



Masak & Partner Group

OBSAH

Úvodní slovo Jakuba Masáka _____	4
Aktuální události _____	6
Přehled společností skupiny MPG a jejich činností _____	7
Předpokládaný vývoj činnosti skupiny MPG _____	8
Projekty dokončené _____	9
Projekty v přípravě _____	12
Plánované projekty _____	16
Partneři MPG _____	18
KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI (ROZVAHA) k 31. 12. 2019 _____	21
KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2019 _____	21
PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2019 _____	21
— 1. Všeobecné informace a vymezení konsolidačního celku _____	21
— 2. Zásadní účetní postupy používané společností _____	12
— 3. Dlouhodobý majetek _____	21
— 4. Konsolidační rozdíl _____	22
— 5. Zásoby _____	22
— 6. Pohledávky a zálohy _____	23
— 7. Peněžní prostředky _____	24
— 8. Závazky _____	24
— 9. Emitované dluhopisy _____	25
— 10. Časové rozlišení aktiv a pasiv _____	26
— 11. Vlastní kapitál _____	26
— 12. Zaměstnanci, vedení společnosti a statutární orgány _____	26
— 13. Výnosy z provozní činnosti _____	27
— 14. Služby _____	27
— 15. Jiné provozní výnosy a náklady _____	27
— 16. Transakce se spřízněnými stranami _____	27
— 17. Daň z příjmů _____	28
— 18. Celkové náklady na odměny auditorské společnosti _____	29
— 19. Závazky neuvedené v rozvaze _____	29
— 20. Významné události po datu účetní závěrky _____	29
— 21. Zpráva nezávislého auditora ke konsolidované účetní závěrce a výroční zprávě za rok končící 31. 12. 2019 _____	31



ÚVODNÍ SLOVO JAKUBA MASÁKA, STATUTÁRNÍHO ŘEDITELE MASÁK & PARTNER GROUP, A.S.

Skupina společností Masák & Partner Group vznikla před třemi lety na základě shody současných akcionářů na cíli budovat krásné projekty s časovým, místním a společenským přesahem. Základem naší práce je a bude spolupráce s atelierem Masák & Partner, který však vědomě není strukturálně ani ekonomicky součástí skupiny MPG, a je zaměřen více na produkci památkovou a zejména architektonicko-projektovou. Téměř tři roky se naše aktivity zaměřovaly na rezidenční development. Hledali a budovali jsme výhodnou a funkční strukturu skupiny MPG tak, aby v budoucnu byla schopna realizovat menší počet zajímavých projektů, a to nejen rezidenčních. Menší počet projektů nevnímáme jako negativum, právě naopak. Chceme se dlouhodobě soustředit na vysokou přidanou hodnotu staveb, dobré vztahy v daném území a z toho pramenící dobré jméno. Chceme na naší cestě za sebou nechat nejenom spokojené klienty, ale také vkusně oživené lokality a sdílet a šířit mezi odbornou a laickou veřejnost naši odpovědnost vůči svému okolí.

První tři roky naší existence jsme hlavně sjednocovali a nastavovali postupy, finanční pravidla a procesy, marketing a další témata, a to nad naším pilotním projektem Bytového domu Primátorská v Praze 8. Ten se podařilo s koncem roku 2019 úspěšně dokončit, přes nezanedbatelný nárůst ceny stavebních prací, se zvýšeným ziskem oproti původnímu plánu z roku 2016.

Průběžně také sledujeme související trhy a do našeho portfolia zahrnujeme další projekty, které považujeme za zásadně výhodné či hodnotné, a i v těžkých časech, minimálně životaschopné. Hledáme jedinečná místa, kde svou prací a spoluprací s atelierem Masák & Partner dokážeme lépe než jiní pochopit dané území, jeho vazby, vztahy a souvislosti v něm existující, a toto území zásadně obohatit a nalézt v něm vysokou přidanou hodnotu nejen pro naše klienty. Věříme, že kvalitní a poctivá práce se vždy zúročí a nenecháváme věci náhodě.

Ve stávající podobě jsou projekty skupiny MPG financovány z dluhopisů, soukromých zdrojů akcionářů, z bankovních zdrojů financování, které v současné době připravujeme, a v neposlední řadě z výnosů předchozích projektů skupiny MPG. Pro stávající projekty jsou tyto zdroje dostačující. Na další roky se nadále skupina MPG chce soustředit na rezidenční trh, v němž spatřuje největší potenciál. V současné době máme připraveny, po pečlivém výběru, další projekty ke koupi. I z toho důvodu chceme rozšířit a diverzifikovat zdroje financování o privátní i bankovní sektor, což se nám za poslední půl rok výrazně daří. V segmentu dluhopisů budeme nadále pracovat s veřejnou čtyřletou emisí, která má zajistit základní zdroje financování skupiny MPG. Tyto zdroje hodláme dále posílit privátním kapitálem na jednotlivých projektech a samozřejmě je získávání, v co možná největší míře, ekonomicky nejvýhodnějšího bankovního projektového financování.

Developerskému segmentu a zejména rezidenčnímu nadále pro další roky silně věříme. A to jak rezidenčnímu trhu v Praze, tak i mimo ni. I když mimopražský trh je třeba vnímat jako rizikovější a bedlivě sledovat jeho benefity a souvislosti. V Praze a navazujícím okolí je stále extrémní deficit bydlení. Pokud přidáme požadavek na urbánní kvalitu nebo dokonce dostupnost, je tento deficit ještě násobně vyšší. Protože se právě na kvalitu bydlení soustředíme a v tomto smyslu vybíráme a řídíme naše projekty, nevidíme v nejbližších letech žádné riziko pro podnikatelské cíle skupiny MPG. Stále se domníváme, že vysoká kvalita si svou kupní sílu najde, zejména s ohledem na demografický vývoj a pokračující proces urbanizace, a případné dočasné výkyvy trhu (například způsobené současnou „epidemií“ Covidu-19) nebudou a ani nemohou mít vliv na stále velmi úzký segment kvalitního rezidenčního trhu.

Nadále zůstává určitým rizikem našeho segmentu trhu dostupnost zajímavých pozemků a získání potřebných povolení. V pokrytí obou rizik se nicméně cítíme být velmi silní. Na straně akvizice stavebních pozemků jednak nemíříme za každou cenu na velký objem a dokážeme vyčkat na klíčový a správný pozemek, a navíc dokážeme takový pozemek vlastní kreativitou adaptovat a rozvinout do podoby obohacující území za současného využití jeho potenciálu. Soustředíme se i na spokojenost našich budoucích sousedů a tato reference se nám více než vyplácí. Z naší zkušenosti již víme, že největším rizikem při získávání nejrůznějších povolení je právě souhlas vlastníků sousedních nemovitostí a díky naší pověsti se nebojíme stavět na našich referencích.

V oblasti krytí rizika vyplývajícího ze zajištění příslušných povolení stavíme na dlouholeté historii atelieru Masák & Partner a jeho zkušenostech a kontaktech. Jsme schopni velmi rychle, ještě před akvizicí příslušných pozemků, prověřit technická, správní a právní rizika následných povolení a takové riziko zohledňujeme jak v ceně akvizice, tak v časování projektu.

Skupina MPG v současnosti drží dva projekty v Praze. I když se jedná o projekty menšího charakteru, jsou zaměřeny na vysokou kvalitu. Podařilo se zajistit pozemky pro 5 a 3 rodinné domy na okraji Prahy v bezkonkurenčních hide-away lokalitách, které nemají, a ani nemohou mít, konkurenci. Nad pozemky se podařilo během pouhých dvou let zajistit pravomocná stavební povolení. Nyní jsou oba pozemky připraveny pro výstavbu.

Vedle těchto projektů skupina zajistila akvizici dalšího pozemku v Praze s vydaným pravomocným územním rozhodnutím, kde hodlá v příštích třech letech dokončit více než 80 bytových jednotek na cca 4 000 m². Vzhledem k poloze pozemku a zkušenostech skupiny MPG považujeme tento projekt za prakticky bezrizikový.

Vedle těchto projektů má skupina MPG v jednání ke koupi další stavební pozemky, a to jak v Praze, tak na špičkových lokalitách mimo ní. Tyto projekty budou postupně představeny na webových stránkách skupiny MPG.

AKTUÁLNÍ UDÁLOSTI

Na konci roku 2019 se poprvé objevily zprávy týkající se infekce COVID-19 (koronavirus) šířící se z Číny. V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a negativně ovlivnil ekonomiky mnoha zemí. I když v době vydání této zprávy se situace neustále mění, zdá se, že negativní vliv této epidemie na světový obchod, na firmy i na jednotlivce může být, z objektivních i subjektivních důvodů, vážnější, než se původně očekávalo.

Směnný kurz CZK/EUR oslabil, hodnota akcií společností na světových trzích skokově poklesla (ovšem s jejich následným vzestupem) a současně dramaticky stoupla volatilita, ceny komodit zaznamenávají významné fluktuace. Protože se situace neustále vyvíjí, MPG není v současné době zodpovědně schopna dostatečně spolehlivě kvantifikovat potenciální dopady této epidemie na ni.

ČNB ve své tiskové zprávě z 18. 6. 2020 uvádí, že koronavirová krize doposud ceny rezidenčních nemovitostí významněji neovlivnila. Vzhledem k nepříznivému vývoji v reálné ekonomice však podle ČNB vzniká potenciál pro jejich pokles v příštích čtvrtletích. Jakýkoli negativní vliv, respektive ztráty, zahrne MPG do svého účetnictví a účetní závěrky v roce 2020.

S ohledem na predominantní charakter podnikání skupiny MPG, tedy rezidenční výstavbu v luxusním a prémiovém segmentu nemovitostí, a rovněž na fázi stávajících projektů skupiny MPG, které jsou

ve fázi přípravy realizace, skupina MPG ke dni přípravy této zprávy žádný negativní vliv pandemie COVID-19 nezaznamenala. Tato skutečnost je rovněž dána setrvačností, která je pro nemovitostní trh typická (výstavba i akvizice/prodeje jsou dlouhodobé, a tedy případný negativní vliv epidemie COVID-19 se na nemovitostním trhu může projevit až s časovým zpožděním). Díky zacílení na luxusní a prémiové bydlení a díky zacílení na movitou klientelu, jejíž investiční aktivita je do jisté míry proticyklická, skupina MPG nezaznamenala žádné podstatné snížení zájmu o její stávající projekty.

Stejně tak skupina MPG očekává, že díky existujícímu podstatnému převisu poptávky po bydlení nad nabídkou v Praze, díky zdlouhavým povolovacím procesům a díky očekávanému trvajícím procesu urbanizace, nebude vliv epidemie COVID-19 na poptávku citelný. I pokud by tento předpoklad neměl být zcela správný, budou případné nižší tržby (nižší prodejní ceny) do určité míry kompenzovány nižšími realizačními náklady (zejména stavebními, díky nižší poptávce po stavebních pracích).

Skupina MPG zvážila potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospěla k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku.

PŘEHLED SPOLEČNOSTÍ SKUPINY MPG A JEJICH ČINNOSTÍ

Skupina MPG je ke konci roku 2019 tvořena 8 společnostmi. Mateřská společnost Masák & Partner Group, a.s., poskytuje celé skupině centrální služby typu účetnictví, marketing, IT a právní služby. Jednotlivé společnosti jsou uspořádány do holdingové struktury, jejíž bilanční suma dosahuje téměř 319 mio CZK při použití českých účetních standardů.

mateřská společnost

- Masák & Partner Group, a.s.

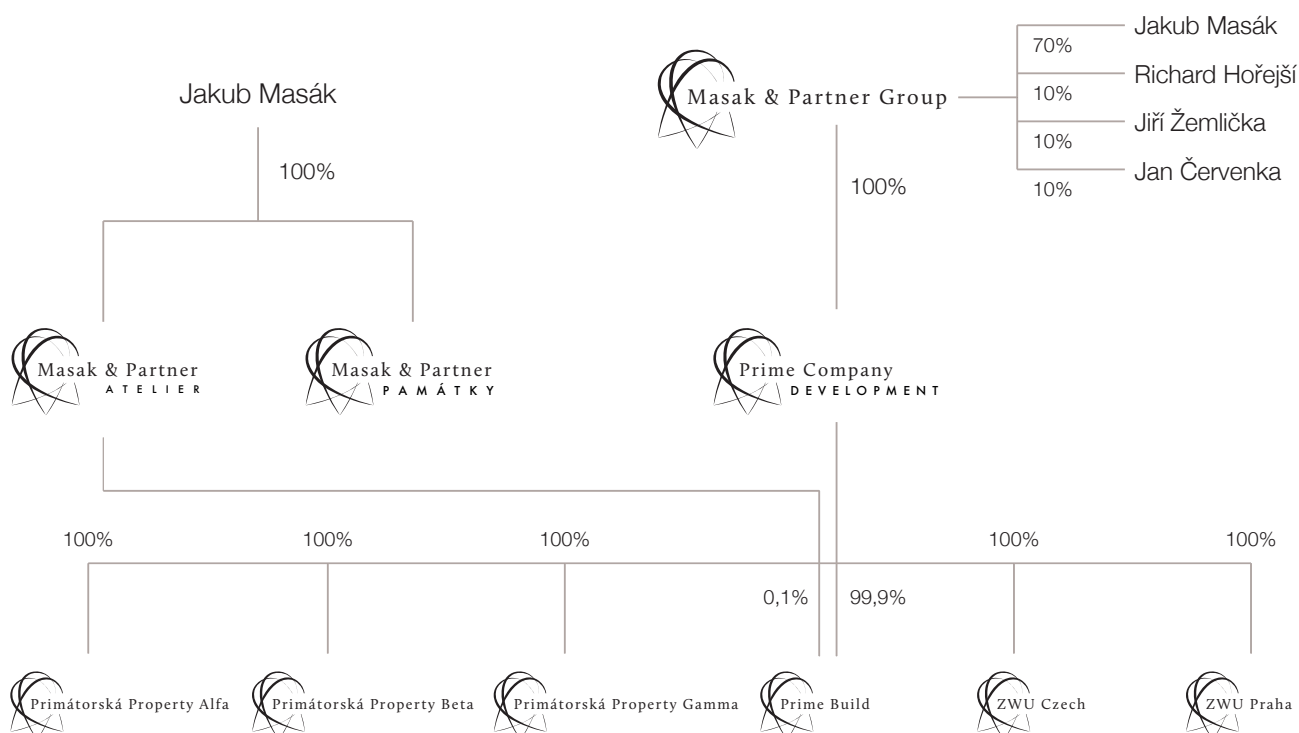
společnost zastřešující

- Prime Company s.r.o.

developerskou činnost

SPV pro jednotlivé projekty

- Prime Build a.s.
- Primátorská Property Alfa s.r.o.
- Primátorská Property Beta s.r.o.
- Primátorská Property Gamma s.r.o.
- ZWU Czech s.r.o.
- ZWU Praha s.r.o.



PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ ČINNOSTI SKUPINY MPG

Jako klíčové pro další rozvoj činnosti skupiny MPG vnímáme úspěšné získání pravomocných stavebních povoleních pro projekty Bohnice – Zahrada snů a pro projekt Lysolaje – Nad Šáreckým údolím, během první poloviny r. 2020. Oba projekty již rovněž schválená bankovní financování.

Nad rámec výše uvedených projektů v červenci 2020 skupina MPG uzavřela akviziční dokumentaci pro rezidenční projekt „Oáza klidu“ v Praze 8 – Čimicích v červenci 2020. Následně skupina MPG (resp. akcionáři) doplácela zálohu na kupní ceny tohoto projektu ve výši 10 mil. Kč, přičemž zbývající část kupní ceny je splatná po splnění odkládacích podmínek, jejichž splnění předpokládáme v září 2020. Projekt je nakupován jako share deal příslušné projektové akciové společnosti a předpokládá, ve stávajícím stavu před optimalizací, výstavbu přibližně 80 bytových jednotek a parkovacích míst, do konce roku 2023.

V průběhu roku 2020 bude skupina MPG splácet první dvě emise dluhopisů. 5. 9. 2020 bude splácet projektová společnost ZWU Czech s.r.o. 50 mil. Kč a 19. 10. 2020 bude splácet 93,4 mil. Kč splácet projektová společnost ZWU Praha s.r.o. Dále čeká společnost Prime Company s.r.o. 15. 2. 2020 splacení přibližně 75 mil. Kč.

MPG jedná s řadou soukromých investorů i představiteli bankovního sektoru jak o financování jednotlivých projektů, tak o portfoliovém financování celé skupiny MPG. Základem dalšího financování

je připravované bankovní financování renomovaným finančním ústavem založené na ocenění projektů Bohnice – Zahrada snů a Lysolaje – Nad Šáreckým údolím v objemu přibližně 195 mil. Kč, doplněné o vstupy soukromých investorů do jednotlivých projektů. Mimo to pro další rozvoj je připravena emise veřejných dluhopisů skupiny MPG v nominální hodnotě 400 mil. Kč. A do výčtu zdrojů nesmíme opomenout velmi dobrý výsledek projektu Bytového domu Primátorská.

Skupina MPG nevyvíjí žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje, nicméně úzce spolupracuje s ateliérem Masák & Partner, který pracuje a cíleně se udržuje na špičce technického rozvoje v projekci nemovitostních projektů. a prostou samozřejmostí. Servis poskytovaný v této oblasti je zaměřen nejen na maximální využití tohoto vysoce efektivního nástroje, ale na realizaci vyplývajících zásadních úspor pro klienty během celého životního cyklu nemovitostí až po jejich budoucí demolici, zavádění tohoto systému do obecného povědomí odborné a laické veřejnosti a jeho a využití. Skupina MPG řídí a projektuje všechny své projekty s maximálním ohledem na ochranu životního prostředí a minimalizaci dopadů na něj, ať už provozem budov s minimální energetickou zátěží, minimalizací uhlíkové stopy, či dlouhodobé zlepšení širšího prostoru v urbanistickém pojetí dané lokality.

Skupina nemá pobočku, nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí, a není financována v jiné měně než korunách českých. Není tak vystavena přímému kurzovému riziku.



PROJEKTY DOKONČENÉ

Bytový dům Primátorská

www.bdprimatorska.cz



PŘEDÁNO 12. 2019

Realizovaný projekt Bytového domu Primátorská, Prodej bytů dokončen v roce 2019,
V roce 2018 získal ocenění Nejlepší realitní projekt v ČR r. 2018 – absolutní vítěz,
— 48 bytových jednotek
— Výnosy 260 mio CZK
— Doba realizace 3 roky
— Financování ČSOB 140 mil. Kč standardní developerský úvěr





PROJEKTY V PŘÍPRAVĚ

Zahrada snů – Bohnice

www.zahrada-snu.cz

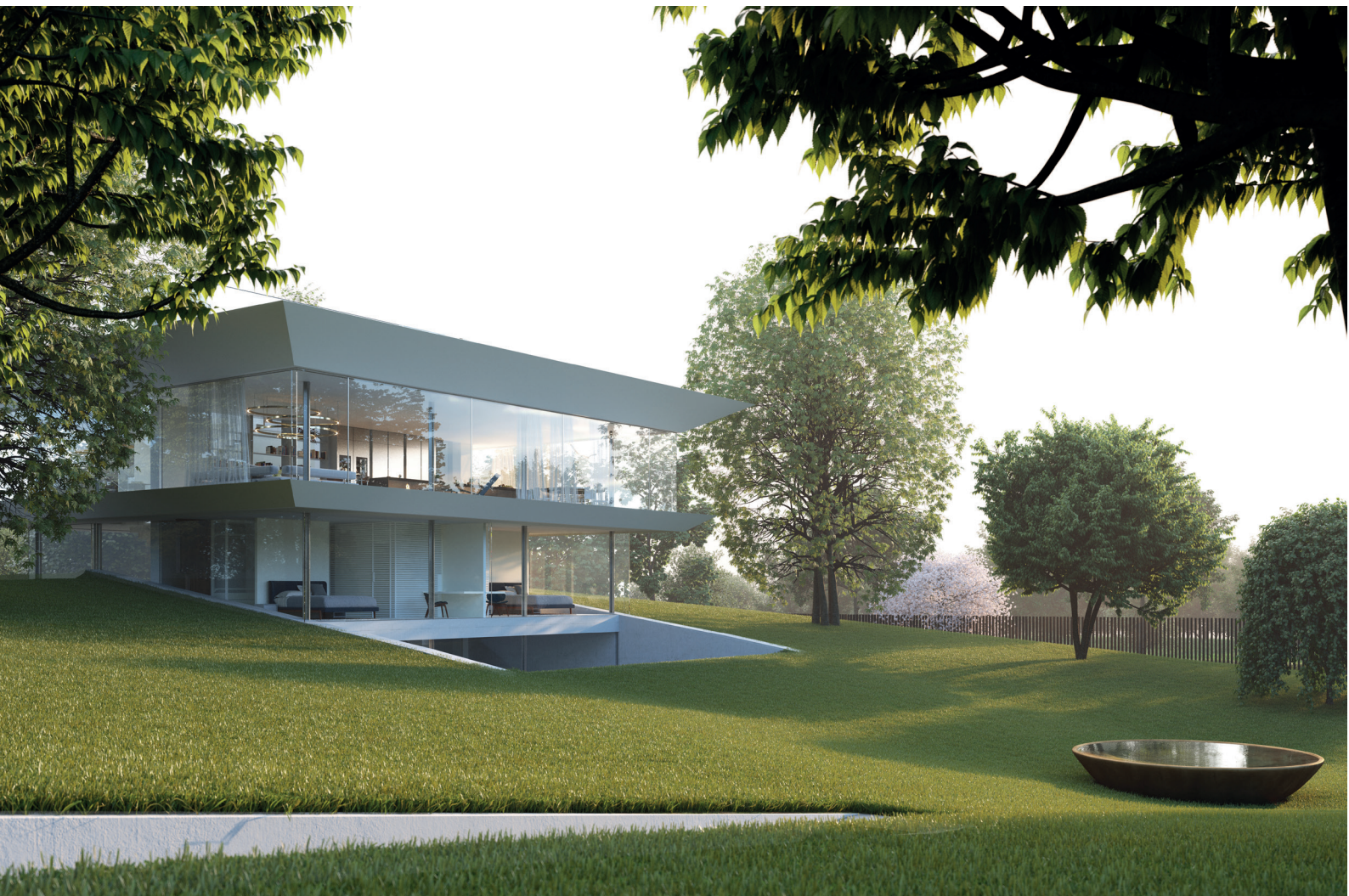


- Výstavba a prodej 5 luxusních rodinných domů + interiéry + zahrady,
- Lokalita Praha Bohnice
- Výnosy 750 mil. Kč
- Vydané pravomocné stavební povolení



Nad Šáreckým údolím – Lysolaje

www.nad-sareckym-udolim.cz



- Výstavba a prodej 5 luxusních rodinných domů + interiéry + zahrady,
- Lokalita Praha Bohnice
- Výnosy 750 mil. Kč
- Vydané pravomocné stavební povolení



PLÁNOVANÉ PROJEKTY

Čimice

- Projekt přestavby původního parkovacího domu na bytový dům
- Lokalita na Praze 8 s krásnými výhledy do zeleně a v dosahu rozsáhlých příměstských ploch zeleně
- Kompletní infrastruktura – školy, školky, malé obchodní centrum, zdravotnictví, pošta i úřad – v docházkové vzdálenosti
- Projekt částečně zachová funkci parkovacího domu a dostaví 6 bytových pater (ve stávající variantě)
- Celkem cca 80 bytů vyššího středního standardu s garážemi
- Akvizice formou share deal, podepsána akviziční dokumentace
- Výnosy 516 mil. Kč
- Vydané pravomocné územní rozhodnutí, realizace od 07/2020 do 11/2023



PARTNEŘI MPG

VEDENÍ SPOLEČNOSTI



Ing. arch. Jakub Masák

CEO, zakladatel
Vize a směřování skupiny



Richard Hořejší

Ex-partner Wilsons
MPG od 2018
Právo a new bizz

VEDENÍ SPOLEČNOSTI



Ing. Jan Červenka

Ex-ČSOB
MPG od 2017
Finance a ekonomika



Jiří Žemlička

Ex-McCann/Starcom
MPG od 2017
Marketing a obchod



KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI (ROZVAHA) k 31. 12. 2019

AKTIVA		2019			2018	01.01.2018	
		brutto	Korekce	Netto	Netto	Netto	
	AKTIVA CELKEM	001	335 517	-16 133	319 384	411 009	417 618
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002					
B.	Dlouhodobý majetek	003	75 595	-16 133	59 462	92 916	99 226
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	150	-44	106	131	
B.I.1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	005					
B.I.2.	Ocenitelná práva	006					
B.I.2.1.	Software	007					
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008					
B.I.3.	Goodwill	009					
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	150	-44	106	131	
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011					
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012					
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013					
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	36 669	-1 442	35 227	64 832	63 950
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	32 396		32 396	35 745	34 499
B.II.1.1.	Pozemky	016	32 396		32 396	35 745	34 499
B.II.1.2.	Stavby	017					
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	4 273	-1 442	2 831	3 726	
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				25 361	29 451
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020					
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	021					
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022					
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023					
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024					
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025					
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026					
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	3 500		3 500		
B.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	028					
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	029					
B.III.3.	Podíly – podstatný vliv	030					
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry – podstatný vliv	031					
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032					
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry – ostatní	033					
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034	3 500		3 500		
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035					
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036	3 500		3 500		
B.IV.	Kladný/záporný konsolidační rozdíl	037	35 276	-14 647	20 629	27 953	35 276
C.	Oběžná aktiva	038	257 501		257 501	317 241	318 262
C.I.	Zásoby	039	145 350		145 350	190 339	44 594
C.I.1.	Materiál	040					
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	041	135 391		135 391	187 264	44 594
C.I.3.	Výrobky a zboží	042	9 176		9 176		
C.I.3.1.	Výrobky	043					
C.I.3.2.	Zboží	044	9 176		9 176		
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	045					
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	046	783		783	3 075	

AKTIVA			2019		2018	01.01.2018
			brutto	Korekce	Netto	Netto
C.II.	Pohledávky	047	63 915		63 915	225 488
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	048	9 523		9 523	123 312
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049				
C.II.1.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	050				
C.II.1.3.	Pohledávky – podstatný vliv	051				
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	052				
C.II.1.5.	Pohledávky – ostatní	053	9 523		9 523	123 312
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	054	9 523		9 523	3 000
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	055				
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	056				
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	057				120 312
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	058	54 392		54 392	102 176
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	059	1 976		1 976	73
C.II.2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	060				
C.II.2.3.	Pohledávky – podstatný vliv	061				
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	062	52 416		52 416	102 103
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	063				
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	064				
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	065				597
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	066	25 764		25 764	14 531
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	067				
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	068	26 652		26 652	101 194
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	069				
C.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	070				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	071				
C.IV.	Peněžní prostředky	072	48 236		48 236	48 203
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	073	40		40	346
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	074	48 196		48 196	47 857
D.	Časové rozlišení aktiv	075	2 421		2 421	130
D.1.	Náklady příštích období	076	86		86	26
D.2.	Komplexní náklady příštích období	077				
D.3.	Příjmy příštích období	078	2 335		2 335	104

PASIVA		2019	2018	01.01.2018	
	PASIVA CELKEM	079	319 384	411 009	417 618
A.	Vlastní kapitál	080	26 480	-13 219	2 451
A.I.	Základní kapitál	081	2 000	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	082	2 000	2 000	2 000
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	083			
A.I.3.	Změny základního kapitálu	084			
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	085	41 140		
A.II.1.	Ážio	086			
A.II.2.	Kapitálové fondy	087	41 140		
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	088	41 140		
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	089			
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	090			
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	091			
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	092			
A.III.	Fondy ze zisku	093			
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	094			
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	095			
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	096	-15 219	451	451
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	097			
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	098	-15 219	451	451
A.IV.3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	099			
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	100	-1 441	-15 670	
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	101			
B. + C.	Cizí zdroje	102	263 136	423 249	413 912
B.	Rezervy	103			
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	104			
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	105			
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	106			
B.4.	Ostatní rezervy	107			
C.	Závazky	108	263 136	423 249	413 912
C.I.	Dlouhodobé závazky	109	83 925	337 644	326 162
C.I.1.	Vydané dluhopisy	110	70 334	185 399	272 902
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	111			
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	112	70 334	185 399	272 902
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	113		138 598	44 289
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	114			
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	115		5 412	2 932
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	116			
C.I.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	117			
C.I.7.	Závazky – podstatný vliv	118			
C.I.8.	Odložený daňový závazek	119	27	5 891	5 891
C.I.9.	Závazky – ostatní	120	13 564	2 344	148
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	121	12 802	195	148
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	122			
C.I.9.3.	Jiné závazky	123	762	2 149	

PASIVA			2019	2018	01.01.2018
C.II.	Krátkodobé závazky	124	179 211	85 605	87 750
C.II.1.	Vydané dluhopisy	125	137 548		
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	126			
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	127	137 548		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	128			
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	129	1 240		
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	130	28 874	34 325	25 778
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	131			
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	132			
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	133			
C.II.8.	Závazky ostatní	134	11 549	51 280	61 972
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	135		17 000	17 000
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	136			
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	137	74	48	27
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	138	47	26	12
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	139	7 272	4	106
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	140	1	301	
C.II.8.7.	Jiné závazky	141	4 155	33 901	44 827
D.	Časové rozlišení pasiv	142	29 768	979	1 255
D.1.	Výdaje příštích období	143	29 226	153	1 255
D.2.	Výnosy příštích období	144	542	826	

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2019

VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT			2019	2018	01.01.2018
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001	249 505	6 653	
II.	Tržby za prodej zboží	002			
A.	Výkonová spotřeba	003	151 033	136 449	
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	004			
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	6 351	5 062	
A.3.	Služby	006	144 682	131 387	
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	007	51 873	-142 670	
C.	Aktivace (-)	008			
D.	Osobní náklady	009	967	1 028	
D.1.	Mzdové náklady	010	722	767	
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	011	245	261	
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	012	245	261	
D.2.2.	Ostatní náklady	013			
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	014	26 325	4 612	
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	26 325	4 612	
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	016	26 325	4 612	
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné	017			
E.2.	Úpravy hodnot zásob	018			
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	019			
III.	Ostatní provozní výnosy	020	43 754	5 663	
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021			
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	022			
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	43 754	5 663	
F.	Ostatní provozní náklady	024	44 294	5 473	
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025			
F.2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	026			
F.3.	Daně a poplatky	027	29	34	
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	028			
F.5.	Jiné provozní náklady	029	44 265	5 439	
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	030	18 767	7 424	
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	031	25		
IV.1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	032	25		
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	033			
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	034			
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	035			
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku – ovládaná nebo ovládající osoba	036			
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	037			
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	038			
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	3 134	1 878	
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	040	3 134	1 878	
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041			
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	042			

VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT			2019	2018	01.01.2018
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	17 604	17 378	
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	044	6 164	3 194	
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	11 440	14 184	
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	8	5	
K.	Ostatní finanční náklady	047	145	192	
*	Finanční výsledek hospodaření	048	-14 582	-15 687	
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	4 185	-8 263	
L.	Daň z příjmů	050	-1 698	84	
L.1.	Daň z příjmů splatná	051	4 166	84	
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	052	-5 864		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	5 883	-8 347	
VIII.	Odpis konsolidačního rozdílu	054	-7 324	-7 323	
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	-1 441	-15 670	
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	296 426	14 199	

PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2019

I. VŠEOBECNÉ INFORMACE A VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU

Společnost Masák & Partner Group, a.s. (dále „Společnost“ nebo „Mateřský podnik“) vznikla dne 16. března 2017 zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl B., vložka 22310.

Sídlo Společnosti je: Rooseveltova 575/39, Praha 6 – Bubeneč, 160 00.

IČO: 059 26 505

Hlavním předmětem činnosti dle obchodního rejstříku je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a dále výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

Běžné účetní období: 1. ledna 2019 – 31. prosince 2019 („2019“)

Minulé účetní období: 1. ledna 2018 – 31. prosince 2018 („2018“)

Výchozí konsolidovaná rozvaha: 1. ledna 2018

Základní kapitál

Základní kapitál ve výši 2 000 000 Kč je představován 10 ks kmenovými akciemi na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 200 000 Kč. Převoditelnost akcií je omezena předchozím souhlasem valné hromady za podmínek uvedených ve stanovách. Základní kapitál byl plně splacen.

Statutární orgány

Statutární ředitel

— Jakub Masák – den vzniku funkce dne 3. listopadu 2017

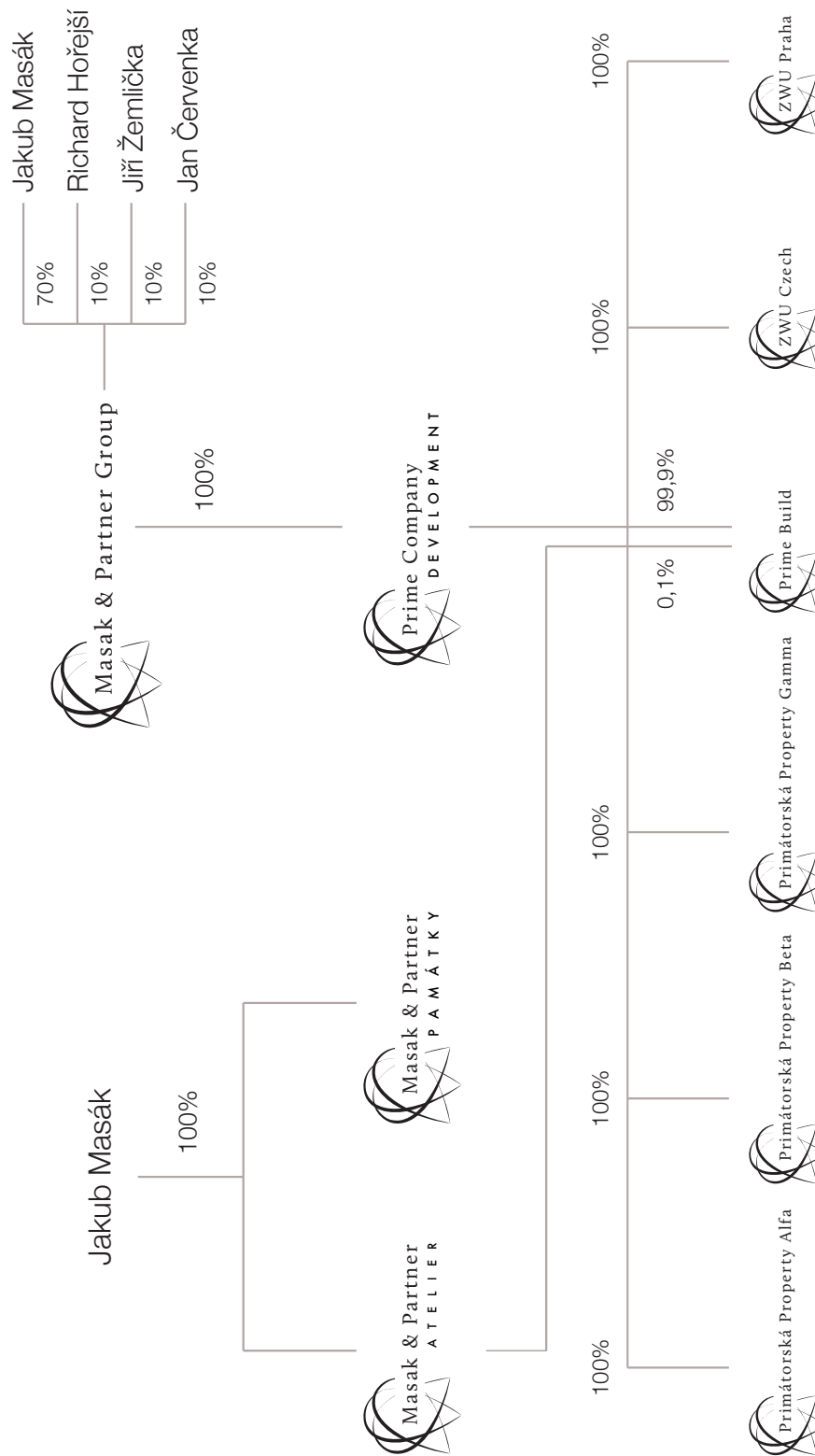
Správní rada

— Jakub Masák – den vzniku členství dne 3. listopadu 2017

Prokura

— Jan Červenka

Organizační struktura



KONSOLIDAČNÍ CELEK („SKUPINA“)

Název společnosti	Sídlo společnosti	IČO	Podíl na ZK (v %)	Stupeň závislosti	Způsob konsolidace
Masák & Partner Group, a.s.	Rooseveltova 575/39, Praha 6	05926505	N/A	N/A	N/A
Prime Build a.s.	Rooseveltova 575/39, Praha 6	05620431	99,9 %	Rozhodující vliv	plná
Prime Company s.r.o.	Rooseveltova 575/39, Praha 6	04700279	100 %	Rozhodující vliv	plná
ZWU Czech, s.r.o.	Rooseveltova 575/39, Praha 6	24790605	100 %	Rozhodující vliv	plná
ZWU Praha s.r.o.	Rooseveltova 575/39, Praha 6	05598079	100 %	Rozhodující vliv	plná
Primátorská Property Alfa s.r.o.	Rooseveltova 575/39, Praha 6	08205671	100 %	Rozhodující vliv	plná
Primátorská Property Beta s.r.o.	Rooseveltova 575/39, Praha 6	08205914	100 %	Rozhodující vliv	plná
Primátorská Property Gamma s.r.o.	Rooseveltova 575/39, Praha 6	08206635	100 %	Rozhodující vliv	plná

VÝPOČET KONSOLIDAČNÍHO ROZDÍLU

Název společnosti	Popis činnosti společnosti	Základní kapitál (v Kč)	Vlastní kapitál k datu výchozí kons. rozvahy (v tis. Kč)	Pořizovací cena obchodního podílu (v tis. Kč)	Konsolidační rozdíl (v tis. Kč)
Prime Build a.s.	Pronájem nemovitostí bytů a nebyt. prostor; Výroba, obchod, služby	25 000 000	25 423	32 000	6 577
Prime Company s.r.o.	Pronájem nemovitostí bytů a nebyt. prostor; Výroba, obchod, služby	6 000	(1 519)	6	1 519
ZWU Czech, s.r.o.	Pronájem nemovitostí bytů a nebyt. prostor; Výroba, obchod, služby	200 000	(6 408)	12 000	18 408
ZWU Praha s.r.o.	Pronájem nemovitostí bytů a nebyt. prostor; Výroba, obchod, služby	6 000	(3 772)	5 000	8 772
Primátorská Property Alfa s.r.o. („PPA“)	Pronájem nemovitostí bytů a nebyt. prostor;	1	1	1	—
Primátorská Property Beta s.r.o. („PPB“)	Pronájem nemovitostí bytů a nebyt. prostor;	1	1	1	—
Primátorská Property Gamma s.r.o. („PPG“)	Pronájem nemovitostí bytů a nebyt. prostor;	1	1	1	—
CELKEM KONSOLIDAČNÍ ROZDÍL					35 276

Mateřský podnik se stal mateřskou společností všech výše uvedených společností v průběhu roku 2017 s výjimkou PPA, PPB a PPG, které pořídil v průběhu roku 2019. Tyto společnosti jsou dormantní a čekají na své budoucí projekty.

Vzhledem k obtížné proveditelnosti přecenění získaných aktiv a závazků na reálnou hodnotu ke dni akvizice proběhl výpočet konsolidačního rozdílu náhradním způsobem (tj. rozdílem mezi historickou pořizovací cenou podílu v dceřiném podniku a podílem na účetní hodnotě vlastního kapitálu k datu výchozí konsolidované rozvahy).

2. ZÁSADNÍ ÚČETNÍ POSTUPY POUŽÍVANÉ SPOLEČNOSTÍ

Konsolidovaná skupina Masák & Partner Group, a.s. sestavila tuto konsolidovanou účetní závěrku v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., zákon o účetnictví v platném znění, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, 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 oceňování majetku historickými cenami, zásadu účtování o věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Konsolidovaná účetní závěrka se poprvé zpracovává za účetní období končící 31. prosincem 2019. Konsolidovaná účetní závěrka je vykázána v českých korunách, které jsou pro skupinu měnou funkční i měnou vykazování. Částky jsou uvedeny v tisících korunách českých (tis. Kč), pokud není uvedeno jinak. Jako minulé období je ve výkazech uveden stav k 31. 12. 2018 a k 1. 1. 2018.

Rozsah konsolidace a způsob provedení konsolidace

Konsolidace se provádí podle příslušné metody způsobem přímé konsolidace. Přímou konsolidací se rozumí konsolidace všech účetních jednotek skupiny najednou.

Skupina podniků je tvořena mateřskou společností Masák & Partner Group, a.s. a jejími dceřinými společnostmi. Definice dceřiných společností je zde uvedena:

Dceřiné společnosti

Podíly ve společnostech, jejichž finanční a provozní procesy společnost může určovat s cílem získat přínosy z jejich činnosti, jsou klasifikovány jako podíly v ovládaných a řízených osobách.

Dceřinou společností se pro účely konsolidace rozumí společnost, v níž mateřská společnost má rozhodující vliv prostřednictvím vlastnictví více než 50% podílu na základním kapitálu. Tyto společnosti jsou konsolidovány metodou plné konsolidace.

Postup provedení plné konsolidace

CHARAKTERISTIKA PLNÉ METODY KONSOLIDACE

Plnou metodou konsolidace se rozumí:

- a) začlenění jednotlivých složek rozvahy a výkazu zisku a ztráty dceřiných společností v plné výši po případném přetřídění a opravách do rozvahy a výkazu zisku a ztráty mateřské společnosti,
- b) vyloučení účetních případů mezi účetními jednotkami skupiny, které vyjadřují vzájemné vztahy,
- c) vykazání případného konsolidačního rozdílu a jeho odpis,
- d) rozdělení vlastního kapitálu dceřiných společností a jejich výsledku hospodaření na podíl připadající mateřské společnosti a podíl menšinových držitelů podílových cenných papírů a podílů emitovaných konsolidovanými podniky,
- e) vyloučení podílových cenných papírů a podílů, jejichž emitentem je dceřiná společnost a řízená osoba a vlastního kapitálu této osoby, který se váže k vylučovaným podílovým cenným papírům a podílům,
- f) vypořádání podílů se zpětnou vazbou.

ETAPY KONSOLIDACE PLNOU METODOU

PŘETŘÍDĚNÍ A ÚPRAVY POLOŽEK ÚČETNÍCH ZÁVĚREK MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI A DCEŘINÝCH SPOLEČNOSTÍ

Přetřídění údajů za mateřskou společnost a dceřiné společnosti se provede s ohledem na doplněné položky konsolidované rozvahy a konsolidovaného výkazu zisku a ztráty a jejich obsahovou náplň. Opravy se uskuteční podle vyhlášených principů oceňování v konsolidačních pravidlech. Opravy tohoto charakteru se provedou pouze u těch dceřiných společností, jejichž oceňovací principy se odlišují od principů stanovených konsolidačními pravidly a podstatným způsobem by ovlivnily pohled na ocenění majetku v konsolidované účetní závěrce a vykázaný výsledek hospodaření.

Účetní závěrky dceřiných společností, které mají sídlo v zahraničí a vedou účetnictví v cizí měně, se přepočítávají kursem platným ke dni, ke kterému je sestavována konsolidovaná účetní závěrka.

OPRAVY OCENĚNÍ AKTIV A ZÁVAZKŮ DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI

Liší-li se významně ocenění aktiv a závazků v účetnictví dceřiných společností od reálné hodnoty, provede se v souvislosti se stanovením konsolidačního rozdílu oprava ocenění na reálné hodnoty aktiv a závazků ke dni akvizice nebo ke dni zvýšení účasti na základním kapitálu. Do konsolidované účetní závěrky se zahrnou příslušná aktiva a závazky dceřiné společnosti v tomto upraveném ocenění.

Pokud dojde k úpravám ocenění aktiv a závazků podle výše uvedeného ustanovení, zároveň se provedou úpravy zachycující rozdíly z operací po dni akvizice nebo zvýšení účasti na základním kapitálu, které vyplývají ze zahrnutí příslušných aktiv nebo zúčtování příslušných závazků na vrub nebo ve prospěch výsledku hospodaření dceřiné společnosti v ocenění těchto položek v účetnictví dceřiné společnosti a těmito operacemi vyjádřenými (oceněnými) v návaznosti na upravené ocenění příslušných položek aktiv a závazků pro potřeby konsolidace.

SUMARIZACE ÚDAJŮ ÚČETNÍCH ZÁVĚREK MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI A DCEŘINÝCH SPOLEČNOSTÍ

Mateřská společnost sečte přetříděné a upravené údaje ze své účetní závěrky s přetříděnými

a upravenými údaji účetních závěrek dceřiných společností.

VYLOUČENÍ VZÁJEMNÝCH OPERACÍ MEZI MATEŘSKOU SPOLEČNOSTÍ A DCEŘINÝMI SPOLEČNOSTMI

a) Vyloučení účetních operací bez vlivu na výsledek hospodaření

Kompletně se vyloučí vzájemné pohledávky a závazky a náklady a výnosy v rámci skupiny, které mají významný vliv na stav majetku, závazků a výsledkové položky v konsolidované účetní závěrce.

b) Vyloučení účetních operací s vlivem na výši výsledku hospodaření

Při sestavování konsolidované rozvahy a konsolidovaného výkazu zisku a ztráty se vyloučí vzájemné operace mezi mateřskou společností a dceřinou společností, respektive mezi dceřinými společnostmi navzájem, s významným vlivem na výsledek hospodaření skupiny, mimo jiné v těchto případech:

- prodej a nákup zásob v rámci skupiny,
- prodej a nákup dlouhodobého majetku v rámci skupiny,
- přijaté a vyplacené dividendy nebo podíly na zisku v rámci skupiny,
- prodej a nákup služeb.

Při použití plné metody konsolidace se vyloučí vzájemné operace mezi mateřskou společností a dceřinými společnostmi a také mezi dceřinými společnostmi navzájem.

Vyloučení vzájemných operací s vlivem na výsledek hospodaření se provede v souladu s vyhlášenými konsolidačními pravidly.

V případě vylučování výsledku hospodaření realizovaného z nákupů a prodejů zásob v rámci skupiny se v konsolidované rozvaze a konsolidovaném výkazu zisku a ztráty opraví ocenění zásob a výnosy dosažené z prodeje zásob. Pro účely této opravy položek konsolidované účetní závěrky je možno využít pro úpravu výnosů a změnu ocenění zásob i průměrné rentability tržeb vypočítané u dodavatelů z celkového výsledku hospodaření nebo provozního výsledku hospodaření, popřípadě lze využít oborovou či výrozkovou výnosovou rentabilitu dodavatele či jiný přesnější postup.

V případě vylučování výsledku hospodaření z nákupu a prodeje dlouhodobého majetku se výnosy z prodeje dlouhodobého majetku opraví o rozdíl mezi prodejní cenou a zůstatkovou cenou u dodavatele. Zároveň se upraví oprávkou dlouhodobého majetku v konsolidované účetní závěrce.

O přijaté výnosy z dividend, respektive podílů na zisku se sníží výnosová položka konsolidovaného výkazu zisku a ztráty a zároveň zvýší nerozdělený zisk minulých let nebo sníží neuhrazená ztráta minulých let v konsolidované rozvaze.

KONSOLIDAČNÍ ROZDÍL

Konsolidační rozdíl je rozdíl mezi historickou pořizovací cenou podílu v dceřiném podniku a podílem na účetní hodnotě vlastního kapitálu k datu výchozí konsolidované rozvahy.

Konsolidační rozdíl se odepisuje po dobu předpokládaného dokončení jednotlivých projektů rovnoměrným odpisem.

Konsolidační rozdíl	Doba odepisování
Prime Build a.s.	2 roky
Prime Company s.r.o.	10 let
ZWU Czech, s.r.o.	7 let
ZWU Praha s.r.o.	7 let

Konsolidační rozdíl se zúčtovává do položky zúčtování aktivního konsolidačního rozdílu nebo zúčtování záporného konsolidačního rozdílu na vrub nákladů, respektive ve prospěch výnosů.

Odpisy konsolidačního rozdílu se vykazují ve zvláštní položce konsolidovaného výkazu zisku a ztráty.

ROZDĚLENÍ KONSOLIDOVANÉHO VLASTNÍHO KAPITÁLU A VYLOUČENÍ PODÍLOVÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ A PODÍLŮ

Rozdělením vlastního kapitálu v konsolidované rozvaze se rozumí vyčlenění většinového podílu tvořeného součtem vlastního kapitálu mateřské společnosti a jeho podílu na vlastním kapitálu dceřiných společností a jejich oddělení od menšinových podílů, tj. zbývajících podílů ostatních akcionářů a společníků na vlastním kapitálu těchto konsolidovaných podniků.

Podíly, jejichž emitentem je dceřiná společnost, a vlastní kapitál dceřiné společnosti, který se váže k podílům v držení mateřské společnosti, se vyloučí z konsolidované rozvahy.

MENŠINOVÝ VLASTNÍ KAPITÁL

Jedná se o pasivní rozvahové položky, ve kterých se uvádějí menšinové podíly na vlastním kapitálu dceřiných společností v členění podílů na základním kapitálu, kapitálových fondech, fondech ze

zisku, nerozděleném, popřípadě neuhrazeném, výsledku hospodaření minulých let a výsledku hospodaření běžného účetního období.

ROZDĚLENÍ KONSOLIDOVANÉHO VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ BĚŽNÉHO OBDOBÍ

Výsledek hospodaření běžného účetního období za skupinu se v konsolidovaném výkazu zisku a ztráty rozdělí v příslušném poměru na konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období vztahující

se k mateřské společnosti a na menšinový podíl na výsledku hospodaření vztahující se k ostatním akcionářům a společníkům dceřiných společností.

VYPOŘÁDÁNÍ PODÍLŮ SE ZPĚTNOU VAZBOU

Podíly se zpětnou vazbou se vypořádají v konsolidované účetní závěrce podle charakteru jejich pořízení.

V případě, že jsou pořízovány krátkodobě se záměrem jejich prodeje, se vykazují v aktivech konsolidované rozvahy v položce krátkodobého finančního majetku.

V případě jejich pořízení s cílem dlouhodobého vlastnictví, jsou tyto podíly vykázány jako údaj představující snížení vlastního kapitálu v položce „základního kapitálu“ ve výši jmenovité hodnoty a případný rozdíl je vypořádán v položce kapitálových fondů v konsolidované rozvaze a jsou uvedeny v příloze.

Účetní metody

Dlouhodobý hmotný majetek

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

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

Ocenění dlouhodobého hmotného majetku vytvořeného vlastní činností zahrnuje přímé náklady, nepřímé náklady bezprostředně související s vytvořením majetku vlastní činností (výrobní režie), popřípadě nepřímé náklady správního charakteru, pokud vytvoření majetku přesahuje období jednoho účetního období.

Reprodukční pořizovací cenou se oceňuje dlouhodobý hmotný majetek nabytý darováním, dlouhodobý hmotný majetek bezplatně nabytý na základě smlouvy o koupi najaté věci (účtuje se souvztažným zápisem na příslušný účet opravěk), dlouhodobý majetek nově zjištěný v účetnictví (účtuje se souvztažným zápisem na příslušný účet opravěk).

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

Pořizovací cena dlouhodobého hmotného majetku, s výjimkou pozemku a nedokončených investic, je odepisována po dobu odhadované životnosti majetku podle příslušných odpisových plánů.

Majetek pořízený formou finančního pronájmu je odpisován u pronajímatele.

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

Oceňovací rozdíl k nabytému majetku obsahuje kladný (aktivní) či záporný (pasivní) rozdíl ocenění podniku nabytého koupí a souhrnem ocenění jeho jednotlivých složek majetku. Oceňovací rozdíl k nabytému majetku se odpisuje rovnoměrně sto osmdesát měsíců od nabytí.

Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobým nehmotným majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je vyšší než 60 tis. Kč v jednotlivém případě.

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. Výdaje související s výzkumem jsou účtovány do nákladů v roce, kdy vznikají.

Technické zhodnocení, pokud převýšilo u jednotlivého majetku v úhrnu za zdaňovací období částku 60 tis. Kč, zvyšuje pořizovací cenu dlouhodobého majetku.

Nakoupený dlouhodobý nehmotný majetek je vykázán v pořizovacích cenách snížených o oprávků a případnou ztrátu ze znehodnocení majetku.

Dlouhodobý nehmotný majetek je odpisován na základě jeho předpokládané doby životnosti podle příslušných odpisových plánů.

Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobým finančním majetkem se rozumí půjčky s dobou splatnosti delší než jeden rok, dále majetkové účasti, realizovatelné cenné papíry a podíly a dlužné cenné papíry se splatností nad 1 rok držené do splatnosti, dlouhodobý majetek pronajatý v rámci smlouvy o nájmu podniku.

OCENĚNÍ FINANČNÍHO MAJETKU PŘI POŘÍZENÍ

Podíly a cenné papíry jsou při pořízení oceněny pořizovací cenou, včetně ážia a nákladů s pořízením souvisejících.

OCENĚNÍ FINANČNÍHO MAJETKU KE KONCI ROZVAHOVÉHO DNE

Majetkové podíly představující účast s rozhodujícím nebo podstatným vlivem v konsolidovaných jednotkách nevyloučených z konsolidace pro jejich nevýznamnost se přeceňují metodou ekvivalencí (podílem na vlastním kapitálu vlastněné společnosti).

Realizovatelné cenné papíry a podíly jsou oceněny reálnou hodnotou, pokud je tuto možné stanovit. Změna reálné hodnoty realizovatelných cenných papírů je účtována oproti oceňovacím rozdílům z přecenění majetku a závazků v rámci vlastního kapitálu, jedná-li se o změnu reálné hodnoty, která není pravděpodobně trvalá. Pokud se jedná o snížení hodnoty, jež je pravděpodobně trvalé, je toto zaúčtováno jako náklad běžného období. Pokud následně po zaúčtování znehodnocení na účty finančních nákladů dojde k prokazatelnému zvýšení reálné hodnoty realizovatelných cenných papírů, je zvýšení reálné hodnoty zaúčtované nejvýše ve výši dříve zaúčtovaného znehodnocení jako výnos daného období. Jako reálnou hodnotu společnost používá tržní hodnotu cenných papírů k datu účetní závěrky.

Krátkodobý finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek tvoří majetkové podíly v obchodních společnostech, které jsou určeny k prodeji. Krátkodobý finanční majetek se při nákupu ocení pořizovací cenou. Součástí pořizovací ceny

jsou přímé náklady související s pořízením, např. základní kapitál založené společnosti, notářské poplatky, kolky.

Zásoby

Nakupované zásoby zboží jsou oceňovány pořizovacími cenami. Pořizovací cena zahrnuje cenu pořízení a vedlejší pořizovací náklady – zejména celní poplatky, dopravné a skladovací poplatky, provize, pojistné.

Vedlejší náklady související s pořízením zásob se zahrnují do pořizovací ceny nakupovaných zásob.

Zásoby vytvořené vlastní činností se oceňují vlastními náklady, které zahrnují přímé náklady vynaložené na výrobu nebo jinou činnost, popřípadě i část nepřímých nákladů, která se vztahuje k výrobě nebo k jiné činnosti. Při ocenění nedokončené výroby

se konsolidovaná skupina v souladu s §7 odst. 2 zákona o účetnictví odchýlí od účetních metod stanovených prováděcími vyhláškami s cílem podat věrný a poctivý obraz účetnictví a finanční situace konsolidované skupiny a součástí ocenění nedokončené výroby jsou tak i úrokové náklady z dluhopisů vztahující se k financování (alikvótní dluhopisový výnos).

Opravné položky k zásobám jsou tvořeny v případech, kdy snížení ocenění zásob v účetnictví není trvalého charakteru, např. na základě věkové analýzy zásob, dále na základě analýzy prodejních cen atd.

Pohledávky

Pohledávky jsou při vzniku oceňovány jmenovitou hodnotou, následně sniženy o příslušné opravné položky k pochybným a nedobytným částkám. Pohledávky nabyté za úplatou nebo vkladem jsou

oceněny pořizovací cenou sniženou o opravnou položku k pochybným a nedobytným částkám.

Opravné položky jsou tvořeny na základě individuálního posouzení jednotlivých pohledávek.

Závazky

Závazky jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

Rezervy

Rezervy jsou určeny k pokrytí závazků nebo nákladů, jejichž povaha je jasně definována a u nichž je k rozvahovému dni buď pravděpodobné, že

nastanou, nebo jisté, že nastanou, ale není jisté jejich výše nebo okamžik jejich vzniku.

Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

Konsolidovaná účetní závěrka je sestavená v českých korunách, které jsou měnou mateřské společnosti. Každá společnost skupiny používá svojí vlastní měnu, kterou jsou následně stanovené a vykázané jednotlivé položky finančních výkazů konsolidovaných společností.

Transakce v cizích měnách jsou přepočteny do příslušné měny v kurzu platném ke dni transakce. Aktiva a pasiva zahraničních konsolidovaných účetních jednotek jsou přepočteny kurzem České národní banky (ČNB) k rozvahovému dni. Náklady a výnosy zahraničních konsolidovaných účetních

jednotek jsou přepočteny průměrným kurzem ČNB za období končící rozvahovým dnem.

Vlastní kapitál zahraničních konsolidovaných účetních jednotek je oceňován historickými kurzy.

Kurzové rozdíly, které vzniknou při přepočtu položek vlastního kapitálu kurzem ČNB k rozvahovému dni a oceněním historickými kurzy, jsou vykázány v konsolidovaném vlastním kapitálu, na řádku Kurzové rozdíly z konsolidačních úprav, který je součástí kapitálových fondů.

Splatná daň

Splatná daň zahrnuje daň vypočtenou z daňového základu s použitím daňové sazby aplikované jednotlivými účetními jednotkami v daných zemích. Protože si každá účetní jednotka řeší svoje daňové povinnosti samostatně, nebyly pohledávky a závazky z titulu daní v konsolidované rozvaze vzájemně kompenzovány.

S ohledem na existenci různých interpretací daňových zákonů a předpisů ze strany třetích osob včetně orgánů státní správy, závazek z daně z příjmů vykazaný 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 a počítá se samostatně za jednotlivé společnosti konsolidační skupiny.

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 ztráty s výjimkou případů, kdy se vztahuje k položkám účtovaným přímo do vlastního kapitálu a kdy je také související odložená daň zahrnuta do vlastního kapitálu. Dopady z prvotního vykázání odložené daně byly zaúčtovány do vlastního kapitálu.

Odložené daňové pohledávky a závazky vykázané jednotlivými společnostmi konsolidačního celku se vykazují jako dlouhodobá aktiva a dlouhodobé

závazky. V rozvaze se vzájemně nezapočítávají odložené daňové pohledávky a závazky, které vznikly u různých společností konsolidační skupiny.

Použití odhadů

Sestavení konsolidované 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 společností skupiny 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.

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.

Krátkodobý finanční majetek tvoří cenné papíry k obchodování, dlužné cenné papíry se splatností do 1 roku držené do splatnosti, vlastní akcie, vlastní dluhopisy a ostatní realizovatelné cenné papíry.

Úvěry

Úvěry jsou sledovány ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobý úvěr se považuje i část dlouhodobých úvěrů, která je splatná do jednoho roku

od data, ke kterému je sestavena konsolidovaná účetní závěrka.

3. DLOUHODOBÝ MAJETEK

NEHMOTNÝ DLOUHODOBÝ MAJETEK

tis. Kč	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	Celkem 2019	Celkem 2018
Pořizovací cena			
Zůstatek k 1.1.2019	150	150	—
Přirůstky	—	—	150
Úbytky	—	—	—
Přeúčtování	—	—	—
Zůstatek k 31.12.2019	150	150	150
Oprávký			
Zůstatek k 1.1.2019	19	19	—
Odpisy	25	25	19
Oprávký k úbytkům	—	—	—
Přeúčtování	—	—	—
Zůstatek k 31.12.2019	44	44	19
Zůstatková hodnota k 1. 1. 2019	131	131	—
Zůstatková hodnota k 31. 12. 2019	106	106	131

HMOTNÝ DLOUHODOBÝ MAJETEK

tis. Kč	Pozemky	Samostatné movité věci	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	Celkem 2019	Celkem 2018
Pořizovací cena					
Zůstatek k 1.1.2019	35 745	4 229	29 451	69 425	63 950
Přirůstky	—	44	—	44	5 475
Úbytky	-3 349	—	-29 451	-32 800	—
Přeúčtování	—	—	—	—	—
Zůstatek k 31.12.2019	32 396	4 273	—	36 669	69 425
Oprávký					
Zůstatek k 1.1.2019	—	503	4 090	4 593	—
Odpisy	—	939	25 361	26 300	4 593
Oprávký k úbytkům	—	—	-29 451	-29 451	—
Přeúčtování	—	—	—	—	—
Zůstatek k 31.12.2019	—	1 442	—	1 442	4 593
Zůst. hodn. 1.1.2019	35 745	3 726	25 361	64 832	63 950
Zůst. hodn. 31.12.2019	32 396	2 831	—	35 227	64 832

Konsolidovaná skupina nakoupila v průběhu běžného účetního období drobný majetek ve výši 407 tis. Kč (2018 – 292 tis. Kč), který byl zaúčtován přímo do nákladů a je veden v podrozvahové evidenci.

DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Dlouhodobý finanční majetek ve výši 3 500 tis. Kč (31. prosince 2018 – 0 tis. Kč) představuje poskytnuté zálohy na budoucí nákup podílu, který se bude realizovat v průběhu druhé poloviny roku 2020.

4. KONSOLIDAČNÍ ROZDÍL

Pohyby kladného konsolidačního rozdílu je možné analyzovat následovně:

tis. Kč	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Počáteční zůstatek k 1. lednu	27 953	35 276
Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu	-7 324	-7 323
Nově zařazené ovládané společnosti konsolidačního celku	—	—
Další změny konsolidačního celku	—	—
Konečný zůstatek k 31. prosinci	20 629	27 953

5. ZÁSoby

Zásoby k 31. prosinci 2019 ve výši 145 351 tis. Kč (31. prosince 2018 – 190 340 tis. Kč) představují zejména nedokončenou výrobu zahrnující rozpracované projekty bytových domů a další rozpracované projekty.

Rozpracovanými projekty jsou zejména níže uvedené projekty:

- Projekt Zahrada snů – Bohnice 85 090 tis. Kč (2019)
- Projekt Nad Šáreckým údolím – Lysolaje 45 040 tis. Kč (2019)

V průběhu roku 2019 skupina dokončila residenční projekt „Primátorská“ ve společnosti Prime Build a.s., který představoval významnou položku nedokončené výroby k 31. prosinci 2018 ve výši 130 000 tis. Kč, který byl v roce 2019 prodán (viz. bod 13 níže).

Skupina předpokládá dokončení a prodej výše uvedených projektů v průběhu roku 2022 a 2023.

Při ocenění nedokončené výroby se konsolidovaná skupina v souladu s §7 odst. 2 zákona o účetnictví odchýlila od účetních metod stanovených prová-

děcími vyhláškami s cílem podat věrný a poctivý obraz účetnictví a finanční situace konsolidované skupiny a součástí ocenění nedokončené výroby jsou tak i úrokové náklady z dluhopisů vztahující se k financování (aliquótní dluhopisový výnos).

Náklady aktivované do nedokončené výroby k 31. prosinci 2019 činí 11 440 tis. Kč (31. prosince 2018 – 14 184 tis. Kč).

K 31. prosinci 2019 nebyly k zásobám vytvořeny žádné opravné položky (31. prosince 2018 – 0 tis. Kč.).

6. POHLEDÁVKY A ZÁLOHY

DLOUHODOBÉ POHLEDÁVKY ZA SPOLEČNÍKY

Dlouhodobé pohledávky ve výši 9 523 tis. Kč (k 31. prosinci 2018 – 41 133 tis. Kč) představují pohledávky za společníky z titulu poskytnutých půjček a neuhrazených úroků.

KRÁTKODOBÉ POHLEDÁVKY

Krátkodobé obchodní pohledávky k 31. prosinci 2019 činily 1 976 tis. Kč (k 31. prosinci 2018 – 1 366 tis. Kč). Na základě věkové struktury a individuálního posouzení jednotlivých pohledávek nebyla vytvořena k 31. prosinci 2019 opravná položka k pohledávkám (k 31. prosinci 2018 – 0 tis. Kč).

Krátkodobé poskytnuté zálohy k 31. prosinci 2019 činily 25 764 tis. Kč (k 31. prosinci 2018 – 14 531 tis. Kč) a představují zejména zálohy poskytnuté dodavatelům v souvislosti se stavebními projekty a další provozní zálohy.

Rozpis krátkodobých poskytnutých záloh ke konci roku 2019 a 2018:

tis. Kč	31. prosince 2019	31. prosince 2018
DPPartners advokátní kancelář, s.r.o.	3 000	1 500
Interserve k.s.	20 871	11 672
Ostatní	1 893	1 359
Konečný zůstatek k 31. prosinci	25 764	14 531

Jiné pohledávky k 31. prosinci 2019 činily 26 652 tis. Kč (k 31. prosinci 2018 – 21 072 tis. Kč) a představují zejména půjčky poskytnuté společnosti Masák & Partner s.r.o. a související nesplacené úroky. Tyto půjčky jsou splatné do jednoho roku od data účetní závěrky. Úroky z půjček za účetní období končící 31. prosincem 2019 činily 3 029 tis. Kč (31. prosincem 2018 – 1 779 tis. Kč), zbytek představují jistiny.

Rozpis jiných krátkodobých pohledávek ke konci roku 2019 a 2018:

tis. Kč	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Poskytnuté půjčky – ve skupině (nekonsolidované)	22 667	15 649
Nesplacené úroky z půjček – ve skupině (nekonsolidované)	1 460	951
Ostatní jiné pohledávky	2 525	4 472
Konečný zůstatek k 31. prosinci	26 652	21 072

K 31. prosinci 2019 společnosti konsolidačního celku nevidovaly žádné pohledávky s dobou splatnosti delší než 5 let (k 31. prosinci 2018 – 0 tis. Kč).

KRÁTKODOBÉ POSKYTNUTÉ ZÁLOHY

K 31. prosinci 2019 Skupina vykázala zaplacené zálohy na stavební práce s projekty uvedenými v bodě 5 výše ve výši 25 764 tis. Kč (k 31. prosinci 2018 – 14 531 tis. Kč).

7. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

Stav peněžních prostředků lze zobrazit následovně:

tis. Kč	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Peněžní prostředky v pokladně	40	346
Peněžní prostředky na účtech – ČSOB	48 127	47 857
Peněžní prostředky na účtech – UniCredit Bank	70	—
Konečný zůstatek k 31. prosinci	48 236	48 203

8. ZÁVAZKY

DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Dlouhodobé závazky k 31. prosinci 2019 činily 83 925 tis. Kč (k 31. prosinci 2018 – 337 644 tis. Kč) a představují zejména

- závazky z titulu emitovaných dluhopisů ve výši 70 334 tis. Kč (k 31. prosinci 2018 – 185 339 tis. Kč) – viz bod 9,
- závazky k úvěrovým institucím ve výši 0 tis. Kč (k 31. prosinci 2018 – 138 598 tis. Kč, které byly plně uhrazeny v průběhu roku 2019),
- dlouhodobé závazky z obchodních vztahů ve výši 0 tis. Kč (k 31. prosinci 2018 – 5 412 tis. Kč), představující zejména zádržné ze stavebních projektů,
- dlouhodobé závazky ke společníkům ve výši 12 802 tis. Kč (k 31. prosinci 2018 – 195 tis. Kč) z titulu půjčky a závazku z obchodního podílu.

KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Krátkodobé závazky k 31. prosinci 2019 činily 179 211 tis. Kč (k 31. prosinci 2018 – 85 605 tis. Kč) a představují zejména

- krátkodobé závazky z titulu emitovaných dluhopisů ve výši 137 548 tis. Kč (k 31. prosinci 2018 – 0 tis. Kč) – viz bod 9,
- krátkodobé obchodní závazky ve výši 28 874 tis. Kč (k 31. prosinci 2018 – 34 325 tis. Kč),
- daňové závazky vůči státu ve výši 7 272 tis. Kč (k 31. prosinci 2018 – 4 tis. Kč) představující zejména závazky z titulu daně z příjmů právnických osob a daně z přidané hodnoty,
- závazky ke společníkům ve výši 0 tis. Kč (k 31. prosinci 2018 – 17 000 tis. Kč),
- jiné závazky ve výši 4 155 tis. Kč (k 31. prosinci 2018 – 33 901 tis. Kč) představující zejména závazky z půjček.

Struktura krátkodobých závazků z obchodních vztahů ke konci roku 2019 a 2018:

tis. Kč	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Zádržné	8 285	5 412
Rezervační poplatky, platby bytů	—	28 335
Závazky o obchodních vztahů – ostatní	20 589	578
Konečný zůstatek k 31. prosinci	28 874	34 325

Struktura jiných krátkodobých závazků ke konci roku 2019 a 2018:

tis. Kč	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Půjčky – ve skupině (nekonsolidované)	—	32 027
Leasing aut	1 387	1 549
Ostatní závazky	2 767	326
Konečný zůstatek k 31. prosinci	4 155	33 901

K 31. prosinci 2019 společnosti konsolidačního celku neevidovaly žádné závazky s dobou splatnosti delší než 5 let (k 31. prosinci 2018 – 0 tis. Kč).

Konsolidovaná skupina nemá ke dni 31. prosinci 2019 žádné závazky nevykázané v rozvaze.

9. EMITOVANÉ DLUHOPISY

Konsolidovaná skupina eviduje závazky z titulu emitovaných dluhopisů v celkové výši 207 882 tis. Kč (k 31. prosinci 2018 – 185 399 tis. Kč).

tis. Kč	Splatnost dluhopisu	Průměrná roční úroková sazba	Závazek k 31/12/ 2019	Závazek k 31/12/ 2018	Nominální hodnota upsaných dluhopisů k datu splatnosti	Nominální výše emise
ZWU Czech, s.r.o.	5. 9. 2020	7%	48 191	45 540	50 000	50 000
ZWU Praha s.r.o.	19. 10. 2020	7%	89 357	84 387	93 360	95 000
Prime Company s.r.o.*	15. 2. 2021	7%	70 334	55 472	74 880	150 000
Celkem			207 882	185 399	218 240	295 000

* vykázáno jako dlouhodobé závazky, ostatní jsou kratší než 1 rok, v minulém účetním období byly všechny považovány za dlouhodobé.

Úrokové náklady konsolidované skupiny související s emitovanými dluhopisy v účetním období končícím 31. prosincem 2019 činily 11 440 tis. Kč (31. prosincem 2018 – 14 184 tis. Kč).

10. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV A PASIV

Konsolidovaná skupina evidovala k 31. prosinci 2019 příjmy příštích období ve výši 2 335 tis. Kč (k 31. prosinci 2018 – 202 tis. Kč). Příjmy příštích období představují zejména nesplacené úroky z půjček a ostatní nevyfakturované dodávky.

Výdaje příštích období k 31. prosinci 2019 činily 29 226 tis. Kč (k 31. prosinci 2018 – 153 tis. Kč) a představují zejména nevyfakturované dodávky související s probíhající výstavbou a ostatní nevyfakturované dodávky. K výdajům příštích období se vztahují krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 25 764 tis. Kč (k 31. prosinci 2018 – 14 531 tis. Kč) vykázané v položce C.II.2.4.4. aktiv.

Výdaje příštích období lze zobrazit následovně:

tis. Kč	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Výdaje příštích období – stavba	29 063	—
Ostatní výdaje příštích období	163	153
Konečný zůstatek k 31. prosinci	29 226	153

II. VLASTNÍ KAPITÁL

Mateřská společnost k 31. prosinci 2019 a 31. prosinci 2018 nevlastnila žádné vlastní akcie. V průběhu roku 2019 a 2018 nebyly vydané žádné nové akcie.

tis. Kč	PZ k 1/1/2019	Přírůstky	Úbytky	Přeúčtování	KZ k 31/12/2019
Základní kapitál	2 000	—	—	—	2 000
Ostatní kapitálové fondy	—	41 140	—	—	41 140
Nerozdělený zisk (ztráta) min. let	451	—	—	-15 670	-15 219
Zisk (ztráta) účetního období	-15 670	-1 441	—	15 670	-1 441
Celkem	-13 219	39 699	—	—	26 480

Dne 19. prosince 2019 společnost Prime Company s.r.o. prodala 1 ks akcie ve společnosti Prime Build a.s., která představuje 0,01% na základním kapitálu, společnosti Masák & Partner, s. r. o. (mimo konsolidační skupinu). Dne 20. prosince 2019 tento nový akcionář poskytl do společnosti Prime Build a.s. příspěvek mimo základní kapitál do ostatních kapitálových fondů ve výši 41 140 tis. Kč, který byl uhrazen zápočtem se závazky z obchodního styku, které tato společnost měla vůči tomuto novému akcionáři.

12. ZAMĚSTNANCI, VEDENÍ SPOLEČNOSTI A STATUTÁRNÍ ORGÁNY

K 31. prosinci 2019 konsolidovaná skupina evidovala závazky vůči zaměstnancům ve výši 74 tis. Kč (k 31. prosinci 2018 – 48 tis. Kč). Dále k 31. prosinci 2019 evidovala konsolidovaná skupina závazky z titulu zdravotního pojištění a sociálního zabezpečení ve výši 47 tis. Kč (k 31. prosinci 2018 – 26 tis. Kč). Žádné z těchto závazků nebyly k 31. prosinci 2019 po splatnosti.

V průběhu účetního období nebyly členům statutárních orgánů vyplaceny žádné odměny (2018 – 0 tis. Kč).

tis. Kč	2019	2018
Průměrný přepočtený stav zaměstnanců	2	2
Mzdové náklady ostatních zaměstnanců	722	767
Sociální a zdravotní pojištění a ostatní osobní náklady	245	261
Osobní náklady celkem	967	1 028

13. VÝNOSY Z PROVOZNÍ ČINNOSTI

Výnosy z provozní činnosti konsolidované skupiny realizované mimo skupinu byly následující:

tis. Kč	2019	2018
Tržby z prodeje služeb – tuzemsko (mimo skupinu)	579	3 981
Tržby z prodeje služeb – ve skupině (nekonsolidované)	3 681	2 672
Tržby z prodeje výrobků	245 245	—
Celkem	249 505	6 653

14. SLUŽBY

Za období končící 31. prosincem 2019 konsolidovaná skupina nakoupila služby ve výši 144 682 tis. Kč (k 31. prosinci 2018 – 131 387 tis. Kč), které byly zejména představovány nakoupenými službami v souvislosti s výstavbou a dokončením projektů (zejména stavební, projektové práce atd.) popsanych v bodě 5.

15. JINÉ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

K 31. prosinci 2019 konsolidovaná skupina vykázala jiné provozní výnosy ve výši 43 754 tis. Kč (k 31. prosinci 2018 – 5 663 tis. Kč), které byly tvořeny zejména úplatným postoupením pohledávek v nominální hodnotě 42 839 tis. Kč (k 31. prosinci 2018 – 5 170 tis. Kč).

K 31. prosinci 2019 konsolidovaná skupina vykázala jiné provozní náklady ve výši 44 265 tis. Kč (k 31. prosinci 2018 – 5 439 tis. Kč), které byly tvořeny zejména náklady na odpis postoupených pohledávek ve výši 42 839 tis. Kč (k 31. prosinci 2018 – 5 170 tis. Kč).

16. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

V přehledu transakcí a zůstatků se spřízněnými stranami nejsou uvedeny transakce a zůstatky, které byly zahrnuty do konsolidace a které se z konsolidace vyloučily.

Přehled tak představuje výčet operací s:

- Účetními jednotkami pod podstatným vlivem, kde zůstatky a transakce nebyly v konsolidaci eliminovány.
- Ovládanými účetními jednotkami, nebo jednotkami pod společným vlivem, kde zůstatky a transakce vykázané vůči těmto jednotkám představují podíl ostatních společníků na těchto operacích a tyto podíly nebyly v konsolidaci eliminovány.
- Účetními jednotkami vyloučenými z konsolidace.
- Osobami, které ovládají mateřskou společnost konsolidačního celku.
- Členy statutárních, dozorčích a řídicích orgánů společností konsolidačního celku.

Pohledávky a závazky společností konsolidačního celku ve vztahu k výše definovaným spřízněným stranám činily:

tis. Kč	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Pohledávky z obchodních vztahů	1 775	1 238
Pohledávky za společníky	9 523	41 133
Závazky z obchodních vztahů	13 546	—
Závazky ke společníkům	12 802	17 195

Výnosy a náklady společností konsolidačního celku ve vztahu k výše definovaným spřízněným stranám činily:

tis. Kč	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Tržby z prodeje služeb	3 681	2 672
Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	3 134	1 878
Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	25	—
Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	6 164	3 194

17. DAŇ Z PŘÍJMŮ

SPLATNÁ

Konsolidovaná skupina vykázala k 31. prosinci 2019 daňovou povinnost z daně z příjmů ve výši 4 166 tis. Kč (k 31. prosinci 2018 – 84 tis. Kč).

ODLOŽENÁ

Konsolidovaná skupina vykazuje k 31. prosinci 2019 odložený daňový závazek ve výši 27 tis. Kč (k 31. prosinci 2018 – 5 891 tis. Kč) vzniklou z titulu dočasných rozdílů mezi daňovými a účetními zůstatkovými cenami dlouhodobého hmotného majetku. V roce 2019 došlo ke snížení odloženého daňového závazku z titulu odpisu oceňovacího rozdílu viz. řádek 019 – oceňovací rozdíl k nabytému majetku.

18. CELKOVÉ NÁKLADY NA ODMĚNY AUDITORSKÉ SPOLEČNOSTI

V účetním období končícím 31. prosincem 2019 nebyly zúčtovány žádné náklady na odměny auditorské společnosti za povinný audit účetní závěrky za rok končící 31. prosince 2019 a auditu konsolidované účetní závěrky za rok končící 31. prosincem 2019 (2018 – 0 tis. Kč).

19. ZÁVAZKY NEUVEDENÉ V ROZVAZE

Společnosti konsolidačního celku neevidují k 31. prosinci 2019 žádné jiné závazky neuvedené v rozvaze (31. prosinec 2018 – žádné).

20. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Dne 15. června 2020 došlo ke změně obchodního jména společnosti Primátorská Property Beta s.r.o.. Nový název společnosti je MPG Alternativní fond Beta s.r.o..

Na konci roku 2019 se poprvé objevily zprávy týkající se infekce COVID-19 (koronavirus) šířící se z Číny. V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a negativně ovlivnil mnoho zemí. I když v době přípravy této zprávy se situace neustále mění, zdá se, že negativní vliv této pandemie na světový obchod, na firmy i na jednotlivce může být vážnější, než se původně očekávalo.

Směnný kurz CZK/EUR oslabil, hodnota akcií na trzích klesla a současně dramaticky stoupla volatilita, ceny komodit zaznamenávají významné fluktuace. Protože se situace neustále vyvíjí, Společnost není v současné době schopna spolehlivě kvantifikovat potenciální dopady těchto událostí na ni.

ČNB ve své tiskové zprávě z 18. 6. 2020 uvádí, že koronavirová krize doposud ceny rezidenčních nemovitostí významněji neovlivnila. Vzhledem k nepříznivému vývoji v reálné ekonomice však podle ČNB vzniká potenciál pro jejich pokles v příštích čtvrtletích. Jakýkoli negativní vliv, respektive ztráty, zahne Společnost do účetnictví a účetní závěrky v roce 2020.

S ohledem na predominantní charakter podnikání Skupiny, tedy rezidenční výstavbu v luxusním a prémiovém segmentu nemovitostí, a rovněž na fázi stávajících projektů Skupiny, které jsou ve fázi

přípravy realizace, Skupina ke dni přípravy této závěrky žádný negativní vliv pandemie COVID-19 nezaznamenala. Tato skutečnost je rovněž dána setrvačností, která je pro nemovitostní trh typická (výstavba i akvizice/prodeje jsou dlouhodobé, a tedy případný negativní vliv pandemie COVID-19 se na nemovitostním trhu může projevit až s časovým zpožděním). Díky zacílení na luxusní a prémiové bydlení a díky zacílení na movitou klientelu, jejíž investiční aktivita je do jisté míry proticyklická, Skupina nezaznamenala žádné podstatné snížení zájmu o její stávající projekt/y.

Stejně tak Skupina očekává, že díky existujícímu podstatnému převisu poptávky po bydlení nad nabídkou v Praze, díky zdlouhavým povolovacím procesům a díky očekávanému trvajícím procesu urbanizace, nebude vliv pandemie COVID-19 na poptávku citelný. I pokud by tento předpoklad neměl být zcela správný, budou dle Společnosti případné nižší tržby (nižší prodejní ceny) do určité míry kompenzovány nižšími realizačními náklady (zejména stavebními, díky nižší poptávce po stavebních pracích).

Skupina zvážila potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospěla k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku.

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným jiným významným událostem, které by měly vliv na tuto účetní závěrku.

Datum: 11. 8. 2020

Podpis statutárního orgánu
statutární ředitel Ing. arch. Jakub Masák



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA
KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE
A VÝROČNÍ ZPRÁVĚ
ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2019

Z P R Á V A N E Z Á V I S L É H O A U D I T O R A

Akcionářům společnosti Masák & Partner Group, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti Masák & Partner Group, a.s., IČ 059 26 505 (dále také „Společnost“; spolu s ovládanými společnostmi dále „Skupina“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z konsolidované rozvahy k 31. 12. 2019, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2019 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Skupině jsou uvedeny v bodě 1 v příloze této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Skupiny k 31. 12. 2019 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2019 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 konsolidované účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Skupině 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.

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na bod 1 a 2 přílohy konsolidované účetní závěrky popisující postupy použité při prvním sestavení konsolidované účetní závěrky. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Ostatní informace uvedené v konsolidované výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené v konsolidované výroční zprávě mimo konsolidovanou účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán.

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či s našimi znalostmi o Společnosti a Skupině získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví 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 způsobilé 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 konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s konsolidovanou účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Skupině, 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 statutárního ředitele a správní rady Společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

Statutární ředitel Společnosti odpovídá za sestavení konsolidované 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 konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je statutární ředitel Společnosti povinen posoudit, zda je Skupina schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze konsolidované účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární ředitel plánuje zrušení Skupiny nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Skupině odpovídá správní rada.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná 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 konsolidované 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 konsolidované účetní závěrky na jejím základě 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 konsolidované 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 Skupiny 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 statutární ředitel Společnosti uvedl v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky statutárním ředitelem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny 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 konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do Skupiny a o její podnikatelské činnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok ke konsolidované účetní

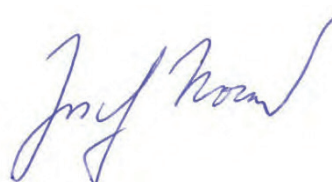
závěrce. Zodpovídáme za řízení auditu Skupiny, dohled nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

Naší povinností je informovat statutárního ředitele a správní radu 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 Plzni dne 11. 8. 2020



VALENTA - NOCAR, s.r.o.
U Radbuzy 4, 301 00 Plzeň
oprávnění Komory auditorů ČR č. 360



Ing. Josef Nocar
auditor, oprávnění č. 1942

