

VÝROČNÍ ZPRÁVA

rok 2019

HB REAVIS GROUP CZ, s r.o.

Panská 854/2, 110 00 Praha 1 – Staré Město

IČ: 276 87 180

DIČ: CZ27687180

OBSAH:

I. ZÁKLADNÍ IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE SPOLEČNOSTI

- I.1. Základní identifikační údaje společnosti
- I.2. Předmět podnikání dle zápisu v Obchodním rejstříku
- I.3. Vydané živnostenské oprávnění a koncese dosud nezapsané v Obchodním rejstříku
- I.4. Orgány společnosti
- I.5. Organizační struktura společnosti

II. CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI

- II.1. Základní charakteristika společnosti
- II.2. Specifikace poskytovaných služeb
- II.3. Vztah společnosti k zaměstnancům
- II.4. Vztah společnosti k životnímu prostředí
- II.5. Události, které nastaly po datu účetní závěrky

III. PODNIKATELSKÝ ZÁMĚR NA ROK 2020

IV. EKONOMICKÉ INFORMACE – ROK 2019

- IV.1. Výkaz zisku a ztráty (v celých tisících Kč) k 31.12.2019
- IV.2. Rozvaha v plném rozsahu (v celých tisících Kč) k 31.12.2019
- IV.3. Příloha účetní závěrky (v celých tisících Kč) k 31.12.2019
- IV.4. Zpráva o vztazích (v celých tisících Kč) k 31.12.2019

V. ZPRÁVA AUDITORA

VI. ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA VYPRACOVÁNÍ VÝROČNÍ ZPRÁVY

I. ZÁKLADNÍ IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE SPOLEČNOSTI

I.1. Základní identifikační údaje společnosti

Obchodní firma: HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o.

Sídlo společnosti: Panská 854/2, 110 00 Praha 1

Den zápisu do obchodního rejstříku: 11. květen 2006

DIČ: CZ276 87 180

IČ: 276 87 180

Právní předpis pro založení: společnost byla založena jednorázově dle ustanovení § 105 odst.2 obchodního zákoníku zakladatelskou listinou ze dne 25. dubna 2006 a podřídila se zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech

Právní forma: společnost s ručením omezeným

Společnost je zapsána: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddílu C, vložka 117904

Základní kapitál: 200 000,-- Kč

I.2. Předmět podnikání a předmět činnosti dle zápisu v Obchodním rejstříku:

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence
- oceňování majetku pro finanční majetek a podnik

I.3. Vydané živnostenské oprávnění a koncese dosud nezapsané v Obchodním rejstříku:

- společnost žádné nemá

I.4. Orgány společnosti:

jednatel:

Mgr. ŠTEFAN STANKO, dat. nar. 23. října 1979
Pernerova 378/31, Karlín, 186 00 Praha 8

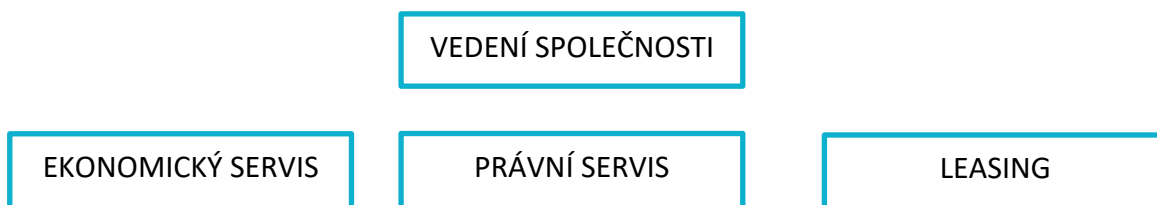
Den vzniku funkce: 30. června 2019

jednatel:

PETER ČEREŠNÍK, dat. nar. 19. června 1974
Piešťany, Fínska ulica 7854/30, Slovenská republika
Den vzniku funkce: 30. června 2019

Jménem společnosti jedná a podepisuje jednatel. Je-li jednatelů více, je oprávněn jednat jménem společnosti každý z nich samostatně.

I.5. Organizační struktura společnosti



Adresa – pro fakturaci a úřední styk:

Panská 854/2, 110 00 Praha 1

II. CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI

II.1. Základní charakteristika společnosti

Společnost HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o. je jednou ze společností developerské skupiny HB Reavis.

Mezinárodní developerská skupina HB Reavis sídlí v Lucembursku, působí na Slovensku, v Polsku, v Maďarsku, Velké Británii, v Německu a v České republice.

Skupina od svého založení v roce 1993 úspěšně realizovala celkem 1,11 mil. metrů čtverečních moderních kanceláří, obchodních a zábavních prostor a logistických nemovitostí. Ve fázi realizace, plánování nebo povolování výstavby je dalších více než 1,25 mil metrů čtverečních. Na všech trzích využívá skupina HB Reavis integrovaný obchodní model zahrnující development, výstavbu, správu majetku a investiční management. Společnost má celková aktiva 2,3 mld. Eur s čistou hodnotou téměř 1,6 mld. Eur. S více než 800 odborníky pracujícími po celé Evropě se HB Reavis řadí mezi lídry na trhu. Potvrzují to i získaná ocenění Best Leasing Transaction of the Year, CIJ Awards 2019 (Agora Budapešť).

II.2. Specifikace poskytovaných služeb

HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o. poskytuje integrovaný obchodní model zahrnující development, marketing, správu investic, leasingové služby, finanční, ekonomické a jiné poradenství dalším subjektům ve skupině viz Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami k 31.12.2019 – příloha.

II.3. Vztah společnosti k zaměstnancům

Společnost HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o. je jednou ze společností, která si uvědomuje, že v dnešní době, kdy informační technologie dynamicky mění způsoby veškeré komunikace, existuje jediný způsob, jak se těmto novým vzrušujícím podmínkám přizpůsobit tzn. sestavit skvělý tým ze svých zaměstnanců.

II.4. Vztah společnosti k životnímu prostředí

Všechny projekty dosahují na stupnici BREEAM (enviromentální certifikace) úroveň „very good“ nebo „excellent“. Tento certifikát hodnotí budovy z hlediska jejich dopadu na životní prostředí. Mezi hlavní oblasti hodnocení patří spotřeba energií a zdrojů, kvalita lokace stavby, kvalita použitých materiálů, kvalita vnitřního prostředí nebo úroveň znečištění.

II.5. Události, které nastaly po datu účetní závěrky

Koncem roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a způsobil rozsáhlé ekonomické škody. Situace se neustále mění, a proto nelze předvídat budoucí dopady této pandemie na činnost Společnosti. Vedení Společnosti bude pokračovat v monitorování potenciálního dopadu a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na Společnost a její

zaměstnance. Vedení Společnosti zvážilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2019 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

III. PODNIKATELSKÝ ZÁMĚR NA ROK 2020

Podnikatelský záměr pro rok 2020 navazuje na rok 2019. Pro rok 2020 jsou stanoveny následující hlavní cíle:

- pokračovat v developerské činnosti na projektu Museo (Praha 1) a na projektu Nová Zvonařka v Brně

IV. EKONOMICKÉ INFORMACE – ROK 2019

IV.1. Výkaz zisku a ztráty – (v celých tisících Kč) k 31. 12. 2019 - příloha

IV.2. Rozvaha v plném rozsahu – (v celých tisících Kč) k 31. 12. 2019 - příloha

IV.3. Příloha účetní závěrky – (v celých tisících Kč) k 31. 12. 2019 – příloha

IV.4. Zpráva o vztazích – (v celých tisících Kč) k 31.12.2019 - příloha

V. ZPRÁVA AUDITORA

Účetní uzávěrka i výroční zpráva společnosti za rok 2019 byla přezkoumána nezávislým auditorem.

Závěrečný výrok auditora o ověření účetní uzávěrky je součástí výroční zprávy – příloha.

VI. ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA VYPRACOVÁNÍ VÝROČNÍ ZPRÁVY

Níže podepsaný,

Štefan Stanko, dat. nar. 23. října 1979, Pernerova 378/31, Karlín, 186 00 Praha 8, jednatel,
jako osoba zodpovědná za vypracování výroční zprávy společnosti za rok 2019 prohlašuji, že:

- a) údaje uvedené v tomto dokumentu odpovídají skutečnosti a žádné podstatné okolnosti, které by mohly ovlivnit přesné a správné posouzení společnosti, nebyly vynechány
- b) účetní závěrka za poslední účetní období byla ověřena auditorem a výrok auditora uvedený ve výroční zprávě odpovídá skutečnosti.

V Praze dne 26. června 2020



ŠTEFAN STANKO
jednatel

ROZVAHA
v plném rozsahu

HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o.
IČ: 27687180

k datu
31.12.2019
(v tisících Kč)

Rohanské nábřeží 678/25
Karlín
186 00 Praha 8

		31.12.2019			31.12.2018
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	544 343	6 431	537 912	507 351
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál				
B.	Stálá aktiva	16 698	4 991	11 707	14 065
I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	105	105		
1.	Nehmotné výsledky vývoje				
2.	Ocenitelná práva	105	105		
2.1.	Software	105	105		
2.2.	Ostatní ocenitelná práva				
3.	Goodwill				
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek				
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý majetek				
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek				
5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek				
II.	Dlouhodobý hmotný majetek	16 593	4 886	11 707	14 065
1.	Pozemky a stavby	12 098	898	11 200	11 604
1.1.	Pozemky				
1.2.	Stavby	12 098	898	11 200	11 604
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	4 495	3 988	507	2 461
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku				
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek				
4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů				
4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny				
4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek				
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek				
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek				
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek				
III.	Dlouhodobý finanční majetek				
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba				
2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba				
3.	Podíly - podstatný vliv				
4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv				
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly				
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní				
7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek				
7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek				
7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek				
C.	Oběžná aktiva	527 316	1 440	525 876	492 342
I.	Zásoby				
1.	Materiál				
2.	Nedokončená výroba a polotovary				
3.	Výrobky a zboží				
3.1.	Výrobky				
3.2.	Zboží				
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny				
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby				
II.	Pohledávky	455 252	1 440	453 812	434 045
1.	Dlouhodobé pohledávky	244		244	2 247
1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů				
1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba				
1.3.	Pohledávky - podstatný vliv				
1.4.	Odložená daňová pohledávka				
1.5.	Pohledávky - ostatní	244		244	2 247
1.5.1.	Pohledávky za společníky				
1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	244		244	2 247
1.5.3.	Dohadné účty aktivní				
1.5.4.	Jiné pohledávky				

		31.12.2019			31.12.2018
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
2.	<i>Krátkodobé pohledávky</i>	455 008	1 440	453 568	431 798
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	33 706	440	33 266	78 059
2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	409 988		409 988	340 010
2.3.	Pohledávky - podstatný vliv				
2.4.	<i>Pohledávky - ostatní</i>	11 314	1 000	10 314	13 729
2.4.1.	Pohledávky za společníky				
2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění				
2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	3 029		3 029	12
2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	547		547	843
2.4.5.	Dohadné účty aktivní	6 673		6 673	12 810
2.4.6.	Jiné pohledávky	1 065	1 000	65	64
III.	<i>Krátkodobý finanční majetek</i>				
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba				
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek				
IV.	<i>Peněžní prostředky</i>	72 064		72 064	58 297
1.	Peněžní prostředky v pokladně	166		166	236
2.	Peněžní prostředky na účtech	71 898		71 898	58 061
D.	<i>Časové rozlišení</i>	329		329	944
1.	Náklady příštích období	329		329	944
2.	Komplexní náklady příštích období				
3.	Příjmy příštích období				

		31.12.2019	31.12.2018
	PASIVA CELKEM	537 912	507 351
A.	Vlastní kapitál	-237 500	-119 108
I.	Základní kapitál	200	200
1.	Základní kapitál	200	200
2.	Vlastní podíly (-)		
3.	Změny základního kapitálu		
II.	Ážio a kapitálové fondy	276 732	276 732
1.	Ážio		
2.	Kapitálové fondy	276 732	276 732
2.1.	Ostatní kapitálové fondy	276 732	276 732
2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)		
2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		
2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)		
2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		
III.	Fondy ze zisku		
1.	Ostatní rezervní fondy		
2.	Statutární a ostatní fondy		
IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-396 039	-317 348
1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztrata minulých let	-395 733	-317 042
2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-306	-306
V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-118 393	-78 692
VI.	Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku (-)		
B.+C.	Cizí zdroje	775 412	626 459
B.	Rezervy		
1.	Rezerva na důchody a podobné závazky		
2.	Rezerva na daň z příjmů		
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		
4.	Ostatní rezervy		
C.	Závazky	775 412	626 459
I.	Dlouhodobé závazky	475 557	379 351
1.	Vydané dluhopisy		
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		
1.2.	Ostatní dluhopisy		
2.	Závazky k úvěrovým institucím		
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy		
4.	Závazky z obchodních vztahů		
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	475 557	379 351
7.	Závazky - podstatný vliv		
8.	Odložený daňový závazek		
9.	Závazky - ostatní		
9.1.	Závazky ke společníkům		
9.2.	Dohadné účty pasivní		
9.3.	Jiné závazky		
II.	Krátkodobé závazky	299 855	247 108
1.	Vydané dluhopisy		
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		
1.2.	Ostatní dluhopisy		
2.	Závazky k úvěrovým institucím		
3.	Krátkodobé přijaté zálohy		
4.	Závazky z obchodních vztahů	11 333	13 530
5.	Krátkodobé směnky k úhradě		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	273 533	217 891
7.	Závazky - podstatný vliv		
8.	Závazky - ostatní	14 989	15 687
8.1.	Závazky ke společníkům		
8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci		
8.3.	Závazky k zaměstnancům	1 849	2 924
8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	800	957
8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	3 287	7 589
8.6.	Dohadné účty pasivní	6 469	1 694
8.7.	Jiné závazky	2 584	2 523
D.	Časové rozlišení pasiv		
1.	Výdaje příštích období		
2.	Výnosy příštích období		

Datum sestavení účetní závěrky:	26.06.2020
Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:	
Právní forma účetní jednotky:	s.r.o.
Předmět podnikání:	Developerská činnost



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v druhovém členění

HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o.
IČ: 27687180

období končící k
31.12.2019
(v tisících Kč)

Rohanské nábřeží 678/25
Karlín
186 00 Praha 8

		období do 31.12.2019	období do 31.12.2018
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	70 371	96 685
II.	Tržby za prodej zboží	21	31
A.	Výkonová spotřeba	97 148	91 497
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží		
2.	Spotřeba materiálu a energie	1 077	2 646
3.	Služby	96 071	88 851
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)		
C.	Aktivace (-)		
D.	Osobní náklady	58 061	56 810
1.	Mzdové náklady	45 973	44 219
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	12 088	12 591
2.1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	11 458	11 923
2.2	Ostatní náklady	630	668
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	1 130	1 829
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	1 130	1 829
1.1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	1 130	1 829
1.2	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné		
2.	Úpravy hodnot zásob		
3.	Úpravy hodnot pohledávek		
III.	Ostatní provozní výnosy	2 403	534
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	2 230	285
2.	Tržby z prodaného materiálu		
3.	Jiné provozní výnosy	173	249
F.	Ostatní provozní náklady	8 057	2 060
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	1 228	90
2.	Prodaný materiál		
3.	Daně a poplatky	39	62
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období		
5.	Jiné provozní náklady	6 790	1 908
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	-91 601	-54 946
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly		
1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba		
2.	Ostatní výnosy z podílů		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		
1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba		
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	10 179	5 059
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	10 167	5 045
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	12	14
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	36 785	29 385
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	36 785	29 385
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady		
VII.	Ostatní finanční výnosy	3 956	4 491
K.	Ostatní finanční náklady	4 142	3 911
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-26 792	-23 746
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-118 393	-78 692
L.	Daň z příjmů		
1.	Daň z příjmů splatná		
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	-118 393	-78 692
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-118 393	-78 692
*	Čistý obrát za účetní období	86 930	106 800

Datum sestavení účetní závěrky:	26.06.2020
Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou:	
Právní forma účetní jednotky:	s.r.o.
Předmět podnikání:	Developerská činnost



**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK 2019**

Název společnosti: HB REAVIS GROUP CZ spol. s r.o.
Sídlo: Panská 854/2, Praha 1 – Staré Město, PSČ 110 00
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČO: 276 87 180

OBSAH

1.	OBECNÉ ÚDAJE	3
1.1.	ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI.....	3
1.2.	ZMĚNY A DODATKY V OBCHODNÍM REJSTRÁKU V UPLYNULÉM ÚČETNÍM OBDOBÍ	3
1.3.	PŘEDSTAVENSTVO A DOZORČÍ RADA K ROZVAHOVÉMU DNI.....	3
1.4.	IDENTIFIKACE SKUPINY.....	3
2.	ÚČETNÍ METODY	4
2.1.	DLOUHODOBÝ HMOTNÝ A NEHMOTNÝ MAJETEK	4
2.2.	FINANČNÍ MAJETEK.....	4
2.3.	ZÁSoby	5
2.4.	POHLEDÁVKY	5
2.5.	ZÁVAZKY.....	5
2.6.	ÚVĚRY.....	5
2.7.	REZERVY	5
2.8.	PŘEPOČTY ÚDAJŮ V CIZÍCH MĚNÁCH NA ČESKOU MĚNU	5
2.9.	FINANČNÍ LEASING	5
2.10.	VÝNOSY.....	5
2.11.	POUŽITÍ ODHADŮ	6
2.12.	ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD OPROTI PŘEDCHÁZEJÍCÍMU ÚČETNÍMU OBDOBÍ.....	6
2.13.	PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH.....	6
3.	DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE	7
3.1.	DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK (DNM)	7
3.2.	DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK (DHM).....	7
3.3.	POHLEDÁVKY	8
3.4.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV	8
3.5.	VLASTNÍ KAPITÁL.....	8
3.6.	ZÁVAZKY.....	9
3.7.	VÝNOSY Z BĚŽNÉ ČINNOSTI	9
3.8.	ZAMĚSTNANCI, VEDENÍ SPOLEČNOSTI A STATUTÁRNÍ ORGÁNY	9
3.9.	OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY	9
3.10.	FINANČNÍ VÝNOSY A NÁKLADY	10
3.11.	TRANSAKCE A VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI SUBJEKTY.....	10
3.12.	UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	10
3.13.	POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	10

1. OBECNÉ ÚDAJE

1.1. Založení a charakteristika společnosti

HB REAVIS GROUP CZ spol. s r.o. (dále jen „společnost“) byla založena *zakladatelskou smlouvou* jako *společnost s ručením omezeným* dne 25. dubna 2006 a vznikla zapsáním do obchodního rejstříku soudu v Praze dne 2. června 2006.

Předmětem podnikání společnosti je:

- *činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence*
Zapsáno: 23.února 2007
- *oceňování majetku pro finanční majetek a podnik*
Zapsáno: 23.února 2007
- *výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona*
Zapsáno: 13.ledna 2010

Fyzické a právnické osoby podílející se více než 20 % na základním kapitálu společnosti a výše jejich podílu jsou uvedeny v následující tabulce:

Společník	% podíl na základním kapitálu
HB REAVIS Slovakia a.s. Mlynské Nivy 16, 821 09 Bratislava, Slovenská republika IČ: 313 46 065	100%
Celkem	100 %

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

V roce 2019 došlo u společnosti ke změně sídla, jednatelů a společníka.

1.3. Představenstvo a dozorčí rada k rozvahovému dni

	Funkce	Jméno
Statutární orgán	jednatel	Mgr. Štefan Stanko
	jednatel	Peter Čerešník
Každý jednatel zastupuje společnost samostatně.		

1.4. Identifikace skupiny

Společnost patří do skupiny společností HB Reavis a je ovládána svojí mateřskou společností HB Reavis Slovakia, a. s. se sídlem společnosti na adrese: Mlynské nivy 16, Bratislava, 821 09, Slovenská republika

Konsolidovanou účetní závěrku sestavuje HB Reavis Holding S.A., identifikační číslo: B156287, 6, se sídlem společnosti na adrese: 21, rue Glesener, L-1631 Luxembourg.

2. ÚČETNÍ METODY

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

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

Účetní závěrka společnosti je sestavena k rozvahovému dni **31.12.2019** za **kalendářní rok 2019**.

Datum sestavení účetní závěrky je 22.3.2020

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

2.1. Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Dlouhodobým majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je v jednotlivém případě vyšší než 40 tis. Kč u hmotného majetku, a 60 tis. Kč u nehmotného majetku.

Nakoupený dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je oceněn pořizovací cenou sníženou o oprávků a případné opravné položky.

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

Druh majetku	Metoda odpisování (lineární, zrychlená, výkonová)	Počet let / %
Hmotný nemovitý majetek	lineární	30 let
Hmotný movitý majetek	lineární	5 let

Majetek pořízený formou finančního leasingu je odpisován u pronajímatele.

2.2. Finanční majetek

Finanční majetek s dobou splatnosti nebo se záměrem držby nad jeden rok se vykazuje jako dlouhodobý, finanční majetek s dobou splatnosti nebo se záměrem držby do jednoho roku jako krátkodobý.

Ocenění finančního majetku při pořízení

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

Ocenění finančního majetku ke konci rozvahového dne

Cenné papíry určené k obchodování, ostatní realizovatelné cenné papíry a deriváty se oceňují reálnou hodnotou. Není-li objektivně možné stanovit reálnou hodnotu, ocení se cenné papíry pořizovací cenou, sníženou o opravné položky.

Cenné papíry s pevným výnosem držené do splatnosti se oceňují pořizovací cenou zvýšenou nebo sníženou o úrokový výnos nebo náklad.

Majetkové podíly představující účast s rozhodujícím nebo podstatným vlivem se oceňují ekvivalencí (podílem na vlastním kapitálu vlastněné společnosti). Ostatní majetkové podíly se oceňují pořizovací cenou sníženou o opravné položky.

2.3. Zásoby

Materiál a zboží pro hlavní činnost, které jsou okamžitě použity, se účtují přímo do nákladů. Společnost žádné zásoby nemá.

2.4. Pohledávky

Pohledávky jsou při vzniku oceňovány jmenovitou hodnotou, následně sníženou o opravné položky. Opravné položky k pohledávkám jsou tvořeny podle jejich stáří po datu splatnosti na základě individuálního posouzení.

2.5. Závazky

Závazky jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

2.6. Úvěry

Úvěry jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobý úvěr se považuje i část dlouhodobých úvěrů, která je splatná do jednoho roku od data, ke kterému je sestavena účetní závěrka.

2.7. 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 jistá jejich výše nebo okamžik jejich vzniku. K 31.12.2019 nebyla vytvořena žádná rezerva.

2.8. Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

Účetní operace v cizích měnách prováděné během roku jsou účtovány kurzem České národní banky platným ke dni uskutečnění účetního případu.

K datu účetní závěrky jsou cizoměnová aktiva a pasiva přepočtena kurzem ČNB platným k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena.

2.9. Finanční leasing

Společnost nepořizuje žádná aktiva formou finančního leasingu.

2.10. Výnosy

Výnosy z ekonomického poradenství pro projekty se účtují v okamžiku uskutečnění zdanitelného plnění.

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.

2.11. 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.

2.12. Změny účetních metod oproti předcházejícímu účetnímu období

Společnost k 1. lednu 2019 nezměnila účetní metody.

2.13. Přehled o peněžních tocích

Přehled o peněžních tocích byl sestaven nepřímou metodou. Peněžní ekvivalenty představují krátkodobý likvidní majetek, který lze snadno a pohotově převést na předem známou částku v hotovosti a u kterého se nepředpokládají významné změny hodnoty v čase.

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty lze analyzovat takto:

	(údaje v tis. Kč)	
	31.12.2019	31.12.2018
Pokladní hotovost a peníze na cestě	166	236
Účty v bankách	71 898	58 061
Debetní saldo běžného účtu zahrnuté v běžných bankovních úvěrech		
Peněžní ekvivalenty zahrnuté v krátkodobém finančním majetku		
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	72 064	58 297

Peněžní toky z provozních, investičních nebo finančních činností jsou uvedeny v přehledu o peněžních tocích nekompenzovaně.

3. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE

3.1. Dlouhodobý nehmotný majetek (DNM)

<u>Pořizovací cena</u>	(údaje v tis. Kč)				
	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Nehmotné výsledky vývoje					
Software	105				105
Ocenitelná práva					
Goodwill					
Ostatní DNM					
Poskytnuté zálohy na DNM					
Nedokončený DNM					
Celkem 2019	105				105
Celkem 2018	105				105

<u>Opravné položky a oprávky</u>	(údaje v tis. Kč)						
	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Nehmotné výsledky vývoje							
Software	105				105		0
Ocenitelná práva							
Goodwill							
Ostatní DNM							
Poskytnuté zálohy na DNM							
Nedokončený DNM							
Celkem 2019	105				105		0
Celkem 2018	105				105		0

3.2. Dlouhodobý hmotný majetek (DHM)

<u>Pořizovací cena</u>	(údaje v tis. Kč)				
	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky					
Stavby	12 098				12 098
Hmotné movité věci a jejich soubory	10 925		6 430		4 495
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku					
Ostatní DHM					
Poskytnuté zálohy na DHM					
Nedokončený DHM					
Celkem 2019	23 023		6 430		16 593
Celkem 2018	24 035	364	1 377		23 022

<u>Opravné položky a oprávky</u>	(údaje v tis. Kč)						
	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky							
Stavby	494	403			897		11 200
Hmotné movité věci a jejich soubory	8 463	1 955	6 429		3 989		507
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku							
Ostatní DHM							
Poskytnuté zálohy na DHM							
Nedokončený DHM							
Celkem 2019	8 957	2 358	6 429		4 886		11 707
Celkem 2018	8 414	543			8 957		14 065

3.3. Pohledávky

		(údaje v tis. Kč)	
		31.12.2019	31.12.2018
Krátkodobé pohledávky z obchodního styku	- do splatnosti	27 160	50 014
	- po splatnosti	6 546	28 485
Ostatní pohledávky	- do splatnosti		
	- po splatnosti	65	64
Krátkodobé pohledávky celkem		33 771	78 567
Stát - daňové pohledávky		3 029	12
Krátkodobé poskytnuté zálohy		547	843
Dlouhodobé poskytnuté zálohy		244	2 247
Ostatní dlouhodobé pohledávky	- do splatnosti		
	- po splatnosti		
Dohadné účty aktivní		6 673	12 810
Pohledávky ovládaná/ovládající osoba		409 988	340 010
Jiné krátkodobé pohledávky		1 000	1 000
Krátkodobé a dlouhodobé pohledávky celkem		455 252	435 485

Pohledávky vůči ovládaným/ovládajícím osobám tvoří pohledávky z cashpoolingu se společnostmi Istrocentrum CZ, a.s. a HB Reavis Management CZ, s.r.o. Dlouhodobé poskytnuté zálohy tvoří kauce za pronájem kanceláří. Společnost má k 31.12.2019 vytvořené opravné položky k pohledávkám ve výši 1 440 tis. Kč (1 440 tis. Kč k 31.12.2018).

3.4. Časové rozlišení aktiv

Náklady příštích období k 31.12.2019 ve výši 329 tis. Kč představují zejména časově rozlišené náklady za pronájem kanceláří, skladů a garáží za 1Q/2020, služby související s pronájmem a marketingové a členské poplatky.

3.5. Vlastní kapitál

(údaje v tis. Kč)					
	Stav k 1.1.	Převod výsledku hospodaření	Navýšení kapitálu	Výsledek hospodaření za běžné období	Stav k 31.12
Základní kapitál	-200				-200
Ostatní kapitálové fondy	-276 732				-276 732
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	317 042	78 692			395 733
Jiný výsledek hospodaření minulých let	306				306
Výsledek hospodaření za běžné účetní období	78 692	-78 692		118 393	118 393
Celkem 2019	119 108	0			237 500
Celkem 2018	40 110	306		78 692	119 108

Výsledek hospodaření za rok 2019 (ztráta ve výši 118 393 tis. Kč) je stále ve schvalovacím řízení a nebylo o něm ještě jednatelem společnosti rozhodnuto. Výsledek hospodaření za rok 2018 (ztráta ve výši 78 692 tis. Kč) byl převeden do Neuhrazené ztráty minulých let.

3.6. Závazky

		(údaje v tis. Kč)	
		31.12.2019	31.12.2018
Krátkodobé závazky z obchodního styku	- do splatnosti	10 966	13 085
	- po splatnosti	367	445
Ostatní závazky	- do splatnosti	34	0
	- po splatnosti		
Krátkodobé závazky celkem		11 367	13 530
Stát - daňové závazky		3 287	7 589
Závazky z pracovního poměru	- k zaměstnancům	1 848	2 924
	- k SP a ZP	800	957
Dlouhodobé závazky	- do splatnosti	475 557	379 351
	- po splatnosti		
Dohadné účty pasivní		6 469	1 694
Závazky ovládaná/ovládající osoba		273 533	217 891
Jiné krátkodobé závazky		2 550	2 523
Krátkodobé a dlouhodobé závazky celkem		775 411	626 459

Závazky z obchodního styku a jiné závazky nebyly zajištěny žádným majetkem Společnosti.

Dlouhodobé závazky k 31. 12. 2019 má společnost z titulu úvěru od zahraniční společnosti WATERFIELD Management B.V. splatného v roce 2021.

3.7. Výnosy z běžné činnosti

		(údaje v tis. Kč)	
		Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb		70 371	96 685
Tžby za prodej zboží		21	31
Celkem		70 392	96 716

Společnost měla výnosy z projektového managementu, finančního poradenství, nájemného za majetek a prostory a z přefakturace služeb.

3.8. Zaměstnanci, vedení společnosti a statutární orgány

Průměrný počet zaměstnanců a členů vedení společnosti za rok 2019 činí 24 osob (za rok 2018 29 osob). Osobní náklady na zaměstnance činily za rok 2019 58 061 tis. Kč (za rok 2018 činily 56 810 tis. Kč).

V roce 2019 nebyly žádné další odměny vyplacené dalším pracovníkům, členům statutárního orgánu, členům dozorčího orgánu, nebyly poskytnuty půjčky, zajištění, bezplatné používání automobilů, bezplatné předání movitých a nemovitých věcí.

3.9. Ostatní provozní výnosy a náklady

		(údaje v tis. Kč)	
		Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Ostatní provozní výnosy		2 403	534
- tržby z prodaného dlouhodobého majetku		2 230	285
- jiné provozní výnosy		173	249
Ostatní provozní náklady		8 057	2 060
- zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku		1 228	90
- jiné provozní náklady		6 790	1 908
- daně a poplatky		39	62

Z důvodu změna sídla společnosti v roce 2019 byl prodám dlouhodobý hmotný majetek společnosti (nábytek v kancelářích River Garden II/III). Jiné provozní náklady představují především náklady minulých let bez vytvořeného dohadu.

3.10. Finanční výnosy a náklady

	(údaje v tis. Kč)	
	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Výnosové úroky	10 179	5 059
Ostatní finanční výnosy	3 956	4 491
- kurzové zisky	3 956	4 491
Nákladové úroky	36 785	29 385
Ostatní finanční náklady	4 142	3 911
- kurzové ztráty	3 661	3 408
- pojištění zaměstnanců	223	225
- bankovní poplatky	258	278

Finanční výnosy tvoří zejména výnosové úroky z cashpoolingu a kurzové zisky. Finanční náklady společnosti pozůstávají z nákladových úroků z cashpoolingu a úroků z půjčky od společnosti WATERFIELD Management B.V.

3.11. Transakce a vztahy se spřízněnými subjekty

Společnost patří do skupiny společností HB Reavis a je ovládána svojí mateřskou společností HB Reavis Slovakia a.s. Veškeré transakce se spřízněnými osobami proběhly za podmínek obvyklých v běžném obchodním styku.

	(údaje v tis. Kč)	
	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Výnosy z transakcí se spřízněnými subjekty	72 319	87 806
Pohledávky z transakcí se spřízněnými subjekty	30 063	69 753
Nákupy od spřízněných subjektů	38 415	41 209
Závazky vůči spřízněným osobám	10 381	12 772

Spřízněné subjekty jsou uvedeny v příloze Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami.

3.12. Události, které nastaly po datu účetní závěrky

Koncem roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a způsobil rozsáhlé ekonomické škody. Situace se neustále mění, a proto nelze předvídat budoucí dopady této pandemie na činnost Společnosti. Vedení Společnosti bude pokračovat v monitorování potenciálního dopadu a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na Společnost a její zaměstnance. Vedení Společnosti zvážilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2019 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

3.13. Pokračování společnosti s neomezenou dobou trvání

Společnost vykázala v roce 2019 ztrátu ve výši 118 393 tis. Kč, přičemž vykazuje k 31.12.2019 záporný vlastní kapitál ve výši 237 500 tis. Kč. Neomezené trvání je závislé na mateřské společnosti, která se zavázala ručit za případné závazky účetní jednotky a

v přiměřené době poskytnout příplatek do vlastního kapitálu společnosti. Účetní závěrka k 31.12.2019 tak byla sestavena na základě předpokladu neomezeného trvání společnosti a neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

V Praze 26.6.2020



Štefan Stanko
jednatel

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

zpracovaná v souladu s ustanovením § 82 zákona č. 90/2012 Sb., Zákon o obchodních korporacích ve znění pozdějších předpisů za účetní období roku 2019

a) Struktura vztahů

1. Ovládaná osoba:

Název společnosti: HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o.
Sídlo: Panská 854/2, 110 00 Praha 1 – Staré Město
IČ: 276 87 180

2. Ovládající osoba:

Název společnosti: HB REAVIS Slovakia a.s.
Sídlo: Mlynské Nivy 16, Bratislava , Slovenská republika
Registrační číslo: 313 46 065

3. Ostatní osoby ovládané stejnou ovládající osobou:

ANDAREA s.r.o.,	Praha 1, Staré Město, 110 00	Perlová 371/5	Česká republika	IČ: 289 36 248
AR Consulting , a.s.	Praha 1, Staré Město, 110 00	Perlová 371/5	Česká republika	IČ: 279 20 861
AUPARK Hradec Králové - KOMUNIKACE, s.r.o.,	Praha 1, Staré Město, 110 00	Perlová 371/5	Česká republika	IČ: 289 35 080
AUPARK Karviná s. r. o.,	Praha 1, Staré Město, 110 00	Perlová 371/5	Česká republika	IČ: 264 33 451
DII Czech, s. r. o.,	Praha 1, Staré Město, 110 00	Perlová 371/5	Česká republika	IČ: 242 19 088
DNW Czech, s.r.o.,	Praha 1, Staré Město, 110 00	Perlová 371/5	Česká republika	IČ: 242 19 509
GALIM s.r.o.,	Praha 1, Staré Město, 110 00	Perlová 371/5	Česká republika	IČ: 039 83 358
HB REAVIS CZ, a.s.	Praha 1, Staré Město, 110 00	Perlová 371/5	Česká republika	IČ: 282 60 571
HB REAVIS DEVELOPMENT CZ, a.s.,	Praha 1, Staré Město, 110 00	Perlová 371/5	Česká republika	IČ: 284 07 733
HB REAVIS FINANCE CZ, s.r.o.,	Praha 1, Staré Město, 110 00	Perlová 371/5	Česká republika	IČ: 039 91 644
HB REAVIS IZ s. r. o.,	Praha 1, Staré Město, 110 00	Perlová 371/5	Česká republika	IČ: 065 38 614
HB REAVIS MANAGEMENT CZ spol.s r.o.,	Praha 1, Staré Město, 110 00	Perlová 371/5	Česká republika	IČ: 276 41 261
HB REAVIS PROPERTY MANAGEMENT, spol.s r.o.,	Praha 1, Staré Město, 110 00	Perlová 371/5	Česká republika	IČ: 289 35 853
HubHub Czech Republic s.r.o.,	Praha 1, Staré Město, 110 00	Perlová 371/5	Česká republika	IČ: 041 00 948
ISTROCENTRUM CZ, a.s.	Praha 1, Staré Město, 110 00	Perlová 371/5	Česká republika	IČ: 290 34 167
KELOM s.r.o.,	Praha 1, Staré Město, 110 00	Perlová 371/5	Česká republika	IČ: 039 90 036
MOLDERA, a.s.,	Praha 1, Staré Město, 110 00	Perlová 371/5	Česká republika	IČ: 279 36 023
Multimodální Cargo MOŠNOV s.r.o.,	Praha 1, Staré Město, 110 00	Perlová 371/5	Česká republika	IČ:289 35 438

Nová Zvonařka, s.r.o.	Praha 1, Staré Město, 110 00	Perlová 371/5	Česká republika	IČ: 276 86 078
Phibell s.r.o.,	Praha 1, Staré Město, 110 00	Perlová 371/5	Česká republika	IČ: 242 36 021
WATERFIELD Management B.V.,	Amsterdam, 1082 MD	Claude Debussylaan 10	Nizozemské království	IČ: 341 26 091
HB REAVIS GROUP B.V.	Amsterdam, 1043CB	Claude Debussylaan 10	Nizozemské království	IČ: 342 86 245
HB Reavis Group s.r.o.	Bratislava, 821 09	Mlynské Nivy 16	Slovenská republika	IČ: 505 88 427
HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	Bratislava, 821 09	Mlynské Nivy 16	Slovenská republika	IČ: 313 81 120
HB REM, spol. s r.o.,	Bratislava, 821 09	Mlynské Nivy 16	Slovenská republika	IČ: 313 83 823
HB REAVIS Hungary Kft.,	Budapešť, 1138	Népfürdő St. 22. (Duna Tower) B/10/4	Maďarská republika	IČ: 138 523 26 241
HB Reavis Poland SP. Z o.o.,	Varšava, 02-676	ul. Postępu 14	Polská republika	IČ: 527 258 0238
HB Reavis Construction PL SP. Z o.o.,	Varšava, 02-676	ul. Postępu 14	Polská republika	IČ: 142 652 876
HB Reavis UK, Ltd.,	Londýn, PSČEC4R ODP	5 Martin Lane	United Kingdom	IČ: 849 32 36
HB Reavis Germany GmbH	Berlin 10707	34 Bleibtreustrasse	Německo	DE313125074
Prodané společnosti:				
Radlice Real Estate s.r.o., prodaná k 11.6.2019	Praha 8-Karlín, 186 00	Rohanské nábřeží 678/25	Česká republika	IČ: 242 57 052
Radlická ATA s.r.o., prodaná k 11.6.2019	Praha 8-Karlín, 186 00	Rohanské nábřeží 678/25	Česká republika	IČ:034 58 890
Temster, s.r.o., prodaná k 18.6.2019	Praha 8-Karlín, 186 00	Rohanské nábřeží 678/25	Česká republika	IČ: 242 76 332

b) Úloha ovládané osoby

Ovládající osoba poskytuje ovládané servis a poradenství v oblasti developmentu.

c) Způsob a prostředky ovládnání

Ovládající osoba ovládá ovládanou osobu stanovením metodiky.

d) Přehled jednání učiněných v posledním účetním období na popud nebo v zájmu ovládající nebo ovládaných osob, pokud se takové jednání týkalo majetku, který přesahuje 10% vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky

e) Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající nebo mezi osobami ovládanými a posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma

Druh smlouvy

Smlouva inominátní mezi HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o jako zadavatelem a HB REM, spol. s r.o jako poskytovatelem. Předmětem této smlouvy je poskytování SW služeb.

Výše odměny byla stanovena

jako částka odpovídající svou výší ceně obvyklé a rozsahu prací.

Výhody a nevýhody uzavřené smlouvy

Smlouva je oboustranně výhodná. Cena je obvyklá dle běžných smluvních podmínek.

Druh a výše vzniklé újmy a způsob její úhrady

Z výše uvedené smlouvy nevzniká žádné ze smluvních stran žádná újma ani výhoda.

Servisní smlouva mezi HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o. jako zadavatelem a HB REAVIS Group s. r. o. jako poskytovatelem. Předmětem této smlouvy je poskytování servisních služeb pro projekty.

Výše odměny byla stanovena

jako částka odpovídající svou výší ceně obvyklé a rozsahu prací.

Výhody a nevýhody uzavřené smlouvy

Smlouva je oboustranně výhodná. Cena je obvyklá dle běžných smluvních podmínek.

Druh a výše vzniklé újmy a způsob její úhrady

Z výše uvedené smlouvy nevzniká žádné ze smluvních stran žádná újma ani výhoda.

Servisní smlouva mezi HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o. jako poskytovatelem a HB REAVIS Group s. r. o. jako zadavatelem. Předmětem této smlouvy je poskytování servisních služeb.

Výše odměny byla stanovena

jako částka odpovídající svou výší ceně obvyklé a rozsahu prací.

Výhody a nevýhody uzavřené smlouvy

Smlouva je oboustranně výhodná. Cena je obvyklá dle běžných smluvních podmínek.

Druh a výše vzniklé újmy a způsob její úhrady

Z výše uvedené smlouvy nevzniká žádné ze smluvních stran žádná újma ani výhoda.

Smlouva o poskytování služeb mezi HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o. jako poskytovatelem a HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o. jako zadavatelem. Předmětem smlouvy je poskytování servisních služeb pro projekty.

Výše odměny byla stanovena

jako částka odpovídající svou výší ceně obvyklé a rozsahu prací.

Výhody a nevýhody uzavřené smlouvy

Smlouva je oboustranně výhodná. Cena je obvyklá dle běžných smluvních podmínek.

Druh a výše vzniklé újmy a způsob její úhrady

Z výše uvedené smlouvy nevzniká žádné ze smluvních stran žádná újma ani výhoda.

Smlouva o půjčce uzavřená dne 07. 12. 2007 mezi HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o jako dlužníkem a WATERFIELD Management B.V. jako věřitelem. Předmětem této smlouvy je poskytnutí dlouhodobé půjčky ve výši až 43 milionů EUR, splatné do 31.12.2021. Půjčka byla čerpána částečně a splácena. Nesplacený zůstatek včetně úroků je ve výši 475 557 tis. korun.

Výše úroků byla stanovena

Ve výši odpovídající obvyklé ceně na trhu v místě a čase.

Výhody a nevýhody uzavřené smlouvy

Smlouva je oboustranně výhodná. Cena je obvyklá dle běžných smluvních podmínek.

Druh a výše vzniklé újmy a způsob její úhrady

Z výše uvedené smlouvy nevzniká žádné ze smluvních stran žádná újma ani výhoda.

Mandátní smlouva uzavřená dne 18.12.2006 mezi Nová Zvonařka, s.r.o. (dříve Aupark Brno, spol. s r.o.) a HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o. Předmětem této smlouvy je poskytnutí poradenství a finanční a administrativní služby.

Výhody a nevýhody uzavřené smlouvy

Smlouva je oboustranně výhodná. Cena je obvyklá dle běžných smluvních podmínek.

Druh a výše vzniklé újmy a způsob její úhrady

Z výše uvedené smlouvy nevzniká žádné ze smluvních stran žádná újma ani výhoda.

Mandátní smlouva mezi HB Reavis Management CZ, s.r.o. a HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o. Předmětem této smlouvy je poskytnutí poradenství a finanční a administrativní služby.

Výhody a nevýhody uzavřené smlouvy

Smlouva je oboustranně výhodná. Cena je obvyklá dle běžných smluvních podmínek.

Druh a výše vzniklé újmy a způsob její úhrady

Z výše uvedené smlouvy nevzniká žádné ze smluvních stran žádná újma ani výhoda.

Developerská smlouva uzavřená mezi Phibell, s.r.o. jako investorem a HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o. jako developerem. Předmětem této smlouvy je poskytnutí poradenství a zajištění developerských činností.

Výhody a nevýhody uzavřené smlouvy

Smlouva je oboustranně výhodná. Cena je obvyklá dle běžných smluvních podmínek.

Druh a výše vzniklé újmy a způsob její úhrady

Z výše uvedené smlouvy nevzniká žádné ze smluvních stran žádná újma ani výhoda.

Smlouva o cashpoolingu a Dohoda o podmínkách křížového čerpání mezi Raiffeisenbank a.,s. a společnostmi HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o. jako vedoucí skupiny, HB REAVIS MANAGEMENT CZ s.r.o., HB REAVIS PROPERTY MANAGEMENT CZ s.r.o. a Istrocentrum CZ a.s.. Předmětem této smlouvy je poskytnutí služeb cashpoolingu mezi společnostmi v měně CZK a EUR.

Výhody a nevýhody uzavřené smlouvy

Smlouva je oboustranně výhodná. Cenu, resp. úrok stanovuje banka a je obvyklá dle běžných smluvních podmínek.

Druh a výše vzniklé újmy a způsob její úhrady

Z výše uvedené smlouvy nevzniká žádné ze smluvních stran žádná újma ani výhoda.

Smlouva o poskytování správcovských služeb mezi správcem ISTROCENTRUM CZ, a.s. a poskytovatelem HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o. Předmětem smlouvy je poskytování správy a provozu polyfunkčního centra Aupark Hradec Králové.

Výše odměny byla stanovena

jako částka odpovídající svou výší ceně obvyklé a rozsahu prací.

Výhody a nevýhody uzavřené smlouvy

Smlouva je oboustranně výhodná. Cena je obvyklá dle běžných smluvních podmínek.

Druh a výše vzniklé újmy a způsob její úhrady

Z výše uvedené smlouvy nevzniká žádné ze smluvních stran žádná újma ani výhoda.

HB REAVIS GROUP CZ s.r.o. jako servisní organizace provádí pro společnosti uvedené v odstavci 3. za úplaty finanční a administrativní služby, služby v souvislosti s PR a marketingem a zajištění reklamy a propagace, zajišťuje HR vzdělávání.

Mezi ovládající a ovládanou osobou a mezi ovládanou osobou a ostatními osobami mimo výše uvedené ovládanými stejnou ovládající osobou nebyly uzavřeny v posledním účetním období žádné smlouvy ani nebyly uskutečněny, jiné právní úkony, které by byly učiněny v zájmu těchto osob, ani jiná ostatní opatření, která by byla v zájmu nebo mohla být na popud těchto osob přijata nebo uskutečněna ovládanou osobou.

Praha, 26. června 2020



Štefan Stanko
jednatel

Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky
o ověření výroční zprávy
k 31. 12. 2019

obchodní společnosti:

HB REAVIS GROUP CZ, s. r. o.

Panská 854/2, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČ 27 68 71 80

ověření provedl:

AUDIT AK CONSULT, s.r.o.

auditorská společnost, auditorské oprávnění č. 119
Masarykovo náměstí 47/33, 682 01 Vyškov,

Ing. Karel Psohlavec

Auditor, auditorské oprávnění č. 1175

Společníkovi společnosti HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2019, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2019 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o. 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 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.

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 odpovídají jednatele Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem 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 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 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 jednatelů Společnosti za účetní závěrku

Jednatelé Společnosti odpovídají 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 jsou jednatelé Společnosti povinni 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 jednatelé plánují zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemají jinou reálnou možnost než tak učinit.

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 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 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 jednatelé Společnosti uvedli v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky jednatelů 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 jednatele 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.

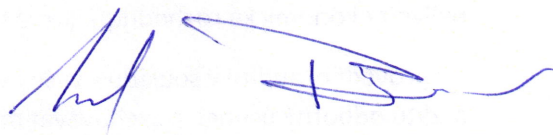
Ve Vyškově dne 29. října 2020

AUDIT AK CONSULT, s.r.o.



auditak@auditak.cz

Masarykovo nám. 47/33
682 01 Vyškov
tel.: 517 345 903
DIČ: CZ60715880



AUDIT AK CONSULT, s.r.o.
auditorské oprávnění č. 119

Ing. Karel Psohlavec
jednatel, auditorské oprávnění č. 1175