

VÝROČNÍ ZPRÁVA

rok 2018

HB REAVIS GROUP CZ, s r.o.

Praha 8, Rohanské nábřeží 678/25, PSČ 186 00

IČ: 27687180

DIČ: CZ27687180

Veškeré dokumenty a materiály uvedené v této výroční zprávě jsou k nahlédnutí v sídle společnosti.

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
- I.6. Seznam akcionářů vlastnících více než 5 % akcií společnosti

II. CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI

- II.1. Základní charakteristika společnosti
- II.2. Specifikace poskytovaných služeb - projektů
- II.2. Vztah společnosti k zaměstnancům
- II.2. Vztah společnosti k životnímu prostředí

III. PODNIKATELSKÝ ZÁMĚR NA ROK 2019

IV. EKONOMICKÉ INFORMACE – ROK 2018

- IV.1. Výkaz zisku a ztráty (v celých tisících Kč) k 31.12.2018 - příloha
- IV.2. Rozvaha v plném rozsahu (v celých tisících Kč) k 31.12.2018 - příloha
- IV.3. Příloha účetní závěrky (v celých tisících Kč) k 31.12.2018 - příloha
- IV.4. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami k 31.12.2018 - příloha

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: Praha 8, Rohanské nábřeží 678/25, PSČ 186 00

Den zápisu do obchodního rejstříku: 11. květen 2006

DIČ: CZ27687180
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 oddíl 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:

Petr Herman, dat. nar. 21. ledna 1969
 Javorová 457, Dolní Jirčany, 252 44 Psáry
 Den vzniku funkce: 11. srpna 2015

jednatel:

Radim Římánek, dat. nar. 27. srpna 1978
 Čerchovská 1711/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2
 Den vzniku funkce: 17. března 2014

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:

Praha 8, Rohanské nábřeží 678/25, PSČ 186 00

I.6. Seznam akcionářů vlastnících více než 5 % akcií společnosti

obchodní firma:	HB Reavis Group, s. r. o.
sídlo:	Karadžičova 12, 821 08 Bratislava, Slovenská republika
vklad:	200 000 Kč
splaceno:	100 %
obchodní podíl	100 %

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, Turecku a v České republice.

Skupina od svého založení v roce 1993 úspěšně realizovala celkem 917 500 metrů čtverečních moderních kanceláří, obchodních a zábavních prostor a logistických nemovitostí. Více než 1 milion metrů čtverečních je ve fázi realizace, plánování nebo povolování výstavby. Na všech trzích využívá skupina HB Reavis integrovaný obchodní model zahrnující development, výstavbu, správu majetku a investiční management. Společnost má celková aktiva 2,1 miliardy EUR s čistou hodnotou téměř 1,2 miliardy EUR. S více než 600 odborníky pracujícími po celé Evropě se HB Reavis řadí mezi lídry na trhu. Potvrzují to i získaná ocenění „Architektonicky nejlepší kancelářská budova roku 2015 v Londýně“ v UK Property Awards za 33 Central a „Developer roku 2015 ve střední a východní Evropě“ v CEE Quality Awards.

II.2. Specifikace poskytovaných služeb - projektů

HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o. poskytuje integrovaný obchodní model zahrnující development, marketing, správu investic, akviziční a leasingové služby, finanční, ekonomické a jiné poradenství dalším subjektům ve skupině viz Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami k 31.12.2018 – 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.

Kvůli těmto lidem, kteří hledají osobní naplnění a nejen obyčejné zaměstnání, se snaží vytvářet kreativní a inspirativní prostředí, ve kterém mohou co nejlépe rozvíjet své schopnosti.

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.

III. PODNIKATELSKÝ ZÁMĚR NA ROK 2019

Podnikatelský záměr pro rok 2019 navazuje na rok 2018. Pro rok 2019 jsou stanoveny následující hlavní cíle:

- Pronajmout všechny kancelářské prostory projektu HubHub v Praze a jeho rozšíření do dalších lokalit.
- Věnovat úsilí developerské činnosti na projektech Museo (Praha 1), Radlická (Praha 5) a Mercuria (Praha 7).

IV. EKONOMICKÉ INFORMACE – ROK 2018

IV.1. Výkaz zisku a ztráty – (v celých tisících Kč) k 31. 12. 2018 - příloha

IV.2. Rozvaha v plném rozsahu – (v celých tisících Kč) k 31. 12. 2018 - příloha

IV.3. Příloha účetní závěrky – (v celých tisících Kč) k 31.12.2018 – příloha

V. ZPRÁVA AUDITORA

Účetní uzávěrka i výroční zpráva společnosti za rok 2018 byla přezkoumána nezávislým auditorem.

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

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v druhovém členění		HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o. IČ: 27687180	
období končící k 31.12.2018 (v tisících Kč)		Rohanské nábřeží 678/25 Karlín 186 00 Praha 8	
		období do 31.12.2018	období do 31.12.2017
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	96 685	74 981
II.	Tržby za prodej zboží	31	
A.	Výkonová spotřeba	91 497	106 609
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží		
2.	Spotřeba materiálu a energie	2 646	2 259
3.	Služby	88 851	104 350
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)		
C.	Aktivace (-)		
D.	Osobní náklady	56 810	49 457
1.	Mzdové náklady	44 219	38 814
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady		
2.1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12 591	10 643
2.2	Ostatní náklady	11 923	10 209
		668	434
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	1 829	2 435
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	1 829	1 995
1.1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	1 829	1 995
1.2	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné		
2.	Úpravy hodnot zásob		
3.	Úpravy hodnot pohledávek		440
III.	Ostatní provozní výnosy	534	860
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	285	202
2.	Tržby z prodaného materiálu		
3.	Jiné provozní výnosy	249	658
F.	Ostatní provozní náklady	2 060	1 168
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	90	
2.	Prodaný materiál		
3.	Daně a poplatky	62	146
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období		
5.	Jiné provozní náklady	1 908	1 022
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	-54 946	-83 828
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	5 059	1 547
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	5 045	1 547
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	14	
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	29 385	24 591
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	29 385	24 591
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady		
VII.	Ostatní finanční výnosy	4 491	2 506
K.	Ostatní finanční náklady	3 911	2 785
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-23 746	-23 323
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-78 692	-107 151
L.	Daň z příjmů		
1.	Daň z příjmů splatná		
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	-78 692	-107 151
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-78 692	-107 151
*	Čistý obrát za účetní období	106 800	79 894

Datum sestavení účetní závěrky:	22.03.2019
Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou:	
Právní forma účetní jednotky:	s.r.o.
Předmět podnikání:	Developerská činnost



ROZVAHA
v plném rozsahu

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

k datu
31.12.2018
(v tisících Kč)

Rohanské nábřeží 678/25
Karlín
186 00 Praha 8

		31.12.2018			31.12.2017
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	517 853	10 502	507 351	349 495
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál				
B.	Stálá aktiva	23 127	9 062	14 065	15 621
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	23 022	8 957	14 065	15 621
1.	Pozemky a stavby	12 098	494	11 604	12 007
1.1.	Pozemky				
1.2.	Stavby	12 098	494	11 604	12 007
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	10 924	8 463	2 461	3 614
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	493 782	1 440	492 342	332 670
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	435 485	1 440	434 045	317 944
1.	Dlouhodobé pohledávky	2 247		2 247	2 245
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	2 247		2 247	2 245
1.5.1.	Pohledávky za společníky				
1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	2 247		2 247	2 245
1.5.3.	Dohadné účty aktivní				
1.5.4.	Jiné pohledávky				

	31.12.2018			31.12.2017
	Brutto	Korekce	Netto	Netto
2. Krátkodobé pohledávky	433 238	1 440	431 798	315 699
2.1. Pohledávky z obchodních vztahů	78 499	440	78 059	82 772
2.2. Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	340 010		340 010	227 297
2.3. Pohledávky - podstatný vliv				
2.4. Pohledávky - ostatní	14 729	1 000	13 729	5 630
2.4.1. Pohledávky za společníky				
2.4.2. Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění				
2.4.3. Stát - daňové pohledávky	12		12	12
2.4.4. Krátkodobé poskytnuté zálohy	843		843	559
2.4.5. Dohadné účty aktivní	12 810		12 810	4 967
2.4.6. Jiné pohledávky	1 064	1 000	64	92
III. Krátkodobý finanční majetek				
1. Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba				
2. Ostatní krátkodobý finanční majetek				
IV. Peněžní prostředky	58 297		58 297	14 726
1. Peněžní prostředky v pokladně	236		236	134
2. Peněžní prostředky na účtech	58 061		58 061	14 592
D. Časové rozlišení	944		944	1 204
1. Náklady příštích období	944		944	1 204
2. Komplexní náklady příštích období				
3. Příjmy příštích období				

	31.12.2018		31.12.2017	
PASIVA CELKEM		507 351		349 495
A. Vlastní kapitál		-119 108		-40 110
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 (+/-)		-317 348		-209 891
1. Nerozdělený zisk nebo neuhrzena ztrata minulých let		-317 042		-209 891
2. Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		-306		
V. Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)		-78 692		-107 151
VI. Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku (-)				
B.+C. Cizí zdroje		626 459		389 605
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		626 459		389 605
I. Dlouhodobé závazky		379 351		238 740
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		379 351		238 740
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		247 108		150 865
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		13 530		26 319
5. Krátkodobé směnky k úhradě				
6. Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		217 891		111 532
7. Závazky - podstatný vliv				
8. Závazky - ostatní		15 687		13 014
8.1. Závazky ke společníkům				
8.2. Krátkodobé finanční výpomoci				
8.3. Závazky k zaměstnancům		2 924		1 930
8.4. Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		957		549
8.5. Stát - daňové závazky a dotace		7 589		2 631
8.6. Dohadné účty pasivní		1 694		252
8.7. Jiné závazky		2 523		7 652
D. Časové rozlišení pasiv				
1. Výdaje příštích období				
2. Výnosy příštích období				

Datum sestavení účetní závěrky:	22.03.2019
Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:	
Právní forma účetní jednotky:	s.r.o.
Předmět podnikání:	Developerská činnost

Příloha v účetní závěrce k 31.12.2018

HB REAVIS GROUP CZ, s. r. o.
Rohanské nábřeží 678/25, Karlín,
186 00 Praha 8
Identifikační číslo: 276 87 180



1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

HB REAVIS GROUP CZ, s. r. o. (dále „Společnost“) byla zapsána do obchodního rejstříku dne 11. května 2006 a její sídlo je Rohanské nábřeží 678/25, Karlín, PSČ 186 00, Praha 8. IČ společnosti je 276 87 180. Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 117904.

Společník:

HB REAVIS GROUP, s. r. o.
Karadžičova 12
821 08 Bratislava
Slovenská republika
Identifikační číslo: 50 588 427

Vklad: 200 000,- Kč

Splaceno: 100 %

Obchodní podíl: 100 %

Zapsáno: 2. února 2017

Rozvahový den: 31. 12. 2018

Okamžik sestavení účetní závěrky: 22. 3. 2019

Předmět podnikání:

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

Předmět činnosti:

- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

HB REAVIS GROUP CZ, s. r. o.
Rohanské nábřeží 678/25, Karlín,
186 00 Praha 8
Identifikační číslo: 276 87 180



Statutární orgán

Společnost má následující 2 jednatele:

RADIM ŘÍMÁNEK, dat. nar. 27. srpna 1978
Za Karlínským přístavem 683/8, 186 00 Praha 8
den vzniku funkce: 17. března 2014
zapsáno: 5. června 2014

PETR HERMAN, dat. nar. 21. ledna 1969
Javorová 457, Dolní Jirčany, 252 44 Psáry
den vzniku funkce: 11. srpna 2015
zapsáno: 11. srpna 2015

Způsob jednání:

Každý jednatel zastupuje společnost samostatně.

HB REAVIS GROUP CZ, s. r. o.
Rohanské nábřeží 678/25, Karlín,
186 00 Praha 8
Identifikační číslo: 276 87 180



2 POUŽITÉ PODSTATNÉ ÚČETNÍ METODY A POSTUPY

Tato účetní závěrka k je připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví (dále jen zákon o účetnictví) a s vyhláškou Ministerstva financí České republiky č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví.

Účetní závěrka byla sestavena za předpokladu neomezeného trvání účetní jednotky.

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

(a) Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

Nakoupený dlouhodobý hmotný majetek je vykazován v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu, za kterou byl majetek pořízen, a náklady s jeho pořízením související. Těmito náklady jsou i úroky. Dlouhodobý hmotný majetek v pořizovací ceně do 40 tis. Kč a dlouhodobý nehmotný majetek v pořizovací ceně do 60 tis. Kč není vykazován v rozvaze a je účtován do nákladů v roce jeho pořízení.

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

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

Majetek odpisování	Metoda	Doba
Stavby	Lineární	50 let
Samostatné hmotné věci	Lineární	5 let

HB REAVIS GROUP CZ, s. r. o.
Rohanské nábřeží 678/25, Karlín,
186 00 Praha 8
Identifikační číslo: 276 87 180



(b) Stanovení opravných položek

Společnost tvoří opravné položky k dlouhodobému hmotnému majetku na základě porovnání zůstatkové hodnoty budov a pozemků s jejich tržním oceněním.

(c) Pohledávky

Pohledávky jsou oceňovány při vzniku pořizovací cenou, následně sníženou o příslušné opravné položky k pochybným a nedobytným částkám.

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

Opravné položky k pohledávkám jsou tvořeny podle jejich stáří po datu splatnosti na základě individuálního posouzení.

(d) Závazky

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

(e) Úvěry

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

HB REAVIS GROUP CZ, s. r. o.
Rohanské nábřeží 678/25, Karlín,
186 00 Praha 8
Identifikační číslo: 276 87 180



(f) Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

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

(g) Deriváty

Derivát je finanční nástroj, který splňuje následující podmínky:

- jeho reálná hodnota se mění v závislosti na změně úrokové sazby, ceny cenného papíru, ceny komodity, měnového kurzu, cenového indexu, na úvěrovém hodnocení (ratingu) nebo indexu, resp. v závislosti na jiné proměnné (tzv. podkladovém aktivu),
- ve srovnání s ostatními typy kontraktů, v nichž je založena podobná reakce na změny tržních podmínek, vyžaduje malou nebo nevyžaduje žádnou počáteční investici, a
- bude vypořádán v budoucnosti, přičemž doba od sjednání obchodu do jeho vypořádání je u něho delší než u spotové operace.

Deriváty jsou vykázány v rozvaze v reálné hodnotě. Kladné reálné hodnoty derivátů jsou vykázány v aktivech v položce „Jiné pohledávky“. Záporné reálné hodnoty derivátů jsou vykázány v závazcích v položce „Jiné závazky“. Reálná hodnota finančních derivátů se stanovuje jako současná hodnota očekávaných peněžních toků plynoucích z těchto transakcí.

(h) Daně

Daň z příjmů za dané období se skládá ze splatné daně a ze změny stavu v odložené dani.

HB REAVIS GROUP CZ, s. r. o.
Rohanské nábřeží 678/25, Karlín,
186 00 Praha 8
Identifikační číslo: 276 87 180



Splatná daň

Splatná daň zahrnuje odhad daně vypočtený z daňového základu s použitím daňové sazby platné v první den účetního období a veškeré doměrky za minulá období.

Odložená daň

Výpočet odložené daně je založen na závazkové metodě vycházející z rozvahového přístupu. Účetní hodnota odložené daňové pohledávky je k datu mezitimní 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.

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

(i) Výnosy

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

Výnosy jsou zaúčtovány na bázi časového rozlišení, a to na základě dodání služeb, bez ohledu na to, kdy jsou uskutečněny platby.

HB REAVIS GROUP CZ, s. r. o.
Rohanské nábřeží 678/25, Karlín,
186 00 Praha 8
Identifikační číslo: 276 87 180



(j) 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.

(k) Spřízněné strany

Spřízněnou stranou Společnosti se rozumí:

- podniky, které se Společností tvoří skupinu podniků;
- společníci Společnosti a podniky, kde tento společník má podstatný nebo rozhodující vliv;
- statutární orgán a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tyto osoby mají podstatný nebo rozhodující vliv;
- podniky, které mají společného člena orgánů se Společností.

Významné transakce, zůstatky a metody stanovení cen transakcí se spřízněnými stranami jsou uvedeny v příloze Zpráva o vztazích.

(l) Změna účetních metod a postupů

V průběhu účetního období nedošlo ke změně účetních metod a postupů.

Příloha v účetní závěrce k 31.12.2018

HB REAVIS GROUP CZ, s. r. o.
Rohanské nábřeží 678/25, Karlín,
186 00 Praha 8
Identifikační číslo: 276 87 180



3 DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ A HMOTNÝ MAJETEK

2018	Software	Pozemky	Stavby	Hmotné věci	Celkem 2018
Pořizovací cena					
Zůstatek k 1.1.2018	105	-	12 098	11 937	24 140
Přírůstky	-	-	-	364	364
Úbytky	-	-	-	1 377	1 377
Zůstatek k 31.12.2018	105	-	12 098	10 924	23 127
Oprávký					
Zůstatek k 1.1.2018	105	-	91	8 323	8 519
Odpisy	0	-	403	140	543
Zůstatek k 31.12.2018	105	-	494	8 463	9 062
Zúst. cena k 1.1.2018	0	-	12 007	3 614	15 621
Zúst. cena k 31.12.2018	0	0	11 604	2 461	14 065

2017	Software	Pozemky	Stavby	Hmotné věci	Celkem 2017
Pořizovací cena					
Zůstatek k 1.1.2017	105	-	-	12 956	13 061
Přírůstky	-	-	12 098	-	12 098
Úbytky	-	-	-	1 019	1 019
Zůstatek k 31.12.2017	105	-	12 098	11 937	24 140
Oprávký					
Zůstatek k 1.1.2017	99	-	-	7 444	7 543
Odpisy	6	-	91	879	976
Zůstatek k 31.12.2017	105	-	91	8 323	8 519
Zúst. cena k 1.1.2017	6	-	-	5 512	5 518
Zúst. cena k 31.12.2017	0	0	12 007	3 614	15 621

Dlouhodobý hmotný majetek představuje kancelářský nábytek, auta a bytovou jednotku č. 40 v bytovém domě v Praze – Vinohradech.

Žádný majetek Společnosti není k 31. prosinci 2018 zastaven v prospěch třetích osob. Společnost nepoužívá majetek získaný finančním leasingem.

Příloha v účetní závěrce k 31.12.2018

HB REAVIS GROUP CZ, s. r. o.
Rohanské nábřeží 678/25, Karlín,
186 00 Praha 8
Identifikační číslo: 276 87 180



4 KRÁTKODOBÉ POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	31.12.2018	31.12.2017
do splatnosti	50 014	50 564
po splatnosti	28 485	32 648
Pohledávky ovládaná nebo ovládající osoba		
do splatnosti	340 010	227 297
po splatnosti		
Stát - daňové pohledávky	12	12
Krátkodobé poskytnuté zálohy	843	559
Dohadné účty aktivní	12 810	4 967
Dlouhodobé poskytnuté zálohy	2 247	2 245
Jiné krátkodobé pohledávky	1 064	1 092
Krátkodobé a dlouhodobé pohledávky celkem	435 485	319 384

Pohledávky za ovládanou nebo ovládající osobu tvoří pohledávky z cashpoolingu:
HB Reavis Management CZ spol. s r. o. 320 609 tis. Kč
Istrocentrum CZ, a.s. 19 401 tis. Kč

Opravná položka ke krátkodobým pohledávkám k 31.12.2018 činná 1 440 tis. Kč.

5 DOHADNÉ ÚČTY AKTIVNÍ

Dohadné účty aktivní k 31.12.2018 ve výši 12 810 tis. Kč představují dohady na fakturaci společných provozních nákladů a nákladů spojených s vedením účetnictví, které budou vyfakturovány po obdržení souvisejících vyúčtovacích faktur.

Příloha v účetní závěrce k 31.12.2018

HB REAVIS GROUP CZ, s. r. o.
Rohanské nábřeží 678/25, Karlín,
186 00 Praha 8
Identifikační číslo: 276 87 180



6 NÁKLADY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Náklady příštích období k 31.12.2018 ve výši 944 tis. Kč představují zejména časově rozlišené náklady za pronájem kanceláří a služby související s pronájmem za 1Q/2019 ve výši 662 tis. Kč a marketingové a členské poplatky.

7 VLASTNÍ KAPITÁL

	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Nerозdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	Jiný výsledek hospodaření minulých let	Výsledek hospodaření za běžné účetní období	Celkem
k 1. 1. 2018	200	276 732	-209 891	-	-107 151	-40 110
Převod VH	-	-	-107 151	-306	107 151	-306
Navýšení kapitálu	-	-	-	-	-	-
VH za běžné období	-	-	-	-	-78 692	-78 692
k 31.12.2018	200	276 732	-317 042	-306	-78 692	-119 108

	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Nerозdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	Jiný výsledek hospodaření minulých let	Výsledek hospodaření za běžné účetní období	Celkem
k 1. 1. 2017	200	173 499	-168 072	-	-41 818	-36 192
Převod VH	-	-	-41 818	-	41 818	-
Navýšení kapitálu	-	103 233	-	-	-	103 233
VH za běžné období	-	-	-	-	-107 151	-107 151
k 31.12.2017	200	276 732	-209 891	-	-107 151	-40 110

Výsledek hospodaření za rok 2018

Výsledek hospodaření za rok 2018 ve výši -78 692 tis. Kč je stále ve schvalovacím řízení a nebylo o něm ještě jednání Společnosti rozhodnuto.

Příloha v účetní závěrce k 31.12.2018

HB REAVIS GROUP CZ, s. r. o.
Rohanské nábřeží 678/25, Karlín,
186 00 Praha 8
Identifikační číslo: 276 87 180



Výsledek hospodaření za rok 2017

Výsledek hospodaření za rok 2016 ve výši -107 151 tis. Kč byl převeden do Neuhrazené ztráty minulých let.

Jiný výsledek hospodaření

Jedná se o náklady z roku 2017, na které nebyl vytvořen dohad, a které byly na základě rozhodnutí společnosti zaúčtovány jako jiný výsledek hospodaření.

8 ZÁVAZKY

Dlouhodobé závazky			
Závazky k úvěrovým institucím		-	-
Dlouhodobé přijaté zálohy		-	-
Závazky ovládaná nebo ovládající osoba		379 351	238 740
Krátkodobé závazky			
Závazky z obchodních vztahů	do splatnosti	13 106	13 805
	po splatnosti	424	12 514
Závazky k zaměstnancům a z titulu zdrav. a soc. pojištění, II. pilíře		3 881	2 479
Stát - daňové závazky a dotace		7 589	2 631
Závazky ovládaná nebo ovládající osoba	do splatnosti	217 891	111 532
	po splatnosti	-	-
Jiné závazky	do splatnosti	2523	7652
	po splatnosti	-	-
Dohadné účty pasivní		1 694	252
Celkem dl. a krátk. závazky		626 459	389 605

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

Dlouhodobé závazky k 31. 12. 2018 má společnost z titulu úvěru od zahraniční společnosti splatného v roce 2023.

Příloha v účetní závěrce k 31.12.2018

HB REAVIS GROUP CZ, s. r. o.
Rohanské nábřeží 678/25, Karlín,
186 00 Praha 8
Identifikační číslo: 276 87 180



Závazky za ovládanou nebo ovládající tvoří především závazky z cashpoolingu:
HB Reavis Management CZ spol. s r. o. 215 875 tis. Kč
HB Reavis Property Management CZ, s.r.o. 2 016 tis. Kč

9 ČLEZENÍ VÝNOSŮ

Tržby z nájemného majetku a materiálu	3 134	3 938
Tržby za služby	93 867	71 245
Úroky	5 059	1 547
Kurzové zisky	4 491	2 506
Ostatní provozní výnosy	249	658
Celkem	106 800	79 894

Společnost měla výnosy z projektového managementu, finančního poradenství, nájemného za majetek a prostory, přefakturaci služeb a finanční výnosy v podobě kurzových zisků a úroků.

10 ANALÝZA ZAMĚSTNANCŮ

Počet zaměstnanců k 1.1.2018	přírůstky	úbytky	Počet zaměstnanců k 31.12.2018
26	6	4	28
Počet zaměstnanců k 1.1.2017	přírůstky	úbytky	Počet zaměstnanců k 31.12.2017
25	9	8	26

Společnost měla v roce 2018 přepočtených 29 zaměstnanců, z toho 2 řídicích zaměstnanců.

Osobní náklady na zaměstnance činily 56 142 tis. Kč.

Příloha v účetní závěrce k 31.12.2018

HB REAVIS GROUP CZ, s. r. o.
Rohanské nábřeží 678/25, Karlín,
186 00 Praha 8
Identifikační číslo: 276 87 180



V roce 2018 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.

11 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

Společnost patří do skupiny společností HB Reavis a je ovládána svojí mateřskou společností HB Reavis Group, s.r.o., která je ovládána společností HB Reavis B.V.

12 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI A POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje v roce 2018 ztrátu ve výši -78 692 tis. Kč a celkovou výši záporného vlastního kapitálu -119 108 tis. Kč.

Neomezené trvání je závislé na mateřské společnosti, která bude ručit za případné závazky účetní jednotky a v přiměřené době poskytnout příplatek do vlastního kapitálu společnosti. Účetní závěrka k 31. prosinci 2018 byla zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání. Příložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

13 PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

Společnost nesestavovala k 31. 12. 2018 přehled o peněžních tocích.

Příloha v účetní závěrce k 31.12.2018

HB REAVIS GROUP CZ, s. r. o.
Rohanské nábřeží 678/25, Karlín,
186 00 Praha 8
Identifikační číslo: 276 87 180



	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Pokladní hotovost	236	124
Účty v bankách	58 061	14 592
Peněžní ekvivalenty zahrnuté v krátkodobém finančním majetku	-	-
Ceniny	-	10
Celkem	58 297	14 726

14 DAŇ Z PŘÍJMŮ

Společnosti nevznikla daňová povinnost.

	31. 12. 2018
Výsledek hospodaření před zdaněním za běžné účetní období	-78 692
Položky zvyšující základ daně - nedaňové náklady	34 042
Rozdíl daňových a účetních odpisů	1 829
Souhrn rozdílů převyšujících náklady nebo výnosy uplatněné v účetnictví (účet 424)	0
Nedaňové výnosy a jiné odpočitatelné položky	
Základ daně před odečtením daňové ztráty z min. let	-42 821
Odečtení daňové ztráty z min. let	-
Základ daně po odečtení daňové ztráty z min. let	-
Daň z příjmů právnických osob ve výši 19 %	-
Sleva na dani	-
Splatná daň	

Sestaveno dne 22. března 2019

Petr Herman

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 2017

a) Struktura vztahů

1. Ovládaná osoba:

Název společnosti: HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o.
Sídlo: Rohanské nábřeží 678/25, Karlín, 186 00 Praha 8
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.,	PSČ 186 00, Praha 8-Karlín,	Rohanské nábřeží 678/25	Česká republika	IČ: 289 36 248
AR Consulting, a.s.,	PSČ 186 00, Praha 8-Karlín,	Rohanské nábřeží 678/25	Česká republika	IČ: 279 20 861
AUPARK Brno, spol. s r.o.,	PSČ 186 00, Praha 8-Karlín,	Rohanské nábřeží 678/25	Česká republika	IČ: 276 86 078
AUPARK Hradec Králové - KOMUNIKACE, s.r.o.,	PSČ 186 00, Praha 8-Karlín,	Rohanské nábřeží 678/25	Česká republika	IČ: 289 35 080
AUPARK Karviná s. r. o.,	PSČ 186 00, Praha 8-Karlín,	Rohanské nábřeží 678/25	Česká republika	IČ: 264 33 451
DII Czech, s. r. o., v likvidaci	PSČ 186 00, Praha 8-Karlín,	Rohanské nábřeží 678/25	Česká republika	IČ: 242 19 088
DNW Czech, s.r.o.,	PSČ 186 00, Praha 8-Karlín,	Rohanské nábřeží 678/25	Česká republika	IČ: 242 19 509
GALIM s.r.o.,	PSČ 186 00, Praha 8-Karlín,	Rohanské nábřeží 678/25	Česká republika	IČ: 039 83 358
HB Reavis CZ, a.s.	PSČ 186 00, Praha 8-Karlín,	8- Rohanské nábřeží 678/25	Česká republika	IČ: 282 60 571
HB REAVIS DEVELOPMENT CZ, a.s.,	PSČ 186 00, Praha 8-Karlín,	Rohanské nábřeží 678/25	Česká republika	IČ: 284 07 733
HB REAVIS FINANCE CZ, s.r.o.,	PSČ 186 00, Praha 8-Karlín,	Rohanské nábřeží 678/25	Česká republika	IČ: 039 91 644
HB REAVIS IZ s. r. o.,	PSČ 186 00, Praha 8-Karlín,	Rohanské nábřeží 678/25	Česká republika	IČ: 065 38 614
HB REAVIS MANAGEMENT CZ spol.s r.o.,	PSČ 186 00, Praha 8-Karlín,	Rohanské nábřeží 678/25	Česká republika	IČ: 276 41 261

HB REAVIS PROPERTY MANAGEMENT CZ, s. r.o., ISTROCENTRUM CZ, a.s.,	PSČ 186 00, PSČ 186 00,	Praha 8-Karlín, Praha 8-Karlín,	Rohanské nábřeží 678/25 Rohanské nábřeží 678/25	Česká republika Česká republika	IČ: 289 35 853 IČ: 290 34 167
KELOM s.r.o., MOLDERA, a.s.,	PSČ 186 00, PSČ 186 00,	Praha 8-Karlín, Praha 8-Karlín,	Rohanské nábřeží 678/25 Rohanské nábřeží 678/25	Česká republika Česká republika	IČ: 039 90 036 IČ: 279 36 023
Multimodální Cargo MOŠNOV s.r.o.,	PSČ 186 00,	Praha 8-Karlín,	Rohanské nábřeží 678/25	Česká republika	IČ: 289 35 438
Phibell s.r.o.,	PSČ 186 00,	Praha 8-Karlín,	Rohanské nábřeží 678/25	Česká republika	IČ: 242 36 021
Radlice Real Estate s.r.o.,	PSČ 186 00,	Praha 8-Karlín,	Rohanské nábřeží 678/25	Česká republika	IČ: 242 57 052
Radlická ATA s.r.o.,	PSČ 186 00,	Praha 8-Karlín,	Rohanské nábřeží 678/25	Česká republika	IČ: 034 58 890
HubHub Czech Republic s.r.o.,	PSČ 186 00,	Praha 8-Karlín,	Rohanské nábřeží 678/25	Česká republika	IČ: 041 00 948
Temster, s.r.o.,	PSČ 186 00,	Praha 8-Karlín,	Rohanské nábřeží 678/25	Česká republika	IČ: 242 76 332
WATERFIELD Management B.V.,	PSČ 1082 MD	Amsterdam	Claude Debussylaan 10	Nizozemské království	IČ: 341 26 091
HB REAVIS Slovakia a.s.	PSČ 008 21,	Bratislava	Karadžičova 12	Slovenská republika	IČ: 313 46 065
HB REM, spol. s r.o.,	PSČ 008 21,	Bratislava	Karadžičova 12	Slovenská republika	IČ: 31 383 823
HB REAVIS Hungary Kft.,	PSČ 1138	Budapešť	Népfürdő St. 22. (Duna Tower) B/10/4	Maďarská republika	IČ: 138 523 262
HB Reavis Poland SP. Z o.o.,	PSČ 02-676	Varšava	ul. Postępu 14	Polská republika	IČ: 527 258 023
HB Reavis Construction PL SP. Z o.o.,	PSČ 02-676	Varšava	ul. Postępu 14	Polská republika	IČ: 142 652 876
HB Reavis UK, Ltd.,	PSČ EC4R 0DP	Londýn	5 Martin Lane	United Kingdom	IČ: 849 32 36
HB REAVIS GROUP B.V.	PSČ 1043CB	Amsterdam	Claude Debussylan 10	Nizozemské království	IČ: 342 86 245
HB Reavis Germany GmbH	PSČ 10707	Berlín	Bleibtreustrasse 34	Německo	IČ: DE31312507

Prodané společnosti:

FORSEA s.r.o., prodaná k 14.6.2018 PSČ 186 00, Praha 8-Karlín, Rohanské nábřeží 678/25 Česká republika IČ: 289 39 794

b) Úloha ovládané osoby

Ovládající osoba poskytuje ovládané servis a poradenství v oblasti developmentu a správě nemovitostí.

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

V posledním účetním období nebylo učiněno žádné jednání týkající se majetku.

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 podnájemní mezi HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o jako nájemcem a HB REAVIS MANAGEMENT CZ spol. s r.o jako podnájemníkem. Předmětem této smlouvy je zřízení podnájemního práva v budově River Garden, Rohanské nábřeží 678/25, Praha 8 – Karlín.

Výše odměny byla stanovena

odpovídá svou výší ceně fakturované majitelem, tedy ceně obvyklé 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.

Smlouva podnájemní mezi HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o jako nájemcem a ISTROCENTRUM CZ, a.s. jako podnájemníkem. Předmětem této smlouvy je zřízení podnájemního práva v budově River Garden, Rohanské nábřeží 678/25, Praha 8 – Karlín.

Výše odměny byla stanovena

odpovídá svou výší ceně fakturované majitelem, tedy ceně obvyklé 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.

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 půjčce uzavřená dne 27. 11. 2014 mezi HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o. jako dlužníkem a Parides Olomouc, a.s. jako věřitelem.

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.

Smlouva o půjčce uzavřená dne 16.12.2014 mezi HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o. jako dlužníkem a Parides Brno, a.s. jako věřitelem.

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.

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 Půjčka byla čerpána částečně a splácena. Nesplacený zůstatek včetně úroků je ve výši 379 351 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 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. (investor) a HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o. (developer). 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.

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, 6. března 2019



PETR HERMAN

jednatel



Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky
o ověření výroční zprávy
k 31. 12. 2018

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 31.12.2018, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2018 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 31.12.2018 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2018 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.

Významná (materiální) nejistota týkající se nepřetržitého trvání podniku

Upozorňujeme na bod 12 přílohy v účetní závěrce týkající se nejistoty nepřetržitého trvání účetní jednotky. Společnost vykazuje k 31.12.2018 záporný vlastní kapitál ve výši - 119 108 tis. Kč. V důsledku hospodaření společnosti je neomezené trvání účetní jednotky závislé na mateřské společnosti, která se zavázala poskytnout příplatek do vlastního kapitálu společnosti.

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 způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení 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 jednatele 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 jednatele 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 vzniknout 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 jednateli 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 30. prosince 2019



AUDIT AK CONSULT, s.r.o.

auditorské oprávnění č. 119

AUDIT AK CONSULT, s.r.o.

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

Ing. Karel Psohlavec

jednatel, auditorské oprávnění č. 1175

VI. ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA VYPRACOVÁNÍ VÝROČNÍ ZPRÁVY

Níže podepsaný,

PETR HERMAN, dat. nar. 21. ledna 1969, Javorová 457, Dolní Jirčany, 252 44 Psáry, jednatel, jako osoba zodpovědná za vypracování výroční zprávy společnosti za rok 2018 prohlašuji, že:

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

V Praze dne 22. března 2019

Petr Herman
jednatel