

**INVESTUJTE DO NEMOVITOSTÍ  
SE SILNÝM PARTNEREM**

# Výroční zpráva

*za rok 2019*



*REALITNÍ FOND PRAHA a.s.*

## Obsah

<b>Základní údaje</b> .....	<b>3</b>
<b>Informace pro investory</b> .....	<b>4</b>
Uplynulý vývoj podnikání společnosti.....	4
Předpokládaný vývoj podnikání společnosti.....	4
Cíl a strategie společnosti.....	4
Ekonomické informace.....	5
<b>Další povinné náležitosti výroční zprávy</b> .....	<b>6</b>
Zpráva auditora.....	7
Účetní závěrka.....	11
Příloha k účetní závěrce .....	17
Zpráva o vztazích.....	24
<b>Kontakt</b> .....	<b>29</b>



## Základní údaje

### *Základní informace o společnosti k 31.12.2019*

Obchodní firma:	REALITNÍ FOND PRAHA a.s.
Den vzniku společnosti:	4.6.2014, tj. zápisem do obchodního rejstříku.
IČO:	03071740
Sídlo:	Praha 2, Krkonošská 2001/16, PSČ 120 00
Základní kapitál:	20.000.000 Kč, 200 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100.000 Kč.
Zastupování a podepisování:	Za společnost jedná a zastupuje ji navenek člen představenstva samostatně.

PhDr. Daniel Klega MSc.

*Předseda představenstva*

Daniel absolvoval obor Ekonomické teorie na Univerzitě Karlově v Praze a dále pokračoval studiem financí a bankovníctví na University of Birmingham ve Velké Británii. Studium ekonomie získal mnoho kvantitativních schopností, které nyní zhodnocuje při analýzách realitního trhu. Ve své kariéře působil na vedoucích postech společností ve světě financí i výzkumu veřejného mínění, kde získal zkušenosti s praktickým využíváním analytických metod. Daniel se věnuje investičnímu poradenství od roku 2006 a od roku 2012 působí jako předseda představenstva úvěrové společnosti.

Mgr. Martin Rezek LL.B.

*Místopředstavenstva*

Martin získal své vzdělání v oboru práva na Západočeské univerzitě v Plzni a University of Wales v Cardiffu ve Velké Británii. Od roku 2013 je advokátem zapsaným v České advokátní komoře. Mezi lety 2006 až 2008 se zabýval spotřebitelským právem ve Sdružení obrany spotřebitelů a dále navázal práci pro Českou obchodní inspekci. Od roku 2010 je praktikujícím právníkem se zaměřením na nemovitostní právo a pohledávky včetně jejich vymáhání.

## Informace pro investory

### Uplynulý vývoj podnikání společnosti

Společnost zahájila obchodní činnost v druhé polovině roku 2014 se zaměřením na profesionální investice v oblasti realitního trhu s působností převážně v hlavním městě Praze a ve větších městech ČR. V průběhu roku 2019 společnost úspěšně dokončila řadu významných projektů. Hospodaření za rok 2019 lze hodnotit kladně, společnost dosáhla plánovaných výsledků.

### Předpokládaný vývoj podnikání společnosti

V průběhu roku 2020 očekáváme další výrazný nárůst jak na straně svěřených finančních prostředků, tak v oblasti obchodní aktivity a akvizic promítajících se do aktiv společnosti. Současně vzhledem k opětovnému dosažení maturity jednotlivých projektů započatých v předchozím roce, očekáváme růst příjmů společnosti, který se pozitivně promítne do celkových ekonomických výsledků oproti předešlému roku.

### Cíl a strategie společnosti

Cílem společnosti je pro klienty dosahovat dlouhodobě stabilního zhodnocení svěřených finančních prostředků. V rámci našich investičních aktivit klademe důraz na důkladnou analytickou činnost, detailní expertízu předmětného prostředí a kvalitní právní zázemí. K našim klientům a partnerům vždy zaujímáme individuální, zcela transparentní a férový postoj.

## Ekonomické informace

*Vybrané klíčové ekonomické ukazatele k  
31.12.2018 a k 31.12.2019*

	k 31.12.2018 (v tis. Kč)	k 31.12.2019 (v tis. Kč)
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>235 788</b>	<b>293 811</b>
<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>4 562</b>	<b>12 307</b>
Pozemky	1 523	3 621
Stavby	2 977	8 636
<b>Oběžná aktiva</b>	<b>215 124</b>	<b>232 618</b>
Zásoby	14 717	31 079
Dlouhodobé pohledávky	101 375	168 066
Krátkodobé pohledávky	81 362	20 901

	235 788	293 811
<b>PASIVA CELKEM</b>		
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>40 378</b>	<b>74 821</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>178 090</b>	<b>211 261</b>
Závazky ke společníkům		
Emitované dluhopisy	154 300	150 250
Jiné dlouhodobé závazky	23 790	60 109

## Další povinné náležitosti výroční zprávy

*Významné skutečnosti pro naplnění účelu VZ, které nastaly až po rozvahovém dni:*

Všeobecně je známo, že v březnu 2020 vláda ČR přijala různá nouzová opatření související s celosvětovou epidemií koronaviru. Společnosti nebyla zamezena těmito opatřeními činnost, vedení Společnosti však činí preventivní kroky, aby se Společnost přizpůsobila nově vzniklé situaci. Sekundární makroekonomický dopad, resp. dopad na Společnost, nelze v tuto chvíli předjímat, natož kvantifikovat.

*Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje:*

Nejsou.

*Nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů:*

Nedošlo.

*Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztahů:*

Nejsou.

*Pobočka nebo jiná část závodu v zahraničí:*

Nejsou.

*Informace ohledně zvláštních právních předpisů:*

Nejsou.

# ROZVAHA

v plném rozsahu  
ke dni: 31.12.2019  
(v celých tisících Kč)  
IČ: 03071740

Dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Sestaveno dne: 9.4.2020

Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST

Předmět podnikání účetní jednotky: realitní činnost

Spisová značka:

V likvidaci: Ne

Název a sídlo účetní jednotky  
REALITNÍ FOND PRAHA a.s.  
Krkonošská 2001/16  
Praha  
12000

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	<b>AKTIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)</b>	<b>01</b>	295 492	1 681	293 811	235 788
<b>A.</b>	<b>Pohledávky za upsaný základní kapitál</b>	<b>02</b>				
<b>B.</b>	<b>Stálá aktiva (B.I. + B.II. + B.III.)</b>	<b>03</b>	49 357	1 681	47 676	13 938
<b>B.I.</b>	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek (součet B.I.1. až B.I.5.2.)</b>	<b>04</b>	507	438	69	179
1.	Nehmotné výsledky vývoje	05				
2.	Ocenitelná práva	06	507	438	69	179
2.1.	Software	07	507	438	69	179
2.2.	Ostatní ocenitelná práva	08				
3.	Goodwill	09				
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10				
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	11				
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12				
5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13				
<b>B.II.</b>	<b>Dlouhodobý hmotný majetek (součet B.II.1. až B.II.5.2.)</b>	<b>14</b>	13 550	1 243	12 307	4 562
1.	Pozemky a stavby	15	13 481	1 224	12 257	4 500
1.1.	Pozemky	16	3 621		3 621	1 523
1.2.	Stavby	17	9 860	1 224	8 636	2 977
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	69	19	50	62
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	19				
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20				
4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	21				
4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	22				
4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23				
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	24				
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25				
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26				



Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
<b>B.III.</b>	<b>Dlouhodobý finanční majetek (součet B.III.1. až B.III.7.2.)</b>	<b>27</b>	<b>35 300</b>		<b>35 300</b>	<b>9 197</b>
1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	28	35 300		35 300	9 197
2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	29				
3.	Podíly – podstatný vliv	30				
4.	Zápůjčky a úvěry – podstatný vliv	31				
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	32				
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	33				
<b>7.</b>	<b>Ostatní dlouhodobý finanční majetek</b>	<b>34</b>				
7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	35				
7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	36				
<b>C.</b>	<b>Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)</b>	<b>37</b>	<b>232 618</b>		<b>232 618</b>	<b>215 124</b>
<b>C.I.</b>	<b>Zásoby (součet C. I.1. až C.I.5.)</b>	<b>38</b>	<b>31 079</b>		<b>31 079</b>	<b>14 717</b>
1.	Materiál	39				
2.	Nedokončená výroba a polotovary	40				
<b>3.</b>	<b>Výrobky a zboží</b>	<b>41</b>	<b>31 079</b>		<b>31 079</b>	<b>14 717</b>
3.1.	Výrobky	42				
3.2.	Zboží	43	31 079		31 079	14 717
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	44				
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	45				
<b>C.II.</b>	<b>Pohledávky (C.II.1 + C.II.2 + C.II.3)</b>	<b>46</b>	<b>188 967</b>		<b>188 967</b>	<b>182 737</b>
<b>1.</b>	<b>Dlouhodobé pohledávky</b>	<b>47</b>	<b>168 066</b>		<b>168 066</b>	<b>101 375</b>
1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	48				
1.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	49	160 066		160 066	94 865
1.3.	Pohledávky – podstatný vliv	50				
1.4.	Odložená daňová pohledávka	51				
<b>1.5.</b>	<b>Pohledávky - ostatní</b>	<b>52</b>	<b>8 000</b>		<b>8 000</b>	<b>6 510</b>
5.1.	Pohledávky za společníky	53				
5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54				
5.3.	Dohadné účty aktivní	55				
5.4.	Jiné pohledávky	56	8 000		8 000	6 510





Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
<b>2.</b>	<b>Krátkodobé pohledávky</b>	<b>57</b>	20 901		20 901	81 362
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	2 800		2 800	2 300
2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	59	7 390		7 390	9 994
2.3.	Pohledávky – podstatný vliv	60				
<b>2.4.</b>	<b>Pohledávky - ostatní</b>	<b>61</b>	10 711		10 711	69 068
4.1.	Pohledávky za společníky	62				
4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63				
4.3.	Stát - daňové pohledávky	64	1 609		1 609	1 645
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	377		377	206
4.5.	Dohadné účty aktivní	66	30		30	
4.6.	Jiné pohledávky	67	8 695		8 695	67 217
<b>3.</b>	<b>Časové rozlišení aktiv</b>	<b>68</b>				
3.1.	Náklady příštích období	69				
3.2.	Komplexní náklady příštích období	70				
3.3.	Příjmy příštích období	71				
<b>C.III.</b>	<b>Krátkodobý finanční majetek (C.III.1. + C.III.2.)</b>	<b>72</b>				
1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	73				
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	74				
<b>C.IV.</b>	<b>Peněžní prostředky (C.IV.1. + C.IV.2.)</b>	<b>75</b>	12 572		12 572	17 670
1.	Peněžní prostředky v pokladně	76	1 861		1 861	1 992
2.	Peněžní prostředky na účtech	77	10 711		10 711	15 678
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení aktiv (D.1. + D.2.+ D.3.)</b>	<b>78</b>	13 517		13 517	6 726
1.	Náklady příštích období	79	92		92	67
2.	Komplexní náklady příštích období	80				
3.	Příjmy příštích období	81	13 425		13 425	6 659



Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účet. období	Stav v minulém účetním období
			5	6
	<b>PASIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)</b>	<b>01</b>	293 811	235 788
<b>A.</b>	<b>Vlastní kapitál (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V. + A.VI.)</b>	<b>02</b>	74 821	40 378
<b>A.I.</b>	<b>Základní kapitál (A.I.1. + A.I.2. + A.I.3.)</b>	<b>03</b>	20 000	10 000
1.	Základní kapitál	04	20 000	12 500
2.	Vlastní podíly (-)	05		
3.	Změny základního kapitálu	06		-2 500
<b>A.II.</b>	<b>Ážio a kapitálové fondy (součet A.II.1. + A.II.2.)</b>	<b>07</b>		
1.	Ážio	08		
<b>2.</b>	<b>Kapitálové fondy</b>	<b>09</b>		
2.1.	Ostatní kapitálové fondy	10		
2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	11		
2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	12		
2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	13		
2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	14		
<b>A.III.</b>	<b>Fondy ze zisku (A.III.1. + A.III.2.)</b>	<b>15</b>		
1.	Ostatní rezervní fondy	16		
2.	Statutární a ostatní fondy	17		
<b>A.IV.</b>	<b>Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (A.IV.1. + A.IV.2.)</b>	<b>18</b>	20 193	5 246
1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	19	20 193	5 246
2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	20		
<b>A.V.</b>	<b>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</b>	<b>21</b>	34 628	25 132
<b>A.VI.</b>	<b>Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)</b>	<b>22</b>		
<b>B + C.</b>	<b>Cizí zdroje (součet B. + C.)</b>	<b>23</b>	217 781	193 335
<b>B.</b>	<b>Rezervy (součet B.1. až B.4.)</b>	<b>24</b>		
1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	25		
2.	Rezerva na daň z příjmů	26		
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	27		
4.	Ostatní rezervy	28		
<b>C.</b>	<b>Závazky (součet C.I. + C.II. + C.III.)</b>	<b>29</b>	217 781	193 335
<b>C.I.</b>	<b>Dlouhodobé závazky (součet C. I.1. až C.I.9.)</b>	<b>30</b>	211 261	178 090
1.	<b>Vydané dluhopisy</b>	<b>31</b>	150 250	154 300
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	32		
1.2.	Ostatní dluhopisy	33	150 250	154 300



Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účet. období	Stav v minulém účetním období
			5	6
2.	Závazky k úvěrovým institucím	34		
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	35	33	
4.	Závazky z obchodních vztahů	36		
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	37		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	38	869	
7.	Závazky - podstatný vliv	39		
8.	Odložený daňový závazek	40		
9.	<b>Závazky - ostatní</b>	<b>41</b>	<b>60 109</b>	<b>23 790</b>
9.1.	Závazky ke společníkům	42		
9.2.	Dohadné účty pasivní	43		
9.3.	Jiné závazky	44	60 109	23 790
<b>C.II.</b>	<b>Krátkodobé závazky (součet C. II.1. až C.II.8.)</b>	<b>45</b>	<b>6 520</b>	<b>15 245</b>
1.	Vydané dluhopisy	46		
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	47		
1.2.	Ostatní dluhopisy	48		
2.	Závazky k úvěrovým institucím	49		
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	50	83	2 100
4.	Závazky z obchodních vztahů	51	232	287
5.	Krátkodobé směnky k úhradě	52		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	53		
7.	Závazky - podstatný vliv	54		
8.	<b>Závazky ostatní</b>	<b>55</b>	<b>6 205</b>	<b>12 858</b>
8.1.	Závazky ke společníkům	56		
8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	57		
8.3.	Závazky k zaměstnancům	58	94	91
8.4.	Závazky ze sociálního a zdravotního pojištění	59		
8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	60	733	152
8.6.	Dohadné účty pasivní	61	457	4 096
8.7.	Jiné závazky	62	4 921	8 519
<b>C.III.</b>	<b>Časové rozlišení pasiv (C.III.1. + C.III.2.)</b>	<b>63</b>		
1.	Výdaje příštích období	64		
2.	Výnosy příštích období	65		
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení pasiv (D.1. + D.2.)</b>	<b>66</b>	<b>1 209</b>	<b>2 075</b>
1.	Výdaje příštích období	67	1 209	2 075
2.	Výnosy příštích období	68		

Podpisový záznam



# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění

v plném rozsahu

ke dni: 31.12.2019

(v celých tisících Kč)

IČ: 03071740

Dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Sestaveno dne: 9.4.2020

Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST

Předmět podnikání účetní jednotky: realitní činnost

Spisová značka:

V likvidaci: Ne

Název a sídlo účetní jednotky

REALITNÍ FOND PRAHA a.s.

Krkonošská 2001/16

Praha

12000

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	3 629	2 773
II.	Tržby za prodej zboží	02	15 060	31 540
<b>A.</b>	<b>Výkonová spotřeba (součet A.1. až A.3.)</b>	<b>03</b>	<b>22 980</b>	<b>35 067</b>
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	11 953	23 678
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	317	220
3.	Služby	06	10 710	11 169
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07		
C.	Aktivace (-)	08		
<b>D.</b>	<b>Osobní náklady (součet D.1. až D.2.)</b>	<b>09</b>	<b>1 134</b>	<b>1 055</b>
D.1.	Mzdové náklady	10	1 134	1 055
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11		
2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12		
2.2.	Ostatní náklady	13		
<b>E.</b>	<b>Úpravy hodnot v provozní oblasti (součet E.1. až E.3.)</b>	<b>14</b>	<b>879</b>	<b>362</b>
<b>E.1.</b>	<b>Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku</b>	<b>15</b>	<b>879</b>	<b>362</b>
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	879	362
1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17		
2.	Úpravy hodnot zásob	18		
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		
<b>III.</b>	<b>Ostatní provozní výnosy (součet III.1 až III.3.)</b>	<b>20</b>	<b>46 818</b>	<b>7 945</b>
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	45 900	3 370
2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
3.	Jiné provozní výnosy	23	918	4 575
<b>F.</b>	<b>Ostatní provozní náklady (součet F.1. až F.5.)</b>	<b>24</b>	<b>40 476</b>	<b>4 950</b>
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	37 228	3 366
2.	Prodaný materiál	26		
3.	Daně a poplatky	27	42	386
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
5.	Jiné provozní náklady	29	3 206	1 198
*	<b>Provozní výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>30</b>	<b>38</b>	<b>824</b>



Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
<b>IV.</b>	<b>Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly (součet IV. 1 + IV.2.)</b>	<b>31</b>	<b>51 370</b>	<b>34 987</b>
1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	32	51 370	34 987
2.	Ostatní výnosy z podílů	33		
<b>G.</b>	<b>Náklady vynaložené na prodané podíly</b>	<b>34</b>	<b>11 726</b>	<b>8 455</b>
<b>V.</b>	<b>Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (souč. V. 1 + V.2.)</b>	<b>35</b>		
1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládající nebo ovládaná osoba	36		
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		
<b>H.</b>	<b>Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem</b>	<b>38</b>		
<b>VI.</b>	<b>Výnosové úroky a podobné výnosy (součet VI. 1 + VI.2.)</b>	<b>39</b>	<b>7 447</b>	<b>8 595</b>
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40	6 869	4 579
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	578	4 016
<b>I.</b>	<b>Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti</b>	<b>42</b>		
<b>J.</b>	<b>Nákladové úroky a podobné náklady (součet J.1 + J.2.)</b>	<b>43</b>	<b>12 147</b>	<b>10 565</b>
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	43	130
2.	Ostatní nákladové úroky podobné náklady	45	12 104	10 435
<b>VII.</b>	<b>Ostatní finanční výnosy</b>	<b>46</b>		<b>1</b>
<b>K.</b>	<b>Ostatní finanční náklady</b>	<b>47</b>	<b>27</b>	<b>27</b>
<b>*</b>	<b>Finanční výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>48</b>	<b>34 917</b>	<b>24 536</b>
<b>**</b>	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)</b>	<b>49</b>	<b>34 955</b>	<b>25 360</b>
<b>L.</b>	<b>Daň z příjmů (součet L. 1 + L.2.)</b>	<b>50</b>	<b>327</b>	<b>228</b>
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	327	228
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52		
<b>**</b>	<b>Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</b>	<b>53</b>	<b>34 628</b>	<b>25 132</b>
<b>M.</b>	<b>Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)</b>	<b>54</b>		
<b>***</b>	<b>Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)</b>	<b>55</b>	<b>34 628</b>	<b>25 132</b>
	<b>Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.:</b>	<b>56</b>	<b>124 324</b>	<b>85 841</b>

Podpisový záznam



**Účetní jednotka REALITNÍ FOND PRAHA a.s.**

**Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2019**



# REALITNÍ FOND PRAHA a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2019  
(v tisících Kč)

## OBSAH

1. POPIS SPOLEČNOSTI.....	3
Organizační struktura účetní jednotky: .....	3
Členové statutárních a dozorčích orgánů k rozvahovému dni: .....	3
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....	4
3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY.....	5
a) Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek .....	5
b) Finanční majetek.....	5
c) Peněžní prostředky .....	5
d) Zásoby .....	6
e) Pohledávky.....	6
f) Deriváty .....	6
g) Vlastní kapitál.....	6
h) Cizí zdroje .....	6
i) Leasing.....	7
j) Devizové operace .....	7
k) Použití odhadů .....	7
l) Účtování výnosů a nákladů .....	7
m) Daň z příjmů .....	7
n) Dotace / Investiční pobídky .....	8
o) Následné události.....	8
p) Změny účetních metod .....	8
q) Odchylka od účetních metod .....	8
r) Oprava chyb minulých let.....	8
4. DLOUHODOBÝ MAJETEK .....	9
a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč) .....	9
b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč) .....	9
c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč).....	10
5. ZÁSoby .....	11
6. POHLEDÁVKY .....	11
7. OPRAVNÉ POLOŽKY .....	12
8. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK.....	12
9. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV .....	12
10. VLASTNÍ KAPITÁL.....	12
11. REZERVY .....	13
12. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY .....	13
13. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY .....	13



# REALITNÍ FOND PRAHA a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2019  
(v tisících Kč)

---

## 1. POPIS SPOLEČNOSTI

Vznik a charakteristika společnosti:

Obchodní firma: REALITNÍ FOND PRAHA a.s.

Sídlo: Krkonošská 2001/16, 120 00 Praha 2 Vinohrady

Právní forma: společnost s ručením omezeným

IČO: 03071740

Rozhodující předmět činnosti: výroba, obchod služby neuvedené v příl.1 až 3 živnostenského  
zákona

Datum vzniku společnosti: 4. června 2014

Organizační struktura účetní jednotky:

Společnost má sídlo na adrese Krkonošská 2001/16, Vinohrady, 120 00 Praha 2

Společnost nemá žádné stáله pobočky.

Členové statutárních a dozorčích orgánů k rozvahovému dni:

### **Představenstvo:**

Předseda představenstva

PhDr. Daniel Klega, MSc.

Senovážné náměstí 994/2, Nové Město, 110 00 Praha 1

Místopředseda představenstva

Mgr. Martin Rezek, LL.B.

Žateckých 1091/16, Nusle, 140 00 Praha 4

Dozorčí rada:

Člen dozorčí rady

Ing. Petra Oubrecht

Na záhonech 1384/69, Michle, 141 00 Praha 4





# REALITNÍ FOND PRAHA a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2019  
(v tisících Kč)

---

## 2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená individuální účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o účetnictví“) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2019 dále jen „prováděcí vyhláška k zákonu o účetnictví“).



# REALITNÍ FOND PRAHA a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2019  
(v tisících Kč)

## 3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY

### a) Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je evidován v pořizovací ceně. Vedlejší pořizovací náklady zahrnují zejména architektonické projekty, poplatky, dopravné a montáž.

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. Výjimku tvoří dlouhodobý hmotný majetek v pořizovací ceně od 5 do 40 tis. Kč a dlouhodobý nehmotný majetek v pořizovací ceně od 5 do 60 tis. Kč, u kterého společnost očekává dlouhou životnost a výdaje na tento majetek společnost následně aktivuje do rozvahy a odepisuje s ohledem na očekávanou životnost.

V následující tabulce jsou uvedeny metody a doby odpisování podle skupin majetku:

Majetek	Metoda	Doba účetního odpisování
Sam. movité věci	Lineární	3 – 30 let
Stavby	Lineární	10-50 let
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	Lineární	3 – 30 let
Ocenitelná práva	Lineární	Dle uzavřené smlouvy, jinak 3-10 let
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	Lineární	24-48 měsíců
Software	Lineární	24-120 měsíců

### b) Finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek představuje majetkové účasti a je účtován v pořizovací ceně. Pořizovací cena zahrnuje přímé náklady související s pořízením, například poplatky a provize makléřům, poradcům, burzám.

Je-li tržní hodnota tohoto finančního majetku nižší než jeho účetní hodnota, je tato účetní hodnota snížena na hodnotu tržní pomocí opravné položky.

### c) Peněžní prostředky

Peněžní prostředky tvoří ceniny, peníze v hotovosti a na bankovních účtech.



# REALITNÍ FOND PRAHA a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2019

(v tisících Kč)

## d) Zásoby

Zásoby se oceňují pořizovací hodnotou, včetně vedlejších nákladů na pořízení.

## e) Pohledávky

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou. Nakoupené pohledávky se oceňují pořizovací cenou. Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na jejich realizační hodnotu, a to na základě individuálního posouzení jednotlivých dlužníků a věkové struktury pohledávek.

Dohadné účty aktivní se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů.

V položce jiné pohledávky se vykazují také hodnoty zjištěné v důsledku ocenění finančních derivátů reálnou hodnotou.

Pohledávky i dohadné účty aktivní se rozdělují na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců), s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

## f) Deriváty

Deriváty se prvotně oceňují pořizovacími cenami.

Deriváty se člení na deriváty k obchodování a deriváty zajišťovací. Zajišťovací deriváty jsou sjednány za účelem zajištění reálné hodnoty nebo za účelem zajištění peněžních toků. Aby mohl být derivát klasifikován jako zajišťovací, musí změny v reálné hodnotě nebo změny peněžních toků vyplývající ze zajišťovacích derivátů zcela nebo zčásti kompenzovat změny v reálné hodnotě zajištěné položky nebo změny peněžních toků plynoucích ze zajištěné položky a společnost musí zdokumentovat a prokázat existenci zajišťovacího vztahu a vysokou účinnost zajištění. V ostatních případech se jedná o deriváty k obchodování.

K rozvahovému dni se deriváty přeceňují na reálnou hodnotu. Změny reálných hodnot derivátů určených k obchodování se účtují do finančních nákladů, resp. výnosů. Změny reálných hodnot derivátů, které jsou klasifikovány jako zajištění reálné hodnoty, se účtují také do finančních nákladů, resp. výnosů spolu s příslušnou změnou reálné hodnoty zajištěného aktiva nebo závazku, která souvisí se zajišťovaným rizikem. Změny reálných hodnot derivátů, které jsou klasifikovány jako zajištění peněžních toků, se účtují do vlastního kapitálu a v rozvaze se vykazuje prostřednictvím oceňovacích rozdílů z přecenění majetku a závazků. Neefektivní část zajištění se účtuje přímo do finančních nákladů, resp. výnosů.

## g) Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku městského soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změny základního kapitálu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako ážio. Ostatní kapitálové fondy jsou tvořeny peněžitými či nepeněžitými vklady nad hodnotu základního kapitálu, dary hmotného majetku apod.

Podle stanov společnosti společnost nevytváří rezervní fond ani jiné fondy ze zisku.

## h) Cizí zdroje

Společnost vytváří zákonné rezervy ve smyslu zákona o rezervách a rezervy na ztráty a rizika v případech, kdy lze s vysokou mírou pravděpodobnosti stanovit titul, výši a termín plnění při dodržení věcné a časové souvislosti.



# REALITNÍ FOND PRAHA a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2019

(v tisících Kč)

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách. V položce jiné závazky se vykazují také hodnoty zjištěné v důsledku ocenění finančních derivátů reálnou hodnotou.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se vykazují ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se považuje i část dlouhodobých závazků k úvěrovým institucím, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne.

Dohadné účty pasivní jsou oceňovány na základě odborných odhadů a propočtů. Rozdělují se na krátkodobé a dlouhodobé.

## i) Leasing

Společnost účtuje o najatém majetku tak, že zahrnuje leasingové splátky do nákladů a aktivuje v případě finančního leasingu příslušnou hodnotu najatého majetku v době, kdy smlouva o nájmu končí a uplatňuje se možnost nákupu. Splátky nájemného hrazené předem se časově rozlišují.

## j) Devizové operace

Při přepočtu cizích měn na českou měnu používá společnost pevný, vnitřně stanovený kurz, který je aktualizován pravidelně, k prvnímu pracovnímu dni v měsíci.

Aktiva a pasiva v zahraniční měně jsou k rozvahovému dni přepočítávána podle kurzu devizového trhu vyhlášeného ČNB. Nerealizované kurzové zisky a ztráty jsou zachyceny ve výsledku hospodaření

## k) 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.

## l) Účtování výnosů a nákladů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

## m) Daň z příjmů

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

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

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv, případně dalších dočasných rozdílů (daňová ztráta), s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny.

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



# REALITNÍ FOND PRAHA a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2019

(v tisících Kč)

---

## n) Dotace / Investiční pobídky

Dotace je zaúčtována v okamžiku jejího přijetí či nezpochybnitelného nároku na přijetí. Dotace přijatá na úhradu nákladů se účtuje do provozních nebo finančních výnosů. Dotace přijatá na pořízení dlouhodobého majetku včetně technického zhodnocení a na úhradu úroků zahrnutých do pořizovací ceny majetku snižuje pořizovací cenu nebo vlastní náklady na pořízení.

## o) Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

## p) Změny účetních metod

V rozhodném období ke změnám účetních metod nedošlo

## q) Odchylka od účetních metod

V rozhodném období k odchylce od účetních metod nedošlo

## r) Oprava chyb minulých let

V rozhodném období opravy chyb minulých let nebyly.



# REALITNÍ FOND PRAHA a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2019

(v tisících Kč)

## 4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

### a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

#### POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	-	-	-	-	-
Software	422	85	-	-	507
Ostatní ocenitelná práva	-	-	-	-	-
Goodwill	-	-	-	-	-
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	-	-	-	-	-
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	-	-	-	-	-
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	-	-	-	-	-
<b>Celkem 2019</b>	<b>422</b>	<b>85</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>507</b>

#### OPRAVNÉ POLOŽKY A OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	-	-	-	-	-	-	-	-
Software	243	195	-	-	-	438	-	69
Ostatní ocenitelná práva	-	-	-	-	-	-	-	-
Goodwill	-	-	-	-	-	-	-	-
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	-	-	-	-	-	-	-	-
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	-	-	-	-	-	-	-	-
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Celkem 2019</b>	<b>243</b>	<b>195</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>438</b>	<b>-</b>	<b>69</b>

### b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

#### POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	1 523	2 366	268	-	3 621
Stavby	3 458	8 519	2 117	-	9 860
Hmotné movité věci a jejich soubory	69	-	-	-	69
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	-	-	-	-	-
Pěstitelské celky trvalých porostů	-	-	-	-	-
Dospělá zvířata a jejich skupiny	-	-	-	-	-



# REALITNÍ FOND PRAHA a.s.

Příloha účetní závěrky (neconsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2019  
(v tisících Kč)

Jiný dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	-	-
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	-	-
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	-	-
<b>Celkem 2019</b>	<b>5 050</b>	<b>10 855</b>	<b>2 385</b>	<b>-</b>	<b>13 550</b>

## OPRAVNÉ POLOŽKY A OPRAVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	-	-	-	-	-	-	-	3 621
Stavby	482	670	1 600	2 117	589	1 224	-	8 636
Hmotné movité věci a jejich soubory	7	12	-	-	-	19	-	50
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	-	-	-	-	-	-	-	-
Pěstitelské celky trvalých porostů	-	-	-	-	-	-	-	-
Dospělá zvířata a jejich skupiny	-	-	-	-	-	-	-	-
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	-	-	-	-	-
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	-	-	-	-	-
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Celkem 2019</b>	<b>489</b>	<b>682</b>	<b>1 600</b>	<b>2 117</b>	<b>-</b>	<b>1 243</b>	<b>-</b>	<b>12 307</b>

Společnost zahrnuje k 31. 12. 2019 do ocenění dlouhodobého hmotného majetku úroky ve výši 0 tis. Kč (k 31. 12. 2018 0 tis. Kč).

### c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Společnost eviduje k 31.12.2019 dlouhodobý finanční majetek představující podíly v následujících společnostech

Společnost	IČO	Založeno	Základní kapitál	VK k 31.12.2019	Ocenění v účetnictví
RFP Consulting s.r.o.	24184225	25. listopadu 2011	210 000	247 000	1 260 000
RFP Finance SE (JKWM, SE)	24124940	2. června 2011	2 905 200	2 991 000	3 000 000
Společenství vlastníků jednotek Ječná 1763/43, Praha 2	4234821	13. července 2015			
RFP gama s.r.o.	4385152	9. září 2015	100 000	11 000	200 000
RFP beta s.r.o.	4385144	9. září 2015	100 000	100 000	100 000
RFP Winehill s.r.o.	4820959	19. února 2016	100 000	105 000	350 000
RFP Šrobárova s.r.o.	5274117	29. července 2016	200 000	229 000	200 000
ČESKÝ REALITNÍ FOND a.s. (INKASNÍ FOND PRAHA a.s.)	5725330	19. ledna 2017	2 000 000	2 219 000	2 000 000



# REALITNÍ FOND PRAHA a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2019  
(v tisících Kč)

Český pozemkový fond s.r.o.	5848938	26. února 2017	100 000	56 000	100 000
RFP Zeta s.r.o.	5848920	26. února 2017	100 000	98 000	100 000
RFP Ióta s.r.o.	6828990	2. února 2018	100 000	100 000	100 000
RFP Lambda s.r.o.	6829112	2. února 2018	100 000	99 000	100 000
RFP Psi s.r.o.	6836364	6. února 2018	100 000	100 000	100 000
RFP Omikron s.r.o.	6836241	6. února 2018	100 000	99 000	100 000
RFP Omega s.r.o.	6835961	6. února 2018	100 000	100 000	100 000
RFP Kappa s.r.o.	6836925	6. února 2018	100 000	-1 355 000	100 000
RFP Theta s.r.o.	6836801	6. února 2018	100 000	497 000	100 000
RFP Ró s.r.o.	6836585	6. února 2018	100 000	99 000	100 000
RFP Sigma s.r.o.	6836691	6. února 2018	100 000	99 000	100 000
RFP Apartments s.r.o.	7523980	15. října 2018	100 000	121 000	100 000
Gentar s.r.o.	24307319	4. června 2012	11 000 000	22 219 000	14 186 500
RFP Klínovec alfa s.r.o.	08118426	25. dubna 2019	100 000	99 000	100 000
RFP Klínovec beta s.r.o.	08118493	25. dubna 2019	100 000	99 000	100 000
RFP Klínovec gama s.r.o.	08118523	25. dubna 2019	100 000	99 000	100 000
Domy Bukovno s.r.o.	08221588	3. června 2019	1000	0	700
RFP Karlín s.r.o.	06264743	13. července 2017	200 000	110 000	3 110 000
KAPITÁLOVÝ FOND PRAHA a.s.	04212819	30. června 2015	2 100 000	4 156 000	8 353 000
RFP Prima s.r.o.	08774129	13. prosince 2019	100 000	100 000	100 000
RFP Sekunda s.r.o.	08774137	13. prosince 2019	100 000	100 000	100 000
RFP Tercie s.r.o.	08774145	13. prosince 2019	100 000	100 000	100 000
RFP Kvarta s.r.o.	08774153	13. prosince 2019	100 000	100 000	100 000
RFP Kvinta s.r.o.	08774170	13. prosince 2019	100 000	100 000	100 000
RFP Sexta s.r.o.	08774188	13. prosince 2019	100 000	100 000	100 000
RFP Septima s.r.o.	08774196	13. prosince 2019	100 000	100 000	100 000
RFP Nona s.r.o.	08774200	13. prosince 2019	100 000	100 000	100 000
RFP Prima s.r.o.	08774218	13. prosince 2019	100 000	100 000	100 000
RFP Decima s.r.o.	08774226	13. prosince 2019	100 000	100 000	100 000

Bytové družstvo Žateckých 16 (IČO 5848857), založeno dne 26. února 2017, základní členský vklad 1 000 Kč, v účetnictví oceněno: 38 533 Kč.

BYTOVÉ DRUŽSTVO RFP (IČO 07684240), založeno dne 29. listopadu 2018, základní členský vklad 1 000 Kč, v účetnictví oceněno: 1 000 Kč.

## 5. ZÁSoby

K 31. 12. 2019 nebyly zásoby společnosti v hodnotě 31.079 tis. Kč zatíženy zástavním právem. Zásoby představují zejména pořízené nemovitosti s cílem je v krátkém období prodat.

## 6. POHLEDÁVKY

Pohledávky z obchodních vztahů s dobou splatnosti delší než 5 let činily k 31. 12. 2019 0 tis. Kč.

Společnost nemá pochybné ani nedobytné pohledávky. Opravné položky k pohledávkám tudíž nejsou tvořeny.

K 31. 12. 2019 má společnost dlouhodobé pohledávky ve výši 168.066 tis. Kč (k 31. 12. 2018 101.375 tis. Kč) představující především peněžité zápůjčky různým subjektům se splatností více jak 1 rok.





# REALITNÍ FOND PRAHA a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2019  
(v tisících Kč)

Krátkodobé pohledávky k 31.12.2019 společnost eviduje v hodnotě 20.901 tis. Kč. Jsou tvořeny především krátkodobými peněžitými zápůjčkami se splatností do 1 roku (ve výši 8.695 tis. Kč) a pohledávkami za ovládanou nebo ovládající osobou (ve výši 7.390 tis. Kč).

## 7. OPRAVNÉ POLOŽKY

Opravné položky vyjadřují přechodné snížení hodnoty aktiv (uvedených v bodech 4, 5 a 6).

Zákonné opravné položky se tvoří v souladu se zákonem o rezervách a jsou daňově uznatelné.

## 8. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Krátkodobé cenné papíry a podíly k 31. 12. 2019 společnost nemá. Společnost nemá k 31.12.2019 pohledávky určené k obchodování.

## 9. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV

Společnost eviduje v nákladech příštích období především drobné položky nákladově spadajících do roku 2019.

Komplexní náklady příštích období společnost neúčtuje.

Příjmy příštích období představují nevyúčtované úroky z poskytnutých peněžitých zápůjček.

## 10. VLASTNÍ KAPITÁL

	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Rozdíly z přeměn společnosti	Zákonný rezervní fond a ostatní fondy	Nerozděl. zisk / neuhr. ztráta min. let	VH běžného období	Změny zákl. kapitálu	Celkem
<b>Zůstatek k 1. 1. 2019</b>	<b>12 500</b>	--	--	--	<b>5 246</b>	<b>25 132</b>	<b>-2 500</b>	<b>40 378</b>
Zvýšení	10 000	--	--	--	25 132	--	2 500	37 632
Snížení	2 500	--	--	--	10 185	25 132	--	37 817
Dividendy	--	--	--	--	--	--	--	--
Rozdělení HV minulých let	--	--	--	--	--	--	--	--
Dary	--	--	--	--	--	--	--	--
VH za rok 2019	--	--	--	--	--	34 628	--	34 628
<b>Zůstatek k 31. 12. 2019</b>	<b>20 000</b>	--	--	--	<b>20 193</b>	<b>34 628</b>	--	<b>74 821</b>

Základní kapitál společnosti k 31.12.2019 je v hodnotě 20.000 tis. Kč a je plně splacen.

Předpokládá se, že zisk za rok 2019 bude převeden na účet Nerozdělený zisk minulých let.



# REALITNÍ FOND PRAHA a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2019  
(v tisících Kč)

V roce 2019 nebyly zaúčtovány opravy minulých let (viz bod 2 a 3).

## 11. REZERVY

Společnost k 31.12.2019 netvořila rezervy dle zvláštních právních předpisů.

Společnost netvořila rezervu na daň z příjmů PO.

## 12. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k 31.12.2019 dlouhodobé závazky z titulu emitovaných dluhopisů ve výši 150.250 Kč a dlouhodobých půjček ve výši 60.978 tis. Kč. Tyto závazky nejsou splatné v roce 2020.

## 13. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

K 31. 12. 2018 a 31. 12. 2019 neměla společnost krátkodobé závazky, kryté zástavním právem nebo zárukou ve prospěch věřitele.

Krátkodobé závazky představují především přijaté půjčky se splatností do 1 roku, dohadné účty pasivní a krátkodobé přijaté zálohy.

## 14. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV

Společnost eviduje Výdaje příštích období ve výši 1.209 tis. Kč (jedná se o úroky z půjček a dluhopisů).

## 15. DERIVÁTY

Společnost k 31.12.2019 nevyužívala žádných derivátových instrumentů.

## 16. DAŇ Z PŘÍJMU

Výpočet efektivní daňové sazby za rok 2019 (v tis. Kč):

	2019
Zisk před zdaněním	34 955
Daň z příjmů splatná	327
Daň z příjmů odložená	

Společnost k 31.12.2019 neúčtuje o odložené dani, jelikož nemá žádné přechodné rozdíly.

## 17. POLOŽKY NEUVEDENÉ V ROZVAZE

Společnost neměla k 31. 12. 2019 majetek a závazky (peněžní a nepeněžní povahy např. soudní spory, zaměstnanecké benefity, bankovní záruky atd.), které nejsou vykázány v rozvaze.



# REALITNÍ FOND PRAHA a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2019  
(v tisících Kč)

## 18. VÝNOSY

Rozpis tržeb společnosti z prodeje zboží, výrobků a služeb z běžné činnosti (v tis. Kč):

	2019	
	Domácí	Zahraniční
Tržby z prodeje výrobků a služeb	3 629	-
Tržby za prodej zboží	15 060	-
Výnosy celkem	18 689	-

Převážná část výnosů společnosti za rok 2019 je soustředěna na prodej zboží koncovým zákazníkům – zejména nemovitostí.

Ve výnosech společnost neeviduje dotace na provozní účely přijaté ze státního rozpočtu.

## 19. OSOBNÍ NÁKLADY

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

	2019	
	Celkový počet zaměstnanců	Členové řídicích, kontrolních a správních orgánů
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	7	
Mzdy	1 134	
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění		
Ostatní		
Osobní náklady celkem	1 134	

## 20. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ

Na výzkum a vývoj nebyly v roce 2019 vynaloženy žádné náklady.

## 21. VÝZNAMNÉ POLOŽKY Z VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Položka služby představuje nájemné, telefonní poplatky, reklamní a marketingové služby, daňové a právní poradenství, školení a ostatní služby.

Ostatní provozní nákladové úroky a podobné náklady jsou tvořeny převážně úroky z půjček.

Ostatní finanční náklady tvoří převážně náklady na bankovní poplatky a provize za platební karty.



# REALITNÍ FOND PRAHA a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2019  
(v tisících Kč)

## 22. VZÁJEMNÁ ZÚČTOVÁNÍ

Společnost nemá.

## 23. SOUHRNNÁ VYKÁZANÍ TYPŮ ÚČETNÍCH PŘÍPADŮ

Společnost v účetní závěrce souhrnně nevykázala žádné položky

## 24. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI

Společnost měla k 31. 12. 2019 vlastní kapitál ve výši 74 821 tis. Kč.

Schopnost společnosti pokračovat nepřetržitě ve své činnosti je závislá na realizaci plánu přijatých a schválených vedením společnosti. Dle těchto plánů by v následujících letech mělo dojít k výraznému nárůstu produkce a tržeb a dosažení zisku i v roce 2020. Společnost plánuje dosažení dalších zisků i v letech 2020 – 2022. Management společnosti věří, že tyto plány jsou realistické a že jejich splnění je vysoce pravděpodobné.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2019 byla sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání společnosti. Přiložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

## 25. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Všeobecně je známo, že v březnu 2020 vláda ČR přijala různá nouzová opatření související s celosvětovou epidemií koronaviru. Společnosti nebyla zamezena těmito opatřeními činnost, vedení Společnosti však činí preventivní kroky, aby se Společnost přizpůsobila nově vzniklé situaci. Sekundární makroekonomický dopad, resp. dopad na Společnost, nelze v tuto chvíli předjímat, natož kvantifikovat.

## 26. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

Peněžní ekvivalenty představují krátkodobý likvidní majetek, který lze snadno a pohotově převést na předem známou částku v hotovosti.

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty lze analyzovat takto (v tis. Kč):

	31. 12. 2019
Peníze v hotovosti a ceniny	1 861
Účty v bankách	10 711
Debetní zůstatek běžného účtu zahrnutý v běžných bankovních úvěrech	
Peněžní ekvivalenty zahrnuté v krátkodobém finančním majetku	
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem</b>	<b>12 572</b>



# REALITNÍ FOND PRAHA a.s.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2019  
(v tisících Kč)

---

## 27. PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

Podrobný přehled o změnách vlastního kapitálu společnosti je uveden viz bod 10.

Sestaveno dne: 9.4.2020

Jméno a podpis

statutárního orgánu společnosti:

PhDr. Daniel Klega MSc.  
předseda představenstva

---



**Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami  
k 31. prosinci 2019**



Obchodní jméno: REALITNÍ FOND PRAHA a.s.  
IČO: 03071740  
Sídlo: Krkonošská 2001/16, Vinohrady, 120 00 Praha 2  
Statutární orgán: PhDr. DANIEL KLEGA, MSc. – předseda představenstva  
Mgr. MARTIN REZEK, LL.B. – místopředseda představenstva

## 1. PODROBNÝ POPIS

Společnost REALITNÍ FOND PRAHA a.s. je 31.12.2019 ovládána 2 fyzickými osobami:

Jméno fyzické osoby, název právnické osoby	Bydliště, sídlo	Sledované účetní období	
		Podíl	tj. %
PhDr. Daniel Klega, MSc.	Senovážné náměstí 994/2, Nové Město, 110 00 Praha 1	100 ks	50 %
Mgr. Martin Rezek, LL.B.	Žateckých 1091/16, Nusle, 140 00 Praha 4	100 ks	50 %

### Organizační struktura společnosti

**Za společnost jedná každý člen představenstva společnosti samostatně.**

Společnost ovládá následující ovládané osoby:

#### Český pozemkový fond s.r.o.

Podíl: 100%  
Vklad: 100 000 Kč  
Splaceno: 100%

#### ČESKÝ REALITNÍ FOND a.s.

Podíl: 100%  
Vklad: 2 000 000 Kč  
Splaceno: 100%

#### Domy Bukovno s.r.o.

Podíl: 70%  
Vklad: 700 Kč  
Splaceno: 100%

#### Gentar s.r.o.

Podíl: 50%  
Vklad: 5 500 000 Kč  
Splaceno: 100%



KAPITÁLOVÝ FOND PRAHA a.s.

Podíl: 100%  
Vklad: 2 100 000 Kč  
Splaceno: 100%

RFP Apartments s.r.o.

Podíl: 100%  
Vklad: 100 000 Kč  
Splaceno: 100%

RFP beta s.r.o.

Podíl: 100%  
Vklad: 100 000 Kč  
Splaceno: 100%

RFP Consulting s.r.o.

Podíl: 100%  
Vklad: 210 000 Kč  
Splaceno: 100%

RFP Decima s.r.o.

Podíl: 100%  
Vklad: 100 000 Kč  
Splaceno: 100%

RFP Finance, SE

Podíl: 100%  
Vklad: 2 905 200 Kč  
Splaceno: 100%

RFP gama s.r.o.

Podíl: 100%  
Vklad: 100 000 Kč  
Splaceno: 100%

RFP Ióta s.r.o.

Podíl: 100%  
Vklad: 100 000 Kč  
Splaceno: 100%





RFP Kappa s.r.o.

Podíl: 100%  
Vklad: 100 000 Kč  
Splaceno: 100%

RFP Karlín s.r.o.

Podíl: 100%  
Vklad: 200 000 Kč  
Splaceno: 100%

RFP Klínovec alfa s.r.o.

Podíl: 100%  
Vklad: 100 000 Kč  
Splaceno: 100%

RFP Klínovec beta s.r.o.

Podíl: 100%  
Vklad: 100 000 Kč  
Splaceno: 100%

RFP Klínovec gama s.r.o.

Podíl: 100%  
Vklad: 100 000 Kč  
Splaceno: 100%

RFP Kvarta s.r.o.

Podíl: 100%  
Vklad: 100 000 Kč  
Splaceno: 100%

RFP Kvinta s.r.o.

Podíl: 100%  
Vklad: 100 000 Kč  
Splaceno: 100%

RFP Lambda s.r.o.

Podíl: 100%  
Vklad: 100 000 Kč  
Splaceno: 100%



RFP Nona s.r.o.

Podíl: 100%  
Vklad: 100 000 Kč  
Splaceno: 100%

RFP Oktáva s.r.o.

Podíl: 100%  
Vklad: 100 000 Kč  
Splaceno: 100%

RFP Omega s.r.o.

Podíl: 100%  
Vklad: 100 000 Kč  
Splaceno: 100%

RFP Omikron s.r.o.

Podíl: 100%  
Vklad: 100 000 Kč  
Splaceno: 100%

RFP Prima s.r.o.

Podíl: 100%  
Vklad: 100 000 Kč  
Splaceno: 100%

RFP Psí s.r.o.

Podíl: 100%  
Vklad: 100 000 Kč  
Splaceno: 100%

RFP Ró s.r.o.

Podíl: 100%  
Vklad: 100 000 Kč  
Splaceno: 100%

RFP Sekunda s.r.o.

Podíl: 100%  
Vklad: 100 000 Kč  
Splaceno: 100%



RFP Septima s.r.o.

Podíl: 100%  
Vklad: 100 000 Kč  
Splaceno: 100%

RFP Sexta s.r.o.

Podíl: 100%  
Vklad: 100 000 Kč  
Splaceno: 100%

RFP Sigma s.r.o.

Podíl: 100%  
Vklad: 100 000 Kč  
Splaceno: 100%

RFP Šrobárova s.r.o.

Podíl: 100%  
Vklad: 200 000 Kč  
Splaceno: 100%

RFP Tercie s.r.o.

Podíl: 100%  
Vklad: 100 000 Kč  
Splaceno: 100%

RFP Théta s.r.o.

Podíl: 100%  
Vklad: 100 000 Kč  
Splaceno: 100%

RFP Winehill s.r.o.

Podíl: 100%  
Vklad: 100 000 Kč  
Splaceno: 100%

RFP Zeta s.r.o.

Podíl: 100%  
Vklad: 100 000 Kč  
Splaceno: 100%



Společnost mimo ovládaných společností figuruje ještě vklady ve 2 bytových družstvech:

Bytové družstvo Žateckých 16

Vklad: 38 533 Kč

Bytové družstvo RFP

Vklad: 1000 Kč

**Úloha ovládané osoby v koncernu:**

Dceřiná společnost Český pozemkový fond s.r.o., IČO: 058 48 938, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, v současné době nevykonává činnost, je připravena na projekt nákupu nestavebních pozemků s výhledem na změnu jejich regulativu směrem k budoucí zástavbě.

Dceřiná společnost ČESKÝ REALITNÍ FOND, a.s., IČO: 057 25 330, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, poskytla v roce 2019 investičně nerizikové úvěry osobám mimo koncern.

Dceřiná společnost Domy Bukovno s.r.o., IČO: 082 21 588, ve které má Realitní fond Praha a.s. 70% podíl, je SPV, kde je podepsána smlouva o smlouvě budoucí na výstavbu bytového domu.

Dceřiná společnost Gentar s.r.o., IČO: 243 07 319, ve které má Realitní fond Praha a.s. 50% podíl, poskytuje úvěry společností mimo propojené osoby, poskytuje také spotřební úvěry. Společnost má licenci a je pod dohledem ČNB.

Dceřiná společnost KAPITÁLOVÝ FOND PRAHA a.s., IČO: 042 12 819, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, poskytuje úvěry právníkům osobám mimo strukturu koncernu.

Dceřiná společnost RFP Apartments s.r.o., IČO: 075 23 980, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, je SPV zatím bez konkrétního projektu.

Dceřiná společnost RFP beta s.r.o., IČO: 043 85 144, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, je SPV zatím bez konkrétního projektu.

Dceřiná společnost RFP Consulting, s.r.o., IČO: 241 84 225, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, slouží jako poradenská společnost a nevykonává investičně rizikovou činnost.

Dceřiná společnost RFP Decima s.r.o., a.s., IČO: 087 74 226, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, v současné době nevykazuje aktivitu.

Dceřiná společnost RFP Finance, SE, IČO: 241 24 940, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, zprostředkovává hypoteční úvěry.



Dceřiná společnost RFP gama s.r.o., IČO: 043 85 152, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, je stavebníkem projektu celého koncernu. Momentálně realizuje stavby na projektech Loučná pod Klínovcem, Pernerova.

Dceřiná společnost RFP Ióta s.r.o., IČO: 068 28 990, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, je SPV zatím bez konkrétního projektu.

Dceřiná společnost RFP Kappa s.r.o., IČO: 068 36 925, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, je vlastníkem pozemků na projekt výstavby apartmánů Loučná pod Klínovcem.

Dceřiná společnost RFP Karlín s.r.o., IČO: 062 64 743, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, je SPV zatím bez konkrétního projektu.

Dceřiná společnost RFP Klínovec alfa s.r.o., IČO: 081 18 426, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, je vlastníkem pozemků na projekt výstavby apartmánů Loučná pod Klínovcem.

Dceřiná společnost RFP Klínovec beta s.r.o., IČO: 081 18 493, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, je vlastníkem pozemků na projekt výstavby apartmánů Loučná pod Klínovcem.

Dceřiná společnost RFP Klínovec gama s.r.o., IČO: 081 18 523, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, je vlastníkem pozemků na projekt výstavby apartmánů Loučná pod Klínovcem.

Dceřiná společnost RFP Kvarta s.r.o., IČO: 087 74 153, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, v současné době nevykazuje aktivitu.

Dceřiná společnost RFP Kvinta s.r.o., IČO: 087 74 170, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, v současné době nevykazuje aktivitu.

Dceřiná společnost RFP Lambda s.r.o., IČO: 068 29 112, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, je SPV zatím bez konkrétního projektu.

Dceřiná společnost RFP Nona s.r.o., IČO: 087 74 218, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, v současné době nevykazuje aktivitu.

Dceřiná společnost RFP Oktáva s.r.o., IČO: 087 74 200, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, v současné době nevykazuje aktivitu.

Dceřiná společnost RFP Omega s.r.o., IČO: 068 35 961, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, je SPV zatím bez konkrétního projektu.

Dceřiná společnost RFP Omikron s.r.o., IČO: 068 36 241, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, je vlastníkem pozemků na projekt výstavby apartmánů Loučná pod Klínovcem.



Dceřiná společnost RFP Prima s.r.o., IČO: 087 74 129, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, v současné době nevykazuje aktivitu.

Dceřiná společnost RFP Psi s.r.o., IČO: 068 36 364, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, je SPV zatím bez konkrétního projektu.

Dceřiná společnost RFP Ró s.r.o., IČO: 068 36 585, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, je vlastníkem pozemků na projekt výstavby apartmánů Loučná pod Klínovcem.

Dceřiná společnost RFP Sekunda s.r.o., IČO: 087 74 137, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, v současné době nevykazuje aktivitu.

Dceřiná společnost RFP Septima s.r.o., IČO: 087 74 196, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, v současné době nevykazuje aktivitu.

Dceřiná společnost RFP Sexta s.r.o., IČO: 087 74 188, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, v současné době nevykazuje aktivitu.

Dceřiná společnost RFP Sigma s.r.o., IČO: 068 36 691, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, je vlastníkem pozemků na projekt výstavby apartmánů Loučná pod Klínovcem.

Dceřiná společnost RFP Šrobárova s.r.o., IČO: 052 74 117, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, je SPV zatím bez konkrétního projektu.

Dceřiná společnost RFP Tercie s.r.o., IČO: 087 74 145, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, v současné době nevykazuje aktivitu.

Dceřiná společnost RFP Théta s.r.o., IČO: 068 36 801, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, realizovala projekt Chlumova. SPV je momentálně bez konkrétního projektu.

Dceřiná společnost RFP Winehill s.r.o., IČO: 048 20 959, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, realizovala projekt přístavby rekreačního objektu v Krkonoších. Momentálně SPV je bez projektu.

Dceřiná společnost RFP Zeta s.r.o., IČO: 058 48 920, ve které má Realitní fond Praha a.s. 100% podíl, je SPV zatím bez konkrétního projektu.

#### **Způsoby a prostředky ovládnání**

Společnost užívá standardní způsoby a prostředky ovládnání, tj. ovládnání majetkový podíl na ovládané osobě.



## 2. PRÁVNÍ VZTAHY MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Společnost uzavřela následující druhy smluv s propojenými osobami:

Propojená osoba	Druh smlouvy a všeobecné podmínky
RFP Ióta s.r.o.	Smlouva o zápůjčce, REALITNÍ FOND PRAHA je dlužníkem. Zápůjčka činí 90.000 Kč
RFP Omega s.r.o.	Smlouva o zápůjčce, REALITNÍ FOND PRAHA je dlužníkem. Zápůjčka činí 20.000 Kč
RFP Psi s.r.o.	Smlouva o zápůjčce, REALITNÍ FOND PRAHA je dlužníkem. Zápůjčka činí 90.000 Kč
RFP Théta s.r.o.	Smlouva o zápůjčce, REALITNÍ FOND PRAHA je dlužníkem. Zápůjčka činí 575.000 Kč
RFP Zeta s.r.o.	Smlouva o zápůjčce, REALITNÍ FOND PRAHA je dlužníkem. Zápůjčka činí 94.000 Kč
Bytové družstvo Žateckých 16	Smlouva o úvěru, REALITNÍ FOND PRAHA je věřitelem. Úvěr činí 110.000 Kč
ČESKÝ REALITNÍ FOND a.s.	Smlouva o zápůjčce, REALITNÍ FOND PRAHA je věřitelem. Zápůjčka činí 5.538.134 Kč
Domy Bukovno s.r.o.	Smlouva o zápůjčce, REALITNÍ FOND PRAHA je věřitelem. Zápůjčka činí 657.000 Kč
KAPITÁLOVÝ FOND PRAHA a.s.	Smlouva o úvěru, REALITNÍ FOND PRAHA je věřitelem. Úvěr činí 62.230.788 Kč
RFP Consulting s.r.o.	Smlouva o zápůjčce k provozní činnosti, REALITNÍ FOND PRAHA je věřitelem. Zápůjčka činí 1.591.000 Kč
RFP gama s.r.o.	Smlouva o zápůjčce k pořízení nemovitosti, REALITNÍ FOND PRAHA je věřitelem. Zápůjčka činí 9.280.000 Kč
RFP Kappa s.r.o.	Smlouva o zápůjčce, REALITNÍ FOND PRAHA je věřitelem. Zápůjčka činí 64.620.000 Kč
RFP Klínovec alfa s.r.o.	Smlouva o zápůjčce, REALITNÍ FOND PRAHA je věřitelem. Zápůjčka činí 2.090.400 Kč
RFP Klínovec beta s.r.o.	Smlouva o zápůjčce, REALITNÍ FOND PRAHA je věřitelem. Zápůjčka činí 2.115.000 Kč
RFP Klínovec gama s.r.o.	Smlouva o zápůjčce, REALITNÍ FOND PRAHA je věřitelem. Zápůjčka činí 2.276.000 Kč
RFP Omikron s.r.o.	Smlouva o zápůjčce, REALITNÍ FOND PRAHA je věřitelem. Zápůjčka činí 2.530.000 Kč
RFP Ró s.r.o.	Smlouva o zápůjčce, REALITNÍ FOND PRAHA je věřitelem. Zápůjčka činí 2.260.000 Kč
RFP Sigma s.r.o.	Smlouva o zápůjčce, REALITNÍ FOND PRAHA je věřitelem. Zápůjčka činí 2.702.000 Kč



RFP Šrobárova s.r.o.	Smlouva o zápůjčce, REALITNÍ FOND PRAHA je věřitelem. Zápůjčka činí 1.674.997 Kč
RFP Zeta s.r.o.	Smlouva o zápůjčce k pořízení nemovitosti, REALITNÍ FOND PRAHA je věřitelem. Zápůjčka činí 500.000 Kč

Vedení společnosti se domnívá, že výše uvedené smlouvy byly uzavřeny na základě běžných obchodních podmínek. Hodnoty úrokových sazeb byly stanoveny v obvyklé výši. Společnost neučinila další právní úkony, popř. jiná opatření jménem propojených osob.

### 3. TRANSAKCE MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI – PLNĚNÍ A PROTIPLNĚNÍ

#### 3.1 PRODEJ

Společnost uskutečňovala v roce 2019 následující prodeje zboží a prodeje služeb propojeným osobám.

Název společnosti	2019
KAPITÁLOVÝ FOND PRAHA a.s..	2800
KAPITÁLOVÝ FOND PRAHA a.s..	6646
<b>Celkem</b>	<b>9446</b>

Částky jsou uvedeny v tisících Kč.

#### 3.1.1 KRÁTKODOBÉ POHLEDÁVKY

Z výše uvedených transakcí vyplynuly krátkodobé pohledávky k propojeným osobám k 31. 12. 2019

Propojená osoba	Tis. Kč
KAPITÁLOVÝ FOND PRAHA a.s.	2800
KAPITÁLOVÝ FOND PRAHA a.s.	6646

#### 3.1.2 DLOUHODOBÉ POHLEDÁVKY

Společnost eviduje k 31. 12. 2019 dlouhodobé pohledávky:

Ve výši 110.000 Kč vůči propojené osobě Bytové družstvo Žateckých 16

ve výši 5.538.134 Kč vůči propojené osobě ČESKÝ REALITNÍ FOND a.s.

ve výši 657.000 Kč vůči propojené osobě Domy Bukovno s.r.o.

ve výši 62.230.788 Kč vůči propojené osobě KAPITÁLOVÝ FOND PRAHA a.s.

ve výši 1.591.000 Kč vůči propojené osobě RFP Consulting s.r.o.

ve výši 9.280.000 Kč vůči propojené osobě RFP gama s.r.o.





ve výši 64.620.000 Kč vůči propojené osobě RFP Kappa s.r.o.  
ve výši 2.090.400 Kč vůči propojené osobě RFP Klínovec alfa s.r.o.  
ve výši 2.115.000 Kč vůči propojené osobě RFP Klínovec beta s.r.o.  
ve výši 2.276.000 Kč vůči propojené osobě RFP Klínovec gama s.r.o.  
ve výši 2.530.000 Kč vůči propojené osobě RFP Omikron s.r.o.  
ve výši 2.260.000 Kč vůči propojené osobě RFP Ró s.r.o.  
ve výši 2.702.000 Kč vůči propojené osobě RFP Sigma s.r.o.  
ve výši 1.674.997 Kč vůči propojené osobě RFP Šrobárova s.r.o.  
ve výši 500.000 Kč vůči propojené osobě RFP Zeta s.r.o.

### 3.2 NÁKUP

Společnost uskutečňovala v roce 2019 následující nákup služeb od propojených osob v rámci své běžné činnosti.

Propojená osoba	Popis obchodních transakcí	Tis. Kč
RFP Ióta s.r.o.	úroky	1
RFP Omega s.r.o.	úroky	1
RFP Psí s.r.o.	úroky	1
RFP Théta s.r.o.	úroky	3
RFP Zeta s.r.o.	úroky	2
<b>Celkem</b>		<b>8</b>

#### 3.2.1 KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Z výše uvedených transakcí vyplynuly krátkodobé závazky k propojeným osobám k 31. 12. 2019

Propojená osoba	Tis. Kč
RFP Ióta s.r.o.	1
RFP Omega s.r.o.	1
RFP Psí s.r.o.	1
RFP Théta s.r.o.	3
RFP Zeta s.r.o.	2
<b>Celkem</b>	<b>8</b>

#### 3.2.2 DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k 31. 12. 2019 dlouhodobé závazky:

ve výši 90.000 Kč vůči propojené osobě RFP Ióta s.r.o.  
ve výši 20.000 Kč vůči propojené osobě RFP Omega s.r.o.  
ve výši 90.000 Kč vůči propojené osobě RFP Psí s.r.o.  
ve výši 575.000 Kč vůči propojené osobě RFP Théta s.r.o.  
ve výši 94.000 Kč vůči propojené osobě RFP Zeta s.r.o.



### 3.3 OSTATNÍ TRANSAKCE

Vedení společnosti se domnívá, že veškeré transakce s propojenými osobami byly uskutečněny za běžných obchodních podmínek, pro žádnou stranu neznamenaají neoprávněnou výhodu či nevýhodu a pro ovládanou osobu z těchto vztahů neplynou žádná rizika a ovládané osobě nevznikla žádná újma.

Dne: 31. 3. 2020

---

PhDr. DANIEL KLEGA, MSc.

Předseda představenstva



## Kontakt

Krkonošská 2001/16  
Vinohrady  
120 00 Praha 2  
EMAIL: [RFP@RFP.CZ](mailto:RFP@RFP.CZ)  
TEL: +420 800 302 302



# **Zpráva nezávislého auditora**

## **o ověření účetní závěrky**

**k 31. prosinci 2019**

**REALITNÍ FOND PRAHA a.s.**

**Praha, duben 2020**

### Údaje o auditované účetní jednotce

Název účetní jednotky:	REALITNÍ FOND PRAHA a.s.
Sídlo:	Krkonošská 2001/16, 120 00 Praha 2 Vinohrady
Zápis proveden u:	Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem:	oddíl B, číslo vložky 19793
IČO:	030 71 740
DIČ:	CZ03071740
Statutární orgán:	PhDr. Daniel Klega, MSc., předseda představenstva Mgr. Martin Rezek, LL.B., místopředseda představenstva
Předmět činnosti:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Ověřované období:	1. leden 2019 až 31. prosinec 2019
Příjemce zprávy:	Akcionáři společnosti

### Údaje o auditorské společnosti

Název společnosti:	NEXIA AP a.s.
Evidenční číslo auditorské společnosti:	č. 096
Sídlo:	Sokolovská 5/49, 186 00 Praha 8 Karlín
Zápis proveden u:	Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem:	oddíl B, číslo vložky 14203
IČO:	481 17 013
DIČ:	CZ48117013
Telefon:	+420 221 584 302
E-mail:	<a href="mailto:nexiaprague@nexiaprague.cz">nexiaprague@nexiaprague.cz</a>
Odpovědný auditor:	Ing. Jakub Kovář
Evidenční číslo auditora:	č. 1959

## Zpráva nezávislého auditora

### akcionářům společnosti REALITNÍ FOND PRAHA a.s.

#### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky obchodní společnosti REALITNÍ FOND PRAHA a.s. (dále „účetní jednotka“) 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.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv obchodní společnosti REALITNÍ FOND PRAHA a.s. 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 účetní jednotce 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 odpovídá vedení účetní jednotky.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace 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 způsobilo 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 účetní jednotce, 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 představenstva za účetní závěrku**

Představenstvo odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo povinno posoudit, zda je účetní jednotka schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení účetní jednotky nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá 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 vedením účetní jednotky.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem účetní jednotky 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 vedení účetní jednotky uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost účetní jednotky 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 účetní jednotky nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Účetní jednotka ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 16. dubna 2020

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, connected strokes.

Ing. Jakub Kovář  
evidenční číslo auditora 1959  
NEXIA AP a.s.  
evidenční číslo auditorské společnosti 096