

**PŘÍLOHA KE  
KONSOLIDOVANÉ  
ÚČETNÍ ZÁVĚRCE**  
**společnosti**  
**European Property Group, a.s.**

**za účetní období 2016**

sestavená ve smyslu vyhlášky 500/2002 Sb.,  
kterou se stanoví obsah účetní závěrky pro podnikatele.



## 1. ROZSAH KONSOLIDACE A VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU

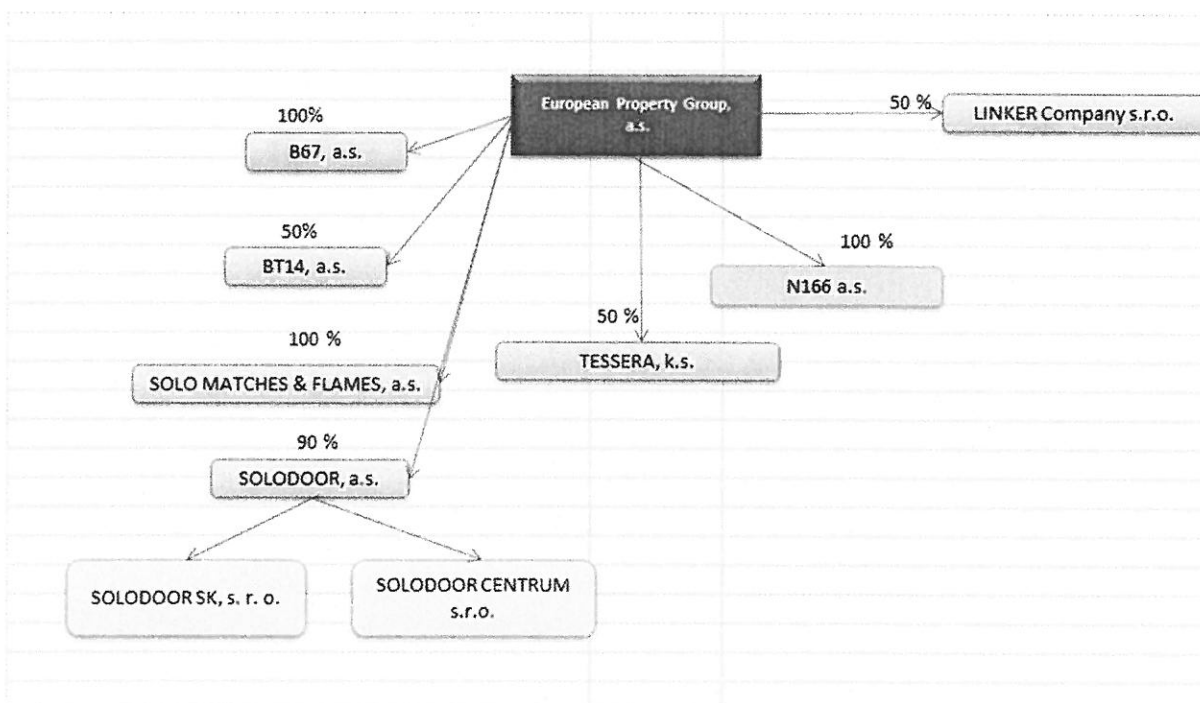
Konsolidující účetní jednotkou je European Property Group, a.s. (dále také „mateřská společnost“ nebo „ovládající společnost“, případně „Společnost“ nebo „EPG“).

Konsolidační celek tvoří konsolidující účetní jednotka, která je ovládající osobou a konsolidované účetní jednotky, které jsou jí ovládanými osobami (tj. všechny společnosti ovládané mateřskou společností, včetně ovládaných společností ve vlastnictví jiných ovládaných společností konsolidačního celku - dále také „dceřiné společnosti“ nebo „ovládané společnosti“).

Do konsolidované účetní závěrky se zahrnují i účetní jednotky pod podstatným vlivem konsolidující účetní jednotky („společnosti pod podstatným vlivem“ nebo „přidružené společnosti“) a účetní jednotky pod společným vlivem (dále také „spoluovládané společnosti“) – společně s konsolidačním celkem dále také označovány jako „skupina“.

Do konsolidované účetní závěrky nejsou zahrnuty společnosti, jejichž podíl na obrátu, výsledku hospodaření, vlastním kapitálu anebo aktivech konsolidačního celku je nevýznamný. Dále zde nejsou zahrnuty účetní jednotky, které budou v následném období prodány.

Definice a označení společností ve skupině je uvedena viz příloha č.1



### 1.1. Konsolidující účetní jednotka, ovládající společnost

Ovládající společnost konsolidačního celku je:

#### **European Property Group, a.s.**

Datum vzniku a zápisu: 19. října 1998

Spisová značka: B 4110 vedená u Krajského soudu v Brně

Sídlo: Cejl 494/25, Zábrdovice, 602 00 Brno

Identifikační číslo: 25702351

Právní forma: Akciová společnost

Předmět podnikání: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Předmět činnosti: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

### **Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2016:**

Statutární orgán - představenstvo:

předseda představenstva: Martin David

Dozorčí rada: Ing. JAROMÍR DAVID, CSc.,

Představenstvo je nejvyšší řídicí orgán konsolidující účetní jednotky.

Jediným akcionářem konsolidující účetní jednotky byl k 31. prosinci 2016 : p. Martin David

### **1.2. Společnosti ovládané, konsolidované účetní jednotky**

Konsolidovanými účetními jednotkami jsou ovládané společnosti. Ovládanou společností se pro účely konsolidace rozumí společnost, v níž ovládající společnost uplatňuje přímo nebo nepřímo rozhodující vliv. Ovládanou společností je taková společnost konsolidačního celku, kde ovládající společnost přímo či nepřímo disponuje dostatečným množstvím hlasovacích práv, aby mohla uplatňovat přímo nebo nepřímo rozhodující vliv ve společnosti, tj. především může jmenovat nebo odvolat většinu osob, které jsou členy statutárního orgánu obchodní korporace nebo osobami v obdobném postavení nebo členy kontrolního orgánu obchodní korporace, jejímž je společníkem, nebo může toto jmenování nebo odvolání prosadit. Dostatečné množství hlasovacích práv zajišťuje zpravidla nadpoloviční vlastnický podíl ve společnosti anebo obdobný podíl hlasovacích práv. Nicméně, za osobu ovládající je považován i ten, kdo nakládá s podílem na hlasovacích právech představujícím alespoň 40 % všech hlasů v obchodní korporaci, ledaže stejným nebo vyšším podílem nakládá jiná osoba nebo jiné osoby jednající ve shodě. Za osobu ovládající je považován také ten, kdo sám nebo společně s osobami jednajícími s ním ve shodě získá podíl na hlasovacích právech představujícím alespoň 30 % všech hlasů v obchodní korporaci a tento podíl představoval na posledních 3 po sobě jdoucích jednáních nejvyššího orgánu této osoby více než polovinu hlasovacích práv přítomných osob. Rozhodujícím vlivem pro účely zahrnutí dceřiné společnosti do konsolidačního celku se tedy rozumí takový stupeň závislosti, který pramení především z přímého nebo nepřímého uplatňování dostatečného množství hlasovacích práv v ovládané společnosti a nakládání s těmito hlasovacími právy dle vlastního uvážení bez ohledu na to, zda a na základě jaké právní skutečnosti jsou vykonávána (popřípadě i z možnosti rozhodujícím způsobem ovlivňovat výkon hlasovacích práv jinou osobou).

Tyto společnosti jsou konsolidovány metodou plné konsolidace.

### **1.3. Společnosti pod podstatným vlivem, přidružené společnosti**

Společností pod podstatným vlivem se pro účely konsolidace rozumí společnost, v níž konsolidující účetní jednotka přímo nebo nepřímo vykonává podstatný vliv. Podstatným vlivem se rozumí takový významný vliv na řízení nebo provozování účetní jednotky, jenž není rozhodující ani společný. Není-li prokázán opak, považuje se za podstatný vliv dispozice

nejméně s 20 % hlasovacích práv (tj. zpravidla přímý nebo nepřímý podíl na uplatňovaných hlasovacích právech nejméně 20 % a nejvýše do 50 %).  
Tyto společnosti konsolidační celek zatím nevykazuje.

#### **1.4. Společnosti pod společným vlivem, spoluovládané společnosti**

Společností spoluovládanou se rozumí společnost, ve které konsolidující účetní jednotka vykonává přímo nebo nepřímo společný vliv. Společným vlivem se rozumí takový vliv, kdy osoba v konsolidačním celku spolu s jednou nebo více osobami nezahrnutými do konsolidačního celku ovládají jinou osobu, přičemž osoba vykonávající společný vliv samostatně nevykonává rozhodující vliv v této jiné osobě.

Tyto společnosti jsou konsolidovány metodou plné konsolidace.

#### **1.5. Vymezení konsolidačního celku a skupiny pro konsolidaci**

##### **1.2.1. Konsolidující účetní jednotka:**

K 31. prosinci 2016 a 2015 byla konsolidující účetní jednotka společnost European Property Group, a.s.

##### **1.2.2. Společnosti ovládané: viz tabulka 1**

U všech uvedených společností vykonává konsolidující účetní jednotka přímý nebo nepřímý rozhodující vliv.

Byla použita metoda plné konsolidace s uplatněním přepočítaných vlastnických podílů, kterými se mateřská společnost podílí na ovládané společnosti.

##### **1.2.3. Společnosti pod podstatným vlivem:**

###### **Viz tabulka 1**

U uvedené společnosti vykonává konsolidující účetní jednotka přímý společný vliv.

Byla použita metoda poměrné konsolidace s uplatněním přepočteného vlastnického podílu, kterým se mateřská společnost podílí na konsolidované spoluovládané společnosti.

##### **1.2.4. Společnosti pod podstatným vlivem: nejsou**

U všech uvedených společností vykonává konsolidující účetní jednotka přímý anebo nepřímý podstatný vliv prostřednictvím konsolidovaných ovládaných společností.

Byla použita metoda konsolidace ekvivalencí s uplatněním přepočítaných vlastnických podílů, kterými se mateřská společnost podílí na společnosti pod podstatným vlivem zahrnuté do konsolidace.

#### **1.3. Změny ve složení konsolidačního celku a skupiny v průběhu roku 2016: nejsou**

##### **1.3.1. Společnosti ovládané: viz tabulka 1**

Rok 2016 je prvním rokem konsolidace. V průběhu roku 2016 nedošlo v konsolidačním celku ke změnám. Společnosti prodané v roce 2017 nebyly již do konsolidačního celku zahrnuty.

### **1.3.2. Společnosti pod podstatným vlivem nejsou**

### **1.4. Společnosti nezahrnuté do konsolidačního celku a do konsolidace**

Viz tabulka 1 a text v bodu 1.6.1.

### **1.8 Údaje účetních závěrek společností vstupujících do konsolidace a konsolidační pravidla**

Všechny společnosti postupují dle českých účetních standardů. Účetní závěrka společnosti Solodoor Sk s.r.o. byla transformována. Pro účely konsolidace byly sestaveny účetní závěrky v plném rozsahu.

## **2. ÚČETNÍ ZÁSADY A POUŽITÉ ÚČETNÍ METODY**

Konsolidovaná účetní závěrka skupiny za roky 2016 a 2015 je sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví a Českými účetními standardy.

Konsolidovaná účetní závěrka za rok 2016 byla sestavena prvním rokem. Údaje za rok 2015 (minulé období) byly reklasifikovány a závěrka byla sestavena pouze z důvodu správného vykázání minulého období.

Společnosti konsolidačního celku ve svém účetnictví neprovedly žádnou změnu účetní metody, respektive účetního postupu, oproti předcházejícímu účetnímu období.

### **2.1 Systém konsolidace**

Společnosti ovládané jsou konsolidovány metodou plné konsolidace a společnosti spoluovládané poměrnou metodou (plnou konsolidací). Konsolidace je provedena podle příslušné metody způsobem přímé konsolidace.

Vzájemné pohledávky, závazky, výnosy a náklady jsou plně vyloučeny. Zisk z prodeje aktiv mezi společnostmi skupiny je plně vyloučen. Dividendy přijaté od společností konsolidovaných plnou, poměrnou resp. ekvivalenční metodou byly vyloučeny z konsolidovaného výkazu zisku a ztráty a o jejich výši byl zvýšen konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let, resp. konsolidační rezervní fond.

Pro účely konsolidace došlo ke sjednocení významných účetních metod konsolidovaných účetních jednotek. Tyto účetní metody, které používají jednotlivé společnosti konsolidačního celku, jsou popsány níže.

V případě konsolidovaných společností, jejichž datum řádné účetní závěrky předchází datum konsolidované účetní závěrky o maximálně 3 měsíce, se pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky použijí pro takovou společnost údaje z jejich řádné účetní závěrky, pokud jejich rozvahové a výsledkové zůstatky nejsou z pohledu konsolidované účetní závěrky významné. Účetní závěrky všech společností zahrnutých do konsolidace byly sestaveny k 31. prosinci 2016.

Rozvahy a výkazy zisku a ztráty a veškeré účetní informace týkající se zahraničních společností zahrnutých do konsolidace byly přepočteny kurzem České národní banky k datu účetní závěrky.

## **2.2 Konsolidační rozdíly**

Konsolidační rozdíly jsou zjištěny jako rozdíl mezi pořizovací cenou podílů konsolidované účetní jednotky a jejich oceněním podle podílové účasti konsolidující účetní jednotky či společnosti pod podstatným vlivem na výši vlastního kapitálu vyjádřeného reálnou hodnotou ke dni akvizice nebo ke dni dalšího zvýšení účasti (dalšího pořízení podílů). Za den akvizice se považuje datum, od něhož začíná mateřská společnost účinně uplatňovat příslušný vliv nad konsolidovanou účetní jednotkou. Z důvodu zjednodušení se za den akvizice považuje datum posledního dne v měsíci, kdy došlo k akvizici. Konsolidační rozdíly se odepisují rovnoměrně v závislosti na očekávané době, ve které bude skupina realizovat přínosy z nákupu příslušných ovládaných společností či společností pod podstatným vlivem (nejdéle však 20 let). Nevýznamné konsolidační rozdíly, které nelze přiřadit k stávajícím peněžotvorným jednotkám a které zároveň nezakládají nový podnikatelský segment, jsou v roce vzniku účtovány v plné výši do nákladů, resp. do výnosů.

V případě nákupů podílů postupně byl zohledněn stav k 31.12.2015, protože rok 2016 je prvním rokem konsolidace.

## **2.3 Menšinový vlastní kapitál**

Menšinový vlastní kapitál představuje menšinové podíly na vlastním kapitálu ovládaných osob v členění podílů na základním kapitálu, kapitálových fondech, fondech ze zisku, nerozděleném, případně neuhrazeném výsledku hospodaření minulých let a výsledku hospodaření běžného účetního období. Menšinový vlastní kapitál u ovládaných společností, jejichž reálná hodnota vlastního kapitálu je záporná, je vykazován pouze do výše, v jaké lze s vysokou pravděpodobností předpokládat úhradu ztrát ze strany minoritních vlastníků.

## **2.4 Transakce v cizích měnách**

Konsolidovaná roční účetní závěrka je připravena v českých korunách, které jsou měnou mateřské společnosti. Každá společnost skupiny stanovuje svoji vlastní lokální měnu a jednotlivé položky finančních výkazů konsolidovaných společností jsou stanoveny a vykázány za použití těchto měn. Transakce v cizích měnách jsou přepočteny do příslušné lokální měny v kurzu platném ke dni transakce. Kurzové rozdíly vzniklé z vypořádání takovýchto transakcí a v důsledku přepočtů aktiv a pasiv peněžního charakteru v cizích měnách jsou zaúčtovány do výsledku hospodaření s výjimkou případů, kdy kurzové rozdíly vznikají v souvislosti se závazkem, který je klasifikován jako efektivní zajištění aktiv. Takové kurzové rozdíly jsou vykázány přímo ve vlastním kapitálu jednotlivých společností skupiny.

Majetkové účasti v nekonsolidovaných společnostech s rozhodujícím a podstatným vlivem, cenné papíry a podíly, které jsou vedeny v cizích měnách, a které se k datu účetní závěrky neoceňují reálnou hodnotou, jsou přepočteny devizovým kurzem zveřejněným Českou národní bankou k rozvahovému dni. Kurzový rozdíl je zaúčtován do vlastního kapitálu, s výjimkou cenných papírů držených do splatnosti, u kterých je kurzový rozdíl účtován do výkazu zisku a ztráty. U ostatních cenných papírů a podílů, které jsou k datu účetní závěrky oceněny reálnou hodnotou a které jsou vedené v cizích měnách, se kurzový rozdíl považuje za součást ocenění reálnou hodnotou.

Společnosti skupiny odepisují cizoměnné pohledávky po přepočtení kurzem zveřejněným Českou národní bankou ke dni odpisu pohledávky.

Aktiva a pasiva, stejně tak jako náklady a výnosy zahraničních dceřiných společností, jsou přepočteny devizovým kurzem zveřejněným Českou národní bankou k rozvahovému dni. Kurzové rozdíly vzniklé z těchto přepočtů jsou vykázány přímo ve vlastním kapitálu. Konsolidační rozdíl pocházející z akvizice zahraničních společností je přepočten kurzem k datu akvizice a nadále je evidován a účtován jako aktivum nebo pasivum na úrovni konsolidace. Pokud je provedena, v souvislosti se stanovením konsolidačního rozdílu, úprava ocenění na reálné hodnoty aktiv a závazků ke dni akvizice, do konsolidované účetní závěrky se zahrnou příslušná aktiva a závazky ovládané a řízené osoby v tomto upraveném ocenění, toto upravené ocenění je účtováno jako aktiva nebo pasiva nakoupené společnosti a zachyceno v kurzu platném k rozvahovému dni.

## 2.5 Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Dlouhodobým hmotným a nehmotným majetkem se rozumí majetek, jehož ocenění v jednotlivém případě je vyšší nežli částka interně stanovená vedením společnosti (maximálně však 40 tis. Kč a 60 tis. Kč v případě dlouhodobého hmotného resp. nehmotného majetku) a jehož doba použitelnosti je vždy delší než jeden rok.

Nakoupený dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je oceněn pořizovacími cenami, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související. Ocenění dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku vytvořeného vlastní činností zahrnuje přímé náklady, nepřímé náklady bezprostředně související s vytvořením majetku vlastní činností, popřípadě nepřímé náklady správního charakteru, pokud vytvoření majetku přesahuje období jednoho roku.

Nehmotná aktiva pořízených v rámci akvizic nových společností do konsolidačního celku, jsou obecně vykázána v rozvaze.

Reprodukční pořizovací cenou se oceňuje dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek nabytý darováním, dlouhodobý nehmotný majetek vytvořený vlastní činností, pokud je reprodukční pořizovací cena nižší než vlastní náklady, dlouhodobý hmotný majetek bezúplatně nabytý na základě smlouvy o koupi najaté věci, majetek nově zjištěný v účetnictví a vklad dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku s výjimkou případů, kdy vklad je oceněn podle společenské smlouvy nebo zakladatelské listiny jinak.

### 2.5.1 Odpisy

Dlouhodobý majetek je účetně odpisován rovnoměrně po dobu, která je pro jednotlivé skupiny majetku stanovena následovně:

Budovy a stavby	20–50 let
Stroje a zařízení	2–20 let
Dopravní prostředky	4–10 let
Inventář	2–15 let
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	15 let
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	3–5 let
Software	3–5 let
Ocenitelná práva	225 měsíců (nebo dle smlouvy)
Věcná břemena	20–25 let

Pro ostatní skupiny dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku je doba odpisování nastavena dle charakteru majetku a období, po které se předpokládá, že bude využíván.

Náklady na opravy a údržbu dlouhodobého hmotného majetku se účtují přímo do nákladů. Technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku je aktivováno.

Zbytková doba životnosti dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku se každoročně vyhodnocuje. Změny v odhadech zbytkové doby životnosti jsou promítány prospektivně.

Pokud zůstatková hodnota dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku přesahuje jeho odhadovanou zpětně ziskatelnou částku, je jeho zůstatková hodnota snížena na tuto částku prostřednictvím opravné položky.

### **2.5.2 Leasing**

Požizovací cena majetku získaného formou finančního nebo operativního leasingu není po dobu trvání leasingu aktivována, ale je účtována do nákladů rovnoměrně po celou dobu trvání leasingu. Budoucí splátky z finančního leasingu, které nejsou k datu účetní závěrky splatné, jsou vykázány v příloze ke konsolidované účetní závěrce, ale nejsou zachyceny v rozvaze.

### **2.6 Dlouhodobý finanční majetek**

Majetkové účasti v nekonsolidovaných ovládaných a řízených společnostech a ve společnostech pod podstatným vlivem jsou oceněny pořizovací cenou zohledňující případné snížení hodnoty. Cenné papíry a podíly v ekvivalenci obsahují cenné papíry a vklady společností pod podstatným vlivem oceněné ve výši podílu na vlastním kapitálu společnosti pod podstatným vlivem.

Cenné papíry a podíly, které nejsou majetkovou účastí, se rozdělují do následujících kategorií: cenné papíry k obchodování, realizovatelné cenné papíry a cenné papíry držené do splatnosti.

Cenné papíry k obchodování jsou cenné papíry, které společnosti konsolidačního celku drží za účelem provádění transakcí s cílem dosahovat zisk z cenových rozdílů v krátkodobém horizontu, maximálně však ročním.

Dlužné cenné papíry, které společnosti konsolidačního celku zamýšlí a jsou schopné držet do splatnosti, jsou klasifikovány jako cenné papíry držené do splatnosti a zahrnuty do stálých aktiv, pokud jejich splatnost nenastane během 12 měsíců od data účetní závěrky.

Cenné papíry a podíly, které budou společnosti konsolidačního celku vlastnit po neurčitou dobu, a které mohou být prodány v případě, že společnosti konsolidačního celku budou potřebovat peníze, jsou klasifikovány jako realizovatelné cenné papíry. Jsou zahrnuty do stálých aktiv, pokud vedení společností konsolidačního celku nezamýšlí jejich prodej během 12 měsíců od data účetní závěrky. Vedení společností konsolidačního celku určuje povahu cenných papírů a podílů v okamžiku jejich pořízení a pravidelně ji přehodnocuje.

Cenné papíry a podíly jsou při nákupu vykázány v pořizovací ceně včetně transakčních nákladů. Cenné papíry držené do splatnosti jsou následně oceňovány naběhlou hodnotou. Ostatní cenné papíry jsou oceňovány reálnou hodnotou. Jako reálnou hodnotu společnosti konsolidačního celku používají tržní hodnotu cenných papírů k datu účetní závěrky. Ocenění



cenných papírů neobchodovaných na veřejných trzích je provedeno na základě kvalifikovaného odhadu provedeného vedením společností konsolidačního celku.

Zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty cenných papírů k obchodování jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v období, ve kterém nastanou. Nerealizované zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty realizovatelných cenných papírů jsou vykázány ve vlastním kapitálu a jsou zahrnuty do konsolidovaného výkazu zisku a ztráty v okamžiku realizace.

Pokud zůstatková hodnota cenných papírů držených do splatnosti přesahuje jejich odhadovanou zpětně získatelnou částku, pak je k těmto cenným papírům vytvořena opravná položka.

## **2.7 Zásoby**

Zásoby vlastní výroby jsou oceňovány skutečnými vlastními výrobními náklady sníženými o opravnou položku. Vlastní výrobní náklady zahrnují přímé výrobní náklady a část výrobní režie. Nakupované zásoby jsou oceněny pořizovacími cenami. Pořizovací cena zásob zahrnuje náklady na jejich pořízení včetně nákladů s pořízením souvisejících (náklady na přepravu, clo, provize atd.).

Opravná položka k pomaluobrátkovým a zastaralým zásobám je tvořena na základě analýzy obrátkovosti zásob a na základě individuálního posouzení zásob.

## **2.8 Pohledávky**

Pohledávky se oceňují jmenovitou hodnotou. Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na jejich realizační hodnotu. 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.

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

## **2.9 Deriváty**

Deriváty se prvotně oceňují pořizovacími cenami. V příložené rozvaze jsou deriváty vykázány jako součást jiných krátkodobých/dlouhodobých pohledávek, resp. závazků.

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.

Při aplikaci zajišťovacího účetnictví společnosti postupují podle českého účetního standardu pro finanční instituce č. 110 Deriváty.

## **2.10 Cizí zdroje**

### **2.10.1 Rezervy**

Společnosti konsolidačního celku vytváří v souladu s českými účetními a daňovými předpisy zákonné rezervy ve smyslu zákona o rezervách a dále 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. Rezervy nad rámec zákonných rezerv jsou tvořeny v případě, kdy existuje možnost budoucích výdajů, vyplývajících ze současných smluvních nebo mimosmluvních závazků v důsledku minulých událostí, je pravděpodobné, že k vyrovnání těchto závazků budou vynaloženy prostředky společností a přitom lze provést spolehlivý odhad částky závazků.

Společnosti konsolidačního celku vytvářejí rezervu na budoucí závazek z daně z příjmů snížený o uhrazené zálohy na daň z příjmů. Pokud zálohy na daň z příjmů převyšují předpokládanou daň, je příslušný rozdíl vykázán jako krátkodobá pohledávka.

Dále společnost TESSERA, a.s. v účetním období účtuje o rezervě na opravu dlouhodobého hmotného majetku a rezervě na nakládání s elektroodpadem ze solárních panelů.

### **2.10.2 Závazky**

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách. Za krátkodobé závazky jsou považovány ty, ke je splatnost do jednoho roku od rozvahového dne. Dohadné účty pasivní jsou oceňovány na základě odborných odhadů a propočtů. Rozdělují se na krátkodobé a dlouhodobé.

Podmíněné závazky (pokud existují), které nejsou vykázány v rozvaze z důvodu vysoké nejistoty při stanovení jejich výše, titulu nebo termínu plnění, jsou popsány v bodě 27.

### **2.10.3 Úvěry**

Úvěry jsou vykazovány v nominální hodnotě. Za krátkodobý úvěr se považuje i část dlouhodobých úvěrů, která je splatná do jednoho roku od data konsolidované účetní závěrky.

V případě, kdy společnost neplní podmínky poskytnutých úvěrů, dochází k úpravě splatnosti úvěru a odpovídající část úvěru, pro který došlo k porušení podmínek a může být požadována ze strany banky jako splatná, je vykazována jako krátkodobá. K této úpravě splatnosti nedochází, pokud společnost do data sestavení účetní závěrky obdrží vyjádření banky schvalující výjimku z plnění podmínek k datu rozvahy.

## **2.11 Odložená daň**

Náklad na daň z příjmů se počítá samostatně za jednotlivé společnosti konsolidačního celku za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy. Dále se zohledňují položky snižující základ daně, odčitatelné položky (včetně daňových ztrát) a slevy na dani z příjmů. Náklad na daň z příjmů v konsolidovaném výkazu zisku a ztráty je součtem nákladů na daň z příjmů za společnosti konsolidačního celku.

Odložená daňová povinnost se počítá samostatně za jednotlivé společnosti skupiny a odráží daňový dopad přechodných rozdílů mezi zůstatkovými hodnotami aktiv a pasiv z hlediska účetnictví a stanovení základu daně z příjmu s přihlédnutím k období realizace. Odložená daň se vykazuje u všech přechodných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou. Odložená daňová pohledávka je zaúčtována pouze tehdy, když je pravděpodobné, že ji bude možné daňově uplatnit v následujících účetních obdobích a odráží daňový dopad přechodných rozdílů s přihlédnutím k období realizace. Konsolidovaná odložená daňová povinnost je součtem odložených daňových povinností za společnosti konsolidačního celku, přičemž tento součet je upraven o dopad přechodných rozdílů vyplývajících z transakcí mezi společnostmi konsolidovanými metodou plné a poměrné konsolidace.

## **2.12 Tržby, výnosy a náklady**

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí. Tržby jsou zaúčtovány k datu doručení zboží nebo výrobků a jejich akceptace zákazníkem nebo k datu uskutečnění služeb a jsou vykázány po odečtení slev a daně z přidané hodnoty. Tržby jsou vykázány v konsolidovaném výkazu zisku a ztráty jako tržby za prodej zboží nebo jako výkony. Tržby za prodej zboží představují prodej nakoupeného zboží třetím stranám. Výkony zahrnují přímý prodej vlastních výrobků a služeb společnostmi konsolidačního celku třetím stranám.

Výnosy ze smluvních pokut jsou zaúčtovány do ostatních provozních výnosů k datu vzniku nároku na smluvní pokutu. Výnosy z titulu náhrad škody jsou zaúčtovány do ostatních provozních výnosů v okamžiku zaplacení. Pokud společnosti skupiny uplatňují nárok na náhradu škody (s výjimkou náhrad vyplývajících z pojistných smluv), ale náhrada škody ještě nebyla uhrazena, konsolidující účetní jednotka popíše tento uplatňovaný nárok na náhradu škody jako podmíněné aktivum v příloze ke konsolidované účetní závěrce a nevykáže odpovídající výnos ve výkazu zisku a ztráty. Výnosy z náhrad, které vyplývají z pojistných smluv, jsou vykázány k datu přiznání nároku pojišťovací společností.

## **2.13 Dotace**

Dotace jsou zaúčtovány v okamžiku jejich přijetí či nezpochybnitelného nároku na přijetí. Dotace přijaté na úhradu nákladů se účtují do provozních nebo finančních výnosů ve věcné a časové souvislosti s účtováním nákladů na stanovený účel. Kapitálové dotace přijaté na pořízení dlouhodobého majetku včetně technického zhodnocení a na úhradu úroků zahrnutých do pořizovací ceny majetku snižují pořizovací cenu nebo vlastní náklady na pořízení.

## **2.14 Následné události**

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem podpisu konsolidované 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 podpisu konsolidované účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze konsolidované účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v konsolidovaných účetních výkazech.

## 2.15 Použití odhadů

Sestavení konsolidované 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 společností skupiny stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

**2.16 Způsob stanovení reálné hodnoty u majetku a závazků, které se v souladu se zákonem oceňují reálnou hodnotou (§27 zák.č.563/1991Sb.)** Celek nevlastní takový majetek.

## 3. Dlouhodobý hmotný majetek:

### POŘIZOVACÍ CENA

V tis. Kč	Počáteční zůstatek k 1.1.2016	Kurzové rozdíly	Nové ovládané společ.	Vyřazené společ.	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek k 31.12.2016
Pozemky	95166				3130	8579		89717
Budovy a stavby	653058				392	54693		598757
Samostatné movité věci a jiný dlouhodobý hmotný majetek	200125				1671	485		201311
Jiný majetek	78				94			172
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	3081				7756	3081		7756
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	15 266					15266		0
Celkem 2016	966774				13043	82104		897713

V tis. Kč	Počáteční zůstatek k 1.1.2015	Kurzové rozdíly	Nové ovládané společ.	Vyřazené společ.	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek k 31.12.2015
Pozemky	95166		95166					95166
Budovy a stavby	653058		653058					653058
Samostatné movité věci a jiný dlouhodobý hmotný majetek	200125		200125					200125
Jiný majetek	78		78					78
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	3081		3081					3081
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	15 266		15 266					15 266
Celkem 2015	966774		966774					966774

#### OPRÁVKY

V tis. Kč	Počáteční zůstatek k 1.1.2016*)	Kurzové rozdíly	Nové ovládané společ.	Vyřazené společ.	Odpisy, likvidace	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek k 31.12.2016	Opravné položky	Účetní hodnota 31.12.2016	Účetní hodnota 31.12.2015*)
Pozemky	0								0		89 717	95 166
Stavby	151338					34298	54693		171733		501 720	427 024
Majetek	110283					13896	485		123697		77 614	89 842
Jiný majetek	19								46	0	59	126
	0								0		3081	7756
Ocenitelná práva	2035						2035		0		13 230	0

\*) majetek celkem bez vyloučení konsolidačních úprav

K 31. prosinci 2016 souhrnná výše drobného hmotného majetku neuvedeného v rozvaze činila 8 939 tis. Kč.

Společnosti konsolidačního celku mají najatý dlouhodobý majetek, o kterém se neúčtuje na rozvahových účtech. Budoucí platby z titulu pořízení dlouhodobého hmotného majetku formou finančního leasingu (tzn., že po uplynutí doby pronájmu nájemce majetek odkoupí) činí k 31. prosinci 2016 za konsolidační celek 398 022 tis. Kč, z toho splátky finančního

leasingu do jednoho roku 103 450 tis. Kč. Finanční leasing se vztahuje především k dopravním prostředkům.

#### 4. Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek:

##### POŘIZOVACÍ CENA

V tis. Kč	Počáteční zůstatek k 1.1.2016	Kurzové rozdíly	Nové ovládané společ.	Vyřazené společ.	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek k 31.12.2016
Zřizovací výdaje	174							174
Software	5353				493			5 846
Ocenitelná práva	330 459				25	45		330 439
Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	65							65
Zálohy na nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	202				95	202		95
<b>Celkem 2016</b>	<b>336253</b>				<b>613</b>	<b>247</b>		<b>336 619</b>

V tis. Kč	Počáteční zůstatek k 1.1.2015	Kurzové rozdíly	Nové ovládané společ.	Vyřazené společ.	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek k 31.12.2015
Zřizovací výdaje	174		174					174
Software	5353		5353					5353
Ocenitelná práva	330 459		330 459					330 459
Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	65		65					65
Zálohy na nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	202		202					202
<b>Celkem 2015</b>	<b>336253</b>		<b>336253</b>					<b>336253</b>

## OPRÁVKY

V tis. Kč	Počáteční zůstatek k 1.1.2016	Kurzové rozdíly	Nové ovládané společ.	Vyřazené společ.	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek k 31.12.2016
Zřizovací výdaje	65				38			103
Software	4175				427			4 602
Ocenitelná práva	291 672				4 507	45		296 134
Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	19				6			25
Zálohy na nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0							0
<b>Celkem 2016</b>	<b>295 931</b>				<b>4 978</b>	<b>45</b>		<b>300866</b>

Účetní hodnota k 31.12.2015 40 326

Účetní hodnota k 31.12.2016 35 756

Ocenitelná práva, patenty a licence jsou odpisovány po dobu životnosti, jak je stanoveno v příslušné smlouvě.

### Rozpis hmotného majetku zatíženého zástavním právem

Běžné období					
Název majetku	Účetní hodnota ZC	Forma zajištění	Účel	Doba	Závazek
Pozemky	44 028 tis. Kč	Zást.smlouva	Investiční úvěr	8 let , 20 let	Vůči ČSOB a.s. a KB a.s.
Budovy	63 010 tis. Kč	Zást.smlouva	Investiční úvěr	8 let	Vůči ČSOB a.s.
Pozemky	100 tis. Kč				Věcné břemeno
Stroje-rozvoj	10 834tis. Kč	Zást.smlouva	Investiční úvěr	5 let	Vůči ČSOB a.s.

FVE elektrárna	303 089 tis. Kč	Zást.smlouva	Investiční úvěr	20 let	Vůči KB a.s.
----------------	-----------------	--------------	-----------------	--------	--------------

**Minulé období**

Název majetku	Účetní hodnota	Forma zajištění	Účel	Doba	Závazek
Pozemky	44 028 tis. Kč	Zást.smlouva	Investiční úvěr	8 let	Vůči ČSOB a.s a KB a.s.
Budovy	64 342 tis. Kč	Zást.smlouva	Investiční úvěr	8 let	Vůči ČSOB a.s.
FVE elektrárna	303 089 tis. Kč	Zást.smlouva	Investiční úvěr	20 let	Vůči KB a.s.
Stroje-rozvoj	19 618 tis. Kč	Zást.smlouva	Investiční úvěr	5 let	Vůči ČSOB a.s.

**Majetek s tržní hodnotou výrazně převyšující účetní hodnotu**

Konsolidační celek nemá k rozvahovému dni žádný majetek, jehož hodnota by výrazně převyšovala účetní hodnotu.

**5. DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK**

Dlouhodobý finanční majetek konsolidačního celku má následující strukturu:

(tis. Kč) netto		31. prosince 2016	31. prosince 2015
Dlouhodobý finanční majetek celkem		288 905	273 950
Z toho:	podíly v ovládaných a řízených osobách	274 197 *)	273 945
	podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	8	8
	ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	14 700	-
	půjčky nekonsolidovaným spřízněným osobám	-	-
	jiný dlouhodobý finanční majetek a pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	-	-
	jiný dlouhodobý finanční majetek – penzijní plány	-	-
	zálohy na dlouhodobý finanční majetek	-	-

\*) rozdíl oproti roku 2016 je zrušení opravné položka k dlouhodobému majetku

K rozvahovému dni společnost nevlastní krátkodobý finanční majetek s výjimkou peněz v hotovosti a peněz na bankovních účtech



## 6. CENNÉ PAPIRY A PODÍLY V EKVIVALENCI

Cenné papíry a podíly v ekvivalenci nejsou.

## 7. Kladný a záporný konsolidační rozdíl

Pohyby v kladném konsolidačním rozdílu lze analyzovat následovně:

(tis. Kč)	2016	2015
Počáteční zůstatek k 1. lednu	56 697	0
Zvýšení podílu na základním kapitálu společností ovládaných a společností pod podstatným vlivem	-	-
Nově zařazené společnosti ovládané a společnosti pod podstatným vlivem	-	57 588
Změna stavu opravné položky	-	-
Odštěpení části konsolidačního celku	-	-
Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu	2 916	891
Konečný zůstatek k 31. prosinci	53 781	56 697

Pohyby v záporném konsolidačním rozdílu lze analyzovat následovně:

(tis. Kč)	2016	2015
Počáteční zůstatek k 1. lednu	15 395	0
Zvýšení podílu na základním kapitálu společností ovládaných a společností pod podstatným vlivem		
Nově zařazené společnosti ovládané a společnosti pod podstatným vlivem		17 105
Ostatní		
Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu	1 710	1 710
Konečný zůstatek k 31. prosinci	13 685	15 395

## 8. ZÁSoby

(tis. Kč)		31. prosince 2016	31. prosince 2015
Zásoby celkem		55 098	58 996
Z toho:	Materiál	24 468	27 141
	Nedokončená výroba a polotovary	1 976	1 594
	Výrobky	8 366	10 422
	Zvířata	0	0
	Zboží	14 902	19 456
	Poskytnuté zálohy na zásoby	5 386	383

Ve stavu zásob je zahrnuto i vyloučení vzájemných vztahů. Hodnoty jsou uvedeny netto . Ocenění nepotřebných, zastaralých a pomaluobrátkových zásob se snižuje na prodejní cenu prostřednictvím opravných položek.

a) **Manka a škody** – v roce 2016 byla proúčtována manka a škody v celkové výši 2 957 tis. Kč, z toho nad výši předepsaných náhrad činí:

- zboží	7 tis. Kč
- výrobky	804 tis. Kč
- materiál	24 tis. Kč
- ostatní	0 tis. Kč

b) **Přebytky** – v roce 2016 byly proúčtovány přebytky v celkové výši 430 tis. Kč, z toho:

- zboží	0 tis. Kč
- výrobky	422 tis. Kč
- materiál	8 tis. Kč
- ostatní	0 tis. Kč

## 9. POHLEDÁVKY

(tis. Kč)	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Dlouhodobé pohledávky celkem (bez odložené daňové pohledávky)	2	0
Z toho: se splatností 5 let	2	0
Krátkodobé pohledávky celkem	116 719	159 808
Z toho: po lhůtě splatnosti (nad rámec vytvořených opravných položek)	0	0
Z toho: po lhůtě splatnosti 180 dnů (nad rámec vytvořených opravných položek)	0	0

Na nesplacené pohledávky a časové rozlišení, u kterých existuje nejistota ohledně jejich vymahatelnosti, jsou vytvářeny opravné položky. Hodnoty jsou uvedeny netto.

Společnosti neevidují pohledávky určené k obchodování oceněné reálnou hodnotou.

## 10. OPRAVNÉ POLOŽKY

Opravné položky vyjadřují přechodné snížení hodnoty dlouhodobých a krátkodobých aktiv. Stavy na účtech opravných položek:

Opravné položky k:	Zůstatek k 1.1.		Tvorba		Zúčtování		Zůstatek k 31. 12.	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
- dlouhodobému finan. maj.	441	3480	0	441	252	3480	192	441

- zásobám	1 400	0	0	1 400	-1004	0	396	1 400
- pohledávkám – zákonné	2 822	1 649	0	1 173	-220	0	2602	2 822
- pohledávkám – ostatní	4474	4634	472	1 317	-602	-1477	4203	4474

## 11. ZÁVAZKY

(tis. Kč)	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Dlouhodobé závazky celkem (bez odloženého daňového závazku a vydaných dluhopisů)	156 828	170 198
Z toho: se splatností nad 5 let	156 828	170 198
Krátkodobé závazky činí celkem	440 940	430 229
Z toho: po lhůtě splatnosti 180 dní	3	327

**Splatné závazky pojistného na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti, splatné závazky veřejného zdravotního pojištění, evidované daňové nedoplatky u místně příslušných finančních orgánů**

Společnost neeviduje splatné závazky pojistného a daní.

### Jiné dlouhodobé závazky

Celkem má k rozvahovému dni závazky z titulu dlouhodobých úvěrů a zápůjček poskytnutých společnostmi TARATANA s.r.o. (dříve MAZISMA HOLDINGS LIMITED) a KOSTENO HOLDINGS LIMITED. Úvěry a zápůjčky byly poskytnuty za účelem financování výstavby fotovoltaické elektrárny. Úvěry nejsou zajištěny žádným zástavním právem. Zůstatky úvěrů a zápůjček k rozvahovému dni jsou následující:

	TARATANA s.r.o. (MAZISMA HOLDINGS LIMITED v 2015)		KOSTENO HOLDINGS LIMITED	
	2016	2015	2016	2015
Jistina úvěru 1	31 429	31 429	31 429	31 429
Úroky z úvěru 1	4 149	3 569	4 149	3 569
Jistina zápůjčky 1	7 648	7 648	7 648	7 648
Úroky ze zápůjčky 1	612	664	612	664
<b>Celkem</b>	<b>43 838</b>	<b>43 310</b>	<b>43 838</b>	<b>43 310</b>

## 12. ODLOŽENÁ DAŇOVÁ POHLEDÁVKA A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK

	Běžné období		Minulé období	
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Zůstatková hodnota dlouhodobého majetku		13 991		10 934
Rezervy			0	
Opravná položka k pohledávkám	1 158		1158	
Odčitatelná daňová ztráta	0		1872	
Změna klasifikace k 1.1.2016				
<b>Celkem</b>	<b>1158</b>	<b>13 991</b>	<b>3030</b>	<b>10 937</b>

Pro kalkulaci odložené daně byla použita sazba daně z příjmů platná v období, ve kterém budou daňová pohledávka nebo závazek uplatněny.

Odložený daňový závazek jako součást dlouhodobých závazků. Ve výpočtu není zahrnuta odložená daň z vnitropodnikových vztahů.

### 13. POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY KRYTÉ ZÁSTAVNÍM PRÁVEM

Vybrané pohledávky konsolidačního celku jsou kryty zástavním právem k dlouhodobému či krátkodobému majetku dlužníků. Závazky, včetně bankovních úvěrů a financování pořízení dlouhodobého majetku, jsou zaručeny převážně kombinovaným způsobem, ve kterém převažuje zástavní právo k dlouhodobému majetku.

### 14. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

(tis. Kč)	31. prosinec 2016	31. prosinec 2015
Krátkodobý finanční majetek celkem	173 242	91 782
Z toho:		
Peníze a účtu v bankách	173 242	91 782
Ostatní krátkodobý majetek	-	-

K rozvahovému dni společnost nevlastní krátkodobý finanční majetek s výjimkou peněz v hotovosti a peněz na bankovních účtech

## 15. VLASTNÍ KAPITÁL

Změny vlastního kapitálu v průběhu roku 2016

V tis. Kč	ZK	Kapitálové fondy	Fondy ze zisku	Konsolidovaný VH minulých let	Konsolidovaný VH běžného období	Podíl na VH v ekvivalencích	Konsolidovaný Rezervní fond	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2016	17 900	46 514	886	-40 251	47 289	0	0	72 338
Rozdělení VH roku 2015				40 251	-40 251			0
Přesuny v rámci vlastního kapitálu								0
Výplata tantiém								0
Kurzové rozdíly z přepočtu zahraničních konsolidovaných společností								0
Čerpání fondů			10					10
Oceňovací rozdíly z přecenění derivátů		-7 433						-7 433
Převod do konsolidačního rezervního fondu								0
Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci za rok 2016								0
Výsledek hospodaření bez menšinových podílů za rok 2016					4 902			4 902
Ostatní změny		-289			-7 038			-7 327
Zůstatek k 31. 12. 2016	17 900	38 792	896	5302	4 902	0	0	67 792

Vzhledem k tomu, že rok 2016 je prvním rokem konsolidace – jako minulé období je uvedena pouze mateřská společnost. Vlastní kapitál je uveden bez menšinových podílů (částka proto nesouhlasí na částku v rozvaze).

Změny vlastního kapitálu v průběhu roku 2015

V tis. Kč	ZK	Kapitálové fondy	Fondy ze zisku	Konsolidovaný VH minulých let	Konsolidovaný VH běžného období	Podíl na VH v ekvivalencích	Konsolidovaný Rezervní fond	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2015	17 900	5 898	876	-11 919	-22 058	0	0	-9 303
Rozdělení VH roku 2014			10	-22 058	22 048			0
Přesuny v rámci vlastního kapitálu								0
Výplata tantiém								0
Kurzové rozdíly z přepočtu zahraničních konsolidovaných společností								0
Čerpání fondů								
Oceňovací rozdíly		577						577
Převod do konsolidačního rezervního fondu								0
Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci za rok 2015								0
Výsledek hospodaření bez menšinových podílů za rok 2015					47 289			47 289
Ostatní změny		40 039		-6 274				33 765
Zůstatek k 31. 12. 2015	17 900	46 514	886	-40 251	47 289	0	0	72 338

## 16. MENŠINOVÝ VLASTNÍ KAPITÁL

(tis. Kč)	Menšinový základní kapitál	Menšinové kapitálové fondy	Menšinové ziskové fondy včetně nerozděleného zisku minulých let	Menšinový hospodářský výsledek běžného období	Menšinový vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1.1.2015	0	0	0	0	0
Převod do nerozděleného zisku minulých let					
Nové ovládané, řízené společnosti	34 088	33 743	-1061	-509	66 261
Vyřazené ovládané, řízené společnosti					
Snížení podílů menšinových vlastníků					
Čerpání a tvorba fondů					
Ostatní					
Hospodářský výsledek běžného období 2015					
Zůstatek k 31.12.2015	34 088	33 743	-1061	-509	66 261
Převod do nerozděleného zisku minulých let			-509	509	0
Nové ovládané, řízené společnosti					
Vyřazené ovládané, řízené společnosti					
Vyplacení podílu na vlastním kapitálu a výplata tantiém					
Snížení podílů menšinových vlastníků					
Čerpání fondů					
Ostatní			1946		1 946
Hospodářský výsledek běžného období 2016				10274	10 274
Zůstatek k 31.12.2016	34 088	33 743	376	10 274	78 483

Menšinový vlastní kapitál je podíl menšinových vlastníků na vlastním kapitálu (tj. základním kapitálu, kapitálových fondech, ziskových fondech, nerozděleném, popř. neuhrazeném hospodářském výsledku minulých let a hospodářském výsledku běžného účetního období) společností konsolidačního celku.

## 17. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Schválené a vydané akcie:

	Počet	tis. Kč
Kmenové akcie na jméno v listinné podobě	179	17 900

## 18. REZERVY

Změny na účtech rezerv:

Druh rezervy	Minulé období				Běžné období		
	Stav k 1.1.	Tvorba	Čerpání	Stav 31.12.	Tvorba	Čerpání	Stav 31.12.
Rezerva na opravu DHM	0	0	0	5720	5720	0	11440
Ostatní rezervy	0	647	0	647	1496	647	1496
Rezerva na nakládání s elektroodpadem	310	310		620	311		931
Rezerva na daň z příjmů	0	874	0	874	4646	874	4646
<b>Celkem</b>	<b>310</b>	<b>1831</b>	<b>0</b>	<b>7861</b>	<b>12173</b>	<b>1521</b>	<b>18513</b>

## 19. BANKOVNÍ ÚVĚRY, FINANČNÍ VÝPOMOCI A VYDANÉ DLUHOPISY

(tis. Kč)		31. prosince 2016	31. prosince 2015
Bankovní úvěry a finanční výpomoci		315 367	389 082
Z toho:	Bankovní úvěry dlouhodobé	315 367	389 082
	Běžné bankovní úvěry a finanční výpomoci	0	0
Dluhopisy		0	0

K úvěrům se vztahují, nad rámec obvyklých administrativních ujednání a zástav (viz bod 13), také určité smluvní finanční všeobecné podmínky, které mohou být navázány na výsledky hospodaření, úroveň zadlužení či jiné ukazatele. Porušení těchto smluvních podmínek by mohlo vést ke zkrácení doby splacení úvěrů (viz bod 2.12.3).



Všechny dlouhodobé i krátkodobé úvěry v konsolidačním celku jsou úročeny zpravidla pohyblivou úrokovou sazbou vázanou na referenční sazbu bank odvozenou od mezibankovního trhu (PRIBOR a EURIBOR, případně např. i LIBOR, EONIA či BUBOR) plus smluvní marže odpovídající tržním podmínkám.

Dlouhodobé bankovní úvěry konsolidačního celku jsou splatné v období let 2018–2036.

## 20. FINANČNÍ DERIVÁTY

Některé společnosti konsolidačního celku mají uzavřené smlouvy o derivátech. K 31. 12. 2016 a 31. 12. 2015 společnosti přecenily deriváty na reálnou hodnotu a kladné, resp. záporné reálné hodnoty derivátů jsou vykázány v Oceňovacích rozdílech z přecenění majetku. Společnosti konsolidačního celku vykázaly následující otevřené pozice finančních derivátů (reálné hodnoty):

(tis. Kč)	Reálná hodnota 31. prosince 2016		Reálná hodnota 31. prosince 2015	
	Kladná	Záporná	Kladná	Záporná
Úrokový SWAP k zajištění úvěru KB	-	-7433	-	-

## 21. ČLENĚNÍ VÝNOSŮ PODLE ODVĚTVÍ

Tržby za prodej zboží, výrobků a služeb, dle sídla zákazníka, byly zjištěny (po vyloučení vnitroskupinových transakcí) za rok 2016 a 2015 v následující struktuře:

(tis. Kč)	Mateřská společnost, společnosti ovládané a spoluovládané – 2016				Mateřská společnost, společnosti ovládané a spoluovládané – 2015			
	Celkem	ČR	EU bez ČR	Ostatní	Celkem	ČR	EU bez ČR	Ostatní
Tržby	553 792	495 446	58 346	0	526 897	471 954	54 943	0
Celkem tržby	640 156	581 810	58 346	0	596 866	541 923	54 943	0
Celkem tržby konsolidované	595 852	541 875	53 977	0	558 007	507 303	50 704	0

## 22. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

Za spřízněné strany ve vztahu ke konsolidačnímu celku jsou pro účely konsolidované účetní závěrky považovány:

- nekonsolidované společnosti ovládané, spoluovládané a pod podstatným vlivem
- konsolidované společnosti pod podstatným vlivem

- společníci a akcionáři, kteří přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat podstatný, společný nebo rozhodující vliv
- u společností konsolidačního celku
- členové statutárních, dozorčích a řídicích orgánů mateřské společnosti konsolidačního celku a osoby blízké
- těmto osobám
- společnosti mimo konsolidační celek, ve kterých výše uvedené strany mají podstatný, společný nebo rozhodující vliv
- společnosti mimo konsolidační celek, které mají společného člena vrcholového řízení s podniky konsolidačního celku

V souladu s výše uvedeným vymezením jsou za spřízněné strany považovány v roce 2015 a 2016 společnosti nezahrnuté do konsolidačního celku z důvodu nevýznamnosti, konsolidované a nekonsolidované společnosti pod podstatným vlivem, členové statutárních orgánů a akcionář mateřské společnosti a dále společnosti mimo konsolidační celek jimi ovládané a řízené.

Společnosti konsolidačního celku běžně prodávají zboží, výrobky a služby spřízněným stranám a nebo od těchto spřízněných stran nakupují. Konsolidační celek uskutečnil v letech 2016 a 2015 s výše uvedeným okruhem spřízněných společností transakce v následujících objemech:

(tis. Kč)	2016	2015
Prodej výrobků, zboží a služeb	47 747	48 412
Nákup výrobků, zboží a služeb	43 134	35 557
Ostatní provozní výnosy	184	738
Ostatní provozní náklady	8 299	12 590

Blíže viz tabulka č. 2

Pohledávky a závazky společností konsolidačního celku (včetně poskytnutých půjček) ve vztahu k výše uvedeným spřízněným stranám k 31. prosinci 2016 a 2015 činily:

(tis. Kč)	31. prosince 2016	31. prosince 2015
Pohledávky krátkodobé – obchodní styk	30 155	29 478
Obchodní závazky krátkodobé	32 096	28 990
Časové rozlišení aktivní	138	280
Časové rozlišení pasivní	124	254

Blíže viz tabulka č. 2

**23. ANALÝZA ZAMĚSTNANCŮ KONSOLIDAČNÍHO CELKU A TRANSAKCE S VEDENÍM SKUPINY**

	Zaměstnanci celkem		Z toho řídicích pracovníků	
	Sledované účetní období	Předchozí účetní období	Sledované účetní období	Předchozí účetní období
Průměrný počet zaměstnanců	207	237	4	4
Mzdové náklady	50 702	52 784	3 243	3 533
Odměny členům statutárních orgánů společnosti	571	96	0	0
Odměny členům dozorčích orgánů společnosti	0	0	0	0
Náklady na sociální zabezpečení	17 375	17 938	1.189	1 293
Sociální náklady	549	547	0	0
<b>Osobní náklady celkem</b>	<b>69.197</b>	<b>71 365</b>	<b>4 432</b>	<b>4 826</b>

## Poskytnutá peněžítá či jiná plnění

### Výše peněžního a naturálního plnění *stávajícím* členům orgánů

Druh plnění	Statutárních		Řídících		dozorčích	
	Běžné obd.	Minulé obd.	Běžné obd.	Minulé obd.	Běžné obd.	Minulé obd.
Půjčky a úvěry	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté záruky	0	0	0	0	0	0
Důchodové připojištění	0	0	0	0	0	0
Jiné	30	5	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	0	0	0	0	0	0

### Výše peněžního a naturálního plnění *bývalým* členům orgánů

Druh plnění	Statutárních		řídících		Dozorčích	
	Běžné obd.	Minulé obd.	Běžné obd.	Minulé obd.	Běžné obd.	Minulé obd.
Půjčky a úvěry	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté záruky	0	0	0	0	0	0
Důchodové připojištění	0	0	0	0	0	0
Jiné	0	0	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	0	0	0	0	0	0

Nejsou evidovány žádné zálohy (s výjimkou případných osobních záloh na provozní výdaje), půjčky a ostatní pohledávky, závazky, přijaté či poskytnuté záruky, popř. přísliby plnění včetně důchodového zabezpečení (s výjimkou případného smluvně sjednaného individuálního odstupného) vůči výše uvedeným osobám.

## 24. PŘIJATÉ DOTACE

Důvod dotace	Poskytovatel	Běžné obd.	Minulé obd.
Dotace na pracovní místo ( provozní )	Úřad práce	60	207
Dotace SW QAD ( investiční)	Minist.průmyslu a obchodu		164
Dotace FHC HOMAG ( investiční)	Minist.průmyslu a obchodu		24 636
DOTACE ROZVOJ ( investiční)	Minist.průmyslu a obchodu		7 279

## 25. ODMĚNY AUDITORSKÝM SPOLEČNOSTEM

(tis. Kč)	Běžné období	Minulé období
Povinný audit	153	118
Jiné ověřovací služby	48	48
Daňové poradenství	156	126

Jedná se o částky celkem. Konkrétní částky jsou uvedeny v závěrkách jednotlivých společností.

## 26. OSTATNÍ INFORMACE

V konsolidačním celku dividendy nebyly vypláceny.

## 27. VÝZKUM A VÝVOJ

Konsolidačnímu celku nevznikly žádné náklady ve spojitosti s výzkumem či vývojovou činností.

## 28. BUDOUCÍ A POTENCIÁLNÍ ZÁVAZKY

### Soudní a jiné spory

Koncern není účasten soudních sporů.

### Potenciální ekologické závazky

U společností konsolidačního celku neexistují potenciální ekologické závazky:

## Údaje o pohledávkách a závazcích z titulu uplatnění zástavního a zajišťovacího práva

	Běžné období	Minulé období
Pohledávky kryté zástavním právem	0	0
Závazky kryté zástavním právem	0	0
Další sledované závazky (peněžní i nepeněžní)	0	0

### Majetek a závazky nevykázané v rozvaze

Majetek a závazky konsolidačního celku nevykázané v rozvaze představují, mimo drobný dlouhodobý majetek, především také garance přijaté od třetích stran (převážně bank v souvislosti s podnikatelskou a investiční činností), související s běžnou provozní činností společností konsolidačního celku.

Mezi významné položky majetku a závazků nevykázané v rozvaze patří především následující:

Typ záruky	Příjemce záruky	Sledované období	Minulé období
<i>Warranty bond</i>	<i>BAU-STAV, a.s.</i>	<i>123 tis. Kč</i>	<i>0</i>

## 29. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

V období od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky došlo k níže uvedeným změnám údajů zapisovaných do obchodního rejstříku.

K 1.1.2017 byly zapsány následující údaje:

- změna právní formy společnosti z akciové společnosti na komanditní společnost na základě projektu změny právní formy vyhotoveného dne 7.11.2016 a schváleného dne 20.12.2016,
- komplementář společnosti, firma TORMONTEX COMPANION s.r.o., IČ: 29221722, Praha 3 – Žižkov, Bořivojova 828/33, PSČ 130 00 zastoupená Ing. Hynkem Žirovnickým, dat. nar. 8. června 1966, trvale bytem Českolipská 395/10, Střížkov, 190 00 Praha 9,
- způsob jednání: Komplementář zastupuje společnost navenek samostatně.
- komanditista společnosti European Property Group, a.s., IČ: 25702351, Cejl 494/25, Zábřdovice, 602 00 Brno, vklad komanditisty 1.000.000 Kč, splaceno 100 % vkladu,
- podíl společníka European Property Group, a.s je zastaven ve prospěch společnosti Komerční banka, a.s., IČO: 45317054, se sídlem Praha 1, Na Příkopě 969/33, PSČ 114 07, za účelem zajištění pohledávek vyplývajících ze smlouvy o úvěru ze dne 4.2.2015 a z Rámcové smlouvy o obchodování na finančním trhu ze dne 12.12.2014.

K 5.1.2017 byly zapsány následující údaje:

- výmaz komplementáře společnosti, firmy TORMONTEX COMPANION s.r.o., IČ: 29221722, Praha 3 – Žižkov, Bořivojova 828/33, PSČ 130 00 zastoupená Ing. Hynkem Žirovnickým, dat. nar. 8. června 1966, trvale bytem Českolipská 395/10, Střížkov, 190 00 Praha 9,
- zápis komplementáře společnosti, firmy Core Property, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČ: 04916760, se sídlem Bořivojova 828/33, Žižkov, 130 00 Praha 3, zastoupené Ing. Jiřím Bradou, dat. nar. 1. ledna 1966, trvale bytem Nádražní 259, 277 51 Nelahozeves,
- zápis komanditisty společnosti, firmy TORMONTEX COMPANION s.r.o., IČ: 29221722, Praha 3 – Žižkov, Bořivojova 828/33, PSČ 130 00, vklad komanditisty 1.000.000 Kč, splaceno 100 % vkladu,
- podíl společníka TORMONTEX COMPANION s.r.o je zastaven ve prospěch společnosti Komerční banka, a.s., IČO: 45317054, se sídlem Praha 1, Na Příkopě 969/33, PSČ 114 07, za účelem zajištění pohledávek vyplývajících ze smlouvy o úvěru ze dne 4.2.2015 a z Rámcové smlouvy o obchodování na finančním trhu ze dne 12.12.2014.

K 17.2.2017 byly zapsány následující skutečnosti:

- prodej 100% podílů ve společnosti Obchodní a sportovní centrum Tišnov, .s.r.o.

K 15.3.2017 byly zapsány následující skutečnosti:

- prodej 100% podílů ve společnosti PRELAX Orlí, .s.r.o.

Další případné změny mají charakter dílčích restrukturalizací bez vlivu na konsolidovanou účetní závěrku.

### 30. KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Společnost sestavila konsolidovaný přehled o peněžních tocích s využitím nepřímé metody. Peněžní ekvivalenty představují krátkodobý likvidní majetek, který lze snadno a pohotově převést na předem známou částku v hotovosti.

Sestaveno dne: 30.10.2017

European Property Group, a.s.

Cejl 494/25, 602 00 Brno

IČ: 257 02 351, DIČ: CZ25702351

OR u KS v Brně, odd. B, vl. 4110

Jméno a podpis statutárního orgánu společnosti : Martin David







KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH  
za rok končící 31. prosince 2016

(v celých tisících Kč)

		Běžné účetní období	Minulé účetní období
<b>Peněžní toky z provozní činnosti</b>			
<b>Z.</b>	Konsolidovaný zisk z běžné činnosti před zdaněním	19 695	50 801
A. 1.	Úpravy o nepeněžní operace	87 717	47 246
A. 1. 1.	Odpisy dlouhodobého majetku; oceňovacích rozdílů	62 393	48 318
A. 1. 2.	Zúčtování konsolidačních rozdílů	-2 025	819
A. 1. 3.	Změna stavu opravných položek a rezerv	10 467	3 479
A. 1. 4.	Zisk (-)/ztráta (+) z prodeje dlouhodobého majetku	-15 348	-30 865
A. 1. 5.	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci		
A. 1. 6.	Vyúčtované nákladové a výnosové úroky	32 230	25 495
A. 1. 7.	Ostatní nepeněžní operace (např. přecenění na reálnou hodnotu do HV, přijaté dividendy)		
<b>A *</b>	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu, placenými úroky a mimořádnými položkami</b>	<b>107 412</b>	<b>98 047</b>
A. 2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	56 973	-110 982
A. 2. 1.	Změna stavu zásob	3 898	2 382
A. 2. 2.	Změna stavu pohledávek a přechodných účtů aktiv	45 470	-43 570
A. 2. 3.	Změna stavu krátkodobých závazků a přechodných účtů pasiv	7 605	-69 794
<b>A **</b>	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, placenými úroky a mimořádnými položkami</b>	<b>164 385</b>	<b>-12 935</b>
A. 3. 1.	Vyloučené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku	-32 696	-26 341
A. 4. 1.	Zaplacená daň z příjmů	-5 338	4 321
<b>A ***</b>	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>126 351</b>	<b>-34 955</b>
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>			
B. 1. 1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-13 043	-48 969
B. 2. 1.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	51 689	46 500
B. 3. 1.	Poskytnuté půjčky a úvěry		
B. 4. 1.	Přijaté úroky	466	846
B. 5. 1.	Přijaté podíly na zisku		
<b>B ***</b>	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti</b>	<b>39 112</b>	<b>-1 623</b>
<b>Peněžní toky z finanční činnosti</b>			
C. 1.	Změna stavu dlouhodobých závazků a dlouhodobých, příp. krátkodobých, úvěrů	-84 003	53 742
C. 2. 1.	Dopady změn základního kapitálu na peněžní prostředky		
C. 2. 2.	Vyplacené podíly na zisku		
C. 2. 3.	Dopad ostatních změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky		
<b>C ***</b>	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</b>	<b>-84 003</b>	<b>53 742</b>
<b>F.</b>	<b>Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků</b>	<b>81 460</b>	<b>17 164</b>
<b>P.</b>	<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období</b>	<b>91 782</b>	<b>74 618</b>
<b>R.</b>	<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období</b>	<b>173 242</b>	<b>91 782</b>

