



PRAGUE REAL ESTATE INVEST, s.r.o.

**Zpráva auditora a účetní závěrka
k 31. prosinci 2014**



KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Pobřežní 648/1a
186 00 Praha 8
Česká republika

Telephone +420 222 123 111
Fax +420 222 123 100
Internet www.kpmg.cz

Zpráva nezávislého auditora pro společníka společnosti PRAGUE REAL ESTATE INVEST, s.r.o.

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti PRAGUE REAL ESTATE INVEST, s.r.o., tj. rozvahy k 31. prosinci 2014, výkazu zisku a ztráty za rok 2014 a přílohy této účetní závěrky, včetně popisu použitých významných účetních metod a ostatních doplňujících údajů. Údaje o společnosti PRAGUE REAL ESTATE INVEST, s.r.o. jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti PRAGUE REAL ESTATE INVEST, s.r.o. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

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

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a skutečnostech uvedených v účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně vyhodnocení rizik, že účetní závěrka obsahuje významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém, který je relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

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



Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti PRAGUE REAL ESTATE INVEST, s.r.o. k 31. prosinci 2014 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok 2014 v souladu s českými účetními předpisy.

V Praze, dne 29. června 2015

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

Petr Škoda
Ing. Petr Škoda
Partner
Evidenční číslo 1842

Minimální závazný výčet informací
podle vyhlášky č. 500/2002 Sb

ROZVAHA v plném rozsahu

ke dni **31.12.2014**
(v celých tisících Kč)

IČ
61056766

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky
PRAGUE REAL ESTATE INVEST, s.r.o.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší-li se od bydliště

Na Poříčí 1079/3a

Praha 1

110 00

Česká republika


Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Min. úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	001	506 529	-193	506 336	285 183
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek	003	503 445	-193	503 252	283 375
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004				
B. I. 1.	Zřizovací výdaje	005				
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006				
3.	Software	007				
4.	Ocenitelná práva	008				
5.	Goodwill	009				
6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010				
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	013	503 445	-193	503 252	283 375
B. II. 1.	Pozemky	014	192 300		192 300	192 300
2.	Stavby	015				
3.	Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	016	580	-193	387	445
4.	Pěstitelské celky trvalých porostů	017				
5.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	018				
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019				
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	310 565		310 565	90 630
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021				
9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	022				
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	023				
B. III. 1.	Podíly - ovládaná osoba	024				
2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025				
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026				
4.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv	027				
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028				
6.	Požizovaný dlouhodobý finanční majetek	029				
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030				

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Min. úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva	031	3 084		3 084	1 808
C. I.	Zásoby	032				
C. I. 1.	Materiál	033				
2.	Nedokončená výroba a polotovary	034				
3.	Výrobky	035				
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	036				
5.	Zboží	037				
6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	038				
C. II.	Dlouhodobé pohledávky	039				
C. II. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	040				
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	041				
3.	Pohledávky - podstatný vliv	042				
4.	Pohledávky za společníky	043				
5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	044				
6.	Dohadné účty aktivní	045				
7.	Jiné pohledávky	046				
8.	Odložená daňová pohledávka	047				
C. III.	Krátkodobé pohledávky	048	876		876	891
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049				
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	050				
3.	Pohledávky - podstatný vliv	051				
4.	Pohledávky za společníky	052				
5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	053				
6.	Stát - daňové pohledávky	054	876		876	774
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055				117
8.	Dohadné účty aktivní	056				
9.	Jiné pohledávky	057				
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	058	2 208		2 208	917
C. IV. 1.	Peníze	059	839		839	839
2.	Účty v bankách	060	1 369		1 369	78
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	061				
4.	Požizovaný krátkodobý finanční majetek	062				
D. I.	Časové rozlišení	063				
D. I. 1.	Náklady příštích období	064				
2.	Komplexní náklady příštích období	065				
3.	Příjmy příštích období	066				

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM	067	506 336	285 183
A.	Vlastní kapitál	068	133 391	159 395
A. I.	Základní kapitál	069	1 000	1 000
A. I. 1.	Základní kapitál	070	1 000	1 000
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	071		
3.	Změny základního kapitálu	072		
A. II.	Kapitálové fondy	073	165 673	186 500
A. II. 1.	Ážio	074		
2.	Ostatní kapitálové fondy	075	165 673	186 500
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	076		
4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací	077		
5.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací	078		
6.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací	079		
A. III.	Fondy ze zisku	080		
A. III. 1.	Rezervní fond	081		
2.	Statutární a ostatní fondy	082		
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	083	-7 279	-21 923
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	084		
2.	Neuhrazená ztráta minulých let	085		-15 604
3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	086	-7 279	-6 319
A. V. 1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období /+ -/	087	-26 003	-6 182
A. V. 2.	Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku /-/	088		
B.	Cizí zdroje	089	372 808	125 583
B. I.	Rezervy	090		
B. I. 1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	091		
2.	Rezerva na důchody a podobné závazky	092		
3.	Rezerva na daň z příjmů	093		
4.	Ostatní rezervy	094		
B. II.	Dlouhodobé závazky	095	23 183	4 738
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů	096	13 019	4 738
2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	097		
3.	Závazky - podstatný vliv	098		
4.	Závazky ke společníkům	099		
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	100		
6.	Vydané dluhopisy	101		
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	102		
8.	Dohadné účty pasivní	103		
9.	Jiné závazky	104	10 164	
10.	Odložený daňový závazek	105		

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
B. III.	Krátkodobé závazky	106	114 294	120 845
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	107	14 490	17 160
2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	108	99 804	103 682
3.	Závazky - podstatný vliv	109		
4.	Závazky ke společníkům	110		
5.	Závazky k zaměstnancům	111		
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	112		
7.	Stát - daňové závazky a dotace	113		
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	114		
9.	Vydané dluhopisy	115		
10.	Dohadné účty pasivní	116		3
11.	Jiné závazky	117		
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	118	235 331	
B. IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	119	235 331	
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	120		
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	121		
C. I.	Časové rozlišení	122	137	205
C. I. 1.	Výdaje příštích období	123	137	205
2.	Výnosy příštích období	124		

Pozn:

Sestaveno dne: 29.6.2015	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou 
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni **31.12.2014**
(v celých tisících Kč)

IČ
61056766

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky
PRAGUE REAL ESTATE INVEST, s.r.o.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší-li se od bydliště

Na Poříčí 1079/3a

Praha 1

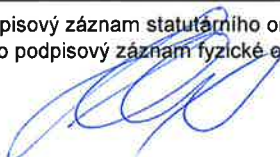
110 00

Česká republika

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží	01		
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	02		
+	Obchodní marže	03		
II.	Výkony	04	559	
II. 1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	05	559	
2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	06		
3.	Aktivace	07		
B.	Výkonová spotřeba	08	6 408	3 344
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	09		
B. 2.	Služby	10	6 408	3 344
+	Přidaná hodnota	11	-5 849	-3 344
C.	Osobní náklady	12		
C. 1.	Mzdové náklady	13		
C. 2.	Odměny členům orgánů obchodní korporace	14		
C. 3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15		
C. 4.	Sociální náklady	16		
D.	Daně a poplatky	17	7	
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	58	58
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	19		
III. 1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20		
III. 2.	Tržby z prodeje materiálu	21		
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	22		
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23		
2.	Prodaný materiál	24		
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25		
IV.	Ostatní provozní výnosy	26		
H.	Ostatní provozní náklady	27	6	6
V.	Převod provozních výnosů	28		
I.	Převod provozních nákladů	29		
*	Provozní výsledek hospodaření	30	-5 920	-3 408

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31		
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32		
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	33		
VII. 1.	Výnosy z podílů v ovládaných osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	34		
2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	35		
3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36		
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37		
K.	Náklady z finančního majetku	38		
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	39		
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	40	10 164	
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	41		
X.	Výnosové úroky	42		
N.	Nákladové úroky	43	6 177	2 769
XI.	Ostatní finanční výnosy	44		
O.	Ostatní finanční náklady	45	3 742	5
XII.	Převod finančních výnosů	46		
P.	Převod finančních nákladů	47		
*	Finanční výsledek hospodaření	48	-20 083	-2 774
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	49		
Q. 1.	- splatná	50		
2.	- odložená	51		
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	52	-26 003	-6 182
XIII.	Mimořádné výnosy	53		
R.	Mimořádné náklady	54		
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti	55		
S. 1.	- splatná	56		
2.	- odložená	57		
*	Mimořádný výsledek hospodaření	58		
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	59		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	60	-26 003	-6 182
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	61	-26 003	-6 182

Pozn:

Sestaveno dne: 29.6.2015	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou 
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE ZA OBDOBÍ 1. 1. 2014 – 31. 12. 2014

Obchodní firma: PRAGUE REAL ESTATE INVEST, s.r.o.

Sídlo: Na Poříčí 1079/3a, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Právní forma: společnost s ručením omezeným

IČO: 61 05 67 66

Rozvahový den: 31. 12. 2014

1. OBECNÉ ÚDAJE

1.1 Okamžik sestavení účetní závěrky

Účetní závěrka byla sestavena dne 29. června 2015.

1.2 Založení, vznik a charakteristika společnosti

PRAGUE REAL ESTATE INVEST, s.r.o. (dále jen společnost) byla založena společenskou smlouvou jako společnost s ručením omezeným dne 22. ledna 1996 a vznikla zapsáním do obchodního rejstříku Městského soudu v Praze (oddíl C, vložka 43989) dne 19. března 1996. Původním obchodním jménem společnosti bylo od založení až do 17. dubna 2002 obchodní jméno EcoFin společnost s ručením omezeným.

Společnost má základní kapitál ve výši 1.000 tis. Kč.

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

Společník	podíl na základním kapitálu	
	31.12.2014	31.12.2013
GES REAL, a.s.	100 %	100 %
Celkem	100 %	100 %

Předmětem činnosti společnosti je zprostředkovatelská a realitní činnost.

1.3 Změny a dodatky v obchodním rejstříku v uplynulém účetním období

Dne 29. května 2014 došlo k zápisu zástavního práva k obchodnímu podílu ve prospěch Československé obchodní banky, a.s., IČ: 000 01 350, Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57, pro zajištění jejich dluhů za společností PRAGUE REAL ESTATE INVEST, s.r.o.

1.4 Orgány společnosti

Jednatel
Ivana Hejcmanová

2. ÚČETNÍ METODY A OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY

Účetnictví společnosti je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č.563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 500/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., a Českými účetními standardy.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu o oceňování majetku historickými cenami, zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

3. PŘEHLED VÝZNAMNÝCH ÚČETNÍCH PRAVIDEL A POSTUPŮ

3.1 Dlouhodobý hmotný majetek

Nakoupený dlouhodobý hmotný majetek je oceněn pořizovacími cenami sníženými o opravy a zaúčtovanou ztrátou ze snížení hodnoty.

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

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

Způsob tvorby opravných položek

Opravné položky jsou tvořeny na základě porovnání zůstatkové hodnoty budov a pozemků s jejich tržním oceněním.

3.2 Pohledávky

Pohledávky jsou při vzniku oceňovány jmenovitou hodnotou sníženou o příslušné opravné položky k pochybným a nedobytným částkám.

Pohledávky jsou klasifikovány jako dlouhodobé, pokud inkaso nastane dle smluvních podmínek za více než 12 měsíců od data účetní závěrky.

Způsob tvorby opravných položek

Opravné položky jsou tvořeny na základě individuálního posouzení jednotlivých pohledávek a dlužníků.

3.3 Závazky

Závazky jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

Část dlouhodobých závazků, bankovních úvěrů a finančních výpomocí, jejichž doba splatnosti je kratší než jeden rok vzhledem k rozvahovému dni, jsou klasifikovány jako krátkodobé.

3.4 Daně

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

3.4.1 Splatná daň

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

3.4.2 Odložená daň

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

Závazkovou metodou se rozumí postup, kdy při výpočtu bude použita sazba daně z příjmů platná v období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny.

Rozvahový přístup znamená, že závazková metoda vychází z přechodných rozdílů, jimiž jsou rozdíly mezi daňovou základnou aktiv, popřípadě pasiv a výší aktiv, popřípadě pasiv uvedených v rozvaze, případně dalších dočasných rozdílů (daňová ztráta). Daňovou základnou aktiv, popřípadě pasiv je hodnota těchto aktiv, popřípadě pasiv uplatnitelná v budoucnosti pro daňové účely.

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

Odložená daň je zaúčtována do výsledovky s výjimkou případů, kdy se vztahuje k položkám účtovaným přímo do vlastního kapitálu a je také zahrnuta do vlastního kapitálu.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vzájemně započítány a v rozvaze vykázány v celkové netto hodnotě.

3.5 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 je přesvědčeno, že použité odhady a předpoklady se nebudou významným způsobem lišit od skutečných hodnot v následných účetních obdobích.

3.6 Výnosy

Výnosy jsou zaúčtovány k datu uskutečnění služeb a jsou vykázány po odečtení slev a daně z přidané hodnoty.

3.7 Přepočty cizích měn

Společnost používá pro přepočet transakcí v cizí měně denní kurz ČNB. 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 devízového trhu vyhlášeného ČNB. Nerealizované kurzové zisky a ztráty jsou zachyceny ve výsledku hospodaření.

3.8 Deriváty k obchodování

Deriváty držené za účelem obchodování jsou vykazovány v rozvaze v reálných hodnotách. Zisky a ztráty ze změny reálných hodnot jsou zachyceny ve výkazu zisku a ztráty v položkách „Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů“, resp. „Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů“.

3.9 Změny způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování oproti předcházejícímu účetnímu období

Ve sledovaném účetním období nedošlo k žádným změnám v účetních postupech oproti předešlému účetnímu období.

3.10 Oprava chyby minulých let

Při přípravě účetní závěrky za rok 2014 identifikovala společnost, že o některých nákladech na služby bylo v minulosti účtováno jako o nedokončeném dlouhodobém hmotném majetku. V účetní závěrce k 31.12.2014 byla tato chyba opravena viz níže.

Označení	Název	Zůstatek k 31. prosinci 2013	Zůstatek k 31. prosinci 2013
		PŘED ZMĚNOU	PO ZMĚNĚ
B.II.7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	97 909	90 630
A.IV.1.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	0	- 6 319
A.V.1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	- 5 222	- 6 182
B.II.	Služby	2 384	3 344

K 31.12.2014 byla celková výše identifikované chyby minulých let ve výši -7 279 vykázána na řádku A.IV.1. Jiný výsledek hospodaření minulých let.

4. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKŮ A ZTRÁT**4.1 Dlouhodobý hmotný majetek**Pořizovací cena

	(údaje v tis. Kč)			
	Stav k 31.12.2014	Přírůstky	Úbytky	Stav k 31.12.2013
Pozemky	192 300	-	-	192 300
Stavby	-	-	-	-
Samostatné movité věci	580	-	-	580
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	-
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	310 565	219 935	-	90 630
Zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	-
Celkem	503 445	219 935	-	283 510

Oprávkky

	(údaje v tis. Kč)			
	Stav k 31.12.2014	Přírůstky	Úbytky	Stav k 31.12.2013
Pozemky	-	-	-	-
Stavby	-	-	-	-
Samostatné movité věci	193	58	-	135
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	-
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	-
Zálohy dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	-
Celkem	193	58	-	135

Zůstatková hodnota

	(údaje v tis. Kč)	
	Stav k 31.12.2014	Stav k 31.12.2013
Pozemky	192 300	192 300
Stavby	-	-
Samostatné movité věci	387	445
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	-	-
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	310 565	90 630
Zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	-	-
Celkem	503 252	283 375

Odpisy dlouhodobého hmotného majetku zaúčtované do nákladů

	(údaje v tis. Kč)	
	rok 2014	rok 2013
Odpisy dlouhodobého hmotného majetku	58	58

Přírůstky nedokončeného dlouhodobého majetku představuje výstavba kancelářského komplexu Crystal v Praze Vinohradech.

4.1.1 Majetek, jehož tržní ocenění je výrazně vyšší než jeho ocenění v účetnictví

Společnost nemá žádný dlouhodobý hmotný majetek, jehož tržní ocenění je výrazně vyšší než hodnota uvedená v účetnictví.

4.1.2 Dlouhodobý hmotný majetek, který je zatížen zástavním právem, či břemenem

Nemovitosti Společnosti jsou zatíženy zástavním právem ve prospěch banky v rámci poskytnutého úvěru pospaného v bodě 4.6 této přílohy.

4.1.3 Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek nevykázaný v rozvaze

Společnost neeviduje žádný takový majetek.

4.2 Pohledávky**4.2.1 Pohledávky z obchodního styku a poskytnuté zálohy**

	(údaje v tis. Kč)	
	Stav k 31.12.2014	Stav k 31.12.2013
Dlouhodobé		
- odběratelé	-	-
- směnky k inkasu	-	-
- poskytnuté provozní zálohy	-	-
- ostatní pohledávky z obchodního styku	-	-
Celkem	-	-
Krátkodobé		
- odběratelé	-	-
- směnky k inkasu	-	-
- poskytnuté provozní zálohy	-	117
- ostatní pohledávky z obchodního styku	-	-
Celkem	-	117

Pohledávky z obchodního styku jsou uvedeny v brutto hodnotě.

4.2.2 Pohledávky k podnikům ve skupině

	(údaje v tis. Kč)	
	Stav k 31.12.2014	Stav k 31.12.2013
<i>Krátkodobé pohledávky</i>		
Z obchodního styku	-	-
Poskytnuté zálohy	-	117
Jiné pohledávky	-	-
Celkem krátkodobé pohledávky k podnikům ve skupině	-	117
Pohledávky mimo skupinu	-	-
Krátkodobé pohledávky celkem	-	-
<i>Dlouhodobé pohledávky</i>		
Z obchodního styku	-	-
Poskytnuté zálohy	-	-
Jiné pohledávky	-	-
Celkem dlouhodobé pohledávky k podnikům ve skupině	-	-
Pohledávky mimo skupinu	-	-
Dlouhodobé pohledávky celkem	-	-

4.2.3 Pohledávky kryté podle zástavního práva nebo zajištěné jiným způsobem

Společnost neeviduje žádnou pohledávku, která je kryta podle zástavního práva nebo je zajištěna jiným způsobem.

4.3 Vlastní kapitál**4.3.1 Pohyby vlastního kapitálu**

	(údaje v tis. Kč)					
	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Neuhrazená ztráta minulých let	Jiný výsledek hospodaření	Výsledek hospodaření běžného období	Celkem
Stav k 31.12.2013	1 000	186 500	-15 604	-	-5 222	166 674
Oprava chyby minulých let				- 6 319	-960	-7 279
Opravený stav k 31.12.2013	1 000	186 500	-15 604	-6 319	-6 182	159 395
Rozdělení výsledku hospodaření roku 2013	-		-5 222	-	5 222	-
Převod jiného výsledku hospodaření				-960	960	-
Úhrada ztrát minulých let	-	-20 827	20 827	-	-	-
Výsledek hospodaření běžného období	-	-	-	-	-26 003	-26 003
Zaokrouhlovací rozdíly	-	-	-1	-		-1
Stav k 31.12.2014	1 000	165 673	-	-7 279	-26 003	133 391

Jiný výsledek hospodaření je blíže komentován v kapitole 3.9. Ztráta roku 2014 bude převedena na neuhrazené ztráty minulých let.

4.3.2 Základní kapitál

Registrovaný základní kapitál 1.000 tis. Kč, je tvořen jedním obchodním podílem a je plně splacen.

4.4 Závazky**4.4.1 Závazky z obchodního styku a přijaté zálohy**

	(údaje v tis. Kč)	
	Stav k 31.12.2014	Stav k 31.12.2013
Dlouhodobé		
- dodavatelé	13 019	4 738
- směnky k úhradě	-	-
- přijaté provozní zálohy	-	-
- ostatní závazky z obchodního styku	-	-
Celkem	13 019	4 738
Krátkodobé		
- dodavatelé	14 490	17 160
- směnky k úhradě	-	-
- přijaté provozní zálohy	-	-
- ostatní závazky z obchodního styku	-	-
Celkem	14 490	17 160

4.4.2 Věková struktura závazků z obchodního styku

(údaje v tis. Kč)

K datu	Kategorie	Do splatnosti	Po splatnosti					Celkem
			0 – 1 rok	1 – 2 roky	2 – 3 roky	3 – 4 roky	4 roky a více	
31.12.2014	Dlouhodobé	13 019	-	-	-	-	-	13 019
	Krátkodobé	14 407	83	-	-	-	-	14 490
31.12.2013	Dlouhodobé	4 738	-	-	-	-	-	4 738
	Krátkodobé	16 928	232	-	-	-	-	17 160

4.4.3 Závazky k podnikům ve skupině

(údaje v tis. Kč)

	Stav k 31.12.2014	Stav k 31.12.2013
<i>Krátkodobé závazky</i>		
Z obchodního styku	889	852
K ovládající a řídicí osobě	99 804	103 682
Přijaté zálohy	-	-
Dohadné účty pasivní	-	3
Jiné závazky	-	-
Celkem krátkodobé závazky k podnikům ve skupině	100 693	104 537
Závazky mimo skupinu	13 601	16 308
Krátkodobé závazky celkem	114 294	120 845
<i>Dlouhodobé závazky</i>		
Z obchodního styku	-	-
Přijaté zálohy	-	-
Jiné závazky	-	-
Celkem dlouhodobé závazky k podnikům ve skupině	-	-
Závazky mimo skupinu	23 183	4 738
Dlouhodobé závazky celkem	23 183	4 738

4.4.4 Závazky k ovládající a řídicí osobě

Závazek k 31.12.2014 představuje přijatou půjčku od GMF, s.r.o. ve výši 86 652 tis. Kč (k 31.12.2013 – 94 152 tis. Kč) s úrokovou sazbou 4 % p.a. a nakumulovaný úrok ve výši 13 152 tis. Kč (k 31.12.2013 – 9 530 tis. Kč). Splacení tohoto závazku je podřízeno splacení bankovního úvěru.

4.4.5 Závazky kryté podle zástavního práva nebo zajištěné jiným způsobem

Společnost neeviduje žádný závazek, který je krytý podle zástavního práva nebo zajištěný jiným způsobem.

4.4.6 Deriváty

Společnost měla otevřeny následující finanční deriváty k obchodování:

31.12.2014

Termínovaný obchod	Datum splatnosti	2014 Reálná hodnota
Forwardový prodej 12 900 tis. EUR	31.3.2016	-10 164
Celkem		-10 164

Společnost neměla otevřené derivátové transakce k 31. prosinci 2013

4.5 Odložená daň

Společnost neúčtovala o odložené dani z důvodu nízké pravděpodobnosti jejího uplatnění v budoucích obdobích.

4.6 Bankovní úvěry

	Splatnost	Splátkový kalendář	Úrok. sazba	Zůstatek k 31.12.2014	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v násled. letech
Československá obchodní banka, a.s.	30.6.2016	Čtvrtletní splátky	1M PRIBOR + 3,1 %	235 331	-	235 331	-
Celkem				235 331		235 331	

Čerpání bankovního úvěru je podmíněno plněním bankou definovaných finančních ukazatelů. K 31.12.2014 společnost tyto ukazatele plnila.

4.7 Zajištění úvěru

Bankovní úvěry jsou zajištěny obchodním podílem Společnosti.

4.8 Výnosy z běžné činnosti podle hlavních činností

Společnost vykázala za účetní období roku 2014 výnosy ve výši 559 tis. Kč z titulu pronájmu reklamních ploch. Jednalo se o transakci s podnikem ve skupině.

4.9 Náklady na odměny statutárnímu auditorovi nebo auditorské společnosti

Náklady na audit účetní závěrky jsou uvedeny v konsolidované závěrce mateřské společnosti.

4.10 Výzkum a vývoj

Společnost v roce 2014 nevynaložila žádné prostředky na výzkum a vývoj.

5. ZAMĚSTNANCI, VEDENÍ SPOLEČNOSTI A STATUTÁRNÍ ORGÁNY

5.1 Osobní náklady a počet zaměstnanců

Společnost v letech 2014 a 2013 neměla žádné zaměstnance a nevykázala žádné osobní náklady.

5.2 Odměny statutárních orgánů

Společnost v letech 2014 a 2013 nevyplatila žádné odměny statutárním orgánům společnosti.

6. ZÁVAZKY NEUVEDENÉ V ÚČETNICTVÍ

Společnost neviduje žádné závazky neobsažené v účetnictví ani žádné významné potenciální ztráty, na které nebyla vytvořena v účetnictví rezerva či opravná položka.

Soudní spory

K 31.12.2014 se společnost neúčastnila žádného soudního sporu, jehož rozhodnutí by mělo podstatný dopad na společnost.

Ručení třetím osobám

Společnost neručí za závazky třetích stran

Závazky spojené s výstavbou a pořízováním majetku (včetně finančního)

Společnost nemá k datu účetní závěrky žádné budoucí závazky z titulu investičních výdajů plynoucí z uzavřených smluv.

7. UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku.

Podpis statutárního orgánu



Ivana Hejmanová
Jednatel

V Praze dne 29. června 2015