

PT Real Estate, a.s.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

K 31. prosinci 2017

ROZVAHA
v plném rozsahu

k datu
31.12.2017
(v tisících Kč)

PT Real Estate, a.s.
IČO 051 97 155

Partyzánská 1/7
Holešovice
170 00 Praha 7

| | | 31.12.2017 | | | 31.12.2016 |
|----------------|---|------------------|---------|------------------|----------------|
| | | Brutto | Korekce | Netto | Netto |
| | AKTIVA CELKEM | 1 192 575 | | 1 192 575 | 951 397 |
| B. | Dlouhodobý majetek | 798 500 | | 798 500 | 949 800 |
| <i>B.III.</i> | <i>Dlouhodobý finanční majetek</i> | <i>798 500</i> | | <i>798 500</i> | <i>949 800</i> |
| B.III.1. | Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba | 798 500 | | 798 500 | 949 200 |
| B.III.2. | Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba | | | | 600 |
| C. | Oběžná aktiva | 394 006 | | 394 006 | 1 597 |
| <i>C.II.</i> | <i>Pohledávky</i> | <i>7 383</i> | | <i>7 383</i> | <i>174</i> |
| <i>C.II.2.</i> | <i>Krátkodobé pohledávky</i> | <i>7 384</i> | | <i>7 384</i> | <i>174</i> |
| C.II.2.1. | Pohledávky z obchodních vztahů | 2 649 | | 2 649 | 15 |
| C.II.2.2. | Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba | 4 735 | | 4 735 | |
| C.II.2.4. | <i>Pohledávky - ostatní</i> | | | | 159 |
| C.II.2.4.3. | Stát - daňové pohledávky | | | | 159 |
| <i>C.IV.</i> | <i>Peněžní prostředky</i> | <i>386 623</i> | | <i>386 623</i> | <i>1 423</i> |
| C.IV.2. | Peněžní prostředky na účtech | 386 623 | | 386 623 | 1 423 |
| D. | Časové rozlišení | 69 | | 69 | |
| D.1. | Náklady příštích období | 69 | | 69 | |

| | | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|--------------|--|------------------|----------------|
| | PASIVA CELKEM | 1 192 575 | 951 397 |
| A. | Vlastní kapitál | 1 036 091 | 943 548 |
| <i>A.I.</i> | <i>Základní kapitál</i> | <i>41 378</i> | <i>41 378</i> |
| A.I.1. | Základní kapitál | 41 400 | 41 400 |
| A.I.2. | Vlastní podíly (-) | -22 | -22 |
| <i>A.II.</i> | <i>Ážio a kapitálové fondy</i> | <i>907 283</i> | <i>907 283</i> |
| A.II.1. | Ážio | -517 | -517 |
| A.II.2. | Kapitálové fondy | 907 800 | 907 800 |
| A.II.2.3. | Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-) | 907 800 | 907 800 |
| <i>A.IV.</i> | <i>Výsledek hospodaření minulých let (+/-)</i> | <i>-5 113</i> | |
| A.IV.2. | Neuhrazená ztráta minulých let (-) | -5 113 | |
| A.V. | Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) | 92 543 | -5 113 |
| B.+C. | Cizí zdroje | 154 448 | 7 849 |
| B. | Rezervy | 28 | |
| B.4. | Ostatní rezervy | 28 | |
| C. | Závazky | 154 420 | 7 849 |
| <i>C.II.</i> | <i>Krátkodobé závazky</i> | <i>154 420</i> | <i>7 849</i> |
| C.II.3. | Krátkodobé přijaté zálohy | 4 750 | |
| C.II.4. | Závazky z obchodních vztahů | 30 | 458 |
| C.II.6. | Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba | 70 056 | 4 600 |
| C.II.8. | Závazky ostatní | 79 584 | 2 791 |
| C.II.8.3. | Závazky k zaměstnancům | 599 | 198 |
| C.II.8.4. | Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění | 254 | 122 |
| C.II.8.5. | Stát - daňové závazky a dotace | 643 | 48 |
| C.II.8.6. | Dohadné účty pasivní | 75 | 2 419 |
| C.II.8.7. | Jiné závazky | 78 013 | 4 |
| D. | Časové rozlišení pasiv | 2 036 | |
| D.1. | Výdaje příštích období | 2 036 | |

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK 2017**

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

OBSAH

| | | |
|-----------|---|----------|
| 1. | OBECNÉ ÚDAJE | 3 |
| 2. | ZÁSADNÍ ÚČETNÍ POSTUPY POUŽÍVANÉ SPOLEČNOSTÍ | 4 |
| 2.1. | DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK | 4 |
| 2.2. | POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY | 4 |
| 2.3. | ÚVĚRY | 4 |
| 2.4. | STANOVENÍ OPRAVNÝCH POLOŽEK | 5 |
| 2.5. | ÚČTOVÁNÍ NÁKLADŮ A VÝNOSŮ | 5 |
| 2.6. | PŘEPOČTY ÚDAJŮ V CIZÍCH MĚNÁCH NA ČESKOU MĚNU | 5 |
| 2.7. | DAŇ Z PŘÍJMŮ | 5 |
| 2.8. | POUŽITÍ ODHADŮ | 6 |
| 2.9. | ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD OPROTI PŘEDCHÁZEJÍCÍMU ÚČETNÍMU OBDOBÍ | 6 |
| 2.10. | KONSOLIDACE | 6 |
| 3. | DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE | 7 |
| 3.1. | DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK | 7 |
| 3.2. | KRÁTKODOBÉ POHLEDÁVKY | 7 |
| 3.3. | VLASTNÍ KAPITÁL | 7 |
| 3.4. | KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY | 8 |
| 3.5. | VÝNOSY A NÁKLADY | 8 |
| 3.6. | ZAMĚSTNANCI, VEDENÍ SPOLEČNOSTI A STATUTÁRNÍ ORGÁNY | 8 |
| 3.7. | INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH | 9 |
| 3.8. | VÝZNAMNÉ PODROZVAHOVÉ OPERACE | 9 |
| 4. | UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY | 9 |

1. OBECNÉ ÚDAJE*Vznik a charakteristika společnosti*

Společnost PT Real Estate, a.s. (dále jen „společnost“) vznikla jako nástupnická společnost v důsledku rozdělení odštěpením společnosti Pražská teplotárenská a.s. zápisem do obchodního rejstříku dne 1. července 2016. Základní kapitál společnosti je tvořen částí jmění společnosti Pražská teplotárenská 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 správa vlastních aktiv.

Vlastníci společnosti

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

Představenstvo a dozorčí rada k 31. prosinci 2017

| | Funkce | Jméno |
|-----------------------|---------------|---------------------------|
| Představenstvo | předseda | Ing. Michal Viktorin |
| | místopředseda | PhDr. Lubomír Focko* |
| | člen | Ing. Jana Cejpková, Ph.D. |
| | člen | Ing. David Onderek |
| | člen | Ing. Antonín Lébl* |
| Dozorčí rada | předseda | JUDr. Petr Lachnit** |
| | místopředseda | Mgr. Marek Spurný |
| | člen | Daniel Kajpr** |
| | člen | Mgr. Michal Antonín |

*Dne 31. prosince 2017 došlo k zániku členství v představenstvu společnosti. Změna byla zapsána do obchodního rejstříku 13. března 2018.

**Dne 15. prosince 2017 došlo k zániku členství v dozorčí radě společnosti. Změna byla zapsána do obchodního rejstříku 13. března 2018.

2. ZÁSADNÍ ÚČETNÍ POSTUPY POUŽÍVANÉ SPOLEČNOSTÍ

Účetnictví společnosti je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví v platném znění, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, v platném znění a Českými účetními standardy pro podnikatele v platném znění.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu o oceňování majetku historickými cenami (není-li dále uvedeno jinak), zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Účetní závěrka společnosti je sestavena k rozvahovému dni 31.12.2017 za období od 1. ledna 2017 do 31. prosince 2017 („2017“). Účetní závěrka za minulé účetní období byla sestavena za hospodářský rok od 1. července 2016 (vznik společnosti) do 31. prosince 2016 („2016“).

Finanční údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korun českých (Kč), není-li dále uvedeno jinak.

2.1. 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.

Ocenění finančního majetku ke konci rozvahového dne

Majetkové účasti jsou k rozvahovému dni oceňovány pořizovací cenou a v případě dočasného snížení realizovatelné hodnoty příslušné účasti je tvořena opravná položka.

Pokud jsou drženy cenné papíry v cizích měnách, přeceňují se ke konci účetního období dle aktuálního kurzu vyhlášeného ČNB oproti oceňovacím rozdílům z přecenění majetku a závazků ve vlastním kapitálu.

2.2. Pohledávky a závazky

Pohledávky a závazky jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

2.3. Úvěry

Krátkodobé a dlouhodobé úvěry jsou zaúčtovány ve své nominální hodnotě. Při sestavování účetní závěrky se zůstatek úvěru zvyšuje o neuhrazené a druhou stranou vyúčtované úroky. Jako krátkodobý úvěr se vykazuje i část dlouhodobých úvěrů, která je splatná do jednoho roku od data účetní závěrky.

2.4. Stanovení opravných položek

Dlouhodobý finanční majetek

V případě dočasného snížení realizovatelné hodnoty příslušné majetkové účasti je tvořena opravná položka.

Pohledávky

Společnost stanoví opravné položky k pochybným pohledávkám na základě vlastní analýzy platební schopnosti svých zákazníků a věkové struktury pohledávek.

2.5. Účtování nákladů a výnosů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí. V souladu s principem opatrnosti společnost účtuje na vrub nákladů tvorbu rezerv a opravných položek na krytí všech rizik, ztrát a znehodnocení, která jsou ke dni sestavení účetní závěrky známa.

Výnos z dividend je zaúčtován ve chvíli, kdy je deklarováno právo na přijetí dividend. Přijaté zálohy na podíl na zisku se účtují do výnosů účetního období, kdy byly schváleny valnou hromadou.

2.6. Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

Společnost používá pro přepočet majetku a závazků v cizí měně na Kč aktuální kurzy ČNB v okamžiku pořízení majetku či vzniku závazku.

Realizované kurzové zisky a ztráty se účtují do výnosů nebo nákladů běžného roku. K datu sestavení účetní závěrky byly majetek a závazky v cizí měně přepočteny kurzem ČNB a veškeré kurzové rozdíly z ocenění majetku a závazků byly zaúčtovány na účty finančních výnosů nebo nákladů.

2.7. Daň z příjmů

Splatná daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy).

Odložená daň z příjmů se zjišťuje u společností, které tvoří skupinu podniků a u všech účetních jednotek, na které se vztahuje povinnost ověření účetní závěrky auditorem. Vychází z rozvahového přístupu, tj. z přechodných rozdílů mezi daňovou základnou aktiv popř. pasiv a jejich účetní hodnotou v rozvaze přepočtených předpokládanou sazbou daně z příjmů pro následující účetní období.

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

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.

2.8. Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

2.9. Změny účetních metod oproti předcházejícímu účetnímu období

Jak je popsáno v bodě 2.6., společnost používá pro přepočet transakcí v cizí měně denní kurz ČNB. V minulém účetním období společnost používala pevný měsíční kurz. Dopad na majetek, závazky, finanční situaci a výsledek hospodaření není významný.

Společnost v průběhu účetního období, za nějž je účetní závěrka předkládána nezměnila další účetní metody.

2.10. Konsolidace

Konsolidovanou účetní závěrku nejužší skupiny účetních jednotek sestavuje společnost EP Energy, a.s. se sídlem Pařížská 130/26, Josefov, 110 00 Praha 1, Česká republika. Její konsolidovaná účetní závěrka za rok 2017 bude zveřejněna v souladu s ustanovením § 21 a zákona o účetnictví a bude uložena v místě sídla společnosti EP Energy, a.s.

3. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE**3.1. Dlouhodobý finanční majetek**Podíly – ovládaná osoba

| Obchodní jméno společnosti | (údaje v tis. Kč) | |
|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | Účetní hodnota k 31.12.2017 | Účetní hodnota k 31.12.2016 |
| Michelský trojúhelník, a.s. | 61 000 | 61 000 |
| Nová Invalidovna, a.s. | 68 600 | 68 600 |
| Nové Modřany, a.s. | 14 600 | 14 600 |
| PT Properties I, a.s. | 13 500 | 13 500 |
| PT Properties II, a.s. | 9 400 | 9 400 |
| PT Properties III, a.s. | 9 400 | 9 400 |
| PT Properties IV, a.s. | 14 700 | 14 700 |
| RPC, a.s. | 520 400 | 520 400 |
| Pod Juliskou, a.s. | 86 900 | 86 900 |
| Nový Veleslavín, a.s. | - | 150 700 |
| Celkem | 798 500 | 949 200 |

Dne 9. března 2017 byla uzavřena smlouva o úplatném převodu listinných cenných papírů společnosti Nový Veleslavín, a.s. (prodej společnosti).

3.2. Krátkodobé pohledávky

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů k 31. prosinci 2017 činí 2 649 tis. Kč (2016 – 15 tis. Kč), žádná z pohledávek nebyla po splatnosti.

Půjčky poskytnuté dceřiným společnostem jsou vykázány v rámci krátkodobých pohledávek vůči ovládaným nebo ovládajícím osobám v celkové výši 4 735 tis. Kč (v roce 2016: 600 tis. Kč prezentovaných na řádku B.III.2.) včetně naběhlého příslušenství.

| Obchodní jméno společnosti | (údaje v tis. Kč) | |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| | Stav k 31.12.2017 | Stav k 31.12.2016 |
| Nová Invalidovna, a.s. | 504 | - |
| Nové Modřany, a.s. | 1 614 | 600 |
| PT Properties I, a.s. | 2 012 | - |
| PT Properties II, a.s. | 101 | - |
| PT Properties III, a.s. | 504 | - |
| Celkem | 4 735 | 600 |

3.3. Vlastní 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.

Ážio vzniklo v důsledku odkupu vlastních akcií jako rozdíl mezi nominální hodnotou akcií a cenou jejich odkupu.

V průběhu účetního období 2017 nedošlo k nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů.

3.4. Krátkodobé závazky

Krátkodobé přijaté zálohy ve výši 4 750 tis. Kč představují přijatou zálohu na prodej podílu dceřiné společnosti Nová Invalidovna, a.s.

Žádný ze závazků z obchodních vztahů nemá k rozvahovému dni dobu splatnosti delší než 5 let.

Položka krátkodobé závazky – ovládaná nebo ovládající osoba obsahuje půjčky přijaté od dceřiných společností v celkové výši 70 056 tis. Kč (v roce 2016: 0 tis. Kč) včetně naběhlého příslušenství. K 31. prosinci 2016 je zde prezentována deklarovaná záloha na výplatu podílu na zisku (4 600 tis. Kč).

| Obchodní jméno společnosti | Stav k 31.12.2017 | (údaje v tis. Kč) |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| | | Stav k 31.12.2016 |
| Michelský trojúhelník, a.s. | 2 300 | - |
| RPC, a.s. | 66 600 | - |
| PT Properties IV, a.s. | 1 156 | - |
| Celkem | 70 056 | - |

Závazky z titulu sociálního a zdravotního pojištění nejsou po splatnosti.

Jiné krátkodobé závazky jsou tvořeny především zaplacenou zálohou kupní ceny za podíl dceřiné společnosti Pod Juliskou, a.s. v celkové výši 78 000 tis. Kč.

3.5. Výnosy a náklady

V roce 2017 tvořily výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba převážně výnosy za prodej podílu dceřiné společnosti Nový Veleslavin, a.s. a výnosy z dividendy ze společnosti RPC, a. s.

V roce 2017 tvořily náklady vynaložené na prodané podíly zúčtovaný podíl v dceřiné společnosti Nový Veleslavin, a.s.

3.6. Zaměstnanci, vedení společnosti a statutární orgány

Společnost měla k 31. prosinci 2017 celkem 7 zaměstnanců (k 31. prosinci 2016: 4 zaměstnance).

Členům představenstva společnosti, členům dozorčí rady společnosti ani osobám s řídicí pravomocí neplynuly mimo odměn za výkon funkce v roce 2017 a 2016 žádné jiné výhody (zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry apod.).

3.7. Informace o spřízněných osobách*Transakce se spřízněnými stranami*

| | Objem vzájemných transakcí | | Pohledávky/Závazky (včetně dohadných položek) k 31.12. | |
|------------------------------|----------------------------|------|--|-------|
| | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 |
| Prodej zboží a služeb | | | | |
| Akcionáři společnosti | -- | -- | -- | -- |
| Ostatní podniky ve skupině | 4 640 | 10 | 4 735 | 615 |
| Nákup zboží a služeb | | | | |
| Akcionáři společnosti | 71 | -- | 71 | -- |
| Ostatní podniky ve skupině | 3 406 | 686 | 71 895 | 4 709 |

3.8. Významné podrozvahové operace

Společnost přijala příslib poskytnutí úvěru do výše 73 700 tis. Kč od dceřiných společností a také poskytla příslib poskytnutí úvěru do výše 19 400 tis. Kč dceřiným společnostem.

4. UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY


Dne 10. března 2017 byla uzavřena smlouva o smlouvě budoucí o úplatném převodu listinných cenných papírů společnosti Nová Invalidovna, a.s. (prodej společnosti). Prodej nebyl k datu sestavení účetní závěrky vypořádan.

Dne 12. ledna 2018 byl vypořádan prodej dceřiné společnosti Pod Juliskou, a.s.

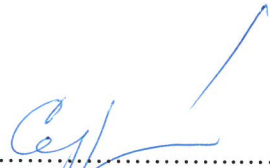
Dne 13. března 2018 byl zapsán nový místopředseda představenstva, Ing. Jana Cejpková, Ph.D.

K datu sestavení účetní závěrky vedení společnosti nejsou známy žádné další významné následné události, které by ovlivnily závěrku k 31. prosinci 2017.

Sestaveno dne: 28. března 2018



 Ing. Michal Viktorin
 předseda představenstva



 Ing. Jana Cejpková, Ph.D.
 místopředseda představenstva