

**Galerie Moritz, a.s.**

Příloha účetní závěrky k 31.12.2016

## 1. Účetní jednotka

**Obchodní firma:** Galerie Moritz, a.s.

**Sídlo:** Masarykovo náměstí 3090/15, 702 00 Moravská Ostrava

**IČ:** 61246174

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 10471

**Hlavní předmět podnikání:** pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí

**Datum vzniku společnosti:** 27.4.1994

Řádná účetní závěrka byla sestavena za účetní období od 1.1. do 31.12.2016 dne 16.5.2017.  
Údaje jsou uvedeny v celých tisících Kč (pokud není uvedeno jinak).

### 1.1. Osoby podílející se na základním kapitálu účetní jednotky více než 20%

JMÉNO FYZICKÉ/PŘÁVNICKÉ OSOBY	BYDLIŠTĚ, SÍDLO	SLEDOVANÉ ÚČETNÍ OBDOBÍ	
		PODÍL V TIS. KČ	PODÍL V %
Ing. Jan Tlačbaba	Ve Smečkách 603/13, Nové Město, 110 00 Praha	5 000	25
Ing. Vít Tlačbaba	Severovýchodní I 1429/16, 140 00 Praha 4	5 000	25
Ing. Ondřej Klazar	Na Bylance 1047, Žižkov, 284 01 Kutná Hora	5 000	25
Mgr. Miroslav Velfl	Baranova 1833/11, Žižkov, 130 00 Praha 3	5 000	25

### 1.2. Změny a dodatky provedené v účetním období v obchodním rejstříku

Nebyly provedeny žádné změny a dodatky.

### 1.3. Organizační struktura a její zásadní změny v uplynulém účetním období

Společnost není organizačně členěna, za společnost jedná každý z členů představenstva samostatně.

### 1.4. Členové statutárních a dozorčích orgánů k rozvahovému dni

FUNKCE	JMÉNO A PŘÍJMENÍ
Předseda představenstva	Ing. Radovan Pilich
Člen představenstva	Ing. Jan Tlačbaba
Předseda dozorčí rady	Klára Kinská
Člen dozorčí rady	Filip Klazar
Člen dozorčí rady	Jakub Velfl

## **2. Majetková či smluvní spoluúčast účetní jednotky v jiných korporacích**

### **2.1. Majetková spoluúčast vyšší než 20%**

Společnost nemá majetkovou spoluúčast v jiných společnostech.

### **2.2. Dohody mezi společníky zakládající rozhodovací práva**

Mezi akcionáři nebyly uzavřeny dohody zakládající rozhodovací práva.

### **2.3. Ovládací smlouvy nebo smlouvy o převodech zisku a povinnosti z nich vyplývající**

Mezi propojenými osobami nebyla uzavřena „ovládací smlouva“.

## **3. Zaměstnanci korporace, osobní náklady**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	0	0
z toho členů řídicích orgánů	0	0
Osobní náklady	0	0
z toho členů řídicích orgánů	0	0
Odměny členům statutárních a dozorčích orgánů společnosti	54	54
Penzijní závazky bývalých členů statutárních a dozorčích orgánů	0	0

Společnost nemá vlastní zaměstnance. Činnosti jsou zajišťovány externě společností Reality management, a.s.

Odměny osobám, které jsou statutárními orgány, nebyly vyplaceny.

## **4. Půjčky, úvěry a ostatní plnění členům orgánů korporace**

Společnost poskytla v roce 10.7.2015 půjčku společnosti Reality management a.s. ve výši 2 000 tis. Kč, která byla úročena 2%.

Půjčka byla uhrazena ve dvou splátkách. 14.9.2015 bylo splaceno 500 tis. Kč a 13.7.2016 byla splacená zbývající část půjčky ve výši 1 500 tis. Kč.

## **5. Obecné účetní zásady, použité účetní metody, způsoby oceňování a odpisování**

Účetní závěrka je sestavena v souladu se zák. č. 563/1991 Sb., o účetnictví (ZÚ), vyhláškou č. 500/2002 Sb. a Českými účetními standardy pro podnikatele. Účetnictví je vedeno jako soustava účetních záznamů v historických cenách. Respektuje zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

### **5.1. Způsob oceňování**

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení, náklady na dopravu, clo a dalších náklady související s pořízením.

## 5.2. Způsob odepisování

Drobný hmotný majetek do 40 tis. Kč je odepisován při pořízení 100%. Tento majetek se eviduje v operativní evidenci.

Dlouhodobý hmotný majetek nad 40 tis. Kč je zařazen do příslušných odpisových skupin a odepisuje se po dobu ekonomické životnosti.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Opravy a údržba se účtují do nákladů.

Hmotný dlouhodobý majetek je zařazen do příslušné odpisové skupiny a účetní odpisy se počítají dle § 31 zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů v platném znění s tím, že odpis vypočítaný za příslušný rok je rovnoměrně rozdělen do jednotlivých měsíců. Počátek odepisování je od dalšího měsíce po datu zařazení do užívání.

Dlouhodobý nehmotný majetek je po zařazení do příslušné odpisové skupiny odepisován rovnoměrně a doba odepisování odpovídá příslušným ustanovením zákona o dani z příjmu.

Pozemky se neodepisují.

## 5.3. Informace o odchylkách od metod podle § 7 odst. 5 zákona o účetnictví s uvedením jejich vlivu na majetek a závazky, na finanční situaci a výsledek hospodaření účetní jednotky

V roce 2013 se změnila metoda odepisování u majetku – Obchodní dům. Délka odepisování se prodloužila o 10 let. Účetní odpisy byly stanoveny jako rovnoměrné 2,7% ročně z pořizovací ceny do roku 2040.

Daňové odpisy jsou vypočteny jako zrychlené dle ustanovení § 32 zákona č. 586/1992 Sb. o dani z příjmu v platném znění.

## 5.4. Způsob stanovení opravných položek a oprav k majetku

Společnost má kaucí kryty 3 měsíční nájemné. Společnost aktualizovala v roce 2016 opravné položky k pohledávkám jak podle zákona o rezervách, tak podle účetních zásad.

Opravné položky dle zákona o rezervách tvoří k rozvahovému dni 6 tis. Kč.

Společnost v roce 2015 vytvořila účetní opravnou položku na pohledávky po splatnosti více než 6 měsíců ve výši 50% a po splatnosti více než 12 měsíců ve výši 100%. U ukončených nájemních smluv v roce 2015 vytvořila opravnou položku na pohledávky ve výši 100%.

V roce 2016 společnost zrušila účetní opravnou položku k pohledávkám po splatnosti ve výši 51 tis. Kč z důvodu úhrady pohledávek.

## 5.5. Přepočet údajů v cizích měnách na českou měnu

Při přepočtu cizích měn na českou měnu použila společnost kurz k 4.1.2016 vyhlášený ČNB.

## 6. Doplňující údaje k rozvaze a výkazu zisku a ztráty

### 6.1. Významné položky z rozvahy či výkazu zisku a ztráty podstatné pro analýzu a pro hodnocení finanční a majetkové situace a výsledku hospodaření účetní jednotky, které nevyplývají přímo z uvedených výkazů

MAJETEK	POŘIZOVACÍ CENA		OPRÁVKY		ZŮSTATKOVÁ CENA		Přírůstky	Úbytky
	2016	2015	2016	2015	2016	2015		
Ocenitelná práva	33	-	4	0	29	-	33	-
Software	59	59	59	59	-	-	-	-
Pozemky	3 294	3 294	-	-	3 294	3 294	-	-
Budova OD	175 027	174 954	58 824	54 099	116 203	120 854	73	-
Stroje, zařízení	20 511	20 065	16 033	13 737	6 328	4 337	446	-
Kotelna	3 614	3 614	3 614	3 614	-	-	-	-
Dopravní prostř.	150	150	150	150	-	-	-	-
Drobný majetek	426	426	426	426	-	-	-	-
DHIM	35	35	35	35	-	-	-	-
<b>CELKEM</b>	<b>203 149</b>	<b>202 597</b>	<b>79 145</b>	<b>72 120</b>	<b>124 004</b>	<b>130 477</b>	<b>552</b>	<b>-</b>

### 6.2. Doměrky daně z příjmů za minulá účetní období

Daňové nedoplatky u místně příslušných finančních úřadů nejsou.

### 6.3. Rozpis odloženého daňového závazku nebo pohledávky

Odložený daňový závazek k 31.12.2016	Odložený daňový závazek k 31.12.2015
3 119	3 485

Společnost zohledňuje při výpočtu odloženého daňového závazku rozdíly mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku. Změna stavu odloženého daňového závazku byla zaúčtována oproti účtu 592 ve výši 366 tis. Kč.

### 6.4. Rozpis rezerv a dlouhodobých bankovních úvěrů

Účetní jednotka nevytvářela rezervy.

Společnost 4.4.2012 uzavřela nový investiční úvěr až do výše 147 000 tis. Kč

Investiční úvěr je sjednán pro tyto účely:

- financování / refinancování rekonstrukce nemovitosti 121 600 tis. Kč
- vedlejší náklady spojené s investičním záměrem 5 000 tis. Kč
- financování úroků a bankovních poplatků 5 400 tis. Kč
- refinancování úvěru č. 031 318 15 000 tis. Kč

Úvěr je splatný ke dni 31.12.2027 v 59 čtvrtletních paušálních splátkách ve výši 3 500 tis. Kč, k poslednímu dni příslušného čtvrtletí z běžného účtu, přičemž splátka obsahuje i úrok z úvěru.

Úrok činní od 1.7.2013 3,5% p.a. Společnost úvěr řádně splácí.

Úvěr je zajištěn zástavním a předkupním právem v katastru nemovitostí ve prospěch Sberbank, a.s. k nemovitostem:

- st 330 zastavěná ploch a nádvoří
- číslo popisné 465 na pozemku: parcela č st. 330
- smlouva o postoupení pohledávek:

Postoupení všech pohledávek z nájemného postupitele Galerie Moritz, a.s., vůči všem stávajícím a budoucím nájemcům nemovitosti č. p. 465 na pozemku parcela č. st. 330.

V rozvaze je úvěr rozdělen na:

- dlouhodobý	89 897 tis. Kč
- krátkodobý	14 000 tis. Kč
Zůstatek úvěru k 31.12.2016	103 897 tis. Kč

#### 6.5. Přijaté dotace na investiční a provozní účely

Nejsou.

#### 6.6. Splatné závazky pojistného na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti, výše splatných závazků veřejného zdravotního pojištění a splatné daňové nedoplatky.

Společnost eviduje k rozvahovému dni závazky z pojistného na sociální a zdravotní zabezpečení v částce 2 tis. Kč, které byly splatné v lednu následujícího roku.

### 7. Informace k položkám majetku a závazků

#### 7.1. Pohledávky a závazky po lhůtě splatnosti v tis. Kč

POHLEDÁVKY BRUTTO ČLENĚNÍ	2016	2015
Pohledávky za odběrateli	1 980	1 277
Pohledávky vůči státu	0	1 103
Poskytnuté zálohy	117	116
Jiné pohledávky	53 578	55 888
<b>CELKEM</b>	<b>55 675</b>	<b>57 281</b>

Struktura pohledávek za odběrateli podle splatnosti

POČET DNŮ	2016	2015
Ve splatnosti	975	698
1-30 dnů	165	262
31-90 dnů	151	29
91-180 dnů	236	77
181-360 dnů	443	205
361 a více dnů	6	6
<b>CELKEM</b>	<b>1 970</b>	<b>1 277</b>

Struktura pohledávek za odběrateli podle splatnosti

<b>ZÁVAZKY ČLENĚNÍ</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Závazky z obchodní vztahů	1 061	94
Závazky z SP a ZP	2	1
Ostatní závazky	9	15
Závazky vůči státu	343	438
Krátkodobé přijaté zálohy	4 580	5 599
Jiné závazky	23	24
<b>CELKEM</b>	<b>6 018</b>	<b>6 170</b>

Struktura závazků z obchodních vztahů podle splatnosti

<b>POČET DNŮ</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Ve splatnosti	899	34
1-30 dnů	171	60
31-90 dnů	0	0
91-180 dnů	0	0
181-360 dnů	0	0
361 a více dnů	0	0
<b>CELKEM</b>	<b>993</b>	<b>94</b>

## 7.2. Ostatní aktiva

<b>NÁZEV</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Náklady příštích období	573	998
Příjmy příštích období	4 857	4 659

Na účtu 381 – Náklady příštích období je zaúčtováno 573 tis. Kč. Jedná se o časové rozlišení pojištění majetku.

Na účtu 385 – Příjmy příštích období je zaúčtováno 4 857 tis. Kč. Jedná se o nájemné, spotřebu energie, vody a tepla za rok 2016, na které bude vystavená faktura až v roce 2017.

## 7.3. Pohledávky a závazky, které k rozvahovému dni mají splatnost delší než 5 let

Takové pohledávky a závazky společnost nemá.

## 7.4. Dlouhodobý majetek pořízení formou finančního či operativního leasingu

Nemá.

## 7.5. Rozpis majetku zatíženého zástavním právem nebo věcným břemenem

Zástavní právo smluvní zajišťují pohledávky s příslušenstvím včetně budoucích:

- pohledávky na splacení jistiny úvěru ve výši 147 000 tis. Kč
- pohledávky na zaplacení veškerých poplatků, smluvních pokut a jiných plateb ve výši 147 000 tis. Kč vzniklých do 31.12.2032
- pohledávky na vydání bezdůvodného obohacení a na náhradu škody do výše 2 964 000 tis. Kč vzniklých do 31.12.2032

Sberbank CZ, a.s. na parcelu st. 330 V-3344/2012-805

Věcné břemeno:

Dopravní podnik města Olomouc – parcel St. 330 Z-19105/2011-805 – ukotvení a provozování trakčního zařízení, oprava a údržba, včetně zavěšení tramvajového vedení

RWE GasNet, s.r.o. – parcela St. 330 V-4803/2013-802 – zřízení a provozování plynárenského zařízení právo vstupu a vjezdu

ČEZ Distribuce, a.s. – parcela ST. 330 V-5391/2015-805 – umístění a provoz elektrorozvodného zařízení

**7.6. Cizí majetek uvedené v rozvaze (např. majetek v rámci najatého podniku nebo jeho části, penzijní závazky, závazky vůči účetním jednotkám v konsolidačním celku)**

Nemá.

**7.7. Významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky**

Nejsou.

**8. Rozpis položek výkazu zisku a ztráty sestaveného podle přílohy č. 3 k vyhlášce 500/2002 Sb.**

Spotřeba materiálu a energie v tis. Kč

DRUH NÁKLADU	2016	2015
Čistící a kancelářské potřeby	268	329
Drobný majetek	90	81
Spotřeba PHM	1	4
Spotřeba energie	5 325	5 838
<b>CELKEM</b>	<b>5 684</b>	<b>6 252</b>

Služby v tis. Kč.

DRUH NÁKLADU	2016	2015
Opravy a udržování – běžná	685	572
Kontrola a revize	670	137
Úklid, svoz odpadu	1 002	698
Audit	55	55
Právní služby	77	42
Ostraha objektu	1 608	1 450
Telefony	20	22
Poštovné	0	2
Reklama	809	831
Správa RM	4 800	4 200
Ostatní služby	205	430
<b>CELKEM</b>	<b>9 931</b>	<b>8 439</b>



## **9. Informace, které nejsou vykázány v rozvaze**

### **9.1. Celková výše závazků neuvedených v rozvaze**

Společnost nemá závazky neuvedené v rozvaze.

### **9.2. Drobný hmotný a nehmotný majetek neuvedený v rozvaze**

Společnost eviduje majetek v operativní evidenci ve výši 361 tis. Kč.

### **9.3. Charakter a obchodní účel operací účetní jednotky**

Pronájem nebytových prostor v obchodním domě.

## **10. Informace o transakcích uzavřených se spřízněnou stranou**

Společnost má uzavřenou smlouvu o správě nemovitostí se společností Reality management, a.s. ve výši 4 800 tis. Kč ročně.

## **11. Celková náklady na odměny statutárnímu auditorovi nebo auditorské korporaci**

<b>DRUH SLUŽBY</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Povinný audit	55	55
Jiné ověřovací služby	-	-
Daňové poradenství	-	-
Jiné neauditorské služby	-	-
<b>CELKEM</b>	<b>55</b>	<b>55</b>

## **12. Cenné papíry vydané účetní jednotkou a struktura vlastního kapitálu**

<b>NÁZEV</b>	<b>2015</b>	<b>PŘÍRŮSTKY</b>	<b>ÚBYTKY</b>	<b>2016</b>
Základní kapitál	20 000	-	-	20 000
Fondy ze zisku	4 000	-	-	4 000
Nerozdělený zisk minulých let	45 549	-	1 364	44 185
Zisk / ztráta běžného období	8 636	9 146	8 636	9 146
<b>CELKEM</b>	<b>78 185</b>	<b>9 215</b>	<b>10 000</b>	<b>77 331</b>

Základní kapitál společnosti se skládá ze 100% plně splaceného vkladu 20 ks kmenových akcií v celkové částce 20 000 tis. Kč.

<b>JMÉNO FYZICKÉ OSOBY JMÉNO PRÁVNICKÉ OSOBY</b>	<b>POČET AKCIÍ</b>	<b>NOMINÁLNÍ HODNOTA</b>	<b>ČÍSLA AKCIÍ</b>
Ing. Jan Tlačbaba	5	5 000	7,8,15,16,17
Ing. Vít Tlačbaba	5	5 000	9,10,18,19,20
Ing. Ondřej Klazar	5	5 000	4,5,6,13,14
Mgr. Miroslav Velfl	5	5 000	1,2,3,11,12

Valná hromada společnosti ze dne 30.6.2016 rozhodla o výplatě dividend ze zisku roku 2015 ve výši 8 636 tis. Kč a z nerozděleného zisku minulých let ve výši 1 364 tis. Kč, tj. výplata dividendy ve výši 500 tis. Kč na jednu akci o nominální hodnotě 1 000 tis. Kč. Dividendy byly vyplaceny z běžného účtu dne 11.7.2016. Byla z nich odvedena srážková daň příslušnému finančnímu úřadu ve výši 1 500 tis. Kč dne 13.7.2016.

### **13. Rozčlenění tržeb z prodeje zboží, výrobků a služeb z běžné činnosti**

<b>DRUH VÝNOSU</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nájemné	24 819	25 152
Služby k nájmu	10 911	10 856
<b>CELKEM</b>	<b>35 730</b>	<b>36 008</b>

Společnost poskytla dne 9.3.2010 půjčku společnosti GL & P INVESTMENTS LIMITED ve výši 53 000 tis. Kč. 2.5.2013 bylo splaceno 2 000 tis. Kč. Zůstatek směnky k 31.12.2016 je 51 000 tis. Kč. Směnka je úročena 5% p.a.

<b>DRUH VÝNOSU</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Výnosové úroky ze směnky	2 550	2 550
<b>CELKEM</b>	<b>2 550</b>	<b>2 550</b>

Okamžik sestavení 16.5.2017	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky:	Podpisový záznam statutárního orgánu
--------------------------------	---	--------------------------------------