

PT Real Estate, a.s.

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

za rok končící 31. prosincem 2016

Konsolidovaná rozvaha

k 31. prosinci 2016
(v tisících Kč)

PT Real Estate, a.s.
Partyzánská 1/7
170 00 Praha 7
Česká republika

	Aktiva	1	493 308	480 468
B.	Dlouhodobý majetek	3	436 567	445 518
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	4	8 086	7 979
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	5	428 481	437 539
C.	Oběžná aktiva	9	56 736	34 946
C.II.	Pohledávky	11	2 949	1 852
C.IV.	Peněžní prostředky	13	53 787	33 094
D.	Časové rozlišení aktiv	14	5	4
	Pasiva	1	493 308	480 468
A.	Vlastní kapitál	2	468 205	461 292
A.I.	Základní kapitál	3	40 861	41 400
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	4	-4 400	-4 400
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	6	424 292	424 292
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	7	7 452	
A.V.1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	8	7 452	
B.+ C.	Cizí zdroje	12	25 103	19 176
B.	Rezervy	13	2 169	
C.	Závazky	14	22 934	19 176
C.I.	Dlouhodobé závazky	15	16 061	15 823
C.II.	Krátkodobé závazky	16	6 873	3 353

Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty

za rok končící 31. prosincem 2016
(v tisících Kč)

PT Real Estate, a.s.
Partyzánská 1/7
170 00 Praha 7
Česká republika

			Běžné období
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	37 950
A.	Výkonová spotřeba	3	16 194
D.	Osobní náklady	6	4 927
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	7	9 798
III.	Ostatní provozní výnosy	8	5 963
F.	Ostatní provozní náklady	9	1 174
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	10	11 820
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	15	36
K.	Ostatní finanční náklady	19	185
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	20	-149
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	21	11 671
L.	Daň z příjmů	22	4 219
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	23	7 452
***	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období bez podílu ekvivalence	25	7 452
z toho:	- Výsledek hospodaření běžného účetního období bez menšinových podílů	26	7 452
****	Konsolidovaný výsledek hospodaření za úč. období (+/-)	29	7 452
	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	29	43 949

Konsolidovaný přehled o peněžních tocích

za rok končící 31. prosincem 2016
(v tisících Kč)

PT Real Estate, a.s.
Partyzánská 1/7
170 00 Praha 7
Česká republika

	Běžné období
P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	33 094
Z. Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	11 671
A.1. Úpravy o nepeněžní operace	9 762
A.1.1. Odpisy stálých aktiv	9 942
A.1.2. Změna stavu:	-144
A.1.2.2. rezerv a opravných položek	-144
A.1.6. Vyúčtované nákladové a výnosové úroky	-36
A*. Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a finančními položkami	21 433
A.2. Změna potřeby pracovního kapitálu	1 465
A.2.1. Změna stavu pohledávek z provozní činnosti včetně časového rozlišení a dohadných položek	-2 055
A.2.2. Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti a pasivních účtů časového rozlišení	3 520
A.** Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a finančními položkami	22 898
A.4. Přijaté úroky	35
A.5. Zaplacená daň z příjmů a doměrky daně za minulá období	-865
A.*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti	22 068
B.1. Nabytí stálých aktiv	-836
B.1.1. Nabytí dlouhodobého hmotného majetku	-129
B.1.2. Nabytí dlouhodobého nehmotného majetku	-707
B.*** Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-836
C.2. Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky	-539
C.2.1. Nabytí vlastních akcií	-539
C.*** Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-539
F. Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	20 693
R. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	53 787

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za rok končící 31. prosincem 2016

(v tisících Kč)

Identifikační číslo

051 97 155

Obchodní firma a sídlo

PT Real Estate, a.s.

Partyzánská 1/7

170 00 Praha 7, Holešovice

Česká republika

	Základní kapitál	Vlastní podíly	Statutární a ostatní fondy	Výsledek hospodaření min. let a výsledek hospodaření běžného účetního období	Celkem
Zůstatek k 1.1.2016	41 400	--	-4 400	424 292	461 292
Nakoupené vlastní akcie	--	-539	--	--	-539
Výsledek hospodaření za běžný rok	--	--	--	7 452	7 452
Zůstatek k 31.12.2016	41 400	-539	-4 400	431 744	468 205

**PŘÍLOHA V KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCEM 2016**

Název společnosti: PT Real Estate, a.s.
Sídlo: Partyzánská 1/7, Holešovice, 170 00 Praha 7
Právní forma: akciová společnost
IČO: 051 97 155

PT Real Estate, a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce

Za rok končící 31. prosincem 2016
(v tisících Kč)

1. CHARAKTERISTIKA A HLAVNÍ AKTIVITY

Vznik a charakteristika společnosti

Společnost PT Real Estate, a.s. (dále jen „společnost“) vznikla jako nástupnická společnost v důsledku rozdělení odštěpením společnosti Pražská teplárenská a.s. zápisem do obchodního rejstříku dne 1. července 2016. Základní kapitál společnosti je tvořen částí jmění společnosti Pražská teplárenská a.s., jež přešla v souladu s projektem rozdělení ze dne 19. května 2016 na společnost. Rozhodným dnem přeměny byl 1. leden 2016.

Předmětem podnikání společnosti je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 – 3 živnostenského zákona, správa vlastního majetku a pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Vlastníci společnosti

NPTH, a.s.	50,58 %
Pražská teplárenská Holding a.s.	47,42 %
Ostatní	1,95 %
Vlastní akcie	0,05 %

Sídlo společnosti

PT Real Estate, a.s.
Partyzánská 1/7
170 00 Praha 7, Holešovice
Česká republika

Identifikační číslo

051 97 155

PT Real Estate, a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce

Za rok končící 31. prosincem 2016
(v tisících Kč)

Identifikace skupiny

Následující tabulka uvádí společnosti, které vstupují do konsolidačního celku skupiny PT Real Estate, a.s. („skupina“), podíl mateřské společnosti na vlastním kapitálu dceřiné společnosti a použitou konsolidační metodu.

Název a sídlo společnosti	Podíl na vlastním kapitálu	Metoda konsolidace
Mateřská společnost: PT Real Estate, a.s. Partyzánská 1/7, 170 00 Praha 7, Holešovice Česká republika	-	plná
Dceřiná společnost: Michelský trojúhelník, a.s. Partyzánská 1/7 170 00 Praha 7, Holešovice Česká republika	100 %	plná
Nová Invalidovna, a.s. Partyzánská 1/7 170 00 Praha 7, Holešovice Česká republika	100 %	plná
Nové Modřany, a.s. Partyzánská 1/7 170 00 Praha 7, Holešovice Česká republika	100 %	plná
Nový Veleslavín, a.s. Partyzánská 1/7 170 00 Praha 7, Holešovice Česká republika	100 %	plná
Pod Juliskou, a.s. Partyzánská 1/7 170 00 Praha 7, Holešovice Česká republika	100 %	plná
PT Properties I, a.s. Partyzánská 1/7 170 00 Praha 7, Holešovice Česká republika	100 %	plná
PT Properties II, a.s. Partyzánská 1/7 170 00 Praha 7, Holešovice Česká republika	100 %	plná
PT Properties III, a.s. Partyzánská 1/7 170 00 Praha 7, Holešovice Česká republika	100 %	plná
PT Properties IV, a.s. Partyzánská 1/7 170 00 Praha 7, Holešovice Česká republika	100 %	plná
RPC, a.s. Partyzánská 1/7 170 00 Praha 7, Holešovice Česká republika	100 %	plná

PT Real Estate, a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce

Za rok končící 31. prosincem 2016
(v tisících Kč)

Konsolidovanou účetní závěrku nejširší skupiny účetních jednotek, ke které skupina patří, sestavuje Energetický a průmyslový holding, a.s. se sídlem Pařížská 130/26, Josefov, 110 00 Praha 1. Konsolidovaná účetní závěrka za rok 2016 bude zveřejněna v obchodním rejstříku v souladu s termíny pro její uveřejnění a na stránkách www.epholding.cz.

Konsolidovanou účetní závěrku nejužší skupiny účetních jednotek, ke které skupina patří, sestavuje Pražská teplárenská Holding a.s. se sídlem Praha 7, Partyzánská 1, PSČ 170 00. Konsolidovanou účetní závěrku je možné získat v sídle konsolidující společnosti. Společnost NPTH, a.s. se sídlem Opatovice nad Labem – Pardubice 2, PSČ 532 13 konsolidovanou účetní závěrku nesestavuje. Její účetní závěrka je součástí konsolidované účetní závěrky mateřské korporace Energetický a průmyslový holding, a.s.

Účetní závěrky všech společností skupiny jsou k dispozici v sídle společnosti.

Účetní období všech společností končí 31. prosincem 2016.

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2016

Členové představenstva

Ing. Michal Viktorin (předseda)
PhDr. Lubomír Focko (místopředseda)
Ing. Jana Cejpková
Ing. David Onderek
Ing. Karel Grabein Procházka

Členové dozorčí rady

JUDr. Petr Lachnit (předseda)
Mgr. Marek Spurný (místopředseda)
Daniel Kajpr
Mgr. Michal Antonín

Změny v obchodním rejstříku

Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 1. července 2016. Do konce roku byly v obchodním rejstříku prováděny pouze změny ve složení orgánů společnosti, jiné změny zapsány nebyly.

2. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY

Tato 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 (dále jen vyhláška).

Účetní závěrka je sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání společnosti.

Údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korun českých (Kč), není-li v textu uvedeno jinak.

(a) Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

PT Real Estate, a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce

Za rok končící 31. prosincem 2016
(v tisících Kč)

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek, který přešel na jednotlivé společnosti skupiny v rámci přeměny realizované v roce 2015, je evidován v pořizovací ceně vedené u rozdělované společnosti, nově pořizovaný majetek je evidován v pořizovacích cenách. Dlouhodobý hmotný majetek v pořizovací ceně do 40 tis. Kč a dlouhodobý nehmotný majetek v pořizovací ceně do 60 tis. Kč není vykazován v rozvaze a je účtován do nákladů v roce jeho pořízení.

Ocenění dlouhodobého hmotného majetku vlastní výroby zahrnuje přímý materiál, přímé mzdy a režijní náklady přímo spojené s jeho výrobou až do doby jeho aktivace.

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

Majetek	Metoda	Doba odpisování
Stavby	Lineární	30 / 40 / 50 let
Stroje a přístroje	Lineární / Zrychlená	4 / 10 / 20 let
Dopravní prostředky - ostatní	Lineární	20 let
Software	Lineární	4 roky

Technická zhodnocení na najatém hmotném majetku jsou odpisována po dobu trvání nájemní smlouvy nebo po dobu odhadované životnosti, a to vždy po tu, která je kratší.

(b) Stanovení opravných položek a rezerv

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Na základě inventarizace jsou tvořeny opravné položky k nepoužívanému dlouhodobému majetku, jehož ocenění v účetnictví přechodně neodpovídá reálnému stavu. Výše opravné položky je stanovována odborným odhadem na základě individuálního posouzení jednotlivých položek.

Pohledávky

Opravná položka k pohledávkám se vytváří po vyhodnocení rizikovosti na základě věkové struktury, u pohledávek starších než 180 dní a do 365 dnů po splatnosti ve výši 50 % hodnoty pohledávky a u pohledávek starších než 365 dní po splatnosti ve výši 100 % hodnoty pohledávky. Kromě vyhodnocení věkové struktury se pohledávky individuálně posuzují a opravná položka je tvořena dle míry jejich rizikovosti.

Rezervy

Rezerva na daň z příjmů se vytváří vzhledem k tomu, že okamžik sestavení účetní závěrky předchází okamžiku stanovení výše daňové povinnosti. V následujícím účetním období je rezerva rozpuštěna a zaúčtována zjištěná daňová povinnost.

V rozvaze je rezerva na daň z příjmů snížena o zaplacené zálohy na daň z příjmů, případná výsledná pohledávka je vykázána v položce Stát-daňové pohledávky.

Ostatní rezervy se tvoří na základě individuálního posouzení konkrétního rizika.

(c) Přepočty cizích měn

PT Real Estate, a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce

Za rok končící 31. prosincem 2016
(v tisících Kč)

Pro přepočítání transakcí v cizí měně se používá 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 se účtuje 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.

(d) Najatý majetek

Skupina aktuálně nepořizuje majetek prostřednictvím finančního leasingu. Nájemné u operativních nájmu je časově rozlišováno a účtováno do účetního období, se kterým souvisí.

(e) Účtování výnosů a nákladů

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

(f) Daň z příjmů

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

Splatná daň zahrnuje odhad daně vypočtený z daňového základu s použitím daňové sazby platné v 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, případně dalších dočasných rozdílů, 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.

(g) Klasifikace závazků

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

(h) Použití odhadů

Při přípravě účetní závěrky jsou používány odhady a stanoveny 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 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 současné i budoucí období.

PT Real Estate, a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce

Za rok končící 31. prosincem 2016
(v tisících Kč)

3. SROVNATELNOST ÚDAJŮ

Společnost vznikla 1. července 2016 v rámci rozdělení odštěpením společnosti Pražská teplárenská a.s., kdy v souladu s projektem rozdělení ze dne 19. května 2016 přešla část jmění rozdělované společnosti na nástupnickou společnost, aniž by rozdělovaná společnost zanikala. Rozhodným dnem přeměny byl 1. leden 2016.

Vzhledem k popsané přeměně společnosti nejsou v konsolidovaném Výkazu zisku a ztráty, v konsolidovaném Přehledu o peněžních tocích, v konsolidovaném Přehledu o změnách vlastního kapitálu a v doplňujících informacích k těmto výkazům uváděny srovnatelné údaje za minulé období. V konsolidované Rozvaze a doplňujících informacích ke konsolidované rozvaze jsou ve srovnatelném období uvedeny hodnoty konsolidované pro-forma zahajovací rozvahy k rozhodnému dni přeměny.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

(a) Dlouhodobý nehmotný majetek

2016	Software	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	Zálohy	Celkem
Pořizovací cena				
Zůstatek k 1.1.2016	1 299	7 379	600	9 278
Přirůstky	--	707	--	707
Úbytky	--	--	-600	-600
Zůstatek k 31.12.2016	1 299	8 086	--	9 385
Oprávký				
Zůstatek k 1.1.2016	1 299	--	--	1 299
Přirůstky opravek	--	--	--	--
Zůstatek k 31.12.2016	1 299	--	--	1 299
Zůstatková hodnota 1.1.2016	--	7 379	600	7 979
Zůstatková hodnota 31.12.2016	--	8 086	--	8 086

PT Real Estate, a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce

Za rok končící 31. prosincem 2016
(v tisících Kč)

(b) Dlouhodobý hmotný majetek

2016	Pozemky	Stavby	Stroje a zařízení	Dopravní prostředky	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	Celkem
Pořizovací cena						
Zůstatek k 1.1.2016	239 232	544 213	220 304	1 269	2 476	1 007 494
Přírůstky	--	42	--	--	687	729
Zůstatek k 31.12.2016	239 232	544 255	220 304	1 269	3 163	1 008 223
Oprávký						
Zůstatek k 1.1.2016	--	356 678	205 895	1 269	--	563 842
Přírůstky opravek	--	8 356	1 586	--	--	9 942
Zůstatek k 31.12.2016	--	365 034	207 481	1 269	--	573 784
Opravné položky						
Zůstatek k 1.1.2016	--	6 113	--	--	--	6 113
Změna stavu opravných položek	--	-155	--	--	--	-155
Zůstatek k 31.12.2016	--	5 958	--	--	--	5 958
Zůstatková hodnota 1.1.2016	239 232	181 422	14 409	--	2 476	437 539
Zůstatková hodnota 31.12.2016	239 232	173 263	12 823	--	3 163	428 481

(c) V souladu s účetními postupy, popsány v bodě 2(a), účtovaly společnosti skupiny část dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku do nákladů v roce jeho pořízení. Celková kumulovaná pořizovací cena tohoto dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku je následující:

	Zůstatek	
	k 31.12.2016	k 1.1.2016
Dlouhodobý hmotný majetek	159	67
Celkem	159	67

(d) Skupina nemá žádný majetek zatížený zástavním právem.

PT Real Estate, a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce

Za rok končící 31. prosincem 2016
(v tisících Kč)

5. POHLEDÁVKY

- (a) Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů k 31. prosinci 2016 činí 2 544 tis. Kč (k 1. lednu 2016 – 214 tis. Kč), k 31. prosinci 2016 vykazují společnosti skupiny pohledávky po splatnosti ve výši 61 tis. Kč (k 1. lednu 2016 – 72 tis. Kč), žádná z těchto pohledávek není pochybná, nebyly tedy k nim tvořeny opravné položky.
- (b) K 31. prosinci 2016 skupina vykazuje daňovou pohledávku ve výši 405 tis. Kč z nadměrného odpočtu daně z přidané hodnoty (k 1. lednu 2016 – 691 tis. Kč nadměrný odpočet daně z přidané hodnoty a 947 tis. Kč přeplatek zálohy na daň z příjmů).
- (c) K 31. prosinci 2016 společnosti skupiny vykazují jiné pohledávky ve výši 61 tis. Kč (k 1. lednu 2016 – 50 tis. Kč), vzhledem k charakteru a rizikovosti těchto pohledávek jsou v plné výši 61 tis. Kč kryty opravnou položkou (k 1. lednu 2016 – 50 tis. Kč).
- (d) Společnosti skupiny nemají žádné pohledávky se splatností delší než 5 let.

6. ZÁVAZKY

- (a) Krátkodobé závazky z obchodních vztahů k 31. prosinci 2016 činí 2 740 tis. Kč (k 1. lednu 2016 – 1 541 tis. Kč). Všeobecně přijatým postupem je platit závazky ve lhůtě splatnosti, a tudíž neexistují žádné závazky po splatnosti.
- (b) K 31. prosinci 2016 společnosti skupiny vykazují daňové závazky ve výši 753 tis. Kč (k 1. lednu 2016 – 551 tis. Kč), z toho 48 tis. Kč (k 1. lednu 2016 – 0 tis. Kč) představuje závazek z daně z příjmů ze závislé činnosti a 705 tis. Kč (k 1. lednu 2016 – 551 tis. Kč) daň z přidané hodnoty.
- (c) Ostatní krátkodobé závazky k 31. prosinci 2016 činí 697 tis. Kč (k 1. lednu 2016 – 87 tis. Kč) a představují je závazky vůči zaměstnancům a členům orgánů společností skupiny z titulu mezd a odměn ve výši 328 tis. Kč (k 1. lednu 2016 – 63 tis. Kč), dále pak závazky ze sociálního a zdravotního pojištění ve výši 185 tis. Kč (k 1. lednu 2016 – 11 tis. Kč), závazek z titulu přijaté jistiny ve výši 145 tis. Kč (k 1. lednu 2016 – 0 tis. Kč), závazek vůči státu z titulu odměn členů orgánů společností skupiny ve výši 34 tis. Kč (k 1. lednu 2016 – 13 tis. Kč) a závazek z povinného pojištění zaměstnanců ve výši 5 tis. Kč (k 1. lednu 2016 – 0 tis. Kč).
- (d) Dohadné položky pasivní k 31. prosinci 2016 činí 2 683 tis. Kč (k 1. lednu 2016 – 1 174 tis. Kč). Nejvýznamnější položku ve výši 2 360 tis. Kč představuje odhad nákladů na odměny členů orgánů společnosti vč. sociálního a zdravotního pojištění, od vzniku společnosti nebyly členům orgánů společnosti vypláceny žádné odměny, tyto budou vypláceny zpětně po schválení valnou hromadou.
- (e) Společnosti skupiny nemají žádné závazky se splatností delší než 5 let. Dlouhodobé závazky představuje pouze závazek z odložené daně ve výši 16 061 tis. Kč (k 1. lednu 2016 – 15 823 tis. Kč).

PT Real Estate, a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce

Za rok končící 31. prosincem 2016
(v tisících Kč)

7. OPRAVNÉ POLOŽKY

	Opravná položka ke stavbám	Opravná položka k pohledávkám	Celkem
Zůstatek k 1.1.2016	6 113	50	6 163
Tvorba	--	11	11
Rozpuštění/použití	-155	--	-155
Zůstatek k 31.12.2016	5 958	61	6 019

8. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Základní kapitál společnosti představuje 4 139 958 ks akcií na jméno s pevným podílem na zisku v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě 10,- Kč.

Od data vzniku společnosti do rozvahového dne nedošlo k žádné změně základního kapitálu.

Společnost v souvislosti s přeměnou odkoupila 2 188 ks vlastních akcií v celkové hodnotě 539 tis. Kč, výsledná hodnota základního kapitálu tedy k 31. prosinci 2016 činí 40 861 tis. Kč.

9. KAPITÁLOVÉ FONDY

Kapitálové fondy k 31. prosinci 2016 představuje oceňovací rozdíl ve výši 4 400 tis. Kč vzniklý v rámci přeměny.

10. REZERVY

Zůstatek rezerv k 31. prosinci 2016 činí 2 169 tis. Kč a tvoří jej zůstatek rezervy po započtení uhrazených záloh na daň z příjmů ve výši 1 818 tis. Kč (k 1. lednu 2016 – zálohy na daň z příjmů činily 2 600 tis. Kč, rezerva na daň z příjmů 1 653 tis. Kč, přeplatek záloh byl vykázán jako pohledávka vůči státu).

11. INFORMACE O TRŽBÁCH A VÝNOSECH

Tržby plynou především z pachtu a pronájmu vlastních nemovitostí a služeb souvisejících s nájmem a jsou realizovány pouze v tuzemsku. Ostatní provozní výnosy jsou představovány zejména příjmy z úplatných věcných břemen.

12. VÝKONOVÁ SPOTŘEBA A OSTATNÍ NÁKLADY

Výkonová spotřeba za rok 2016 v celkové výši 16 194 tis. Kč sestává zejména z nákladů na služby ve výši 15 510 tis. Kč a na spotřebu materiálu a energií ve výši 684 tis. Kč. Ostatní provozní náklady představují zejména daně a poplatky ve výši 780 tis. Kč, náklady na pojištění ve výši 361 tis. Kč, technické zhodnocení majetku ve výši 30 tis. Kč a náklady na povinné zdravotní prohlídky ve výši 3 tis. Kč.

PT Real Estate, a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce

Za rok končící 31. prosincem 2016
(v tisících Kč)

13. ZAMĚŠTNANCI A ČLENOVÉ ŘÍDÍCÍCH, KONTROLNÍCH A SPRÁVNÍCH ORGÁNŮ

Počty zaměstnanců, členů orgánů společnosti a osobní náklady za rok 2016 byly následující:

	Průměrný přepočtený počet*	Mzdové náklady / Odměny	Sociální a zdravotní pojištění	Celkem
Zaměstnanci*	1	817	277	1 094
Členové řídicích orgánů**	32,5	2 541	707	3 248
Členové kontrolních orgánů**	24	480	105	585
Celkem	57,5	3 838	1 089	4 927

* Společnost PT Real Estate, a.s. zaměstnávala od 1. října 2016 do konce roku 2016 celkem 4 zaměstnance, ostatní společnosti skupiny neměly zaměstnance, činnosti byly vykonávány na základě smluv o spolupráci.

** Společnost PT Real Estate, a.s. vznikla k 1. červenci 2016, od tohoto data má obsazené orgány společnosti, průměrný počet členů je přepočten od rozhodného dne přeměny 1. ledna 2016.

14. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

(a) Transakce se spřízněnými stranami

	Objem vzájemných transakcí za rok 2016	Pohledávky/Závazky (vč. dohadných položek) k 31.12.2016	k 1.1.2016
Prodej zboží a služeb			
Akcionáři společnosti (přímí i nepřímí)	--	--	--
Ostatní společnosti ve skupině	40 974	1 885	--
Nákup zboží a služeb			
Akcionáři společnosti (přímí i nepřímí)	89	--	--
Ostatní společnosti ve skupině	13 073	1 624	1 362

(b) V roce 2016 neobdrželi členové řídicích a kontrolních orgánů žádné zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry, přiznané záruky a jiné výhody a nevlastní žádné akcie společnosti.

PT Real Estate, a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce

Za rok končící 31. prosincem 2016
(v tisících Kč)

15. NAJATÝ MAJETEK

(a) Finanční leasing

Skupina aktuálně nepořizuje majetek formou finančního leasingu.

(b) Operativní nájmy

Společnosti skupiny mají najaty kancelářské prostory na dobu neurčitou s výpovědní dobou 3 měsíce, hradí poplatek za faktické užívání pozemků a poplatek za poskytnutí sídla vč. souvisejících služeb. Náklady z těchto titulů za rok 2016 činily 430 tis. Kč. Společnost má dále najatu kancelářskou techniku, nájemné v roce 2016 činilo 5 tis. Kč.

16. DAŇ Z PŘÍJMŮ

(a) Splatná

Splatná daň z příjmů zahrnuje odhad daně za zdaňovací období 2016 ve výši 3 987 tis. Kč a upřesnění odhadu daně za zdaňovací období 2015 ve výši -6 tis. Kč.

(b) Odložená daň

V rámci dlouhodobých závazků vykazuje skupina k 31. prosinci 2016 odložený daňový závazek ve výši 16 061 tis. Kč (k 1. lednu 2016 – 15 823 tis. Kč), jedná se o odložený daňový závazek z titulu rozdílů v oblasti dlouhodobého hmotného majetku, jiné tituly pro výpočet odložené daně skupina nemá.

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

17. ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Skupina nemá žádné závazky nevykázané v rozvaze.

18. SLOŽKY PENĚŽNÍCH PROSTŘEDKŮ A PENĚŽNÍCH EKVIVALENTŮ

Pro účely sestavení přehledu o peněžních tocích jsou peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty definovány tak, že zahrnují peníze v pokladně, peníze na cestě, peníze na bankovních účtech, krátkodobé obchodovatelné cenné papíry a další finanční aktiva, jejichž ocenění může být spolehlivě určeno a které mohou být snadno přeměněny v peněžní prostředky.

Za rok končící 31. prosincem 2016
(v tisících Kč)

19. VÝZNAMNÁ NÁSLEDNÁ UDÁLOST

Dne 9. března 2017 byla uzavřena smlouva o úplatném převodu listinných cenných papírů společnosti Nový Veleslavín, a.s. mezi společnostmi, jako prodávajícím, a společností A 911, a.s. ze skupiny bpd development, jako kupujícím.

Dne 10. března 2017 byla uzavřena smlouva o smlouvě budoucí o úplatném převodu listinných cenných papírů společnosti Nová Invalidovna, a.s. mezi společnostmi, jako budoucím prodávajícím, a společností CALEPO Media, s.r.o. se skupiny FINEP HOLDING, jako budoucím kupujícím.

K 31. prosinci 2016 ukončil členství v představenstvu společnosti Ing. Karel Grabein Procházka a od 1. ledna 2017 je novým členem představenstva Ing. Antonín Lébl, k datu sestavení účetní závěrky nebyly tyto změny zapsány v obchodním rejstříku.

Kromě výše uvedených událostí nejsou vedení společnosti známy žádné další významné následné události, které by ovlivnily závěrku k 31. prosinci 2016.

Sestaveno dne: 3. května 2017



Ing. Michal Viktorin
předseda představenstva



PhDr. Lubomír Focko
místopředseda představenstva



Ing. David Onderek
člen představenstva