



TRADE CENTRE PRAHA

VÁŠ PARTNER PRO SPRÁVU A OBCHODNÍ VYUŽITÍ NEMOVITOSTÍ.

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2024





TRADE CENTRE PRAHA

Výroční zpráva 2024
Trade Centre Praha, a.s.

Texty: Trade Centre Praha a.s.
Fotografie: Zdeněk Hás, TCP
Editor: Ondřej Šrámek, TCP
Grafická úprava: Zdeněk Hás, TCP

Vydání první, Praha 2025
www.tcp-as.cz



Obsah

■ Úvodní slovo 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 2024

- Koncepce a strategie
- Efektivita a ziskovost
- Strategické akvizice
- Modernizace a nové projekty
- Transparentnost a Corporate Governance

■ Rozhovor s Ing. Josefem Bláhou

■ Rozhovor se členy představenstva TCP

■ Realizace:

- Nefinanční část
 - Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku v roce 2024
 - Zpráva představenstva o vztazích v roce 2024
- Finanční část
 - Účetní závěrka za rok 2024
 - Zpráva nezávislého auditora k hospodaření za rok 2024

■ Plány na rok 2025

■ Přehled významných budov ve správě TCP



2024

Úvodní slovo představenstva



Vážené čtenářky, vážení čtenáři,

předkládáme vám výroční zprávu za rok 2024, který byl pro pražskou městskou akciovou společnost Trade Centre Praha (TCP) rokem intenzivního rozvoje a strategických změn.

Tento rok přinesl nejen rozšíření portfolia objektů, které spravujeme, ale také posílení našeho týmu. Na jaře 2024 doplnil pan Jaroslav Vlk pozici třetího člena představenstva, která byla delší dobu neobsazena. Pan Vlk je zkušený manažer a odborník v oblasti facility managementu, a očekává se od něj, že přispěje k rozvoji strategických projektů a posilování pozice TCP na trhu.

V roce 2024 jsme dokončili převzetí správy významných pražských objektů, jako jsou Kasárna Karlín a historická budova Čistírny odpadních vod v Bubenči. Intenzivně jsme také pokračovali ve spolupráci na projektové přípravě s Pražskou developerskou společností a Institutem pro plánování a rozvoj hl. m. Prahy, například v souvislosti s plánovanými rekonstrukcemi areálů Kasáren Karlín a bývalé pošty Na Strži.

Obchodně jsme se zaměřili na efektivní správu pohledávek, optimalizaci nájemních smluv a důsledné aplikování inflačních doložek. Tato opatření přinesla rekordní finanční výsledky – zisk pro hlavní město Praha vzrostl o dalších 40 milionů korun oproti roku 2023.

V rámci investic jsme v roce 2024 realizovali řadu stavebně-technických úprav s důrazem na energetickou efektivitu. Pokračovali jsme v transparentním zadávání veřejných zakázek přes platformu Tender Arena, čímž jsme dosáhli ještě výhodnějších podmínek pro TCP.



Ing. Josef Bláha - předseda představenstva

Sesterské městské organizace i nadále byly našimi důležitými partnery. Ve spolupráci s Výstavištěm Praha jsme rozšířili možnosti pořádání veřejných akcí. S Technickou správou komunikací jsme společně připravili projekt rekonstrukce infrastruktury na náplavkách, a mnoho dalších.

Naším cílem je kromě efektivní správy městských nemovitostí také podpora aktivit pro veřejnost. Proto jsme rozšířili oddělení marketingu a public relations. Aktivně informujeme o pořádaných akcích, spravovaných objektech a vnášíme nové impulsy do diskuzí o veřejném prostoru.

Rok 2024 byl pro TCP nejen obdobím konsolidace, ale také expanze a příprav na další růst. Věříme, že tyto kroky přispějí k dalšímu zhodnocení svěřeného majetku a zvýšení kvality služeb pro obyvatele Prahy.

Těšíme se na pokračování naší práce v roce 2025 a na to, až vám za rok představíme nové výsledky a úspěchy.

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.



Profil 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.

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

■ 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:

Zprostředkování obchodu a služeb, velkoobchod a maloobchod, nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí, pronájem a půjčování věcí movitých, poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků, projektování pozemkových úprav, služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy, provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí, provozování tělovýchovných a sportovních zařízení a organizování sportovní činnosti, poskytování technických služeb, činnost účetních poradců, vedení účetnictví, poskytování tělovýchovných a sportovních služeb v oblasti plavání, montáž, opravy, revize a zkoušky elektrických zařízení, výroba, instalace, opravy elektrických strojů a přístrojů, elektronických a telekomunikačních zařízení

■ 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.

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. 2024



Ing. Josef Bláha
předseda představenstva



Marta Pražáková
místopředsedkyně
představenstva



Ing. Jaroslav Vlk
člen představenstva

■ Dozorčí rada:

Ing. arch. Radek Zykan – předseda

Giancarlo Lamberti – místopředseda

Ing. arch. Martin Valovič – člen

MgA. David Dušek – člen

Ing. Václav Okapa – člen

Mgr. David Satke – člen

(**Mgr. et Mgr. Vladan Brož** – jeho členství zaniklo k datu 31. 1. 2024)

■ Členové vedení společnosti k 31. 12. 2024

Ing. Tomáš Motlík – vedoucí ekonomického oddělení

David Šmiták – vedoucí oddělení technické správy budov

Ing. Vojtěch Hanzl – vedoucí obchodního oddělení

Mgr. Kateřina Sommerová – vedoucí kanceláře představenstva

Bc. Martin Habřinský – vedoucí oddělení správy pražských náplavek
a Viaduktu Karlín

Michal Kindl – vedoucí oddělení pro technickou správu sportovišť

Jan Mareš – vedoucí oddělení pro provoz sportovišť

■ Personální změny ve vedení v roce 2024

V průběhu roku 2024 došlo k významným personálním změnám ve vedení TCP, které se týkaly jak představenstva, tak dozorčí rady.

■ Představenstvo

Dne 8. dubna 2024 se novým členem představenstva stal Ing. Jaroslav Vlk.

■ Představenstvo k 31. 12. 2023



Ing. Josef Bláha – předseda představenstva

Marta Pražáková – místopředsedkyně představenstva

■ Představenstvo k 31. 12. 2024



Ing. Josef Bláha – předseda představenstva

Marta Pražáková – místopředsedkyně představenstva

Ing. Jaroslav Vlk – člen 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.

Dne 31. 1. 2024 rezignoval na svou funkci člena dozorčí rady Mgr. et Mgr. Vladan Brož.

■ 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

■ Dozorčí rada k 31. 12. 2024



Ing. arch. Radek Zykan – předseda

Giancarlo Lamberti – místopředseda

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
- Kasárna Karlín
- Stará čistírna odpadních vod v Bubenči

■ 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.

■ Oddělení správy sportovišť

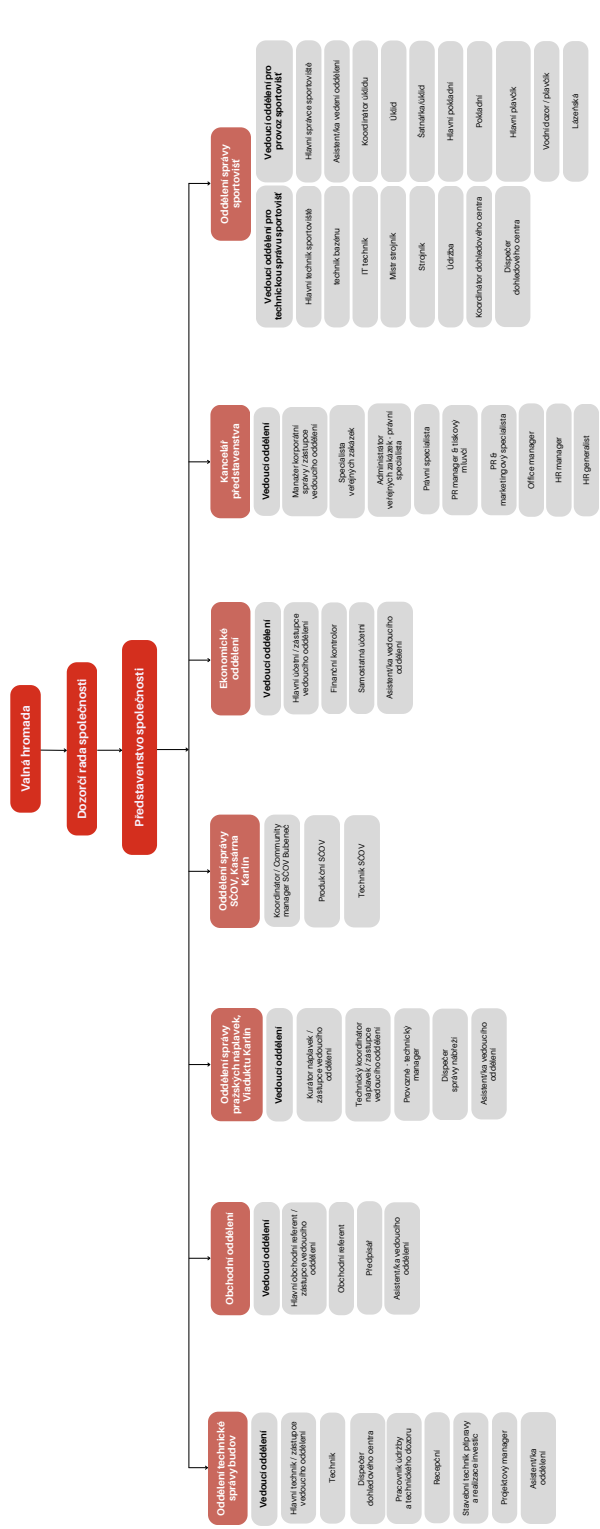
Dělí se na dvě části: technickou správu sportovišť a oddělení provozu sportovišť. Jedná se především o veřejné bazény:

- 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. Společně s ostatními odděleními koordinuje „Compliance check“ na smluvních vztazích TCP.

Organizační schéma



Organizační schéma je součástí přílohy č. 1 k účetní závěrce společnosti za rok 2023.
Organizační schéma je součástí přílohy č. 1 k účetní závěrce společnosti za rok 2023.
Organizační schéma je součástí přílohy č. 1 k účetní závěrce společnosti za rok 2023.

Personalistika

■ Novým členem vedení se stal Ing. Jaroslav Vlček

Jeho zkušenosti s řízením z veřejného i soukromého sektoru jsou přínosné s ohledem na výrazný nárůst sportovních provozů společnosti. Má zkušenosti z řízení rozsáhlého portfolia sportovních provozů a pořádání významných sportovních národních a mezinárodních akcí.

■ Nárůst počtu zaměstnanců

TCP zaznamenala v průběhu roku 2024 navýšení počtu svých zaměstnanců, které souviselo s nárůstem akvizic.

Zatímco na začátku roku 2024 měla TCP 191 zaměstnanců, na konci roku 2024 jich bylo 252, z toho 137 mužů a 115 žen.

Rozdělení zaměstnanců dle pohlaví

Prosinec 2023

HPP 62 82

DPP 22 25

Prosinec 2024

HPP 69 94

DPP 46 33

● žena ● muž



Péče o zaměstnance

Personální politika TCP sledovala v průběhu roku 2024 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 pracovněprávních vztahů vycházíme vstříc 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.

TCP nabízí svým zaměstnancům tyto benefity:

- příspěvek na penzijní a životní pojištění
- příspěvek na stravování
- pravidelné vzdělávání, teambuildingy a školení
- kartu MultiSport 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

■ 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“.



■ Spolupráce s The Tap Tap



V roce 2024 společnost Trade Centre Praha a.s. navázala spolupráci s kapelou The Tap Tap v rámci projektu

DisHeadhunters. Tato iniciativa se zaměřuje na podporu zaměstnávání osob se zdravotním postižením a na zvýšení povědomí o jejich schopnostech a talentu.

Díky podpoře od Trade Centre Praha a.s. mohla kapela The Tap Tap realizovat audit pracovních prostor, který přispěje k integraci a motivaci lidí se zdravotním postižením i v roce 2025. Tato spolupráce je příkladem úspěšného propojení komerčního prostředí s neziskovým sektorem ve prospěch celé společnosti.

■ Motol Motolice

Ve Staré čistírně jsme v listopadu hostili fundraisingovou akci pro Motol Motolice.

Organizátor Motol Motolice je neziskovka sbírající peníze nadací Národ dětem, která je pod motolskou nemocnicí a podporuje výzkum dětské onkologie. Už to dělají mnoho let na různých místech. www.motol-motolice.cz



Cíle společnosti v roce 2024



Koncepce a strategie

■ Pokračování ve spolupráci s hlavním městem Prahou

V roce 2024 poskytovalo TCP hlavnímu městu Praze služby ve čtyřech hlavních oblastech: správu nemovitostí, jejich obchodní využití včetně související administrace a účetnictví, realizaci investic a poradenství při nemovitostních transakcích. V roce 2024 společnost rozšiřovala své aktivity zejména v oblastech sportovní infrastruktury a historických památek.

■ Důraz na strategické akvizice a modernizaci spravovaných objektů

TCP v roce 2024 realizovalo investiční plány zaměřené na obnovu a efektivní správu významných pražských nemovitostí. Mezi prioritami bylo:

- **Příprava revitalizace kasáren Karlín** ve spolupráci s Pražskou developerskou společností.
- **Zahájení obchodní činnosti ve Staré čistírně odpadních vod v Bubenci**, kde společnost navázala na kulturní a společenské aktivity.
- **Pokračování revitalizace pražských náplavek** s cílem rozšířit infrastrukturu a zvýšit komfort pro návštěvníky.

Efektivita a ziskovost

■ Optimalizace provozu a zvyšování příjmů

TCP se v roce 2024 zaměřilo na hledání nových nájemců komerčních prostor, které spravovalo, a na další soutěže o provozovatele atraktivních lokalit. Cílem bylo navýšit příjmy z nájemného při zachování transparentních a otevřených výběrových řízení. Pro hospodaření TCP byly v roce 2024 významné příjmy za zajištění akvizic vybraných objektů, které TCP pomohla nakoupit pro hl. m. Prahy pro odbory školství a sociální politiky. Tuto akviziční činnost zajišťuje TCP na základě samostatné příkazní smlouvy.

■ Digitalizace správy a udržitelnost

Společnost pokračovala v digitalizaci interních procesů v softwaru AleX, což umožnilo efektivnější workflow a minimalizaci papírové administrativy. Zároveň zaváděla další opatření ke snižování uhlíkové stopy.

■ Spolupráce a personální stabilizace

Intenzivní spolupráce se sesterskými organizacemi hlavního města Prahy.

TCP úzce spolupracovalo s Institutem plánování a rozvoje (IPR) a Pražskou developerskou společností (PDS) při koncepčních a rozvojových projektech.

■ Posílení personální základny

V souvislosti s novými projekty a akvizicemi společnost rozšířila svůj zaměstnanecký kmen a investovala do vzdělávání a profesionalizace zaměstnanců.

Modernizace a nové projekty

■ Rekonstrukce a modernizace spravovaných objektů

- **Viadukt Karlín:** po zasklení oblouku č. 36 dokončila TCP vizuální identitu projektu. Zároveň byl zahájen zkušební provoz objektu.
- **Palác Adria:** TCP navázala na modernizaci klientských prostor dalšími úpravami podporujícími historickou hodnotu a komerční využití objektu.
- **Objekt Na Strži:** TCP prováděla údržbu a připravovala objekt na dočasné využití.

■ Podpora kulturního a společenského života

TCP aktivně zapojovala historické objekty do kulturního života Prahy prostřednictvím výstav, konferencí a dalších společenských akcí.

Transparentnost a Corporate Governance

■ Důraz na transparentní řízení a veřejnou kontrolu

Společnost i nadále maximálně dbala na transparentnost obchodních transakcí a veřejných zakázek. Veškeré smlouvy, plnění a podmínky systematicky zveřejňovala prostřednictvím registru smluv, profilu zadavatele a dalších veřejných platform.

■ Závěr

Rok 2024 byl pro TCP obdobím strategických investic, rozvoje spolupráce s hlavním městem a sesterskými organizacemi a zvyšování efektivity. Společnost upevnila svou pozici klíčového partnera Prahy při správě městských nemovitostí a zajišťování udržitelného rozvoje hlavního města.

Rozhovor s Ing. Josefem Bláhou

předsedou představenstva



Pane předsedo, rok 2024 byl pro TCP rokem významných změn a expanze. Jak byste jej shrnul?

Tento rok byl opravdu intenzivní. Podařilo se nám pro hl. m. Prahu významně zlepšit postavení v případě významných pohledávek souvisejících s pronájmem objektu na Staroměstském náměstí. Výsledné řešení je rozumným kompromisem, který umožnil ponechat v prostorách nájemce se splátkovým kalendářem výměnou za zástavu na jeho soukromém majetku.

Co se týče vnitřních záležitostí v TCP, navázali na transformaci z předchozích let a posunuli se ještě dále. Převzali jsme správu několika dalších nemovitostí, jako jsou Kasárna Karlín nebo historická Čistírna odpadních vod v Bubenči. Koncem roku jsme se začali připravovat na jeden z největších nemovitostních projektů hl. m. Prahy, kterým je historická budova Nákladového nádraží Žižkov, jehož akvizice proběhla na konci roku 2024 a předání proběhne v 1. čtvrtletí 2025. Zahájili jsme zkušební provoz projektu Viadukt Karlín, což považuji za skvělý příklad využití historické infrastruktury v centru města k novému účelu. Rovněž jsme se zaměřili na zlepšení vnitřních procesů a zvýšení efektivity správy, což zahrnovalo nejen personální růst, ale také vytvoření nových specializovaných oddělení.

Jak se vám podařilo zajistit hladký průběh expanze společnosti?

Klíčové bylo strategické plánování a týmová práce. Například u přípravných prací na převzetí Nákladového nádraží Žižkov šlo o koordinaci s městskými partnery a přípravu na dlouhodobou revitalizaci. Založili jsme nové týmy, které se věnují specifickým projektům, jako je správa sportovišť nebo kulturních objektů. Zároveň jsme zaváděli nové interní procesy, například měření výkonnosti pomocí KPI, což nám umožnilo lépe sledovat plnění našich cílů.



Ing. Josef Bláha - předseda představenstva

Jak vnímáte výzvy spojené s transformací TCP?

Transformace je vždy náročná, protože vyžaduje nejen změny procesů, ale také změny v myšlení a přístupu. Největší výzvou je najít rovnováhu mezi růstem a udržením kvality služeb. Rozšiřujeme spravované portfolio, přijímáme nové zaměstnance a zároveň se snažíme, aby všechno fungovalo na té nejlepší úrovni. Důležité je také pracovat na dlouhodobých vizích, například na možnostech financování rekonstrukcí prostřednictvím kombinace městských a externích zdrojů.

Které projekty považujete za nejdůležitější v roce 2024?

Každý projekt má svou jedinečnou hodnotu. Nákladové nádraží Žižkov je pro nás ikonickým projektem s obrovským potenciálem pro budoucí rozvoj. Viadukt Karlín naopak už nyní přináší přidanou hodnotu nejen jako infrastruktura, ale i jako kulturní a společenský prostor.

Dále se intenzivně věnujeme plánování revitalizace Kasáren Karlín a rekonstrukci části Paláce Platýz. Neméně důležitá je správa bazénů a sportovišť, kde se zaměřujeme na technické modernizace a zajištění kvalitního zázemí pro veřejnost.

Jaké jsou plány TCP do roku 2025?

Chceme pokračovat v expanzi i modernizaci. Zaměříme se na další profesionalizaci správy nemovitostí, zahájíme administrativně-technickou správu Nákladového nádraží Žižkov a chceme nabírat zkušenosti ze správy a provozu Čistírny odpadních vod v Bubenči, které se budou významně hodit před zahájením generální rekonstrukce, kterou připravuje jiná pražská městská společnost. Jedním z cílů je zahájit debatu o možném rebrandingu TCP, abychom lépe odráželi naši příslušnost k hlavnímu městu Praze a moderní přístup, který přinášíme.

Co byste vzkázal zaměstnancům a partnerům společnosti?

Chtěl bych poděkovat našim zaměstnancům za jejich nasazení a odhodlání zvládat nové výzvy. Partnerům bych rád vzkázal, že TCP zůstává spolehlivým a odpovědným správcem městských nemovitostí, který je připraven spolupracovat na dalším rozvoji Prahy.

Rozhovor vedli redaktori výroční zprávy TCP 2024.

Rozhovor s členy představenstva



Rok 2024 plný výzev a příležitostí

Rok 2024 byl pro TCP dalším důležitým krokem v její transformaci. Jaké byly podle vás hlavní milníky uplynulého roku?

Jaroslav Vlk, člen představenstva: Jednoznačně bych zmínil převzetí správy Nákladového nádraží Žižkov, které představuje unikátní kombinaci historické hodnoty a budoucího potenciálu. Velký posun jsme zaznamenali také v modernizaci našich sportovišť, zejména plaveckých bazénů, kde jsme investovali jak do technického stavu objektů, tak do uživatelského komfortu pro klienty. V neposlední řadě jsme dotáhli projektově do přípravy řadu investic do udržitelnosti a úspor energií, jejichž realizace nás čeká v nejbližší době. Rovněž jsme se připravovali na převzetí objektu Chrtiště v Motole, které převezmeme v roce 2025, a které se v brzké době přemění v moderní atletický stadion, který bude sloužit stovkám pražských atletů. Dalšími významnými momenty roku 2024 pak bylo zahájení plného provozu Viaduktu Karlín a oblast Náplavek, které ukazují, jak lze historické stavby přeměnit na moderní a multifunkční prostory při zachování jejich jedinečného charakteru.

Marta Pražáková, místopředsedkyně představenstva: Ráda bych zdůraznila významné kroky v oblasti optimalizace naší správy. Rok 2024 byl o konsolidaci spravovaných objektů a zároveň o expanzi. Převzali jsme správu nových lokalit, jako jsou například Kasárna Karlín nebo historická budova Čistírny odpadních vod v Bubenči, a zahájili jsme přípravy na jejich revitalizaci. Zaměřili jsme se také na transparentnost a compliance smluvních podmínek v celém našem portfoliu, což vedlo k efektivnějšímu hospodaření.

Jaké byly největší výzvy, kterým jste čelili?

Marta Pražáková: Jednou z největších výzev byla koordinace projektů s různými partnery. U komplexních projektů, které vyžadují

spolupráci nejen s Pražskou developerskou společností (PDS), ale také s Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy (IPR) a dalšími městskými organizacemi. Tato meziorganizační spolupráce je klíčová pro úspěšné fungování městských projektů a vyžaduje důslednou komunikaci a transparentní přístup ke všem zúčastněným stranám.

Jaroslav Vlk: Výzvou bylo také zvládnout růst společnosti, zejména v oblasti lidských zdrojů. Počet zaměstnanců se v posledních dvou letech výrazně zvýšil, což vyžaduje nejen posílení interních procesů, ale i systematické plánování školení a adaptace nových kolegů. Investovali jsme do rozvoje našich lidí, protože věříme, že kvalitní tým je základem úspěchu. Další výzvou byla implementace moderních technologií pro ekonomicky efektivní správu nemovitostí, což zahrnuje digitalizaci procesů nebo např. zavádění pokročilých systémů pro monitoring spotřeby energií.

Pro veřejnost byl jistě atraktivní projekt Viaduktu Karlín. Jak hodnotíte jeho přínos?

Marta Pražáková: Viadukt Karlín je skvělým příkladem, jak může městská správa spojit historickou hodnotu s moderními potřebami. Nejde jen o budoucí dopravní tepnu, ale také o budoucí živý prostor s kavárnami, galeriemi a místy pro kulturní akce. Tento projekt přinesl do Karlína nový život a my jsme velmi hrdí na to, že jsme ho mohli realizovat.

Jaroslav Vlk: Přínos vidím také v tom, že jsme ukázali, jak lze efektivně využít veřejný prostor. Viadukt není jen infrastrukturní stavbou, ale také platformou pro setkávání lidí. Zpětná vazba od veřejnosti je zatím velmi pozitivní.

Jak vnímáte obchodní výsledky TCP za rok 2024?

Jaroslav Vlk: Rok 2024 byl z obchodního hlediska mimořádně úspěšný. Díky optimalizaci nájemních smluv, aplikaci inflačních doložek a efektivní správě pohledávek jsme dokázali navýšit zisk o 40 milionů korun.

To je pro hlavní město Praha jako našeho akcionáře velmi dobrá zpráva. K těmto výsledkům přispěla i zvýšená transparentnost ve správě našeho portfolia, důsledné dodržování soutěžení jak dodavatelských dodávek a služeb, tak pronájmů prostor a v neposlední řadě vymáhání dodržování smluvních podmínek.

Marta Pražáková: Důležitý byl také růst v oblasti investic do energetické efektivity a modernizace budov. Na našich sportovištích jsme zavedli nové technologie využívající obnovitelné zdroje energie, což vedlo nejen ke snížení provozních nákladů, ale také k významnému zlepšení uživatelského komfortu. Tyto kroky nejen zvyšují hodnotu spravovaného majetku, ale také přispívají k ekologické udržitelnosti, což je pro nás velkou prioritou.

Jaké jsou plány TCP pro rok 2025?

Marta Pražáková: Pokračujeme v přípravách na revitalizaci Nákladového nádraží Žižkov a dalších projektů, jako je rekonstrukce Kasáren Karlín. Plánujeme také rozšířit spolupráci s městskými organizacemi, zejména v oblasti revitalizace veřejných prostor. V rámci této spolupráce budeme dbát na transparentnost a efektivní komunikaci, abychom maximalizovali synergické efekty.

Jaroslav Vlk: Dále se zaměříme na zvyšování kvality správy svěřených nemovitostí a na zlepšování komunikace s veřejností. Budeme pokračovat v modernizaci technologií, zejména na sportovištích, kde plánujeme další investice do obnovitelných zdrojů energie. V oblasti lidských zdrojů připravujeme komplexní program rozvoje zaměstnanců, který umožní každému členu týmu plně rozvinout svůj potenciál. Naším cílem je být nejen efektivním správcem, ale také partnerem, který pomáhá zlepšovat městské prostředí pro obyvatele Prahy.

Co byste rádi vzkázali čtenářům výroční zprávy?

Marta Pražáková: Ráda bych poděkovala za důvěru, kterou nám hlavní město Praha

a jeho obyvatelé projevují. Věříme, že naše práce má pozitivní dopad na kvalitu života v Praze. Budeme i nadále usilovat o maximální transparentnost ve všech našich aktivitách a o efektivní správu svěřeného majetku.

Jaroslav Vlk: Připojuji se k poděkování a dodávám, že TCP má jasnou vizi a strategii do budoucna. Naše společnost se transformuje v moderní organizaci, která klade důraz na ekonomickou efektivitu, spolupráci mezi městskými firmami a využívání obnovitelných zdrojů energie. Těšíme se, že vám za rok opět představíme nové výsledky naší práce.

Realizace



Nefinanční část

■ Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku

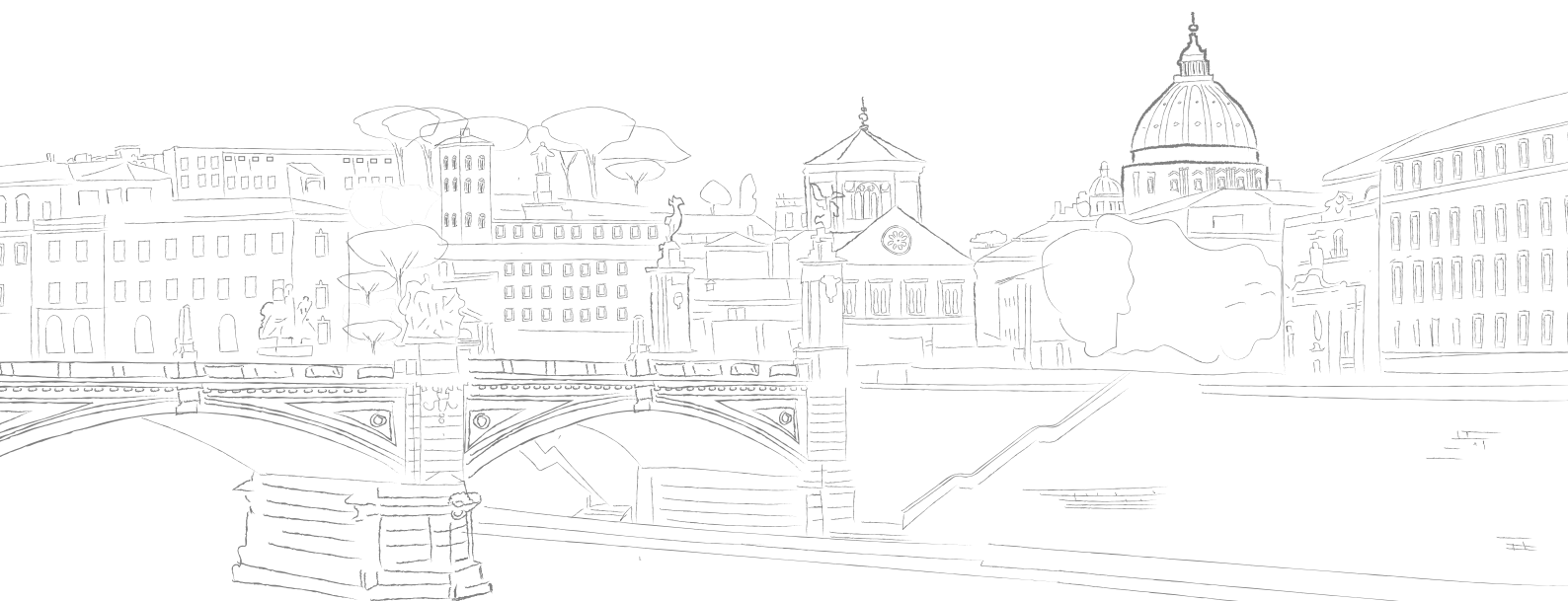
Společnost TCP pokračovala i v roce 2024 ve své podnikatelské činnosti v oblasti komplexní správy a využití nemovitostí v majetku hlavního města Prahy, inženýrské činnosti a projektového managementu.

Jelikož TCP působí výlučně na českém trhu, je vývoj ekonomiky ČR jedním z indikátorů, s kterým se může poměřovat. Růst české ekonomiky v roce 2024 byl velmi mírný ve výši 1,0%, což lze označit za kladnou nulu, tj. v podstatě stagnaci ekonomiky. Důležité pro podnikatelskou sféru byla ale stabilizace cenové hladiny v ČR, kdy průměrná meziroční míra inflace činila pouhých 2,4 %, což je dobrý výsledek ve srovnání z předchozím období, kdy se jednalo o dvojciferné číslo, které způsobovalo potřebu renegociace dodavatelsko-odběratelských smluv.

Lze tak shrnout, že loňský rok 2024 byl v ČR stabilnější než rok předchozí. TCP se podařilo zcela v souladu se strategií a očekáváním akcionáře hospodařit se stabilním drobným čistým ziskem ve výši 2 415 tis. Kč.

■ Výsledky hospodaření

Za hospodářský rok 2024 docílila TCP výsledku před zdaněním 3 794 tis. Kč. Hospodaření společnosti je stabilní díky dlouhodobým příkazním smlouvám, které má uzavřeny s hl.m.Prahou, které se týkají 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 2024 činil 2 415 tis. Kč.



Ukazatel	2024 (v tis. Kč)	2023 (v tis. Kč)
Výsledek hospodaření před zdaněním	3 794	3 666
Čistý zisk po zdanění	2 415	2 264
Výnosy	153 777	120 637
Výnosy za správu objektů	152 296	111 794
Výnosy z přeučtování služeb spojených se správou objektů	48	6 013
Výnosy z finanční činnosti	999	1 184
Náklady	149 983	118 372
Spotřeba energie a materiálu	2 336	4 698
Služby	10 737	13 558
Osobní náklady	135 186	97 068
Odpisy majetku	642	521
Náklady z finanční činnosti	45	93
Vlastní a spravované peněžní prostředky	45 128	36 971
Krátkodobý finanční majetek určený k obchodování	19 123	18 124
Objem pohledávek z obchodní činnosti	17 909	22 236
Ostatní poskytnuté uhrazené zálohy	2 528	3 164
Celkový objem závazků	29 547	25 498

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: mzdové náklady, 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 2024.

■ Rozvoj společnosti

Představenstvo společnosti bylo v průběhu roku 2024 po delší době posíleno na plný stav čítající tři členy, tak jak to předpokládají stanovy TCP. Představenstvo si tak mohlo dostatečně přerozdělit kompetence za jednotlivé útvary firmy a přitom mohlo důsledně jako kolektivní orgán naplňovat stávající strategii firmy. Stávající robustní personální vybavení společnosti umožňuje zvládat aktuální kontrakty a zároveň si závčas vytvářet kapacitu na další zakázky či rozšíření rozsahu stávajících zakázek. S ohledem na to, že správa některých objektů je natolik obsáhlá, rozhodlo se představenstvo rozpracovat a implementovat v následujícím roce tzv. maticovou organizační strukturu, kdy vybraní projektoví manažeři spoluřídí pracovníky týmů zejména v obchodním, technickém a ekonomickém úseku společnosti. Jsme přesvědčeni, že tento model přispěje k efektivnímu řízení projektů a týmové spolupráci.

■ 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 2024

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 společností 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 schvalovaného 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 ovládání

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 takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky

Žádná takováto jednání za účetní období roku 2024 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

V roce 2024 byly mezi společností TRADE CENTRE PRAHA a.s. (ovládanou osobou) a hlavním městem Prahou (ovládající osobou) uzavřeny následující smlouvy:

- Smlouva o zajištění správy objektu ČOV Bubeneč a obchodního využití majetku a o výkonu dalších činností

č. PRK/35/04/021200/2024 ze dne 9. 7. 2024

- Smlouva o zajištění správy objektu Kasárna Karlín a obchodního využití majetku a o výkonu dalších činností č. PRK/35/04/021199/2024 ze dne 9. 7. 2024
- Smlouva o zajištění správy objektu Na Strži a o výkonu dalších činností č. PRK/35/04/021197/2024 ze dne 9. 7. 2024

V roce 2024 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, Rytiřská 26 a na základě dodatku č. 2 k příkazní smlouvě č. PRK/83/01/020393/2015 také areálu Braník. Dále se také jedná o bazény Hloubětín, Strahov a Aquacentrum Šutka. V roce 2024 se také jedná o nemovitost Na Strži a objekty ČOV Bubeneč a Kasárna Karlín. 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 2024 bylo ve výši 151 426 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 prostoru sloužícího k podnikání ev. č. 2024-0489-15 ze dne 3. 10. 2024
- Smlouva o výpůjčce prostoru sloužícího k podnikání ev. č. 2024-0216-15 ze dne 29. 5. 2024
- Smlouva o výpůjčce části pozemku ev. č. 2024-0177-15 ze dne 14. 5. 2024
- Smlouva o spolupráci ev. č. 2024-0139-15 ze dne 29. 4. 2024

Galerie hlavního města Prahy

- Smlouva o krátkodobém nájmu části pozemku ev. č. 2024-0201-15 ze dne 29. 5. 2024

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 2024 žádná újma.

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

V roce 2024 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:

Operátor ICT, a.s.

- Objednávka ev. č. 2024-0069-99 zpracování dat o veřejných zakáz-

kách Trade Centre Praha a.s., vedeném v elektronickém nástroji Tender Arena ze dne 27. 5. 2024 a s tím související Dohoda o mlčenlivosti ze dne 12. 4. 2024

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 2024 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 2024 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 2024 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 nevyplynuly 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 2024 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 28. 3. 2025.



Ing. Josef Bláha
předseda představenstva



Marta Pražáková
místopředsedkyně představenstva

Finanční část

Účetní závěrka

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



ROZVAHA

v plném rozsahu
ke dni: 31.12.2024
(v celých tisících Kč)
IČ: 00409316

Dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Sestaveno dne: 28.3.2025

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
	AKTIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)	01	96 398	9 638	86 760	79 378
B.	Stálá aktiva (B.I. + B.II. + B.III.)	03	10 427	7 141	3 286	2 443
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (součet B.I.1. až B.I.5.2.)	04	3 789	2 690	1 099	842
2.	Ocenitelná práva	06	3 653	2 690	963	491
2.1.	Software	07	3 578	2 615	963	491
2.2.	Ostatní ocenitelná práva	08	75	75	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	11	136	0	136	351
5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13	136	0	136	351
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (součet B.II.1. až B.II.5.2.)	14	6 638	4 451	2 187	1 601
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	5 550	4 349	1 201	543
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	19	1 088	102	986	1 058
C.	Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)	37	85 678	2 497	83 181	76 722
C.II.	Pohledávky (C.II.1 + C.II.2 + C.II.3)	46	21 427	2 497	18 930	21 627
1.	Dlouhodobé pohledávky	47	564	0	564	568
1.4.	Odložená daňová pohledávka	51	564	0	564	568
2.	Krátkodobé pohledávky	57	20 863	2 497	18 366	21 059
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	17 909	2 497	15 412	17 453
2.4.	Pohledávky - ostatní	61	2 954	0	2 954	3 606
4.3.	Stát - daňové pohledávky	64	110	0	110	381
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	2 528	0	2 528	3 164
4.6.	Jiné pohledávky	67	316	0	316	61
C.III.	Krátkodobý finanční majetek (C.III.1. + C.III.2.)	72	19 123	0	19 123	18 124
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	74	19 123	0	19 123	18 124
C.IV.	Peněžní prostředky (C.IV.1. + C.IV.2.)	75	45 128	0	45 128	36 971
1.	Peněžní prostředky v pokladně	76	242	0	242	242
2.	Peněžní prostředky na účtech	77	44 886	0	44 886	36 729
D.	Časové rozlišení aktiv (D.1. + D.2. + D.3.)	78	293	0	293	213
1.	Náklady příštích období	79	293	0	293	213

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)	01	86 760	79 378
A.	Vlastní kapitál (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V. + A.VI.)	02	54 433	52 018
A.I.	Základní kapitál (A.I.1. + A.I.2. + A.I.3.)	03	15 000	15 000
1.	Základní kapitál	04	15 000	15 000
A.III.	Fondy ze zisku (A.III.1. + A.III.2.)	15	15 152	15 152
2.	Statutární a ostatní fondy	17	15 152	15 152
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (A.IV.1. + A.IV.2.)	18	21 866	19 602
1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	19	21 866	19 602
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	21	2 415	2 264
B + C.	Cizí zdroje (součet B. + C.)	23	32 327	27 360
B.	Rezervy (součet B.1. až B.4.)	24	2 780	1 862
4.	Ostatní rezervy	28	2 780	1 862
C.	Závazky (součet C.I. + C.II. + C.III.)	29	29 547	25 498
C.I.	Dlouhodobé závazky (součet C. I.1. až C.I.9.)	30	134	417
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	35	134	417
C.II.	Krátkodobé závazky (součet C. II.1. až C.II.8.)	45	29 413	25 081
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	50	1 857	1 876
4.	Závazky z obchodních vztahů	51	2 418	1 212
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	53	6 459	7 483
8.	Závazky ostatní	55	18 679	14 510
8.3.	Závazky k zaměstnancům	58	8 609	5 615
8.4.	Závazky ze sociálního a zdravotního pojištění	59	5 079	3 084
8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	60	3 339	3 187
8.6.	Dohadné účty pasivní	61	665	2 086
8.7.	Jiné závazky	62	987	538

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

Podpisový záznam


 Ing. Josef Bláha
 předseda představenstva


 Marta Pražáková
 místopředsedkyně představenstva

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění

v plném rozsahu

ke dni: 31.12.2024

(v celých tisících Kč)

IČ: 00409316

Dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Sestaveno dne: 28.3.2025

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	152 364	117 807
II.	Tržby za prodej zboží	02	0	284
A.	Výkonová spotřeba (součet A.1. až A.3.)	03	13 073	18 540
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	0	284
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	2 336	4 698
3.	Služby	06	10 737	13 558
D.	Osobní náklady (součet D.1. až D.2.)	09	135 186	97 068
D.1.	Mzdové náklady	10	96 768	69 964
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	38 418	27 104
2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	32 065	22 623
2.2.	Ostatní náklady	13	6 353	4 481
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (součet E.1. až E.3.)	14	-1 644	-666
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	642	521
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	642	521
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	-2 286	-1 187
III.	Ostatní provozní výnosy (součet III.1 až III.3.)	20	414	1 337
2.	Tržby z prodaného materiálu	22	33	0
3.	Jiné provozní výnosy	23	381	1 337
F.	Ostatní provozní náklady (součet F.1. až F.5.)	24	3 323	1 936
3.	Daně a poplatky	27	54	19
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	918	886
5.	Jiné provozní náklady	29	2 351	1 031
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	2 840	2 550
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	999	1 209
K.	Ostatní finanční náklady	47	45	93
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	954	1 116
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	3 794	3 666
L.	Daň z příjmů (součet L. 1 + L.2.)	50	1 379	1 402
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	1 375	1 509
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	4	-107
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	2 415	2 264
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	2 415	2 264
	Čistý obrát za účetní období	56	152 364	0

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. 2024)

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. 2024 – 31. 12. 2024, tj. 12 měsíců.
Okamžik sestavení účetní závěrky 28. 3. 2025.

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. 2024:

Nehmotný majetek	- pořizovací cena ve výši	3 789 tis. Kč
Hmotný majetek	- pořizovací cena ve výši	6 638 tis. Kč
Peněžní prostředky	- jmenovitá hodnota ve výši	45 128 tis. Kč
Pohledávky při vzniku	- jmenovitá hodnota ve výši	21 427 tis. Kč
Závazky při vzniku	- jmenovitá hodnota ve výši	29 547 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 daňové 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	0 tis. Kč
Daňové opravné položky ve výši	23 tis. Kč

Stav opravných položek k pohledávkám k 31. 12. 2024 je ve výši 2 497 tis. Kč (k 31. 12. 2023 činil 4 783 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 349,62 EUR kurzem ČNB ve výši 25,185 Kč na výslednou hodnotu 8 805,18 Kč.

Čistý obrat

Čistým obratem se pro účely účetnictví rozumí výše výnosů z prodeje výrobků a zboží a z poskytování služeb za účetní období. Pro účely určení čistého obratu se výnosy z prodeje výrobků a zboží a z poskytování služeb rozumí výnosy, na kterých je založen obchodní model účetní jednotky. Při určování těchto výnosů se přihlíží zejména k odvětví a trhu, na kterém účetní jednotka působí, a k podstatě činnosti účetní jednotky pro její zákazníky.

V souladu s novou definicí čistého obratu vykázala společnost ve výkazu zisku a ztráty na řádku „Čistý obrat za účetní období“ k 31.12. 2024 obrat ve výši 152 364 tis. Kč. Vzhledem k tomu, že úsilí vynaložené na stanovení obratu za rok 2023 podle nové metodiky není úměrné informačnímu efektu pro uživatele účetní závěrky nedošlo k přepočtu čistého obratu za srovnávací období, tj. k 31. 12. 2023. Společnost čistý obrat za srovnávací období ve výkazu zisku a ztráty tedy neuvedla. Čistý obrat pro účely kategorizace účetní jednotky za srovnávací období, tj. k 31. 12. 2023 zůstal nezměněn a činil 120 637 tis. 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, závadků, 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 těmito osobám; tyto údaje se uvádějí v souhrnné výši pro každou kategorii osob TCP a.s. neposkytla v roce 2024 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 2024:

členům řídicích orgánů

5 315 tis. Kč

členům kontrolních orgánů

816 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.

Výnosy z prodeje služeb

152 296 tis. Kč

Hlavní druhy výnosů účetní jednotky:

Služby nemateriální povahy

10 737 tis. Kč

Mzdové náklady

96 768 tis. Kč

Sociální a zdravotní pojištění

32 065 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 2024 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: 155,75.

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. 2024	Stav k 31. 12. 2023
Řídící pracovníci	10	8
Administrativní pracovníci	8	5
Odborní specialisté	69	68
Dispečink, obsluha strojů a zařízení	33	28
Pracovníci údržby	45	35
Celkem *	163	144

* K celkovému počtu je dále nutné připočíst zaměstnance pracující na základě dohod mimo pracovní poměr (DPP/DPČ), jejichž počet k 31. 12. 2024 činil 79 osob (k 31. 12. 2023 47 osob)

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

TCP a.s. nenabyla v roce 2024 žádné akcie ani obchodní podíly.

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

V roce 2024 se majetek, jehož pořizovací cena je nižší než 80 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 1.1.2024	Přírůstek	Úbytek	Koncový stav k 31.12.2024	Oprávky	Zůstatková cena k 31.12.2024
Stroje, přístroje a zařízení	1 772	0	83	1 689	1 586	103
Dopravní prostředky	1 841	791	0	2 632	1 933	699
Inventář a ostatní DMH nad 40 tis. Kč	526	126	0	652	253	399
Majetek v PC 20-40 tis. Kč pořízený do 31. 12. 2018	676	0	99	577	577	0
Celkem	4 815	917	182	5 550	4 349	1 201

Rozpis nedokončeného DHM (účet 042)	Počáteční stav k 1.1.2024	Přírůstek	Úbytek	Koncový stav k 31.12.2023
Nedokončený DNM	0	917	917	0

Dlouhodobý nehmotný majetek

Rozpis DNHM (účet 013,014 a 073,074)	Počáteční stav k 1.1.2024	Přírůstek	Úbytek	Koncový stav k 31.12.2024	Oprávky	Zůstatková cena k 31.12.2024
Software - ostatní	1 088	783	0	1 870	907	963
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
Celkem	2 871	783	0	3 653	2 690	963

Rozpis nedokončeného DNM (účet 041)	Počáteční stav k 1.1.2024	Přírůstek	Úbytek	Koncový stav k 31.12.2024
Nedokončený DNM	351	568	783	136

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 2024 transakce na základě běžných obchodních podmínek.

16) Informace dle § 7 odst. 3 zákona č. 563/1991 Sb. – TCP používá účetní metody způsobem, který vychází z předpokladu nepřetržitého trvání své činnosti. TCP neprovádí žádné kompenzace mezi položkami aktiv a pasiv, mezi položkami nákladů a výnosů a složky aktiv a pasiv oceňuje odděleně. Společnost průběžně provádí podrobnou analýzu toku peněžních prostředků s cílem jeho optimalizace, inflační vývoj a zdražování se společnost snaží zohlednit v cenách poskytovaných služeb. Nenas-tává žádná skutečnost, která by nepřetržité trvání omezovala nebo zabraňovala v nepřetržité činnosti pokračovat i v dohledné budoucnosti.

17) Události po rozvahovém dni, které mají vliv na chod společnosti

Společnost eviduje v účetnictví na účtech 325 závazky k 31.12.2024 vůči HMP ve výši 3 139 tis. Kč (účet 325100 konečný zůstatek -11 147 tis. Kč a účet 325888 konečný zůstatek + 8 008 tis. Kč). V porovnání se stavem k 31.12.2023 došlo ke snížení těchto závazků o 1 748 tis. 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 2025 bude většina pohledávek s dlužníky vypořádána. Konečná nevymožená částka bude následně vyrovnána s HMP. TCP uzavřelo v únoru a březnu 2025 s HMP čtyři nové smlouvy na zajištění správy objektů v majetku města Prahy. Jedná se především o správu areálu Nákladového nádraží Žižkov, správu areálu Gryhound Park Motol (chrtí závodiště), správu domu v ulici Na Můstku a v ulici Štupartská. Tyto nové smlouvy budou mít pozitivní dopad na celkový objem tržeb za služby fakturované v roce 2025.


Ing. Josef Bláha
úředseda představenstva


Marta Pražáková
místopředsedkyně představenstva

Finanční část

Účetní závěrka

- Zpráva nezávislého auditora



Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům společnosti Trade Centre Praha, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Trade Centre Praha, a.s., se sídlem Blanická 1008/28, Praha 2, identifikační číslo 00409316 (dále jen „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2024, výkazu zisku a ztráty za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. 12. 2024 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024, 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 našeho výroku.

Jiné skutečnosti

Účetní závěrku Společnosti k 31.12.2023 ověřoval jiný auditor, který ve své zprávě ze dne 24.05.2024 vydal k této závěrce výrok bez výhrad.

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 statutární orgán 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 nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti, tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných 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 věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informací žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního a dozorčího orgánu Společnosti za účetní závěrku

Statutární orgán 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 nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen 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 statutární orgán 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 její dozorčí orgán.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou 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 nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, 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 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 nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné 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 statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná 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 statutární a dozorčí orgán Společnosti 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.

V Praze 16.04.2025

Auditorská společnost:


BDO Audit s. r. o.

evidenční číslo 018

Statutární auditor:


Ing. Petr Slaviček

evidenční číslo 2076

Plány na rok 2025



STRATEGICKÉ CÍLE PRO ROK 2025



**Digitalizace
a efektivita**



Organizační priority



**Rozvoj kulturního
a společenského
života**



Provozní rozvoj



**Finanční stabilizace
a nové příjmy**



Strategické projekty



**Podpora
zaměstnanců**



Na základě aktivit společnosti a jejího zaměření na správu nemovitostí a spolupráci s hlavním městem Prahou stanovuje Trade Centre Praha a.s. následující plány pro rok 2025. Tyto plány reflektují strategické cíle společnosti, které zahrnují efektivní správu nemovitostí, rozvoj kulturního a společenského života, digitalizaci procesů a udržitelný rozvoj.

1. Organizační priority

■ Restrukturalizace a správa dokumentů

- **Trade Centre Praha a.s. plánuje přemístit a vybudovat archiv dokumentů do nových prostor v budově Adria.** Tento krok umožní lepší přístup k dokumentům pro více pracovníků a zlepší organizaci a bezpečnost archivovaných materiálů. Nový archiv bude vybaven moderními technologiemi pro dlouhodobé uchovávání dokumentů.
- **Společnost také plánuje aktualizovat spisovou službu a provést skartaci nepotřebných dokumentů.** Pravidelné revize a skartace sníží administrativní zátěž a zefektivní správu dokumentů.
- **V roce 2025 bude pokračovat digitalizace technických dokumentů.** Tento proces umožní rychlejší přístup k informacím a sníží závislost na fyzických dokumentech. Zavedení centrálního elektronického systému pro evidenci strategických dokumentů zlepší transparentnost a dostupnost dat.

■ Efektivita procesů

- **Trade Centre Praha a.s. plánuje aktualizovat a sjednotit metodiku zpracování dokumentů.** Standardizace procesů povede k vyšší efektivitě a snížení chybovosti.

- **Společnost také zefektivní procesy v rámci jednotlivých oddělení.** Zavedení nových technologií a optimalizace pracovních postupů povede k úspoře času a zdrojů.

■ Obchodní rozvoj

- **V roce 2025 plánuje společnost navýšovat plánované tržby prostřednictvím soutěží o nebytové prostory.** Soutěže o pronájem nebytových prostor přinesou vyšší tržby a zajistí optimální využití nemovitostí.
- **Trade Centre Praha a.s. zavede model aukce pro pronájem bytů.** Aukční model zvýší konkurenci mezi zájemci a povede k vyšším nájmům.

■ Oživení objektů

- **Společnost plánuje obnovit kulturní a komerční život v Kasárnách Karlín (KK).** Kasárna Karlín se stanou centrem kulturních a společenských aktivit, které přilákají jak místní obyvatele, tak turisty.
- **Trade Centre Praha a.s. nastaví obchodní model pro Nákladové nádraží Žižkov (NNŽ).** Nový obchodní model zajistí udržitelný rozvoj této lokality.
- **Společnost zavede nový proces správy Staré čistírny odpadních vod v Bubenči (SČOV).** Tento historický objekt bude sloužit jako kulturní a vzdělávací centrum s respektem k jeho architektonickému dědictví.

■ Personální stabilizace

- **Trade Centre Praha a.s. plánuje stabilizovat oddělení při rozšiřování správy nových objektů.** Zajištění dostatečného počtu kvalifikovaných pracovníků pro efektivní správu rozšiřujícího se portfolia nemovitostí je klíčové.

2. Provozní rozvoj

Hudební divadlo Karlín

- **Společnost bude řešit provozní návaznost na autobusové nádraží v souvislosti s plánovanou výstavbou v okolí divadla.** Tento krok zajistí plynulý provoz a minimalizuje dopady výstavby na divadelní provoz.

Palác Adria

- **Trade Centre Praha a.s. plánuje další etapu modernizace nájemní jednotky ve spolupráci s nájemcem divadla.** Modernizace zahrnuje divadelní technologie a bezpečnostní prvky, které zlepší zázemí pro kulturní akce.

Muzeum Kampa

- **Společnost rozšíří technologický a bezpečnostní velín s možností vzdáleného dohledu.** Tato modernizace umožní efektivnější správu a ochranu muzejních sbírek.
- **Trade Centre Praha a.s. také modernizuje provozní celky muzea.** Zlepšení technického zázemí pro výstavy a další aktivity je prioritou.

Kasárna Karlín

- **Společnost bude hledat kompromis mezi zájmy vlastníka, nájemců a obyvatel okolí.** Řešení otázek hluku a provozních opatření zajistí harmonické soužití všech zúčastněných stran.

Tepelné hospodářství

- **Trade Centre Praha a.s. bude spolupracovat se společností Teplo pro Prahu/Prométheus na optimalizaci procesů údržby zdrojů vytápění.** Tento krok povede k úsporám energií a snížení emisí CO₂.

3. Strategické projekty

Revitalizace Kasáren Karlín

- **Společnost navrhne multifunkční prostory zahrnující kulturní, administrativní a volnočasové využití.** Tento projekt vytvoří živé centrum pro komunitu.
- **Trade Centre Praha a.s. také stabilizuje technický stav objektu.** Zajištění dlouhodobé udržitelnosti objektu je klíčové.

Stará čistírna odpadních vod v Bubenči

- **Společnost bude pokračovat v kulturních, vzdělávacích a komerčních aktivitách.** Tento historický objekt bude i nadále sloužit jako centrum kultury a vzdělávání.
- **Trade Centre Praha a.s. v omezené míře revitalizuje objekt s ohledem na historický ráz budovy.** Respekt k architektonickému dědictví při modernizaci je prioritou.

Pražské náplavky

- **Společnost dokončí infrastrukturu, včetně mobiliáře, rozvodů energií a kanalizace.** Tento krok zajistí plnohodnotné využití náplavek.
- **Trade Centre Praha a.s. také optimalizuje provozní řády.** Zlepšení podmínek pro nájemce a návštěvníky je důležité.

Nákladové nádraží Žižkov

- **Společnost převezme objekt do technické správy.** Zajištění efektivní správy a příprava na budoucí rozvoj jsou klíčové.

4. Digitalizace a efektivita

- Trade Centre Praha a.s. plánuje zavést workflow řady procesů v softwaru AleX pro zrychlení dokumentace a správy projektů, včetně komplexního přechodu na digitalizaci dokumentace.
- Společnost také implementuje technologie pro sledování spotřeby energií a emisí CO₂ ve spravovaných objektech.
- V roce 2025 plánuje společnost filtraci a čištění vody na bazénových provozech. Tento krok povede ke značným úsporám energií a snížení uhlíkové stopy. Společnost dále připravuje instalaci fotovoltaických elektráren s bateriovým úložištěm, které povedou k dalším úsporám pro hlavní město Prahu a rovněž naplňování klimatického plánu města.

5. Rozvoj kulturního a společenského života

Viadukt Karlín

- Trade Centre Praha a.s. optimalizuje náklady a podpoří kulturní akce, jako jsou výstavy, koncerty a trhy. Tyto aktivity přilákají více návštěvníků a posílí komunitu.

Palác Adria

- Společnost modernizuje budovu a rozšíří kulturní aktivity, včetně divadelního provozu a výstav. Tento krok obohatí kulturní život v centru Prahy.

6. Finanční stabilizace a nové příjmy

- Trade Centre Praha a.s. optimalizuje nájemní smlouvy a vyhlásí soutěže na nové nájemce. Tento krok zajistí konkurenceschopné nájem a dlouhodobé smlouvy.
- Společnost také rozšíří portfolio spravovaných budov a připraví víceleté investiční plány. Zvýšení příjmů prostřednictvím správy nových nemovitostí je prioritou.

7. Podpora zaměstnanců

- Společnost také investuje do vzdělávání zaměstnanců v oblastech realitního práva, energetiky a správy památek. Tento krok zvýší odbornost a efektivitu pracovních týmů.

Shrnutí

Rok 2025 bude pro TCP rokem pokračujícího rozvoje klíčových projektů, zlepšení správy nemovitostí a hlubší spolupráce s hlavním městem Prahou. Hlavním cílem společnosti je nejen zodpovědná správa majetku, ale také vytváření prostorů, které obohacují život Pražanů a přispívají k udržitelnému rozvoji města.

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.



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. TCP zajišťuje technickou správu objektu.

www.museumkampa.cz



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.





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

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)





Aquacentrum Šutka

Čimická 848/41, Praha 8

Jeden z nejmodernějších plaveckých areálů v České republice oslavil v roce 2023 deset let 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

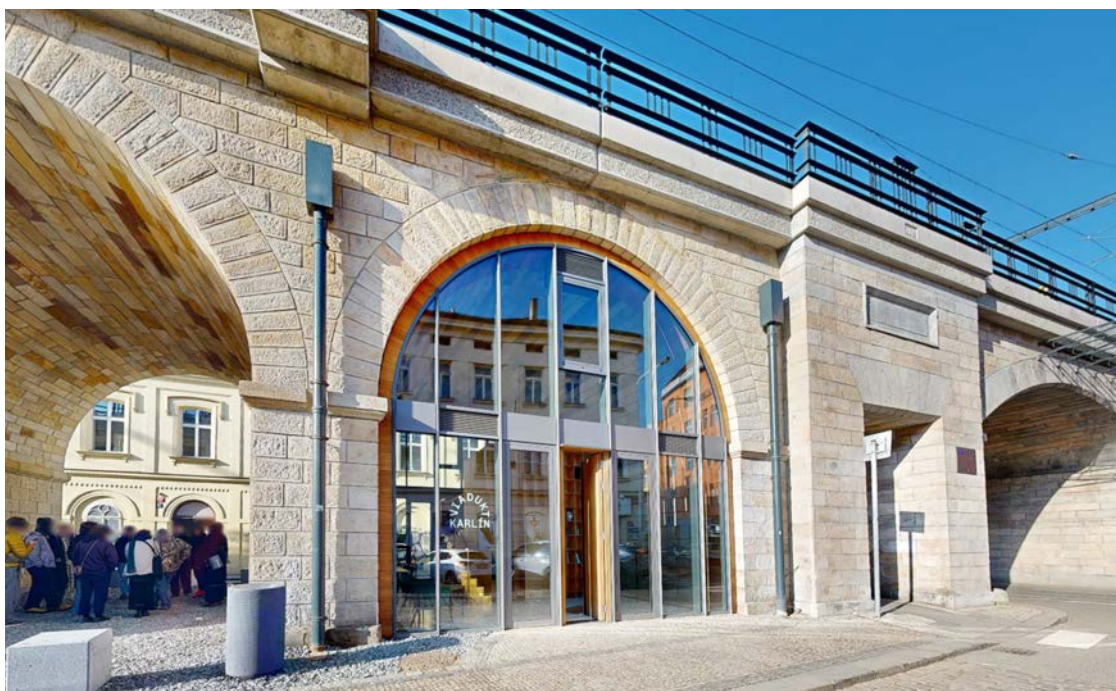
Negrelliho viadukt v Karlíně (Viadukt Karlín)

Pilotní oblouk #36 u křižovatky ulic Prvního pluku a Sokolovská

Železniční most spojující Masarykovo nádraží a Bubny přes ostrov Štvanice je pojmenovaný po svém staviteli Aloisi Negrellim. Je nejdelším železničním mostem v České republice. V letech 2017 – 2020 jej SŽ kompletně rekonstruovala.

TCP má na starosti stavební úpravy a pronájem mostních oblouků. Na budoucím programovém využití nemovitostí spolupracuje s neziskovou organizací Viadukt z. s.

www.viaduktkarlin.cz





Stará čistírna odpadních vod v Bubenči

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 na nedalekém 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).

www.staracistirna.cz

Kasárna Karlín

Prvního pluku 20/2, Praha 8

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

Projekt na rekonstrukci pro obchodní využití je v přípravě.

www.kasarnakarlin.cz





Nákladové nádraží Žižkov

Jana Želivského

Jde o největší dochovanou funkcionalistickou průmyslovou stavbu v Praze. Nachází se na adrese Jana Želivského 2200/2 na konci jednokolejné nákladní železniční trati. Bylo vybudováno v roce 1936, běžný provoz byl ukončen v roce 2002 a příslušná trať byla úředně zrušena k začátku roku 2016.

Hudební divadlo Karlín

Křižíkova 283/10, Praha 8

Historická budova Hudebního divadla Karlín, postavená podle projektu architekta Otto Ehlena v roce 1881 a přestavovaná v letech 1885 a 1897, je výrazný novobarokní objekt, svými honosnými interiéry odpovídající období svému vzniku – nastupující vídeňské secesi. Nejstarší část objektu, původní divadlo Théâtre – Variété, nejprve sloužící k cirkusovým a varietním produkcím, je postaveno v pseudobarokním slohu.

Poslední rozsáhlejší stavební úpravy proběhly koncem 50. let 20. století. V srpnu 2002 byl celý objekt těžce poškodila ničivá povodeň, voda tehdy dosahovala přibližně dva metry nad úroveň podlahy přízemí. Následovala kompletní rekonstrukce a přístavba zázemí divadla na východní části pozemku





Na můstku 3

Na Můstku 384/3, Praha 1

Objekt je nemovitou kulturní památkou, zapsanou v Ústředním seznamu kulturních památek. Nachází se v památkové rezervaci hlavního města Prahy, památky UNESCO. Jedná se o barokní objekt vzniklý na konci 18. století přestavěním dvou gotických domů. Dispoziční řešení je ovlivněno spojením dvou domů s dnes jedním schodištěm. Dům prošel rozsáhlou rekonstrukcí ukončenou v roce 2019.





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
Datová schránka: vajgqj2

Identifikační údaje

IČO: 00409316
DIČ: CZ 00409316
www.tcp-as.cz



TRADE CENTRE PRAHA