

PT Real Estate, a.s.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

za rok končící 31. prosincem 2016

ROZVAHA
v plném rozsahu
k 31. prosinci 2016
(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

PT Real Estate, a.s.

Partyzánská 1/7

170 00 Praha 7, Holešovice

Česká republika

Identifikační číslo

051 97 155

Označ. a	AKTIVA b	řád. c	Běžné účetní období			Zahajovací rozhava
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	1	951 397		951 397	949 200
B.	Dlouhodobý majetek	2	949 800		949 800	949 200
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	3	949 800		949 800	949 200
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	4	949 200		949 200	949 200
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	5	600		600	
C.	Oběžná aktiva	6	1 597		1 597	
C.II.	Pohledávky	7	174		174	
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	8	174		174	
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	9	15		15	
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	10	159		159	
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	11	159		159	
C.IV.	Peněžní prostředky	12	1 423		1 423	
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	13	1 423		1 423	

PT Real Estate, a.s.**Rozvaha**

k 31. prosinci 2016

Označ.	PASIVA	řad.	Běžné účetní období	Zahajovací rozhaha
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	14	951 397	949 200
A.	Vlastní kapitál	15	943 548	949 200
A.I.	Základní kapitál	16	40 861	41 400
A.I.1.	Základní kapitál	17	41 400	41 400
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	18	- 539	
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	19	907 800	907 800
A.II.2.	Kapitálové fondy	20	907 800	907 800
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	21	907 800	907 800
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	22	- 5 113	
B. + C.	Cizí zdroje	23	7 849	
C.	Závazky	24	7 849	
C.II.	Krátkodobé závazky	25	7 849	
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	26	458	
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	27	4 600	
C.II.8.	Závazky ostatní	28	2 791	
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	29	198	
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	30	122	
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	31	48	
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	32	2 419	
C.II.8.7.	Jiné závazky	33	4	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

druhové členění

za rok končící 31. prosincem 2016

(v tisících Kč)

Identifikační číslo

051 97 155

PT Real Estate, a.s.

Partyzánská 1/7

170 00 Praha 7,

Holešovice

Česká republika

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	řad.	Běžné účetní období
a	b	c	1
A.	Výkonová spotřeba	1	1 553
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	2	114
A.3.	Služby	3	1 439
D.	Osobní náklady	4	3 454
D.1.	Mzdové náklady	5	2 579
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	6	875
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	7	875
III.	Ostatní provozní výnosy	8	10
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	9	10
F.	Ostatní provozní náklady	10	12
F.3.	Daně a poplatky	11	4
F.5.	Jiné provozní náklady	12	8
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	13	- 5 009
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	14	1
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	15	1
K.	Ostatní finanční náklady	16	105
*	Finanční výsledek hospodaření	17	- 104
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	18	- 5 113
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	19	- 5 113
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	20	- 5 113
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	21	11

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za rok končící 31. prosincem 2016

(v tisících Kč)

Identifikační číslo

051 97 155

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

Běžné účetní období

Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti

Z: Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	- 5 113
A.1. Úpravy o nepeněžní operace	- 1
A.1.6. Vyúčtované nákladové a výnosové úroky	- 1
A*. Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu, finančními a mimořádnými položkami	- 5 114

A.2. Změna potřeby pracovního kapitálu	3 075
A.2.1. Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, aktivních účtů dohadných a časového rozlišení	- 174
A.2.2. Změna stavu kr. závazků z provozní činnosti, pasivních účtů dohadných a časového rozlišení	3 249
A.** Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, finančními	- 2 039
A.4. Přijaté úroky	1
A.6. Přijaté podíly na zisku	4 600
A.*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti	2 562

Peněžní toky z investiční činnosti

B.3. Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	- 600
B.*** Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	- 600

Peněžní toky z finančních činností

C.2. Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky	- 539
C.2.1. Zvýšení základního kapitálu, emisního ážia event. rezervního fondu	- 539
C.*** Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	- 539
F. Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	1 423
R. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	1 423

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	Oceňovací rozdíly z přec. při přeměnách obch. korporaci	Výsledek hospodaření min. let a výsledek hospodaření běžného účetního období	Celkem
Zůstatek k 1.1.2016	41 400	--	907 800	--	949 200
Snížení základního kapitálu	--	-539	--	--	-539
Výsledek hospodaření za běžný rok	--	--	--	-5 113	-5 113
Zůstatek k 31.12.2016	41 400	-539	907 800	-5 113	943 548

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
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 účetní závěrky

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

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2016

<i>Členové představenstva</i>	<i>Členové dozorčí rady</i>
Ing. Michal Viktorin (předseda)	JUDr. Petr Lachnit (předseda)
PhDr. Ľubomír Focko (místopředseda)	Mgr. Marek Spurný (místopředseda)
Ing. Jana Cejpková	Daniel Kajpr
Ing. David Onderek	Mgr. Michal Antonín
Ing. Karel Grabein Procházka	

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.

PT Real Estate, a.s.

Příloha účetní závěrky

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

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

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je evidován v pořizovací ceně. 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.

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.

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

Společnost aktuálně nemá žádný odpisovaný dlouhodobý hmotný ani nehmotný majetek.

(b) Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek představuje majetkové účasti v ovládaných osobách, které přešly na společnost v rámci přeměny popsané v bodě 1. Majetkové účasti (odštěpované jmění) jsou oceněny v souladu se zákonem o přeměnách cenou dle znaleckého posudku, ocenění bylo provedeno po jednotlivých položkách, nevznikl žádný oceňovací rozdíl k nabytému majetku.

Dlouhodobý finanční majetek dále zahrnuje dlouhodobé poskytnuté úvěry mezi ovládanými a ovládajícími osobami.

(c) Stanovení opravných položek a rezerv

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

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.

PT Real Estate, a.s.

Příloha účetní závěrky

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

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.

(d) 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.

(e) Najatý majetek

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

(f) Účtování výnosů a nákladů

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

(g) 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.

(h) Klasifikace závazků

Společnost klasifikuje část dlouhodobých závazků, bankovních úvěrů a finančních výpomocí, jejichž doba splatnosti je kratší než jeden rok vzhledem k rozvahovému dni, jako krátkodobé.

(i) 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

PT Real Estate, a.s.

Příloha účetní závěrky

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

období, nebo v období revize a budoucích obdobích, pokud revize ovlivňuje současné i budoucí období.

(j) Konsolidace

Společnost následně sestaví konsolidovanou účetní závěrku v souladu s českou účetní legislativou.

3. SROVNATELNOST ÚDAJŮ

Společnost vznikla 1. července 2016 v rámci rozdělení odštěpením společnosti Pražská teplotní 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 ve Výkazu zisku a ztráty, v Přehledu o peněžních tocích, v Přehledu o změnách vlastního kapitálu a v doplňujících informacích k těmto výkazům uváděny srovnatelné údaje za minulé období. V Rozvaze a doplňujících informacích k rozvaze jsou ve srovnatelném období uvedeny hodnoty zahajovací rozvahy k rozhodnému dni přeměny, tyto údaje jsou uvedeny v souladu s uspořádáním a označováním položek rozvahy dle vyhlášky v platném znění pro rok 2016.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

(a) Přehled o pohybu dlouhodobého finančního majetku:

2016	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	Celkem
Zůstatek k 1.1.2016	949 200	--	949 200
Přírůstky	--	600	600
Úbytky	--	--	--
Přecenění	--	--	--
Zůstatek k 31.12.2016	949 200	600	949 800

Přírůstek v roce 2016 představuje dlouhodobý úvěr poskytnutý dceřině společnosti se splatností 2 roky.

(b) V souladu s účetními postupy, popsanými v bodě 2(a), účtovala společnost část dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku do nákladů v roce jeho pořízení. Celková kumulovaná pořizovací cena tohoto dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku činí 87 tis. Kč.

(c) Společnost nemá žádný majetek zatížený zástavním právem.

5. POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ

(a) Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů k 31. prosinci 2016 činí 15 tis. Kč (k 1. lednu 2016 – 0 tis. Kč), žádná z pohledávek není po splatnosti ani pochybná, nebyly proto vytvářeny opravné položky.

PT Real Estate, a.s.

Příloha účetní závěrky

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

- (b) Krátkodobé závazky z obchodních vztahů k 31. prosinci 2016 činí 458 tis. Kč (k 1. lednu 2016 – 0 tis. Kč). Všeobecně přijatým postupem společnosti je platit závazky ve lhůtě splatnosti, a tudíž neexistují žádné závazky po splatnosti.

6. OSTATNÍ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY

- (a) K 31. prosinci 2016 společnost vykazuje daňovou pohledávku ve výši 159 tis. Kč z nadměrného odpočtu daně z přidané hodnoty (k 1. lednu 2016 – 0 tis. Kč).
- (b) Dohadné položky pasivní k 31. prosinci 2016 činí 2 419 tis. Kč (k 1. lednu 2016 – 0 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 vypláceny žádné odměny, tyto budou vyplaceny zpětně po schválení valnou hromadou.
- (c) Společnost nemá žádné pohledávky ani závazky se splatností delší než 5 let.

7. 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.

8. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

- (a) Transakce se spřízněnými stranami

	Objem vzájemných transakcí za rok 2016	Pohledávky/Závazky (vč. dohadných položek) k 31.12. 2016
Prodej zboží a služeb		
Akcionáři společnosti (přímí i nepřímí)	--	--
Ostatní společnosti ve skupině	10	15
Nákup zboží a služeb		
Akcionáři společnosti (přímí i nepřímí)	--	--
Ostatní společnosti ve skupině	686	109
Dividendy a úvěry		
přijatá záloha na dividendu	--	4 600
poskytnutý úvěr	--	600

- (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 účetní závěrky

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

9. NAJATÝ MAJETEK

(a) Finanční leasing

Společnost aktuálně nepožizuje majetek formou finančního leasingu.

(b) Operativní nájmy

Společnost má najaty kancelářské prostory na dobu neurčitou s výpovědní dobou 3 měsíce, nájemné za rok 2016 činilo 190 tis. Kč. Dále má společnost najatu kancelářskou techniku, nájemné v roce 2016 činilo 5 tis. Kč.

10. ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnost nemá žádné závazky nevykázané v rozvaze.

11. 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.

12. 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 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: 29. března 2017


Ing. Michal Viktorin
předseda představenstva


PhDr. Lubomír Focko
místopředseda představenstva


Ing. David Onderek
člen představenstva