



TRADE CENTRE PRAHA

VÁŠ PARTNER PRO SPRÁVU A OBCHODNÍ VYUŽITÍ NEMOVITOSTÍ.

# VÝROČNÍ ZPRÁVA 2023





TRADE CENTRE PRAHA

**Výroční zpráva 2023**  
**Trade Centre Praha, a.s.**

Texty: Markéta Miková, Kateřina Menzelová a TCP  
Fotografie: Zdeněk Hás, TCP  
Editorka: Markéta Miková  
Grafická úprava: Zdeněk Hás, TCP

Vydání první, Praha 2024  
[www.tcp-as.cz](http://www.tcp-as.cz)

## **Sídlo**

Trade Centre Praha, a.s.  
Blanická 1008/28  
120 00 Praha 2

## **Kontaktní údaje**

Telefon: + 420 222 013 111  
E-mail: [email@tcp-as.cz](mailto:email@tcp-as.cz)  
Datová schránka: vajgqj2

## **Identifikační údaje**

IČO: 00409316  
DIČ: CZ 00409316  
[www.tcp-as.cz](http://www.tcp-as.cz)

# Obsah

## Úvodní slovo členů představenstva

## Profil společnosti

- Základní údaje o společnosti
- Organizace společnosti
- Orgány společnosti
- Vnitřní uspořádání společnosti
- Organizační schéma
- Personalistika
- Péče o zaměstnance
- Pomáháme pro dobrou věc

## Cíle společnosti v roce 2023

- Koncepce a strategie
- Strategické akvizice
- Corporate governance
- Modernizace spravovaných objektů
- Digitalizace správy

## Rozhovor s Josefem Bláhou, předsedou představenstva TCP

### Realizace:

- Nefinanční část
  - Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku v roce 2023
  - Zpráva představenstva o vztazích v roce 2023
- Finanční část
  - Účetní závěrka za rok 2023
  - Zpráva nezávislého auditora k hospodaření za rok 2023

## Plány na rok 2024

## Přehled významných budov ve správě TCP



**2023**

# Úvodní slovo členů představenstva



Vážené čtenářky, vážení čtenáři,

předkládáme vám výroční zprávu za rok 2023, který byl pro pražskou městskou akciovou společnost Trade Centre Praha (TCP) v mnoha ohledech přelomovým.

V uplynulém roce jsme se rozrostli co do počtu objektů, které spravujeme, tak do počtu zaměstnanců. Téměř kompletní personální obměnou prošly také vedoucí orgány společnosti – představenstvo i dozorčí rada.

Tyto změny, které detailně popisujeme na následujících stránkách, znamenají transformaci TCP v moderní společnost, která se jednak průběžně konsoliduje a která se zároveň připravuje na další růst.

K nemovitostem, které se nově nachází v naší kompletní správě patří, Aquacentrum Šutka či bazény na Strahově a v Hloubětíně, Negrelliho viadukt v Karlíně a v době, kdy je tato zpráva publikována, už také oficiálně spravujeme Kasárna Karlín, na jejichž převzetí jsme se koncem roku 2023 začali připravovat. Díky akvizici závodu vyjmutého z jiné facility management společnosti, která měla dříve na starosti bazén v Hloubětíně a část Aquacentra Šutka, se více než zdvojnásobil počet našich zaměstnanců. Novou členkou představenstva se od listopadu 2023 – poprvé v novodobé historii firmy – stala žena, respektovaná realitní profesionálka Marta Pražáková.

Z obchodního hlediska jsme se vloni věnovali řešení situací některých nájemníků, u kterých vznikly pohledávky z období pandemie COVID-19, a stejně tak jsem s ohledem na citelnou inflaci aplikovali napříč celým portfoliem inflační doložky a indexovali komerční nájemné. Díky tomu se zisk pro hlavní město Praha jako našeho jediného akcionáře zvýšil o 35 milionů korun.



*Ing. Josef Bláha - předseda představenstva*

V rámci rozpočtu schváleného na rok 2023 jsme realizovali plán stavebně-technických úprav. Transparentním zadáváním veřejných zakázek na platformě Tender arena jsme dosahovali nejen vyššího počtu nabídek, ale také výhodnějších podmínek pro TCP jako veřejného zadavatele.

V uplynulém roce jsme začali významně posilovat spolupráci se sesterskými městskými organizacemi. Spolu s Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy (IPR) konzultujeme zásadnější úpravy veřejného prostoru u spravovaných objektů. S Pražskou developerskou společností (PDS) koordinujeme projektovou přípravu na nové využití a následnou rekonstrukci areálu Kasárna Karlín a nového dočasného využití budovy bývalé pošty Na Strži. S Pražskou vodárenskou společností (PVS) spolupracujeme na úpravách infrastruktury na svěřených nemovitostech a připravujeme převzetí správy historické budovy Čistírny odpadních vod v Bubenči.

K našim dalším partnerům patří například Výstaviště Praha, Prague City Tourism, Teplo pro Prahu, Technická správa komunikací Praha (TSK) či Kreativní Praha.

Vzhledem k tomu, že našimi klienty nejsou jen město a firemní nájemci, ale na veřejných sportovištích a náplavkách také široká veřejnost, posílili jsme oddělení marketingu a public relations. Aktivně komunikujeme aktivity a akce, které pro veřejnost na spravovaných objektech připravujeme, a vstupujeme do případných debat, kde hájíme veřejný zájem. Snažíme se flexibilně reagovat na podněty, které se k nám dostávají od občanů.

V roce 2024 budeme pokračovat v transformaci naší společnosti a realizovat plány další expanze. Těšíme se, až vám její výsledky zase za rok představíme.



*Marta Pražáková - místopředsedkyně představenstva*

**Ing. Josef Bláha**

Předseda představenstva  
Trade Centre Praha a.s.

**Marta Pražáková**

Místopředsedkyně  
představenstva  
Trade Centre Praha a.s.

**Ing. Jaroslav Vlk**

Člen představenstva  
Trade Centre Praha a.s.





# Základní údaje o společnosti



# Základní údaje o společnosti

## ■ Obchodní jméno:

Trade Centre Praha, a.s.

## ■ Datum vzniku:

19. února 1990 zápisem do obchodním rejstříku vedeným Městským soudem v Praze 1 oddíl B, vložka 43.

## ■ Způsob založení:

Akciová společnost byla zřízena hl. m. Prahou dle § 4 odst. 1 zákona č. 243/1949 Sb. a dle § 5 odst. 1 a 2 zákona č. 173/1988 Sb. a založena na základě státního povolení uděleného Federálním ministerstvem zahraničního obchodu v Praze rozhodnutím ze dne 11. 1. 1990, čj. 3664/89 a dále na základě stanov schválených uvedeným ministerstvem a usnesením ustavující valné hromady jediného akcionáře ze dne 13. 2. 1990 osvědčené notářským zápisem ze dne 13. 2. 1990 státního notářství pro Prahu 8 pod čj. 8 N 47/90 a 8 NZ 41/90.

## ■ Rozšíření společnosti v roce 2023:

Na základě Smlouvy o koupi obchodního závodu ze dne 30. 5. 2023 nabyla společnost Trade Centre Praha, a.s. od společnosti Montservis Praha, a.s., obchodní závod Správa bazénu Hloubětín a části bazénu Šutka. Doklad o koupi obchodního závodu byl založen do sbírky listin dne 1. 7. 2023.

## ■ IČO:

00 40 93 16

## ■ DIČ:

CZ 00 40 93 16

## ■ Sídlo společnosti:

Blanická 1008/28, PSČ 120 00, Praha 2

## ■ Právní forma:

Akciová společnost

## ■ Základní kapitál:

15.000.000 Kč

## ■ Akcionář:

Hlavní město Praha (100 % akcií)

## ■ Vydané cenné papíry:

- kmenové akcie na jméno
- akcie v listinné podobě
- 300 ks ve jmenovité hodnotě 50.000 Kč

## ■ Předmět činnosti:

Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí, přípravné a dokončovací práce, specializované stavební činnosti, poskytování technických služeb, vedení účetnictví a činnost účetních poradců, zprostředkování obchodu a služeb, výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

## ■ Telefon:

222 013 111

## ■ E-mail:

email@tcp-as.cz

## ■ Datová schránka:

vajgqj2

## ■ Web:

www.tcp-as.cz

# Organizace společnosti

Společnost má klasickou dualistickou strukturu a její vedení se skládá z následujících orgánů:

- Valné hromady
- Představenstva
- Dozorčí rady

## ■ Valná hromada

Nejvyšším orgánem společnosti Trade Centre Praha je valná hromada. Rozhoduje o záležitostech svěřených do její působnosti zákonem či stanovami společnosti, zejména o změně stanov, zvyšování či snižování základního kapitálu společnosti, zásadních majetkových otázkách, účetních operacích, schvaluje účetní závěrku, rozhoduje o rozdělení zisku, volí a odvolává členy dozorčí rady, jmenuje a odvolává členy výboru pro audit.

Vzhledem k tomu, že TCP je 100% vlastněna hlavním městem Prahou, vykonává působnost valné hromady Rada hl. m. Prahy.

## ■ Představenstvo

Představenstvo je statutárním orgánem společnosti. Jedná se o tříčlenný orgán s čtyřletým funkčním obdobím. Představenstvo rozhoduje o zásadních záležitostech společnosti, které nejsou právními předpisy či stanovami vyhrazeny do působnosti jiných orgánů společnosti.

Představenstvo zejména zabezpečuje obchodní vedení společnosti, vykonává zaměstnavatelská práva, zpracovává a předkládá valné hromadě k projednání materiály v souladu se stanovami společnosti. Postavení a působnost představenstva a další otázky spojené

s činností tohoto orgánu upravují stanovy společnosti a jednací řád představenstva.

## ■ Dozorčí rada

Dozorčí rada je kontrolním orgánem společnosti. Jedná se o sedmičlenný orgán se čtyřletým funkčním obdobím.

Dozorčí rada dohlíží na výkon působnosti představenstva, volí a odvolává členy představenstva a dohlíží na činnost společnosti. V rámci své činnosti dozorčí rada zejména přezkoumává účetní závěrku, návrh na rozdělení zisku, přezkoumává zprávu o vztazích mezi propojenými osobami a projednává výroční zprávu.

K záležitostem určeným právními předpisy a stanovami uděluje dozorčí rada představenstvu předchozí souhlas, případně stanovisko. Postavení a působnost dozorčí rady a další otázky spojené s činností tohoto orgánu upravují stanovy společnosti a jednací řád dozorčí rady.

# Orgány společnosti

## ■ Představenstvo k 31. 12. 2023



**Ing. Josef Bláha**  
předseda představenstva



**Marta Pražáková**  
členka představenstva

## ■ Dozorčí rada:

**Ing. arch. Radek Zykan** – předseda  
**Giancarlo Lamberti** – místopředseda  
**Mgr. et Mgr. Vladan Brož** – člen  
**Ing. arch. Martin Valovič** – člen  
**MgA. David Dušek** – člen  
**Ing. Václav Okapa** – člen  
**Mgr. David Satke** – člen

## ■ Členové vedení společnosti k 31. 12. 2023

**Ing. Tomáš Motlík** – vedoucí ekonomického oddělení  
**David Šmiták** – vedoucí oddělení technické správy budov  
**Ing. Vojtěch Hanzl** – vedoucí obchodního oddělení

**Mgr. Bc. Jakub Jan Fiala** – vedoucí kanceláře představenstva  
**Petr Hozman** – vedoucí oddělení pro kurátorskou činnost  
**Dušan Sahula** – vedoucí oddělení pro provozně technickou správu  
**Michal Kindl** – vedoucí oddělení pro technickou správu sportovišť  
**Jan Mareš** – vedoucí oddělení pro provoz sportovišť

## ■ Personální změny ve vedení v roce 2023

V průběhu roku 2023 došlo k významným personálním změnám ve vedení TCP, které se týkaly jak představenstva, tak dozorčí rady.

## ■ Představenstvo

Dne 6. listopadu 2023 se novou členkou představenstva stala Marta Pražáková. Zároveň na svou funkci rezignoval dosavadní předseda představenstva Jan Bouška a dozorčí rada jeho rozhodnutí přijala. Novým předsedou představenstva se stal dosavadní místopředseda Josef Bláha.

## ■ Představenstvo k 31. 12. 2022



**Mgr. Jan Bouška** – předseda představenstva  
**Ing. Josef Bláha** – místopředseda představenstva

## ■ Představenstvo k 31. 12. 2023



**Ing. Josef Bláha** – předseda představenstva  
**Marta Pražáková** – místopředsedkyně představenstva

## ■ Dozorčí rada

U dozorčí rady došlo zápisem do obchodního rejstříku dne 23. května 2023 ke zvýšení počtu členů dozorčí rady ze 6 na 7 a zároveň došlo ke jmenování nových členů.

## ■ Dozorčí rada k 31. 12. 2022



**Mgr. Petr Kubíček** – předseda  
**Kamil Vavřinec Mareš** – místopředseda  
**Mgr. Lukáš Zicha** – člen  
**Tomáš Slabihoudek** – člen  
**Robert Veverka** – člen  
**Ing. arch. Radek Zykan** – člen

## ■ Dozorčí rada k 31. 12. 2023



**Ing. arch. Radek Zykan** – předseda  
**Giancarlo Lamberti** – místopředseda  
**Mgr. et Mgr. Vladan Brož** – člen  
**Ing. arch. Martin Valovič** – člen  
**MgA. David Dušek** – člen  
**Ing. Václav Okapa** – člen  
**Mgr. David Satke** – člen

# Vnitřní uspořádání společnosti

## ■ Vnitřní uspořádání společnosti

Vnitřní organizaci společnosti upravuje organizační řád, který schvaluje představenstvo společnosti. Společnost je tvořena specializovanými odděleními, v jejichž čele stojí vedoucí oddělení.

## ■ Oddělení technické správy budov

Zajišťuje technickou správu a přípravu a realizaci stavebních úprav u administrativních a historických budov, které má TCP v portfoliu.

Jedná se například o:

- Palác Adria v Jungmannově ulici
- Platýz na Národní třídě
- funkcionalistický obchodní dům Te-Ta v Jungmannově ulici
- Sovovy mlýny
- Hudební divadlo Karlín
- historické domy na Staroměstském náměstí

## ■ Obchodní oddělení

Vede agendu pronájmů a obchodních smluv na všechny spravované objekty.

## ■ Ekonomické oddělení

Má na starosti vedení účetnictví a finanční kontrolu společnosti.

## ■ Oddělení správy pražských náplavek a Viaduktu Karlín

Stará se o svěřené pražské náplavky po technické, organizační a bezpečnostní stránce. Koordinuje pronájmy tamějších krytých i venkovních prostor.

V roce 2023 se do správy TCP dostal rekonstruovaný Negrelliho viadukt v Karlíně.

## ■ Oddělení správy sportovišť

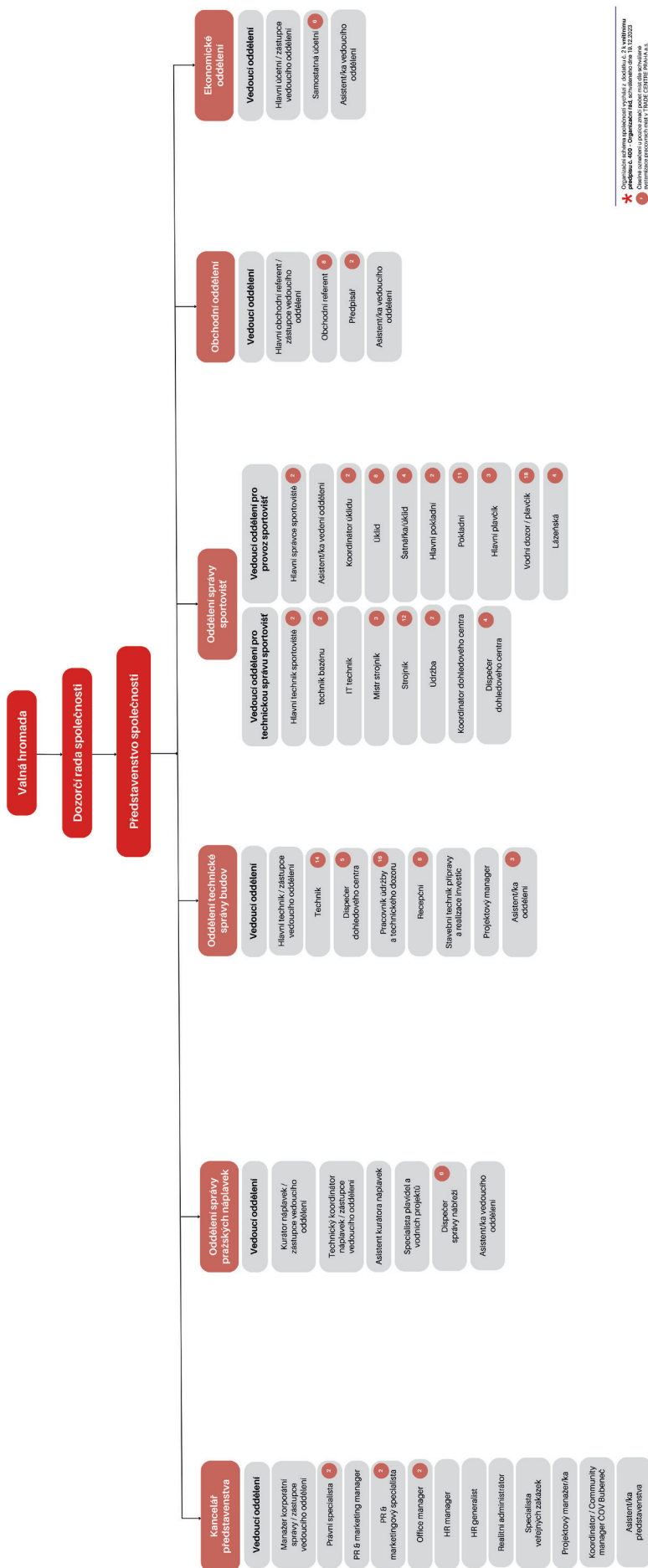
Dělí se na dvě části: technickou správu sportovišť a oddělení provozu sportovišť. Jedná se především o veřejné bazény:

- Aquacentrum Šutka
- Plavecký bazén na Strahově
- Plavecký a sportovní areál Hloubětín

## ■ Kancelář představenstva

Zajišťuje podpůrné činnosti pro TCP například právní a marketingové služby, personalistiku a administrativu veřejných zakázek.

# Organizační schéma



\* Děkujeme za vaši podporu a spolupráci při realizaci projektu.  
 \* Děkujeme za vaši podporu a spolupráci při realizaci projektu.  
 \* Děkujeme za vaši podporu a spolupráci při realizaci projektu.

# Personalistika

## ■ Novou členkou vedení Marta Pražáková

V říjnu 2023 zakončila dozorčí rada TCP otevřené výběrové řízení na nového člena představenstva, do kterého se přihlásilo 116 zájemců a zájemkyň. Po pečlivém výběru byla novou členkou představenstva jednomyslně zvolena profesionálka v oboru finančního a investičního vedení nemovitostí Marta Pražáková.

*„Žen ve vedení pražských městských společností bychom napočítali na prstech jedné ruky. O to větší mám radost, že se všichni členové dozorčí rady shodli na zvolení paní Pražákové, která svými pracovními zkušenostmi a energií při pohovoru přesvědčila také mě. Velmi se těším na spolupráci.“*

**Adam Zábranský** - radní HMP pro majetek, transparentnost a legislativu.



## Marta Pražáková

Působí na českém realitním trhu od roku 2006 především v oblasti finančního řízení a realitních investic.

Byla finanční ředitelkou developerských společností Neocity Group, Daramis Group, Arendon Development a Skanska Reality.

Působila jako investiční ředitelka v Cimex Group. Od listopadu 2023 je místopředsedkyní představenstva Trade Centre Praha.

Marta Pražáková vystudovala University of New South Wales v Sydney, kde získala titul B.A. Aktivně se věnuje také charitativní akcím a je členkou správní rady nadačního fondu Pečovatel.

## ■ Nárůst počtu zaměstnanců

TCP zaznamenala v průběhu roku 2023 významné navýšení počtu svých zaměstnanců, které souviselo s akvizicí obchodního závodu společnosti Montservis Praha.

Zatímco na začátku roku 2023 měla TCP 85 zaměstnanců, na konci roku 2023 jich bylo 191, z toho bylo 107 mužů a 84 žen.

## Rozdělení zaměstnanců dle pohlaví

### Leden 2023



### Prosinec 2023



● žena ● muž



# Péče o zaměstnance

Personální politika TCP sledovala v průběhu roku 2023 tyto cíle:

## ■ Zdraví a bezpečnost zaměstnanců

*„Je pro nás naprostou prioritou. Dbáme na striktní dodržování pravidelných povinných lékařských prohlídek stejně jako povinných školení o bezpečnosti práce. Samozřejmostí je pro nás také zajištění závodního lékaře, který je všem našim zaměstnancům kdykoliv k dispozici. Všem zaměstnancům umožňujeme absolvovat kurzy neodkladné první pomoci včetně nácviku neodkladné resuscitace.“*

## ■ Vzdělávání a rozvoj

*„Zastáváme názor, že stálé vzdělávání je základním pilířem pro rozvoj firmy i zaměstnanců. Nad rámec povinných školení umožňujeme všem našim zaměstnancům účast i na dalších důležitých a zajímavých školení týkající se jejich pracovní náplně. V případě zájmu mají zaměstnanci možnost navštěvovat pravidelné hodiny výuky cizích jazyků v sídle společnosti.“*

## ■ Rovné příležitosti

*„V TCP všem zaměstnancům umožňujeme rovné příležitosti ve všech sférách a pro všechny bez rozdílu pohlaví, původu, vyznání aj. V rámci našich pracovních vztahů vycházíme vstřícně všem rodičům s dětmi možností uzavírání pracovních vztahů na zkrácený úvazek.“*

## ■ Flexibilita

Zaměstnancům je umožněno některé činnosti po dohodě s vedením realizovat vzdáleně v rámci home office.

O zaměstnance TCP se v roce 2023 staraly dvě personalistky. V roce 2024 se toto oddělení pod vedením Ing. Jitky Truchlíkové bude věnovat strategii školení a vzdělávání zaměstnanců a rozšiřování elektronických nástrojů pro jejich vedení a motivování – digitalizace vnitrofiremní komunikace.

TCP nabízí svým zaměstnancům tyto benefity:

- příspěvek na penzijní a životní pojištění a příspěvek na stravování
- pravidelné vzdělávání, teambuildingy a školení
- multisportkartu a volné vstupy do Aquacentra Šutka
- snížené vstupné do městských kulturních zařízení
- 5 týdnů dovolené
- 3 dny zdravotní dovolené (sick days)

# Pomáháme pro dobrou věc

## Neziskové aktivity v Aquacentru Šutka

### ■ Aliance žen s rakovinou prsu



TCP od roku 2013 podporuje Alianci žen s rakovinou prsu a v rámci správy objektu Aquacentra Šutka umožňuje bezplatný pronájem celého objektu pro osvětovou akci s názvem „Plaveme prsa“.



### ■ Jednou ročně TCP poskytuje dárkové poukazy na tyto akce:

- Běh proti násilí (Diakonie ČCE)
- Příběhy našich sousedů (Post Bellum)

### ■ Fond ohrožených dětí Klokánek



Hlavní město Praha ve spolupráci s TCP i v roce 2023 podpořilo děti v péči Klokánka volnými vstupy do Aquacentra Šutka a rovněž jim darovalo sportovní vybavení pro volný čas a dárkové předměty Pražských náplavek.

Paní Haně Kupkové, předsedkyni FOD Klokánek, bylo předáno 135 čipů s volným vstupem do Aquacentra Šutka, kterých si děti budou moci naplno užít po celý rok.



# Cíle společnosti v roce 2023



# Koncepce a strategie

## ■ Uspokojování potřeb akcionáře, kterým je hlavní město Praha

Pro hlavní město Praha zajišťuje TCP služby ve čtyřech hlavních oblastech:

- správa nemovitostí
- jejich obchodní využití včetně související administrace a účetnictví
- realizace investic
- poradenství při nemovitostních transakcích.

TCP flexibilně reagovala na požadavky hlavního města Prahy. Rozšířila svou činnost do objektů, které jí byly v průběhu roku 2023 Prahou svěřeny do správy. To se týká například Aquacentra Štuka a plaveckých a sportovních areálů Hloubětín a Strahov.

## ■ Pokračování v intenzivní spolupráci se sesterskými městskými organizacemi

TCP úzce spolupracovala se všemi sesterskými organizacemi, jejichž zřizovatelem je hlavní město Praha a jejichž činnost souvisí s nemovitostmi.

S Institutem plánování a rozvoje hlavního města Prahy (IPR), který je hlavním koncepčním pracovištěm Prahy v oblasti architektury, urbanismu, rozvoje a tvorby města, probíhala komunikace a koordinace týkající se úpravy veřejných prostor.

S Pražskou developerskou společností (PDS), která má na starosti mimo jiné zhodnocení městských pozemků, diskutovala TCP především problematiku revitalizace a dlouhodobého využití Kasáren Karlín.

Dosavadní úspěšná spolupráce se sesterskými organizacemi bude pokračovat i v roce 2024.

## ■ Důraz na zefektivňování provozu

I přes vysokou inflaci a zdražující se energie, se dařilo optimalizovat náklady a zvyšovat výnosy.

TCP se zaměřila na hledání nových nájemců komerčních prostor, které má ve správě. Cílem těchto snah je navýšení příjmů.

Jako příklad lze uvést podepsání nájemní smlouvy s novým provozovatelem čapadla a náplavky Hollar. Jde o atraktivní prostor a oblíbenou volnočasovou destinaci na břehu Vltavy, která nabízí řadu kulturních i odpočinkových aktivit. Vítěz vzešel z výběrového řízení, v jehož rámci bylo hodnoceno šest uchazečů, kteří splnili požadované podmínky soutěže.

Nový provozovatel se v nájemní smlouvě zavázal platit nájemné ve výši necelých 151 tisíc korun měsíčně. Dřívější nájemné činilo 39 tisíc korun. V přesoutěžování nájemců a zvyšování výnosů bude TCP pokračovat i v roce 2024.

## ■ Personální stabilizace

V souvislosti s rozšířením portfolia nemovitostí, které má TCP ve správě, došlo k podstatnému rozšíření zaměstnaneckého kmenu, a to z 85 lidí na 191 (stav k 31. 12. 2023, včetně osob na DPP).

Nově bylo například zřízeno oddělení PR a marketingu a přibýlo též oddělení správy sportovišť.

## ■ Doplnění představenstva

V říjnu 2023 zakončila dozorčí rada TCP otevřené výběrové řízení na nového člena představenstva, do kterého se přihlásilo

116 zájemců a zájemkyň.

Po pečlivém výběru byla novou členkou představenstva jednomyslně zvolena profesionálka v oboru finančního a investičního vedení nemovitostí Marta Pražáková.



# Strategické akvizice

## ■ Koupě části závodu MONTSERVIS Praha spravující tři pražské bazény

Na základě rozhodnutí hlavního města Prahy přešlo od 1. července 2023 pod správu TCP Aquacentrum Šutka, plavecký a sportovní areál Hloubětín a sportovní plavecký areál na Strahově.

Stalo se tak na základě koupě části závodu MONTSERVIS Praha. Město k rozhodnutí přistoupilo poté, co dřívější provozovatel neprojevil zájem pokračovat ve smluvním vztahu.

Důvodem ale byla i snaha Prahy o odpovědnou správu svého majetku. Pod TCP přešli i zaměstnanci společnosti MONTSERVIS Praha a firma tak získala potřebné know-how. V druhé polovině roku 2023 byl zmonitorován stav plaveckých sportovišť a připraven plán jejich modernizace, který čeká na schválení investice od hlavního města Prahy.



*Aquacentrum Šutka*



*Plavecký a sportovní areál Hloubětín*



*Bazén Strahov*

## ■ Kasárna Karlín

Historický objekt karlínských kasáren pochází z 19. století. Pro vojenské účely byl využíván v době Československa i České republiky. Budova je od roku 1958 památkově chráněná.

Spolek Pražské centrum v menších objektech na nádvoří od roku 2017 vytvořil například galerii, taneční školu, kulturní klub s barem a v předsádkách bývalého armádního bazénu denní kavárnu.

TCP převzalo objekt včetně stávajícího nájemce v lednu 2024 a společně s PDS zahájí v roce 2024 přípravy na koncepci jeho dlouhodobého využití.



*Kasárna Karlín*

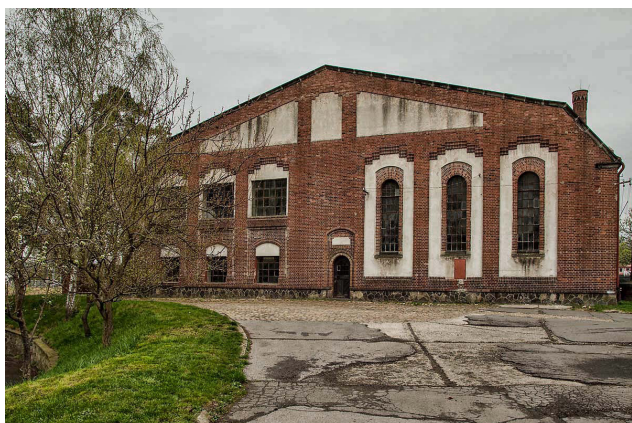
## ■ Stará čistírna odpadních vod v Bubenči

Historická budova Staré čistírny odpadních vod v Bubenči, která je národní kulturní památkou, je významným dokumentem historie architektury, techniky a vodohospodářství.

Byla postavena počátkem 20. století jako poslední článek systematické stokové sítě v Praze. K čištění většiny odpadních vod města Prahy sloužila až do roku 1967, kdy byla nedaleko na Císařském ostrově uvedena do provozu Ústřední čistírna odpadních vod. Projekt kanalizace i návrh technických parametrů čistírny vypracoval stavební inženýr britského původu sir William Heerlein Lindley.

Součástí industriální budovy je unikátní podzemí. V současné době plní objekt služby muzejní a průvodcovské a dále slouží prostory čistírny k pořádání řady společenských akcí, natáčení světově známých filmů a k pravidelným prohlídkám pro veřejnost.

TCP převzalo objekt do správy na konci roku 2023 s tím, že od druhé poloviny roku 2024 zahájí obchodní činnost.



*Stará čistírna odpadních vod v Bubenči*

## ■ Objekt v ulici Na Strži

Nemovitost v ulici Na Strži v Krči patřila dříve České poště. Ta bude objekt využívat ještě následujících 15 let pro poskytování svých služeb.

# Corporate governance

V rámci Corporate governance bylo přizpůsobeno řízení společnosti nárůstu počtu zaměstnanců, kterých ke konci roku 2023 bylo 191.

Důraz byl kladen na zvyšování transparentnosti. Pečlivě a systematicky jsou uchovávány veškeré podklady k obchodním transakcím i k činnostem ostatním. Smlouvy, smluvní strany, finanční plnění a další údaje o realizovaných veřejných zakázkách jsou uveřejňovány jednak na webových stránkách společnosti, v Centrální evidenci smluv vedené hlavním městem Prahou (CES), dále v registru smluv a pokud je třeba i na profilu zadavatele.



*Dvořákovo nábřeží*

Všechny podstatné relevantní informace jsou tak veřejně dostupné a naprosto transparentní. Výsledky hospodaření jsou veřejně přístupné ve sbírce listin obchodního rejstříku v Praze.

Veřejné zakázky jsou soutěženy prostřednictvím certifikovaného elektronického nástroje Tendr arena. Stejně tak při hledání nájemců do komerčních prostor, které jsou ve správě TCP, se usiluje o co největší publicitu s cílem získat co nejvíce uchazečů.

Volné prostory nabízíme zejména na platformách Sreality.cz, Realitním portálu hl. m. Praha a na internetových stránkách TCP.

# Modernizace spravovaných objektů

## ■ Pokračování v revitalizaci pražských náplavek a břehů

Pražské náplavky představují ideální prostor v centru metropole pro konání mnoha společenských a volnočasových aktivit.

Jejich postupná revitalizace probíhá již více než 10 let. V nově opravených koblkách najdou návštěvníci náplavek potřebné zázemí, jako jsou toalety, galerie, dílny, ateliéry či kavárny. Čapadlo Hollar, původně průchod nábřežní zdi k Vltavě určený k zachytávání a rozebírání splavovaných vorů z řeky, se proměnilo v otevřenou galerii zpestřenou výtvarnými instalacemi.

Loni byla vybudována infrastruktura zahrnující nové čerpací stanice splašků, nové rozvody el. energie, vodoinstalace a kanalizace, nové přípojné podzemní body pro vodu, elektřinu a zaústění odpadů.

Zprovoznění nového zasíťování, které je podmíněné vydáním územním rozhodnutím pro zkapacitnění distribuční sítě PRE, bude dle předpokladu realizováno na konci roku 2024.

Pražská nábřeží jsou součástí regulace toku Vltavy, která vznikla převážně na přelomu 19. a 20. století. V současnosti náleží do Pražské památkové rezervace.



## ■ Rekonstrukce klientských prostor v paláci Adria

Palác Adria je významnou architektonickou dominantou Prahy. Byl postaven ve 20. letech minulého století. Poslední kompletní rekonstrukce objektu byla dokončena v roce 1998. Objekt je zapsán v seznamu nemovitých kulturních památek.

V paláci sídlí Divadlo Bez zábradlí. V objektu je situována i galerie, restaurace s prostornou venkovní terasou, banka a dva byty. Zbývající plochy jsou využívány převážně jako kanceláře z větší části obsazené přímo HMP.

V přízemí jsou umístěny prostory Pražské energetiky a Pražské plynárenské. Ta ve spolupráci s TCP rekonstruovala Zákaznické centrum, které se nachází v paláci Adria. Kompletní modernizace trvala pět měsíců. Podstatně se díky ní zvýšila bezpečnost provozovny a komfort pro klienty, kterých centrem ročně projde více než 60 tisíc.

Nově mají k dispozici například obrazovky pro digitální podepisování dokumentů apod. Zároveň se zlepšily pracovní podmínky zaměstnanců.



Palác Adria - klientské centrum Pražské plynárenské

## ■ Zasklení Viaduktu Karlín

Byl zasklen první oblouk Negrelliho viaduktu a dle plánů by v prostorách mělo vzniknout informační centrum. Pokud

se po dvou letech neobjeví nějaké negativní vlivy na konstrukci mostu, plánuje se i zasklení většiny ostatních oblouků. Negrelliho viadukt je prvním pražským železničním mostem přes Vltavu a druhým nejstarším stojícím mostem v Praze. Stavba byla uvedena do provozu na začátku června 1850 a je památkově chráněná.

V roce 2024 vyhlásilo TCP otevřenou soutěž o návrh loga a vizuální identity celého projektu Viadukt Karlín. Soutěže se zúčastnilo celkem 78 návrhů grafických designerek a designérů. Vítězem se stal Jan Slabihoudek z Jablonce nad Nisou.

Vybraný design komisi zaujal svou rozpracovaností, širokou flexibilitou využití a vhodně zvolenou formou grafického označení samotného prostoru oblouků.



Oblouk č. 36 (CCEA MOBA)

## ■ Digitalizace správy

Ve snaze dále zvyšovat efektivitu procesů pokračovala digitalizace interního toků dokumentů tj. workflow v rámci používaného softwaru Alex.

Stranou pozornosti ale nezůstává ani hledisko udržitelnosti. Je kladen důraz na snižování emisí CO2. Papírová administrativa se proto stále více nahrazuje digitalizovanými dokumenty.

# **Rozhovor s Josefem Bláhou**

**předsedou představenstva**



**V uplynulém roce došlo v TCP k rozsáhlým změnám, které zahrnovaly nárůst počtu spravovaných nemovitostí, zvýšení počtu zaměstnanců a téměř kompletní obměnu vedoucích orgánů společnosti. Vy jste zajišťoval personální kontinuitu ve vedení TCP, jak rok 2023 hodnotíte?**

Bez nadsázky byl uplynulý rok pro TCP rokem turbulentních změn. Významně nám narostla plocha i typ spravovaných nemovitostí, což vyžadovalo založení dvou nových oddělení. Více než zdvojnásobil se počet zaměstnanců, které máme v zaměstnaneckém kmenu a kteří se ze dne na den stali součástí našeho týmu. Nově komunikujeme nejen s městem a našimi nájemci, ale na sportovních a plaveckých areálech a pražských náplavkách také s veřejností, proto jsme založili oddělení PR a marketingu. Za těchto administrativně-provozních změn se samozřejmě naplno věnujeme našemu hlavnímu zaměření, tedy správě svěřených nemovitostí v oblasti technické, ekonomické, právní a obchodní.

Jsem rád, že se nám v uplynulém roce například podařilo velmi pěkně zmodernizovat společné clientské centrum Pražské plynárenské v Paláci Adria, nebo více rozpracovat rekonstrukci části komplexu Platýz. Věnovali jsme se mimo jiné i krizovému managementu, kdy jsme na náplavkách zajišťovali bezpečnost veřejného prostoru při povodních. Za to patří všem mým kolegům velký dík.

A samozřejmě konec roku, kdy dozorčí rada vybrala nového člena představenstva a zároveň akceptovala rozhodnutí předchozího předsedy představenstva rezignovat, znamenal pro mne zajímavou výzvu, které jsem se rád ujal. S dozorčí radou jsme si nastavili cíle ve formě předběžných cílů, na jejichž dosažení jsme začali okamžitě pracovat



*Ing. Josef Bláha - předseda představenstva*

a které jsme zhmotnili v podobě tzv. KPI (Key Performance Indicators) pro hospodářský rok 2024.

### **Jaké nové nemovitosti máte od loňského roku ve správě?**

V létě jsme změnili rozsah našich služeb v plaveckých areálech Aquacentrum Šutka a Strahov, nově jsme vzali do správy bazén v Hloubětíně. Nemovitosti jsme kompletně prošli a připravili plán potřebných oprav a rekonstrukcí, které budeme postupně během pravidelných provozních odstávek realizovat. Pro tato sportoviště máme dnes specializované oddělení, které se zabývá jejich technickou správou a provozem.

Druhé nově vytvořené oddělení se věnuje areálu Čistírna odpadních vod, který jsme převzali do technické správy vloni, a jenž bude převeden do naší obchodní správy letos. I v tomto případě se budeme věnovat nejen technické správě, ale také organizaci ve smys-

lu tzv. community managementu. Jde o památkově chráněné objekty, které jsou využívány k veřejně prospěšným, především neziskovým, aktivitám, a my v tom budeme pokračovat.

### **V čem spočívají největší výzvy současné transformace TCP?**

Ve shodě s přáním našeho hlavního (a jediného) akcionáře chceme růst a budeme přibírat do správy i další nemovitosti. S tím se pojí i další zvýšení počtu zaměstnanců.

Měníme vnitřní strukturu tak, aby byla flexibilní a umožňovala dobrou integraci nových nemovitostí i nových zaměstnanců do našeho stávajícího portfolia, abychom dobře implementovali všechny pracovní postupy, procesy i firemní kulturu. Zároveň víme, že stávající obchodní model má své limity, které jsou dané jeho strukturou.

### **Které svěřené nemovitosti jsou na správu nejtěžší?**

Musím říct, že naše portfolio je opravdu velmi pestré a téměř všechny nemovitosti jsou specifické. Máme administrativní budovy v centru Prahy, které jsou v památkovém režimu, takže modernizace a jakékoliv stavební úpravy pro jejich nájemce a uživatele podléhají přísné kontrole.

Spravujeme i řadu historických domů například na Staroměstském náměstí a v jeho okolí, které tvoří samotnou památkovou rezervaci UNESCO a kde dbáme jednak na dobrou údržbu a jednak na odpovídající monetizaci komerčních prostor (restaurací, kaváren a kanceláří).

Spravujeme i různá kulturní zařízení jako jsou Sovovy mlýny s galerií nebo Hudební divadlo Karlín. Do obdobné kategorie budov ve veřejném zájmu spadají i vltavské náplavky, nebo již zmíněné bazény. Jde o hojně navštěvo-

vaná místa, kde se soustředíme zejména na to, aby byla příjemná a čistá, a aby byl jejich provoz efektivní a pro město nízkonákladový.

### **Na co se v rámci správy Vašich budov soustředíte v roce 2024?**

V letošním roce chceme hlavnímu městu Praha představit návrh nového konceptu správy vybraných nemovitostí, který by umožnil kombinovat vlastní zdroje HMP (stávající nemovitostní majetek a rozpočty alokované na tyto nemovitosti) s externím bankovním financováním.

Slibujeme si od toho rychlejší schopnost vybrané nemovitosti zrekonstruovat a dostat do tzv. „A“-čkového technického stavu, který by následně umožnil inkasovat vyšší nájemné z takového objektu. Nemovitosti a jejich podstatné opravy byly, jsou a vždy budou investičně náročné.

Zároveň chápeme, že HMP hospodaří s omezeným rozpočtem, a tak nelze udělat vše z vlastních zdrojů najednou. Na druhou stranu nám ale přijde opravdu škoda, že máme v centru Prahy domy s prostory pro bydlení či komerční činnosti, které ale nelze pronajmout, protože potřebují výraznou finanční injekci. Jak privátní sektor, tak i komunální sféra v rozvinutých západních státech, včetně našich sousedů Německa a Rakouska, poměrně často kombinuje vlastní zdroje s komunálním nemovitostním úvěrem. Má to své výhody ale i rizika, která se však dají rozumně ošetřit a celý úvěr nastavit tak, aby společnost TCP ve spolupráci s HMP dosáhla zamýšleného cíle a zároveň se úvěr z nájemného postupně splatil.

Díky tomu, že stávající vedení TCP má mnohaleté zkušenosti s takovými transakcemi, přijde nám logické takové koncepty HMP představit a diskutovat o nich.

Ve spolupráci se sesterskými společnostmi jako je IPR, KREP, PCT, ICT, PDS či PVS budeme pracovat na zlepšení pasportizace technického stavu budov v rámci přidělených rozpočtů.

### **A co ještě čeká TCP v roce 2024?**

Rádi bychom všechny změny, kterými nyní procházíme, završili rebrandingem, který by je dobře refletoval.

Po více než 30 letech působení na pražském realitním trhu, byť jako součást městské samosprávy, se chceme představit jako moderní veřejnoprávní společnost a třeba i novým názvem svou příslušnost k hlavnímu městu jasně deklarovat.

Věřím, že náš akcionář nás v této snaze podpoří a že výroční zpráva za rok 2024 se už ponese v tomto novém duchu.





TRADE CENTRE PRAHA

# Realizace



# Nefinanční část

## ■ Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku

V roce 2023 společnost TCP navázala na předchozí úspěšné roky ve své podnikatelské činnosti v oblasti komplexní správy a využití nemovitostí v majetku hlavního města Prahy, inženýrské činnosti a projektového managementu.

Z ekonomického hlediska se podařilo udržet pozitivní bilanci hospodaření, a to i přes pokles české ekonomiky a vysokou inflaci přesahující deset procent. České HDP zůstalo jako jediná ekonomika v Evropské unii za svou před-covidovou úroveň.

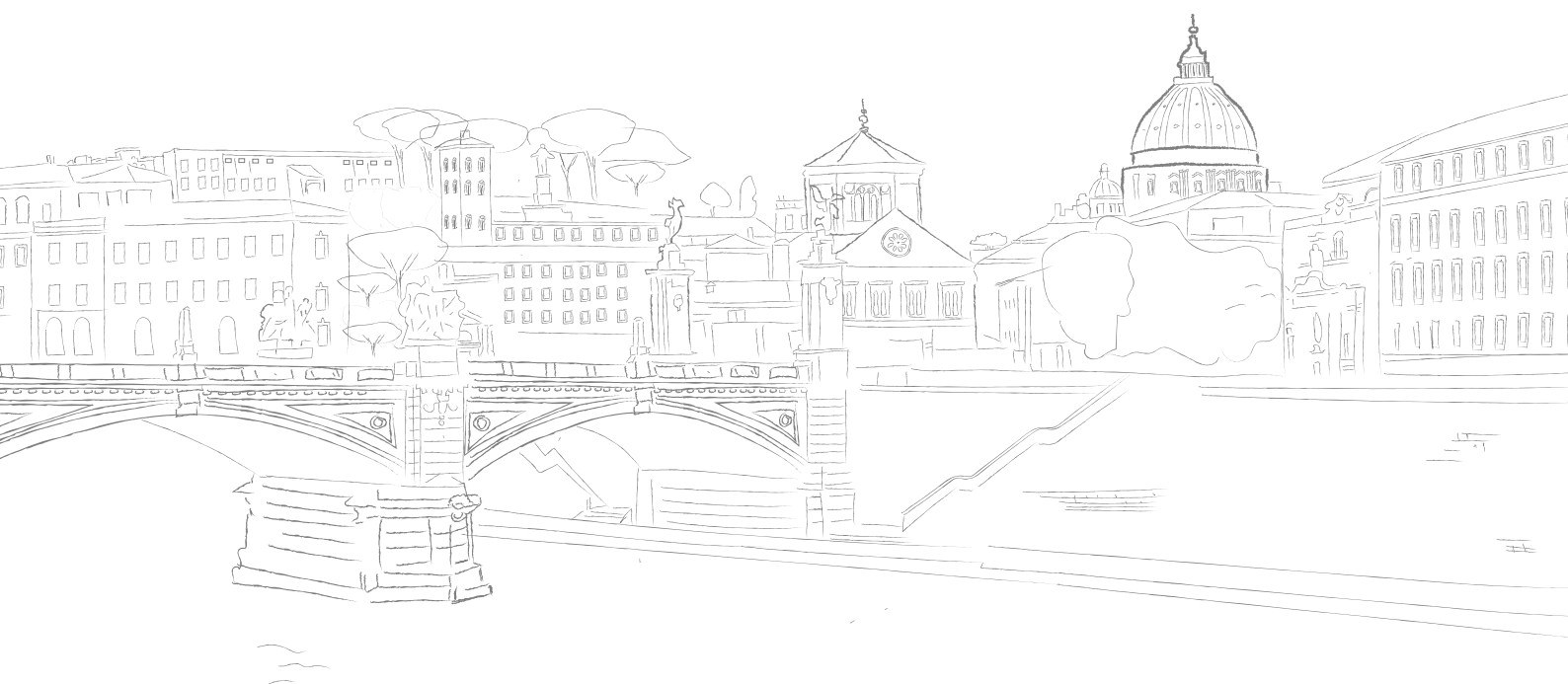
V roce 2023 dosáhla společnost TCP čistého zisku 2 264 tis. Kč. Toho bylo dosaženo zejména díky vzájemné spolupráci mezi zaměstnanci a managementem a také díky obchodním partnerům.

## ■ Výsledky hospodaření

Výsledek hospodaření před zdaněním za rok 2023 činil 3 666 tis. Kč.

Kladného hospodářského výsledku společnost dosáhla svými aktivitami hlavně v oblastech správy a obchodního využití nemovitostí v majetku hlavního města Prahy, přípravy a realizace projektů a dalšími činnostmi vykonávanými pro Prahu.

Čistý zisk po zdanění za rok 2023 činil 2 264 tis. Kč.



Ukazatel	2023 (v tis. Kč)	2022 (v tis. Kč)
Výsledek hospodaření před zdaněním	3 666	8 230
Čistý zisk po zdanění	2 264	6 171
Výnosy	120 637	75 166
Výnosy za správu objektů	111 794	74 426
Výnosy z přeúčtování služeb spojených se správou objektů	6 013	67
Výnosy z finanční činnosti	1 184	525
Náklady	118 372	68 995
Spotřeba energie a materiálu	4 698	2 319
Služby	13 558	7 837
Osobní náklady	97 068	58 373
Odpisy majetku	521	509
Náklady z finanční činnosti	93	196
Vlastní a spravované peněžní prostředky	36 971	37 768
Krátkodobý finanční majetek určený k obchodování	18 124	16 940
Objem pohledávek z obchodní činnosti	22 236	16 786
Ostatní poskytnuté uhrazené zálohy	3 164	1 412
Celkový objem závazků	25 498	18 886

Pozn:

Tržby a výnosy TCP a.s. sestávají z příjmů z obchodní činnosti, tržeb za poskytované služby a z dalších provozních a finančních výnosů.

Náklady TCP se skládají z těchto hlavních položek: spotřeba materiálu a energie, služby, osobní náklady, odpisy majetku a náklady z finanční činnosti.

Závazky vůči svým dodavatelům TCP uhrazovala průběžně vždy před nebo v termínech splatnosti. Ostatní závazky byly uhrazeny v roce 2023.



## ■ Rozvoj společnosti

Představenstvo si je vědomo, že úspěch každé organizace je založen na její strategii a na strategickém managementu. Účelem jeho zavedení je snížit riziko možných chyb, ale také nastavit organizaci do stavu, v němž je schopná předvídat změny, odpovídat na ně, plánované změny vyvolávat a využívat je ve svůj prospěch. To vyžaduje reagovat a aktivně působit na vnější vlivy, jako jsou chování konkurence či změny na trhu, ale i optimální využívání vnitřních zdrojů a schopností organizace a v neposlední řadě i komunikovat a spolupracovat s politickou reprezentací.

Představenstvo v uplynulém roce částečně modifikovalo organizační strukturu TCP tak, aby odpovídala formě moderního strategického řízení a aby naplnila poslání, které jí bylo dáno vlastníkem společnosti, tedy hlavním městem Prahou. A s další modifikací související s růstem společnosti počítá TCP i do následujících let.

V příštím roce společnost TCP vyvine maximální snahu o převzetí dalších nemovitostí do správy. Záměrem akcionáře je rozšíření portfolia svěřeného majetku zejména o objekty vhodné pro sociální bydlení.

## ■ Zpráva představenstva o vztazích

**Zpráva o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „zpráva o vztazích“) za účetní období roku 2023**

vypracovaná představenstvem společnosti TRADE CENTRE PRAHA a.s. dle ustanovení § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění, dále jen „zákon o obchodních korporacích“.

## ■ Ovládaná osoba:

**TRADE CENTRE PRAHA a.s.**, se sídlem Blanická 1008/28, Praha 2, PSČ 120 00, IČO: 00409316 zapsána v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl B, vložka 43

## ■ Ovládající osoba:

**Hlavní město Praha**, se sídlem Mariánské nám. 2/2, Praha 1, PSČ 110 01, IČO: 00064581

## ■ Preambule

Hlavní město Praha je jediným akcionářem společnosti TRADE CENTRE PRAHA a.s. Na základě smluv uzavřených mezi společnostmi TRADE CENTRE PRAHA a.s. a hlavním městem Prahou v předchozích účetních obdobích společnost TRADE CENTRE PRAHA a.s. zajišťovala a zajišťuje obchodní využití a správu vybraných nemovitostí ve vlastnictví hlavního města Prahy. Obchodní využití a správu těchto objektů provádí společnost TRADE CENTRE PRAHA a.s. na základě rozpočtu schválovaného každoročně hl. m. Prahou. Účetní evidence nákladů a výnosů objektů ve vlastnictví hlavního města Prahy a ve správě TRADE CENTRE PRAHA a.s. je vedena odděleně s tím, že podrobný přehled o účetní evidenci nákladů, výnosů a investic je předáván hlavnímu městu Praze vždy k 31. 12. příslušného kalendářního roku.

### I.

#### **Struktura vztahů mezi osobami podle § 82 odst. 1) zákona o obchodních korporacích**

Struktura vztahů mezi ovládající osobou a osobou ovládanou je dána tím, že hlavní město Praha je jediným akcionářem společnosti TRADE CENTRE PRAHA a.s. Nejvyšším orgánem společnosti je Rada hl. m. Prahy, která jedná v působnosti valné hromady ve

smyslu § 12 zákona o obchodních korporacích. Rada hl. m. Prahy rozhoduje v rámci působnosti valné hromady svými usneseními, která jsou pro společnost a její orgány závazná.

## **II. Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů mezi osobami podle § 82 odst. 1) zákona o obchodních korporacích**

Společnost TRADE CENTRE PRAHA a.s. jako osoba ovládaná na základě smluvních vztahů s osobou ovládající, tj. hlavním městem Prahou zajišťuje zejména správu a obchodní využití vybraných nemovitostí ve vlastnictví hlavního města Prahy.

## **III. Způsob a prostředky ovládnání**

Hlavní město Praha ovládá společnost TRADE CENTRE PRAHA a.s. zejména rozhodováním Rady hlavního města Prahy v působnosti valné hromady.

## **IV. Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takové jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky**

Žádná takováto jednání za účetní období roku 2023 nebyla uskutečněna.

## **V. Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající nebo mezi osobami ovládanými a posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma, a posouzení jejího vyrovnání podle § 71 a 72 zákona o obchodních korporacích**

## **Vztahy mezi ovládající a ovládanou osobou:**

V roce 2023 byly mezi společnostmi TRADE CENTRE PRAHA a.s. (ovládanou osobou) a hlavním městem Prahou (ovládající osobou) uzavřeny následující smlouvy:

- Smlouva o zajištění správy objektu Durychova č.p. 972 a o výkonu dalších činností č. PRK/35/04/016856/2023 ze dne 18.5.2023
- Smlouva o zajištění správy objektu Celetná 17 a o výkonu dalších činností č. PRK/35/04/017453/2023 ze dne 1.8.2023
- Příkazní smlouva č. PRK/35/04/017914/2023 ze dne 28.6.2023
- Dodatek č. 3 k příkazní smlouvě č. PRK83/10/021453/2015 ze dne 28.6.2023
- Dodatek č. 1 k příkazní smlouvě č. PRK83/10/017026/2014 ze dne 28.6.2023

V roce 2023 vykonávala společnost TRADE CENTRE PRAHA a.s., dále jen „TCP“ (ovládaná osoba) pro hlavní město Prahu, dále jen „HMP“ (ovládající osobu) správu a obchodní využití nemovitostí, a to na základě smluv uzavřených v předchozích účetních obdobích. Jedná se o Mandátní smlouvy, Příkazní smlouvy a Smlouvy o obchodním využití a správě týkající se nemovitostí Blanická 28, Celetná 17,19 a 21, Jungmannova 18, Jungmannova 28, Jungmannova 31, Křižíkova 10, Michalská 13, Národní 37, Národní 43, U Sovových mlýnů 2, Řetězová 3, Vltavské náplavky v Praze, Staroměstské náměstí 548-551, Na Bělidle 5, Kafkův dům, Melantrichova 5, Václavské náměstí 29, Rytířská 26 a na základě dodatku č. 2 k příkazní smlouvě č. PRK/83/01/020393/2015

také areálu Braník. V roce 2023 se dále také jedná o bazény Hloubětín, Strahov a Aquacentrum Šutka. Za poskytnuté plnění ovládanou osobou je ze strany ovládající osoby v souladu s uzavřenými smlouvami poskytováno protiplnění ve formě smluvně stanovené odměny. Finanční plnění za správu nemovitostí (staveb a pozemků) dle těchto smluv za rok 2023 bylo ve výši 110 998 tis. Kč.

**V rámci výkonu správy a obchodního využití objektů ve vlastnictví hlavního města Prahy uzavřela společnost TRADE CENTRE PRAHA a.s. (ovládaná osoba) v zastoupení hlavního města Prahy (ovládající osoba) smlouvy s dalšími osobami ovládanými HMP, a to:**

#### **Městská knihovna v Praze**

- Smlouva o výpůjčce části pozemku ev. č. 2023-0371-15 ze dne 26.9.2023
- Smlouva o výpůjčce části pozemku ev. č. 2023-0145-15 ze dne 16.5.2023
- Smlouva o výpůjčce části pozemku ev. č. 2023-0127-15 ze dne 16.5.2023

#### **Galerie hlavního města Prahy**

- Smlouva o spolupráci č. Z-2400-044-2023 ze dne 13.3.2023
- Smlouva o výpůjčce prostoru sloužícího k podnikání č. 2023-0082-15 ze dne 19.4.2023

Všechny výše uvedené obchodní smlouvy byly uzavírány standardně, bez zvýhodnění jedné nebo druhé smluvní strany. Společnosti TRADE CENTRE PRAHA a.s. z výše uvedených smluv a jiných právních úkonů nevznikla v roce 2023 žádná újma.

**Vztahy mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou:**

V roce 2023 byly uzavřeny následující smlouvy mezi společností TRADE CENTRE PRAHA a.s. (ovládaná osoba) a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou, tj. osobami ovládanými hlavním městem Prahou:

#### **Pražská plynárenská Holding a.s.**

- Smlouva o sdružených službách dodávky elektřiny ze sítí nízkého napětí č. ev. 2023-0232-42 ze dne 17.7.2023
- Smlouva o krátkodobém nájmu části pozemku č. 0008680023 ze dne 31.7.2023
- Smlouva o připojení k distribuční soustavě č. 0040805089 ze dne 3.7.2023, č.0040806466 ze dne 13.7.2023, č. 0040814130 ze dne 26.9.2023, č. 0040806426 ze dne 13.7.2023
- Smlouva o spolupráci č. 76/2023/OSM ze dne 3.4.2023

#### **Pražské služby, a.s.**

- Smlouva o poskytování služeb v odpadovém hospodářství č. Z0059468 ze dne 7.12.2023
- Smlouva o poskytování služeb v odpadovém hospodářství č. Z0059165 ze dne 22.8.2023
- Smlouva o poskytování služeb v odpadovém hospodářství č. Z0059177 ze dne 19.7.2023

#### **Dopravní podnik hl. m. Prahy, a.s.**

- Smlouva o krátkodobém nájmu části pozemku ev. č. 0008680023 ze dne 31.7.2023

#### **Pražské vodovody a kanalizace, a.s.**

- Smlouva o dodávce vody a odvádění odpadních vod č. 34100889/1 ze dne

19.7.2023

- Smlouva o výpůjčce části pozemku ev. č. 2023-0335-15 ze dne 17.9.2023
- Smlouva o dodávce vody a odvádění odpadních vod č. 34099292/1 ze dne 28.3.2023
- Dohoda o oprávněné osobě ze dne 10.7.2023

Společnost TRADE CENTRE PRAHA a.s. (ovládaná osoba) má uzavřené smluvní vztahy v předchozích účetních obdobích s osobami ovládanými stejnou ovládající osobou, tj. s osobami ovládanými hlavním městem Prahou, a to konkrétně se společnostmi Pražské služby, a.s., Pražská plynárenská, a.s., Technologie hlavního města Prahy a.s.

V roce 2023 mezi společnostmi TRADE CENTRE PRAHA a.s. a výše uvedenými a ani jinými osobami ovládanými hlavním městem Prahou nebyly uzavřeny žádné jiné nové smlouvy (viz jak uvedeno shora).

Všechny výše uvedené obchodní smlouvy byly uzavírány standardně, bez zvýhodnění jedné nebo druhé smluvní strany. Společnosti TRADE CENTRE PRAHA a.s. z výše uvedených smluv a jiných právních úkonů nevznikla v roce 2023 žádná újma.

## VI.

### **Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi osobami podle § 82 odst. 1) zákona o obchodních korporacích ve smyslu § 82 odst. 4) zákona o obchodních korporacích**

Ze vztahů mezi ovládající osobou a osobou ovládanou za účetní období roku 2023 plynuly pro společnost TRADE CENTRE PRAHA a.s. výhody spočívající v možnosti podílet se na realizaci zajímavých a významných zakázek hlavního města Prahy. Vztahy mezi ovládající osobou a osobou ovládanou lze charakterizovat jako vztahy vzájemné

spolupráce a oboustranné výhodnosti, a to i s ohledem na možnost využití tzv. vertikální spolupráce ve smyslu ustanovení § 11 ve spojení s § 13 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění. V uplynulém účetním období pro ovládanou osobu ze vztahu s ovládající osobou nevypluly žádné nevýhody ani rizika.

## **Závěr**

Společnost TRADE CENTRE PRAHA a.s. je povinným subjektem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, v platném znění (zákon o registru smluv), a tedy všechny smlouvy uvedené výše, na které se tento zákon vztahuje, jsou uveřejňovány v registru smluv.

Tato zpráva o vztazích za účetní období roku 2023 byla vypracována představenstvem společnosti ve lhůtě stanovené v § 82 odst. 1 zákona o obchodních korporacích. Představenstvo společnosti mělo potřebné informace pro vypracování zprávy o vztazích ve smyslu § 82 odst. 3 zákona o obchodních korporacích.

Tato zpráva byla schválena představenstvem společnosti TRADE CENTRE PRAHA a.s. dne 29.3.2024

# Finanční část

## Účetní závěrka

- Výkaz zisků a ztrát
- Rozvaha
- Příloha k účetní závěrce
- Zpráva nezávislého auditora



# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění

v plném rozsahu  
ke dni: 31.12.2023  
(v celých tisících Kč)  
IČ: 00409316

Dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Sestaveno dne: 18.4.2024

Právní forma účetní jednotky: akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky: správa nemovitostí

Spisová značka:

V likvidaci: Ne

Název a sídlo účetní jednotky  
TRADE CENTRE PRAHA a.s.  
Blanická 1008/28  
PRAHA 2  
12000

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	117 807	74 493
II.	Tržby za prodej zboží	02	284	0
A.	Výkonová spotřeba (součet A.1. až A.3.)	03	18 540	10 156
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	284	0
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	4 698	2 319
3.	Služby	06	13 558	7 837
D.	Osobní náklady (součet D.1. až D.2.)	09	97 068	58 373
D.1.	Mzdové náklady	10	69 964	41 618
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	27 104	16 755
2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	22 623	13 851
2.2.	Ostatní náklady	13	4 481	2 904
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (součet E.1. až E.3.)	14	-666	-2 322
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	521	509
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	521	509
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	-1 187	-2 831
III.	Ostatní provozní výnosy (součet III.1 až III.3.)	20	1 337	148
2.	Tržby z prodaného materiálu	22	0	2
3.	Jiné provozní výnosy	23	1 337	146
F.	Ostatní provozní náklady (součet F.1. až F.5.)	24	1 936	533
3.	Daně a poplatky	27	19	19
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	886	269
5.	Jiné provozní náklady	29	1 031	245
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	2 550	7 901
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	1 209	525
K.	Ostatní finanční náklady	47	93	196
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	1 116	329
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	3 666	8 230
L.	Daň z příjmů (součet L. 1 + L.2.)	50	1 402	2 059
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	1 509	1 462
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	-107	597
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	2 264	6 171
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	2 264	6 171
	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII:	56	120 637	75 166

Ing. Josef Bláha, předseda představenstva  
Marta Pražáková, místopředsedkyně představenstva

Podpisový záznam

  
Ing. Josef Bláha  
předseda představenstva

  
Marta Pražáková  
místopředsedkyně představenstva

# ROZVAHA

v plném rozsahu  
ke dni: 31.12.2023  
(v celých tisících Kč)  
IČ: 00409316

Dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Sestaveno dne: 18.4.2024

Právní forma účetní jednotky: akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky: správa nemovitostí

Spisová značka:

V likvidaci: Ne

Název a sídlo účetní jednotky  
TRADE CENTRE PRAHA a.s.  
Blanická 1008/28  
PRAHA 2  
12000

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	<b>AKTIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)</b>	<b>01</b>	<b>90 842</b>	<b>11 464</b>	<b>79 378</b>	<b>69 615</b>
<b>B.</b>	<b>Stálá aktiva (B.I. + B.II. + B.III.)</b>	<b>03</b>	<b>9 124</b>	<b>6 681</b>	<b>2 443</b>	<b>1 074</b>
<b>B.I.</b>	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek (součet B.I.1. až B.I.5.2.)</b>	<b>04</b>	<b>3 221</b>	<b>2 379</b>	<b>842</b>	<b>750</b>
<b>2.</b>	<b>Ocenitelná práva</b>	<b>06</b>	<b>2 870</b>	<b>2 379</b>	<b>491</b>	<b>750</b>
2.1.	Software	07	2 795	2 304	491	750
2.2.	Ostatní ocenitelná práva	08	75	75	0	0
<b>5.</b>	<b>Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek</b>	<b>11</b>	<b>351</b>	<b>0</b>	<b>351</b>	<b>0</b>
5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13	351	0	351	0
<b>B.II.</b>	<b>Dlouhodobý hmotný majetek (součet B.II.1. až B.II.5.2.)</b>	<b>14</b>	<b>5 903</b>	<b>4 302</b>	<b>1 601</b>	<b>324</b>
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	4 815	4 272	543	324
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	19	1 088	30	1 058	0
<b>C.</b>	<b>Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)</b>	<b>37</b>	<b>81 505</b>	<b>4 783</b>	<b>76 722</b>	<b>68 174</b>
<b>C.II.</b>	<b>Pohledávky (C.II.1 + C.II.2 + C.II.3)</b>	<b>46</b>	<b>26 410</b>	<b>4 783</b>	<b>21 627</b>	<b>13 466</b>
1.	Dlouhodobé pohledávky	47	568	0	568	461
1.4.	Odložená daňová pohledávka	51	568	0	568	461
<b>2.</b>	<b>Krátkodobé pohledávky</b>	<b>57</b>	<b>25 842</b>	<b>4 783</b>	<b>21 059</b>	<b>13 005</b>
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	22 236	4 783	17 453	10 816
<b>2.4.</b>	<b>Pohledávky - ostatní</b>	<b>61</b>	<b>3 606</b>	<b>0</b>	<b>3 606</b>	<b>2 189</b>
4.3.	Stát - daňové pohledávky	64	381	0	381	580
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	3 164	0	3 164	1 412
4.6.	Jiné pohledávky	67	61	0	61	197
<b>C.III.</b>	<b>Krátkodobý finanční majetek (C.III.1. + C.III.2.)</b>	<b>72</b>	<b>18 124</b>	<b>0</b>	<b>18 124</b>	<b>16 940</b>
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	74	18 124	0	18 124	16 940
<b>C.IV.</b>	<b>Peněžní prostředky (C.IV.1. + C.IV.2.)</b>	<b>75</b>	<b>36 971</b>	<b>0</b>	<b>36 971</b>	<b>37 768</b>
1.	Peněžní prostředky v pokladně	76	242	0	242	186
2.	Peněžní prostředky na účtech	77	36 729	0	36 729	37 582
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení aktiv (D.1. + D.2.+ D.3.)</b>	<b>78</b>	<b>213</b>	<b>0</b>	<b>213</b>	<b>367</b>
1.	Náklady příštích období	79	213	0	213	367

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účet. období	Stav v minulém účetním období
			5	6
	<b>PASIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)</b>	01	79 378	69 615
<b>A.</b>	<b>Vlastní kapitál (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V. + A.VI.)</b>	02	52 018	49 753
<b>A.I.</b>	<b>Základní kapitál (A.I.1. + A.I.2. + A.I.3.)</b>	03	15 000	15 000
1.	Základní kapitál	04	15 000	15 000
<b>A.III.</b>	<b>Fondy ze zisku (A.III.1. + A.III.2.)</b>	15	15 152	15 152
2.	Statutární a ostatní fondy	17	15 152	15 152
<b>A.IV.</b>	<b>Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (A.IV.1. + A.IV.2.)</b>	18	19 602	13 430
1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	19	19 602	13 430
<b>A.V.</b>	<b>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</b>	21	2 264	6 171
<b>B + C.</b>	<b>Cizí zdroje (součet B. + C.)</b>	23	27 360	19 862
<b>B.</b>	<b>Rezervy (součet B.1. až B.4.)</b>	24	1 862	976
4.	Ostatní rezervy	28	1 862	976
<b>C.</b>	<b>Závazky (součet C.I. + C.II. + C.III.)</b>	29	25 498	18 886
<b>C.I.</b>	<b>Dlouhodobé závazky (součet C. I.1. až C.I.9.)</b>	30	417	416
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	35	417	416
<b>C.II.</b>	<b>Krátkodobé závazky (součet C. II.1. až C.II.8.)</b>	45	25 081	18 470
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	50	1 876	1 892
4.	Závazky z obchodních vztahů	51	1 212	806
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	53	7 483	8 421
8.	Závazky ostatní	55	14 510	7 351
8.3.	Závazky k zaměstnancům	58	5 615	3 093
8.4.	Závazky ze sociálního a zdravotního pojištění	59	3 084	1 832
8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	60	3 187	1 433
8.6.	Dohadné účty pasivní	61	2 086	565
8.7.	Jiné závazky	62	538	428

Ing. Josef Bláha, předseda představenstva  
Marta Pražáková, místopředsedkyně představenstva

Podpisový záznam

  
Ing. Josef Bláha  
předseda představenstva

  
Marta Pražáková  
místopředsedkyně představenstva



## Příloha k účetní závěrce k poslednímu dni rozvahového období (rozvahový den 31. 12. 2023)

Sestavena dle vyhlášky č. 500/2002 Sb., údaje jsou uvedeny v celých tis. Kč.  
Rozsah dle § 39 vyhlášky č. 500/2012 Sb. pro malé účetní jednotky s povinným auditem, pro účetní období započatá od 1. 1. 2016.

Účetní období: 1. 1. 2023 – 31. 12. 2023, tj. 12 měsíců.  
Okamžik sestavení účetní závěrky 18. 4. 2024

Název účetní jednotky: TRADE CENTRE PRAHA a.s.  
Sídlo: Blanická 1008/28, Praha 2, 120 00  
Právní forma: obchodní korporace, akciová společnost  
Rozhodující předmět podnikání: správa a obchodní využití nemovitostí a developerská činnost  
Datum vzniku: 19. 2. 1990  
IČ, DIČ: 00409316, CZ00409316

**1) Informace dle § 39 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 500/2002 Sb.** - použité obecné účetní zásady a metody, odchylky od těchto metod s uvedením jejich vlivu na majetek a závazky, na finanční situaci a výsledek hospodaření účetní jednotky:

**Oceňování majetku a závazků** je prováděno dle části čtvrté zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví.

Složky majetku a závazků, vyskytující se u TCP a.s. k 31. 12. 2023:

Nehmotný majetek	- pořizovací cena ve výši	3 221 tis. Kč
Hmotný majetek	- pořizovací cena ve výši	5 903 tis. Kč
Peněžní prostředky	- jmenovitá hodnota ve výši	36 971 tis. Kč
Pohledávky při vzniku	- jmenovitá hodnota ve výši	26 410 tis. Kč
Závazky při vzniku	- jmenovitá hodnota ve výši	25 499 tis. Kč

### Stanovení úprav hodnot majetku (odpisy a opravné položky)

#### Odpisy

Majetek je odpisován v průběhu jeho užívání, časovou metodou dle doby předpokládané použitelnosti. Odpisové plány jsou sestaveny dle § 28 zákona o účetnictví.

#### Opravné položky

V TCP a.s. jsou tvořeny opravné položky k pohledávkám po lhůtě splatnosti. (V případech, kdy tak stanoví zákon č. 593//1992 Sb. o rezervách pro zjištění základu daně, jsou tvořeny daňově účinné opravné položky. Účetní opravné položky jsou tvořeny ve výši dle právního stavu vymáhání úhrady pohledávky.)

V tomto účetním období byly tvořeny:

Účetní opravné položky ve výši	440 tis. Kč
Daňové opravné položky ve výši	194 tis. Kč

Stav opravných položek k pohledávkám k 31. 12. 2023 je ve výši 4 783 tis. Kč (k 31.12.2022 činil 5 970 tis. Kč).

## **Způsob uplatněný při přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu**

K poslednímu dni účetního období byl proveden přepočet peněžních prostředků ve výši 532,72 EUR kurzem ČNB ve výši 24,725 Kč na výslednou hodnotu 13 171,50 Kč.

## **Stanovení reálné hodnoty příslušného majetku a závazků**

2) Informace dle § 39 odst. 1 písm. c) vyhlášky č. 500/2002 Sb. o použitém oceňovacím modelu a technice při ocenění reálnou hodnotou TCP a.s. žádné nevykazuje.

3) Informace dle § 39 odst. 1 písm. d) vyhlášky č. 500/2002 Sb. - výše závazkových vztahů (pohledávek a dluhů), které k rozvahovému dni mají dobu splatnosti delší než 5 let TCP a.s. neeviduje pohledávky a dluhy se splatností delší než 5 let.

4) Informace dle § 39 odst. 1 písm. e) vyhlášky č. 500/2002 Sb. - celková výše závazkových vztahů (pohledávek a dluhů), které jsou kryty věcnými zárukami s uvedením povahy a formy těchto záruk TCP a.s. neeviduje pohledávky a dluhy kryté věcnými zárukami.

5) Informace dle § 39 odst. 1 písm. f) vyhlášky č. 500/2002 Sb. o výši záloh, závazků, zápůjček a úvěrů poskytnutých členům řídicích, kontrolních a případně správních orgánů s uvedením úrokové sazby, hlavních podmínek a všech dosud splacených, odepsaných nebo prominutých částek a poskytnutá zajištění a ostatní plnění těmto osobám; tyto údaje se uvádějí v souhrnné výši pro každou kategorii osob TCP a.s. neposkytla v roce 2023 svým statutárním orgánům žádná z výše uvedených plnění.

6) Informace dle § 39b odst. 6 písm. d) vyhlášky č. 500/2002 Sb. o výši odměn přiznaných za účetní období členům řídicích, kontrolních a případně správních orgánů z důvodu jejich funkce

Odměny vyplacené v roce 2023:

členům řídicích orgánů	3 461 tis. Kč
členům kontrolních orgánů	836 tis. Kč

7) Informace dle § 39 odst. 1 písm. g) vyhlášky č. 500/2002 Sb. o výši a povaze jednotlivých položek výnosů a nákladů, které jsou mimořádné svým objemem, nebo původem.

Hlavní druhy výnosů účetní jednotky:

Výnosy z prodeje služeb	111 794 tis. Kč
-------------------------	-----------------

Hlavní druhy nákladů účetní jednotky:

Služby nemateriální povahy	13 557 tis. Kč
Mzdové náklady	69 964 tis. Kč
Sociální a zdravotní pojištění	22 623 tis. Kč

8) Informace dle § 39 odst. 1 písm. h) vyhlášky č. 500/2002 Sb. o celkové výši závazkových vztahů (pohledávek a dluhů), podmíněných závazkových vztahů a poskytnutých věcných záruk s uvedením jejich povahy a formy, které nejsou vykázány v rozvaze TCP a.s. v roce 2023 neevidovala žádné pohledávky a závazky, které by nevykázala v rozvaze.

9) Informace dle § 39 odst. 1 písm. i) vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu účetního období: 145,03.

10) Informace dle § 39b odst. 6 písm. c) vyhlášky č. 500/2002 Sb. Rozčlenění zaměstnanců podle kategorií

### Evidenční stavy zaměstnanců

Kategorie zaměstnanců	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Řídící pracovníci	8	3
Administrativní pracovníci	5	4
Odborní specialisté	68	29
Dispečink, obsluha strojů a zařízení	28	17
Pracovníci údržby	35	18
<b>Celkem</b>	<b>144</b>	<b>71</b>

11) Informace dle § 39 odst. 2 vyhlášky č. 500/2002 Sb.

TCP a.s. nenabyla v roce 2023 žádné akcie ani obchodní podíly.

12) Informace dle § 39a odst. 1 písm. a) vyhlášky č. 500/2002 Sb. – položky dlouhodobých aktiv.

V roce 2023 se majetek, jehož pořizovací cena je nižší než 40 tis. Kč účtuje přímo do nákladů a eviduje v operativní evidenci majetku TCP.

## Dlouhodobý hmotný majetek

Rozpis movitých věcí (účet 022 a 082)	Počáteční stav k 1.1.2023	Přírůstek	Úbytek	Koncový stav k 31.12.2023	Oprávky	Zůstatková cena k 31.12.2023
Stroje, přístroje a zařízení	1 664	108	0	1 772	1 592	180
Dopravní prostředky	1 841	0	0	1 841	1 841	0
Inventář a ostatní DMH nad 40 tis. Kč	183	343	0	526	162	364
Majetek v PC 20-40 tis. Kč pořízený do 31. 12. 2018	676	0	0	676	676	0
<b>Celkem</b>	<b>4 364</b>	<b>451</b>	<b>0</b>	<b>4 815</b>	<b>4 271</b>	<b>544</b>

Rozpis nedokončeného DHM (účet 042)	Počáteční stav k 1.1.2023	Přírůstek	Úbytek	Koncový stav k 31.12.2023
Nedokončený DNM	0	451	451	0

## Dlouhodobý nehmotný majetek

Rozpis DNHM (účet 013,014 a 073,074)	Počáteční stav k 1.1.2023	Přírůstek	Úbytek	Koncový stav k 31.12.2023	Oprávky	Zůstatková cena k 31.12.2023
Software - ostatní	1 088	0	0	1 088	597	491
Software - Winis a Power	142	0	0	142	142	0
Software - Qi	1 566	0	0	1 566	1 566	0
Ocenitelná práva AVD	75	0	0	75	75	0
<b>Celkem</b>	<b>2 870</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 871</b>	<b>2 379</b>	<b>491</b>

Rozpis nedokončeného DNM (účet 041)	Počáteční stav k 1.1.2023	Přírůstek	Úbytek	Koncový stav k 31.12.2023
Nedokončený DNM	0	351	0	351

**13) Informace dle § 39a odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 500/2002 Sb.** – konsolidace – název a sídlo účetní jednotky, která sestavuje konsolidovanou účetní závěrku nejužší skupiny účetních jednotek, ke které účetní jednotka jako konsolidovaná účetní jednotka patří.

TCP a.s. je součástí konsolidovaných jednotek státu spadající pod Magistrát hl. m. Prahy, se sídlem Mariánské náměstí 2, Praha 1.

**14) Informace dle § 39a odst. 1 písm. c) vyhlášky č. 500/2002 Sb.** – operace nezahrnuté v rozvaze TCP a.s. neprovádí operace nezahrnuté v rozvaze.

**15) Informace dle § 39a odst. 2 až 5 vyhlášky č. 500/2002 Sb.** – transakce se spřízněnou stranou, které nebyly uzavřeny za běžných tržních podmínek.

TCP a.s. uzavírala v průběhu roku 2023 transakce na základě běžných obchodních podmínek.

### **16) Události po rozvahovém dni, které mají vliv na chod společnosti**

V souladu se stanovami společnosti byl s účinností od 8. 4. 2024 jmenován do představenstva společnosti další člen představenstva pan Ing. Jaroslav Vlček. Představenstvo společnosti je od tohoto data tříčlenné.

Společnost eviduje v účetnictví na účtech 325 závazky k 31.12.2023 vůči HMP ve výši 4 887 Kč (účet 325100 konečný zůstatek -11 147 Kč a účet 325 888 konečný zůstatek 6 260 Kč).

Na účtu 325100 jsou evidovány neuhrazené pohledávky do roku 2020 převedené v roce 2020 z HMP na TCP a.s. a na účtu 325888 jsou evidovány úhrady těchto pohledávek.

TCP a.s. předpokládá, že do konce roku 2024 bude většina pohledávek s dlužníky vypořádána. Konečná nevyvozená částka bude následně vyrovnána s HMP.



# Finanční část

## Účetní závěrka

- Zpráva nezávislého auditora





**ATLAS AUDIT s.r.o.**

K Bílému vrchu 1717, 250 88 Čelákovice

## **ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA za období od 01. 01. 2023 do 31. 12. 2023**

Akcionářům společnosti **TRADE CENTRE PRAHA a.s.**

**Sídlo: Praha 2, Blanická 1008/28, PSČ 120 00**

**IČO: 004 09 316**

### **Výrok auditora**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **TRADE CENTRE PRAHA a. s.** (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2023, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2023 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v úvodu přílohy této účetní závěrky.

**Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti TRADE CENTRE PRAHA a.s. k 31. 12. 2023 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2023 v souladu s českými účetními předpisy.**

### **Základ pro výrok**

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření výroku.

### **Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě**

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo a dozorčí rada Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu, nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné.

Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí,



**ATLAS AUDIT s.r.o.**

K Bílému vrchu 1717, 250 88 Čelákovice

zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, jež dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. **V rámci uvedených postupů jsme v obdržovaných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.**

### **Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku**

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

### **Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky**

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné





**ATLAS AUDIT s.r.o.**

K Bílému vrchu 1717, 250 88 Čelákovice

dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrce.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitosti trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo, dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

#### **Obchodní jméno a číslo oprávnění auditora**

**ATLAS AUDIT s.r.o.**

K Bílému vrchu 1717, 250 88 Čelákovice

Číslo auditorského oprávnění 300

**Ing. Tomáš Bartoš**

Číslo auditorského oprávnění 1122

V Čelákovících, dne 24. 05. 2024



*Příjemce zprávy upozorňujeme na fakt, že vydáním této zprávy nahrazujeme Zprávu nezávislého auditora za období od 01. 01. 2023 do 31. 12. 2023 vydanou dne 30. 04. 2024. Elektronická verze Zprávy byla ověřena elektronickým podpisem dne 14. 05. 2024 v 07:35:13 hod.*

*Důvodem vydání nové zprávy auditora bylo doplnění informací společností TRADE CENTRE PRAHA a.s.*

# Plány na rok 2024



# STRATEGICKÉ CÍLE PRO ROK 2024



Vysoká  
kvalita  
služeb



Technický stav  
spravovaných  
nemovitostí



Ekonomika  
spravovaných  
nemovitostí



Rozšíření portfolia  
spravovaných  
nemovitostí



Kulturní  
využití nových  
nemovitostí



Úprava či rozšíření  
obchodního modelu  
společnosti



Efektivita  
interních procesů  
společnosti



Pro rok 2024 si TCP stanovila tyto strategické cíle:

### ■ **Vysoká kvalita služeb**

Hlavním cílem TCP je zvyšování kvality služeb, které organizace poskytuje hlavnímu městu a uživatelům svěřených nemovitostí. Ty, které má TCP ve správě, musí být technicky, ekonomicky i kulturně prospěšné. Musí dobře plnit svůj účel a pobyt v nich musí být příjemný. Opravené komerční nemovitosti musí být ziskové a provoz všech spravovaných nemovitostí musí být nákladově efektivní.

Součástí služeb TCP je také poradenská a konzultační činnost pro hlavní město Praha ohledně efektivní správy a využití městských nemovitostí a připravovaných realitních projektů. V rámci realitních transakcí, na kterých se hlavní město podílí, zajišťuje TCP technickou, právní a finanční due dilligence předmětné nemovitosti.

### ■ **Technický stav spravovaných nemovitostí**

V roce 2024 budou ze schváleného rozpočtu realizovány průběžné i plánované dlouhodobé stavebně-technické úpravy spravovaných nemovitostí. Předpokládá se například revitalizace náplavky na Dvořákově nábřeží v Praze 1, rekonstrukce sociálního zázemí pro návštěvníky i zaměstnance bazénů na Strahově a v Hloubětíně.

Vestavba oblouku 36 Negrelliho viaduktu v Karlíně včetně vybavení jeho interiéru.

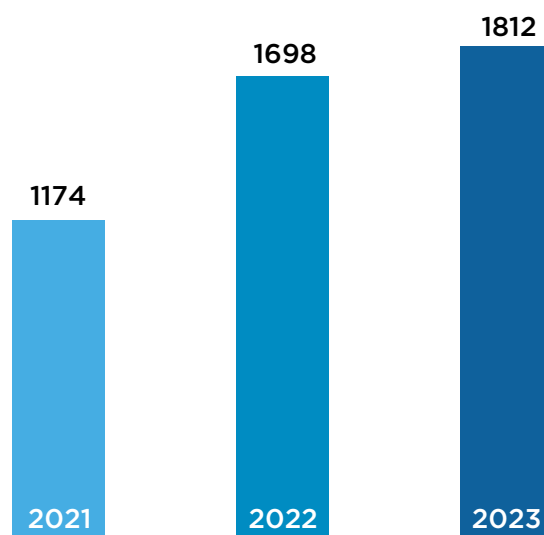
### ■ **Ekonomika spravovaných nemovitostí**

TCP se zaměřuje na finanční zdraví jednotlivých spravovaných nemovitostí a svěřeného realitního portfolia jako celku. Cílem je zlepšení finančního reportingu, zvyšování výnosnosti komerčních

nemovitostí, snižování pohledávek, resp. lepší zajištění pohledávek, aby tyto byly více bonitní. Velké pohledávky, které se rekrutují z období pandemie COVID-19 chce TCP dozajistit a rozložit do splátkového kalendáře. Rovněž se TCP snaží snižovat ztráty u prostor, kde z důvodu veřejného zájmu není odpovídající monetizace vhodná (např. pražské náplavky, plavecké bazény nebo kulturní zařízení). V roce 2023 bylo založeno marketingové oddělení TCP, které svými aktivitami zvyšuje návštěvnost náplavek a bazénů.

### **Graf návštěvnosti Aquacentra Šutka**

v letech 2021 - 2023  
(počet návštěvníků za den)



### ■ **Rozšíření portfolia spravovaných nemovitostí**

K 1. lednu 2024 měla TCP ve správě 40 objektů. V průběhu roku 2024 se očekává další nárůst počtu spravovaných nemovitostí. Předpokládá se akvizice budov využívaných pro vzdělávací účely (školy) a sociální účely (dočasné i trvalé ubytování, odlehčovací služby) v rámci poskytování služeb pro Magistrát HMP (MHMP). TCP bude v tomto směru úzce spolupracovat s Odborem školství MHMP a s Odborem sociálních věcí MHMP.

## ■ Kulturní využití nových nemovitostí

V roce 2024 TCP otevře nemovitosti, u kterých v loňském roce zajistila opravy, nebo je převzala do své správy. Jde například o Negrelliho viadukt, kde bude v roce 2024 v rekonstruovaném oblouku 36 zahájen pilotní provoz. Další kulturní využití se předpokládá také v rámci Kasáren Karlín (převedena na hl. m. Prahu začátkem roku 2024) a ve Staré čistírně odpadních vod v Bubenči (kde bude obchodní správa zahájena v roce 2024).

## ■ Úprava či rozšíření obchodního modelu společnosti

Za účelem dalšího růstu firmy a jejího efektivního fungování připravuje TCP i nový obchodní model, který by umožňoval využívat mimo jiné dlouhodobé externí financování pro rekonstrukce a renovace svěřených nemovitostí. Dobrý technický stav svěřených nemovitostí je základním předpokladem jejich odpovídajícího komerčního využití.

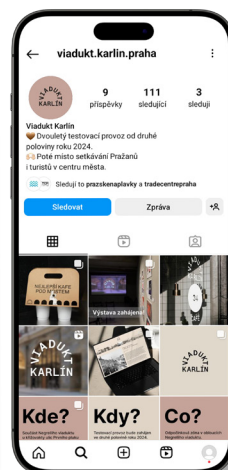
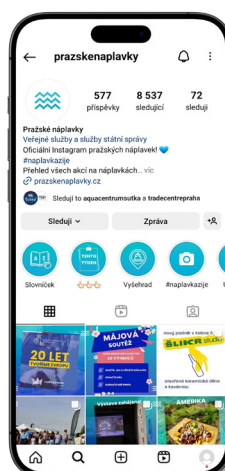
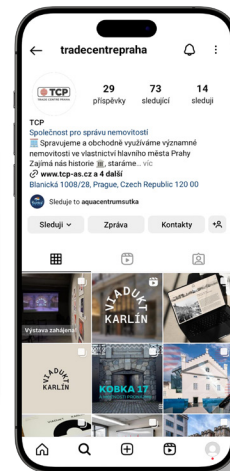
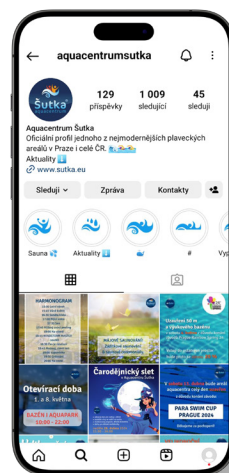
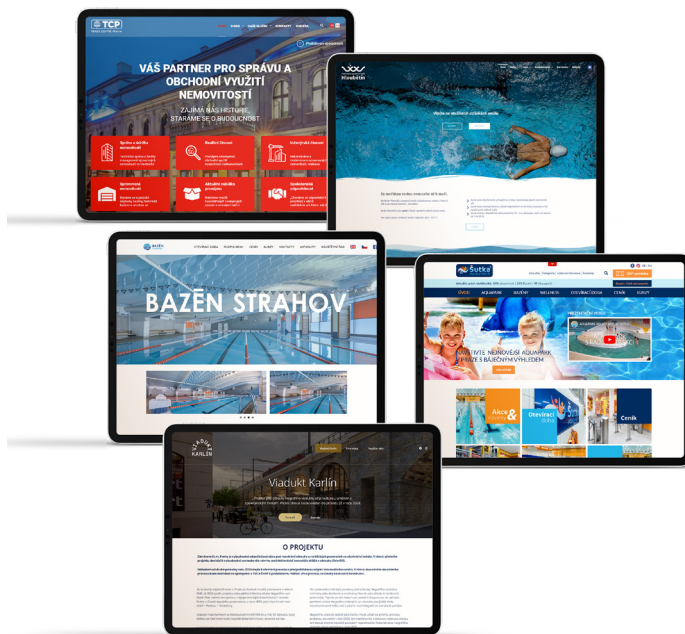
Model předpokládá buď dlouhodobý pronájem vybrané nemovitosti ze strany TCP nebo ideálně její vložení do majetku TCP případně samostatné projektové společnosti. Tato úprava bude v roce 2024 projednávána s akcionářem – hlavním městem Prahou, zejména s Odborem hospodaření s majetkem (HOM MHMP).

## ■ Efektivita interních procesů společnosti

TCP bude pokračovat v dobré praxi vypisování veřejných zakázek na platformě Tender Arena, která zaručuje vysokou transparentnost procesu.

Napříč celou společností funguje systém AleX, který pomáhá zlepšovat interní předávání a sdílení informací v rámci jednotlivých pracovních úkolů.

Další digitalizace pracovních procesů, tam kde to dává smysl, je žádoucí.





TRADE CENTRE PRAHA

# Významné budovy ve správě TCP





## Palác Adria

Jungmannova 36/31, Praha 1

Rondokubistický palác Adria byl podle architektonických návrhů Pavla Janáka a Josefa Zásche postaven v letech 1923 - 1924 pro pojišťovnu Reunione Adriatica di Sicurta.

Jedenáctipodlažní budova je zapsaná na seznamu nemovitých kulturních památek a nachází se v chráněné památkové zóně UNESCO.

Je v ní oblíbené Divadlo Bez zábradlí a společné klientské centrum městských společností Pražská energetika a Pražská plynárenská. TCP zajistila v roce 2023 kompletní renovaci interiéru klientského centra.



# Platýz

Národní 416/37, Praha 1

První činžovní dům v Praze získal dnešní podobu v první čtvrtině 19. století klasicistními úpravami a o sto let později funkcionalistickými úpravami parteru a nástavbou 4. patra podle architektonického návrhu Františka Krásného.

V přízemí jsou obchody, restaurace, kavárny a galerie. V horních patrech byly vytvořeny nadstandardní byty k pronájmu.





# Domy na Staroměstském náměstí

Staroměstské náměstí 18 - 20, Praha 1

V historickém centru spravuje TCP řadu nemovitostí, jejichž přízemí je využíváno pro obchody či restaurace a v horních se nachází kanceláře a byty. Jedná se o:

- Dům u kamenného stolu (18)
- Dům u Lazara (19)
- Dům u zlatého jednorožce (20)





## Sovovy mlýny

U Sovových mlýnů 2, Praha 1

Sovovy mlýny jsou komplex budov zahrnující bývalý vodní mlýn s hospodářským zázemím a obytnou částí pro majitele na malostranském ostrově Kampa.

V rekonstruovaném areálu sídlí od roku 2002 Museum Kampa.

[www.museumkampa.cz](http://www.museumkampa.cz)



# Aquacentrum Šutka

Čimická 848/41, Praha 8

Jeden z nejmodernějších plaveckých areálů v České republice oslavil v roce 2023 desetiletí svého provozu.

Zahrnuje:

- krytý plavecký bazén
- vířivku, divokou vodu
- 2 tobogány, vodopád
- relaxační bazén
- dětské brouzdaliště
- vodní bar

Součástí areálu je i wellness zóna. Otevřeno je celoročně.

[www.sutka.eu](http://www.sutka.eu)





## Pražské náplavky

Hořejší nábřeží, Rašínovo nábřeží, Dvořákovo nábřeží, Smíchovská náplavka, Čapadlo Hollar

TCP se stará po technické a obchodní stránce o řadu pražských náplavek na:

- Rašínově nábřeží
- Masarykově nábřeží
- Smetanově nábřeží
- Dvořakově nábřeží/Na Františku, Ludvíka Svobody
- Alšově nábřeží
- Janáčkově nábřeží
- Malostranském nábřeží na Kampě.

Postupně rekonstruuje kobky a nabízí je k pronájmu zejména pro kulturně prospěšné aktivity.

[www.prazskenaplavky.cz](http://www.prazskenaplavky.cz)



vizualizace: CCEA MOBA

## Negrelliho viadukt v Karlíně (Viadukt Karlín)

Pilotní oblouk #36 u křižovatky ulic Prvního pluku a Sokolovská.

Železniční most spojující Masarykovo nádraží a Bubny přes ostrov Štvanici je pojmenovaný po svém staviteli Aloisi Negrellim. Je nejdelším železničním mostem v České republice. V letech 2017 – 2020 jej SŽDC kompletně rekonstruovala. TCP má na starosti stavební úpravy a pronájem mostních oblouků.

Záměrem hl. m. Prahy je vybudování odpočinkové zóny pod mostními oblouky a na blízkých pozemcích ve vlastnictví města. V rámci pilotního projektu dochází k vybudování vestavby dle návrhu architektonické kanceláře MOBA v oblouku 36.

Odhadem od druhé poloviny roku 2024 dojde k otevření provozu s předpokládanou náplní informačního centra. V rámci dvouletého zkušební provozu bude docházet ve spolupráci s TSK a ČVUT k průběžnému měření vlivu provozu vestavby na mostní konstrukci.

Na budoucím programovém využití nemovitostí spolupracuje TCP s neziskovou organizací Viadukt.

[www.viaduktkarlin.cz](http://www.viaduktkarlin.cz)

# Kasárna Karlín

Prvního pluku 20/2, Praha 8

TCP převzala v roce 2023 do správy areál Kasárna Karlín, který hlavní město získalo směnou za nemovitosti na Bulovce.

Společně s Pražskou developerskou společností (PDS) připravuje projekt jeho rekonstrukce.

[www.kasarnakarlin.cz](http://www.kasarnakarlin.cz)





# Stará čistírna odpadních vod v Bubenci

Papírenská 199/6, Praha 6

Bubenečská čistírna odpadních vod byla postavena v letech 1901 - 1906 jako poslední článek systematické stokové sítě v Praze.

K čištění většiny odpadních vod města Prahy sloužila až do roku 1967, kdy byla nedaleko na Císařském ostrově uvedena do provozu Ústřední čistírna odpadních vod.

Projekt kanalizace i návrh technických parametrů čistírny vypracoval stavební inženýr britského původu sir William Heerlein Lindley. V současné době je přístupná pro prohlídky a pro pořádání eventů (konferencí a svateb).

TCP zahájí její kompletní správu v roce 2024.

[www.staracistirna.cz](http://www.staracistirna.cz)

