního období a veškeré doměrky a vratky za minulá období.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny.

O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze tehdy, je-li pravděpodobné, že bude v následujících účetních obdobích uplatněna.

### h) Klasifikace závazků

Společnost klasifikuje závazky, bankovní úvěry a finanční výpomocí, jejichž doba splatnosti je delší než jeden rok vzhledem k rozvahovému dni, jako dlouhodobé.

### i) Použití odhadů

Při přípravě účetní závěrky používá vedení společnosti odhady a stanovuje předpoklady, které mají vliv na uplatnění účetních postupů a na výši majetku, závazků, výnosů a nákladů vykázaných v účetní závěrce. Tyto odhady a předpoklady vycházejí z historických zkušeností a různých dalších faktorů, které jsou považovány za přiměřené k datu sestavení účetní závěrky, a používají se v situaci, kdy účetní hodnoty majetku a závazků nejsou zcela evidentní z jiných zdrojů nebo

# Palác Špork, a.s.

## Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2023  
(v tisících Kč)

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

Odhady a předpoklady jsou průběžně revidovány. Úpravy účetních odhadů jsou zohledněny v období, ve kterém jsou tyto odhady revidovány, pokud se revize týká pouze daného účetního období, nebo v období revize a budoucích obdobích, pokud revize ovlivňuje současně i budoucí období.

### 3. Dlouhodobý hmotný majetek

#### Dlouhodobý hmotný majetek

	Pozemky	Stavby	Stroje a zařízení	Jiný dl. HM	Celkem 2023	Celkem 2022
<b>Pořizovací cena</b>						
Počáteční zůstatek	122 559	644 429	520	1 463	768 971	768 971
Přírůstky	--	--	--	--	--	--
Úbytky	--	--	--	--	--	--
Přeúčtování	--	--	--	--	--	--
Konečný zůstatek	122 559	644 429	520	1 463	768 971	768 971
<b>Oprávký</b>						
Počáteční zůstatek	--	71 927	466	--	72 393	57 644
Odpisy	--	14 539	54	--	14 593	14 749
Oprávký k úbytkům	--	--	--	--	--	--
Přeúčtování	--	--	--	--	--	--
Konečný zůstatek	--	86 466	520	--	86 986	72 393
Zůstatková hodnota 1.1.	122 559	572 502	54	1 463	696 578	711 327
Zůstatková hodnota 31.12.	122 559	557 963	0	1 463	681 985	696 578

Stavby a pozemek vykázány v rámci položky Dlouhodobý hmotný majetek představuje komplex tří budov v centru Prahy u Masarykova nádraží, který spojuje ulici Hyberskou a V Celnici a který je pronajatý a využíván jako kancelářské a obchodní prostory.

K níže uvedeným nemovitostem je zřízeno věcné břemeno vůči Pražské energetice a.s.:

- na pozemku parc. č. 505 budovy č.p. 1034 v k.ú. Nové Město

### 4. Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů k 31.12.2023 jsou ve výši 2 341 tis. Kč (31.12.2022: 1 257 tis. Kč), ze kterých 110 tis. Kč představují pohledávky po lhůtě splatnosti (31.12.2022: 0 tis. Kč).

Společnost nemá pohledávky se lhůtou splatnosti delší než 5 let.

# Palác Špork, a.s.

## Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2023  
(v tisících Kč)

### 5. Daňové pohledávky/závazky

Daňové pohledávky k 31.12.2023 představují pohledávku z titulu daně z přidané hodnoty ve výši 377 tis. Kč (31.12.2022: 328 tis. Kč).

### 6. Krátkodobé poskytnuté zálohy

Krátkodobé poskytnuté zálohy představují zaplacené zálohy v souvislosti s dodávkami elektřiny, plynu a vody k 31.12.2023 ve výši 4 041 tis. Kč (31.12.2022: 5 443 tis. Kč).

### 7. Dohadné účty aktivní

Dohadné účty aktivní k 31.12.2022 ve výši 4 225 tis. Kč představovaly nevyfakturované nedoplatky z vyúčtování nájemníkům za provozní služby a služby související s pronájmem nebytových prostor. K 31.12.2023 jsou výsledkem vyúčtování přeplatky a dohadné položky jsou vykázány v dohadných účtech pasivních.

### 8. Časové rozlišení aktiv

Náklady příštích období zahrnují časové rozlišení nákladů souvisejících s uzavřením smluv s nájemci k 31.12.2023 ve výši 731 tis. Kč (31.12.2022: 399 tis. Kč).

Příjmy příštích období k 31.12.2023 ve výši 19 466 tis. Kč (31.12.2022: 22 289 tis. Kč) vznikají z důvodu časového rozlišení poskytnutých slev na nájemném.

### 9. Vlastní kapitál

	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Rozdíly z ocenění při přeměnách obch korpor.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta min. let	Výsledek hospodaření běžného úč. období	Celkem
Zůstatek k 1.1.2023	2 000	239 695	-13 284	-67 072	1 466	162 805
Převod HV	--	--	--	1 466	-1 466	--
HV běžného období	--	--	--	--	-11 033	-11 033
<b>Zůstatek k 31.12.2023</b>	<b>2 000</b>	<b>239 695</b>	<b>-13 284</b>	<b>-65 606</b>	<b>-11 033</b>	<b>151 772</b>

Základní kapitál k 31.12.2023 ve výši 2 000 tis. Kč (31.12.2022: 2 000 tis. Kč) tvoří 20 akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 100 000 Kč.

Ostatní kapitálové fondy ve výši 239 695 tis. Kč představují příplatek mimo základní kapitál.

Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací ve výši -13 284 tis. Kč představují rozdíly vzniklé při přeměně společnosti ROOM s.r.o. (viz bod 1 výše).

### 10. Dlouhodobé přijaté zálohy

Dlouhodobé přijaté zálohy k 31.12.2023 ve výši 6 462 tis. Kč (31.12.2022: 6 462 tis. Kč) představují kauce související s nájemem přijaté od nájemců.

# Palác Špork, a.s.

## Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2023  
(v tisících Kč)

---

### 11. Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba

Společnost vykazuje půjčku k 31.12.2023 ve výši 535 000 tis. Kč (31.12.2022: 555 000 tis. Kč) od svého jediného akcionáře (tj. od společnosti Generali Real Estate Fund CEE a.s., investiční fond) s konečnou splatností dne 11.3.2024 jako krátkodobou (2022: dlouhodobá). Úroková sazba je stanovena ve výši 3,17 % + 12M PRIBOR. K 15.11.2023 došlo k částečné splátce jistiny ve výši 20 000 tis. Kč.

Dne 11.3.2024 došlo dodatkem č.1 k prodloužení splatnosti do 12.3.2029 a ke změně úrokové sazby na 12M PRIBOR + 1,79 %. Prodloužení splatnosti je popsáno v bodě 27 Významné následné události.

### 12. Jiné dlouhodobé závazky

Jiné dlouhodobé závazky k 31.12.2022 představovaly pozastávky k dodavatelským fakturám za stavební práce ve výši 74 tis. Kč. K 31.12.2023 je tato položka vykázána v jiných krátkodobých závazcích.

### 13. Krátkodobé závazky z obchodních vztahů

Krátkodobé závazky z obchodních vztahů k 31.12.2023 činí 5 157 tis. Kč (31.12.2022: 4 390 tis. Kč), ze kterých 2 194 tis. Kč (31.12.2022: 1 830 tis. Kč) představují závazky po lhůtě splatnosti.

Společnost neeviduje dlouhodobé závazky s dobou splatnosti delší než pět let.

### 14. Dohadné účty pasivní

Dohadné účty pasivní představují nevyfakturované provozní služby a služby související s pronájmem nebytových prostor k 31.12.2023 ve výši 6 060 tis. Kč (31.12.2022: 4 079 tis. Kč).

### 15. Jiné krátkodobé závazky

Jiné dlouhodobé závazky k 31.12.2023 představují pozastávky k dodavatelským fakturám za stavební práce ve výši 74 tis. Kč. K 31.12.2022 byly tyto položky vykázány jako jiné dlouhodobé závazky.

### 16. Výnosy příštích období

Výnosy příštích období k 31.12.2023 ve výši 4 462 tis. Kč (31.12.2022: 4 609 tis. Kč) jsou z důvodu fakturace nájemného a služeb předem a jsou následně účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově.

### 17. Informace o tržbách

Společnost pronajímá prostory ve vlastní nemovitosti a poskytuje služby související s tímto pronájmem. Tržby za tyto činnosti byly tvořeny tuzemskou činností a byly v roce 2023 a 2022 následující:



# Palác Špork, a.s.

## Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2023  
(v tisících Kč)

	2023	2022
Tržby z nájmu	76 369	71 218
Služby spojené s nájmem a přefakturace energií ve společných prostorech	16 837	18 252
Přefakturace energií za pronajaté prostory	10 182	12 634
<b>Celkem</b>	<b>103 388</b>	<b>102 104</b>

### 18. Spotřeba materiálu a energie

	2023	2022
Spotřeba el. energie	9 728	14 389
Spotřeba plynu	2 620	3 623
Vodné, stočné	2 898	2 308
Ostatní	--	--
<b>Celkem</b>	<b>15 246</b>	<b>20 320</b>

### 19. Služby

	2023	2022
Služby související se správnou nemovitosti (property management)	3 020	2 876
Služby související s údržbou a provozem nemovitosti (facility management)	1 636	1 638
Služby související s řízením Společnosti (asset management)	5 995	6 049
Náklady na opravu a údržbu	181	249
Náklady na ostrahu nemovitostí	2 338	2 339
Náklady na úklid	1 127	1 021
Nájemné za parkovací místa	3 421	3 077
Poradenské a právní služby, audit a účetnictví	1 089	1 048
Ostatní	3 590	2 508
<b>Celkem</b>	<b>22 397</b>	<b>20 805</b>

### 20. Úpravy hodnot dlouhodobého majetku

Trvalé úpravy hodnot dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku představují účetní odpisy budovy, strojů a přístrojů a kontribucí nájemců ve výši 14 593 tis. Kč (2022: 14 748 tis. Kč).

### 21. Ostatní provozní výnosy

V roce 2023 společnost neevidovala žádné ostatní provozní výnosy. V roce 2022 představovaly pojistné plnění od pojišťovny ve výši 98 tis. Kč.

### 22. Ostatní provozní náklady

Ostatní provozní náklady představují daně a poplatky ve výši 76 tis. Kč (2022: 76 tis. Kč) a náklady na služby spojené s pronájmem nebytových prostor, které jsou přefakturovány nájemcům ve výši 770 tis. Kč (2022: 498 tis. Kč).

# Palác Špork, a.s.

## Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2023  
(v tisících Kč)

---

### 23. Výnosové úroky

Výnosové úroky představují úroky z termínovaných vkladů ve výši 1 321 tis. Kč (2022: 1 602 tis. Kč).

### 24. Nákladové úroky

Nákladové úroky představují úroky z půjčky od jediného akcionáře Společnosti (tj. od Generali Real Estate Fund CEE a.s., investiční fond) ve výši 56 015 tis. Kč (2022: 41 677 tis. Kč).

### 25. Daň z příjmů

#### a) Splatná

Splatná daň byla za rok 2023 a 2022 v nulové výši.

#### b) Odložená

K 31.12.2023 společnost eviduje odložený daňový závazek ve výši 26 944 tis. Kč (31.12.2022: 20 336 tis. Kč) z rozdílu mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku.

V souladu s účetními postupy uvedenými v bodě 2g) byla pro výpočet odložené daně použita daňová sazba 21 % (2022: 19 %).

V běžném, resp. minulém období není o odložené daňové pohledávce z titulu daňových ztrát minulých let ve výši 18 071 tis. Kč (2022: 11 406 tis. Kč) účtováno z důvodu opatrnosti. Společnost nepředpokládá dosažení daňového zisku a její využití.

### 26. Informace o transakcích se spřízněnými stranami

Společnost vykazuje půjčku od svého jediného akcionáře (tj. od Generali Real Estate Fund CEE a.s., investiční fond). Viz blíže informace v bodě 11 a 24 výše.

Společnost využívá služeb spřízněných osob v rámci běžné obchodní činnosti podniku. V roce 2023 a 2022 byla ve smluvním vztahu s těmito spřízněnými osobami:

- Generali Real Estate S.p.A., CEE Branch, organizační složka – nákupy služeb v rámci běžné obchodní činnosti (manažerské poplatky, přefakturace služeb) – v roce 2023 činily 6 253 tis. Kč (2022: 6 456 tis. Kč).
- Generali Česká pojišťovna a.s. – pojištění majetku a odpovědnosti za rok 2023 činilo vratku -40 tis. Kč (2022: 229 tis. Kč).

V roce 2023 a 2022 nebyla vyplacena žádná dividenda.

V roce 2023 a 2022 neobdrželi členové řídicích, kontrolních a správních orgánů žádné zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry, přiznané záruky a jiné výhody a nevlastní žádné akcie/podíly společnosti.

# Palác Špork, a.s.

## Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2023  
(v tisících Kč)

---

### 27. Významné následné události

Dne 8. března 2024 došlo k prodloužení splatnosti půjček od akcionáře Společnosti (tj. od společnosti Generali Real Estate Fund CEE a.s., investiční fond). Splatnost úvěru je sjednána na 12. března 2029. Úroková sazba úvěru je stanovena na 12M PRIBOR + 1,79% p.a. Úvěr je od 11. března 2024 úročen sazbou 6,67 %.

Společnost očekává, že se v souladu se zákonem č. 416/2023 Sb., o dorovnávacích daních pro velké nadnárodní skupiny a velké vnitrostátní skupiny stane v následujícím účetním období poplatníkem dorovnávací daně. Společnost předpokládá, že dopad této skutečnosti na celkovou daňovou povinnost nebude významný.


K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení společnosti známy žádné jiné významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2023.

Sestaveno dne: 18. června 2024



Marek Bečička

předseda představenstva



Jana Eybergetová

člen představenstva

## **PŘÍLOHA Č. 2**

---



**KPMG Česká republika Audit, s.r.o.**

Pobřežní 1a  
186 00 Praha 8  
Česká republika  
+420 222 123 111  
www.kpmg.cz

# Zpráva nezávislého auditora

## pro akcionáře společnosti Palác Špork, a.s.

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Palác Špork, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2023, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosincem 2023 a přílohy v účetní závěrce, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy v této účetní závěrce.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. prosinci 2023 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. prosincem 2023 v souladu s českými účetními předpisy.

### Základ pro výrok

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

### Ostatní informace

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

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

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

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

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

### ***Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky***

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou 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 (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze v účetní závěrce.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze v účetní závěrce, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací,



kteře jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

### **Statutární auditor odpovědný za zakázku**

Ing. Milan Bláha je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky společnosti Palác Špork, a.s. k 31. prosinci 2023, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze dne 18. června 2024

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

Ing. Milan Bláha  
Partner  
Evidenční číslo 2007

**PŘÍLOHA Č. 3**

---



# **Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami**

---

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

---

*za účetní období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023*

## I. Společnost

Společnost Palác Špork, a.s. se sídlem Václavské náměstí 772/2, 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 2023 do 31. prosince 2023 (dále jen „účetní období“) tuto zprávu o vztazích (dále též „Zpráva“) mezi osobami ovládajícími Společnost, jíž je osoba uvedená v bodu II. této Zprávy, a Společností, a dále mezi Společností a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále též „propojené osoby“), a to v souladu s § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění (dále též „zákon o obchodních korporacích“).

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

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

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

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 2023 do 31. prosince 2023 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

Dne 29.11.2022 a 2.12.2022 byla ve prospěch Společnosti, jako pojištěného, uzavřena pojistná smlouva číslo 1690771316 a 1690778315 mezi Generali Česká pojišťovna a.s. jako pojišťovnou a Generali Real Estate S.p.A., CEE Branch, organizační složka jako pojistníkem, přičemž zprostředkovatelem uvedeného vztahu je společnost MARSH, s.r.o.

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

### IV. Jiná právní jednání

Nad rámec výše uvedených uzavřených smluv nebyla v průběhu účetního období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023 v zájmu ovládající osoby nebo Společnosti nebo jiných propojených osob učiněna žádná jiná právní jednání, nebo pokud došlo k právním jednáním ve vztahu k propojeným osobám, jednalo se o obecné právní postupy učiněné na základě podmínek pro uskutečnění právních jednání ze strany ovládající osoby ve vztahu ke Společnosti z titulu jejího postavení společníka Společnosti.

Společnost v účetním období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023 nepřijala ani neuskutečnila žádná jiná právní jednání v zájmu nebo na popud propojených osob, týkající se majetku, který by přesahoval 10% vlastního kapitálu Společnosti zjištěného podle účetní závěrky za účetní období bezprostředně předcházející účetnímu období, za něž se zpracovává tato Zpráva.

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

Veškeré výše uvedené smlouvy byly uzavřeny za podmínek obvyklých v obchodním styku, stejně tak jako byla veškerá poskytnutá a přijatá plnění na základě těchto smluv a smluv uzavřených v předcházejících obdobích poskytnuta za podmínek obvyklých v obchodním styku a z těchto smluv nevznikla Společnosti žádná újma ve smyslu § 71 nebo 72 zákona o obchodních korporacích.

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

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

## VI. Závěrečné prohlášení

S ohledem na přezkoumané právní vztahy mezi Společností a propojenými osobami je zřejmé, že v důsledku smluv, jiných právních úkonů či ostatních opatření uzavřených, učiněných či přijatých Společností v účetním období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023 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 je nedílnou součástí výroční zprávy Společnosti a spolu s ní podléhá ověření auditorem, který provádí audit účetní závěrky.

Statutární orgán Společnosti prohlašuje, že tuto Zprávu sestavil s vynaložením péče řádného hospodáře a že údaje uvedené v této Zprávě jsou dostatečné, správné a úplné.

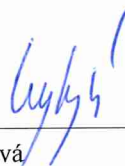
Vzhledem ke svým povinnostem vyplývajícím ze zákona o obchodních korporacích vydá Společnost výroční zprávu, jejíž nedílnou součástí bude tato Zpráva, výsledný dokument včetně této Zprávy přezkoumá dozorčí rada Společnosti a bude podléhat ověření auditorem

V Praze dne 29. března 2024

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 2023:

