



# VÝROČNÍ ZPRÁVA 2013

## **OBSAH**

### **Výroční zprávy za rok 2013**

#### *Úvod a Zpráva*

o činnosti společnosti a stavu jejího majetku

#### *Základní údaje o společnosti*

Vznik společnosti

Předmět činnosti

Jméno společnosti

#### *Statutární orgány společnosti*

Představenstvo

Dozorčí rada

#### *Provozovny a ostatní objekty*

#### *Návrhy představenstva společnosti*

Rozdělení zisku

Povinnost dle § 193 Obchodního zákoníku

#### *Výsledky hospodaření*

Rozbor výnosů a nákladů

Bilance aktiv a pasiv

#### *Zpráva představenstva o vztazích*

## ***Úvod a zpráva představenstva o činnosti společnosti a stavu jejího majetku***

Rok 2013 na rozdíl od předchozího roku zaznamenal mírné ekonomické oživení nejen v rámci Evropy, ale i v samotné České republice, což by mohlo být příslibem zejména pro příští období. Zmíněné oživení se však projevilo především v makroekonomickém měřítku, zatímco dílčí ukazatele stavu českého hospodářství jako např. zaměstnanost a návazně výše dosahovaného maloobchodního obratu ve spotřební sféře přinejlepším stagnují. Samozřejmě nezpochybnitelný vliv má i vývoj skladby konkurence v oblasti denní a krátkodobé spotřeby otevírání dalších nákupních center nebo přechody zavedených obchodních značek do rukou konkurentů. Všechny tyto případy jsou doprovázeny mohutnými marketingovými akcemi, z nichž nejdůležitějším a pomalu nejstabilnějším prvkem je lákání na významné slevy. Takový konkurenční boj jsou samozřejmě schopni ustát silnější ekonomické subjekty a v ohrožení jsou o to více subjekty podnikající v dosavadních objektech společnosti PRIOR, obchodní domy, a.s..

I když pro rok 2013 zdražili všichni dodavatelé energií a služeb a toto zdražení bylo promítnuto do poplatků placených nájemci v jednotlivých obchodních domech PRIOR, nebylo požadavků na úpravy cen nájemného nebo dokonce výpovědi podáno tolik jako v roce 2012. Relativně stabilní situace co se týká obsazenosti a ekonomické efektivity nájmu byla v obchodních domech v Krnově a Kroměříži. Obchodní dům v Prostějově z důvodu zahájení rekonstrukce ukončil svoji činnost k 31. 1. 2013, prodejna potravin následně k 31. 5.2013. Obchodní domy v Přerově a ve Zlíně trápily stejné problémy – nejistota nájemců vyvolaná zprávami o připravovaných rekonstrukcích těchto objektů vedla k žádostem o snížení výše nájemného, v ojedinělých případech k výpovědím nájemních smluv.

V technické oblasti byly na začátku roku prověřeny potřeby jednotlivých obchodních domů týkající se oprav a naplánovány a následně realizovány jen akce opravy a výměny chladicích van a vchodových dveří v Krnově. Pro ostatní obchodní domy byla určena jen běžná údržba a dílčí technologické nebo mechanické závady byly řešeny formou oprav havarijních stavů.

Na základě ukončení nájemní smlouvy s Městem Vrchlabí byl ke dni 01. 03. 2013 předán zástupcům města objekt Labská 298 a po inzerci záměru prodeje a vyhodnocení nabídek zájemců byl ke dni 26. 11. 2013 prodán společnosti SMART estate, a.s. objekt v Chlumci nad Cidlinou, Zimova č. 699.

Pokračovaly práce na zahájení rekonstrukce obchodního domu PRIOR Přerov ve spolupráci s projekční firmou ATELIER 8000, v souladu se Smlouvou o dílo a přijatým harmonogramem, a to tak, aby rekonstrukce byla zahájena nejpozději 1.1.2015.

PRIOR, obchodní domy, a.s., jako jediný společník rozhodl o navýšení základního kapitálu dceřiné společnosti Zlatá brána s.r.o. a to vkladem nemovitosti obchodního domu v Prostějově, na adrese Dukelská brána 7. Vklad byl proveden k 1. únoru 2013. Následně začala rekonstrukce tohoto obchodního domu podle schválené projektové dokumentace. Rekonstrukce byla dokončena a ZLATÁ BRÁNA uvedena do zkušebního provozu 20.11.2013. Stavba byla realizována generálním dodavatelem, společností Metrostav a.s. a financována úvěrem od ČSOB a.s.. Výše poskytnutého úvěru je 125 mil Kč.

Závěrem roku 2012 vydané podílové listy za účelem získání finančních prostředků jako rezervy na plánované investice byly zobchodovány. Získané finanční prostředky byly investovány do podílových listů společnosti Realitní a správcovská a.s..

Prioritními úkoly pro r.2014 bude úspěšné zvládnutí přípravy rekonstrukce obchodního domu PRIOR Přerov, dílčí úpravy stávajících prodejních prostor v obchodních domech PRIOR Kroměříž a Krnov ve spolupráci se současnými klíčovými nájemci a další posilování vlastního kapitálu společnosti.

Mgr. Adolf Vlk  
předseda představenstva

## **ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI**

### **Vznik společnosti, předmět podnikání a předmět činnosti, jmění společnosti**

Společnost **PRIOR, obchodní domy, a.s.** byla zapsána do obchodního rejstříku dne 1.7.1992 vedeným Krajským obchodním soudem Brno, odd. B, vložka 878, IČO: 46962344 s původním názvem PRIOR-OD Prostějov a.s. Na základě usnesení valných hromad akciových společností, které rozhodly o zrušení těchto společností bez likvidace a o jejich sloučení do jedné společnosti došlo ke změně zápisu. Jednalo se o společnosti:

PRIOR Přerov, a.s.

IČO: 47 15 12 77

PRIOR –OD Kroměříž, a.s.

IČO: 60 70 86 03

PRIOR – OD Otrokovice, a.s.

IČO: 60 71 31 78

Obchodní dům LASO, a.s.

IČO: 45 19 21 89

PRIOR Zlín – OD, a.s.

IČO: 46 34 68 56

Obchodní dům KRUŠNOHOR, a.s.

IČO: 44 56 99 98

Obchodní dům ALFA, a.s.

IČO: 47 28 23 71

PRIOR Olomouc, a.s.

IČO: 47 15 12 51

Všechny ke dni 31.8. 1996. Pro společnost byl zvolen název PRIOR IK, a.s.

Dne 10.6.2008 rozhodla Valná hromada o změně obchodní firmy. Změna byla zapsána do obchodního rejstříku dne 9.7.2008 a tímto dnem je užíván pro společnost název **PRIOR, obchodní domy, a.s.**

#### **Předmět podnikání :**

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

**Základní kapitál společnosti : 699.514.000,- Kč. Splaceno je 100%**

**Akcie : 699.514 ks kmenové akcie na majitele listinné podobě a ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč. Akcie jsou převoditelné**

## ***Statutární orgány společnosti***

### Představenstvo

**předseda představenstva:**

Mgr. Adolf Vlk  
Prostějov, Sportovní 4011/22, PSČ 796 01  
den vzniku funkce: 10.listopadu 2011  
den vzniku členství v představenstvu: 10.listopadu 2011

člen představenstva:

Ing. Jaroslav Parák,  
Čechy pod Kosířem, Lípy 366, PSČ 798 58  
den vzniku členství v představenstvu: 10.listopadu 2011

člen představenstva:

Ing. Jiří Erban,  
Ostrava-Poruba, Kubánská 1548/1, PSČ 708 00  
den vzniku členství v představenstvu: 10.listopadu 2011

### Dozorčí rada

**předseda dozorčí rady:**

Ing. Jan Tlačbaba  
Praha 1, Nové Město, Ve Smečkách 603/13, PSČ 110 00  
den vzniku funkce: 9.listopadu 2011  
den vzniku členství v dozorčí radě: 9.listopadu 2011

člen dozorčí rady:

Ing. Ondřej Klazar,  
Kutná Hora, Žižkov, Vajdova 931, PSČ 284 01  
den vzniku členství v dozorčí radě: 9.listopadu 2011

člen dozorčí rady:

Ing. Vladimír Hoffmann,  
Praha 9, Medinská 825, PSČ 190 14  
den vzniku členství v dozorčí radě: 9.listopadu 2011

***Provozovny  
a ostatní objekty***

- **Obchodní dům Krnov,**  
Zámecké nám. 4, 794 02 Krnov
- **Obchodní dům Zlín,**  
T.G.Masaryka 6, 760 01 Zlín
- **Obchodní dům Kroměříž,**  
Slovanské nám. 2790, 767 00 Kroměříž
- **Obchodní dům Přerov,**  
Čechova 26, 750 00 Přerov
- **objekt - prodejna ,**  
Zimova 699, 503 51 Chlumeck nad Cidlinou  
( ve vlastnictví do 26.11.2013)
- **objekt bydlení ,**  
Labská 298, 543 01 Vrchlabí  
( nájem ukončen a dne 1.3.2013 předán vlastníkovi)
- **objekt – skladový areál**  
v ulici Pod Kosířem 3126, 796 01 Prostějov

## ***Návrhy a stanovisko představenstva společnosti***

Představenstvo společnosti předkládá valné hromadě návrh na schválení účetní závěrky za rok 2013, návrh na rozdělení výsledku hospodaření za rok 2013 a reaguje na upozornění auditora takto :

### **Návrh na schválení účetní závěrky**

představenstvo společnosti PRIOR, obchodní domy, a.s., navrhuje valné hromadě společnosti **schválit řádnou účetní závěrku za rok 2013**

### **Návrh na rozdělení výsledku hospodaření za rok 2014**

představenstvo společnosti PRIOR, obchodní domy, a.s., navrhuje valné hromadě společnosti schválit rozdělení výsledku hospodaření za rok 2013 tj. ztráty ve výši 213.970,36 Kč za rok 2013 takto:

- **zaúčtovat částku ve výši 213.970,36 Kč, jako neuhrazenou ztrátu minulých let**

Důvodem k návrhu na zaúčtování ztráty ve výši 213.970,36 Kč jakožto neuhrazené ztráty minulých let jsou představenstvem předpokládané investice do rozvoje společnosti (zejména, ne však pouze, připravovanými rekonstrukcemi a zásadní modernizací obchodních domů v Přerově a Zlíně).

### **Stanovisko**

**k povinnosti dle § 193 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník resp. dle §403 Zákona 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech**

Ve zprávě nezávislého auditora se uvádí, že: „*neuhrazená ztráta společnosti vykazuje k 31.12.2013 celkovou výši 497 667 tis. Kč a společnost vykazuje k 31.12.2013 vlastní kapitál ve výši 251 160 tis. Kč, což je hodnota pod polovinou jejího základního kapitálu*“ a dále auditor upozorňuje na povinnost vyplývající z §403 odst. 2. Zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech

V souvislosti s tímto upozorněním auditora představenstvo společnosti konstatuje, že poměr vlastního kapitálu k základnímu kapitálu byl projednán již na Valné hromadě schvalující řádnou účetní závěrku za rok 2007, tedy bez odkladu po té, co zjistila stav poměru ztráty k základnímu kapitálu. Tato valná hromada posoudila stav zejména s ohledem na skutečnost, že od 13.9.2000 až do 4.12.2007, byla společnost spravovaná správcem konkurzní podstaty a tudíž ztráta minulých let je ztrátou, která souvisela s podáním návrhu představenstva na prohlášení konkurzu v roce 2000.

Představenstvo společnosti konstatuje, že stav je řešen, o čemž svědčí postupný růst vlastního kapitálu. K 31.12.2007 vykazovala společnost vlastní kapitál 134.153 tis. Kč, k 31.12.2013 vykazuje vlastní kapitál ve výši 251.160 tis. Kč. Představenstvo společnosti bude i nadále v nastoupeném trendu pokračovat.

Mgr.Adolf Vlk  
předseda představenstva

Ing.Jaroslav Parák  
člen představenstva



## Výsledky hospodaření

Rozbor výnosů a nákladů (v tis. Kč)

	Stav k 31.12.2012	Stav k 31.12.2013
+ Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	60 441	45 521
- Spotřeba materiálu a energie	18 275	15 155
- Služby	29 725	22 672
<b>Přidaná hodnota</b>	<b>12 441</b>	<b>7 694</b>
- Osobní náklady	3 656	1 281
- Daně a poplatky	1 748	778
- Odpisy investičního majetku	8 298	6 090
- Změna stavu opravných položek	-3 279	3 941
+ Ostatní provozní výnosy	447	317
- Ostatní provozní náklady	3 952	3 335
<b>Provozní hospodářský výsledek</b>	<b>-12 775</b>	<b>- 5 101</b>
Tržby z prodeje podílů	118 300	45 000
+ Finanční výnosy	3 025	16 902
- Finanční náklady	5 114	16 485
<b>Hospodářský výsledek z finančních operací</b>	<b>116 211</b>	<b>417</b>
+ Mimořádné výnosy	15	31
- Mimořádné náklady	0	0
<b>Mimořádný hospodářský výsledek</b>	<b>15</b>	<b>31</b>
<b>Hospodářský výsledek před zdaněním</b>	<b>103 452</b>	<b>-4 653</b>
- Daň z příjmů - splatná	297	
- odložená	-2 417	-4 439
<b>Hospodářský výsledek za účetní období</b>	<b>105 571</b>	<b>-214</b>

Na tržbách se projevil nižší příjem z nájmu především v důsledku uzavření OD v Prostějově v souvislosti s jeho vyčleněním do samostatné dceřiné společnosti a jeho celkovou rekonstrukcí. V této souvislosti byly rozpuštěny rezervy na opravy IM vytvořené k této nemovitosti ve výši 11.696 tis. Kč. Byla zahájena tvorba rezerv na opravy IM ve Zlíně ve výši 11.858 tis. Kč. Vyšší provozní náklady související s vyklizením a prodejem OD Prostějov. Vyšší příjmy a výdaje ve finanční oblasti souvisí s emisí a nákupem dluhopisů.

*Výsledky hospodaření*

## Bilance aktiv a pasiv (v tis. Kč)

	Stav k 31.12.2011	Stav k 31.12.2012	Stav k 31.12.2013
<b>AKTIVA CELKEM</b>	255 964	457 120	456 685
Pohledávky za upsané vlastní jmění	0	0	0
<b>DLOUHODOBÝ MAJETEK</b>	178 905	302 335	259 494
Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0
Dlouhodobý hmotný majetek	178 355	119 990	89 311
Dlouhodobý finanční majetek	542	182 345	170 183
<b>OBĚŽNÁ AKTIVA</b>	74 977	153 320	196 573
Zásoby	0	0	0
Dlouhodobé pohledávky	0	0	0
Krátkodobé pohledávky	48 483	29 790	42 154
Krátkodobý finanční majetek	26 494	123 531	154 419
<b>ČASOVÉ ROZLIŠENÍ</b>	2 082	1 465	618
<b>PASIVA CELKEM</b>	255 964	457 120	456 685
<b>VLASTNÍ KAPITÁL</b>	145 545	251 299	251 160
Základní kapitál	699 514	699 514	699 514
Kapitálové fondy	-153	30	105
Rezervní fondy a fondy ze zisku	43 947	44 144	49 422
HV minulých let	-601 698	-597 960	-497 667
HV běžného účetního období	3 935	105 571	-214
<b>CIZÍ ZDROJE</b>	107 496	202 658	202 183
<b>REZERVY</b>	36 457	33 144	39 365
Dlouhodobé závazky	9 163	106 747	102 308
Krátkodobé závazky	1 875	2 767	510
Bankovní úvěry a výpomoci	60 000	60 000	60 000
<b>ČASOVÉ ROZLIŠENÍ</b>	2 923	3 164	3 343

Výrazné změny ve struktuře Aktiv a Pasiv byly zapříčiněny vkladem nemovitosti OD Prostějov do základního kapitálu dceřiné společnost Zlatá Brána s.r.o. Změna v HV souvisí s proúčtováním HV roku 2012 do HV minulých let. Rezervy na opravy IM vzrostly o 6.221,- tis. Kč v důsledku zahájení tvorby na OD Zlín. V tomto důsledku došlo též k vytvoření ztráty ve výši 214 tis. Kč.

***PRIOR, obchodní domy, a.s. Prostějov, Dukelská brána 7***

***PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE***

***Za období od 1.1.2013 do 31.12.2013***

**1. Obecné údaje.**

1. Název a sídlo : PRIOR, obchodní domy, a.s.  
 Dukelská brána 7  
 Prostějov  
 IČO : 46 96 23 44  
 DIČ : CZ46962344

2. Předmět podnikání:  
 - Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského  
 Zákona

3. Předmět činnosti:  
 - pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

4. Datum vzniku :

Společnost **PRIOR, obchodní domy, a.s.** byla zapsána do obchodního rejstříku dne 1.7.1992 vedeným Krajským obchodním soudem Brno, odd. B, vložka 878, IČO: 46962344. Na základě usnesení valných hromad akciových společností, které rozhodly o zrušení níže uvedených společností bez likvidace a o jejich sloučení do jedné společnosti došlo ke změně zápisu. Jednalo se o společnosti:

PRIOR Přerov a.s. ,	IČO: 47 15 12 77
PRIOR -OD Kroměříž a.s.	IČO: 60 70 86 03
PRIOR - OD Otrokovice a.s.	IČO: 60 71 31 78
Obchodní dům LASO a.s.	IČO: 45 19 21 89
PRIOR Zlín -OD , a.s.	IČO: 46 34 68 56
Obchodní dům Krušnohor, a.s.	IČO: 44 56 99 98
Obchodní dům Alfa a.s.	IČO: 47 28 23 71
PRIOR Olomouc, a.s.	IČO: 47 15 12 51

Pro společnost byl zvolen nový název

**PRIOR IK, a.s.**

Den zápisu: 31. srpna 1996

Dne 10.6.2008 rozhodla valná hromada o změně obchodní firmy. Změna byla zapsaná do obchodního rejstříku dne 9.7.2008. Nový název společnosti zní: **PRIOR, obchodní domy, a.s.**

5. Základní kapitál společnosti: 699 514 000,- Kč.

Osoby mající větší podíl jak 20% ve společnosti :

CCR INVEST a.s., Bratislava, Slovenská republika : 91,9 %

6. Účetní jednotky, v nichž má společnost větší podíl jak 20%

Název účetní jednotky	Sídlo účetní jednotky	Základní jmění	Účast v %
Prior Zlín, s.r.o.	Prostějov, Dukelská brána 7	200.000,- Kč	100%
Galerie Přerov, s.r.o	Prostějov, Dukelská brána 7	200.000,- Kč	100%
ZLATÁ BRÁNA, s.r.o	Prostějov, Dukelská brána 7	70.100.000,- Kč	100%

## 6. Statutární orgány společnosti:

**předseda představenstva:**

Mgr. Adolf Vlk, Prostějov, Sportovní 4011/22, PSČ 796 01

## člen představenstva:

Ing. Jaroslav Parák, Čechy pod Kosířem, Lípy 366, PSČ 798 58

## člen představenstva:

Ing. Jiří Erban, Ostrava-Poruba, Kubánská 1548/1, PSČ 708 00

**předseda dozorčí rady:**

Ing. Jan Tlabcaba, Praha 1, Nové Město, Ve Smečkách 603/13, PSČ 110 00

## člen dozorčí rady:

Ing. Ondřej Klazar, Kutná Hora, Žižkov, Vajdova 931, PSČ 284 01

## člen dozorčí rady:

Ing. Vladimír Hoffmann, Praha 9, Medinská 825, PSČ 190 14

## 7. Počet zaměstnanců:

	k 31.12.2012	31.12.2013
	6	0
z toho řídící	1	0

## Výše mzdových nákladů bez dohod o provedení práce, ( tis. Kč)

	k 31.12. 2012	k 31.12.2013
celkem:	2 543 tis. Kč	915 tis. Kč
z toho zaměstnanci:	1 703 tis. Kč	360 tis. Kč
řídící pracovníci:	840 tis. Kč	522 tis. Kč
odstupné	103tis. Kč	32 tis. Kč

V průběhu roku 2013 byli postupně zaměstnanci v rámci organizačních změn převedeni na společnost zajišťující správu obchodních domů. Veškerá činnost společnosti PRIOR, obchodní domy, a.s. je zajišťována dodavatelským způsobem na základě Smlouvy o správě.

## Odměny členů statutárních orgánů:

k 31.12.2012	0 tis. Kč
k 31.12.2013	0 tis.Kč

## 7. Členům statutárních orgánů, řídicím pracovníkům a akcionářům nebyly poskytnuty půjčky, záruky, ani jiná zvýhodnění jak v peněžní tak, v naturální formě.

## **2. Informace o účetních metodách, zásadách a způsobech oceňování.**

### 1. Způsob ocenění majetku :

a) Zásoby se nenakupovaly

b) Nakupovaný hmotný a nehmotný dlouhodobý majetek, se oceňuje pořizovacími cenami, tj. do kupní ceny majetku je zahrnováno: poštovné, balné, dopravné, clo - pokud není s prodávajícím dohodnuto v kupní smlouvě, že tyto náklady nejsou již v kupní ceně.

Hmotný a nehmotný dlouhodobý majetek vytvořen vlastní činností nebyl pořízen.

c) Cenné papíry a majetkové účasti se oceňují cenami pořízení, majetkové účasti k rozvahovému dni, se oceňují ekvivalencí.

### 2. Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny u majetku v roce 2012 - neprovádělo se

### 3. Změny způsobu oceňování, postupů odepisování a postupů účtování oproti předcházejícímu účetnímu období: v roce 2013 nebyly změny realizovány

Uspořádání položek účetní uzávěrky je v souladu se zákonem 563/92 Sb. o účetnictví a s Vyhl. MF č.500/2002 Sb. v návaznosti na změny a doplňky.

### 4. Způsob stanovení opravných položek

Opravné položky byly vytvořeny k pohledávkám těžce dobytným, které byly nezaplacené po splatnosti 360 dnů a více, ve výši 100% . Při tvorbě OP k ostatním pohledávkám je postupováno v souladu se zákonem o rezervách.

### 5. Způsob sestavení odpisových plánů pro dlouhodobý majetek a použité odpisové metody při stanovení účetních odpisů:

Tuto otázku řeší organizační vnitřní směrnice pro dlouhodobý majetek jejíž součástí je i účetní odpisový plán. Používá se lineární metoda odpisování, o odpisech je účtováno měsíčně. Dlouhodobý majetek s životností delší jak jeden rok a cenou pořízení nad 40.000,- Kč jsou účetní odpisy shodné s daňovými odpisy a to jak skupinou, tak dobou odpisu.

Drobný hmotný i nehmotný majetek do 2 000,- Kč je účtován 100% do spotřeby jako zásoby.

Drobný hmotný majetek od 2.000,- Kč do 10 000,- Kč je odepisován při pořízení 100%.

Drobný hmotný majetek od 10 001,-Kč do 40 000,- Kč je odepisován 3 roky t.j. 33,3 % ročně.

Drobný nehmotný majetek od 2 000,- Kč do 30 000,- Kč je odepisován při pořízení 100%.

Drobný nehmotný majetek od 30 001,- Kč do 60 000,- Kč je odepisován 2 roky t.j. 50 % ročně.

### 6. Způsob uplatněný při přepočtu údajů v cizí měně na českou měnu:

V roce 2013 nebyl realizován žádný obchod v cizí měně.

**3. Doplnující informace k rozvaze a výkazu zisků a ztrát.****1. Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek: v tis. Kč**

DLOUHODOBÝ MAJETEK (pořizovací cena)	Počáteční zůstatek	Externí přírůstky	Externí úbytky	Konečný zůstatek
Pozemky(účet 031)	12 837	0	909	11 928
Budovy, haly a stavby (účet 021)	208 233	686	46 017	162 902
Stroje, nástroje a zařízení, dopravní prostředky, nábytek a kancelářské vybavení (účet 022)	17 927	30	5 779	12 178
Ostatní hmotný investiční majetek (účet 029)	0	0	0	0
Nedokončené investice (účet 042, 041)	7 197	4 588	6 932	4 853
Nehmotný investiční majetek (tr. 01)	1 517	7	5	1 519
Umělecká díla a sbírky (účet 032)	20	0	0	20
<b>Celkem (třída 01-05)</b>	<b>247 731</b>	<b>5 311</b>	<b>59 642</b>	<b>193 400</b>

DLOUHODOBÝ MAJETEK (oprávky)	Počáteční zůstatek	Externí přírůstky	Externí úbytky	Konečný zůstatek
Budovy, haly a stavby (účet 081)	109 527	27 804	46 017	91 314
Stroje, nástroje a zařízení, dopravní prostředky, nábytek a kancelářské vybavení (účet 082)	16 696	338	5 778	11 256
Ostatní hmotný investiční majetek (účet 089)	0	0	0	0
Nehmotný investiční majetek (třída 07)	1 517	7	5	1 519
<b>Celkem (třída 07-08)</b>	<b>127 740</b>	<b>28 149</b>	<b>51 800</b>	<b>104 089</b>

a) Pořízení dlouhodobého nehmotného majetku v období 1. 1.- 31.12.2013:  
ve výši 0 tis. Kč

b) Úbytek dlouhodobého majetku v roce 2013 v zůstatkových cenách.

Pozemky	910 tis.	prodej
Budovy	21 959 tis.	Odpis a prodej
Stroje, zař..přísl.	73 tis.	Odpis a vyřazení
NIM	0 tis.	Odpis a vyřazení

Úbytek HIM a NIM v roce 2013 spočívá v řádných odpisech, vyřazení nepotřebného odepsaného majetku a vkladu pozemků a nemovitosti OD v Prostějově do ZJ společnosti Zlatá brána s.r.o., což je 100% vlastněná dceřiná společnost.

c) Majetek pořízený formou finančního pronájmu společnost nemá.

d) Výše majetku neuvedená v rozvaze: drobné předměty vedené v operativní evidenci 0 tis. Kč.

e) Reálná hodnota dlouhodobého majetku, odpovídá odepsanosti těchto prostředků.

f) Hmotný majetek zatížený zástavním právem, krátkodobé finanční výpomoci:  
Závazky kryté podle zástavního práva v tis. Kč a jednotlivých nemovitostí.

Druh/popis Závazku	Zůstatek v tis. Kč K 31.12.2012	Zastaveno ve prospěch koho (věřitel závazku)	Druh zástavy (pohledávkou, IM)
OD Zlín	34 000	FINTOP a.s.	Nemovitost
OD Kroměříž	6 000	Lost Arrow s.r.o.	Nemovitost
OD Přerov	20 000	FINTOP a.s.	Nemovitost

V roce 2006 společnost řešila navrácení nemovitého majetku, kterým bylo ručeno za úvěry poskytnuté společností Drogerie PLUS a.s. a INTERKONTAKT Group, a.s., a to dohodou se správci konkurzních podstat o vyplacení těchto zástav. Byly získány úvěry od společnosti FINTOP, a.s. a zastavené nemovitosti byly v prosinci 2006 vyplaceny.

Na uvedené nemovitosti bylo zřízeno zástavní právo ve prospěch společnosti FINTOP, a.s.

g) Majetek, jehož tržní ocenění je výrazně vyšší než jeho ocenění v účetnictví: **Není.**

h) Majetkové cenné papíry: Společnost v roce 2012 emitovala dluhopisy v hodnotě 100 mil Kč, se splatností 10 let, ISIN: CZ0003507378  
Společnost k 31.12.2013 vlastnila dluhopisy v hodnotě 100 mil. Kč, emitent: Realitní a správcovská a.s. IČ: 255 53 771  
ISIN: CZ0003507386

## 2. Pohledávky:

Celkem	39 903 tis. Kč
Z toho: Krátkodobé z obchodního styku	14 057 tis. Kč
Z toho: Ostatní pohledávky	25 000 tis. Kč
Opravné položky celkem	2 055 tis. Kč
Pohledávka za státem	846 tis. Kč
Pohledávky po lhůtě splatnost:	10 735 tis. Kč
Celkový stav pohledávek ve skupině:	0 tis. Kč
Z toho po lhůtě splatnosti:	0 tis. Kč

Pohledávky kryté podle zástavního práva nebo jištěné jiným způsobem: žádné

## 3. Základní kapitál:

Společnost disponuje se základním kapitálem ve výši: 699 514 tis. Kč

Akcie: 699 514 ks kmenové akcie na majitele v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1.000 Kč  
Změny ve vlastním kapitálu: V tis. Kč



Číslo řádku	Řádek výkazu Rozvahy	Stav k 31.12.2012	Přírůstek	Úbytek	Konečný zůstatek k 31.12.2013
		A	B1	C	A+B-C
076	Oceňovací rozdíly	- 75	75	0	0
069	Základní kapitál	699 514	0	0	699 514
075	Ostatní kapitálové fondy	105	0	0	105
079	Zákonný rezervní fond	44 144	5 278	0	49 422
080	Statutární a ostatní fondy	0	0	0	0
082	Nerozdělený zisk minulých let	511 870	100 293	0	612 163
083	Neuhrazená ztráta minulých let	-1 109 830	0	0	-1 109 830
084	Hospodářský výsledek běžného období	+105 571	0	105 785	-214
0 68	Celkem (ř. rozvahy 068)	251 299	105 646	105 785	251 160

Zvýšení vlastního kapitálu ovlivnilo zaúčtování zisku účetního období roku 2012.

#### **ZMĚNY HOSPODÁŘSKÉHO VÝSLEDKU ZA OBDOBÍ 1.1.2013 - 31.12.2013**

	Popis	v tis.Kč
A	Nerozdělený zisk minulých let k 31.12.2012	511 870
B	Neuhrazená ztráta minulých let k 31.12.2012	- 1 109 830
2012 C	HV před zdaněním za období rok 1.1.-31.12.2012	103 452
	Příděl do zákonného rezervního fondu	197
	Příděl do jiných fondů	
	Úhrada ztráty minulých let, sociální fond	
	Dividendy	
	Tantiemy	0
	Daň odložená	0
	Ostatní	
	Nerozděleno	100 293
2013	HV před zdaněním za období rok 1.1.-31.12.2013	- 4 653
653	Daň z příjmů právnických osob	
	Daň odložená	4 439
D	Zisk po zdanění (-) (A) (ztráta) za rok 2013	- 214
E	Nerozdělený zisk (ztráta) minulých let (+) přírůstek(-) úbytek	+ 100 293
	Celkem (A+B+C+D+E)	- 394 429

4. Závazky:

Celkový stav závazků	60 503 tis. Kč
Z toho z obchodního styku:	503 tis. Kč
Z toho po lhůtě splatnosti:	0 tis. Kč

5. Krátkodobé finanční výpomoci:

Krátkodobé finanční výpomoci uvedené v 3.1.f) ve výši 60.000 tis. Kč  
Jejich splatnost je dle Smluv a dodatků k těmto smlouvám stanovena do 30.6.2014.

6. Rozpis dlouhodobých bankovních úvěrů

Dlouhodobé úvěry nejsou.

7. Rezervy

V roce 2013 byly vytvořeny rezervy na opravy hmotného investičního majetku: 11.858 tis. Kč.  
V tomto období došlo k rozpuštění rezerv na opravy hmotného majetku ve výši 12.327 tis. Kč na OD Prostějov, který byl vložen do ZJ dceřiné společnosti Zlatá brána s.r.o. a částečně byla čerpána rezerva v OD Krnov na opravu vstupních dveří.  
Důvodem tvorby rezerv je vysoká opotřebovanost IM z důvodů dlouhodobé minimalizace oprav budov.

8. Opravné položky:

	poč. stav	kon. stav
Zboží	0 tis. Kč	0 tis. Kč
cenné papíry	0 tis. Kč	0 tis. Kč
pohledávky	4 335 tis. Kč	2 055 tis. Kč

9. Výnosy z běžné činnosti:

	1.1. - 31.12.2012	1.1. - 31.12.2013
Tuzemsko: tržby za zboží:	0 tis. Kč	0 tis. Kč
služby včetně nájmu:	60 441 tis. Kč	45 521 tis. Kč
ostatní provozní výnosy:	44 041 tis. Kč	13 514 tis. Kč

10. Odložená daň:

	K 31.12.2012	K 31.12.2013
Výše odložené daně vypočtené ze zůstatkových cen:	-2 417 tis. Kč	- 4 439 tis. Kč

11. Výše nákladů na statutární audit:

Náklady na audit byly smluvně ujednány ve výši 80. tis. Kč a jsou součástí nákladů uvedených v závěrce.

12. Mimořádné výnosy a mimořádné náklady

Mimořádné výnosy:

**31 tis. Kč**, jde o výnosy z vrácených soudních poplatků.

Mimořádné náklady:

Nebyly.

### 13. Události po datu účetní závěrky

V roce 2014 pokračují práce na přípravě projektu „Rekonstrukce Galerie Přerov“, kterou projekčně zpracovává smluvně sjednaný projektant Atelier 800 spol. s r.o. Ve vztahu k tomuto projektu je v souladu s NOZ připravována změna Smlouvy o smlouvě budoucí s Městem Přerov o koupi pozemků souvisejících s rozšířením obchodního centra v Přerově.

I nadále pokračují jednání o rekonstrukci obchodního domu ve Zlíně. Tato jednání jsou však složitá, časově bez možnosti určení horizontu jejich úspěšnosti.

V souladu s platností NOZ byla zahájena výměna akcií z akcie na doručitele, na akcii na jméno. O akcionářích vlastnících akcie je veden seznam.

V Prostějově 20.5.2014.

Vyhotovil : Ing. Jaroslav Parák,  
člen představenstva  
PRIOR, obchodní domy, a.s.

-----  
Mgr. Adolf Vlk  
předseda představenstva  
PRIOR, obchodní domy, a.s.

**TABULKA 1 Přirůstky a úbytky dlouhodobého nehmotného majetku**

v tis. Kč

	Zřizovací výdaje	Oprávk	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	Oprávk	Software	Oprávk	Ocenitelná práva	Oprávk	Ostatní a drobný nehmotný dlouhodob majetek	Oprávk	Pořízení dlouhodob nehmot. majetku	Poskytnut zálohy na D.N. majetek	Opravné položky	Celkem
Zůstatek k 31.12.2011	0	(0)			1 178	(1 178 )			357	( 349 )				0
Přirůstky					0	( 0 )			0	( 8 )				- 8
Převody														
Úbytky					0	0			18	(18)				11
Zůstatek k 31.12.2012	0	(0)			1 178	(1 178 )			339	( 339 )				0
Přirůstky					0	( 0 )			7	( 7 )				- 8
Převody														0
Úbytky					0	0			5	(5)				0
Zůstatek k 31.12.2013	0	(0)			1 178	(1 178 )			341	( 341 )				0

**TABULKA 2 Přírůstky a úbytky dlouhodobého hmotného majetku**

v tis. Kč

	Budovy, haly a stavby	Oprávk	Stroje, přístroje a zařízení	Oprávk	Dopravní prostředky	Oprávk	Inventář	Oprávk	Ostatní a drobný hmotný dlouhodob. majetek	Oprávk	Pozemky	Umělecká díla	Pořízení dlouhod. Hmot. majetku	Opravné položky k nabytému majetku	Opravné položky	Celkem
Zůstatek k 31.12.2011	289 364	(133 685)	16 424	(14 972)	1 475	(1 475)	731	(780)	931	(812)	18 532	20	2 553	7 048	(7 048)	178 355
Přírůstky	0	(56 973)	0	(304)	0	(0)	0	(0)	12	(50)	150	0	4 766	0	0	-52 399
Převody																0
Úbytky	81 131	(81 131)	1 498	(1 498)	0	(0)	0	(0)	149	(150)	5 845	0	122	0	0	5 966
Zůstatek k 31.12.2012	208 233	(109 527)	14 926	(13 778)	1 475	(1 475)	731	(731)	794	(712)	12 837	20	7 197	7 048	(7 048)	119 990
Přírůstky	686	(27 804)	0	(286)	0	(0)	0	(0)	30	(52)	0	0	4 594	0	(0)	33 452
Převody																
Úbytky	46 017	(46 017)	5 655	(5 655)	0	(0)	0	(0)	123	(124)	909	0	6 938	0	(0)	111 438
Zůstatek k 31.12.2013	162 902	(91 314)	9 271	(8 409)	1 475	(1 475)	731	(731)	701	(640)	11 928	20	4 853	7 048	(7 048)	89 312

## ***Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou.***

### **1. Zpráva**

představenstva společnosti PRIOR, obchodní domy, a.s.  
podle ustanovení § 66 a) Obchodního zákoníku

#### ***1.1 ovládaná osoba***

PRIOR, obchodní domy, a.s. se sídlem 796 01 Prostějov, Dukelská brána 7. IČ: 469 62 344

#### ***1.2 ovládající osoba***

CCR INVEST, a.s. se sídlem 821 09 Bratislava, Prievozská 2/A IČ: 366 68 770

### **2. Vztahy mezi ovládající a ovládanou osobou**

#### ***2.1 způsob ovládnutí***

Ovládající osoba CCR INVEST, a.s. se sídlem Bratislava Prievozská 2/A má akcie společnosti, jejichž souhrnná jmenovitá hodnota činí 91,9 %.

#### ***2.2 personální vztahy***

Předseda představenstva ovládající osoby Ing. Vladimír Hoffmann je členem dozorčí rady ovládané společnosti PRIOR, obchodní domy, a.s.

#### ***2.3 rozhodné období***

Tato zpráva je zpracována za období od 1. ledna 2013 do 31. prosince 2013.

### **3. Smlouvy a dohody uzavřené mezi ovládající a ovládanou osobou**

#### ***3.1 ovládající osoba***

CCR INVEST, a.s. se sídlem 821 09 Bratislava, Prievozská 2/A

##### ***3.1.1 smlouva***

Nebyla uzavřena smlouva mezi ovládající a ovládanou osobou

##### ***3.2 zástupce ovládající osoby CCR INVEST, a.s.***

Nebyla uzavřena dohoda mezi zástupcem ovládající osoby a ovládanou osobou.

### **4. Transakce mezi uvedenými osobami**

**4.1.** v hodnoceném období neproběhly žádné transakce, plnění a protiplnění smluv.

### **5. Jiné právní úkony a opatření mezi propojenými osobami**

Představenstvo společnosti prohlašuje, že v posledním účetním období nebyly uzavřeny žádné smlouvy mezi propojenými osobami, ani jiné právní úkony, které by byly učiněny v zájmu těchto osob, ani nebyla uskutečněna jiná opatření, která by byla v zájmu nebo na popud těchto osob přijata nebo uskutečněna ovládanou osobou.

**6. Důvěrnost informací**

Za důvěrné jsou v rámci propojení považovány informace a skutečnosti, které jsou součástí obchodního tajemství ovládající a ovládané osoby a také ty informace, které byly za důvěrné jakoukoli osobou, která je součástí propojení, označeny.

Dále jsou to veškeré informace z obchodního styku, které by mohly vést samy o sobě nebo v souvislosti s jinými informacemi nebo skutečnostmi k újmě jakékoli z osob tvořících propojení.

**7. Závěr a prohlášení**

S ohledem na prověřené právní vztahy mezi propojenými osobami je zřejmé, že v důsledku smluv, jiných právních úkonů či ostatních opatření uzavřených, učiněných či přijatých v účetním období 2013 v zájmu nebo na popud jednotlivých propojených osob nevznikla ovládané společnosti žádná újma.

Tato zpráva byla zpracována statutárním orgánem ovládané společnosti PRIOR, obchodní domy, a.s., schválena představenstvem. předložena k přezkoumání dozorcí radě a auditorovi, který provádí kontrolu účetní závěrky ve smyslu zvláštního zákona. Tato zpráva je nedílnou součástí Výroční zprávy ovládané osoby za rok 2013

V Prostějově dne 27.3.2014

Mgr. Adolf Vlk  
předseda představenstva

Ing. Jaroslav Parák  
člen představenstva