

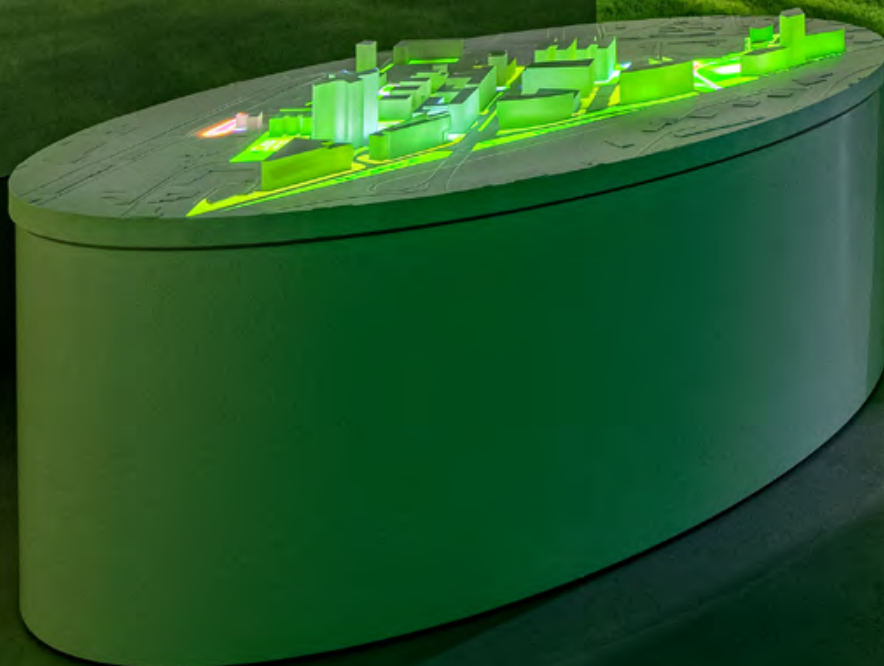
2019

VÝROČNÍ ZPRÁVA PASSERINVEST FINANCE, A.S.



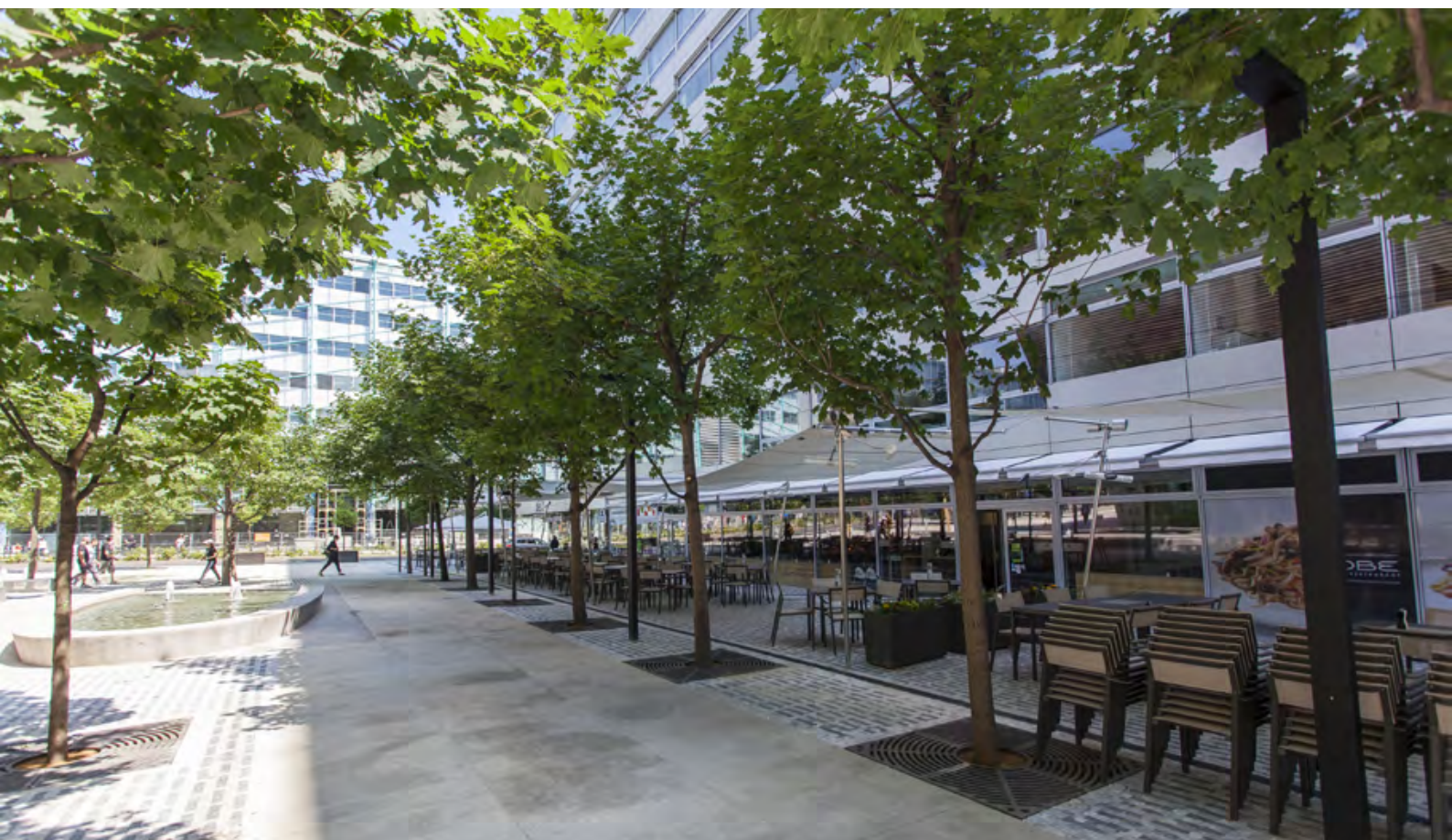
Zeleň

parky 20 000 m²
ostatní zelené a relaxační plochy 15 000 m²
střešní terasy 11 000 m²
vodní prvky



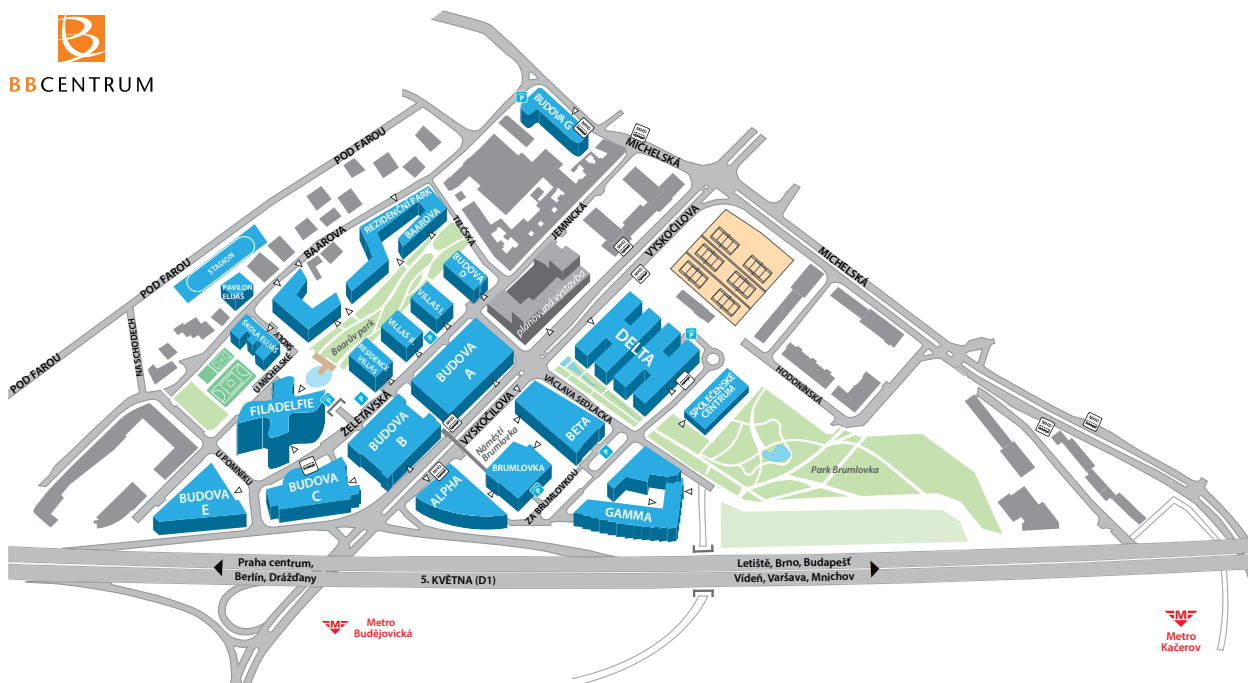
OBSAH

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
Události nastalé po rozvahovém dni	14
Další nefinanční informace	14
ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU	15
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	16
ZPRÁVA O VZTAZÍCH	20
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	27
KONTAKT	44





Díky Koncernu PASSERINVEST a pod vedením Radima Passera vzniká v Praze 4 – Michli již více než 20 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. Ke klientům Koncernu PASSERINVEST patří například společnosti MONETA Money Bank, Hewlett Packard Enterprise, HP Inc., O2 Czech Republic, Skupina ČEZ, UniCredit Bank a Microsoft.



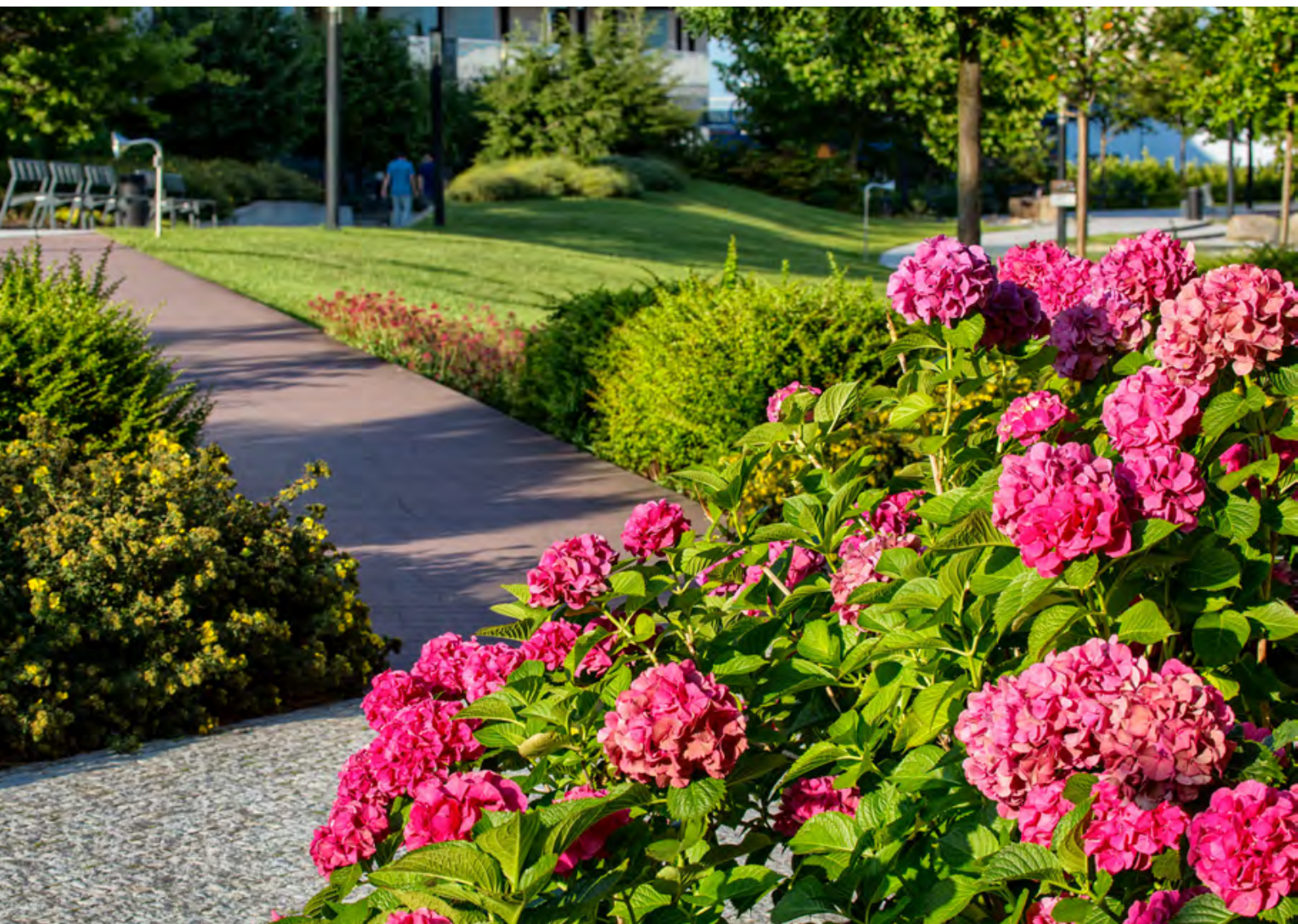
VALNÁ HROMADA

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 jí blízkých 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 a 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 tři odborně způsobilé členy, z toho dva nezávislé.

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 pro audit byly ve sledovaném období vyplaceny odměny dle uzavřených smluv.



Historie Společnosti a zhodnocení období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019

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., občanského zákoníku, 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 2 000 000 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, jenž vlastní 5 % akcií, pan Zbyněk Passer, jenž vlastní 2,5 % akcií, a pan Ing. Vladimír Klouda, jenž 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. 3. 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. 3. 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. 3. 2017. Ručitelem emise dluhopisů je společnost PASSERINVEST GROUP, a.s. Emitentovi, dluhopisům nebyl přidělen rating.

K datu 31. 3. 2017 byly v této souvislosti načerpány finanční prostředky ve výši 2 000 000 000 Kč, které jsou dále poskytovány formou zápůjček v rámci Koncernu 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., hospodařila za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 s účetním ziskem ve výši 481 tis. Kč (minulé období 754 tis. Kč). Společnost vykazuje k datu 31. 12. 2019 kladnou hodnotu vlastního kapitálu ve výši 5 691 tis. Kč a oproti hodnotě vlastního kapitálu k 31. 12. 2018 ve výši 5 210 tis. Kč došlo ke zvýšení o 481 tis. Kč vlivem zmíněného výsledku hospodaření za sledované období.

Výsledek hospodaření (v tis. Kč)	2019	2018
Provozní výsledek hospodaření	-393	-398
Finanční výsledek hospodaření	874	1 152
Úplný výsledek celkem za účetní období	481	754

Výsledek hospodaření za sledované období ovlivňují zejména následující parametry:

Provozní výsledek hospodaření

Společnost nemá žádné provozní výnosy. Provozní náklady ve výši 393 tis. Kč představují náklady na audit, zprostředkovatelské služby, běžnou správu Společnosti a odměny členům výboru pro audit.

Statutárním auditorem byla ve sledovaném období vyfakturována odměna ve výši 91 tis. Kč za doplatek auditu účetní závěrky za rok 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 114 585 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., Roztyly Garden - Rose House, a.s., BB C - SERVICES, s.r.o. a BBC Building H s.r.o., BBC Investments, a.s., BB C - VILA DOMY, s.r.o., Roztyly Investments, a.s., Rezidence ARBORETUM, a.s., a Rezidence Oliva, s.r.o.). Uvedené zápůjčky slouží k novým podnikatelským záměrům, zejména nákupu nových pozemků a na přípravné činnosti související s plánovanou výstavbou nových objektů, případně k doplnění finančních prostředků nad rámec přijatých bankovních úvěrů. V celkové hodnotě výnosových úroků jsou dále obsaženy úroky z bankovních účtů ve výši 219 tis. Kč. Nákladové úroky ve výši 105 000 tis. Kč představují úroky z emise dluhopisů. Úrokovým obdobím je kalendářní čtvrtletí.

Ostatní finanční náklady ve výši 8 711 tis. Kč představují zejména amortizované poplatky související s emisí dluhopisů, poplatky administrátorovi emise, poplatky burze cenných papírů atd.

Finanční výsledek hospodaření ve výši 874 tis. Kč představuje zisk z rozdílu úrokových sazeb snížený o roční podíl nákladů emise.

Společnost má založen běžný účet u peněžního ústavu UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia. Hodnota finančních prostředků na tomto účtu činí k rozvahovému dni 32 176 tis. Kč.

Po účetním zisku v minulém období dosáhla Společnost ve sledovaném období opět účetní zisk 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 navyšována i hodnota vlastního kapitálu.

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

Jedná se zejména o následující 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.,
- 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.,
- přípravné práce související s budoucí výstavbou bytového projektu Rezidence ARBORETUM,
- přípravné práce související s budoucí výstavbou bytového projektu Rezidence Oliva.

Corporate governance

Společnost nebyla ve sledovaném období a aktuálně také není účastníkem žádných soudních, rozhodčích ani jiných řízení, která by významně souvisela s její 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. 2019 do 31. 12. 2019 od Společnosti žádné peněžní ani nepeněžní plnění, vyjma úrokových příjmů z vlastněných dluhopisů Společnosti. 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 nový Obchodní zákoník (dále jen „NOZ“), Zákon o obchodních korporacích (dále jen „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 je 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 něm 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), která by mohla 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 jejího 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.

Události nastalé po rozvahovém dni

Na konci roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a negativně ovlivnil mnoho zemí, včetně České republiky. V souvislosti s opatřeními přijatými k zamezení šíření infekce COVID-19 došlo obecně k negativní změně ekonomické situace, narušení podnikatelských aktivit a obchodních vztahů. Společnost považuje současnou situaci za následnou událost, která nevede k úpravě účetních výkazů za rok 2019. Přestože se situace neustále vyvíjí a v současné chvíli je obtížné spolehlivě posoudit a vyhodnotit potenciální dopady na Společnost, vedení Společnosti dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku.

Důvodem tohoto závěru je skutečnost, že hlavní činností Společnosti, jako emitenta dluhopisů, je zajištění financování ostatních společností v Koncernu PASSERINVEST formou vnitroskupinových zápůjček. Věřiteli jsou v tomto případě obvykle společnosti, ve kterých probíhá řízení developerských projektů v různých fázích přípravy. Z tohoto důvodu nejsou tyto společnosti prozatím závislé na externích příjmech z nájemného či prodeje. Na platby úroků ze zmíněných zápůjček jsou generovány zdroje prostřednictvím navýšení stávajících zápůjček. Finanční zdroje a rezervy Koncernu jako celku jsou pro financování uvedených projektů v současné době stále dostatečné.

Případné negativní vlivy, respektive ztráty, zahrne Společnost do účetnictví a účetní závěrky v roce 2020 v podobě odhadů opravných položek a rezerv.

Od rozvahového dne 31. prosince 2019 nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na finanční pozici Společnosti (viz také Účetní závěrka 8. Následné události).

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, který je ke konci účetního období pro Koncern podstatný.

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. 2019 do 31. 12. 2019 nedošlo k 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 v 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. 2019 do 31. 12. 2019 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 31. 3. 2020



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. 2019

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 pozici k 31. 12. 2019, výkazu o úplném výsledku, přehled o změnách ve vlastním kapitálu a výkazu peněžních toků za rok končící 31. 12. 2019 a přílohy k účetním výkazům, 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. 2019 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2019 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. 2019 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.

Na základě výše uvedeného a znalosti účetní jednotky jsme jako hlavní záležitosti auditu stanovili:

- 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 standardu IFRS 9 – Finanční nástroje

Přístup auditora k hlavním záležitostem auditu

Naše auditorské postupy v souvislosti s hlavními záležitostmi auditu 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.
- získání a vyhodnocení komentářů od vedení mateřské společnosti ohledně aktuálního stavu a předpokládaného vývoje jednotlivých rozpracovaných a zamýšlených projektů financovaných dlouhodobými vnitroskupinovými úvěry včetně vyhodnocení úvěrového rizika a případný dopad na oceňování finančních aktiv. 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.

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.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, 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 způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (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 obdržení ostatních informací žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

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.

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

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 ve spolupráci s výborem 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 vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

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

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

SP Audit, s.r.o.

Mumanská 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

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 3. 12. 2019 určil jediný akcionář v kompetenci valné hromady Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 4 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. 2020 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. 2019, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze dne 29. 4. 2020

SP Audit, s.r.o.

SP Audit, s.r.o.

Evidenční číslo auditorské společnosti 340



Ing. Lenka Filipová
auditor

Evidenční číslo auditora 2269

SP Audit, s.r.o.

Mumánská 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 4 z 4

The image shows the interior of a modern wooden sauna. The walls, ceiling, and benches are made of light-colored wood. A large window on the left side provides a view of the outdoors. In the foreground, a wooden heater with a black metal grate is visible. The floor is made of dark grey tiles. A white semi-transparent banner is overlaid on the right side of the image, containing the year '2019' and the title 'ZPRÁVA O VZTAZÍCH'. Below the banner, there is a green horizontal bar with white text providing a legal disclaimer.

2019

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	24
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	25
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

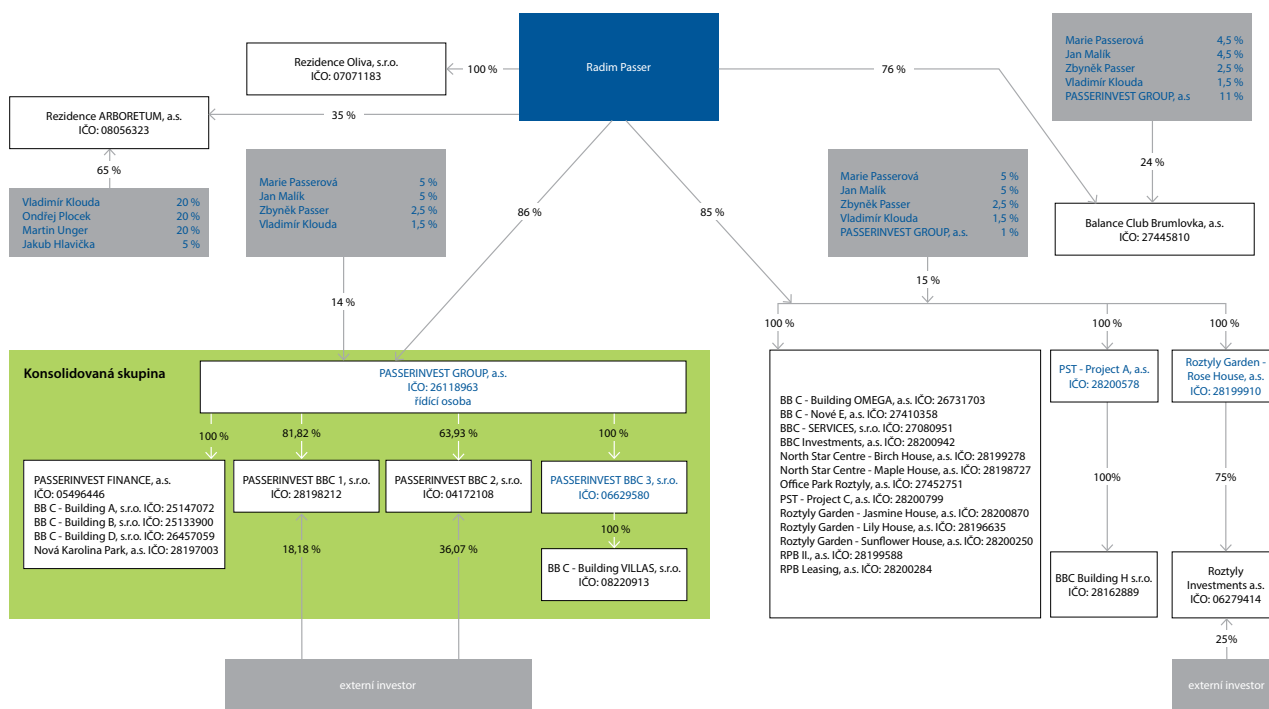
Obchodní firma: PASSERINVEST FINANCE, a.s.
 Sídlo: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
 Identifikační číslo: 054 96 446
 Zapsána: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 21947
 Základní kapitál Společnosti: 2 000 000 Kč
 Druh a forma akcií: kmenové, na jméno,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

1.1 Koncern PASSERINVEST

Struktura Koncernu PASSERINVEST ke dni 31. 12. 2019

ORGANIGRAM KONCERNU PASSERINVEST



Změny ve struktuře Koncernu PASSERINVEST v Účetním období

- a) dne 3. 4. 2019 došlo u obchodního rejstříku místně příslušného soudu k zápisu projektu přeměny rozdělení odštěpením se vznikem nové společnosti ze dne 20. 11. 2018, kdy se rozdělila společnost Office Park Roztyly, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO: 274 52 751, a část jejího jmění určená v projektu přešla na nově vzniklou nástupnickou společnost Rezidence ARBORETUM, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO: 080 56 323 (dále jen „ARBORETUM“);
- b) dne 20. 5. 2019 majoritní akcionář pan Radim Passer, datum nar. 29. 9. 1963, prodal (formou kupních smluv) část svého podílu v celkové výši 63,5 % ve společnosti ARBORETUM, a to stávajícímu akcionáři Ing. Vladimíru Kloudovi, datum nar. 8. 1. 1963, a novým akcionářům Ing. Martinu Ungerovi, datum nar. 14. 3. 1969, Ing. Ondřeji Plockovi, datum nar. 25. 7. 1974, a Ing. Jakubovi Hlavičkoví, datum nar. 13. 12. 1972;
- c) dne 1. 6. 2019 došlo u obchodního rejstříku místně příslušného soudu k zápisu projektu přeměny rozdělení odštěpením se vznikem nové společnosti ze dne 15. 4. 2019, kdy se rozdělila společnost BB C - VILA DOMY, s.r.o., se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO: 281 69 034 (dále jen „VILA DOMY“), a část jejího jmění určená v projektu přešla na nově vzniklou nástupnickou společnost BB C - Building VILLAS, s.r.o., se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO: 082 20 913 (dále jen „VILLAS“);
- d) dne 25. 6. 2019 došlo u obchodního rejstříku místně příslušného soudu k zápisu projektu fúze sloučením ze dne 25. 3. 2019, kdy zanikla společnost New Karolina Office Development, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO: 279 59 996, a její jmění přešlo na nástupnickou společnost Nová Karolina Park, a.s. (dříve PST - Project E, a.s.), se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO: 281 97 003 (dále jen „NKP“), současně došlo k zvýšení základního kapitálu NKP o 2 000 000 Kč, a to upsáním nových akcií jedinému akcionáři Společnosti;
- e) dne 25. 6. 2019 valná hromada (formou NZ) společnosti VILA DOMY rozhodla o vstupu společnosti do likvidace ke dni 1. 7. 2019 a dne 1. 7. 2019 byla tato skutečnost zapsána do obchodního rejstříku místně příslušného soudu. Dne 29. 10. 2019 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 30. 10. 2019;
- f) dne 28. 8. 2019 původní akcionář Ing. Jan Malík, datum nar. 6. 5. 1964, prodal (formou kupní smlouvy) svůj podíl v celkové výši 5 % ve společnosti ARBORETUM majoritnímu akcionáři panu Radimovi Passerovi, datum nar. 29. 9. 1963;
- g) dne 30. 8. 2019 původní akcionáři Ing. Marie Passerová, datum nar. 8. 12. 1934, pan Zbyněk Passer, datum nar. 12. 7. 1974, a společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., IČO: 261 18 963, prodali (formou kupních smluv) své podíly v celkové výši 8,5 % ve společnosti ARBORETUM majoritnímu akcionáři panu Radimovi Passerovi, datum nar. 29. 9. 1963;
- h) dne 1. 10. 2019 došlo u obchodního rejstříku místně příslušného soudu k zápisu projektu fúze sloučením ze dne 12. 8. 2019, kdy zanikly společnosti Rezidenční park Baarova, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO: 271 52 766, a Karolína Development a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO: 274 48 711, kdy jejich jmění přešlo na nástupnickou společnost BBC Investments, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO: 282 00 942 (dále jen „Investments“).

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. (dále jen „PPI“), 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 PPI je jediným společníkem společností S-INVESTMENT, s.r.o., IČO: 281 99 481 (dále jen „S-Invest“), a S-LEASING, s.r.o., IČO: 282 00 438, kde nepřímo ovládající osobou je pan Radim Passer.

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 roce 2017 dluhopisy v celkové hodnotě cca 2,0 mld. Kč za účelem financování obchodních aktivit Koncernu.

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 (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. 3. 2017, které nabylo právní moci dne 11. 3. 2017. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil dluhopisům ISIN CZ0003515934.

3. Způsob a prostředky ovládnání Společnosti

Přímo ovládající a řídící 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 – 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. Dodatek č. 1 ze dne 25. 6. 2019 uzavřený mezi Společností (věřitel) a BB C - Building B, s.r.o., IČO: 251 33 900 (dále jen „Building B“) (dlužník), ke smlouvám o úvěru ze dne 3. 10. 2017, s úrokovou sazbou 5,88 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2026.
2. Dodatek č. 1 ze dne 2. 7. 2019 uzavřený mezi Společností (juniovní věřitel) a Building B (dlužník) a společností UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO: 649 48 242 (dále jen „UCB“) (seniorní věřitel), k Subordination Agreement ze dne 3. 10. 2017.
3. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a společností Rezidence ARBORETUM, ze dne 12. 12. 2019, 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 Rezidence Oliva, s.r.o., IČO: 070 71 183, ze dne 12. 12. 2019, s úrokovou sazbou 5,88 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
5. Smlouva o úvěru, uzavřená mezi Společností a společností Roztyly Investments, a.s., IČO: 062 79 414 (dále jen „RIInvest“), a akcionáři RIInvest (JUDr. Jiří Šimáně, nar. 19. 12. 1949, a Ing. Jaromír Šmejkal, nar. 29. 5. 1951), ze dne 8. 1. 2019, s úrokovou sazbou 5,88 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 12. 2020.

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), ze 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 (juniovní 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, ve znění dodatku č. 1 ze dne 2. 7. 2019, 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 dodatků.
5. Smlouvy o úvěru, uzavřené mezi Společností (věřitel) a Building B (dlužník), ze dne 3.10. 2017, ve znění dodatku č. 1 ze dne 25. 6. 2019, s úrokovou sazbou 5,88 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2026.
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 vydaných 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.
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 společností Roztyly Garden - Rose House, a.s., IČO: 281 99 910, 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.
10. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a společností BBC Building H s.r.o., IČO: 281 62 889, 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.
11. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a společností BB C - SERVICES, s.r.o., IČO: 270 80 951, 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 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.
13. 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.
14. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a ARBORETUM, ze dne 12. 12. 2019, s úrokovou sazbou 5,88 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
15. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a Rezidence Oliva, s.r.o., IČO: 070 71 183, ze dne 12. 12. 2019, s úrokovou sazbou 5,88 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
16. Smlouva o úvěru, uzavřená mezi Společností a RIInvest a akcionáři RIInvest (JUDr. Jiří Šimáně, nar. 19. 12. 1949, a Ing. Jaromír Šmejkal, nar. 29. 5. 1951), ze dne 8. 1. 2019, s úrokovou sazbou 5,88 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 12. 2020.

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. 2020



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., dne 30.10.2019 zanikla formou likvidace	281 69 034	C, 130218	projektová společnost
11.	BB C - Building VILLAS, s.r.o.	082 20 913	C, 315031	projektová společnost
12.	Karolína Development, a.s., dne 1. 10. 2019 zanikla fúzí sloučením	274 48 711	B, 10717	projektová společnost
13.	Nová Karolina Park, a.s. (dříve PST - Project E, a.s.)	281 97 003	B, 12852	projektová společnost
14.	New Karolina Office Development, a.s., dne 25. 6. 2019 zanikla fúzí sloučením	279 59 996	B, 12358	projektová společnost
15.	North Star Centre - Birch House, a.s.	281 99 278	B, 12907	projektová společnost
16.	North Star Centre - Maple House, a.s.	281 98 727	B, 12889	projektová společnost
17.	Office Park Roztyly, a.s.	274 52 751	B, 10747	projektová společnost
18.	PASSERINVEST GROUP, a.s.	261 18 963	B, 6173	řídící osoba Koncernu PASSERINVEST
19.	PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	281 98 212	C, 232604	projektová společnost
20.	PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	041 72 108	C, 243628	projektová společnost
21.	PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	066 29 580	C, 285802	holdingová společnost
22.	PASSERINVEST FINANCE, a.s.	054 96 446	B, 21947	emitent dluhopisů obchodovatelných na evropském regulovaném trhu, jehož výnosy slouží k financování finančních potřeb členů Koncernu PASSERINVEST
23.	PST - Project A, a.s.	282 00 578	B, 12949	holdingová společnost
24.	PST - Project C, a.s.	282 00 799	B, 12952	projektová společnost
25.	Rezidence ARBORETUM, a.s.	080 56 323	B, 24331	projektová společnost
26.	Rezidenční park Baarova, a.s., dne 1. 10. 2019 zanikla fúzí sloučením	271 52 766	B, 9359	projektová společnost
27.	Rezidence Oliva, s.r.o.	070 71 183	C, 294149	projektová společnost
28.	Roztyly Garden - Jasmine House, a.s.	282 00 870	B, 12954	projektová společnost
29.	Roztyly Garden - Lily House, a.s.	281 96 635	B, 12842	projektová společnost
30.	Roztyly Garden - Rose House, a.s.	281 99 910	B, 12929	holdingová společnost
31.	Roztyly Garden - Sunflower House, a.s.	282 00 250	B, 12943	projektová společnost
32.	Roztyly Investments, a.s.	062 79 414	B, 22699	projektová společnost
33.	RPB Leasing, a.s.	282 00 284	B, 12944	projektová společnost
34.	RPB II., a.s.	281 99 588	B, 12918	projektová společnost



2019

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 2019	31. prosince 2018
Ostatní náklady	4.1.	-205	-398
Osobní náklady	4.1.	-188	0
Provozní výsledek hospodaření		-393	-398
Výnosové úroky a podobné výnosy	4.2.	114 585	114 422
Nákladové úroky a podobné náklady	4.3.	-105 000	-105 000
Ostatní finanční náklady	4.4.	-8 711	-8 270
Finanční výsledek hospodaření		874	1 152
Zisk/Ztráta před zdaněním		481	754
Zisk/Ztráta před zdaněním z pokračujících činností po zdanění		481	754
Úplný výsledek celkem za účetní období		481	754
Zisk/Ztráta připadající na vlastníky		481	754
Úplný výsledek připadající na vlastníky		481	754
Zisk/Ztráta na akcii			
Základní		2	4
Zředěný		2	4

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI

(v tis. Kč)			
Položka	Bod	31. prosince 2019	31. prosince 2018
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.	32 176	23 743
Ostatní krátkodobé pohledávky	3.3.	2 888	2 958
Krátkodobá aktiva celkem		35 064	26 701
AKTIVA CELKEM		1 980 064	1 971 701
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	3.4.	2 000	2 000
Ostatní kapitálové fondy	3.4.	5 000	5 000
Kumulované výsledky hospodaření	3.4.	-1 309	-1 790
Vlastní kapitál celkem		5 691	5 210
Dlouhodobé závazky			
Závazky z dluhopisů	3.5.	1 970 815	1 962 871
Dlouhodobé závazky celkem		1 970 815	1 962 871
Krátkodobé závazky			
Obchodní závazky	3.6.	674	662
Závazky – srážková daň	3.6.	2 884	2 958
Ostatní krátkodobé závazky	3.6.	0	0
Krátkodobé závazky celkem		3 558	3 620
Závazky celkem		1 974 373	1 966 491
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		1 980 064	1 971 701

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. 2019	2 000	-1 790	5 000	5 210
Ostatní kapitálové fondy	0	0	0	0
Úplný výsledek celkem za účetní období	0	481	0	481
Konečný stav k 31. 12. 2019	2 000	-1 309	5 000	5 691

(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

VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ

(v tis. Kč)		
Položka	1. 1.–31. 12. 2019	1. 1.–31. 12. 2018
Počáteční stav finančních prostředků	23 743	14 883
Zisk/ztráta před zdaněním	481	754
Úpravy:		
Čisté úrokové náklady	-9 585	-9 422
Ostatní nepeněžní operace	7 944	7 504
Zisk před změnami pracovního kapitálu a rezerv	-1 160	-1 164
Změny pracovního kapitálu		
Změna stavu pohledávek z obchodních vztahů a ostatních pohledávek	70	23 307
Změna stavu závazků z obchodních vztahů a ostatních závazků	-62	-22 705
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	-1 152	-562
Investiční činnosti		
Přijaté úroky	114 585	114 422
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	114 585	114 422
Finanční činnost		
Placené úroky	-105 000	-105 000
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	-105 000	-105 000
Čisté snížení/zvýšení peněžních toků a peněžních ekvivalentů	8 433	8 860
Konečný stav finančních prostředků	32 176	23 743

PŘÍLOHA K ÚČETNÍM VÝKAZŮM

1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

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

Identifikační číslo: 054 96 446

Sídlo: Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4

Jejím jediným akcionářem a nejvyšší holdingovou společností je PASSERINVEST GROUP, a.s., IČO: 261 18 963, Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00. Jejím 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. 2019:

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 vykázána v českých korunách (Kč), které jsou současně funkční měnou Společnosti. Všechny finanční informace jsou vykázány 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. 1. 2019 nebo po tomto datu, které mohou být relevantní pro Společnost.

- IFRS 17 Leasing

(Verze vydaná radou IASB je účinná pro roční období počínající dne 1. 1. 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 pronájemce zůstává do značné míry nezměněné a zachovává se rozdíl mezi operativním a finančním leasingem.

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

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

- 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. 1. 2019)

Nové standardy nemají významný účetní dopad na účetní závěrku Společnosti.

2.2.2. ÚPRAVY IFRS A NOVÉ INTERPRETACE DOSUD NEAPLIKOVANÉ

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. 1. 2020 nebo po tomto datu, které mohou být relevantní pro Společnost.

Úpravy IFRS 9, IAS 39 a IFRS 7: Reforma úrokových sazeb

Úprava IAS 1 a IAS 8: Definice materiality

Úpravy koncepčního rámce IFRS

Společnost v současné době posuzuje potenciální dopad nových standardů, novel standardů a interpretací přijatých EU, ale dosud neúčinných a neaplikovaných při sestavování účetní závěrky, avšak nepředpokládá významný 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 související 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.

Kursově 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 rozdíly, bude dosažen. Tyto odložené daňové pohledávky a závazky se nevykazují, pokud přechodný rozdíl vzniká z prvotního vykazání (kromě podnikových kombinací) aktiv či závazků v rámci transakce, která neovlivňuje zdanitelný ani účetní zisk. O odložených daňových závazcích se dále neúčtuje, pokud přechodné rozdíly vzniknou při prvotním vykazání 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 současně 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 vykazané 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 vykazané 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 přečeňovaná do zisku a ztrát, finanční aktiva v reálné hodnotě přečeňovaná 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. Následné vykázání v amortizované hodnotě, s využitím efektivní úrokové míry. Znehodnocení vykázáno ve výkazu zisku a ztráty.

Finanční aktiva oceňovaná 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. Následné 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, deriváty a aktiva k obchodování, a jsou přečeňována 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 premií 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 vykazané 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 12měsíční očekávané úvěrové ztráty. V druhé úrovni jsou obsažena 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 nepřeveďe 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 alokovan 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 výkonnost 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 premii nebo diskontů) po očekávanou dobu trvání finančního závazku, nebo případně po kratší období, na jejichž 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 podmíněná 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, jejímž 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. 2019	K 31. 12. 2018
PASSERINVEST GROUP, a.s.	04/2017	492 500	916 000
Office Park Roztyly, a.s.	06/2017	180 000	160 000
RPB II., a.s.	06/2017	62 000	48 000
BB C - Building B, s.r.o.	10/2017	223 000	68 000
BB C - Building B, s.r.o.	10/2017	11 500	5 000
Roztyly Garden - Rose House, a.s.	03/2018	294 000	283 000
BB C - SERVICES, s.r.o.	06/2018	75 000	70 000
BBC Building H s.r.o.	06/2018	25 000	25 000
BBC Investments, a.s.	09/2018	20 000	70 000
BB C - Building VILLAS, s.r.o.	12/2018	300 000	300 000
Roztyly Investments, a.s.	01/2019	27 000	0
Rezidence ARBORETUM, a.s.	12/2019	200 000	0
Rezidence Oliva, s.r.o.	12/2019	35 000	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 Společností (juniorní věřitel) a BB C - Building B, 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 vykazování 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. 2019	K 31. 12. 2018
Bankovní účty	32 176	23 743
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	32 176	23 743

Společnost má založen běžný účet u peněžního ústavu UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia. Hodnota finančních prostředků na tomto účtu činí k rozvahovému dni 32 176 tis. Kč (minulé období 23 743 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 Společnosti nepředpokládá riziko úvěrové ztráty.

3.3. OSTATNÍ KRÁTKODOBÉ POHLEDÁVKY

Ostatní krátkodobé pohledávky činí 2 888 tis. Kč (minulé období 2 958 tis. Kč) a představují hodnotu srážkové daně z úroků z dluhopisů za 4Q/2019 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. 2019	K 31. 12. 2018
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 roce 2017 o poskytnutí příplatku do ostatních kapitálových fondů ve výši 5 000 tis. Kč.

3.5. ZÁVAZKY Z DLUHOPISŮ

	K 31. 12. 2019	K 31. 12. 2018
PSG 5,25/23 (CZ0003515934)	2 250 000	2 250 000
Mínus:		
Vlastní dluhopisy	-250 000	-250 000
Transakční náklady	-29 185	-37 129
Celkem	1 970 815	1 962 871

Dluhopisy PSG 5,25/23 byly vydány 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.

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 výroční konsolidované účetní závěrky Ručitele. Společnost plní k datu 30. 6. 2019 a 31. 12. 2018 všechny ukazatele kovenantů. Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele k 31. 12. 2019 a Oznámení o plnění kovenantů k datu 31. 12. 2019 budou zveřejněny nejpozději do 30. 6. 2020.

Změny závazků vyplývající z finanční činnosti

	K 31. 12. 2018	Peněžní toky		Nepeněžní toky	K 31. 12. 2019
		čerpání	splacení		
Vydané dluhopisy					
PSG 5_25/23 (CZ0003515934)	1 962 871			7 944	1 970 815
Celkem	1 962 871			7 944	1 970 815

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 3 558 tis. Kč (minulé období 3 620 tis. Kč). Nejvýznamnější částkou je předpis srážkové daně související s úroky z dluhopisů ve výši 2 884 tis. Kč (minulé období 2 985 tis. Kč). Dále pak ostatní závazky ve výši 674 tis. Kč (minulé období 662 tis. Kč) související zejména s náklady na administraci emise dluhopisů.

3.7. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Společnost dosáhla za sledované období daňového zisku ve výši 571 tis. Kč.

Sazba daně z příjmů činí 19 %.

Celkové kumulované daňové ztráty k 31. 12. 2019 činí 1 223 tis. Kč.

Odložená daňová pohledávka z titulu daňových ztrát ve výši 232 tis. Kč nebyla vykázána.

4. VYSVĚTLUJÍCÍ INFORMACE K VÝKAZU ÚPLNÉHO VÝSLEDKU

4.1. OSTATNÍ NÁKLADY

Náklady ve výši 205 tis. Kč představují náklady na audit, zprostředkovatelské služby a běžnou správu Společnosti.

Osobní náklady představují odměny členům výboru pro audit. Zároveň došlo ve sledovaném období k úhradě dle smluvních podmínek.

Statutárnímu auditorovi byl vyplacen v účetním období doplatek 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 114 585 tis. Kč představují zejména úroky z vnitroskupinových půjček (114 366 tis. Kč). Úrokovým obdobím je kalendářní čtvrtletí. Úroky z bankovních účtů činí 219 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 8 711 tis. Kč představují zejména služby související s emisí dluhopisů (rozpouštění transakčních nákladů prostřednictvím efektivní úrokové sazby), poplatky administrátorovi emise, poplatky Burze cenných papírů 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. 2019

	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	236 250		341 250
Ostatní krátkodobé závazky	3 558				3 558
Finanční aktiva					
Poskytnuté úvěry/zápůjčky			1 945 000		1 945 000
Očekávané platby budoucích úroků (diskontované)	28 600	85 800	257 400		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 týkajícími 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 GROUP, ČNB, Burza cenných papírů Praha, a.s.).

Klasifikace finančních aktiv k 31. 12. 2019

	Celkem do splatnosti	Celkem po splatnosti	Snížení hodnoty	Celkem
Poskytnuté úvěry/zápůjčky	1 945 000			1 945 000
Ostatní krátkodobé pohledávky	2 888			2 888
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	32 176			32 176
Celkem	1 980 064			1 980 064

Společnost neshledala k rozvahovému dni žádné důvody k případné tvorbě opravných položek k pohledávkám z poskytnutých zápůjček dle IFRS 9. Potenciální rizika plynoucí z těchto pohledávek jsou, dle názoru vedení Společnosti, dostatečně kryta prostřednictvím reálné hodnoty aktiv (zejména nemovitého majetku) na straně jednotlivých příjemců zápůjček a celé Konsolidované Skupiny.

- 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. 2019 a 31. 12. 2018 Společnost vystavena žádným rizikům spojeným s výkyvem tržních úrokových sazeb.

	Úroková sazba – fixní	K 31. 12. 2019	K 31. 12. 2018
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. 2019 a 31. 12. 2018 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. 2019		K 31. 12. 2018	
	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Účetní hodnota	Reálná hodnota
Dluhopisy (bez zahrnutí transakčních nákladů)	2 000 000	2 030 000	2 000 000	2 060 000

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. 2019	K 31. 12. 2018
PASSERINVEST GROUP, a.s.	04/2017	492 500	916 000
Office Park Roztyly, a.s.	06/2017	180 000	160 000
RPB II., a.s.	06/2017	62 000	48 000
BB C - Building B, s.r.o.	10/2017	223 000	68 000
BB C - Building B, s.r.o.	10/2017	11 500	5 000
Roztyly Garden - Rose House, a.s.	03/2018	294 000	283 000
BB C - SERVICES, s.r.o.	06/2018	75 000	70 000
BBC Building H s.r.o.	06/2018	25 000	25 000
BBC Investments, a.s.	09/2018	20 000	70 000
BB C - Building VILLAS, s.r.o.	12/2018	300 000	300 000
Roztyly Investments, a.s.	01/2019	27 000	0
Rezidence ARBORETUM, a.s.	12/2019	200 000	0
Rezidence Oliva, s.r.o.	12/2019	35 000	0
Celkem		1 945 000	1 945 000

Výnosové úroky – v tis. Kč

Společnost	K 31. 12. 2019	K 31. 12. 2018
PASSERINVEST GROUP, a.s.	48 674	59 539
Office Park Roztyly, a.s.	9 872	7 707
RPB II., a.s.	2 932	2 726
BB C - Building B, s.r.o.	5 955	3 998
BB C - Building B, s.r.o.	405	154
Roztyly Garden - Rose House, a.s.	16 806	13 134
BB C - SERVICES, s.r.o.	4 269	2 111
BBC Building H s.r.o.	1 470	805
BBC Investments, a.s.	3 995	1 229
BB C - Building VILLAS, s.r.o.	17 864	918
Roztyly Investments, a.s.	1 518	0
Rezidence ARBORETUM, a.s.	516	0
Rezidence Oliva, s.r.o.	90	0
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	0	22 079
Celkem	114 366	114 400

Náklady – v tis. Kč

Společnost	K 31. 12. 2019	K 31. 12. 2018
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.

Spřízněné osoby (akcionáři a management mateřské společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s.) vlastní 6 540 ks dluhopisů, což představuje finanční hodnotu ve výši 65 400 tis. Kč z celkového objemu emise.

8. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Na konci roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a negativně ovlivnil mnoho zemí, včetně České republiky. V souvislosti s opatřeními přijatými k zamezení šíření infekce COVID-19 došlo obecně k negativní změně ekonomické situace, narušení podnikatelských aktivit a obchodních vztahů. Společnost považuje současnou situaci za následnou událost, která nevede k úpravě účetních výkazů za rok 2019. Přestože se situace neustále vyvíjí a v současné chvíli je obtížné spolehlivě posoudit a vyhodnotit potenciální dopady na Společnost, vedení Společnosti dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku.

Důvodem tohoto závěru je skutečnost, že hlavní činností Společnosti, jako emitenta dluhopisů, je zajištění financování ostatních společností v Koncernu PASSERINVEST formou vnitroskupinových zápůjček. Věřiteli jsou v tomto případě obvykle společnosti, ve kterých probíhá řízení developerských projektů v různých fázích přípravy. Z tohoto důvodu nejsou tyto společnosti prozatím závislé na externích příjmech z nájemného či prodeje. Na platby úroků ze zmíněných zápůjček jsou generovány zdroje prostřednictvím navýšení stávajících zápůjček. Finanční zdroje a rezervy Koncernu jako celku jsou pro financování uvedených projektů v současné době stále dostatečné.

Případné negativní vlivy, respektive ztráty, zahrne Společnost do účetnictví a účetní závěrky v roce 2020 v podobě odhadů opravných položek a rezerv.

Od rozvahového dne 31. 12. 2019 nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na finanční pozici Společnosti.

Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena statutárním orgánem společnosti dne 15. 3. 2020.



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

