

Výroční zpráva

společnosti

ZB REAL, a.s.

za období od 1.1.2013 do 31.12.2013

1. OBECNÉ ÚDAJE

- 1.1 O společnosti**
- 1.2 Informace o organizačních složkách v zahraničí**
- 1.3 Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje**
- 1.4 Informace o aktivitách v oblasti životního prostředí a pracovněprávních vztazích**
- 1.5 Informace o nabytí vlastních akcií**
- 1.6 Údaje o činnosti**
- 1.7 Významné události, které nastaly mezi datem sestavení účetní závěrky a datem sestavení výroční zprávy**
- 1.8 Předpokládaný vývoj činnosti společnosti ZB REAL, a.s. v roce 2014 a následujících letech**

2. PŘÍLOHY

- 2.1. Zpráva představenstva společnosti ZB REAL, a.s. o podnikatelské činnosti a o stavu jejího majetku**
- 2.2. Zpráva dozorčí rady**
- 2.3. Zpráva představenstva o vztazích mezi propojenými osobami**
- 2.4. Řádná účetní závěrka sestavená k 31.12.2013, příloha k řádné účetní závěrce a zpráva auditora o ověření účetní závěrky**

1. OBECNÉ ÚDAJE

1.1. O společnosti

Obchodní firma: **ZB REAL, a.s.**

IČ: 27717178

DIČ: CZ27717178

Sídlo: Příkop 834/8, Zábrdovice, 602 00 Brno

Právní forma: akciová společnost

Zapsaná v OR: Krajský soud v Brně, v oddílu B, vložce 5702

Základní kapitál: k 31.12.2013 činil 483.978.000,- Kč. Splaceno 100%.

Akcie: k 31.12.2013 bylo emitováno:

10 ks kmenových akcií na majitele v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 17.200.000,- Kč

1 ks kmenové akcie na majitele v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 59.735.000,- Kč

1 ks kmenové akcie na majitele v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 23.816.000,- Kč

1 ks kmenové akcie na majitele v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 228.427.000,- Kč

Představenstvo: Roman Pospíšil, nar. 14.5.1976, bytem Puchýřova 2319/5, Líšeň, 628 00 Brno, předseda představenstva

Ing. Tomáš Běťák, nar. 2.11.1976, bytem Mojmírovo náměstí 2993/13, Královo Pole, 612 00 Brno, člen představenstva

David Krejčí, nar. 15.4.1982, bytem Zemědělská 1676/16, Černá Pole, 613 00 Brno, člen představenstva

Dozorčí rada:

Ing. Marek Hauke, nar. 2.12.1974, bytem Rokycanova 4469/32, Židenice, 615 00 Brno, předseda dozorčí rady

Soňa Čechmanová, nar. 2.11.1955, bytem nám. Padlých Hrdinů 2590/3, 796 01 Prostějov, člen dozorčí rady

Martina Samuelová, nar. 30.6.1974, bytem Kamínky 300/12, Nový Lískovec, 634 00 Brno, člen dozorčí rady

Předmět podnikání:

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

pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor;

Jediný akcionář:

k 31.12.2013 je jediným akcionářem ONYC TV s.r.o.,
IČ 29205565, se sídlem Příkop 834/8, Zábrdovice, 602 00 Brno

1.2. Informace o organizačních složkách v zahraničí

Společnost nemá žádnou organizační složku v zahraničí.

1.3. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost nevyvíjela specifické aktivity v oblasti vědy, výzkumu, vývoje a ani neobdržela žádný grant pro vědu a výzkum.

1.4. Informace o aktivitách v oblasti životního prostředí a pracovněprávních vztazích

Společnost nevyvíjela specifické aktivity v oblasti životního prostředí, v oblasti pracovněprávních vztahů se společnost řídí platnými a účinnými právními předpisy, zejm. zákoníkem práce.

1.5. Informace o nabytí vlastních akcií

Společnost nenabyla a nevlastní žádné vlastní akcie.

1.6. Údaje o činnosti

Společnost v uplynulém období poskytovala své služby třetím osobám (správa majetku) a dále spravuje vlastní majetek. Společnost se zabývá především správou vlastních nemovitostí, správou podílů v obchodních společnostech, správou dalšího vlastního majetku a poskytováním svých služeb třetím osobám (služby týkající se správy majetku).

Společnost měla v předmětném období 13 zaměstnanců.

Společnost není závislá na patentech a licencích.

Investice v roce 2013 byly pouze drobné, a to od oprav nemovitostí a oprav či obměny dalšího majetku.

Společnost v průběhu roku 2013 zrealizovala z významnějších obchodních transakcí:

- dne 7.1.2013 byly postoupeny společnosti RN PARTNER, a.s. pohledávky za společnostmi RYBENA INTERNATIONAL, a.s. ve celkové výši 5.284.096,- Kč.

- dne 17.5.2013 došlo k prodeji cenných papírů emitenta MATCHES, a.s., IČ 49903225, se sídlem Brno, Příkop 834/8, které měla společnost ZB REAL, a.s. v držení, a to obchodní společnosti TEN Reality, s.r.o.

- dne 2.9.2013 došlo k nákupu ojetého osobního vozidla Nissan Patrol, RZ 5B4 4288, dále došlo k nákupu ojetého nákladního automobilu TATRA 815 univerzální přepravník (spadajícího do kategorie „veterán“), RZ 02V0282. Nákup proveden od společnosti ONYC TV s.r.o.

- dne 19.11.2013 došlo k pořízení osobního vozidla formou finančního leasingu se společností UNILEASING a.s., pořízen automobil Nissan GT-R, RZ 5B44288,

- dne 20.12.2013 došlo k postoupení pohledávky, a to společnosti RN PARTNER, a.s., přičemž šlo o pohledávku za společností MATCHES, a.s., ve výši 3.574.599,- Kč.

- dne 30.12.2013 došlo k pořízení pohledávky od společnosti MG PROJEKT, a.s. za dlužníkem K-T-V Domeana a.s., v celkové výši 8.000.000,- Kč.

Finanční situace společnosti, přes výsledek hospodaření společnosti v období roku 2013, kterým je ztráta ve výši 33.387.662,94 Kč, je stabilní.

Společnost nepoužívá žádné speciální investiční instrumenty.

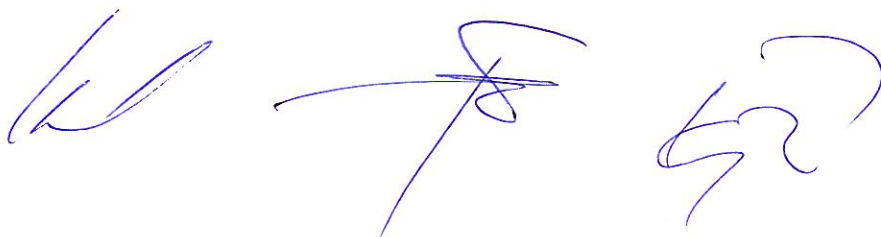
1.7. Významné události, které nastaly mezi datem sestavení účetní závěrky a datem sestavení výroční zprávy

Nedošlo k žádným významným událostem od data sestavení účetní závěrky do dnes sestavení výroční zprávy.

1.8. Předpokládaný vývoj činnosti společnosti ZB REAL, a.s. v roce 2014 a v následujících letech

Společnost ZB REAL, a.s. předpokládá v následujícím účetním období a stejně tak i v následujících letech pokračování ve stávajícím způsobu podnikatelské činnosti, jejíž stěžejní částí by měla do budoucna zůstat správa vlastních aktiv v podobě nemovitostí, obchodních podílů a dalšího majetku, spolu s poskytováním komplexních služeb týkajících se správy majetku třetím osobám. V budoucnu jsou možné další investice do pořízení dalších nemovitostí, opravy stávajících nemovitostí, popř. akvizice podílů v obchodních korporacích. Od 1.1.2014, po ukončení smlouvy o vedení účetnictví se stávajícím poskytovatelem těchto služeb, začíná společnost ZB REAL, a.s. vést účetnictví vlastními zaměstnaneckými kapacitami. Uvažuje se, že tyto služby budou poskytovány v budoucnu i třetím osobám.

V Brně dne 7.4.2014



2. PŘÍLOHY

2.1. Zpráva představenstva společnosti o podnikatelské činnosti a o stavu jejího majetku

V předmětném období, za které je zpracovávána tato výroční zpráva, zůstala v porovnání s předchozími účetními obdobími zcela zachována rozhodující náplň podnikatelské činnosti společnosti ZB REAL, a.s., tj. zejména správa vlastních aktiv společnosti ve formě nemovitostí, obchodních podílů a dalšího majetku společnosti s důrazem na neustálé rozšiřování těchto aktivit při respektování vysokých nároků na bezpečnost a návratnost jakýchkoliv nových či stávajících investic. Společnost taktéž poskytuje tradičně kvalitní služby třetím osobám v oblasti správy majetku, tyto služby jsou stále vylepšovány a je dohlíženo na to, aby byly poskytovány komplexně ve vysoké kvalitě.

Z významnějších obchodních aktivit provedla společnost ZB REAL, a.s. v roce 2013:

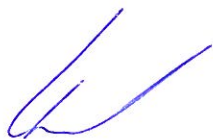
- dne 7.1.2013 byly postoupeny společnosti RN PARTNER, a.s. pohledávky za společností RYBENA INTERNATIONAL, a.s. ve celkové výši 5.284.096,- Kč.
- dne 17.5.2013 došlo k prodeji cenných papírů emitenta MATCHES, a.s., IČ 49903225, se sídlem Brno, Příkop 834/8, které měla společnost ZB REAL, a.s. v držení, a to obchodní společnosti TEN Reality, s.r.o.
- dne 2.9.2013 došlo k nákupu ojetého osobního vozidla Nissan Patrol, RZ 5B4 4288, dále došlo k nákupu ojetého nákladního automobilu TATRA 815 univerzální přepravník (spadajícího do kategorie „veterán“), RZ 02V0282. Nákup proveden od společnosti ONYC TV s.r.o.
- dne 19.11.2013 došlo k pořízení osobního vozidla formou finančního leasingu se společností UNILEASING a.s., pořízen automobil Nissan GT-R, RZ 5B44288,
- dne 20.12.2013 došlo k postoupení pohledávky, a to společnosti RN PARTNER, a.s., přičemž šlo o pohledávku za společností MATCHES, a.s., ve výši 3.574.599,- Kč.
- dne 30.12.2013 došlo k pořízení pohledávky od společnosti MG PROJEKT, a.s. za dlužníkem K-T-V Domeana a.s., v celkové výši 8.000.000,- Kč.

Hospodaření společnosti ZB REAL, a.s. za období roku 2013 skončilo účetním hospodářským výsledkem, kterým je ztráta 33.387.662,94 Kč. Tato ztráta bude uhrazena ze zisků příštích období.

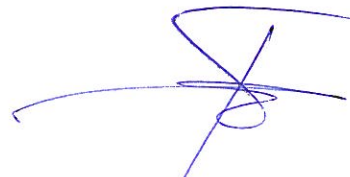
Řádná účetní závěrka společnosti byla ověřena auditorem s výrokem bez výhrad.

V Brně dne 7.4.2014

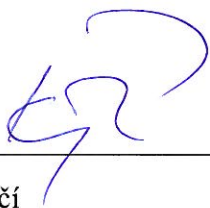
Představenstvo společnosti:



Roman Pospíšil
předseda představenstva



Ing. Tomáš Běťák
člen představenstva



David Krejčí
člen představenstva

2.2. Zpráva dozorčí rady

Dozorčí rada konstatuje, že v roce 2013 vykonávala řádně svoji činnost. Scházela se pravidelně, jak jí ukládají stanovy společnosti a průběžně zajišťovala úkoly, které jí náleží ze zákona a podle stanov společnosti. Jako kontrolní orgán společnosti dohlížela na výkon působnosti představenstva, uskutečňování podnikatelské činnosti a způsob hospodaření společnosti. Dozorčí rada byla pravidelně informována o činnosti společnosti, o její finanční situaci a o dalších podstatných záležitostech. Dozorčí rada při své kontrolní činnosti neshledala v chodu společnosti a výkonu představenstva žádné nedostatky.

Dozorčí rada přezkoumala předloženou řádnou účetní závěrku společnosti k 31. prosinci 2013 a dospěla k názoru, že účetní záznamy a účetní evidence byly vedeny průkazným způsobem v souladu s předpisy o účetnictví a že řádná účetní závěrka správně zobrazuje finanční situaci společnosti.

Dozorčí rada proto valné hromadě společnosti doporučuje hospodářské výsledky schválit a taktéž doporučuje schválit návrh představenstva na vypořádání hospodářských výsledků.

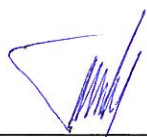
Audit řádné účetní závěrky provedla Ing. Lenka Kožnářková, osv. u Komory auditorů č. 1887, která potvrdila, že účetnictví společnosti ve všech směrech věrně zobrazuje aktiva, pasiva a finanční situaci společnosti k 31. prosinci 2013 a náklady, výnosy a výsledek jejího hospodaření za rok 2013. Dozorčí rada vzala na vědomí zmíněné výroky auditora.

Závěr:

Na základě všech těchto skutečností doporučila dozorčí rada valné hromadě schválit řádnou účetní závěrku společnosti ZB REAL, a.s, k 31. prosinci 2013 i návrh na vypořádání hospodářských výsledků předložený představenstvem.

V Brně dne

7.4.2014



Ing. Marek Hauke
předseda dozorčí rady



Soňa Čečmanová
člen dozorčí rady



Martina Samuelová
člen dozorčí rady

PROHLÁŠENÍ

představenstva společnosti

ZB REAL, a.s.

se sídlem Brno, Příkop 834/8, PSČ 602 00,

IČ: 27717178,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B,
vložka 5702,

O PROPOJENÝCH OSOBÁCH
ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1.1.2013 DO 31.12.2013

Oddíl I.
Propojené osoby

1) Ovládaná osoba

ZB REAL, a.s.

IČ 27717178

Se sídlem Brno, Příkop 834/8, PSČ 602 00

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 5702

2) Ovládající osoby

V období od 1.1.2013 do 5.8.2013 a dále v období od 4.11.2013 do 31.12.2013 byla ovládající osobou společnosti ZB REAL, a.s. společnost:

ONYC TV s.r.o.

IČ 29205565

se sídlem Příkop 834/8, Zábrdovice, 602 00 Brno

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 65619

která v předmětných obdobích držela 100% akcií společnosti ovládané.

V období od 5.8.2013 do 4.11.2013 byla ovládající osobou společnosti ZB REAL, a.s. společnost:

MG FORS, a.s.

IČ 25514709

se sídlem Vohančice 55, PSČ 666 01

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 2509

které v předmětném období držela 100% akcií společnosti ovládané.

Ve zbývajícím období roku 2013 byla tato společnost nepřímou ovládající osobou společnosti ZB REAL, a.s.

3) Propojené osoby

Osoby ovládané (přímo i nepřímo) společností MG FORS, a.s. v roce 2013:

K-T-V Domeana a.s.

IČ 26895382

Se sídlem Brno, Příkop 834/8, PSČ 602 00

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 5860

TEN Reality, s.r.o.

IČ 49703269

Se sídlem Brno, Příkop 838/6, PSČ 602 00

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 43201

(od 1.1.2013 do 22.4.2013)

MG PROJEKT, a.s.

IČ 28263499

Se sídlem Brno, Zábrdovice, Příkop 834/8, PSČ 602 00

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 5440

Osoby ovládané společností ONYC TV, s.r.o. v roce 2013:

K-T-V Domeana a.s.

IČ 26895382

Se sídlem Brno, Příkop 834/8, PSČ 602 00

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 5860

(od 1.1.2013 do 5.8.2013 a od 4.11.2013 do 31.12.2013)

MG PROJEKT, a.s.

IČ 28263499

Se sídlem Brno, Zábrdovice, Příkop 834/8, PSČ 602 00

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 5440

(od 1.1.2013 do 5.8.2013 a do 4.11.2013 do 31.12.2013)

Oddíl II.

Rozhodné období

Tato zpráva je zpracována za poslední účetní období, tj. za období od 1. ledna 2013 do 31. prosince 2013.

Oddíl III.

Smlouvy uzavřené mezi propojenými osobami v rozhodném období

- 1) Smluvní vztahy s ovládající osobou:

a) ONYC TV s.r.o.

- Dne 2.9.2013 došlo k uzavření kupní smlouvy o prodeji automobilu, na základě které prodala společnost ONYC TV s.r.o. společnosti ZB REAL, a.s. nákladní automobil Tatra 815, VIN: 01046-85, reg. zn.: 02V0282, za částku 555.000,- Kč + DPH.
- Dne 2.9.2013 došlo k uzavření kupní smlouvy o prodeji automobilu, na základě které prodala společnost ONYC TV s.r.o. společnosti ZB REAL, a.s. osobní automobil Nissan Patrol, VIN: JRY60101779, reg. zn.: 5B4 4288, za částku 340.000,- Kč.
- Dne 5.12.2013 došlo k započtení vzájemných pohledávek mezi společnostmi ONYC TV s.r.o. a ZB REAL, a.s.

Ve sledovaném období od 1.1.2013 do 31.12.2013 pak nebyly uzavřeny žádné další smlouvy mezi ovládající osobou (ONYC TV s.r.o.) a ovládanou osobou.

b) MG FORS, a.s

Ve sledovaném období od 1.1.2013 do 31.12.2013 nebyly uzavřeny žádné smlouvy mezi ovládající osobou (MG FORS, a.s.) a ovládanou osobou.

2) Smluvní vztahy k dalším osobám, které ovládaly ovládající osoby

- Dne 30.12.2013 došlo k uzavření smlouvy o postoupení pohledávky mezi společnostmi MG PROJEKT, a.s. (postupitel) a ZB REAL, a.s. (postupník), jejímž předmětem bylo postoupení pohledávky za společností K-T-V Domeana a.s. ve výši 8.000.000,- Kč včetně příslušenství.
- Dne 31.12.2013 došlo k započtení vzájemných pohledávek mezi společnostmi ZB REAL, a.s. a K-T-V Domeana a.s.

Ve sledovaném období od 1.1.2013 do 31.12.2013 pak nebyly uzavřeny žádné další smlouvy mezi osobami, které ovládaly ovládající osoby a ovládanou osobou.

Žádné ze společností nebyla způsobena žádná újma.

Oddíl IV

Jiné právní úkony učiněné v zájmu propojených osob

V období od 1.1.2013 do 31.12.2013 nebyly učiněny žádné jiné právní úkony v zájmu propojených osob.

Oddíl V

Ostatní opatření

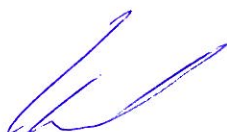
V období od 1.1.2013 do 31.12.2013 nebyla učiněna žádná jiná opatření.

Oddíl VI

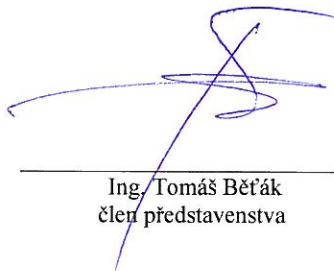
Prohlášení statutárního orgánu

- 1) Členové představenstva prohlašují, že údaje uvedené v této zprávě byly připraveny s náležitou péčí a jsou úplné, průkazné a správné.
- 2) Členové představenstva ovládané osoby prohlašují, že ovládané osobě nevznikla z výše uvedených vztahů žádná majetková újma, kterou by bylo nutné ve smyslu platné právní úpravy potřeba hradit osobou ovládající.

V Brně dne 31.3.2014



Roman Pospíšil
předseda představenstva



Ing. Tomáš Běťák
člen představenstva



David Krejčí
člen představenstva

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O OVĚŘENÍ VÝROČNÍ ZPRÁVY A ZPRÁVY O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

určená akcionářům a statutárnímu orgánu společnosti

ZB REAL, a.s.

Zpráva o zprávě o vztazích mezi propojenými osobami

Ověřila jsem věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti **ZB REAL, a.s.**, IČ: 27717178, sídlem Příkop 834 /8 PSČ 602 00 Brno, za rok končící 31. 12. 2013. Zpráva byla sestavena dne 31.3.2014 dle právních předpisů ve znění platném do 31.12.2013, tj. dle § 66 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník.

Za sestavení této zprávy o vztazích je odpovědný statutární orgán společnosti **ZB REAL, a.s.** Vedení této společnosti je taktéž povinností posoudit vhodnost použitého právního rámce. Mým úkolem je vydat na základě provedeného ověření stanovisko k této zprávě o vztazích.

Ověření jsem provedl v souladu s AS č. 56 Komory auditorů České republiky. Tento standard vyžaduje, abych plánoval a provedl ověření s cílem získat omezenou jistotu, že zpráva o vztazích neobsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti. Ověření je omezeno především na dotazování pracovníků společnosti a na analytické postupy a výběrovým způsobem provedené prověření věcné správnosti údajů. Proto toto ověření poskytuje nižší stupeň jistoty než audit. Audit jsem neprováděl, a proto nevyjadřuji výrok auditora.

Na základě mého ověření jsem nezjistil žádné skutečnosti, které by mě vedly k domněnce, že zpráva o vztazích sestavená dle právních předpisů ve znění platném do 31.12.2013, tj. dle § 66 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník mezi propojenými osobami společnosti **ZB REAL, a.s.**, za rok končící 31. 12. 2013 obsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti.

Zpráva o výroční zprávě

Ověřil jsem též soulad výroční zprávy společnosti **ZB REAL, a.s.**, IČ: 27717178, sídlem Příkop 834 /8 PSČ 602 00 Brno k 31. 12. 2013 s účetní závěrkou, která je obsažena v této výroční zprávě jako příloha č. 2.4. Za správnost výroční zprávy je zodpovědný statutární orgán společnosti **ZB REAL, a.s.** Mým úkolem je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

Ověření jsem provedl v souladu s mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl ověření tak, aby získal přiměřenou jistotu, že informace obsažené ve výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Jsem přesvědčen, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.

Výrok auditora

Podle mého názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě společnosti **ZB REAL, a.s.** k 31. 12.2013 ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

V Kanicích dne 7.4.2014

Jméno a sídlo auditora :



.....
Ing. Lenka Kožnářková
Auditor, číslo oprávnění 1887
Kanic 55, PSČ 664 01
DIČ CZ7057103812
IČ 48 52 19 49