

VÝROČNÍ ZPRÁVA SPOLEČNOSTI

Komořany, a.s.

za rok **2017**

OBSAH

1. Zpráva společnosti o hospodaření za rok 2017:

- organizační schéma společnosti
- uplynulý vývoj podnikání společnosti
- významné skutečnosti pro naplnění účelu výroční zprávy, které nastaly až po rozvahovém dni
- předpokládaný vývoj společnosti
- aktivity v oblasti výzkumu a vývoje
- aktivity v oblasti ochrany životního prostředí
- pracovněprávní vztahy
- pobočky a jiné části obchodního závodu v zahraničí
- informace ohledně zvláštních právních předpisů
- nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

2. Účetní závěrka za rok 2017.

3. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami.

4. Zpráva nezávislého audítora.

ZPRÁVA STATUTÁRNÍHO ORGÁNU O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU.

Organizační schéma společnosti:

Způsob jednání: Za společnost jedná každý člen představenstva samostatně.

V průběhu roku 2017 působilo představenstvo v tomto složení:

člen představenstva: Ing. Michal Malý, dat.narození 17.6.1959
Praha 3, U Kněžské louky 14/2149, PSČ : 130 00
ve funkci od 1.1.2017 do 31.12.2017

člen představenstva: Maximilian Adam Skala, dat.narození 7.3. 1987
98000 Monaco, 17 boulevard Albert 1er, Monacké kníž.
ve funkci od 1.1.2017 do 31.12.2017.

Kontrolní orgán společnosti – dozorčí rada působení v roce 2017:

člen dozorčí rady: Martin Pokorný, dat.narození 31.7.1969
Praha 5, Borovanského 2220/11, PSČ : 155 00
ve funkci od 1.1.2017 do 31.12.2017

Uplynulý vývoj podnikání společnosti:

Dne 30.1.2017 došlo na základě uzavřené kupní smlouvy k prodeji veškerého nemovitého majetku společnosti – areálu Pod Višňovkou.

Na konci roku 2017 došlo k zakoupení nového administrativně skladového areálu v Poděbradské ulici v Praze.

Významné skutečnosti pro naplnění účelu výroční zprávy, které nastaly až po rozvahovém dni:

Společnost Komořany, a.s. se v roce 2018 zaměří především na zajištění bezproblémového chodu Poděbradská (Praha) a s tím souvisejících činností, především zajišťování nájemních vztahů a řešení případných problémů vyplývajících z uzavřených nájemních smluv.

Předpokládaný vývoj podnikání společnosti:

V průběhu roku 2018 bude společnost monitorovat realitní trh a vyhledávat případné investiční příležitosti.

Aktivita v oblasti výzkumu a vývoje:

Nejsou.

Aktivita v oblasti ochrany životního prostředí: a pracovněprávních vztazích:

Nejsou.

Pracovněprávní vztahy:

Společnost nemá zaměstnance.

Pobočky a jiné části obchodního závodu v zahraničí:


Společnost nemá pobočky a jiné části obchodního závodu v zahraničí.

Informace ohledně zvláštních právních předpisů:

Nejsou.

Nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů:

Nebyla taková nabytí



Maximilian Adam Skala
člen představenstva
společnosti Komořany, a.s.

V Praze dne 18.01. 2018.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

za období od 1.1.2017 do 31.12.2017

FINEP Hloubětín a.s.

(dříve Komořany, a.s.)

Datum sestavení: 9.5.2018



Statutární orgán:

Ing. Michal Kocián

Ing. Tomáš Zaněk

Řádek	Běžné období			Minulé období Netto
	Brutto	Korekce	Netto	
AKTIVA CELKEM	222 938	-624	222 314	248 231
B. Dlouhodobý majetek	220 480	-624	219 856	234 099
II. Dlouhodobý hmotný majetek	220 480	-624	219 856	234 099
1 Pozemky a stavby	220 480	-624	219 856	233 796
1 Pozemky	33 280		33 280	66 000
2 Stavby	187 200	-624	186 576	167 796
5 Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	303
2 Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0		0	303
C. Oběžná aktiva	2 458	0	2 458	13 872
II. Pohledávky	1 334	0	1 334	5 136
2 Krátkodobé pohledávky	1 334	0	1 334	5 136
1 Pohledávky z obchodních vztahů	1 334		1 334	244
4 Pohledávky - ostatní	0	0	0	4 892
3 Stát - daňové pohledávky	0		0	55
4 Krátkodobé poskytnuté zálohy	0		0	74
5 Dohadné účty aktivní	0		0	4 763
IV. Peněžní prostředky	1 124	0	1 124	8 736
2 Peněžní prostředky na účtech	1 124		1 124	8 736
D. Časové rozlišení aktiv	0	0	0	260
3 Příjmy příštích období	0		0	260



Řádek	Běžné období	Minulé období
PASIVA CELKEM	222 314	248 231
A. Vlastní kapitál	172 746	39 072
I. Základní kapitál	2 000	2 000
1 Základní kapitál	2 000	2 000
III. Fondy ze zisku	200	200
1 Ostatní rezervní fondy	200	200
IV. Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	0	23 547
1 Nerozdělený zisk minulých let	0	23 547
V. Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	170 546	13 325
B. + C. Cizí zdroje	49 568	209 098
B. Rezervy	290	0
4 Ostatní rezervy	290	0
C. Závazky	49 278	209 098
I. Dlouhodobé závazky	804	200 252
6 Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	0	200 060
8 Odložený daňový závazek	804	192
II. Krátkodobé závazky	48 474	8 846
3 Krátkodobé přijaté zálohy	1 010	6 418
4 Závazky z obchodních vztahů	255	1 466
6 Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	1 000	0
8 Závazky - ostatní	46 209	962
5 Stát - daňové závazky a dotace	46 209	960
7 Jiné závazky	0	2
D. Časové rozlišení pasív	0	61
1 Výdaje příštích období	0	53
2 Výnosy příštích období	0	8



FINEP Hloubětín a.s.

IČ: 26511771

Praha 1, Havlíčkova 1030/1



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za období od 1.1.2017 do 31.12.2017

v celých tisících CZK

Řádek	Běžné období	Minulé období
I. Tržby z prodeje výrobků a služeb	2 503	32 373
A. Výkonová spotřeba	2 663	15 888
2 Spotřeba materiálu a energie	937	7 337
3 Služby	1 726	8 551
E. Úpravy hodnot v provozní oblasti	1 379	7 798
1 Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	1 267	7 715
1 Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	1 267	7 715
3 Úpravy hodnot pohledávek	112	83
III. Ostatní provozní výnosy	450 021	8 219
1 Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	448 374	0
3 Jiné provozní výnosy	1 647	8 219
F. Ostatní provozní náklady	237 075	401
1 Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	233 175	0
3 Daně a poplatky z provozní činnosti	216	215
4 Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	290	0
5 Jiné provozní náklady	3 394	186
* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	211 407	16 505
J. Nákladové úroky a podobné náklady	4	21
1 Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	4	21
VII. Ostatní finanční výnosy	0	1
K. Ostatní finanční náklady	26	25
* Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-30	-45
** Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	211 377	16 460
L. Daň z příjmů	40 831	3 135
1 Daň z příjmů splatná	40 219	3 214
2 Daň z příjmů odložená (+/-)	612	-79
** Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	170 546	13 325
* Čistý obrat za účetní období = I.+ II.+ III.+ IV.+ V.+ VI.+ VII.	452 524	40 593

Řádek	Běžné období	Mínulé období
P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	8 736	6 547
Z. Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	211 377	16 460
A.1. Úpravy o nepeněžní operace	-213 864	7 805
A.1.1. Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a dále umořování oceňovacího rozdílu k nabytému majetku a goodwillu (+)	1 267	7 715
A.1.2. Změna stavu opravných položek a rezerv	64	69
A.1.2.1. Změna stavu opravných položek	-226	69
A.1.2.2. Změna stavu rezerv	290	0
A.1.3. Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+)	-215 199	0
A.1.5. Vyúčtované nákladové úroky (+) s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku, a vyúčtované výnosové úroky (-)	4	21
A.1.5.1. Vyúčtované nákladové úroky	4	21
A.* Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	-2 487	24 265
A.2. Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	7 258	1 279
A.2.1. Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	4 288	260
A.2.2. Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	2 970	1 019
A.** Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	4 771	25 544
A.3. Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	-64	-60
A.5. Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulé období (-)	-3 622	-2 749
A.*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti	1 085	22 735
B.1. Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-220 199	-240
B.2. Příjmy z prodeje stálých aktiv	448 374	0
B.*** Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	228 175	-240
C.1. Dopady změn dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků	-200 000	-20 306
C.2. Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-36 872	0
C.2.6. Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společníky veřejné obchodní společnosti a komplementáři u komanditních společností (-)	-36 872	0
C.*** Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-236 872	-20 306
F. Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	-7 612	2 189
D. Rozdíl D=P+F-R	0	0
R. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	1 124	8 736



FINEP Hloubětín a.s.

IČ: 26511771

Praha 1, Havlíčkova 1030/1

PŘEHLED O ZMĚNÁCH
VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 1.1.2017 do 31.12.2017
v celých tisících CZK

	Základní kapitál a vlastní akcie	Ážio	Fondy z přeměn, přecenění a přepočtů	Ostatní kapitálové fondy	Rezervní fond	Ostatní fondy ze zisku	Nerozdělené výsledky hospodaření	Celkem
Stav k 31.12.2015	2 000	0	0	0	200	0	23 547	25 747
Transakce s vlastníky celkem	0	0	0	0	0	0	13 325	13 325
Výsledek hospodaření za běžné období	0	0	0	0	0	0	13 325	13 325
Čisté nerealizované zisky (ztráty) celkem	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2016	2 000	0	0	0	200	0	36 872	39 072
Transakce s vlastníky celkem	0	0	0	0	0	0	133 674	133 674
Dividendy / podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	-36 872	-36 872
Výsledek hospodaření za běžné období	0	0	0	0	0	0	170 546	170 546
Čisté nerealizované zisky (ztráty) celkem	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2017	2 000	0	0	0	200	0	170 546	172 746



PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

za období od 1.1.2017 do 31.12.2017

FINEP Hloubětín a.s.



1 Popis účetní jednotky

Firma:	FINEP Hloubětín a.s.
IČ:	26511771
Založení / Vznik:	Zápis do obchodního rejstříku proběhl dne 18. února 2002
Sídlo:	Praha 1, Havlíčkova 1030/1
Právní forma:	akciová společnost
Spisová značka:	Oddíl B, vložka 7556 obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze
Účetní období:	1. leden až 31. prosinec
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

1.1 Osoby podílející se více jak 20% na základním kapitálu účetní jednotky

Jméno / Firma	Podíl v %	
	Běžné období	Minulé období
Pražská správa nemovitostí, spol. s r. o.	100,0	100,0

1.2 Změny a dodatky provedené v uplynulém účetním období v obchodním rejstříku

Během účetního období nedošlo ke změnám v obchodním rejstříku.

1.3 Statutární orgány v průběhu účetního období

Jméno	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
Ing. Michal Malý	člen představenstva	01.01.2017	31.12.2017
Maximilian Adam Skala	člen představenstva	01.01.2017	31.12.2017

Za společnost jedná každý člen představenstva samostatně.

1.4 Dozorčí orgány v průběhu účetního období

Jméno	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
Martin Pokorný	člen dozorčí rady	01.01.2017	31.12.2017



2 Účetní metody a obecné účetní zásady

Účetnictví společnosti je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu s platnými českými účetními předpisy, tedy se zákonem o účetnictví (563/1991 Sb.), vyhláškou provádějící tento zákon (500/2002 Sb.) a Českými účetními standardy pro podnikatele (sada 001 – 023).

Společnost ve svém výkazu zisku a ztráty zobrazuje výnosy a náklady jako kladné hodnoty.

Pokud není uvedeno jinak, jsou údaje v této účetní závěrce vyjádřeny v tisících korunách českých (Kč).

Účetní závěrka je sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky.

2.1 Přehled významných účetních pravidel a postupů

2.1.1 Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

Dlouhodobým nehmotným či hmotným majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění v jednotlivém případě je vyšší než je uvedeno v následující tabulce:

	Vykázán v rozvaze	Vykázán v nákladech běžného období*)	Technické zhodnocení
Dlouhodobý nehmotný majetek	> 60 tis. Kč	> 1 tis. Kč	> 60 tis. Kč
Dlouhodobý hmotný majetek	> 40 tis. Kč	> 1 tis. Kč	> 40 tis. Kč

*) tento majetek společnost vykazala v nákladech běžného období a dále jej sleduje ve své operativní evidenci.

Dlouhodobým nehmotným majetkem se rozumí, kromě jiného, nehmotné výsledky vývoje s dobou použitelnosti delší než jeden rok, tyto se aktivují pouze v případě využití pro opakovaný prodej. Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje, SW a ocenitelná práva vytvořená vlastní činností pro vlastní potřebu se neaktivují. Oceňuje se vlastními náklady nebo reprodukční pořizovací cenou, je-li nižší.

Dlouhodobý nehmotný či hmotný majetek je oceněn následujícím způsobem:

- nakoupený dlouhodobý majetek je oceněn pořizovací cenou sníženou o oprávky a případné opravné položky vyjadřující ztrátu ze snížení hodnoty.

Veškeré výpůjční náklady jsou zaúčtovány do výsledovky v období, v němž vznikají.

Technické zhodnocení, pokud převýšilo u jednotlivého majetku v úhrnu za účetní období částku uvedenou v tabulce výše zvyšuje pořizovací cenu dlouhodobého hmotného majetku.

Pořizovací cena dlouhodobého hmotného majetku, s výjimkou pozemků a nedokončených investic, je odpisována po dobu odhadované životnosti majetku následujícím způsobem:

	Metoda odpisování	Počet let / %
Budovy	lineární	25 let

Zisky či ztráty z prodeje nebo vyřazení majetku jsou určeny jako rozdíl mezi výnosy z prodeje a účetní zůstatkovou hodnotou majetku k datu prodeje a jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

Na základě inventarizace jsou vytvářeny opravné položky k poškozenému nebo aktuálně nepoužívanému dlouhodobému hmotnému majetku, jehož ocenění v účetnictví přechodně neodpovídá reálnému stavu. Konkrétní způsob tvorby opravných položek je uveden u přehledu pohybů dlouhodobého majetku.



2.1.2 Pohledávky

Pohledávky jsou oceňovány

- při vzniku jmenovitou (nominální) hodnotou, následně sníženou o příslušné opravné položky k pochybným a nedobytným částkám
- nabyté za úplatu nebo vkladem jsou oceněny pořizovací cenou sníženou o opravnou položku k pochybným a nedobytným částkám

V případě postupného splácení pohledávky je v rozvaze odděleně vykázána část splatná do jednoho roku a část splatná nad jeden rok.

Opravné položky k pohledávkám jsou tvořeny podle jejich stáří po datu splatnosti.

2.1.3 Závazky

Závazky jsou zaúčtovány ve jmenovité (nominální) hodnotě. V případě postupného splácení závazku je v rozvaze odděleně vykázána část splatná do jednoho roku a část splatná nad jeden rok.

2.1.4 Úvěry

Úvěry jsou zaúčtovány ve jmenovité (nominální) hodnotě.

V případě postupného splácení úvěru je v rozvaze odděleně vykázána část splatná do jednoho roku a část splatná nad jeden rok.

2.1.5 Rezervy

Rezervy jsou vytvářeny k pokrytí budoucích rizik a výdajů, u nichž je znám účel, je pravděpodobné, že nastanou, avšak není jistá částka nebo datum, v němž budou plněny.

2.1.6 Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

Účetní operace vyjádřené v cizích měnách jsou v průběhu roku zachyceny aktuálním kurzem České národní banky ke dni uskutečnění účetního případu.

K datu účetní závěrky jsou aktiva a závazky vyjádřené v cizí měně přepočtena kurzem České národní banky k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena.

2.1.7 Daně

Splatná daň

Vedení společnosti zaúčtovalo daňový závazek a daňový náklad na základě kalkulace daně, která vychází z jeho porozumění interpretace daňových zákonů platných v České republice k datu sestavení účetní závěrky a je přesvědčeno o správnosti výše daně v souladu s platnými daňovými předpisy České republiky. S ohledem na existenci různých interpretací daňových zákonů a předpisů ze strany třetích osob včetně orgánů státní správy, závazek z daně z příjmů vykázáný v účetní závěrce společnosti se může změnit podle konečného stanoviska finančního úřadu.



Odložená daň

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

Účetní hodnota odložené daňové pohledávky je k datu účetní závěrky 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 výkazu zisku a ztrát s výjimkou případů, kdy se vztahuje k položkám účtovaným přímo do vlastního kapitálu a kdy je také související odložená daň zahrnuta do vlastního kapitálu.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vzájemně započítány a v rozvaze vykázány v celkové netto hodnotě s výjimkou případů, kdy nelze některé dílčí daňové pohledávky započítávat proti dílčím daňovým závazkům.

2.1.8 Výnosy

Výnosy jsou zaúčtovány v hodnotě přijatého plnění nebo plnění, které bude přijato, a představují pohledávky za zboží a služby poskytnuté v průběhu běžné činnosti, po odečtení slev, daně z přidané hodnoty a dalších daní souvisejících s prodeji.

2.1.9 Přefakturace služeb

Účetní jednotka účtuje o přenosu provozních nákladů na nájemníky výsledkově.

2.1.10 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.

2.2 Přehled o peněžních tocích

Přehled o peněžních tocích byl sestaven kombinací nepřímé (provozní část) a přímé (investiční a finanční část) metody. Peněžní ekvivalenty představují krátkodobý likvidní majetek, který lze snadno a pohotově převést na předem známou částku v hotovosti. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty lze analyzovat takto:

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2016
Účty v bankách	1 124	8 736
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	1 124	8 736

2.3 Náležitost do konsolidačního celku

Společnost je součástí konsolidačního celku Praha Real, a.s..



3 Významné události mezi datem účetní závěrky a datem, ke kterému jsou výkazy schváleny k předání mimo účetní jednotku

S účinností ke dni 02.02.2018 došlo ke koupi společnosti Komořany, a.s. společností FINEP HOLDING SE.



Aktiva

B. Dlouhodobý majetek

Pohyby dlouhodobého majetku jsou zobrazeny v tabulce Rozbor majetku na konci této části přílohy.

B.II Dlouhodobý hmotný majetek

Zůstatek	Stav k 31.12.2017	219 856
	Stav k 31.12.2016	234 099

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2017
Pozemky	33 280
Stavby	186 576
Celkem	219 856

Společnost Komořany, a.s. v roce 2017 prodala areál Business Centrum Zálesí a nakoupila areál v ulici Poděbradská.

* Rozbor přírůstků

Přírůstky celkem v pořizovacích cenách	220 480
z toho:	
Pozemky	33 280
Stavby	187 200

* Rozbor úbytků

Úbytky celkem v zůstatkových cenách	258 865
z toho:	
Prodeje	258 865

C. Oběžná aktiva

C.II. Pohledávky

C.II.2. Krátkodobé pohledávky

Zůstatek	Stav k 31.12.2017	1 334
	Stav k 31.12.2016	5 136

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2017
Pohledávky z obchodních vztahů	1 334
Celkem	1 334



C.IV. Peněžní prostředky

Zůstatek	Stav k 31.12.2017	1 124
	Stav k 31.12.2016	8 736

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2017
Peněžní prostředky na účtech	1 124
Celkem	1 124

D. Ostatní aktiva - přechodné účty aktiv**D. Časové rozlišení aktiv**

Zůstatek	Stav k 31.12.2017	0
	Stav k 31.12.2016	260



Pasiva

A. Vlastní kapitál

Zůstatek	Stav k 31.12.2017	172 746
	Stav k 31.12.2016	39 072

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2017
Základní kapitál	2 000
Ostatní rezervní fondy	200
Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	170 546
Celkem	172 746

A.I. Základní kapitál

Druh akcií	Počet	Nominální hodnota	Celkem	Nesplaceno	Datum splatnosti
Kmenová akcie	1	2 000	2 000		
Celkem	1	2 000	2 000	0	-

* Pohyby ve vlastním kapitálu

Pohyby vlastního kapitálu jsou zobrazeny ve Výkazu o změnách ve vlastním kapitálu.

B./C. Cizí zdroje

B. Rezervy

* Ostatní rezervy

Zůstatek	Stav k 31.12.2017	290
	Stav k 31.12.2016	0

C. Závazky

C.I. Dlouhodobé závazky

Zůstatek	Stav k 31.12.2017	804
	Stav k 31.12.2016	200 252

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2017
Odložený daňový závazek	804
Celkem	804



* **Rozbor dlouhodobých závazků dle data splatnosti**

Skupina	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2016
Od 1 do 5 let do splatnosti	0	200 060
Nad 5 let do splatnosti	804	192
Celkem	804	200 252

Rozbor odloženého daňového závazku je uveden na konci přílohy k účetní závěrce.

C.II. Krátkodobé závazky

Zůstatek	Stav k 31.12.2017	48 474
	Stav k 31.12.2016	8 846

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2017
Krátkodobé přijaté zálohy	1 010
Závazky z obchodních vztahů	255
Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	1 000
Závazky - ostatní	46 209
Celkem	48 474

* **Krátkodobé závazky - ostatní**

Položka rozvahy	Stav k 31.12.2017
Stát - daňové závazky a dotace	46 209
Celkem	46 209

* **Krátkodobé závazky - propojené osoby**

Firma, druh závazku	Zůstatek v CZK
Pražská správa nemovitostí, spol. s r.o.	1 000
Celkem	1 000

Bezúročná zápůjčka od Pražská správa nemovitostí, spol. s r.o. se splatností do 31.12.2018

D. Časové rozlišení pasiv

Zůstatek	Stav k 31.12.2017	0
	Stav k 31.12.2016	61



Mimobilanční údaje

E. Ostatní mimobilanční údaje

Na nově nakoupený DHM (areál v ulici Poděbradská) je uvaleno zástavní právo na předchozí majitele. Zástavní práva bude vymazáno.



Výkaz zisku a ztráty

I. Tržby z prodeje výrobků a služeb

Zůstatek	za období od 1.1.2017 do 31.12.2017	2 503
	za období od 1.1.2016 do 31.12.2016	32 373

A.2. Spotřeba materiálu a energie

Zůstatek	za období od 1.1.2017 do 31.12.2017	937
	za období od 1.1.2016 do 31.12.2016	7 337

A.3. Služby

Zůstatek	za období od 1.1.2017 do 31.12.2017	1 726
	za období od 1.1.2016 do 31.12.2016	8 551

Údaje o nákladech na statutárního audítora v patřičném členění jsou součástí výše zmíněné konsolidované účetní závěrky.

E. Úpravy hodnot v provozní oblasti

Zůstatek	za období od 1.1.2017 do 31.12.2017	1 379
	za období od 1.1.2016 do 31.12.2016	7 798

Skupina	Stav k	Stav k
	31.12.2017	31.12.2016
Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	1 267	7 715
Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	0	0
Úpravy hodnot zásob	0	0
Úpravy hodnot pohledávek	112	83
Celkem	1 379	7 798

III. Ostatní provozní výnosy

Zůstatek	za období od 1.1.2017 do 31.12.2017	450 021
	za období od 1.1.2016 do 31.12.2016	8 219

Druh výnosu	Stav k
	31.12.2017
Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	448 374
Jiné provozní výnosy	1 647
Celkem	450 021



F. Ostatní provozní náklady

Zůstatek	za období od 1.1.2017 do 31.12.2017	237 075
	za období od 1.1.2016 do 31.12.2016	401

Druh nákladu	Stav k 31.12.2017
Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	233 175
Daně a poplatky z provozní činnosti	216
Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	290
Jiné provozní náklady	3 394
Celkem	237 075

**VI. -
VII.**

Zůstatek	za období od 1.1.2016 do 31.12.2016	1
----------	-------------------------------------	---

J.- K. Nákladové úroky a podobné náklady, Ostatní finanční náklady

Zůstatek	za období od 1.1.2017 do 31.12.2017	30
	za období od 1.1.2016 do 31.12.2016	46

Druh nákladu	Stav k 31.12.2017
Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	4
Ostatní finanční náklady	26
Celkem	30

L. Daň z příjmů

Zůstatek	za období od 1.1.2017 do 31.12.2017	40 831
	za období od 1.1.2016 do 31.12.2016	3 135

Efektivní sazba daně z příjmů	Stav k 31.12.2017	19,3%
	Stav k 31.12.2016	19,0%

*** Rozbor odložené daně**

Zdroje dočasných rozdílů	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2016
Dlouhodobý majetek	-4 522	-1 138
Rezervy	290	0
Ostatní	0	128
Celkem rozdíly	-4 232	-1 010
Sazba daně pro následující období	19%	19%
Odložená pohledávka (+) / závazek (-) vztahující se k dočasným rozdílům	-804	-192
Počáteční stav odložené daně (+ pohledávka; - závazek)	-192	-271
Běžný náklad (+) / výnos (-) z odložené daně	612	-79
Výsledná odložená daňová pohledávka (+) / závazek (-)	-804	-192



FINEP Hloubětín a.s.

IČ: 26511771

Praha 1, Havlíčkova 1030/1

ROZBOR MAJETKU
za období od 1.1.2017 do 31.12.2017
v celých tisících CZK

Položka	Vývoj v pořizovacích cenách					Vývoj oprávek a opravných položek					Netto		
	Stav k 31.12.2016	Přírůstky	Převody	Úbytky	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2016	Přírůstky	Převody	Úbytky	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2016	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2016
B.I.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B.II.1.1.	66 000	33 280		66 000	33 280					0	33 280	66 000	
B.II.1.2.	192 865	187 200		192 865	187 200	25 069	624		25 069	624	186 576	167 796	
B.II.5.2.	303			303	0					0	0	303	
B.II.	259 168	220 480	0	259 168	220 480	25 069	624	0	25 069	624	219 856	234 099	
B.III.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Celkem	259 168	220 480	0	259 168	220 480	25 069	624	0	25 069	624	219 856	234 099	

Položka: B.I. - Dlouhodobý nehmotný majetek
 B.I.1. - Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje
 B.I.2.1. - Software
 B.I.2.2. - Ostatní ocenitelná práva
 B.I.3. - Goodwill
 B.I.4. - Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek
 B.I.5.1. - Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek
 B.I.5.2. - Nedokontextovaný dlouhodobý nehmotný majetek

B.II. - Dlouhodobý hmotný majetek
 B.II.1.1. - Pozemky
 B.II.1.2. - Stavby
 B.II.2. - Hmotné movité věci a jejich soubory
 B.II.3. - Oceňovací rozdíly k nabytému majetku
 B.II.4.1. - Pěstitelské celky trvalých porostů
 B.II.4.2. - Dospělá zvířata a jejich skupiny
 B.II.4.3. - Jiný dlouhodobý hmotný majetek
 B.II.5.1. - Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek
 B.II.5.2. - Nedokontextovaný dlouhodobý hmotný majetek

B.III. - Dlouhodobý finanční majetek
 B.III.1. - Podíly - ovládaná nebo ovládaná osoba
 B.III.2. - Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládaná osoba
 B.III.3. - Podíly - podstatný vliv
 B.III.4. - Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv
 B.III.5. - Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly
 B.III.6. - Zápůjčky a úvěry - ostatní
 B.III.7.1. - Jiný dlouhodobý finanční majetek
 B.III.7.2. - Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek



Zpráva dle ust. § 82 odst. zák. č. 90/2012 Sb.

Ing. Michal Malý, člen představenstva obchodní společnosti **Komořany, a.s.** se sídlem Praha 3, Seifertova 9/823, PSČ: 130 00, IČ: 26511771, zapsané v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 7556, Firm. 4922/2003

vyhotovuje tuto zprávu za účelem splnění povinnosti stanovené § 82 zákona o obchodních korporacích

I. Propojené osoby

Ovládající osoba:	obchodní společnost sídlem IČ: Zapsána	Pražská správa nemovitostí, spol. s r. o. Seifertova 9, Praha 3, PSČ 130 00 17048869 v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 1671
-------------------	---	--

dále jen „OJS“

Ovládaná osoba:	obchodní společnost sídlem IČ: zapsaná	Komořany, a.s. Praha 3, Seifertova 9/823, PSČ: 130 00 26511771 v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7556
-----------------	---	--

dále jen „OVS“

Vztah ovládnutí: založen na základě ust. § 74 a § 78 zákona o obchodních korporacích.

Další ovládané osoby: viz příloha – struktura skupiny

všechny dále jen „DOS“

Případné další ovládané osoby nejsou statutárnímu orgánu známy.

II. Účetní období, za které je zpráva vyhotovována.

01.01. 2017 – 31. 12. 2017.

III. Údaje dle § 82 odst. 2

1) struktura vztahů mezi osobami a úloha ovládané osoby v něm:

Struktura vztahů mezi ovládající a ovládanou osobou je popsána v části I. Úlohou OVS je vlastnictví a správa nemovitostí.

2) způsob a prostředky ovládnutí:

Ovládnutí se uskutečňuje prostřednictvím vlastnictví akcií emitovaných ovládanou osobou.

3) přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající nebo mezi osobami ovládanými:

Obchodní společnost Komořany, a.s. jakožto dlužník, uzavřela dne 13.9.2013 smlouvu o úvěru s obchodní společností Pražská správa nemovitostí, spol. s r.o. jakožto věřitelem.

Obchodní společnost Komořany, a.s., jakožto příkazce, uzavřela dne 01.10.2015 s obchodní společností Pražská správa nemovitostí, spol. s r.o., jakožto příkazníkem, příkazní smlouvu, jejíž předmětem je správa nemovitostí.

Obchodní společnost Komořany, a.s., jakožto podnájemce, uzavřela s obchodní společností Pražská správa nemovitostí, spol. s r. o., jakožto nájemcem, smlouvu o podnájmu nebytového prostoru.

Obchodní společnost Komořany, a.s. jakožto vydlužitel, uzavřela dne 1.11.2017 smlouvu o zápůjčce s obchodní společností Pražská správa nemovitostí, spol. s r.o. jakožto zapůjčitelem.

- 4) přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky:

Nejsou taková jednání (případně jsou již popsána výše v bodu 3).

- 5) posouzení, zda vznikla společnosti újma, a posouzení jejího vyrovnání:

V daném účetním období nebyla učiněna žádná opatření, která by znamenala pro OVS majetkovou újmu. Otázka jejího vyrovnání proto nevzniká.

- 6) zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi osobami dle části I. a uvedení, zda převládají výhody nebo nevýhody a jaká z toho pro společnost plynou rizika:

Smluvní vztahy popsané výše jsou vyvážené. Pro společnost ze vztahů nevyplývají rizika.


IV. Přezkoumání zprávy dle § 83

Tuto zprávu přezkoumává dozorčí rada OVS.

V. Závěr

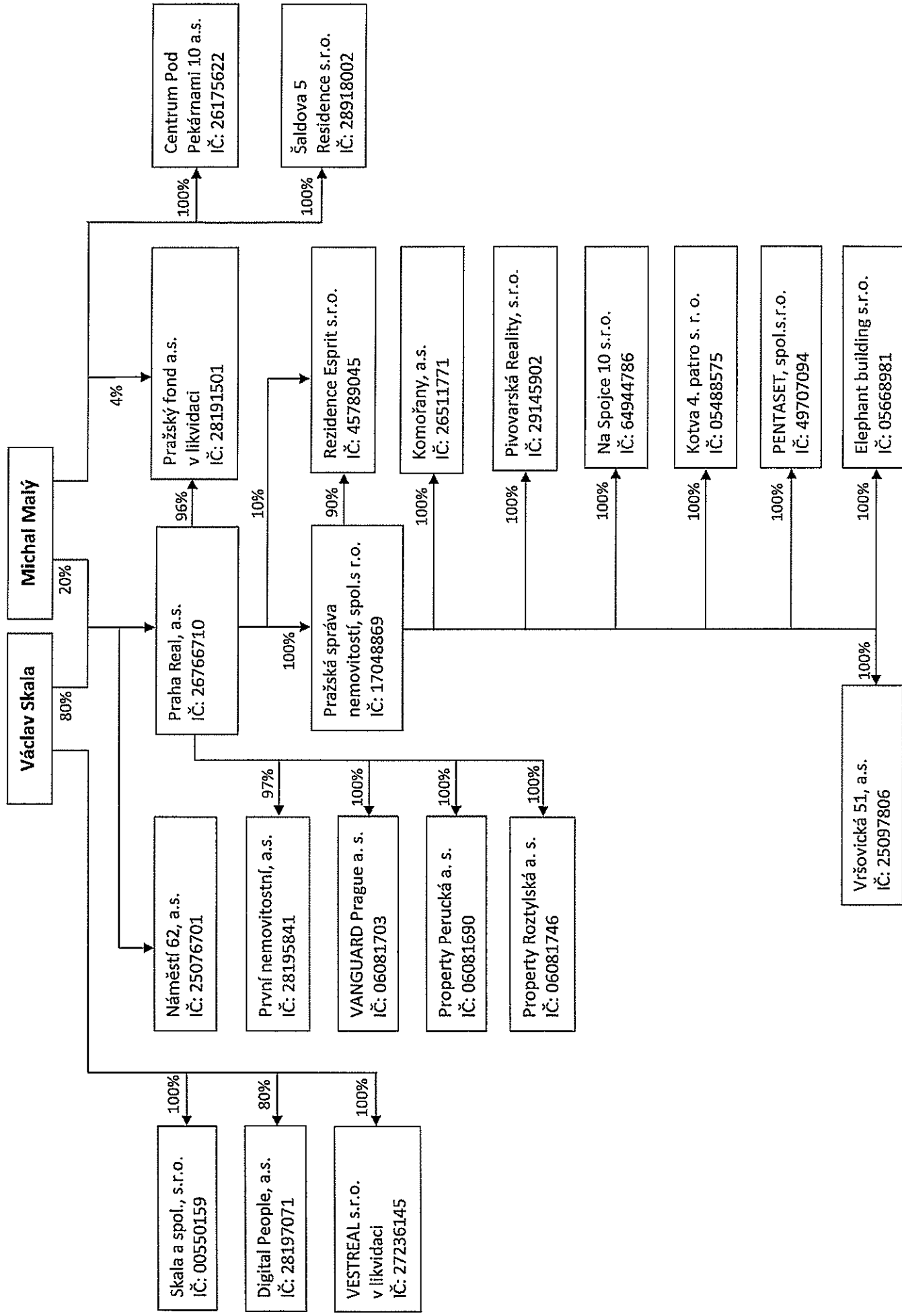
Tato zpráva tvoří součást výroční zprávy, byla vyhotovena v souladu s § 82 a § 83 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, v platném znění, a jsou v ní uvedeny všechny údaje, které jsou nám známy a týkají se vztahů mezi propojenými osobami, s přihlédnutím k jejich významnosti.

V Praze dne 18.ledna 2018.



Maximilian Adam Skala
člen představenstva

STRUKTURA HOLDINGU PRAHA REAL K 31. 12. 2017



Zpráva nezávislého auditora

FINEP Hloubětín a.s.

za ověřované období
od 1.1.2017 do 31.12.2017

Identifikace účetní jednotky

Firma: **FINEP Hloubětín a.s.**
IČ: 26 51 17 71
Sídlo: Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1
Právní forma: Akciová společnost
Spisová značka: B 7556, rejstříkový soud v Praze
Předmět podnikání: Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona



Zpráva je určena akcionářům společnosti

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti FINEP Hloubětín a.s. (dále také "Společnost") sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2017, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2017 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti FINEP Hloubětín a.s. jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti FINEP Hloubětín a.s. k 31.12.2017 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2017 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.

Jiné skutečnosti

Jedná se o druhou verzi auditorské zprávy k účetní závěrce 2017. Původní účetní závěrka neobsahovala Přehled o peněžních tocích. Ostatní údaje zůstávají beze změny, popř jsou doplněné ve vazbě na přidané dokumenty. K původní závěrce jsme vydali identický výrok k 18.1.2018 (s výjimkou tohoto odstavce)

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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 představenstvo Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením 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 ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejví 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 představenstva a dozorčí rady společnosti za účetní závěrku

Představenstvo 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 představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo 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 přijmou.

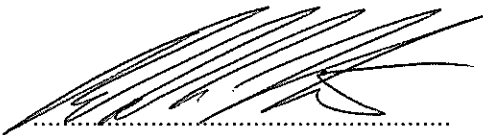
Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- 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 pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem 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 účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které 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 představenstvo a dozorčí radu společnosti 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.

V Praze dne 9.5.2018



Auditor:

Ing. Rostislav Kuneš

číslo oprávnění 1307 KAČR



TPA Audit s.r.o.

Antala Staška 2027/79, Praha 4

číslo oprávnění 080 KAČR