

# Chrášťany komerční areál a.s.

## VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA ROK KONČÍCÍ  
31. 12. 2023

Předkládá představenstvo společnosti  
Chrášťany komerční areál a.s.



**Ing. Luděk Marek**  
předseda představenstva



**Ing. Ondřej Roček**  
člen představenstva

V Praze dne 29. února 2024

## **OBSAH**

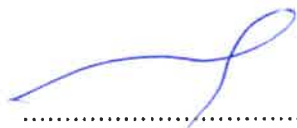
- I.           OBECNÁ ČÁST**
- II.           ÚČETNÍ ZÁVĚRKA**
- III.          ZPRÁVA O VZTAZÍCH**

# I. OBECNÁ ČÁST

Základní údaje o společnosti

Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti

Předkládá představenstvo společnosti  
**Chrášťany komerční areál a.s.**



**Ing. Luděk Marek**  
předseda představenstva



**Ing. Ondřej Roček**  
člen představenstva

V Praze dne 29. února 2024

## Základní údaje o společnosti

### Chrášťany komerční areál a.s.

se sídlem: Pobřežní 665/21, Karlín, 186 00 Praha 8

IČ: 141 88 872

DIČ: CZ14188872

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod sp. zn.: B 27039

### Předmět činnosti společnosti:

- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

### Předmět podnikání společnosti je:

Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Obory činnosti:

- Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků
- Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení
- Zprostředkování obchodu a služeb
- Velkoobchod a maloobchod
- Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí
- Pronájem a půjčování věcí movitých

Společnost nemá pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.

Společnost nemá žádné zaměstnance.

Společnost dále nemá aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

## Orgány společnosti

### Představenstvo

Předseda: Ing. Luděk Marek

Člen: Ing. Martina Rygerová

Člen: Ing. Ondřej Roček

### Dozorčí rada

Předseda JUDr. Michal Kalvoda

Člen: Ing. Petr Matlach

Člen: Lukáš Cankář

**Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti  
společnosti Chrášťany komerční areál a.s.  
a o stavu jejího majetku za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023**

Společnost Chrášťany komerční areál a.s. (dále jen „společnost“) vznikla dne 25. 1. 2022 zápisem do Obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, pod spisovou značkou B 27039.

Společnost získala do svého majetku nemovitosti v katastrálním území Chrášťany na základě odštěpení ze společnosti Poirot a.s. Tyto nemovitosti se skládají zejména z pozemků, skladové haly a kancelářské budovy a společnost je pronajímá nájemcům.

V roce 2023 společnost kromě pronájmu těchto nemovitostí realizovala i některé opravy zejména provozního charakteru. S těmito opravami plánuje společnost pokračovat i v roce 2024.

Společnost vykázala k 31. 12. 2023 zisk ve výši 968 tis. Kč.

## II. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

ROZVAHA

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

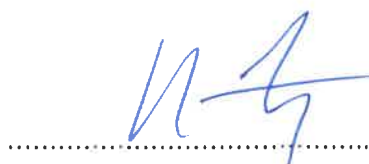
VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Předkládá představenstvo společnosti  
**Chrást'any komerční areál a.s.**



**Ing. Luděk Marek**  
předseda představenstva



**Ing. Ondřej Roček**  
člen představenstva

V Praze dne 29. února 2024

**ROZVAHA**  
v plném rozsahu  
ke dni **31. 12. 2023**  
(v celých tisících Kč)

**IČO 14188872**

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Chrášťany komerční areál a.s.

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

Pobřežní 665/21

Karlín

186 00 Praha 8

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč.ob.
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	<b>AKTIVA CELKEM</b> (A. + B. + C. + D.)	<b>001</b>	<b>87 727</b>	<b>-503</b>	<b>87 224</b>	<b>84 985</b>
<b>B.</b>	<b>Stálá aktiva</b> (B.I. + B.II. + B.III.)	<b>003</b>	<b>81 000</b>	<b>-503</b>	<b>80 497</b>	<b>80 747</b>
<b>B.II.</b>	<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b> (součet B.II.1. až B.II.5.2.)	<b>014</b>	<b>81 000</b>	<b>-503</b>	<b>80 497</b>	<b>80 747</b>
<b>1.</b>	<b>Pozemky a stavby</b>	<b>015</b>	<b>81 000</b>	<b>-503</b>	<b>80 497</b>	<b>80 747</b>
1.1.	Pozemky	016	73 410	0	73 410	73 410
1.2.	Stavby	017	7 590	-503	7 087	7 337
<b>C.</b>	<b>Oběžná aktiva</b> (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)	<b>037</b>	<b>6 718</b>	<b>0</b>	<b>6 718</b>	<b>4 238</b>
<b>C.II.</b>	<b>Pohledávky</b> (C.II.1 + C.II.2)	<b>046</b>	<b>168</b>	<b>0</b>	<b>168</b>	<b>96</b>
<b>2.</b>	<b>Krátkodobé pohledávky</b>	<b>057</b>	<b>168</b>	<b>0</b>	<b>168</b>	<b>96</b>
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	155	0	155	0
<b>2.4.</b>	<b>Pohledávky ostatní</b>	<b>061</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>13</b>	<b>96</b>
4.5.	Dohadné účty aktivní	066	13	0	13	96
<b>C.IV.</b>	<b>Peněžní prostředky</b>	<b>071</b>	<b>6 550</b>	<b>0</b>	<b>6 550</b>	<b>4 142</b>
2.	Peněžní prostředky na účtech	073	6 550	0	6 550	4 142
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení aktiv</b> (D.1. + D.2.+ D.3.)	<b>074</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>0</b>
1.	Náklady příštích období	075	9	0	9	0

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	<b>PASIVA CELKEM</b> (A. + B. + C. + D.)	<b>078</b>	<b>87 224</b>	<b>84 985</b>
<b>A.</b>	<b>Vlastní kapitál</b> (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V. + A.VI.)	<b>079</b>	<b>68 770</b>	<b>67 802</b>
<b>A.I.</b>	<b>Základní kapitál</b> (A.I.1. + A.I.2. + A.I.3.)	<b>080</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
1.	Základní kapitál	081	2 000	2 000
<b>A.II.</b>	<b>Ážio a kapitálové fondy</b> (součet A.II.1. + A.II.2.)	<b>084</b>	<b>62 859</b>	<b>62 859</b>
2.	Kapitálové fondy	086	62 859	62 859
2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	089	62 859	62 859
<b>A.IV.</b>	<b>Výsledek hospodaření minulých let (-)</b> (A.IV.1. + A.IV.2. + A.IV.3.)	<b>095</b>	<b>2 943</b>	<b>0</b>
1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	096	2 943	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	098	968	2 943
<b>B. + C.</b>	<b>Cizí zdroje</b> (součet B. + C.)	<b>100</b>	<b>18 454</b>	<b>17 183</b>
<b>B.I.</b>	<b>Rezervy</b> (součet B.1. až B.4.)	<b>101</b>	<b>122</b>	<b>723</b>
2.	Rezerva na daň z příjmů	103	122	723
<b>C.</b>	<b>Závazky</b> (C.I. + C.II.)	<b>107</b>	<b>18 332</b>	<b>16 460</b>
<b>C.I.</b>	<b>Dlouhodobé závazky</b> (součet C. I.1. až C.I.9.)	<b>108</b>	<b>16 661</b>	<b>15 108</b>
8.	Odložený daňový závazek	118	16 661	15 108
<b>C.II.</b>	<b>Krátkodobé závazky</b> (součet C. II.1. až C.II.8.)	<b>123</b>	<b>1 671</b>	<b>1 352</b>
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	128	265	97
4.	Závazky z obchodních vztahů	129	375	80
<b>8.</b>	<b>Závazky ostatní</b>	<b>133</b>	<b>1 031</b>	<b>1 175</b>
8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	138	4	71
8.6.	Dohadné účty pasivní	139	27	104
8.7.	Jiné závazky	140	1 000	1 000



Zpracováno v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v plném rozsahu

ke dni 31. 12. 2023

(v celých tisících Kč)

IČO 14188872

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Chrástany komerční areál a.s.

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

Pobřeží 665/21

Karlín

186 00 Praha 8

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	4 966	4 618
<b>A.</b>	<b>Výkonová spotřeba</b> (součet A.1. až A.3.)	<b>03</b>	<b>1 549</b>	<b>952</b>
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	201	366
3.	Služby	06	1 348	586
<b>E.</b>	<b>Úpravy hodnot v provozní oblasti</b> (součet E.1. až E.3.)	<b>14</b>	<b>250</b>	<b>253</b>
<b>E. 1.</b>	<b>Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku</b>	<b>15</b>	<b>250</b>	<b>253</b>
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	250	253
<b>III.</b>	<b>Ostatní provozní výnosy</b> (součet III.1 až III.3.)	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>218</b>
3.	Jiné provozní výnosy	23	0	218
<b>F.</b>	<b>Ostatní provozní náklady</b> (součet F.1. až F.5.)	<b>24</b>	<b>185</b>	<b>38</b>
3.	Daně a poplatky	27	61	0
5.	Jiné provozní náklady	29	124	38
*	<b>Provozní výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>30</b>	<b>2 982</b>	<b>3 593</b>
<b>VI.</b>	<b>Výnosové úroky a podobné výnosy</b> (součet VI. 1 + VI.2.)	<b>39</b>	<b>209</b>	<b>44</b>
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	209	44
K.	Ostatní finanční náklady	47	37	4
*	<b>Finanční výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>48</b>	<b>172</b>	<b>40</b>
**	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)</b>	<b>49</b>	<b>3 154</b>	<b>3 633</b>
<b>L.</b>	<b>Daň z příjmů</b>	<b>50</b>	<b>2 186</b>	<b>690</b>
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51	633	723
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	1 553	-33
**	<b>Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</b>	<b>53</b>	<b>968</b>	<b>2 943</b>
***	<b>Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)</b>	<b>55</b>	<b>968</b>	<b>2 943</b>
	<b>Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.</b>	<b>56</b>	<b>5 175</b>	<b>4 880</b>

# Chrást'any komerční areál a.s.

## Přehled o změnách vlastního kapitálu za rok 2023

(V tisících Kč)

Sídlo společnosti: Pobřežní 665/21, Karlín, 186 00 Praha 8  
IČO: 14188872

	Základní kapitál	Rozdíly z přeměn obchodních korporací	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	Výsledek hospodaření běžného účetního období	Celkem
ZÚSTATEK K 1. 1. 2022	2 000	62 859			64 859
Převod výsledku hospodaření					
Výsledek hospodaření za běžný rok				2 943	2 943
ZÚSTATEK K 31. 12. 2022	2 000	62 859		2 943	67 802
ZÚSTATEK K 1. 1. 2023	2 000	62 859		2 943	67 802
Převod výsledku hospodaření			2 943	-2 943	
Výsledek hospodaření za běžný rok				968	968
ZÚSTATEK K 31. 12. 2023	2 000	62 859	2 943	968	68 770

**Příloha**  
**účetní závěrky**  
**k 31. prosinci 2023**

# Chrást'any komerční areál a.s.

## Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2023

(v tisících Kč)

---

1. OBECNÝ OBSAH .....	3
1.1. Založení a charakteristika společnosti.....	3
1.2. Východiska pro přípravu účetní závěrky.....	4
1.3. Důležité účetní metody.....	4
(a) Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek .....	4
(b) Přepočty cizích měn.....	4
(c) Účtování výnosů a nákladů.....	5
(d) Daň z příjmů .....	5
1.4. Konsolidace .....	5
1.5. Změna účetních metod a postupů .....	5
1.6. Ostatní významné skutečnosti .....	5
2. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE .....	6
2.1. Dlouhodobý majetek .....	6
(a) Dlouhodobý hmotný majetek.....	6
2.2. Pohledávky z obchodních vztahů .....	6
2.3. Vlastní kapitál.....	7
(a) Základní kapitál .....	7
(b) Plánované rozdělení zisku vytvořeného v běžném období .....	7
2.4. Rezervy.....	7
2.5. Závazky z obchodních vztahů .....	7
2.6. Stát daňové závazky a dotace .....	7
3. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY .....	8
3.1. Výnosy z běžné činnosti.....	8
3.2. Zaměstnanci a vedoucí pracovníci .....	8
3.3. Odměňování členů statutárních, řídicích a dozorčích orgánů .....	8
3.4. Daň z příjmů .....	8
(a) Splatná.....	8
(b) Odložené daňové pohledávky/Odložené daňové závazky .....	8
4. OSTATNÍ ÚDAJE.....	9
4.1. Následné události .....	9

# Chrást'any komerční areál a.s.

## Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2023

(v tisících Kč)

### 1. OBECNÝ OBSAH

#### 1.1. Založení a charakteristika společnosti

Chrást'any komerční areál a.s. (dále jen „společnost“) vznikla rozdělením společnosti Poirot a.s. IČ: 47116013 odštěpením k rozhodnému dni rozdělení, kterým byl 1. leden 2022. Zápis společnosti do Obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze byl proveden 25. 1. 2022, pod spisovou značkou B 27039. Předmětem činnosti společnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a správa vlastního majetku.

*Identifikační číslo:* 141 88 872

*Vlastníky společnosti jsou:*

<b>Vlastník</b>	<b>% podíl na ZK k 31. 12. 2023</b>	<b>% podíl na ZK k 31. 12. 2022</b>
Kooperativa pojišťovna, a.s. Vienna Insurance Group	100 %	100 %
<b>Celkem</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

*Předmětem podnikání společnosti je:*

Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Obory činnosti:

- Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků
- Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení
- Zprostředkování obchodu a služeb
- Velkoobchod a maloobchod
- Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí
- Pronájem a půjčování věcí movitých

*Základní kapitál:* 2 000 000,- Kč

*Sídlo společnosti*

Pobřežní 665/21

186 00 Praha 8

Česká republika

*Statutární orgán a členové dozorčí rady k 31. prosinci 2023:*

*Představenstvo*

*Předseda:* Ing. Luděk Marek

*Člen:* Ing. Martina Rygerová

*Člen:* Ing. Ondřej Roček

Za společnost jednájí vždy dva členové představenstva společně.

# Chrást'any komerční areál a.s.

## Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2023

(v tisících Kč)

### Členové dozorčí rady

*Předseda:* JUDr. Michal Kalvoda

*Člen:* Lukáš Cankař

*Člen:* Ing. Petr Matlach

### Organizační struktura společnosti

Společnost není vnitřně členěna a nemá žádné zaměstnance.

## 1.2. Východiska pro přípravu účetní závěrky

Při vedení účetnictví a sestavování účetní závěrky společnost postupovala v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, 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 a Českými účetními standardy pro podnikatele.

Účetnictví společnosti je vedeno tak, aby účetní závěrka sestavená na jeho základě podávala věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví a finanční situace společnosti.

Účetní závěrka společnosti je sestavena za období kalendářního roku.

Údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korun českých (tis. Kč).

Účetní závěrka je sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání společnosti.

## 1.3. Důležité účetní metody

### (a) Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je k okamžiku pořízení účtován v pořizovací ceně. Pořizovací cena majetku s výjimkou pozemků a nedokončených investic je odepisována lineární metodou po dobu odhadované životnosti majetku nebo doby nájmu, je-li doba odhadované životnosti majetku delší než doba nájmu.

Majetek	Metoda	Doba odpisování
Stavby – budovy	Lineární	50 let

Nedokončený dlouhodobý majetek obsahuje pořizovaný majetek po dobu jeho pořizování do uvedení do stavu způsobilého k užívání.

### (b) Přepočty cizích měn

Společnost používá pro přepočet transakcí v cizí měně denní kurz ČNB. V průběhu roku účtuje společnost pouze o realizovaných kurzových ziscích a ztrátách.

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.

# Chrást'any komerční areál a.s.

## Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2023

(v tisících Kč)

### (c) Účtování výnosů a nákladů

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

### (d) 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.

## 1.4. Konsolidace

Konsolidovanou účetní závěrku nejvyšší skupiny účetních jednotek, ke které společnost jako konsolidovaná účetní jednotka patří, sestavuje VIENNA INSURANCE GROUP AG Wiener Versicherung Gruppe se sídlem v Rakousku podle Mezinárodních standardů finančního výkaznictví. Její konsolidovaná účetní závěrka bude zveřejněna v souladu s ustanovením § 22aa odst. 2c a podle § 21a zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví.

## 1.5. Změna účetních metod a postupů

Ve sledovaném období nedošlo k žádným významným změnám účetních metod a postupů.

## 1.6. Ostatní významné skutečnosti

Rekapitulace změn provedených v rozvaze v minulém období:

	nová hodnota	změna	původní hodnota
B.I. 2. Rezerva na daň z příjmů	723	723	0
C.II. 8.5. Stát – daňové závazky a dotace	71	-723	794
C.II. 4. Závazky z obchodních vztahů	80	-1 000	1 080
C.II. 8.7. Jiné závazky	1 000	1 000	0

# Chrást'any komerční areál a.s.

## Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2023

(v tisících Kč)

## 2. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE

### 2.1. Dlouhodobý majetek

#### (a) Dlouhodobý hmotný majetek

2023	Pozemky	Stavby	Sam. movité věci	Nedo-končený majetek	Celkem
Požizovací cena k 1. 1. 2023	73 410	7 590	--	--	81 000
Přírůstky	--	--	--	--	--
Přeúčtování	--	--	--	--	--
Úbytky	--	--	--	--	--
<b>Požizovací cena. k 31. 12. 2023</b>	<b>73 410</b>	<b>7 590</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>81 000</b>
Oprávký k 1. 1. 2023	--	253	--	--	253
Odpisy	--	250	--	--	250
Oprávký k úbytkům	--	--	--	--	--
<b>Oprávký k 31. 12. 2023</b>	<b>--</b>	<b>503</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>503</b>
<b>Zůstatková hodnota 1. 1. 2023</b>	<b>73 410</b>	<b>7 337</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>80 747</b>
<b>Zůstatková hodnota 31. 12. 2023</b>	<b>73 410</b>	<b>7 087</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>80 497</b>

2022	Pozemky	Stavby	Sam. movité věci	Nedo-končený majetek	Celkem
Požizovací cena k 25. 1. 2022	72 410	7 590	--	--	81 000
Přírůstky	1 000	--	--	--	1 000
Přeúčtování	--	--	--	--	--
Úbytky	--	--	--	--	--
<b>Požizovací cena. k 31. 12. 2022</b>	<b>73 410</b>	<b>7 590</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>81 000</b>
Oprávký k 25. 1. 2022	--	--	--	--	--
Odpisy	--	253	--	--	253
Oprávký k úbytkům	--	--	--	--	--
<b>Oprávký k 31. 12. 2022</b>	<b>--</b>	<b>253</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>253</b>
<b>Zůstatková hodnota 25. 1. 2022</b>	<b>72 410</b>	<b>7 590</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>80 000</b>
<b>Zůstatková hodnota 31. 12. 2022</b>	<b>73 410</b>	<b>7 337</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>80 747</b>

### 2.2. Pohledávky z obchodních vztahů

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů činí 155 tis. Kč (2022: 0 tis. Kč), z nichž žádné nejsou po lhůtě splatnosti delší než 30 dní.



# Chrást'any komerční areál a.s.

## Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2023

(v tisících Kč)

### 2.3. Vlastní kapitál

#### (a) Základní kapitál

Základní kapitál společnosti činí 2 000 tis. Kč (2022: 2 000 tis. Kč) a je tvořen 2 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 tis. Kč. Struktura akcionářů je uvedena v bodě 1.1.

#### (b) Plánované rozdělení zisku vytvořeného v běžném období

<b>Zisk běžného období</b>	<b>968</b>
Převod do nerozděleného zisku	968
Podíly na zisku	--
<b>Celkem</b>	<b>968</b>

Rozdělení zisku za rok 2022 je uvedeno v přehledu o změnách vlastního kapitálu.

### 2.4. Rezervy

<b>Rezerva na daň z příjmů</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Zůstatek k 1.1.	723	--
Tvorba	651	723
Čerpání	723	--
Rozpuštění	--	--
<b>Mezisoučet k 31.12.</b>	<b>651</b>	<b>723</b>
Zaplacené zálohy na daň z příjmů	529	--
<b>Zůstatek rezerv k 31.12.</b>	<b>122</b>	<b>723</b>

### 2.5. Závazky z obchodních vztahů

Krátkodobé závazky z obchodních vztahů činí 375 tis. Kč (2022: 80 tis. Kč), z nichž žádné nejsou po lhůtě splatnosti.

### 2.6. Stát daňové závazky a dotace

Daňové závazky činí 4 tis. Kč (2022: 71 tis. Kč) a představují závazky z daně z přidané hodnoty. Žádné z těchto závazků nejsou po lhůtě splatnosti.

# Chrást'any komerční areál a.s.

## Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2023

(v tisících Kč)

### 3. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

#### 3.1. Výnosy z běžné činnosti

	Sledované období			Minulé období		
	Celkem	Tuzemsko	Zahraničí	Celkem	Tuzemsko	Zahraničí
Tržby z prodeje služeb	4 966	4 966	--	4 618	4 618	--
Ostatní výnosy	209	209	--	262	262	--
<b>Celkem</b>	<b>5 175</b>	<b>5 175</b>	<b>--</b>	<b>4 880</b>	<b>4 880</b>	<b>--</b>

#### 3.2. Zaměstnanci a vedoucí pracovníci

Společnost neměla v roce 2023 ani 2022 žádné zaměstnance.

#### 3.3. Odměňování členů statutárních, řídicích a dozorčích orgánů

Za účetní období 2023 a 2022 nebyly vyplaceny žádné peněžní a nepeněžní odměny členům statutárních, řídicích a dozorčích orgánů.

#### 3.4. Daň z příjmů

##### (a) Splatná

Splatná daň z příjmů zahrnuje odhad daně za zdaňovací období 2023 ve výši 651 tis. Kč (2022: 723 tis. Kč) a upřesnění odhadu daně za zdaňovací období 2022 ve výši -18 tis. Kč (2021: 0 tis. Kč).

##### (b) Odložené daňové pohledávky/Odložené daňové závazky

Vykázaná odložená daňová pohledávka/závazek je následující:

	Pohledávky 31. 12.		Závazky 31. 12.		Rozdíl +výnos/ -náklad
	2023	2022	2023	2022	2023
Pozemky	--	--	15 198	13 751	-1 447
Stavby	--	--	1 463	1 357	-106
<b>Odložená daňová pohledávka/(závazek)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>16 661</b>	<b>15 108</b>	<b>-1 553</b>

V souladu s účetními postupy uvedenými v bodě 1.3. (g) byla pro výpočet odložené daně použita daňová sazba 21 % (2022: 19 %).

# **Chrást'any komerční areál a.s.**

## **Příloha účetní závěrky**

Rok končící 31. prosincem 2023

(v tisících Kč)

---

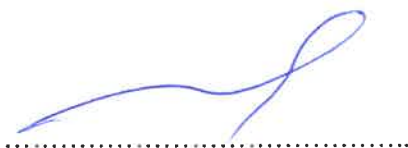
### **4. OSTATNÍ ÚDAJE**

#### **4.1. Následné události**


K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení společnosti známy žádné významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2023.

### III. ZPRÁVA O VZTAZÍCH

Předkládá představenstvo společnosti  
**Chrást'any komerční areál a.s.**



**Ing. Luděk Marek**  
předseda představenstva



**Ing. Ondřej Roček**  
člen představenstva

V Praze dne 29. února 2024

## ZPRÁVA

**společnosti Chrášťany komerční areál a.s. o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za účetní období ode dne 1.1.2023 do dne 31.12.2023 (dále jen „Relevantní období“), zpracovaná dle ust. § 82 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOK“)**

### **PREAMBULE**

Představenstvo společnosti CHRÁŠŤANY KOMEČNÍ AREÁL a.s., IČO: 141 88 872, se sídlem Pobřežní 665/21, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 27039 (dále jen „**Chrášťany komerční areál a.s.**“) v souladu s ustanovením § 82 a násl. ZOK vypracovalo jako statutární orgán ovládané osoby na základě své povinnosti zprávu, která popisuje vztahy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou a vztahy mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „**zpráva o vztazích**“).

Společnost Chrášťany komerční areál a.s. patří do koncernu společnosti VIENNA INSURANCE GROUP AG Wiener Versicherung Gruppe, reg. číslo: FN 75687 F, se sídlem Schottenring 30, A-1010 Vídeň, která je řídicí osobou koncernu Vienna Insurance Group dle ustanovení § 79 a násl. ZOK.

Vztahy uvedené ve zprávě o vztazích jsou popsány v souladu s ustanovením § 82 odst. 6 ZOK způsobem, který respektuje obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

Pro účely zprávy o vztazích jsou za vztahy mezi propojenými osobami považovány vztahy mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou.

### **ODDÍL I.**

#### **Struktura vztahů mezi níže uvedenými osobami:**

##### **1. Ovládaná osoba a zpracovatel zprávy o vztazích**

###### **Chrášťany komerční areál a.s.**

se sídlem: Pobřežní 665/21, Karlín, 186 00 Praha 8

IČO: 141 88 872

*zapsaná v obchodním rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 27039  
(dále jen „**Ovládaná osoba**“)*

##### **2. Ovládající osoba – přímé ovládnání**

###### **Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group**

se sídlem: Praha 8, Pobřežní 665/21, PSČ 186 00

IČO: 471 16 617  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1897  
(dále jen „Ovládající osoba“)

**3. Ovládající osoba – nepřímé ovládnání (řídící osoba)**

**VIENNA INSURANCE GROUP AG Wiener Versicherung Gruppe**

se sídlem: Schottenring 30, A-1010 Vídeň

reg. číslo: FN 75687 F

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném obchodním soudem ve Vídni, oddíl FN, vložka 75687 F

(dále jen „Řídící osoba“)

**4. Další osoby řízené Řídící osobou (tj. další dceřiné společnosti společnosti Vienna Insurance Group AG Wiener Versicherung Gruppe)**

S ohledem na účel a smysl zprávy o vztazích dle ZOK nedochází k detailnímu seznamu a rozpisu těchto společností.

**5. Propojené osoby – společnosti přímo ovládané Ovládající osobou (tj. sesterské společnosti Chrášťany komerční areál a.s.)**

**a. AB Modřice, a.s.**

se sídlem: Pobřežní 665/21, Karlín, 186 00 Praha 8

IČO: 066 89 299

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 23074

**b. AIS Servis, s.r.o.**

se sídlem: Okružní 732/5, Lesná, 638 00 Brno

IČO: 262 64 315

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 40812

**c. CP Solutions a.s.**

se sídlem: Templová 747/5, Staré Město, 110 00 Praha 1

IČO: 278 19 744

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 22832

**d. GLOBAL ASSISTANCE a.s.**

se sídlem: Praha 8, Dopraváků 749/3, PSČ 184 00

IČO: 271 81 898

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 9573

**e. Global Expert, s.r.o.**

se sídlem: Palackého třída 1908, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice

IČO: 274 72 850

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 21073

**f. Global Partner, a.s.**

se sídlem: Pobřežní 665/21, Karlín, 186 00 Praha 8

IČO: 097 44 665  
*zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 25904*

**g. HOTELY SRNÍ, a.s.**

se sídlem: Praha 1 – Staré Město, Celetná 590, PSČ 110 00  
IČO: 286 66 712  
*zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16422*

**h. AUTODROM SOSNOVÁ u České Lípy a.s.**

se sídlem: Pobřežní 665/21, Karlín, 186 00 Praha 8  
IČO: 254 71 244  
*zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16840*

**i. KAPITOL, a.s.**

se sídlem: Vlněna 526/3, Trnitá, 602 00 Brno  
IČO: 607 51 070  
*zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 1604*

**j. Main Point Karlín II., a.s.**

se sídlem: Pobřežní 665/21, Karlín, 186 00 Praha 8  
IČO: 066 89 515  
*zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 23075*

**k. S – budovy, a.s.**

se sídlem: Opletalova 1626/36, Nové Město, 110 00 Praha 1  
IČO: 018 08 036  
*zapsaná v obchodním rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 19208*

**l. SURPMO, a.s.**

se sídlem: Opletalova 1626/36, Nové Město, 110 00 Praha 1  
IČO: 018 07 935  
*zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 19207*

**m. VIG RE zajišťovna, a.s.**

se sídlem: Praha 1, Templová 747/5, PSČ 110 01  
IČO: 284 45 589  
*zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 14560*

**n. VIG ND, a.s.**

se sídlem: Pobřežní 665/21, Karlín, 186 00 Praha 8  
IČO: 247 25 960  
*zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16429*

**o. VIG FUND, a.s.**

se sídlem: Templová 747/5, Staré Město, 110 00 Praha 1  
IČO: 242 20 809  
*zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 17896.*

## 6. Úloha ovládané osoby a způsob a prostředky ovládaní

Ovládaná osoba je objektem přímého ovládaní Ovládající osobou, která jí ovládá přes rozhodnutí valné hromady (prostřednictvím výkonu hlasovacích práv), zejména volbou statutárních orgánů a přijetím zásadních rozhodnutí týkajících se otázky existence společnosti, jejího směřování či schvalování právních jednání s významným dopadem na provoz společnosti. Vlastní úlohou Ovládané osoby je pronajímat vlastněné prostory.

### ODDÍL II.

#### Vztahy mezi Ovládanou osobou a Ovládající osobou

##### 1. Způsob ovládaní

Ovládající osoba má akcie Ovládané osoby, jejichž souhrnná jmenovitá hodnota činí 100 % základního kapitálu Ovládané osoby.

##### 2. Struktura propojení

a) Ovládající osoba je výlučným vlastníkem akcií propojených osob, uvedených v oddílu I. odst. 5 této zprávy o vztazích, jejichž jmenovitá hodnota činí u příslušné akciové společnosti:

- a) 100,00 % AB Modřice, a.s.
- b) 100,00 % Autodrom Sosnová u České Lípy a.s.
- c) 100,00 % CP Solutions a.s.
- d) 40,00 % GLOBAL ASSISTANCE a.s.
- e) 65,00 % Global Partner, a.s.
- f) 100,00 % HOTELY SRNÍ, a.s.
- g) 70,00 % KAPITOL, a.s.
- h) 100,00 % Main Point Karlín II., a.s.
- i) 100,00 % S – budovy, a.s.
- j) 100,00 % SURPMO, a.s.
- k) 10,00 % VIG RE zajišťovna, a.s.
- l) 88,29 % VIG ND, a.s.
- m) 11,44 % VIG FUND, a.s.  
základního kapitálu.

b) Ovládající osoba je výlučným vlastníkem podílů propojených osob uvedených v oddílu I, odst. 5 této zprávy o vztazích, ve výši u příslušné společnosti s ručením omezeným:

- 70,00 % AIS Servis, s.r.o.
- 70,00 % Global Expert, s.r.o.  
základního kapitálu.

### ODDÍL III.

#### Rozhodné období

Tato zpráva o vztazích je zpracována za účetní období, tj. za období ode dne 1. ledna 2023 do dne 31. prosince 2023.



## ODDÍL IV.

### Smlouvy a dohody uzavřené s Ovládající osobou a s propojenými osobami

Přehled o smlouvách uzavřených a platných v rozhodném období.

<b>1.</b>	<b>Název smlouvy:</b>	<b>Pojistná smlouva č. 8603560069 pojištění podnikatelů TREND</b>
	Ze dne:	5.4. 2022
	Smluvní strany:	Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group a Chrášťany komerční areál a.s.
	Doba plnění předmětu smlouvy:	Na dobu neurčitou

<b>2.</b>	<b>Název smlouvy:</b>	<b>Smlouva o umístění sídla společnosti na adrese Pobřežní 665/21, Praha 8</b>
	Ze dne:	27. 4. 2022
	Smluvní strany:	VIG ND, a.s. a Chrášťany komerční areál a.s.
	Doba plnění předmětu smlouvy:	Na dobu neurčitou

<b>3.</b>	<b>Název smlouvy:</b>	<b>Smlouva o zajištění správy areálu ve znění Dodatku č.1 ze dne 24.2.2023</b>
	Ze dne:	21. 11. 2022
	Smluvní strany:	SURPMO, a.s. a Chrášťany komerční areál a.s.
	Doba plnění předmětu smlouvy:	Na dobu neurčitou

<b>4.</b>	<b>Název smlouvy:</b>	<b>Smlouva o sdílení nákladů</b>
	Ze dne:	30. 10. 2023
	Smluvní strany:	Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group a Chrášťany komerční areál a.s.
	Doba plnění předmětu smlouvy:	Na dobu neurčitou

#### **Přehled jednání uzavřených mezi Ovládanou osobou a Ovládající osobou či jakoukoliv další společností ovládanou Řídící osobou dle ustanovení § 82 odst. 2 písm. d) ZOK**

V rozhodném období neproběhla mezi Ovládanou osobou a Ovládající osobou či některou z jiných dceřiných společností Řídící osoby žádná další právní jednání a ani nebyly uzavřeny žádné další smlouvy či dohody uskutečněné na popud nebo v zájmu této Ovládající osoby týkající se majetku, který přesahuje 10% vlastního kapitálu Ovládané osoby, vyjma těch

právních jednání, která byla uzavřena v rámci běžného styku mezi Ovládanou osobou a Ovládající osobou a která jsou již v této zprávě o vztazích uvedena.

## **ODDÍL V.**

### **Jiná právní jednání mezi propojenými osobami**

V rozhodném období nebyla učiněna žádná právní jednání na popud nebo v zájmu Ovládající osoby nebo jí ovládaných osob či Řídící osoby, s výjimkou uzavření smluv uvedených v oddíle IV. této zprávy o vztazích.

## **ODDÍL VI.**

### **Opatření mezi propojenými osobami**

Představenstvo Ovládané osoby prohlašuje, že Ovládaná osoba neposkytla ostatním propojeným osobám jiná plnění, nepřijala žádná opatření v zájmu nebo na popud propojených osob než ta, která jsou uvedena v této zprávě o vztazích.

## **ODDÍL VII.**

### **Závěr**

1. Představenstvo Ovládané osoby prohlašuje, že ze vztahů mezi Ovládanou a Ovládající osobou, Ovládanou osobou a Řídící osobou, a ani ze vztahů mezi propojenými osobami nevznikla Ovládané osobě žádná újma. Ze vztahů uzavřených mezi Ovládanou osobou a Ovládající osobou, Ovládanou osobou a Řídící osobou či propojenými osobami neplynou pro Ovládanou osobu žádné výhody či nevýhody; pro žádnou stranu neznamenaají neoprávněnou výhodu či nevýhodu.
2. Představenstvo Ovládané osoby dále prohlašuje, že údaje uvedené v této zprávě o vztazích jsou správné a úplné a že při vypracování této zprávy bylo postupováno v rozsahu všech informací a údajů, které má představenstvo k dispozici.
3. Tato zpráva byla zpracována představenstvem Ovládané osoby, společnosti **Chrást'any komerční areál a.s.**, dne 29. února 2024. Vzhledem k tomu, že Ovládaná osoba je povinna ze zákona zpracovávat výroční zprávu, bude tato zpráva k ní přiložena jako její nedílná součást a toto bude zveřejněné v obchodním rejstříku.