



2018

VÝROČNÍ ZPRÁVA PASSERINVEST FINANCE, A.S.





OBSAH

PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI	4
VALNÁ HROMADA	6
PŘEDSTAVENSTVO	7
DOZORČÍ RADA	8
VÝBOR PRO AUDIT	9
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA	10
Historie společnosti a zhodnocení sledovaného období	10
Corporate governance	12
Předpokládaný vývoj činnosti společnosti	13
Další nefinanční informace	14
ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU	15
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	16
ZPRÁVA O VZTAŽÍCH	20
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	27
KONTAKT	45



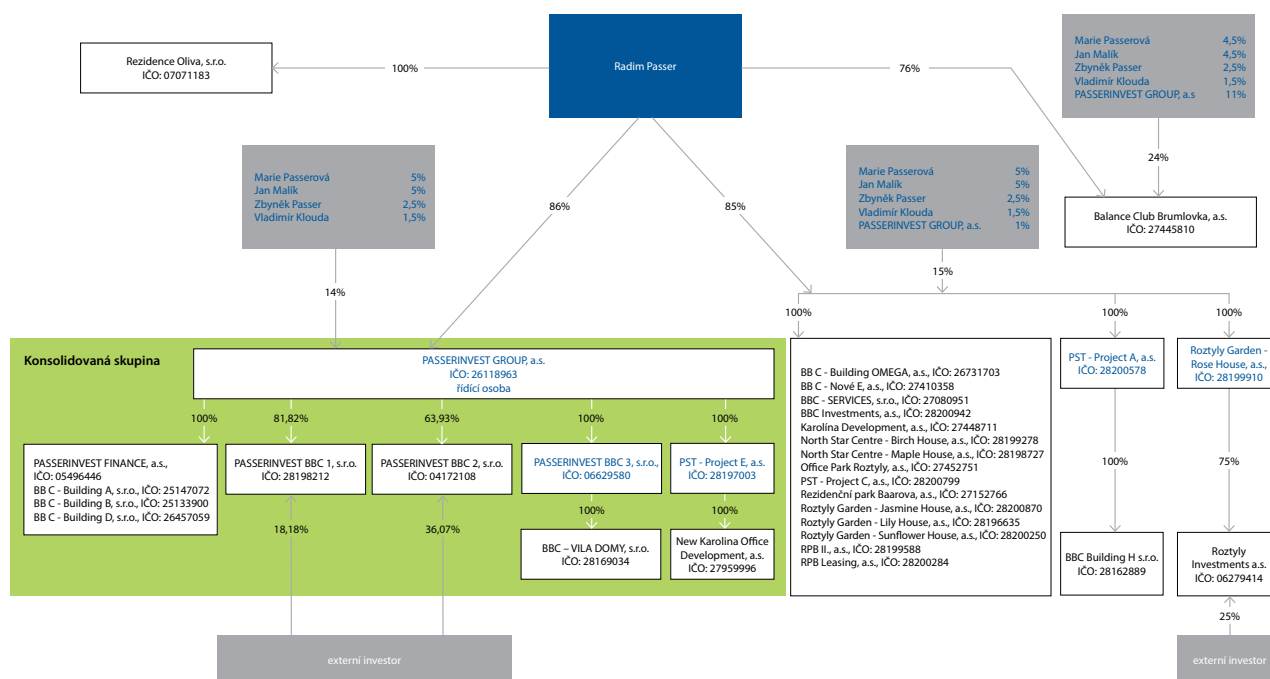
PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI

Obchodní firma:	PASSERINVEST FINANCE, a.s.
Právní forma:	akciová společnost
Sídlo:	Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
Datum vzniku:	20. 10. 2016
Místo registrace:	Česká republika, Městský soud v Praze, spisová značka B, vložka 21947
Identifikační číslo:	054 96 446
Základní kapitál:	2 000 tis. Kč
Internet:	www.passerinvest.cz

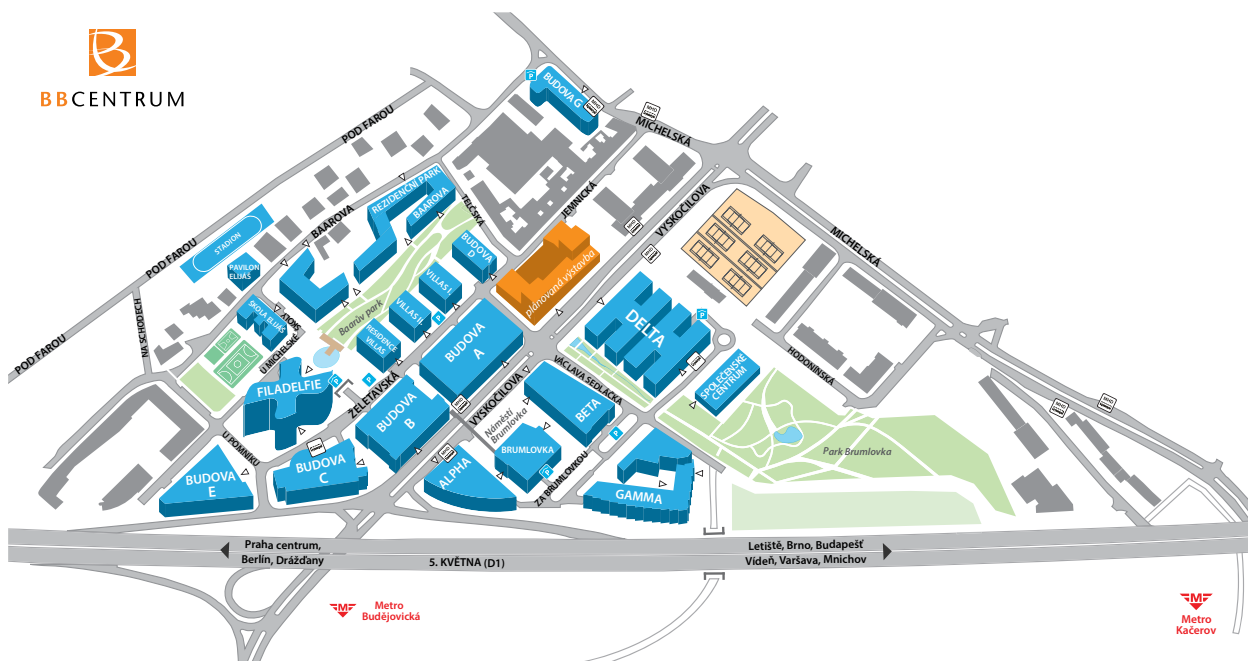
PASSERINVEST FINANCE, a.s., je projektovou společností Koncernu PASSERINVEST zřízenou za účelem vnitropodnikového financování Koncernu. Koncern PASSERINVEST sdružuje ryze české projektové firmy ovládané Radimem Passerem.

Koncern PASSERINVEST, založený v rámci českého právního prostředí s vyloučením jakýchkoli offshore elementů, si své dobré jméno vybudoval především seriózním přístupem, otevřeností a transparentností.

ORGANIGRAM KONCERNU PASSERINVEST



Díky Koncernu PASSERINVEST a pod vedením Radima Passera vzniká v Praze 4 – Michli přes dvacet let plnohodnotný multifunkční komplex, areál BB Centrum. Jeho rozsah, dlouhodobý úspěšný provoz a plánovaný rozvoj potvrzují promyšlenost a realističnost tohoto projektu. Úspěšným etablováním tohoto projektu na trhu získal Koncern PASSERINVEST prestižní postavení jak na domácí, tak na mezinárodní úrovni. Zásahu na tom má nejenom kvalita realizovaných projektů a vysoká úroveň poskytovaných služeb, ale i smysl pro fair-play, vstřícný vztah k nájemcům – uživatelům budov – a zodpovědnost vůči společnosti i životnímu prostředí.



Mezi klienty Koncernu PASSERINVEST patří například společnosti:

- MONETA MONEY BANK
- HEWLETT PACKARD ENTERPRISE
- HP INC.
- O2 CZECH REPUBLIC
- SKUPINA ČEZ
- UNICREDIT BANK
- MICROSOFT

VALNÁ HROMADA

Společnost má dualistický systém vnitřní struktury. Orgány Společnosti jsou valná hromada, představenstvo a dozorčí rada.

Valná hromada má ve své působnosti tyto činnosti:

- rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení základního kapitálu pověřeným představenstvem nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
- rozhodování o změně výše základního kapitálu nebo o pověření představenstva ke zvýšení základního kapitálu,
- volba a odvolání členů představenstva,
- volba a odvolání člena dozorčí rady,
- schválení řádné, mimořádné nebo konsolidované účetní závěrky a v případech, kdy její vyhotovení stanoví právní předpis, i mezitímní účetní závěrky,
- rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů nebo o úhradě ztráty,
- schválení smlouvy o výkonu funkce včetně jejích změn,
- schválení jiných plnění ve prospěch osoby, která je členem voleného orgánu, a osob jim blízkým podle § 61 zákona o obchodních korporacích,
- rozhodnutí o podání žádosti o přijetí účastnických cenných papírů Společnosti k obchodování na evropském regulovaném trhu nebo o jejich vyřazení z obchodování,
- udělování zásad dozorčí radě,
- udělování souhlasu s činností, která spadá pod zákaz konkurence, členovi představenstva a členovi dozorčí rady,
- ostatní činnosti dle stanov a platné legislativy.

Valná hromada je schopná se usnášet, pokud jsou přítomni, a to osobně, v zastoupení či s využitím technických prostředků, akcionáři vlastníci akcie, jejichž jmenovitá hodnota přesahuje 50 % základního kapitálu. Valná hromada rozhoduje prostou většinou hlasů všech akcionářů, pokud zákon nebo stanovy nevyžadují vyšší většinu. Společnost má jen jediného akcionáře a působnost valné hromady vykonává tento jediný akcionář.



PŘEDSTAVENSTVO



Radim Passer
předseda představenstva

Pan Radim Passer se narodil 29. září 1963 a funkci předsedy představenstva vykonává od 20. října 2016. Pracovní adresa předsedy představenstva je Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00.

Pan Radim Passer dále působí jako CEO (Chief Executive Officer/výkonný ředitel) a předseda představenstva společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s.

Pan Radim Passer studoval na stavební fakultě Českého vysokého učení technického v Praze a podnikat začal v roce 1991. Založil developerskou společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., která je zejména spojena s úspěšným projektem BB Centrum, administrativním a multifunkčním areálem v Praze 4. Tento projekt získal řadu prestižních ocenění a patří mezi významné kancelářské areály v České republice. Kromě podnikání se Radim Passer věnuje charitativním projektům, je mj. zakladatelem občanského sdružení MARANATHA z.s.

Pan Radim Passer působí i v orgánech dalších společností z Koncernu PASSERINVEST v pozici jednatele či předsedy představenstva a současně jako společník či akcionář (viz organigram Koncernu PASSERINVEST).

Mimo Koncern PASSERINVEST pan Radim Passer působí v následujících entitách: S-INVESTMENT, s.r.o., (jednatel), S-LEASING, s.r.o., (jednatel), Rezidence Oliva, s.r.o. (společník a jednatel) BB C - Maranatha, s.r.o., (jednatel), PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s., (akcionář a předseda představenstva), Maranatha z.s. (předseda výboru) a „Nadační fond na realizaci objektu k poctě Jaroslava Seiferta, nositele Nobelovy ceny“ (člen dozorčí rady).

Představenstvo je statutárním orgánem Společnosti, které jedná jejím jménem. Členy představenstva jmenuje a odvolává valná hromada Společnosti. Funkční období člena představenstva je 10 let. Představenstvo Společnosti může mít jednoho nebo tři členy, přičemž konkrétní počet členů představenstva určuje rozhodnutím valná hromada. Aktuálně má představenstvo Společnosti jednoho člena. Do působnosti představenstva náleží všechny záležitosti, které nejsou zákonem nebo stanovami Společnosti vyhrazeny do působnosti valné hromady nebo dozorčí rady. Představenstvo zabezpečuje obchodní vedení včetně řádného vedení účetnictví Společnosti a předkládá valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní, účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty v souladu se stanovami Společnosti. Členové představenstva se vždy účastní valné hromady.

DOZORČÍ RADA



Ing. Mgr. Tomáš Zimčík
předseda dozorčí rady

Pan Tomáš Zimčík se narodil 9. září 1981 a funkci předsedy dozorčí rady vykonává od 20. října 2016. Pracovní adresa předsedy dozorčí rady je Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00.

Tomáš Zimčík absolvoval paralelně obor Podniková ekonomika a management na Vysoké škole ekonomické v Praze a Management tělesné výchovy a sportu na Univerzitě Karlově v Praze. Nejprve pracoval ve společnosti KPMG Česká republika Audit, s.r.o., kde své působení ukončil jako Audit Senior. Od roku 2012 působí ve společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., jako vedoucí controllingu a asset managementu a od roku 2014 také jako jediný člen a předseda dozorčí rady akciových společností v Koncernu PASSERINVEST (viz organigram Koncernu PASSERINVEST).

Dozorčí rada je kontrolním orgánem Společnosti, který dohlíží na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti Společnosti, zejména na to, zda se podnikatelská činnost Společnosti uskutečňuje v souladu s právními předpisy, stanovami a usneseními valné hromady. Funkční období člena dozorčí rady je 10 let. Dozorčí rada má jednoho až tři členy, přičemž konkrétní počet členů dozorčí rady určuje rozhodnutím valná hromada. Aktuálně má dozorčí rada Společnosti jednoho člena.

Dozorčí rada se řídí zásadami schválenými valnou hromadou, ledaže by tyto byly v rozporu se stanovami Společnosti nebo se zákonem. Dozorčí rada může zejména nahlížet do veškerých dokumentů Společnosti a kontrolovat soulad činnosti Společnosti se stanovami a zákonem. Dozorčí rada zejména přezkoumává účetní závěrky stejně jako návrhy na rozdělení zisku či úhrady ztráty.



VÝBOR PRO AUDIT

Emitent zřídil Výbor pro audit („Výbor“) s účinností od 11. 4. 2018. Do doby jmenování členů Výboru pro audit vykonávala tuto funkci dozorčí rada Společnosti. Výbor pro audit má dva nezávislé a tři odborně způsobilé členy:

Ing. Jiří Medřický, předseda Výboru pro audit (nezávislá osoba)

Ing. Jakub Hlavička, člen Výboru pro audit

Ing. Vít Vagner, člen Výboru pro audit (nezávislá osoba)

Postavení a působnost Výboru pro audit

Hlavním účelem Výboru pro audit je dohled nad procesem sestavování účetní závěrky a systémem účinnosti vnitřní kontroly. Dále Výbor pro audit odpovídá za dohled nad procesem řízení rizik.

Aniž jsou dotčeny povinnosti členů představenstva a dozorčí rady Společnosti, člen Výboru pro audit vykonává zejména tyto činnosti:

- sleduje účinnost vnitřní kontroly a systému řízení rizik Společnosti,
- sleduje postup sestavování účetní závěrky Společnosti,
- doporučuje auditora dozorčí radě Společnosti jako kontrolnímu orgánu s tím, že toto doporučení řádně odůvodní,
- posuzuje nezávislost statutárního auditora či auditorské společnosti a poskytování doplňkových služeb poskytovaných Společnosti statutárním auditorem a auditorskou společností,
- sleduje proces povinného auditu Společnosti.

Členy výboru jmenuje a odvolává valná hromada na dobu neurčitou.

Členům Výboru nebyly ve sledovaném období vyplaceny žádné odměny. Stanovení výše odměn a jejich následná výplata proběhne v roce 2019.



Historie společnosti a zhodnocení období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

Společnost byla založena podle práva České republiky jako akciová společnost na dobu neurčitou svým jediným zakladatelem, společností PASSERINVEST GROUP, a.s., se sídlem na adrese Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, IČO: 261 18 963, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn.: B 6173, zakladatelskou listinou (N 933/2016, NZ 1170/2016) ze dne 17. října 2016. Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku k datu 20. října 2016.

Společnost má ve stanovách jako předmět podnikání zapsán pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a výrobu, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 a 3 živnostenského zákona. Společnost žádnou z těchto činností k datu výroční zprávy aktivně nevykonává. Hlavní činností Společnosti je poskytování vnitroskupinového financování, a to za použití finančních prostředků získaných prostřednictvím emise dluhopisů.

Společnost se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů.

Základní kapitál Společnosti je 2 000 tis. Kč a byl splacen v plné výši. Při vzniku Společnosti byl její základní kapitál rozvržen na 200 kusů akcií na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě 10 tis. Kč. S každou akcií je spojen jeden hlas na valné hromadě. Celkový počet hlasů ve Společnosti je 200. Všechny akcie jsou neomezeně převoditelné. Hromadné listiny nahrazující jednotlivé akcie nebyly vydány. Práva a povinnosti spojené se shora uvedenými akciemi jsou upraveny příslušnými ustanoveními stanov Společnosti ze dne 17. října 2016 a příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích a zahrnují zejména právo na dividendu, tedy právo na podíl na zisku, právo účastnit se valné hromady a hlasovat na ní a vkladovou povinnost.

Jediným akcionářem Společnosti je společnost PASSERINVEST GROUP, a.s. Majoritním akcionářem společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., je pan Radim Passer, který vlastní 86 % veškerých akcií. Dalšími akcionáři jsou pan Ing. Marie Passerová, jež vlastní 5 % akcií, pan Ing. Jan Malík, jež vlastní 5 % akcií, pan Zbyněk Passer, jež vlastní 2,5 % akcií a pan Ing. Vladimír Klouda, jež vlastní 1,5 % akcií. Společnost si není vědoma žádných ujednání, která mohou vést ke změně kontroly nad Společností.

Společnost v roce 2017 úspěšně zrealizovala emisi dluhopisů a následně efektivně využívá získané prostředky v souladu s emisními podmínkami k dosažení cílů Koncernu PASSERINVEST.

Ve vazbě na emisi dluhopisů vyhotovila Společnost k 6. březnu 2017 prospekt obsahující znění emisních podmínek dluhopisů, který byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2017/036214/CNB/570 ke S-Sp-2017/00008/CNB/572 ze dne 10. března 2017, které nabylo právní moci dne 11. března 2017. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil dluhopisům ISIN CZ0003515934. Dluhopisy mají pevný úrokový výnos 5,25 % p.a. v předpokládané jmenovité hodnotě emise do 1 500 000 000 Kč s možností navýšení až do 2 250 000 000 Kč splatné v roce 2023. Dluhopisy byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů v Praze, a.s., v České republice. Obchodování s dluhopisy bylo zahájeno dnem emise 31. března 2017. Ručitelem emise dluhopisů je společnost PASSERINVEST GROUP, a.s. Emitentovi, dluhopisům nebyl přidělen rating.

K datu 31. března 2017 byly v této souvislosti načerpány finanční prostředky ve výši 2 000 000 000 Kč, které jsou dále poskytovány formou zápůjček v rámci Koncernu PASSERINVEST na financování nových projektů. Podrobnější informace k uvedeným zápůjčkám jsou uvedeny v účetní závěrce.

V závěru roku 2017 byl poskytnut dobrovolný příspěvek do ostatních kapitálových fondů ze strany jediného akcionáře ve výši 5 000 tis. Kč za účelem dočasného posílení vlastního kapitálu společnosti.

Společnost má pouze jeden základní segment podnikání, jímž jsou finanční služby v rámci Koncernu PASSERINVEST. Jediným zdrojem jsou výše zmíněné načerpané finanční prostředky z emise dluhopisů, které jsou následně distribuovány formou zápůjček jednotlivým společnostem Koncernu na konkrétní provozní či rozvojové projekty. Úroková sazba z emise dluhopisů činí 5,25 % p.a., sazba pro interní zápůjčky činí 5,88 % p.a. Marže pokrývá náklady emise a běžné provozní náklady. Jiné obchodní aktivity Společnost neprovozuje.

Společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s., dosáhla za období od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018 účetního zisku ve výši 754 tis. Kč. Společnost vykazuje k datu 31. prosince 2018 kladnou hodnotu vlastního kapitálu ve výši 5 210 tis. Kč a oproti hodnotě vlastního kapitálu k 31. prosinci 2017 ve výši 4 456 tis. Kč došlo ke zvýšení o 754 tis. Kč vlivem zmíněného výsledku hospodaření za sledované období.

Výsledek hospodaření (v tis. Kč)	2018	2017
Provozní výsledek hospodaření	-398	-242
Finanční výsledek hospodaření	1 152	-2 258
Úplný výsledek celkem za účetní období	754	-2 500

Výsledek hospodaření za sledované období ovlivňují zejména následující parametry:

Provozní výsledek hospodaření

Společnost nemá žádné provozní výnosy. Provozní náklady ve výši 398 tis. Kč představují náklady na audit, zprostředkovatelské služby a běžnou správu společnosti.

Statutárním auditorem byla ve sledovaném období vyfakturována odměna ve výši 182 tis. Kč za audit účetní závěrky za rok 2017 a 91 tis. Kč jako 1. část odměny za audit roku 2018. Žádné jiné služby nebyly ve sledovaném období ze strany statutárních auditorů poskytnuty.

Finanční výsledek hospodaření

Vzhledem k povaze Společnosti se zásadní položky hospodaření soustřeďují do finanční oblasti. Jediným výnosem Společnosti jsou výnosové úroky ve výši 114 422 tis. Kč představující úroky z vnitroskupinových zápůjček vůči partnerům v rámci Koncernu (PASSERINVEST GROUP, a.s., Office Park Roztyly, a.s., RPB II., a.s., BB C - Building B, s.r.o., PASSERINVEST BBC 3, s.r.o., Roztyly Garden - Rose House, a.s., BB C - SERVICES, s.r.o. a BBC Building H, s.r.o., BBC Investments, a.s., a BB C - VILA DOMY, s.r.o.). Uvedené zápůjčky slouží k novým podnikatelským záměrům, zejména k nákupu nových pozemků a na přípravné činnosti související s plánovanou výstavbou nových objektů, případně k doplnění finančních prostředků nad rámec přijatých bankovních úvěrů. Nákladové úroky ve výši 105 500 tis. Kč představují úroky z emise dluhopisů. Úrokovým obdobím je kalendářní čtvrtletí.

Ostatní finanční náklady ve výši 8 270 tis. Kč představují zejména amortizované poplatky související s emisí dluhopisů, poplatky administrátorovi emise, poplatky burze CP atd.

Finanční výsledek hospodaření ve výši 1 152 tis. Kč představuje zisk z rozdílu úrokových sazeb snížený o roční podíl nákladů emise.

Účetní ztráta minulého období ve výši -2 500 tis. Kč je dána skutečností, že příjem z titulu dluhopisů byl načerpán v období 03/2017, kdežto vnitroskupinové úvěry, které generují výnosové úroky, byly poskytnuty až v období 04/2017, respektive 06/2017. Ve sledovaném období se tato časová disproporce již neprojevuje, neboť hodnota kladného rozdílu mezi výnosovými a nákladovými úroky pokrývá i roční podíl nákladů na emisi.

Společnost má založen běžný účet u peněžního ústavu UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Hodnota finančních prostředků na tomto účtu činí k rozvahovému dni 23 743 tis. Kč.

Po účetní ztrátě v minulém období dosáhla Společnost ve sledovaném období účetního zisku a je schopna hradit své závazky v plném rozsahu a v požadovaných termínech. Stávající nastavení ekonomických parametrů Společnosti podporuje předpoklad, že Společnost bude i v následujících obdobích vykazovat ziskové hospodaření a vlivem tohoto hospodaření bude postupně navýšována i hodnota vlastního kapitálu.

Společnost průběžně poskytuje prostředky získané z emise dluhopisů prostřednictvím vnitropodnikového financování ostatním společnostem z Koncernu PASSERINVEST.

Ve sledovaném období se jedná zejména o tyto tituly:

- nákup 100% podílu na společnosti BB C - VILA DOMY, s.r.o., prostřednictvím společnosti PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.,
- nákup 75% podílu na společnosti Roztyly Investments, s.r.o., prostřednictvím společnosti Roztyly Garden - Rose House, a.s.,
- rekonstrukce Náměstí Brumlovka prostřednictvím společnosti BB C SERVICES, s.r.o.,
- příprava na stavbu apartmánového domu V3 prostřednictvím společnosti BBC Building H s.r.o.,
- refinancování bankovního úvěru ve společnosti BBC Investments, a.s.,
- vypořádání interních zápůjček původních vlastníků v rámci pořízení podílu na společnosti BB C - VILA DOMY, s.r.o.

V minulém období se jednalo zejména o tyto tituly:

- splacení dluhopisů PSG 5,25/2017, ISIN CZ0003511461, vydaných společností PASSERINVEST GROUP, a.s.,
- refinancování vlastních zdrojů společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., vložených do akvizic společností BB C - Building A, s.r.o., BB C - Building B, s.r.o., a BB C - Building D, s.r.o.,
- navýšení hodnoty ostatních kapitálových fondů ve společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., a následný interní prodej společnosti BB C - Building G, a.s.,
- nákup nových pozemků do společnosti Office Park Roztyly, a.s.,
- nákup bytového domu do společnosti RPB II., a.s.,
- dokoupení podílu na společnosti New Karolina Office Development, a.s., od externího vlastníka prostřednictvím společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s.

Corporate governance

Společnost nebyla ve sledovaném období a aktuálně také není účastníkem žádných soudních, rozhodčích ani jiných řízení, která by významně souvisela s jeho finanční nebo provozní situací.

Společnost si není vědoma žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi členů představenstva a dozorčí rady ve vztahu ke Společnosti a jejich soukromými anebo jinými povinnostmi. Členové představenstva a dozorčí rady nejsou akcionáři Společnosti a neobdrželi za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018 od Společnosti žádné peněžní ani nepeněžní plnění. Společnost nemá zavedeny žádné principy odměňování a ani do budoucna nepočítá s tím, že budou osoby s řídicí pravomocí odměňovány, což je plně v souladu s uzavřenými smlouvami o výkonu funkce, které jsou bez nároku na jakékoliv protiplnění. Předseda představenstva je většinovým akcionářem společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., která je jediným akcionářem Společnosti. Společnost nemá a ani v minulosti neměla žádné zaměstnance.

Společnost dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména NOZ, ZOK a Živnostenský zákon. Společnost nepřistoupila k žádnému režimu či kodexu corporate governance mimo rámec ZOK, což Společnost považuje za odpovídající vzhledem k hlavní náplni její činnosti.

Ve Společnosti je implementován systém vnitřní kontroly. Součástí systému vnitřní kontroly jsou interní směrnice vztahující se k účetnictví, jejichž podstatou je definování postupů, odpovědných osob a termínů jednotlivých činností. Proces kontroly je průběžně vyhodnocován a v případě zjištěných nedostatků jsou činěny kroky k okamžité nápravě. Součástí kontrolního systému je i aktivní činnost dozorčího orgánu a externího auditu, který je prováděn dvakrát do roka (předběžný audit a audit za běžné účetní období). Informace o odměnách auditorů v členění za jednotlivé druhy služeb jsou součástí účetní závěrky společnosti. Výsledky externích auditů jsou předkládány představenstvu a dozorčí radě Společnosti a ve vazbě na ně jsou činěny potřebné nápravné či rozvojové kroky.



Předpokládaný vývoj činnosti Společnosti

Po úspěšné realizaci emise dluhopisů si Společnost v následujících obdobích klade za cíl zejména efektivní využití získaných prostředků v souladu s emisními podmínkami k dosažení cílů Koncernu PASSERINVEST.

Společnost hodlá nadále poskytovat prostředky získané z emise dluhopisů prostřednictvím vnitropodnikového financování jiným společností z Koncernu PASSERINVEST a rozšiřovat tak své portfolio nemovitostí a souvisejících podnikatelských aktivit.

K datu vydání výroční zprávy si Společnost není vědoma toho, že by došlo k podstatné negativní změně ve známých trendech, nejistotách, poptávkách, závazcích nebo událostech, které by s přiměřenou pravděpodobností mohly mít významný vliv na fungování Společnosti.

Trendy týkající se Společnosti vycházejí zejména ze skutečnosti, že hlavní činností Společnosti je poskytování vnitroskupinového financování. Na Společnost budou proto nepřímo působit totožné vlivy, jako na členy Koncernu PASSERINVEST, kterým Společnost poskytne financování. Tyto trendy budou ovlivňovat schopnost členů Koncernu PASSERINVEST splácet prostředky poskytnuté Společností. Trendy, které Společnost ovlivňují, se projevují zejména na trhu kancelářských nemovitostí. Hlavním trhem, na kterém Koncern PASSERINVEST působí, je Česká republika, konkrétně hlavní město Praha.

Rizikové faktory vztahující se ke Společnosti zahrnují především následující faktory:

- Společnost je vystavena riziku likvidity.
Riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů Společnosti, kterému je Společnost vystavena v případě opožděných plateb jistiny a úroků v souvislosti s poskytnutými úvěry v Koncernu PASSERINVEST.
- Společnost je vystavena kreditnímu riziku.
Kreditní riziko představuje riziko ztrát, kterým je Společnost vystavena v případě, že její dlužníci řádně a včas neuhradí své závazky. Vzhledem k tomu, že Společnost poskytne prostředky z emise dluhopisů výhradně jako vnitroskupinové financování společností v rámci Koncernu PASSERINVEST, schopnost Společnosti splácet závazky z dluhopisů je závislá na schopnosti Koncernu a jednotlivých společností v ní zabezpečit dostatek zdrojů na splácení závazků Společnosti.
- Společnost je účelově založená společnost, která nebude vykonávat jinou podnikatelskou činnost, a nemůže proto z vlastních podnikatelských aktivit vytvořit zdroje na splacení závazků z dluhopisů, pokud by primární zdroj splacení dluhopisů (čili splátky vnitroskupinového financování) nebyl dostatečný na jejich úplné splacení.
- Provoz Emitenta je závislý na sdílení administrativní, správní, účetní a ICT infrastruktury Koncernu PASSERINVEST.
- Společnost je vystavena riziku refinancování dluhopisů.
Nelze vyloučit, že schopnost Společnosti uhradit k datu splatnosti jistinu z dluhopisů bude záviset na její schopnosti dluhopisy refinancovat dalším financováním (ať již ve formě úvěru, nové emise dluhopisů či jinak). Není přitom jisté, že Společnost takové financování získá. Schopnost Společnosti získat další financování je podstatným způsobem odvislá od hodnoty nemovitostí ve vlastnictví Koncernu PASSERINVEST. V případě poklesu jejich tržní hodnoty nemusí být Společnost schopna získat nové financování, což může mít negativní dopad na schopnost Společnosti splatit své závazky z dluhopisů.
- Přestože v současnosti neexistují žádná soudní, rozhodčí ani jiná řízení (probíhající nebo hrozící), které by mohly ohrozit nebo značně nepříznivě ovlivnit hospodářský výsledek Společnosti, do budoucna nelze vznik takových sporů vyloučit.
- Se zahájením insolvenčního řízení proti dlužníkovi jsou spojeny určité právní účinky (zejména omezení týkající se možnosti dlužníka nakládat se svým majetkem). I v případě podání neopodstatněného návrhu na zahájení insolvenčního řízení proti Společnosti, by Společnost byla omezena v dispozici se svým majetkem, což by se mohlo negativně projevit na finanční situaci Společnosti a výsledcích jeho podnikání.
- Právní, regulatorní a daňové prostředí v České republice je předmětem častých změn a zákony nemusí být vždy uplatňovány soudy a orgány veřejné moci jednotně. Změny zákonů nebo změny jejich interpretace v budoucnu mohou nepříznivě ovlivnit provozní činnost a finanční vyhlídky společnosti. Zejména změny daňových předpisů mohou nepříznivě ovlivnit způsob splácení a výši příjmů Společnosti ze splácení vnitroskupinového financování, což může mít nepříznivý vliv na schopnost Společnosti plnit závazky z dluhopisů.
- Společnost je vystavena sekundárnímu riziku závislosti na rizicích týkajících se členů Koncernu PASSERINVEST a rizicích realitního trhu.

Další nefinanční informace

Významné smlouvy

- Společnost neuzavřela žádné významné smlouvy mimo smluv uzavřených v rámci běžného podnikání. Žádný člen Koncernu neuzavřel žádné jiné smlouvy mimo smluv v rámci běžného podnikání, které by obsahovaly jakákoli ustanovení, podle kterých má kterýkoli člen Koncernu jakýkoli závazek nebo nárok, které jsou ke konci účetního období pro Koncern podstatné.

Údaje o pobočkách nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí

- Společnost nemá pobočky ani jiné organizační složky v zahraničí.

Nabytí vlastních akcií nebo obchodních podílů

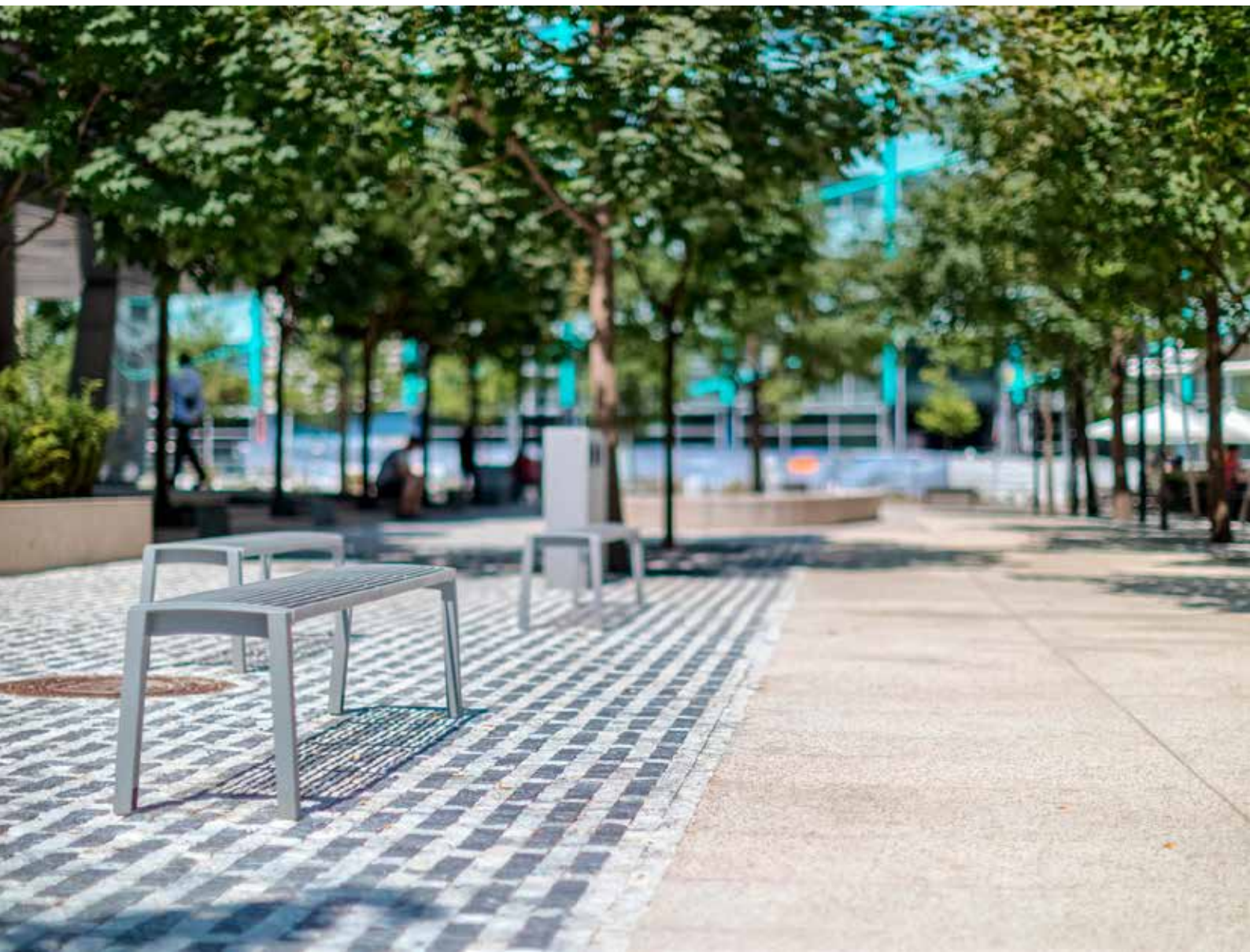
- Za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018 nedošlo nabytí vlastních akcií.

Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

- Společnost vzhledem k předmětu své činnosti neprovádí žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích

- Společnost splňuje všechny zákonné předpisy v oblasti životního prostředí a dodržuje platnou legislativu v pracovněprávních vztazích. Společnost nemá žádné zaměstnance.



ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává tato výroční zpráva podle mého nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Společnosti za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Společnosti a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

V Praze dne 10. 4. 2019



Radim Passer
předseda představenstva



Zpráva nezávislého auditora
z auditu účetní závěrky společnosti
PASSERINVEST FINANCE, a.s.
se sídlem: Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4
IČ: 054 96 446
k 31. 12. 2018

Tato zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky je určena jedinému akcionáři účetní jednotky PASSERINVEST FINANCE, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2018, výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2018 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s. k 31. 12. 2018 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2018 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 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.

Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením našeho názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Popis hlavních záležitostí auditu

Společnost byla založena výhradně za účelem emise dluhopisů a následného financování obchodních aktivit skupiny spřízněných společností. K 31. 12. 2018 činí dlouhodobé závazky z emise dluhopisů 2 000 000 tis. Kč (viz bod. 3.5. Přílohy účetní závěrky) a poskytnuté dlouhodobé úvěry spřízněným osobám 1 945 000 tis. Kč. (viz bod. 3.1. Přílohy účetní závěrky).

Návratnost poskytnutých úvěrů je závislá na finanční situaci mateřské společnosti a skupiny PASSERINVEST GROUP a.s. Ohodnocení finanční situace skupiny závisí na stanovení předpokladů a odhadů budoucího vývoje vedením mateřské společnosti, zejména budoucí finanční výkonnosti jednotlivých projektů, a je tudíž spojeno s významnou mírou nejistoty.

Nejvýznamnější auditní rizika identifikovaná auditorem na základě znalosti účetní jednotky:

- Schopnost emitenta a ručitele dodržovat povinnosti stanovené emisí dluhopisů, správnost a úplnost prezentace finančních závazků
- Existence a návratnost poskytnutých dlouhodobých úvěrů, správnost a úplnost jejich prezentace v kontextu nového standardu IFRS 9 – Finanční nástroje
- Správnost a úplnost vykázaných finančních výnosů a finančních nákladů

Přístup auditora k hlavním záležitostem auditu

Naše auditorské postupy v souvislosti s reakcí na výše uvedená rizika zahrnovaly zejména:

- prostudování dokumentace související s emisí dluhopisů (smlouvy, prospekt), test správnosti výpočtu kovenantů, posouzení prezentace informací uvedených v příloze účetní závěrky o vydaných dluhopisech a souvisejících rizicích.
- existence pohledávek z titulu dlouhodobých úvěrů byla ověřena kontrolou na příslušné smlouvy, uskutečněné bankovní převody a odsouhlasení s účetními záznamy smluvní protistrany.
- posoudili jsme vliv aplikace nového standardu IFRS 9 – Finanční nástroje na vykázaní finančních aktiv a závazků, případný dopad změny v modelu oceňování finančních aktiv a související zveřejněné informace.
- vyžádali jsme si od vedení mateřské společnosti komentář aktuálního stavu a předpokládaného vývoje jednotlivých rozpracovaných a zamýšlených projektů, financovaných dlouhodobými vnitroskupinovými úvěry včetně vyhodnocení úvěrového rizika. Dále jsme s vedením prodiskutovali a kriticky zhodnotili strategické, obchodní a finanční plány skupiny a jejich interní cíle a klíčové ukazatele v oblasti finančního řízení. V rámci vyhodnocení jsme vycházeli rovněž z našich znalostí skupiny PASSERINVEST GROUP a.s. získaných v rámci auditů ostatních subjektů této skupiny.
- provedli jsme kontrolní přepočty úrokových výnosů, úrokových nákladů včetně amortizace ostatních nákladů spojených s emisí, a posoudili jejich prezentaci v účetní závěrce.

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 Společnosti.

Naš 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 nejví jako významné (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) 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 (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé 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 (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.

SP Audit, s.r.o.

Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10, tel., fax: 295 560 374

e-mail: spaudit@spaudit.cz, www stránky: <http://www.spaudit.cz>

Zápis v obchodním rejstříku: Městský soud v Praze, oddíl C, vložka 73523

strana 2 z 4

Odpovědnost představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, 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 pokračovat v trvání podniku, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se trvání podniku a použít předpokladu trvání podniku 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 a výbor pro audit.

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 vzniknout 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 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 závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání podniku 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 pokračovat v trvání podniku. 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 pokračovat v trvání podniku vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.
- 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.

SP Audit, s.r.o.

Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10, tel., fax: 295 560 374

e-mail: spaudit@spaudit.cz, www stránky: <http://www.spaudit.cz>

Zápis v obchodním rejstříku: Městský soud v Praze, oddíl C, vložka 73523

strana 3 z 4

Naší povinností je informovat představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit 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.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti nás dne 29. 6. 2018 určil jediný akcionář v kompetenci valné hromady Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 3 roky.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 29. 4. 2019 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že Společnosti nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Lenka Filipová je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s. k 31. 12. 2018, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze dne 29.4.2019


SP Audit, s.r.o.
číslo auditorského oprávnění: 340


Ing. Lenka Filipová
auditor
číslo auditorského oprávnění: 2269

SP Audit, s.r.o.

Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10, tel., fax: 295 560 374
e-mail: spaudit@spaudit.cz, [www stránky: http://www.spaudit.cz](http://www.spaudit.cz)
Zápis v obchodním rejstříku: Městský soud v Praze, oddíl C, vložka 73523

strana 4 z 4



2018

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

mezi ovládající (vlivnou) osobou a ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající (vlivnou) osobou (dále jen „propojenými osobami“), vyhotovená v souladu s § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., zákona o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) v platném znění (dále jen „ZOK“)

OBSAH

1. INFORMACE O SPOLEČNOSTI A STRUKTURA KONCERNU PASSERINVEST	22
1.1 KONCERN PASSERINVEST	22
1.2 OSTATNÍ SPOLEČNOSTI OVLÁDANÉ OSOBOU PANEM RADIMEM PASSEREM	23
2. ÚLOHA SPOLEČNOSTI (JAKO OVLÁDANÉ OSOBY) V KONCERNU PASSERINVEST	23
3. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ SPOLEČNOSTI	23
4. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V ÚČETNÍM OBDOBÍ, KTERÁ BYLA UČINĚNA NA POPUD NEBO V ZÁJMU OVLÁDAJÍCÍ OSOBY SPOLEČNOSTI NEBO JÍ OVLÁDANÝCH OSOB, POKUD SE TAKOVÉTO JEDNÁNÍ TÝKALO MAJETKU, KTERÝ PŘESAHUJE 10 % VLASTNÍHO KAPITÁLU OVLÁDANÉ OSOBY ZJIŠTĚNÉHO PODLE POSLEDNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	23
5. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV V ÚČETNÍM OBDOBÍ MEZI SPOLEČNOSTÍ (JAKO OVLÁDANOU OSOBOU) A OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU SPOLEČNOSTI NEBO OSOBAMI OVLÁDANÝMI	24
6. POSOUZENÍ PŘÍPADNÉ ÚJMY A JEJÍHO VYROVNÁNÍ, ZHODNOCENÍ VÝHOD A PŘÍPADNÝCH NEVÝHOD, JAKOŽ I PŘÍPADNÝCH RIZIK PLYNOUCÍCH ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI	24
7. OSTATNÍ INFORMACE/DŮVĚRNOST ÚDAJŮ	25
8. ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ	25
9. SEZNAM VŠECH SPOLEČNOSTÍ V KONCERNU PASSERINVEST (VIZ PŘÍLOHA 1)	25



1. Informace o Společnosti a struktura Koncernu PASSERINVEST

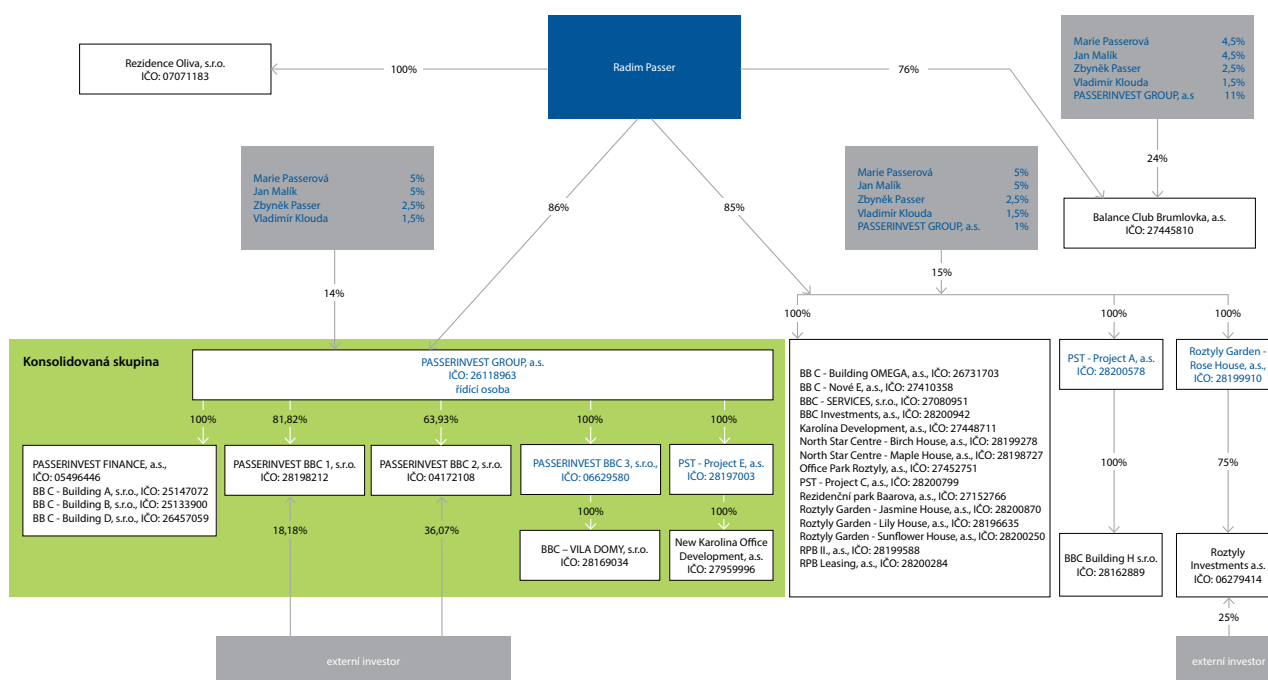
Obchodní firma: PASSERINVEST FINANCE, a.s.
 Sídlo: Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
 Identifikační číslo: 054 96 446
 Zapsána: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 21947
 Základní kapitál Společnosti: 2 000 000 Kč
 Druh a forma akcií: kmenové, na jméno, v listinné podobě
 Datum zápisu Společnosti do obchodního rejstříku: 20. 10. 2016

Společnost byla v Účetním období členem Koncernu PASSERINVEST, ve kterém je řídicí osobou Koncernu společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., IČO: 261 18 963. Příslušnost ke Koncernu PASSERINVEST byla v Účetním období uveřejněna na internetových stránkách Společnosti.

Struktura Koncernu PASSERINVEST ke dni 31. 12. 2018

1.1 Koncern PASSERINVEST

ORGANIGRAM KONCERNU PASSERINVEST



Změny ve struktuře Koncernu PASSERINVEST v Účetním období

- a) dne 17. 1. 2018 prodala společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., IČO: 261 18 963, podíl ve výši 36,07 % ve společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., IČO: 041 72 108, a to externímu investorovi Ing. Jaromíru Uhýrkovi, datum narození: 15. 6. 1955;
- b) dne 29. 1. 2018 byl Koncern PASSERINVEST rozšířen o společnost BB C - VILA DOMY, s.r.o., IČO: 281 69 034;
- c) dne 8. 3. 2018 byl Koncern PASSERINVEST rozšířen o společnost Roztyly Investments, a.s., IČO: 062 79 414;
- d) dne 20. 3. 2018 prodali původní akcionáři své jednotlivé podíly akcií v celkové výši 99 % ve společnosti PST - Project E, a.s., IČO: 281 97 003, a to jednomu ze stávajících akcionářů, společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., IČO: 261 18 963, který se tak stal jediným akcionářem této společnosti;
- e) dne 24. 4. 2018 došlo u obchodního rejstříku místně příslušného soudu k zápisu projektu přeměny rozdělení odštěpením se vznikem nové společnosti ze dne 20. 3. 2018, kdy ze společnosti BB C - Building OMEGA, a.s., IČO: 267 31 703, jako rozdělované společnosti, přešla část jmění na nově vzniklou nástupnickou společnost Rezidence Oliva, s.r.o., IČO: 070 71 183.

1.2 Ostatní společnosti ovládané osobou panem Radimem Passerem

Pan Radim Passer je dále přímo ovládající osobou a jediným společníkem společností PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s., IČO: 256 87 247 a RPB - Penthouse, a.s., IČO: 282 00 691, u každé z těchto společností je jediným společníkem se 100% akcionářským/obchodním podílem. Společnost PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s., IČO: 256 87 247 je jediným společníkem společností S-INVESTMENT, s.r.o., IČO: 281 99 481 a S-LEASING, s.r.o., IČO: 282 00 438, kde nepřímo ovládající osobou je pan Radim Passer.

Dne 28. 8. 2018 valná hromada společnosti D.H. spol. s r.o., IČO: 612 47 332 (formou NZ) rozhodla o vstupu společnosti do likvidace ke dni 1. 9. 2018 a dne 1. 9. 2018 byla tato skutečnost zapsána do obchodního rejstříku místně příslušného soudu. Dne 18. 12. 2018 valná hromada této společnosti rozhodla o ukončení likvidace společnosti a o podání návrhu likvidátora o výmaz společnosti v obchodním rejstříku u místně příslušného soudu, zápis této skutečnosti u uvedené instituce byl proveden ke dni 21. 12. 2018.

2. Úloha Společnosti (jako ovládané osoby) v Koncernu PASSERINVEST

Společnost plní v Koncernu PASSERINVEST roli emitenta dluhopisů obchodovaných na evropském regulovaném trhu, jejichž výnosy slouží k financování finančních potřeb členů Koncernu PASSERINVEST.

Společnost emitovala v Účetním období dluhopisy v celkové hodnotě cca 2,0 mld. Kč za účelem financování obchodních aktivit Koncernu.

Dluhopisy PSG 5,25/23 byly vydány 31. března 2017. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,25 % p. a. a jsou splatné 31. března 2023. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 10 000 Kč (dále jen „Emise“ nebo „Dluhopisy“).

Prospekt obsahující znění emisních podmínek dluhopisů byl schválen rozhodnutím ČNB čj.2017/036214/CNB/570 ke S-Sp-2017/00008/CNB/572 ze dne 10. března 2017, které nabylo právní moci dne 11. března 2017. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil dluhopisům ISIN CZ0003515934.

3. Způsob a prostředky ovládnání Společnosti

Přímo ovládající a řídicí osobou Společnosti je společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., IČO: 261 18 963 (dále jen „PST“), jakožto jediný společník Společnosti, která zajišťuje koordinaci a koncepční vedení obchodní politiky Společnosti.

Nepřímo ovládající osobou Společnosti je pan Radim Passer, datum narození 29. 9. 1963, bytem Praha 4 – Michle, Baarova 1542/48, PSČ 140 00, který jedná ve shodě s minoritními vlastníky akcionářských podílů PST, který vykonává svůj vliv na Společnost prostřednictvím jím ovládané společnosti PST, a to prostřednictvím účasti na valných hromadách PST i výkonem funkce jediného člena statutárního orgánu PST, přičemž nepřímo ovládající osoba současně ovládá Společnost i tak, že jakožto jediný člen statutárního orgánu PST zastupuje PST, jakožto jediného akcionáře Společnosti, v působnosti valné hromady v souladu s ustanovením § 12 ZOK (RJA) Společnosti a současně je i jediným členem statutárního orgánu Společnosti samotné.

4. Přehled jednání učiněných v Účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby Společnosti nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky

- a) jednání představovaná smlouvami uvedenými níže, přičemž z důvodu opatrnosti ve vztahu k hraniční hodnotě 10 % vlastního kapitálu Společnosti jsou zahrnuty do tohoto bodu všechny takové smlouvy:
 1. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a PST a společností PASSERINVEST BBC 3, s.r.o., IČO: 066 29 580 (dále jen „BBC 3“) ze dne 17. 1. 2018, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, s úrokovou sazbou 5,88 % p. a., kterou Společnost poskytla BBC 3 zápůjčku spolu s dalším možným úvěrovým rámcem, a dále se smluvní strany dohodly na úhradě částečné splátky zápůjčky dle smlouvy o zápůjčce mezi PST a Společností ze dne 10. 4. 2017.
 2. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a společností Roztyly Garden - Rose House, a.s., IČO: 281 99 910 (dále jen „RGRose“) ze dne 2. 3. 2018, s úrokovou sazbou 5,88 % p. a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.

3. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a společností BBC Building H s.r.o., IČO: 281 62 889 (dále jen "BBCH") ze dne 14. 6. 2018, s úrokovou sazbou 5,88 % p. a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
4. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a společností BB C - SERVICES,s.r.o., IČO: 270 80 951 (dále jen "SERVICES") ze dne 14. 6. 2018, s úrokovou sazbou 5,88 % p. a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
5. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a společností BBC Investments, a.s., IČO: 282 00 942 (dále jen "Investments") ze dne 12. 9. 2018, s úrokovou sazbou 5,88 % p. a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
6. Dodatek č. 1 ze dne 28. 6. 2018 ke Smlouvě o poskytování projektového řízení uzavřená mezi Společností (objednatel) a PST (poskytovatel) ze dne 1. 11. 2016, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky, marketingových služeb a služeb spojených s emisí dluhopisů.
7. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a společností BB C - VILA DOMY, s.r.o., IČO: 281 69 034 (dále jen "VILLAS") ze dne 11. 12. 2018, s úrokovou sazbou 5,88 % p. a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.

5. Přehled vzájemných smluv v Účetním období mezi Společností (jako ovládanou osobou) a ovládající osobou Společnosti nebo osobami ovládanými

1. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE) uzavřená mezi Společností (podnájemce) a PST (nájemce) a dne 1. 1. 2017.
2. Smlouva o poskytování projektového řízení uzavřená mezi Společností (objednatel) a PST (poskytovatel) ze dne 1. 11. 2016, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky, marketingových služeb a služeb spojených s emisí dluhopisů.
3. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a PST ze dne 10. 4. 2017, s úrokovou sazbou 5,88 % p. a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
4. Subordination Agreement uzavřená mezi Společností (juniorní věřitel) a BB C - Building B, s.r.o., IČO: 251 33 900 (dále jen „Building B“) (dlužník) a společností UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO: 649 48 242 (dále jen „UCB“) (seniorní věřitel) ze dne 3. 10. 2017, zajišťovací dokument k uzavřené úvěrové smlouvě mezi BB C - Building A, s.r.o., IČO: 251 47 072 a Building B (dlužníci) a UCB (věřitel) ze dne 16. 12. 2016, ve znění dodatku č. 1 ze dne 3. 10. 2017.
5. Smlouvy o úvěru uzavřené mezi Společností (věřitel) a Building B (dlužník) ze dne 29. 9. 2017, s úrokovou sazbou 5,88 % p. a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023.
6. Prospekt dluhopisů uzavřený mezi Společností (emitent) a PST (ručitel) a J&T BANKA, a.s., IČO: 471 15 378 a UCB (vedoucí spolumanažeři) ze dne 13. 3. 2017, týkající se dluhopisů PSG 5,25/23 vydané 31. 3. 2017. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,25 % p. a. a jsou splatné 31. 3. 2023. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 10 000 Kč.
7. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a společností RPB II., a.s., IČO: 281 99 588, ze dne 1. 6. 2017, s úrokovou sazbou 5,88 % p. a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
8. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a společností Office Park Roztyly, a.s., IČO: 274 52 751, ze dne 1. 6. 2017, s úrokovou sazbou 5,88 % p. a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
9. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a PST a BBC 3 ze dne 17. 1. 2018, se splatností nejpozději do 31. 12. 2023, s úrokovou sazbou 5,88 % p. a., kterou Společnost poskytla BBC3 zápůjčku spolu s dalším možným úvěrovým rámcem, a dále se smluvní strany dohodly na úhradě částečné splátky zápůjčky dle smlouvy o zápůjčce mezi PST a Společností ze dne 10. 4. 2017.
10. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a RGRose ze dne 2. 3. 2018, s úrokovou sazbou 5,88 % p. a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
11. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a BBCH ze dne 14. 6. 2018, s úrokovou sazbou 5,88 % p. a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
12. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a SERVICES ze dne 14. 6. 2018, s úrokovou sazbou 5,88 % p. a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
13. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a Investments ze dne 12. 9. 2018, s úrokovou sazbou 5,88 % p. a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
14. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a VILLAS ze dne 11. 12. 2018, s úrokovou sazbou 5,88 % p. a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.

6. Posouzení případné újmy a jejího vyrovnání, zhodnocení výhod a případných nevýhod, jakož i případných rizik plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami

6.1 Posouzení újmy plynoucí ze vztahů mezi propojenými osobami.

- 6.1.1 Statutární orgán Společnosti po provedené analýze a s přihlédnutím k okolnostem a podmínkám, za kterých byla jednání mezi propojenými osobami v Účetním období realizována (podmínky obvyklé v běžném obchodním styku), dospěl k závěru, že v důsledku vlivu nevznikla Společnosti žádná újma. Z uvedeného důvodu neuvádí statutární orgán v této zprávě o vztazích svůj komentář k případnému vyrovnání újmy, ani ke způsobu a době takového vyrovnání.

6.2 Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami.

6.2.1 Statutární orgán Společnosti konstatuje, že Společnosti z účasti v Koncernu PASSERINVEST plynou pouze výhody. Tyto výhody spočívají zejména v zajištění finanční stability Společnosti využívající koncernového systému řízení finančních zdrojů (cash pooling) a v technické pomoci.

6.2.2 Vzhledem k úloze Společnosti v roli projektové společnosti v rámci Koncernu PASSERINVEST, je Společnost do značné míry ušetřena podnikatelských rizik a tržních výkyvů, což jí umožňuje zvyšovat svou efektivitu a lépe využívat svého potenciálu k udržitelnému růstu.

6.3 Zhodnocení rizik plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami.

6.3.1 Statutární orgán Společnosti konstatuje, že Společnosti z účasti v Koncernu PASSERINVEST žádná materiální rizika nevyplývají.

7. Ostatní informace/Důvěrnost údajů

Za důvěrné jsou v rámci Koncernu považovány informace a skutečnosti, které jsou součástí obchodního tajemství propojených osob a informace, které byly za důvěrné označeny některou osobou, která je součástí Koncernu. Za důvěrné jsou rovněž považovány veškeré informace z obchodního styku, které by mohly samy o sobě, nebo v souvislosti s jinými informacemi, způsobit újmu kterékoliv osobě tvořící Koncern. Veškerá jednání mezi propojenými osobami v Účetním období však byla realizována za podmínek obvyklých v běžném obchodním styku.

8. Čestné prohlášení

Prohlašuji, že údaje uvedené v této zprávě o vztazích odpovídají skutečnosti a že žádné podstatné okolnosti, které mi byly známy a které by mohly ovlivnit přesné a správné posouzení Společnosti, nebyly vynechány. Tato zpráva o vztazích byla zpracována statutárním orgánem Společnosti.

9. Seznam všech společností v Koncernu PASSERINVEST (viz Příloha 1)

V Praze dne 19. 2. 2019



Radim Passer
předseda představenstva
PASSERINVEST FINANCE, a.s.

9. Příloha 1 – Seznam všech společností v Koncernu PASSERINVEST

sídlo firmy: Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Michle				
	Společnost	IČO	OR	typ společnosti
1.	Balance Club Brumlovka, a.s.	274 45 810	B, 10687	projektová společnost
2.	BB C - Building A, s.r.o.	251 47 072	C, 262452	projektová společnost
3.	BB C - Building B, s.r.o.	251 33 900	C, 262450	projektová společnost
4.	BB C - Building D, s.r.o.	264 57 059	C, 267610	projektová společnost
5.	BBC Building H s.r.o.	281 62 889	C, 129768	projektová společnost
6.	BB C - Building OMEGA, a.s.	267 31 703	B, 7925	projektová společnost
7.	BBC Investments, a.s.	282 00 942	B, 12958	projektová společnost
8.	BB C - Nové E, a.s.	274 10 358	B, 10416	projektová společnost
9.	BB C - SERVICES, s.r.o.	270 80 951	C, 94817	projektová společnost
10.	BB C - VILA DOMY, s.r.o.	281 69 034	C, 130218	projektová společnost
11.	Karolína Development, a.s.	274 48 711	B, 10717	projektová společnost
12.	New Karolína Office Development, a.s.	279 59 996	B, 12358	projektová společnost
13.	North Star Centre - Birch House, a.s.	281 99 278	B, 12907	projektová společnost
14.	North Star Centre - Maple House, a.s.	281 98 727	B, 12889	projektová společnost
15.	Office Park Roztyly, a.s.	274 52 751	B, 10747	projektová společnost
16.	PASSERINVEST GROUP, a.s.	261 18 963	B, 6173	řídící osoba Koncernu PASSERINVEST
17.	PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	281 98 212	C, 232604	projektová společnost
18.	PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	041 72 108	C, 243628	projektová společnost
19.	PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	066 29 580	C, 285802	projektová společnost
20.	PASSERINVEST FINANCE, a.s.	054 96 446	B, 21947	emitent dluhopisů obchodovatelných na evropském regulovaném trhu, jejíž výnosy slouží k financování finančních potřeb členů Koncernu PASSERINVEST
21.	PST - Project A, a.s.	282 00 578	B, 12949	holdingová společnost
22.	PST - Project C, a.s.	282 00 799	B, 12952	projektová společnost
23.	PST - Project E, a.s.	281 97 003	B, 12852	holdingová společnost
24.	Rezidence Oliva, s.r.o.	070 71 183	C, 294149	projektová společnost
25.	Rezidenční park Baarova, a.s.	271 52 766	B, 9359	projektová společnost
26.	Roztyly Garden - Jasmine House, a.s.	282 00 870	B, 12954	projektová společnost
27.	Roztyly Garden - Lily House, a.s.	281 96 635	B, 12842	projektová společnost
28.	Roztyly Garden - Rose House, a.s.	281 99 910	B, 12929	projektová společnost
29.	Roztyly Garden - Sunflower House, a.s.	282 00 250	B, 12943	projektová společnost
30.	Roztyly Investments a.s.	062 79 414	B, 22699	projektová společnost
31.	RPB Leasing, a.s.	282 00 284	B, 12944	projektová společnost
32.	RPB II., a.s.	281 99 588	B, 12918	projektová společnost



2018

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

OBSAH ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU	29
VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI	29
PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU	30
VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ	30
PŘÍLOHA K ÚČETNÍM VÝKAZŮM	31

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

(v tis. Kč)			
Položka	Bod	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Ostatní náklady	4.1.	-398	-242
Provozní výsledek hospodaření		-398	-242
Výnosové úroky a podobné výnosy	4.2.	114 422	82 409
Nákladové úroky a podobné náklady	4.3.	-105 000	-78 750
Ostatní finanční náklady	4.4.	-8 270	-5 917
Finanční výsledek hospodaření		1 152	-2 258
Zisk/ztráta před zdaněním		754	-2 500
Zisk/ztráta před zdaněním z pokračujících činností po zdanění		754	-2 500
Úplný výsledek celkem za účetní období		754	-2 500
Zisk/ztráta připadající na vlastníky		754	-2 500
Úplný výsledek připadající na vlastníky		754	-2 500
Zisk/ztráta na akcii			
Základní		4	-13
Zředěný		4	-13

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI

(v tis. Kč)			
Položka	Bod	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Dlouhodobá aktiva			
Poskytnuté úvěry	3.1.	1 945 000	1 945 000
Ostatní dlouhodobá aktiva celkem		1 945 000	1 945 000
Krátkodobá aktiva			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3.2.	23 743	14 883
Ostatní krátkodobé pohledávky	3.3.	2 958	26 265
Krátkodobá aktiva celkem		26 701	41 148
AKTIVA CELKEM		1 971 701	1 986 148
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	3.4.	2 000	2 000
Ostatní kapitálové fondy	3.4.	5 000	5 000
Kumulované výsledky hospodaření	3.4.	-1 790	-2 544
Vlastní kapitál celkem		5 210	4 456
Dlouhodobé závazky			
Závazky z dluhopisů	3.5.	1 962 871	1 955 367
Dlouhodobé závazky celkem		1 962 871	1 955 367
Krátkodobé závazky			
Obchodní závazky	3.6.	662	60
Závazky – srážková daň	3.6.	2 958	2 999
Ostatní krátkodobé závazky	3.6.	0	23 266
Krátkodobé závazky celkem		3 620	26 325
Závazky celkem		1 966 491	1 981 692
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		1 971 701	1 986 148

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

(v tis. Kč)

Položka	Základní kapitál	Kumulované výsledky hospodaření	Ostatní kapitálové fondy	Vlastní kapitál celkem
Počáteční stav k 1. 1. 2018	2 000	-2 544	5 000	4 456
Ostatní kapitálové fondy	0	0	0	0
Úplný výsledek celkem za účetní období	0	754	0	754
Konečný stav k 31. 12. 2018	2 000	-1 790	5 000	5 210

(v tis. Kč)

Položka	Základní kapitál	Kumulované výsledky hospodaření	Ostatní kapitálové fondy	Vlastní kapitál celkem
Počáteční stav k 1. 1. 2017	2 000	-44	0	1 956
Ostatní kapitálové fondy	0	0	5 000	5 000
Úplný výsledek celkem za účetní období	0	-2 500	0	-2 500
Konečný stav k 31. 12. 2017	2 000	-2 544	5 000	4 456

VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ

(v tis. Kč)

Položka	1. 1.–31. 12. 2018	1. 1.–31. 12. 2017
Počáteční stav finančních prostředků	14 883	1 968
Zisk/ztráta před zdaněním	754	-2 500
Úpravy:		
Čisté úrokové náklady	-9 422	-3 659
Ostatní nepeněžní operace	7 504	5 354
Zisk před změnami pracovního kapitálu a rezerv	-1 164	-805
Změny pracovního kapitálu		
Změna stavu pohledávek z obchodních vztahů a ostatních pohledávek	23 307	-26 265
Změna stavu závazků z obchodních vztahů a ostatních závazků	-22 705	26 313
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	-562	-757
Investiční činnosti		
Přijaté úroky	114 422	82 409
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám	0	-1 945 000
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	114 422	-1 862 591
Finanční činnost		
Placené úroky	-105 000	-78 750
Příjmy z emise dluhopisů	0	1 950 013
Úhrada základního kapitálu	0	0
Přímé platby do fondů	0	5 000
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	-105 000	1 876 263
Čisté snížení/zvýšení peněžních toků a peněžních ekvivalentů	8 860	12 915
Konečný stav finančních prostředků	23 743	14 883

PŘÍLOHA K ÚČETNÍM VÝKAZŮM

1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

Společnost: PASSERINVEST FINANCE, a.s.
Identifikační číslo: 054 96 446
Sídlo: Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4 – Michle

PASSERINVEST FINANCE, a. s., (dále jen „Společnost“) je akciová společnost registrovaná v České republice.

Její jediným akcionářem a nejvyšší holdingovou společností je PASSERINVEST GROUP, a.s., IČO: 261 18 963, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, Praha 4 – Michle.

Její nejvyšší ovládající osobou je Radim Passer.

Společnost je součástí faktického Koncernu PASSERINVEST.

Společnost je součástí konsolidačního celku PASSERINVEST GROUP, a.s., (konsolidující účetní jednotka).

Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku k datu 20. 10. 2016 a její hlavní podnikatelskou činností je zajišťování finančních činností v rámci Koncernu PASSERINVEST.

Společnost emitovala v období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 dluhopisy v celkové hodnotě cca 2,0 mld. Kč za účelem financování obchodních aktivit Koncernu.

Členové statutárních orgánů k 31. 12. 2018:

Představenstvo

Předseda: Radim Passer

Dozorčí rada

Předseda: Ing. Mgr. Tomáš Zimčík

Změny v představenstvu a dozorčí radě

V předmětném období nedošlo k žádným změnám v Představenstvu a Dozorčí radě Společnosti.

Zaměstnanci

Společnost nemá vlastní zaměstnance. Vedení Společnosti vykonává předseda Představenstva. Společnost využívá pro zajišťování předmětu činnosti a chodu Společnosti služeb třetích stran.

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA A ÚČETNÍ PRAVIDLA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Prohlášení o shodě

Účetní závěrka je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví schválenými pro použití v EU.

2.1. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA

Účetní závěrka je sestavena za použití oceňovací báze historických cen. Historická cena obecně vychází z reálné hodnoty protihodnoty poskytnuté výměnou za zboží a služby.

Účetní závěrka je vykazována v českých korunách (Kč), které jsou současně funkční měnou Společnosti. Všechny finanční informace jsou vykazovány v tis. Kč, pokud není uvedeno jinak.

Společnost zvolila prezentaci výsledku hospodaření a úplného výsledku v jednom výkazu, s využitím druhového členění nákladů.

Výkaz peněžních toků je sestaven nepřímou metodou vykazování peněžních toků z provozní činnosti.

2.2. APLIKACE NOVÝCH A NOVELIZOVANÝCH MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS) SCHVÁLENÝCH PRO POUŽITÍ V EU

2.2.1. ÚPRAVY IFRS A NOVÉ INTERPRETACE, KTERÉ JSOU POVINNĚ ÚČINNÉ V BĚŽNÉM ÚČETNÍM OBDOBÍ

V běžném účetním období Společnost uplatnila úpravy IFRS a nové interpretace vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a schválené pro použití v EU, které jsou povinně platné pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo po tomto datu, které mohou být relevantní pro Společnost.

- IFRS 9 Finanční nástroje

(Verze vydaná Radou IASB je účinná pro účetní období počínající dne 1. ledna 2018 či po tomto datu, dřívější použití je povoleno.)

Standard IFRS 9 vydaný v listopadu 2009 zavádí nové požadavky pro klasifikaci a ocenění finančních aktiv. IFRS 9 byl následně upraven v říjnu 2010, kdy byly do standardu zahrnuty i požadavky na klasifikaci a ocenění finančních závazků a odúčtování. Další úpravy proběhly v listopadu 2013, jejich účelem bylo začlenit nové požadavky na zajišťovací účetnictví. Další novelizovaná verze standardu IFRS 9 byla vydána v červenci 2014. Jejím cílem bylo zakomponovat především a) požadavky na snížení hodnoty finančních aktiv a b) částečné úpravy požadavků na klasifikaci a ocenění zavedením kategorie „ocenění reálnou hodnotou vykázanou do ostatního úplného výsledku“ (FVTOCI) pro určité jednoduché dluhové nástroje.

Níže jsou popsány hlavní požadavky standardu IFRS 9:

- veškerá vykázaná finanční aktiva, na něž se vztahuje standard IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování, by měla být následně oceněna zůstatkovou cenou nebo reálnou hodnotou. Konkrétně dluhové nástroje držené v rámci obchodního modelu, jehož cílem je inkasovat smluvní peněžní toky, a u nichž vznikají na základě smluvních podmínek peněžní toky, které jsou výhradně splátkami jistiny a úroků z nesplacené jistiny, jsou obecně oceňovány zůstatkovou cenou na konci následujících účetních období. Dluhové nástroje držené v rámci obchodního modelu, jehož cíle je dosaženo inkasováním smluvních peněžních toků a prodejem finančních aktiv, a jejichž smluvní podmínky vedou ve stanovených datech ke vzniku peněžních toků, které představují pouze platby jistiny a úroku z neuhrazené jistiny, jsou obecně oceněny reálnou hodnotou vykázanou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI). Všechny ostatní dluhové nástroje a kapitálové nástroje jsou oceňovány reálnou hodnotou na konci následujících účetních období. Podle IFRS 9 se mohou navíc účetní jednotky neodvolatelně rozhodnout, že budou prezentovat následné změny v reálné hodnotě kapitálové investice (která není určena k obchodování) v ostatním úplném výsledku a že v hospodářském výsledku budou obecně vykazovat pouze příjmy z dividend.
- Pokud jde o ocenění finančních závazků označených jako nástroje oceňované v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, IFRS 9 vyžaduje, aby byla výše změny reálné hodnoty finančního závazku vztahující se ke změnám úvěrového rizika tohoto závazku vykázána v ostatním úplném výsledku, pokud by zaúčtování důsledků změn úvěrového rizika závazku v ostatním úplném výsledku nevedlo k nekonzistentnosti účtování v hospodářském výsledku nebo k nárůstu této nekonzistentnosti. Změny reálné hodnoty týkající se úvěrového rizika finančního závazku nejsou následně reklasifikovány do hospodářského výsledku. Dříve byla podle standardu IAS 39 celá výše změny reálné hodnoty finančního závazku označeného jako v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty vykázána v hospodářském výsledku.
- V souvislosti se snížením hodnoty finančních aktiv IFRS 9 vyžaduje model očekávané úvěrové ztráty oproti modelu vzniklé úvěrové ztráty vyžadované standardem IAS 39. Model očekávané úvěrové ztráty vyžaduje, aby účetní jednotka účtovala o očekávaných úvěrových ztrátách a o změnách těchto očekávaných úvěrových ztrát k datu každé účetní závěrky, a tím zohlednila změny úvěrového rizika od prvotního vykázáání. Jinými slovy již není nutné, aby před vykázááním úvěrových ztrát vznikla úvěrová událost.
- Nové požadavky na obecné zajišťovací účetnictví zachovávají tři typy mechanismů zajišťovacího účetnictví, které jsou aktuálně k dispozici podle IAS 39. IFRS 9 zavádí větší flexibilitu, pokud jde o typy transakcí, jež jsou způsobilé pro zajišťovací účetnictví (konkrétně došlo k rozšíření typů instrumentů, které jsou způsobilé se stát zajišťovacími nástroji), a typy rizikových komponentů nefinančních položek, které jsou způsobilé pro zajišťovací účetnictví. Mimo to došlo k revizi testu účinnosti, jenž byl nahrazen principem „ekonomického vztahu“. Retrospektivní posouzení účinnosti zajištění již není vyžadováno. Dále byly zavedeny přesnější požadavky na zveřejnění aktivit účetní jednotky v oblasti řízení rizik.

Aplikace nového standardu nemá významný vliv na účetní závěrku Společnosti vzhledem k tomu, že Společnost vykazuje pouze finanční aktiva v rámci obchodního modelu, jehož cílem je inkasovat smluvní peněžní toky, a u nichž vznikají na základě smluvních podmínek peněžní toky, které jsou výhradně splátkami jistiny a úroků z nesplacené jistiny, jsou obecně oceňovány zůstatkovou cenou na konci následujících účetních období, které jsou vykazovány v zůstatkové hodnotě s využitím efektivní úrokové míry.

Společnost rovněž v souladu s požadavky standardu v oblasti snížení hodnoty finančních aktiv v rámci modelu očekávaných úvěrových ztrát posoudila úvěrové riziko vztahující se k poskytnutým vnitroskupinovým úvěrům jako nízké. Blíže viz odstavec 3.1. Poskytnuté úvěry.

V rámci nového standardu IFRS 9 budou rovněž finanční závazky z titulu emitovaných dluhopisů nadále spadat do kategorie závazků oceňovaných v zůstatkové hodnotě s využitím efektivní úrokové míry.

- IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky

(Verze vydaná Radou IASB je účinná pro roční období počínající dne 1. ledna 2018 či po tomto datu, dřívější použití je povoleno.)

V květnu 2014 byl vydán IFRS 15, který zavádí pro účetní jednotky jednotný komplexní model účtování výnosů ze smluv se zákazníky. IFRS 15 nahradí od data své účinnosti stávající pokyny pro vykazování výnosů včetně IAS 18 Výnosy, IAS 11 Smlouvy o zhotovení a související interpretace.

Základním principem IFRS 15 je, že účetní jednotka vykazuje výnosy s cílem zachytit převod přislíbeného zboží nebo služeb zákazníkům v částce, která vyjadřuje protiplnění, na něž bude mít účetní jednotka dle očekávání právo výměnou za toto zboží či služby. Konkrétně standard zavádí pětikrokový přístup k vykazování a oceňování výnosů:

Krok 1: Identifikace smlouvy se zákazníkem.

Krok 2: Identifikace jednotlivých povinností k plnění („PP“).

Krok 3: Určení ceny transakce.

Krok 4: Přiřazení ceny transakce k jednotlivým PP.

Krok 5: Vykázání výnosů, pokud (nebo jakmile) jsou splněny PP.

Podle IFRS 15 vykáže účetní jednotka výnos, pokud (nebo jakmile) je splněna povinnost k plnění, tj. pokud „kontrola“ nad zbožím či službami souvisejícími s příslušnou povinností k plnění je převedena na zákazníka. Standard obsahuje mnohem více detailních pokynů týkajících se specifických scénářů. Navíc jsou standardem vyžadována rozsáhlá zveřejnění.

Vzhledem k povaze činnosti účetní jednotky nemá nový standard vliv na účetní závěrku.

2.2.2. ÚPRAVY IFRS A NOVÉ INTERPRETACE DOSUD NEAPLIKOVANÉ

Společnost dále posoudila nové standardy, novely standardů a interpretací přijatých EU ale dosud neúčinných a neaplikovaných při sestavování účetní závěrky. Dále jsou uvedeny ty, které mohou být relevantní pro společnost.

- IFRS 17 Leasing

(Verze vydaná Radou IASB je účinná pro roční období počínající dne 1. ledna 2019 či po tomto datu, dřívější použití je povoleno, pouze pokud se uplatňuje i IFRS 15.)

Standard plně nahrazuje IAS 17 a jeho interpretace. Nejvýznamnější změnou je, že téměř všechny leasingy budou vykázány v bilanci nájemců v rámci jednoho modelu (s výjimkou pronájmů kratších než 12 měsíců a pronájmů aktiv nízké hodnoty), čímž se vyloučí rozdíl mezi operativním a finančním leasingem. Účtování pronajímatele zůstává do značné míry nezměněné a zachovává se rozdíl mezi operativním a finančním leasingem.

Společnost neplánuje dřívější aplikaci standardu, avšak v současné době nepředpokládá významný dopad na účetní závěrku.

- IFRIC 23 Nejistoty v daních ze zisku (účinnost od 1. ledna 2019)

Standard objasňuje, jak aplikovat ocenění dle IAS 12 v případech, kdy existuje nejistota akceptace daňového řešení ze strany daňové autority.

Společnost nepředpokládá dopad na účetní závěrku.

- Výroční projekt zlepšení IFRS cyklus 2015–2017 (novelizace standardů IFRS 3 Podnikové kombinace ve spojení s IFRS 11 Společná ujednání, IAS 12 Daně ze zisku, IAS 23 Výpůjční náklady) (účinnost od 1. ledna 2019)

Společnost nepředpokládá dopad na účetní závěrku.

2.3. VÝZNAMNÉ RELEVANTNÍ ÚČETNÍ POSTUPY A POLITIKY

2.3.1. VÝNOSY

Výnosy se oceňují v reálné hodnotě přijaté nebo nárokové protihodnoty. Výnosy se snižují o předpokládané vratky od odběratelů, rabaty a ostatní podobné slevy.

Výnosy z poskytnutých služeb jsou účtovány do výsledku hospodaření, jakmile dojde k převodu významných rizik a výhod spojených s vlastnictvím na kupujícího.

2.3.2. NÁKLADY

Náklady na služby jsou účtovány do období, s nímž věcně a časově souvisejí.

2.3.3. FINANČNÍ VÝNOSY A FINANČNÍ NÁKLADY

a) Finanční výnosy

Finanční výnosy zahrnují zejména úrokové výnosy z bankovních účtů a úroky z poskytnutých úvěrů.

Výnosové úroky z finančních aktiv se vykazují, pokud je pravděpodobné, že ekonomické užítky poplynou do společnosti a částka výnosu může být spolehlivě oceněna. Časové rozlišení výnosových úroků se uskutečňuje s ohledem na neuhrazenou jistinu, přičemž se použije příslušná efektivní úroková míra, tj. úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy po očekávanou dobu trvání finančního aktiva na jeho čistou účetní hodnotu.

b) Finanční náklady

Finanční náklady zahrnují úrokové náklady na úvěry a půjčky a bankovní poplatky. A dále transakční náklady, které jsou náklady přímo souvisejícími s vydáním finančního nástroje a zahrnují zejména poplatky a provize administrátorům emise dluhopisů.

Výpůjční náklady, které nejsou přímo přiřaditelné pořízení či výstavbě způsobilého aktiva, jsou účtovány do výsledku hospodaření s pomocí metody efektivní úrokové míry.

2.3.4. CIZÍ MĚNY

Funkční měnou společnosti je česká koruna.

Transakce v cizích měnách jsou přepočteny na příslušnou funkční měnu společnosti kurzem platným k datu transakce. Ke každému konci účetního období se peněžní položky v cizí měně přepočítávají za použití měnového kurzu k tomuto datu. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v reálné hodnotě vyjádřené v cizí měně, se přepočítávají za použití měnového kurzu platného k datu určení reálné hodnoty. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v historických cenách vyjádřených v cizí měně, se nepřepočítávají.

Kurové rozdíly vznikající při přepočtu jsou zaúčtovány do zisku nebo ztráty.

2.3.5. DAŇ Z PŘÍJMU

Splatná a odložená daň se zahrnuje do hospodářského výsledku, kromě případů, kdy souvisí s položkami, které se vykazují buď v ostatním úplném výsledku, nebo přímo ve vlastním kapitálu.

Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje) a slevy na dani z příjmů.

Odložená daň se vykáže na základě přechodných rozdílů mezi účetní hodnotou aktiv a závazků v účetní závěrce a jejich daňovou základnou použitou pro výpočet zdanitelného zisku. Odložené daňové závazky se uznávají obecně u všech zdanitelných přechodných rozdílů. Odložené daňové pohledávky se obecně uznávají u všech odčitatelných přechodných rozdílů v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že zdanitelný zisk, proti kterému se budou moci využít odčitatelné přechodné rozdílky, bude dosažen. Tyto odložené daňové pohledávky a závazky se nevykazují, pokud přechodný rozdíl vzniká z prvotního vykázaní (kromě podnikových kombinací) aktiv či závazků v rámci transakce, která neovlivňuje zdanitelný ani účetní zisk. O odložených daňových závazcích se dále neúčtuje, pokud přechodné rozdílky vzniknou při prvotním vykázaní goodwillu.

Účetní hodnota odložených daňových pohledávek se posuzuje vždy ke konci účetního období a snižuje se, pokud již není pravděpodobné, že budoucí zdanitelný zisk bude schopen odloženou daňovou pohledávku pokrýt v celkové nebo částečné výši.

Odložené daňové závazky a pohledávky se oceňují pomocí daňové sazby, která bude platit v období, ve kterém pohledávka bude realizována nebo závazek splatný, na základě daňových sazeb (a daňových zákonů) uzákoněných, resp. vyhlášených do konce účetního období.

Oceňování odložených daňových závazků a pohledávek zohledňuje daňové důsledky, které vyplynou ze způsobu, jakým Účetní jednotka ke konci účetního období očekává úhradu nebo vyrovnání účetní hodnoty svých aktiv a závazků.

2.3.6. REZERVY

Rezervy se vykází, má-li Účetní jednotka současný (smluvní nebo mimosmluvní) závazek, který je důsledkem minulé události, přičemž je pravděpodobné, že Účetní jednotka bude muset tento závazek vypořádat a výši takového závazku je možné spolehlivě odhadnout.

Částka vykázána jako rezerva je nejlepším odhadem výdajů, které budou nezbytné k vypořádání současného závazku vykazaného ke konci účetního období po zohlednění rizik a nejistot spojených s daným závazkem. Pokud se rezerva určuje pomocí odhadu peněžních toků potřebných k vypořádání současného závazku, účetní hodnota rezervy se rovná současné hodnotě těchto peněžních toků (pokud je efekt časové hodnoty peněz významný).

Pokud se očekává, že některé nebo veškeré výdaje nezbytné k vypořádání rezervy budou nahrazeny jinou stranou, vykáže se pohledávka na straně aktiv, pokud je prakticky jisté, že Účetní jednotka náhradu obdrží a výši takové pohledávky je možné spolehlivě určit.

2.3.7. FINANČNÍ NÁSTROJE

Finanční aktiva a finanční závazky jsou vykazovány, jakmile se Účetní jednotka stane stranou smluvních ustanovení finančních nástrojů.

Finanční aktiva a finanční závazky se při prvotním vykázání oceňují reálnou hodnotou. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení nebo vydání finančních aktiv nebo finančních závazků (jiných než finanční aktiva a finanční závazky nezařazené do kategorie nástrojů oceňovaných v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty), se při prvotním vykázání přičítají k reálné hodnotě resp. odečítají od reálné hodnoty finančních aktiv nebo finančních závazků. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení finančních aktiv nebo finančních závazků oceněných v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, se okamžitě vykazují v hospodářském výsledku.

a) Finanční aktiva

Klasifikace a oceňování finančních aktiv závisí na obchodních modelech a charakteristikách peněžních toků. Finanční aktiva se klasifikují do těchto tří kategorií: finanční aktiva v reálné hodnotě přečeňované do zisku a ztrát, finanční aktiva v reálné hodnotě přečeňované do ostatního úplného výsledku a finanční aktiva vykazovaná v naběhlé (amortizované) hodnotě.

Finanční nástroje oceňované v naběhlé (amortizované) hodnotě

Finanční aktiva držaná k získání dohodnutých cash flow – v podobě jistiny a úroků z jistiny. Prvotní vykázání v reálné hodnotě včetně transakčních nákladů. Následně vykázání v amortizované hodnotě, s využitím efektivní úrokové míry. Znehodnocení vykázáno ve výkazu zisku a ztráty.

Finanční aktiva oceňované v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku

Finanční aktiva držaná s cílem získat smluvní peněžní toky (splátky jistin, úroky) nebo z titulu prodeje aktiva. Prvotní vykázání v reálné hodnotě včetně transakčních nákladů. Následně vykázání v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku.

Ostatní finanční aktiva jsou aktiva držaná v rámci jiných obchodních modelů, tzn. dluhové nástroje, které nespĺnily podmínky pro zařazení pro ocenění naběhlými náklady a dále kapitálové nástroje, u nichž nebyla využita opce přecenění na reálnou hodnotu do ostatního úplného výsledku, derivát a aktiva k obchodování, jsou přečeňovány na reálnou hodnotu od zisku a ztráty.

Metoda efektivní úrokové míry

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty dluhového nástroje a alokace úrokového výnosu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje předpokládanou výši budoucích peněžních příjmů (včetně všech poplatků zaplacených nebo přijatých, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové míry, transakčních nákladů a dalších prémie nebo diskontů) po očekávanou dobu trvání dluhového nástroje, nebo případně po kratší období, na jejich čistou zůstatkovou hodnotu k okamžiku prvotního vykázání.

Výnosy se vykazují na základě efektivní úrokové míry dluhových nástrojů, kromě finančních aktiv klasifikovaných jako v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty.

Snížení hodnoty finančních aktiv

Snížení hodnoty finančních aktiv je založeno na modelu očekávaných úvěrových ztrát. Model zahrnuje tři úrovně na základě vyhodnocení úvěrového rizika.

V první úrovni se nachází finanční nástroje, u nichž nedošlo k významnému nárůstu úvěrového rizika od počátečního zaúčtování. U těchto aktiv je znehodnocení vykázáno ve výši 12. měsíční očekávané úvěrové ztráty. V druhé úrovni jsou obsaženy taková finanční aktiva, u nichž došlo k významnému nárůstu úvěrového rizika od počátečního zaúčtování, ale neexistuje objektivní důkaz znehodnocení. U takových aktiv jsou vykázány celoživotní očekávané úvěrové ztráty. Úrokový výnos je počítán na základě hrubé účetní hodnoty. Třetí úroveň zahrnuje aktiva ve stádiu selhání, znehodnocení je vykázáno ve výši celkové očekávané úvěrové ztráty. Úrokový výnos je počítán na základě netto hodnoty.

Odúčtování finančních aktiv

Účetní jednotka přistupuje k odúčtování finančního aktiva v případě, kdy vyprší smluvní práva k peněžním tokům z aktiva, nebo kdy převede toto finanční aktivum a následně i veškerá rizika a užítky spojené s jeho vlastnictvím na jiný subjekt. Jestliže Účetní jednotka nepřevede ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím aktiva a ponechá si kontrolu nad aktivem, zaúčtuje podíl, který si na převáděném aktivu ponechává, a související závazek vyplývající z částek, které bude možná muset zaplatit. Pokud si Účetní jednotka ponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím převáděného finančního aktiva, pokračuje v účtování o tomto finančním aktivu a zaúčtuje také zajištěnou výpůjčku.

Při odúčtování finančního aktiva jako celku se rozdíl mezi účetní hodnotou aktiva a součtem přijaté a nárokové protihodnoty a kumulovaného zisku nebo ztráty vykázané v ostatním úplném výsledku a kumulované ve vlastním kapitálu vykazuje v hospodářském výsledku.

Při odúčtování finančního aktiva jinak než jako celku (např. pokud si Účetní jednotka ponechá možnost odkoupit část převedeného aktiva) alokuje Účetní jednotka účetní hodnotu finančního aktiva vykázanou v předchozím období mezi část, kterou bude nadále vykazovat, a část, kterou již vykazovat nebude, na základě příslušných reálných hodnot těchto částí v den převodu. Rozdíl mezi účetní hodnotou alokovanou na část, která již nebude vykazována, a souhrnem protihodnoty přijaté za část, která již nebude vykazována, a všech kumulovaných zisků nebo ztrát na ni alokovaných, které byly vykázané v ostatním úplném výsledku, se vykazuje v hospodářském výsledku. Kumulovaný zisk nebo ztráta, který byl vykázan v ostatním úplném výsledku, je alokován mezi část, která se nadále vykazuje, a část, která již není vykazována, na základě příslušných reálných hodnot těchto částí.

b) Finanční závazky a kapitálové nástroje vydané účetní jednotkou

Klasifikace jako dluh nebo vlastní kapitál

Dluhové a kapitálové nástroje vydané společností se klasifikují jako finanční závazky nebo jako vlastní kapitál podle obsahu smluvní dohody a definic finančního závazku a kapitálového nástroje.

Kapitálové nástroje

Kapitálový nástroj je jakákoliv smlouva dokládající zbytkový podíl na aktivech účetní jednotky po odečtení všech jejích závazků. Kapitálové nástroje vydané účetní jednotkou se vykazují v hodnotě přijatých plateb snížené o přímé náklady na emisi.

Odkup vlastních kapitálových nástrojů společnosti je vykázan a odečten přímo ve vlastním kapitálu. Při koupi, prodeji, vydání nebo zrušení vlastních kapitálových nástrojů společnosti se do hospodářského výsledku nevykazuje žádný zisk nebo ztráta.

Finanční závazky

Finanční závazky se klasifikují jako finanční závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, nebo jako ostatní finanční závazky vykazované v naběhlé (amortizované) hodnotě.

Finanční závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty

Finanční závazky se klasifikují jako finanční závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, pokud jsou (i) podmíněným protiplněním, které může nabyvatel uhradit v rámci podnikové kombinace, na niž se vztahuje IFRS 3, (ii) určeny k obchodování nebo (iii) označeny jako oceňované v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty.

Finanční závazky se klasifikují jako určené k obchodování, pokud:

- vznikly v zásadě za účelem zpětné koupě v blízké budoucnosti, nebo
- jsou při počátečním vykázaní součástí identifikovaného portfolia finančních nástrojů, které jsou společně řízeny účetní jednotkou a u kterých je v poslední době doloženo obchodování realizované pro krátkodobý zisk, nebo
- jsou derivátem, který neplní funkci účinného zajišťovacího nástroje.

Finanční závazky, kromě finančních závazků určených k obchodování nebo podmíněného protiplnění, které může nabyvatel uhradit v rámci podnikové kombinace, je možné při prvotním vykázaní označit jako finanční závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, pokud:

- takovéto označení vylučuje nebo významně omezuje oceňovací nebo účetní nejednotnost, která by jinak mohla vzniknout, nebo
- je finanční závazek součástí skupiny finančních aktiv nebo finančních závazků nebo obou, které jsou řízeny a jejichž výkonost je hodnocena v souladu se zdokumentovanou strategií řízení rizik nebo investiční strategií účetní jednotky na základě reálné hodnoty a informace o této skupině jsou na tomto základě interně předávány, nebo
- je součástí smlouvy, která obsahuje jeden nebo více vložených derivátů, a IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování umožňuje, aby se celá kombinovaná smlouva označovala jako v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty.

Finanční závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty se vykazují v reálné hodnotě, přičemž jakýkoliv výsledný zisk nebo ztráta z přecenění se účtuje do hospodářského výsledku. Čistý zisk nebo čistá ztráta zúčtovaná do hospodářského výsledku zahrnuje všechny případné úroky placené z finančního závazku a je zahrnuta v řádku „ostatní zisky a ztráty“ ve výkazu o úplném výsledku.

Ostatní finanční závazky

Ostatní finanční závazky (včetně půjček, závazků z obchodního styku a ostatních závazků) se následně oceňují v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry.

Metoda efektivní úrokové míry se používá k výpočtu zůstatkové hodnoty finančního závazku a alokace úrokového nákladu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby (včetně všech poplatků a bodů zaplacených nebo přijatých, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové míry, transakčních nákladů a ostatních premií nebo diskontů) po očekávanou dobu trvání finančního závazku nebo případně po kratší období na jejich čistou zůstatkovou hodnotu k okamžiku prvotního vykázání.

Smlouvy o finančních zárukách

Smlouva o finanční záruce je smlouva, která vyžaduje, aby poskytovatel provedl konkrétní platby, kterými držitele odškodní za ztrátu, jež mu vznikne, když konkrétní dlužník neuhradí splatné částky v souladu s podmínkami dluhového nástroje.

Smlouvy o finančních zárukách vydané jednotkou se prvotně oceňují v reálné hodnotě a při následném ocenění (pokud nejsou označeny jako v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty) buď:

- částkou závazku vyplývajícího ze smlouvy v souladu s IAS 37 Rezervy, podmíněné závazky a podmíněné aktiva, nebo
- částkou vykázanou při prvotním ocenění po zohlednění kumulované amortizace v souladu s uvedenými zásadami vykazování výnosů, podle toho, která z uvedených hodnot je vyšší.

Odúčtování finančních závazků

Účetní jednotka přistupuje k odúčtování finančních závazků pouze v situaci, kdy jsou povinnosti splněny, zrušeny nebo kdy skončí jejich platnost. Rozdíl mezi účetní hodnotou odúčtovaného finančního závazku a částky buď zaplacené, nebo splatné je zaúčtován do hospodářského výsledku.

2.3.8. POUŽITÍ ODHADŮ A ÚSUDKŮ

Při přípravě účetní závěrky v souladu s IFRS provádí vedení Společnosti odhady a činí úsudky a předpoklady, které mají vliv na aplikaci účetních postupů a na vykazovanou výši aktiv a závazků, výnosů a nákladů. Tyto odhady a předpoklady jsou založeny na bázi historických zkušeností a různých dalších faktorů, které jsou považovány za přiměřené za podmínek, při nichž jsou úsudky ohledně účetních hodnot aktiv a závazků činěny, a to v situacích, kdy nejsou zcela evidentní z jiných zdrojů. Skutečné výsledky se od odhadů mohou lišit.

Odhady a předpoklady jsou průběžně revidovány. Revize účetních odhadů jsou zohledněny v období, ve kterém jsou tyto odhady revidovány, a ve všech dotčených budoucích obdobích.

Mezi oblasti účetní závěrky, ve kterých jsou významně uplatněny úsudky a odhady vedení patří zejména vyhodnocení snížení hodnoty finančních aktiv.

2.3.9. ZISK NA AKCII

Společnost vykazuje základní a zředěný ukazatel zisku na akcii u svých kmenových akcií. Základní ukazatel zisku na akcii se vypočte vydělením zisku nebo ztráty připadající držitelům kmenových akcií Společnosti váženým průměrem počtu kmenových akcií v oběhu v průběhu daného období. Zředěný ukazatel zisku na akcii se stanoví úpravou zisku nebo ztráty připadající držitelům kmenových akcií a váženého průměru počtu kmenových akcií v oběhu o účinky všech ředících potenciálních kmenových akcií.

2.3.10. VYKAZOVÁNÍ PODLE SEGMENTU

Společnost vykazuje svou činnost pouze v rámci jednoho segmentu – finanční činnosti. Pokud jde o geografický segment, všechny aktivity jsou realizovány v České republice.

2.3.11. SPŘÍZNĚNÉ STRANY

Spřízněná strana je osoba nebo účetní jednotka, která je spřízněná s účetní jednotkou sestavující účetní závěrku.

- a) Osoba nebo blízký člen rodiny této osoby jsou spřízněni s vykazující účetní jednotkou, pokud tato osoba:
- Ovládá nebo spoluovládá vykazující účetní jednotku.
 - Má podstatný vliv na vykazující účetní jednotku, nebo
 - je členem klíčového vedení vykazující účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku.
- b) Účetní jednotka je spřízněná s vykazující účetní jednotkou, pokud platí některá z těchto podmínek:
- Účetní jednotka a vykazující účetní jednotka jsou členy téže skupiny.
 - Jedna účetní jednotka je přidruženým nebo společným podnikem jiné účetní jednotky (nebo přidruženým či společným podnikem člena skupiny, jejíž členem je i druhá účetní jednotka).
 - Obě účetní jednotky jsou společnými podniky téže třetí strany.
 - Jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí účetní jednotky a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí účetní jednotky.
 - Účetní jednotka je plánem požitků po skončení pracovního poměru ve prospěch zaměstnanců vykazující účetní jednotky, nebo účetní jednotky, která je spřízněná s vykazující účetní jednotkou. Je-li samotná vykazující účetní jednotka takovýmto plánem, finančně přispívající zaměstnavatelé jsou rovněž spřízněnými s vykazující účetní jednotkou.
 - Účetní jednotka je ovládána nebo spoluovládána osobou identifikovanou v bodu (a).
 - Identifikovaná osoba, která ovládá nebo spoluovládá vykazující účetní jednotku, má podstatný vliv na účetní jednotku nebo je členem klíčového managementu účetní jednotky (mateřského podniku).

3. VYSVĚTLUJÍCÍ INFORMACE K VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI

3.1. POSKYTNUTÉ ÚVĚRY

Hodnotu dlouhodobého finančního majetku představují vnitroskupinové zápůjčky vůči níže uvedeným společnostem (viz také bod č. 7 spřízněné strany):

Společnost	Poskytnuto	K 31. 12. 2018	K 31. 12. 2017
PASSERINVEST GROUP, a.s.	04/2017	916 000	1 717 000
Office Park Roztyly, a.s.	06/2017	160 000	114 000
RPB II., a.s.	06/2017	48 000	45 000
BB C - Building B, s.r.o.	10/2017	68 000	68 000
BB C - Building B, s.r.o.	10/2017	5 000	1 000
Roztyly Garden - Rose House, a.s.	03/2018	283 000	0
BB C - SERVICES, s.r.o.	06/2018	70 000	0
BBC Building H s.r.o.	06/2018	25 000	0
BBC Investments, a.s.	09/2018	70 000	0
BB C - VILA DOMY s.r.o.	12/2018	300 000	0
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	01/2018	0	0
Celkem		1 945 000	1 945 000

Úrokovým obdobím je kalendářní čtvrtletí. Splatnost je stanovena k datu 31. 3. 2023, úroková sazba činí 5,88 % p.a.

Zápůjčka společnosti BB C - Building B, s.r.o., je předmětem Subordination Agreement uzavřené mezi společnostmi (juniorní věřitel) a BB C - Building G, s.r.o., IČO: 251 33 900 (dlužník) a společností UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO: 649 48 242.

Na základě vyhodnocení založeného na posouzení interních historických dat úvěrového selhání, postavení a finanční situace jednotlivých společností v rámci Koncernu PASSERINVEST a ručitele emise dluhopisů společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., jakožto i na základě vyhodnocení současné a očekávané ekonomické situace a vývoje jednotlivých financovaných projektů, nedošlo od prvotního vykázání finančních aktiv k významnému zvýšení úvěrového rizika a s ohledem na předpoklad nízkého rizika selhání nebylo v účetní závěrce vykázáno žádné znehodnocení výše uvedených poskytnutých vnitroskupinových úvěrů.

3.2. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

	K 31. 12. 2018	K 31. 12. 2017
Bankovní účty	23 743	14 883
	-	-
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	23 743	14 883

Společnost má založen běžný účet u peněžního ústavu UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Hodnota finančních prostředků na tomto účtu činí k rozvahovému dni 23 743 tis. Kč (minulé období 14 883 tis. Kč). Prostředky na uvedeném bankovním účtu nejsou účelově vázány, ani se na ně nevztahuje žádné dispoziční omezení.

Peněžní prostředky jsou uloženy u renomované finanční instituce a vedení nepředpokládá riziko úvěrové ztráty.

3.3. OSTATNÍ KRÁTKODOBÉ POHLEDÁVKY

Ostatní krátkodobé pohledávky činí 2 958 tis. Kč a představují hodnotu srážkové daně z úroků z dluhopisů za 4Q/2018 zaplacenou zprostředkovateli a k rozvahovému dni nevypořádanou.

3.4. VLASTNÍ KAPITÁL

Změny vlastního kapitálu

Přehled o změnách vlastního kapitálu je uveden v úvodní části účetní závěrky.

Základní kapitál

	K 31. 12. 2018	K 31. 12. 2017
Vážený průměr počtu kmenových akcií (základní)	200	200
Zředění	-	-
Vážený průměr počtu akcií (zředěný)	200	200
Nominální hodnota kmenové akcie (v Kč)	10 000	10 000
Základní kapitál (v tis. Kč)	2 000	2 000

Kmenové akcie byly vydány v podobě listinných kmenových akcií na jméno. Základní kapitál je splacen v plné výši.

K datu sestavení účetní závěrky nebyly vydány žádné nové akcie.

Z důvodu posílení kapitálové pozice rozhodl jediný akcionář v minulém období o poskytnutí příplatku do ostatních kapitálových fondů ve výši 5 000 tis. Kč.

3.5. ZÁVAZKY Z DLUHOPISŮ

	K 31. 12. 2018	K 31. 12. 2017
PSG 5,25/23 (CZ0003515934)	2 250 000	2 250 000
Mínus:		
Vlastní dluhopisy	-250 000	-250 000
Transakční náklady	-37 129	-44 633
Celkem	1 962 871	1 955 367

Dluhopisy PSG 5,25/23 byly vydány 31. 3. 2017. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,25 % ročně a jsou splatné 31. 3. 2023. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 10 000 Kč.

Prospekt obsahující znění emisních podmínek Dluhopisů byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2017/036214/CNB/570 ke S-Sp-2017/00008/CNB/572 ze dne 10. 3. 2017, které nabylo právní moci dne 11. 3. 2017. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil Dluhopisům ISIN CZ0003515934.

Dluhopisy byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha.

Zajištění

Prohlášení Ručitele (PASSERINVEST GROUP, a.s.) – Ručitel se podle ustanovení § 2018 a násl. Občanského zákoníku zavázal uspokojit veškeré dluhy Emitenta související s dluhopisy, zejména povinnosti splatit úrokové výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami do maximální částky odpovídající 150 % celkové jmenovité hodnoty vydaných dluhopisů.

Kovenanty

Vydané dluhopisy jsou předmětem několika kovenantů. Dle prospektu dluhopisů jsou ukazatele kovenantů počítány vždy k datu řádné a pololetní konsolidované účetní závěrky Ručitele. Společnost plní k datu 30. 6. 2018 a 31. 12. 2017 všechny ukazatele kovenantů. Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele k 31. 12. 2018 a Oznámení o plnění kovenantů k datu 31. 12. 2018 budou zveřejněny nejpozději do 30. 6. 2019. Dle předběžných výpočtů jsou kovenanty k datu 31. 12. 2018 rovněž plněny.

Změny závazků vyplývající z finanční činnosti

	K 31. 12. 2017	Peněžní toky		Nepeněžní toky	K 31. 12. 2018
		čerpání	splacení		
Vydané dluhopisy					
PSG 5_25/23 (CZ0003515934)	1 955 367			7 504	1 962 871
Celkem	1 955 367			7 504	1 962 871

Peněžní toky čerpání zahrnují rovněž úhradu transakčních nákladů přímo související s emisí dluhopisů.

Nepeněžní toky představují změnu transakčních nákladů.

3.6. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost vykazuje k rozvahovému dni krátkodobé závazky ve výši 3 620 tis. Kč. Nejvýznamnější částkou je předpis srážkové daně související s úroky z dluhopisů ve výši 2 958 tis. Kč.

3.7. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Společnost dosáhla za rok 2018 daňový zisk ve výši 754 tis. Kč.

Sazba daně z příjmů činí 19 %.

Celkové kumulované daňové ztráty k 31. 12. 2018 činí 1 790 tis. Kč.

Odložená daňová pohledávka z titulu daňových ztrát ve výši 340 tis. Kč nebyla vykázána.

4. VYSVĚTLUJÍCÍ INFORMACE K VÝKAZU ÚPLNÉHO VÝSLEDKU

4.1. OSTATNÍ NÁKLADY

Náklady ve výši 398 tis. Kč představují náklady na audit, zprostředkovatelské služby a běžnou správu společnosti.

Statutárnímu auditorovi byla vyplacena v účetním období odměna za statutární audit roku 2017 ve výši 182 tis. Kč a dále 1. část odměny za statutární audit roku 2018 ve výši 91 tis. Kč. Žádné jiné služby nebyly auditorem poskytnuty.

4.2. VÝNOSOVÉ ÚROKY A PODOBNÉ VÝNOSY

Výnosové úroky ve výši 114 400 tis. Kč představují úroky z vnitroskupinových půjček. Úrokovým obdobím je kalendářní čtvrtletí. Úroky z bankovních účtů činí 22 tis. Kč.

4.3. NÁKLADOVÉ ÚROKY A PODOBNÉ VÝNOSY

Nákladové úroky ve výši 105 000 tis. Kč představují úroky z emise dluhopisů. Úrokovým obdobím je kalendářní čtvrtletí.

4.4. FINANČNÍ NÁKLADY

Ostatní finanční náklady ve výši 8 270 tis. Kč představují zejména služby související s emisí dluhopisů (rozpuštění transakčních nákladů prostřednictvím efektivní úrokové sazby), poplatky administrátorovi emise, poplatky burze CP atd.

5. ŘÍZENÍ FINANČNÍCH RIZIK

Finanční rizika připadající v úvahu:

- Riziko likvidity

Riziko likvidity představuje riziko, že Společnost nebude schopna dostát svým finančním závazkům. Zodpovědnost za řízení likvidního rizika nese představenstvo, které vytvořilo přiměřený rámec k řízení likvidního rizika s cílem řídit krátkodobé, střednědobé a dlouhodobé financování a požadavky řízení likvidity. Společnost řídí likvidní riziko prostřednictvím zachovávání průměrné výše fondů, bankovních zdrojů a úvěrových nástrojů, průběžným sledováním předpokládaných a skutečných peněžních toků a přizpůsobováním doby splatnosti finančních aktiv a závazků.

Tabulka likvidního rizika dle splatnosti k 31. 12. 2018

	Do 3 měsíců	3–12 měsíců	1–5 let	Nad 5 let	Celkem
Finanční závazky					
Dluhopisy (bez zahrnutí transakčních nákladů)			2 000 000		2 000 000
Očekávané platby budoucích úroků (nediskontované)	26 250	78 750	341 250		
Ostatní krátkodobé závazky	3 620				3 620
Finanční aktiva					
Poskytnuté úvěry/zápůjčky			1 945 000		1 945 000
Očekávané platby budoucích úroků (nediskontované)	28 600	85 800	371 800		
Ostatní dlouhodobé pohledávky					

- Úvěrové riziko

Úvěrové riziko zohledňuje riziko, že smluvní strana nedodrží své smluvní závazky, v důsledku čehož Společnost utrpí ztrátu. Společnost je vystavena úvěrovému riziku zejména v důsledku svých finančních činností – poskytování vnitroskupinových zápůjček. Z tohoto titulu je Společnost ovlivněna veškerými rizikovými faktory týkající se Ručitele emise dluhopisů (mateřská společnost PASSERINVEST GROUP, a.s.) a skupiny Ručitele tak, jak je definována v Prospektu dluhopisů. Blíže viz Prospekt Dluhopisů veřejně přístupný na webových stránkách (passerinvest.cz, ČNB, Burza cenných papírů Praha, a.s.)

Klasifikace finančních aktiv k 31. 12. 2018

	Celkem do splatnosti	Celkem po splatnosti	Snížení hodnoty	Celkem
Poskytnuté úvěry/zápůjčky	1 945 000			1 945 000
Ostatní krátkodobé pohledávky	2 958			2 958
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	23 743			23 743
Celkem	1 971 701			1 971 701

- Řízení kapitálu

Společnost řídí svůj kapitál tak, aby byla schopna pokračovat neomezeně ve své činnosti a zároveň vytvářela výnosy pro své akcionáře.

- Úrokové riziko

Vzhledem k tomu, že finanční závazky a poskytnuté úvěry jsou úročeny pevnými úrokovými sazbami, není a nebyla k 31. 12. 2018 a 31. 12. 2017 Společnost vystavena žádným rizikům spojeným s výkyvem tržních úrokových sazeb.

	Úroková sazba – fixní	K 31. 12. 2018	K 31. 12. 2017
Finanční závazky			
Dluhopisy (bez zahrnutí transakčních nákladů)	5,25 %	2 000 000	2 000 000
Finanční aktiva			
Poskytnuté úvěry/zápůjčky	5,88 %	1 945 000	1 945 000

- Měnové riziko

Funkční měnou Společnosti je česká koruna. Vzhledem k tomu, že veškeré operace jsou realizovány v českých korunách, není a nebyla Společnost k 31. 12. 2018 a 31. 12. 2017 vystavena měnovému riziku.

- Reálné hodnoty a finanční instrumenty

Finanční aktiva Společnosti tvoří poskytnuté úvěry/zápůjčky, obchodní a jiné pohledávky a peníze a peněžní ekvivalenty.

Finanční závazky Společnosti tvoří závazky z vydaných dluhopisů a obchodní a jiné závazky.

Účetní hodnota těchto finančních aktiv a závazků je rovna jejich reálné hodnotě, kromě vydaných dluhopisů.

	K 31. 12. 2018		K 31. 12. 2017	
	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Účetní hodnota	Reálná hodnota
Dluhopisy (bez zahrnutí transakčních nákladů)	2 000 000	2 060 000	2 000 000	2 178 000

Reálná hodnota představuje cenu kotovanou na aktivním trhu – čerpáno z Burzy cenných papírů Praha, a.s.

6. PODMÍNĚNÁ AKTIVA A ZÁVAZKY

Společnosti není známa existence podmíněných aktiv nebo podmíněných závazků.

Vůči Společnosti není veden žádný soudní spor, ani společnosti není známo, že by takovýto spor mohl být vůči ní zahájen.

7. SPŘÍZNĚNÉ STRANY

Společnost v účetním období evidovala následující transakce se spřízněnými stranami.

Dlouhodobý finanční majetek (vnitroskupinové zápůjčky) – v tis. Kč

Společnost	Poskytnuto	K 31. 12. 2018	K 31. 12. 2017
PASSERINVEST GROUP, a.s.	04/2017	916 000	1 717 000
Office Park Roztyly, a.s.	06/2017	160 000	114 000
RPB II., a.s.	06/2017	48 000	45 000
BB C - Building B, s.r.o.	10/2017	68 000	68 000
BB C - Building B, s.r.o.	10/2017	5 000	1 000
Roztyly Garden - Rose House, a.s.	03/2018	283 000	0
BB C - SERVICES, s.r.o.	06/2018	70 000	0
BBC Building H s.r.o.	06/2018	25 000	0
BBC Investments, a.s.	09/2018	70 000	0
BB C - VILA DOMY, s.r.o.	12/2018	300 000	0
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	01/2018	0	0
Celkem		1 945 000	1 945 000

Výnosové úroky – v tis. Kč

Společnost	K 31. 12. 2018	K 31. 12. 2017
PASSERINVEST GROUP, a.s.	59 538	76 756
Office Park Roztyly, a.s.	7 707	3 298
RPB II., a.s.	2 726	1 443
BB C - Building B, s.r.o.	3 998	910
BB C - Building B, s.r.o.	154	2
Roztyly Garden - Rose House, a.s.	13 134	0
BB C - SERVICES, s.r.o.	2 111	0
BBC Building H s.r.o.	806	0
BBC Investments, a.s.	1 229	0
BB C - VILA DOMY, s.r.o.	918	0
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	22 079	0
Celkem	114 400	82 409

Náklady – v tis. Kč

Společnost	K 31. 12. 2018	K 31. 12. 2017
PASSERINVEST GROUP, a.s. – projektové řízení	72	72
PASSERINVEST GROUP, a.s. – nájem + služby	13	13
Celkem	85	85

- Odměny členům představenstva a dozorčí rady

Členové statutárních orgánů neobdrželi v účetním období žádná peněžní ani nepeněžní plnění.

8. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Po skončení účetního období do data účetní závěrky nenastaly žádné události, které by významně ovlivnily hospodaření společnosti.

Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena statutárním orgánem společnosti dne 16. 3. 2019.



Radim Passer
předseda představenstva
PASSERINVEST FINANCE, a.s.



KONTAKT

PASSERINVEST FINANCE, a.s.
BB Centrum, Budova FILADELFIE
Želetavská 1525/1
140 00 Praha 4

Telefon: +420 221 582 111
E-mail: info@passerinvest.cz
www.passerinvest.cz

