

KONSOLIDOVANÁ VÝROČNÍ ZPRÁVA

PASSERINVEST GROUP, a.s.
2017

OBSAH

25

VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI ROKU 2017	3
ČTVRTSTOLETÍ NA TRHU – ÚVODNÍ SLOVO	6
PROFIL SKUPINY	9
ORGANIGRAM	10
KLÍČOVÉ PROJEKTY SKUPINY	11
PŘEDSTAVENSTVO PASSERINVEST GROUP, A.S.	15
DOZORČÍ RADA PASSERINVEST GROUP, A.S.	15
STATUTÁRNÍ ORGÁNY OSTATNÍCH SPOLEČNOSTÍ SKUPINY PASSERINVEST (KONSOLIDOVANÁ)	16
NAŠE PRINCIPY PODNIKÁNÍ	17
KLÍČOVÝ PROJEKT BB CENTRUM	18
BUDOVY BB CENTRA	20
SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST	31
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA PASSERINVEST GROUP, A.S.	38
OSTATNÍ POVINNÉ INFORMACE	49
ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU	51
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	53
KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA 2017	57
KONTAKT	82

VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI ROKU 2017

8. místo

PASSERINVEST GROUP, a.s.,
v celkovém hodnocení
100 obdivovaných firem
České republiky roku 2017 –
CZECH TOP 100

VÝZNAMNÉ
UDÁLOSTI
ROKU
2017

PASSERINVEST GROUP, a.s.,
nejjobdivovanější
firmou v oblasti nemovitostí,
služby pro podniky 2017 –
CZECH TOP 100

VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI ROKU 2017

Radim Passer získal cenu Central & Eastern European Real Estate Quality Awards (CEEQA) za celoživotní přínos – Lifetime Achievement in Real Estate 2017

Budova ALPHA získala certifikát **BREEAM Very Good**

Získání nových **významných** nájemců, expanze a renegociace stávajících klientů v kancelářských a obchodních prostorách v BB Centru a projektu Nová Karolina Park

Společnost **PASSERINVEST GROUP, a.s.**, je vlajkovou lodí skupiny PASSERINVEST

ČTVRTSTOLETÍ NA TRHU – ÚVODNÍ SLOVO

Rok 2017 hodnotím jako úspěšný a jsem za něj Pánu Bohu nesmírně vděčný. Dobře se dařilo ekonomice, což se u nás projevilo zvýšením poptávky ze strany našich klientů, nájemců. I v roce 2017 jsme se drželi naší obchodní strategie, kterou je dlouhodobé vlastnictví administrativních budov v našem klíčovém projektu BB Centrum. V duchu této strategie jsme odkoupili další budovu a rekonstruujeme některé stávající objekty. Máme tedy co nabídnout jak stávajícím nájemcům pro jejich možnou expanzi, tak i novým zákazníkům. Jsem velmi rád, že i v našem ostravském projektu Nová Karolina Park došlo v roce 2017 k poměrně velkému progresu v zaplněnosti budovy. A za další nemalý pokrok považuji rozvoj projektu v pražských Roztylech. V neposlední řadě si velmi vážím přetrvávající důvěry investorů, díky kterým se nám podařilo úspěšně dokončit úpis druhé emise korporátních dluhopisů.

V roce 2017 jsme zároveň oslavili 25 let fungování naší skupiny a pevně věřím, že díky silnému týmu, který kolem sebe mám, jsme připraveni pokračovat v rozvoji našich projektů. Zároveň cítíme velikou odpovědnost za směřování našeho podnikání do budoucna.

Radim Passer
zakladatel a generální ředitel společnosti
PASSERINVEST GROUP, a.s.





BB CENTRUM, PRAHA



BB CENTRUM, PRAHA

PROFIL SKUPINY

Společnosti konsolidované v rámci konsolidačního celku PASSERINVEST GROUP, a.s., za které je vydána tato výroční zpráva, jsou základním kamenem širšího podnikatelského uskupení pana Radima Passera, které je v této výroční zprávě označeno jako skupina PASSERINVEST. Konsolidující entita, společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., poskytuje projektové řízení všem společnostem skupiny PASSERINVEST a společně se společností PASSERINVEST FINANCE, a.s., se rovněž podílí na vnitroskupinovém financování.

Vzhledem ke komplexním vazbám mezi společnostmi skupiny PASSERINVEST se tato výroční zpráva věnuje i aktivitám a projektům skupiny PASSERINVEST mimo vlastní konsolidační celek. Zpráva představenstva a všechny finanční údaje jsou potom vztaženy pouze ke konsolidovanému celku, skupině PASSERINVEST (konsolidovaná).

Skupina PASSERINVEST působí na českém realitním trhu od roku 1991 a disponuje týmem zkušených profesionálů ze všech oblastí realitního developmentu a správy aktiv. Strategickou činností skupiny PASSERINVEST jsou zejména investice (developerské i akviziční) v lokalitě BB Centrum v Praze 4 a skupina je spojována především s realizací tohoto unikátního českého developerského projektu. Dále pak stojí skupina PASSERINVEST za rozvojovým projektem v pražských Roztylech a kancelářskou částí projektu Nová Karolina Park v Ostravě.

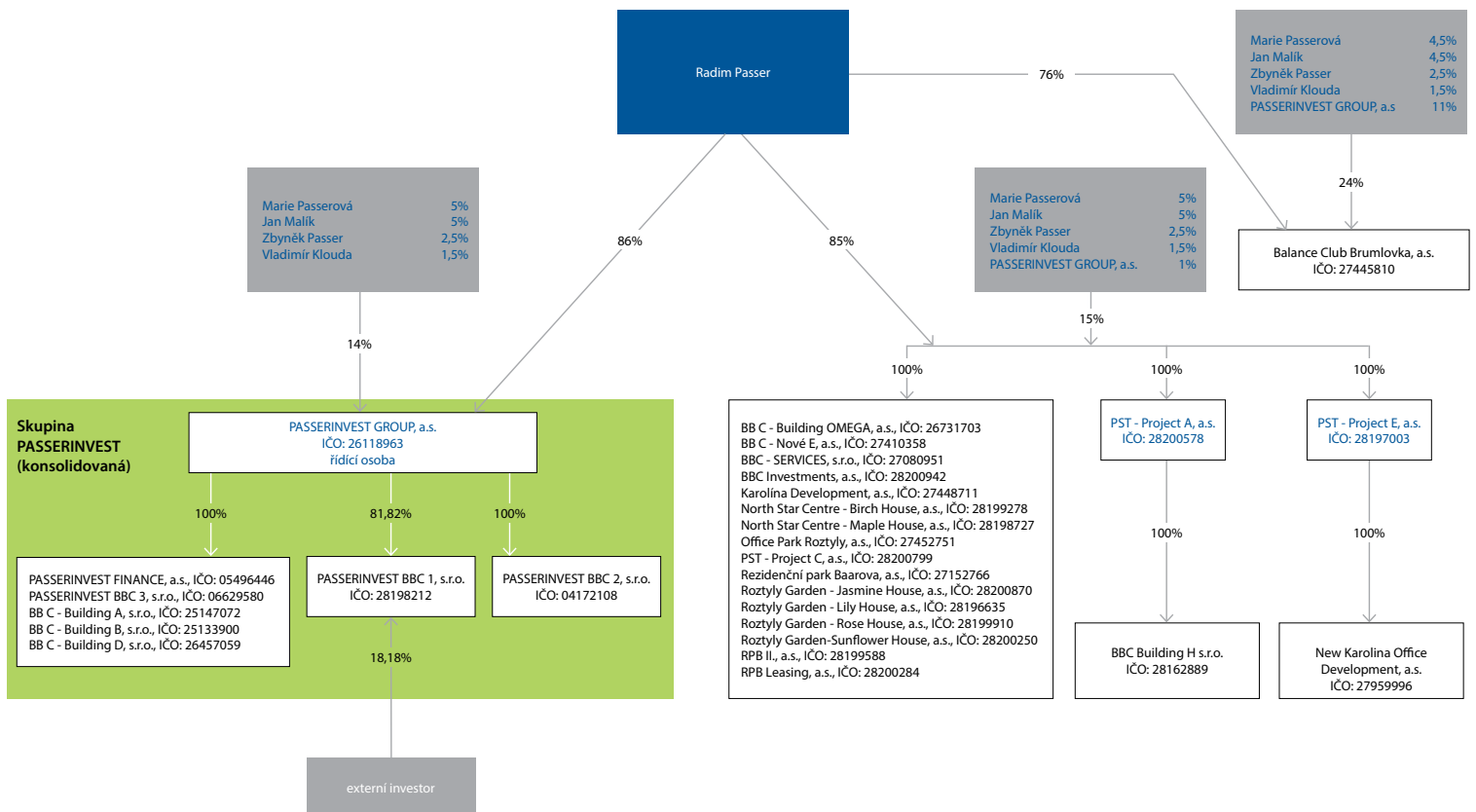
V roce 2017 se úspěšně podařilo dokončit úpis druhé emise korporátních dluhopisů. Silný zájem investorů potvrdil důvěru kapitálového trhu v naši společnost, a toho si velmi ceníme. Financování dluhopisy bude mít v naší rozvaze své místo i do budoucna.

Ondřej Plocek,
finanční ředitel společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s.

ORGANIGRAM

Skupina PASSERINVEST (Koncern PASSERINVEST GROUP)

PASSERINVEST GROUP



KLÍČOVÉ PROJEKTY SKUPINY

BB CENTRUM

Multifunkční areál BB Centrum v Praze 4 (25 hektarů) tvoří celkem 17 budov, z nichž je 12 administrativních, dále dva rezidenční projekty, fitness a wellness centrum v budově BRUMLOVKA, Společenské centrum Bethany a Křesťanská základní, mateřská a nově i střední škola Elijáš. Koncept kancelářských budov splňuje nejprísnejší kritéria klientů na praktické a komfortní řešení prostor nejvyšší kvality a nejlepší technické i technologické úrovne. Budovy jsou certifikovány podle BREEAM. Většina budov BB Centra má rozlehlé, dřevinami a rostlinami bohatě osázené terasy s lavičkami a relaxačními zónami. Zeleně je i nezbytnou součástí vnitřních prostor budov. Např. budova ALPHA má ve svém lobby rozsáhlou vegetační stěnu, která tvoří zajímavý prvek jindy obyčejného průchozího místa.

V každé administrativní budově jsou umístěny i obchodní jednotky. Ty zajišťují komplexní pokrytí poptávky jak pro ty, kteří zde pracují, tak i pro ty, kteří bydlí v okolí. V BB Centru jsou v krátké vzdálenosti od sebe k dispozici zdravotnická zařízení, lékárna, pobočka České pošty, banky a bankomaty, kosmetika, prodejny potravin, různorodé kavárny a restaurace, v republice unikátní wellness a fitness centrum Balance Club Brumlovka, řada sportovišť a dětská hřiště.

BB Centrum přivítalo v roce 2017 řadu nových nájemců, kteří obsadili jak administrativní, tak i retailové jednotky. Náš poslední kancelářský přírůstek – největší budovu BB Centra, DELTU – se v loňském roce podařilo plně pronajmout, a to nás velmi těší. Někteří stávající nájemci v rámci BB Centra výrazně expandovali a pronajali si další plochy, nebo se budou stěhovat v rámci BB Centra do nových, větších prostor. To vše je pro nás dokladem atraktivnosti a vysoké kvality jak našich budov a kancelářských prostor, tak celého areálu s jeho možnostmi a službami.

*Vladimír Klouda,
výkonný ředitel společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s.*

V BB Centru jsou i dva veřejně přístupné parky. Baarův park u budovy FILADELFIE, v jehož čele je velká vodní fontána, má rozlohu jednoho hektaru. Je vybaven řadou laviček, Wi-Fi free zónou, volně přístupnou veřejnou miniknihovnou, hřištěm na pétanque, rotující houpačkou nebo netradiční tichou poštou. Druhým projektem je park Brumlovka, který se nachází kousek za Společenským centrem Bethany. Dominantou jeho první etapy je velké dětské hřiště s řadou herních prvků a atrakcí. I zde je volně přístupná knihovnička, řada míst k sezení a relaxaci a navíc i oddělná loučka na venčení psů.

Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., která je investorem a developerem tohoto jedinečného a funkčního „města ve městě“, myslí nejenom na svoje nájemce a zaměstnance v BB Centru, pro které pravidelně pořádá neformální setkání a sportovní odpoledne, jako např. fotbalový turnaj BB C Cup, ale také na obyvatele žijící v blízkém nebo vzdálenějším okolí. V BB Centru se konají dětské dny, koncert pod širým nebem v Baarově parku s bohatým doprovodným programem nebo projekce letního kina v rámci projektu KinoBus, to vše pro širokou veřejnost. V roce 2018 BB Centrum oslaví 20 let, ale rozvoj areálu nekončí. Do budoucna se plánují další tři administrativní a rezidenční projekty, Muzeum Bible, rozšíření parku Brumlovka a v současné době probíhá realizace bytového domu pro dlouhodobé a krátkodobé pronájmy. Celkové investice do BB Centra tak dosáhnou více jak 32 miliard Kč.

Je pro mě důležité mít kolem sebe tým kvalifikovaných kolegů, kteří rozumí své práci a dokáží si poradit v nejrozmanitějších situacích, které budování tak rozsáhlého areálu, jako je BB Centrum, přináší. Je pro mne zásadní, že se nám všem daří pracovat jako týmu. Jen tak můžeme dosahovat tak skvělých výsledků, jaké jsou za námi každým rokem vidět. Věřím, že moji kolegové to cítí podobně a oceňují výborné pracovní podmínky, týmovou spolupráci i možnosti dalšího osobního rozvoje a růstu.

Tomáš Zimčík,

Head of Controlling & Asset management společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s.





NOVÉ ROZTYLY

Rozvojový projekt, který se nachází na území bývalého areálu Interlovu v Praze 11 Roztylech. Skupina PASSERINVEST se společně s architekty tímto územím zabývá již několik let. V budoucnu by se z této oblasti mohla stát plnohodnotná městská čtvrť nabízející kromě nových pracovních míst také řadu obchodů a služeb pro místní a okolní obyvatele. Občanům i návštěvníkům by se zároveň nabízela atraktivní oddechová část, pobytové louky i otevřená sportoviště a příměstský park se vzrostlými stromy navazující na Krčský les. Do projektu je zapracováno i využití povrchové vody, počítá s obnovou Roztylského potoka a původních biotopů a s opětovným vybudováním koupaliště a jezírek.



NOVÁ KAROLINA PARK

Nová Karolina Park je unikátní projekt poskytující prvotřídní kanceláře a obchody v centru Ostravy. Tato budova s výjimečnou architekturou a unikátní polohou tvoří pomyslnou vstupní bránu do nově revitalizovaného území Nová Karolina v centru Ostravy. Za své sídlo si tuto jedinečnou budovu, jejímž majitelem a developerem je skupina PASSERINVEST, vybraly významné společnosti jako Česká spořitelna, UniCredit Bank, NESS Czech, ABB, Stora Enso, YSoft či AXA ASSISTANCE. Budova o šesti nadzemních podlažích s celkovou plochou téměř 25 000 m² nabízí k pronájmu kanceláře prvotřídní kvality i obchodní jednotky v přízemí. Nová Karolina Park je certifikována jako tzv. zelená budova dle britského certifikátu BREEAM, světové metody sloužící k hodnocení staveb z pohledu jejich udržitelnosti. Architektonický návrh projektu pochází z dílny renomovaného ateliéru CMC Architects architektů Víta Másla a Davida R. Chisholma.



NOVÁ **KAROLINA** PARK



PŘEDSTAVENSTVO PASSERINVEST GROUP, A.S.



Radim Passer
předseda představenstva

DOZORČÍ RADA PASSERINVEST GROUP, A.S.

Tomáš Zimčík
předseda dozorčí rady



STATUTÁRNÍ ORGÁNY OSTATNÍCH SPOLEČNOSTÍ SKUPINY PASSERINVEST (KONSOLIDOVANÁ)

Společnost:	Statutární orgán
PASSERINVEST FINANCE, a.s.	Radim Passer, předseda představenstva
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	Radim Passer, jednatel
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Radim Passer, jednatel
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	Radim Passer, jednatel
BB C – Building A, s.r.o.	Radim Passer, jednatel
BB C – Building B, s.r.o.	Radim Passer, jednatel
BB C – Building D, s.r.o.	Radim Passer, jednatel

NAŠE PRINCIPY PODNIKÁNÍ

Naší strategií jako jednoho z předních a významných developerů a investorů v celoevropském měřítku je udržitelný růst v dlouhodobém horizontu. K dosažení strategického cíle i k naplňování jednotlivých obchodních etap jsme si stanovili klíčové principy podnikání:

I do budoucna spravovat náš kapitál osvědčenou konzervativní cestou. Naším cílem je směřovat investice disciplinovaně a cíleně do projektů, které mají dlouhodobý potenciál v návratnosti vložených investic.

Primárně se zaměřovat na oblast BB Centra v Praze 4. Posilovat stávající investice do nemovitostí a vytvářet nové příležitosti pro rozvoj areálu ve všech oblastech podnikání – administrativní budovy, rezidenční projekty, revitalizace zelených ploch. Jsme přesvědčeni o konkurenční výhodě tohoto areálu oproti jiným projektům v Praze a blízkém okolí.

Maximalizovat hodnotu našich dokončených projektů prostřednictvím aktivního asset managementu, průběžnou modernizací objektů či využíváním energeticky šetrných materiálů a nových technologií. A samozřejmě dlouhodobě udržovat vysokou úroveň služeb směrem k zákazníkům a překonávat tak jejich očekávání.

Nadále vytvářet přidanou a dlouhodobou hodnotu ve všem, co děláme. Počínaje navrhováním projektů přes jejich realizaci až po jejich správu tak, aby byly vždy přínosem nejen pro zákazníky, ale pro celou společnost.

Zajišťovat a udržovat vysokou kvalitu našich projektů, vytvářet podnikatelské fair-play prostředí a neustále podporovat pozitivní zákaznickou zkušenost.

KLÍČOVÝ PROJEKT BB CENTRUM

Architektonicky rozmanité administrativní budovy (variabilní kanceláře a obchodní prostory k pronájmu), atraktivní rezidenční projekt i rozlehlý park s půvabnou vodní fontánou. Exkluzivní fitness a wellness, obchody, služby, školka, škola... To vše najdete v pražské Michli „pod jednou střechou“ – v areálu nazvaném BB Centrum. Nyní se zde nachází 17 dokončených budov a z celého multifunkčního projektu je postaveno přibližně 250 000 m². Areál získal své jméno podle míst, mezi nimiž leží: ulicí Baarovou a Brumlovkou. Developerem BB Centra je společnost PASSERINVEST GROUP, a.s.

BB Centrum není jen administrativním projektem, ale i atraktivním místem pro bydlení, služby, obchody, restaurace. Jsou zde parky i společenské centrum s modlitebnou, křesťanská mateřská, základní a střední škola a prostory pro sportovní aktivity. Dostupné služby, obchody a restaurace velmi výrazně dopomohly k rozvoji celé lokality, stejně jako Baarův park a park Brumlovka – místa aktivního odpočinku i poklidné relaxace. I díky těmto parkům a řadě dalších možností trávení volného času si lidé zvykli navštěvovat BB Centrum nejen ve všedních dnech, ale také o víkendech a ve chvílích volna. BB Centrum totiž např. v budově BRUMLOVKA nabízí unikátní a exkluzivní fitness a wellness centrum Balance Club Brumlovka či různorodou paletu restaurací, řadu obchodů a služeb.





Rozvoj nekončí...

V BB Centru naleznete již dnes veškerou občanskou vybavenost, prvotřídní kanceláře k pronájmu, řadu obchodů a služeb, možnost bydlení, vzdělávání, zdravotnické služby, restaurace, sportovní vyžití i širokou škálu příležitostí k aktivnímu trávení volného času a také všudypřítomnou zeleň.

Plán výstavby ale ještě není u konce. Po dokončení veškerých developerských záměrů bude v BB Centru přibližně 425 000 m² prostor.



BUDOVY BB CENTRA

BUDOVA
FILADELFIE

BUDOVA
B

BUDOVA
ALPHA

BRUMLOVKA

BUDOVA
E

BUDOVA
C

BUDOVA
VILLAS



BBCENTRUM

*Where Business
Comes to Life*



OBJEKTY V KONSOLIDAČNÍM CELKU PASSERINVEST GROUP, a.s.



OBJEKT VLASTNĚNÝ SKUPINOU PASSERINVEST – BUDOUCÍ PROJEKT APART HOTELU



DEVELOPMENT SKUPINY PASSERINVEST AKTUÁLNĚ VLASTNĚNÝ JINÝMI INVESTORY



**BUDOVA
A**

**BUDOVA
H**

**BUDOVA
G**

**BUDOVA
D**

**BUDOVA
BETA**

**BUDOVA
DELTA**

**BUDOVA
GAMMA**

BUDOVA ALPHA



Vlastník budovy :	PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.
Velikost budovy v m²:	12 700
Celková pronajatost k 31. 12. 2017:	91 %
Počet krytých parkovacích stání:	230
Rok dokončení/modernizace:	2003/2016
Certifikát:	BREEAM In-Use – Very Good
Výjimečné:	Nejviditelnější a dopravně nejdostupnější budova v areálu BB Centrum

Administrativní budova ALPHA o čtyřech podzemních a osmi nadzemních podlažích pochází z dílny architektonického studia Aulík Fišer architekti. Leží na jednom z nejviditelnějších a nejlépe dostupných míst areálu – v těsném sousedství pražské magistrály (ulice 5. května) a Vyskočilovy ulice. Budova disponuje střešní zahradou se vzrostlými dřevinami, terasou a relaxačními místy s lavičkami. Budova má velmi výraznou zakřivenou jihozápadní fasádu a jedinečné je i velké prosklené vnitřní atrium s negativním vertikálním sklonem přes všechna podlaží. Koncem roku 2015 byla zahájena revitalizace budovy, která byla úspěšně dokončena v březnu 2016. V budově se nachází restaurace, cukrárna a přímo před vchodem i autobusová zastávka.

Významní nájemci:



TECHONA



cebia

gorenje



BUDOVA BETA



Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.
Velikost budovy v m²:	19 000
Celková pronajatost k 31. 12. 2017:	98 %
Počet krytých parkovacích stání:	330
Rok dokončení/modernizace:	2005/2016
Certifikát:	BREEAM In-Use
Výjimečné:	V interiéru se nachází dvě unikátní prosklená atria

Budova BETA byla v multifunkčním areálu BB Centrum dokončena v roce 2005. V té době se jednalo o osmý projekt tohoto areálu. Administrativní budova BETA má tři podzemní a devět nadzemních podlaží. Projekt pochází z dílny architektonického studia Aulík Fišer architekti. V budově se nachází několik restaurací, drogerie i kavárna. Má jedinečnou polohu v centru areálu, sousedí s budovou Brumlovka.

Významní nájemci:



BUDOVA FILADELFIE



Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.
Velikost budovy v m²:	34 000
Celková pronajatost k 31. 12. 2017:	100 %
Počet krytých parkovacích stání:	940
Rok dokončení:	2010
Certifikát:	BREEAM In-Use
Výjimečné:	Nejvyšší budova v areálu BB Centrum

Administrativní budova FILADELFIE v Želetavské ulici je se 17 nadzemními podlažími nejvyšší budovou a tak i dominantou areálu BB Centrum. Budova byla dokončena na podzim roku 2010. V přízemí budovy byla vybudována obchodní pasáž, ve které najdou nájemci a návštěvníci budovy supermarket Albert, dm drogerii, restauraci, vinotéku, kavárnu, květinářství, čistírnu oděvů a klenotnictví. Autorem architektonického návrhu budovy FILADELFIE je studio DaM, s.r.o. Siluetu budovy tvoří čtyři křídla – čtyři věže – symbolizující čtyři světové strany. V centrální části je situovaná komunikační páteř, od které se rozvíjí dispozice do čtyř křídel s plochami pro kanceláře. Rozevření křídel bez pravých úhlů poskytuje vnitřnímu prostředí nadprůměrné hodnoty osvětlení a uživatelům nabízí panoramatické výhledy z jakéhokoliv místa. Zajímavostí je i poměr šířky a výšky tohoto projektu. Ačkoli se to při pohledu na budovu, na její výšku a impozantnost nezdá, budova je stejně široká jako vysoká. V duchu zelené strategie areálu jsou součástí projektu dvě střešní terasy a vysokou přidanou hodnotou je navazující Baarův park s moderně pojatou fontánou.

Významní nájemci:  **UniCredit Bank**

 **ŠKODA**

 **albert**

 **PASSERINVEST**
GROUP



BUDOVA DELTA



Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.
Velikost budovy v m²:	41 500
Celková pronajatost k 31. 12. 2017:	100 %
Počet krytých parkovacích stání:	880
Rok dokončení:	2015
Certifikát:	BREEAM Very Good
Výjimečné:	Nejnovější, největší a nejzelenější administrativní budova v areálu BB Centrum

Budova DELTA je sedmnáctá a dosud největší dokončená administrativní budova multifunkčního areálu BB Centrum. Projekt situovaný v místě ohraničeném Vyskočilovou ulicí a ulicí Václava Sedláčka je koncipován jako dvě parterem propojené budovy s půdorysem ve tvaru písmene H a byl dokončen a slavnostně otevřen v roce 2015. Jedná se o největší kancelářský objekt v České republice dokončený v tomto roce. Půdorysná struktura čtyř „žeber“ umožňuje propojení obou budov lávkou v každém podlaží, čímž vzniká unikátní kancelářská plocha o velikosti 4 500 m² v jednom patře. Architektonická podoba budovy DELTA pochází z ateliéru Aulík Fišer architekti. Stejně jako u ostatních budov BB Centra byl u objektu DELTA kladen velký důraz na šetrnost vůči životnímu prostředí. Lehký obvodový plášť, tvořený horizontálními prosklenými plochami a metalickým obkladem pevných částí je řešením, které odpovídá jak vysokým nárokům na vnitřní kancelářské prostředí, tak i na energetickou úspornost budov. Součástí budovy jsou velké střešní zahrady o velikosti téměř 1 900 m² se vzrostlou bohatou zelení a řadou relaxačních míst. Západní část budovy lemuje umělé říční koryto, vzrostlá zeleň, fontána a na jižní stranu objektu volně navazuje park Brumlovka. Budova DELTA je tak největší a zároveň nejzelenější budovou v BB Centru.

Významní nájemci:



BUDOVA BRUMLOVKA



Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.
Velikost budovy v m²:	6 200
Celková pronajatost k 31. 12. 2017:	100 %
Počet krytých parkovacích stání:	140
Rok dokončení:	2007
Výjimečné:	Širokou veřejností nejnavštěvovanější budova v areálu BB Centrum

Budova BRUMLOVKA byla dokončena a otevřena v roce 2007 a disponuje celkem 6 200 m² ve čtyřech nadzemních a třech podzemních podlažích. Stěžejním nájemcem budovy BRUMLOVKA se stalo moderní wellness a fitness centrum Balance Club Brumlovka, které využívá kolem 80 % celkové plochy. Dále jsou zde nájemcům a návštěvníkům v obchodní pasáži v přízemí k dispozici restaurace různého zaměření, pobočka České pošty, květinářství, a další rozmanité obchody a služby. Autorem výrazného a zajímavého návrhu této budovy je Ing. arch. Jan Aulík ze studia Aulík Fišer architekti, hlavní architekt BB Centra.

Významní nájemci:



BOMTON®



BUDOVA A



Vlastník budovy:	BB C – Building A, s.r.o.
Velikost budovy v m²:	21 500
Celková pronajatost k 31. 12. 2017:	0 % (z důvodu probíhající rekonstrukce budovy nejsou prostory v ní pronajímány)
Počet krytých parkovacích stání:	390
Rok dokončení/modernizace:	2002/2017-2018
Výjimečné:	Budova je umístěna v samotném srdci areálu BB Centrum

Budova A z dílny architektonického ateliéru ATELIER 8000 se nachází na hlavní třídě Vyskočilova, v centrální části BB Centra. Budova nabízí kancelářské plochy v sedmi nadzemních podlažích, 390 podzemních parkovacích stání ve třech podzemních podlažích a dále také retailové plochy v přízemí. Budova prochází kompletní rekonstrukcí. V novém designu bude připravena pro nájemce ve 3. čtvrtletí roku 2018.



BUDOVA B



Vlastník budovy:	BB C – Building B, s.r.o.
Velikost budovy v m²:	16 500
Celková pronajatost k 31. 12. 2017:	100 %
Počet krytých parkovacích stání:	270
Rok dokončení:	1999
Výjimečné:	Budova je umístěna v samotném srdci areálu BB Centrum

Kancelářská Budova B, z dílny architektonické kanceláře Aulík Fišer architekti, byla dokončena v listopadu 1999. Má 8 nadzemních a 3 podzemní podlaží s 270 podzemními parkovacími stáními. Podobně jako ostatní objekty v BB Centru je i Budova B velmi flexibilní a uživatelsky příjemná. Zajímavostí je provozně nesmírně efektivní dvojitá jižní fasáda, která je prosklená, což umožnilo netradiční umístění loga hlavního nájemce přímo na tuto fasádu. V roce 2018 začne celková rekonstrukce budovy s plánovaným znovuotevřením ve 4. čtvrtletí roku 2019.

Významní nájemci:



BUDOVA D



Vlastník budovy:	BB C – Building D, s.r.o.
Velikost budovy v m²:	4 000
Celková pronajatost k 31. 12. 2017:	27 %
Počet krytých parkovacích stání:	60
Rok dokončení/modernizace:	2002/2017-2018
Výjimečné:	Budova sousedí s jedinečným zeleným parkem a zároveň disponuje dvěma střešními terasami

Administrativní Budova D z ateliéru architekta Kordovského se nachází na rohu ulic Jemnická a Želetavská. Budova nabízí celkem 4 000 m² kancelářských ploch v 6 nadzemních podlažích, v podzemních garážích je k dispozici 60 parkovacích stání. Prostory disponují veškerými sítěmi, klimatizací (fancoily) a otevíratelnými okny. Budova svým nájemcům nabízí výbornou atmosféru a inspirativní prostředí pro práci i relaxaci. Kancelářské prostory umožňují variabilní uspořádání a v 6. patře je nájemcům k dispozici společná terasa se zelení. V roce 2017/2018 Budova D prochází rekonstrukcí společných prostor vč. střešní terasy, parkingu a přilehlých venkovních ploch.

Významní nájemci:



BUDOVA G



Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.
Velikost budovy v m²:	6 700
Celková pronajatost k 31. 12. 2017:	95 %
Počet krytých parkovacích stání:	140
Rok dokončení:	2013
Certifikát:	Zelená budova dle BREEAM štítek B
Výjimečné:	Nájemci budovy mohou využívat jedinečnou zahradu ve vnitrobloku se vzrostlými stromy, rozmanitou zelení a prostory pro sezení

Budova G pochází z dílny architektonického ateliéru ATELIER 8000 a byla dokončena v roce 2013. Nachází se na rohu ulic Michelská a Baarova. Budova G nabízí celkem 5 500 m² kancelářských ploch a 1 000 m² obchodních ploch v přízemí budovy. Ve třech podzemních podlažích je k dispozici 140 parkovacích míst pro nájemce i veřejnost. Budova G má střešní terasu s možností relaxace a oproti ostatním administrativním budovám má vlastní vnitroblok se zelení. Budova má vynikající dopravní dostupnost: autobusová zastávka Jemnická se nachází přímo před budovou (dvě zastávky autobusu od stanice metra C Budějovická a Kačerov), přímé napojení na Pražský okruh a dálnici D1.

Významní nájemci:



SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST

Skupina PASSERINVEST většinu svého profesního know-how soustřeďuje do lokality Praha 4, do projektu BB Centrum. BB Centrum je místem, kde se propojují různé profese, vzdělávání dětí a mládeže i komfortní bydlení s rozmanitými možnostmi relaxace a trávení volného času. Skupina PASSERINVEST proto vnímá společenskou odpovědnost (CSR) jako přirozenou součást svého podnikání.



Klademe důraz na životní prostředí a jeho udržitelný rozvoj

Zásadním zájmem skupiny PASSERINVEST je rozvoj „zeleného“ konceptu BB Centra. Zeleň a zdravé životní prostředí je základním požadavkem pro příjemný život ať již během pracovního dne, či ve chvílích volna. Nutně se tedy tyto aspekty projevují i při budování unikátního BB Centra. Snahou skupiny je vytvořit zde plnohodnotnou městskou čtvrť propojující pracovní život se soukromým, byznys s volným časem, tedy vybudovat místo pro práci i odpočinek. Počínaje výsadbou zeleně a následnou kultivací a správou zelených ploch areálu přes venkovní sportovní plochy a parky až k vodním prvkům a střešním zahradám.

Administrativní budovy areálu splňují nejen náročné požadavky na prvotřídní a prakticky řešené komfortní kancelářské prostory nejvyšší kvality, ale zároveň jsou certifikovány dle metody BREEAM, která zaručuje vysokou kvalitu staveb z pohledu jejich dlouhodobé udržitelnosti. V rámci svých nejen stavebních aktivit se skupina PASSERINVEST snaží propojovat městský život s přírodou a vytvářet tak přirozené příjemné prostředí jak pro pracovníky v areálu, tak pro širokou veřejnost. Dva velké parky, rozsáhlé zelené partery budov a komunikačních tras doplňují velké střešní zahrady, které jsou bohatě osázené dřevinami a rostlinami, a relaxační zóny pro chvíle odpočinku. Zelené stěny uvnitř budov s fontánami pro zvlhčení vzduchu v moderních budovách se stávají v areálu BB Centrum postupně standardem. Nejen, že mají ozdravnou funkci, ale jedná se i o velmi dekorativní prvek zjemňující rozsáhlé skleněné či kamenné plochy budov.

Šetrnost k životnímu prostředí dokládá také zavedení dvou elektrobusů v únoru 2016 na trasy pravidelných linek spojujících multifunkční areál BB Centrum a stanici metra C Budějovická. Elektrobusy výrazně přispívají ke snížení množství skleníkových plynů v ovzduší a hluchnosti v oblasti a zvyšují komfort přepravy cestujících. Současně tak přispívají ke snižování počtu osobních automobilů v areálu. Dalším krokem k posílení elektromobility v roce 2017 bylo vybudování tří elektrodobíjecích stanic pro elektromobily, které se těší stále větší oblibě u řady nájemců firem sídlících v BB Centru.

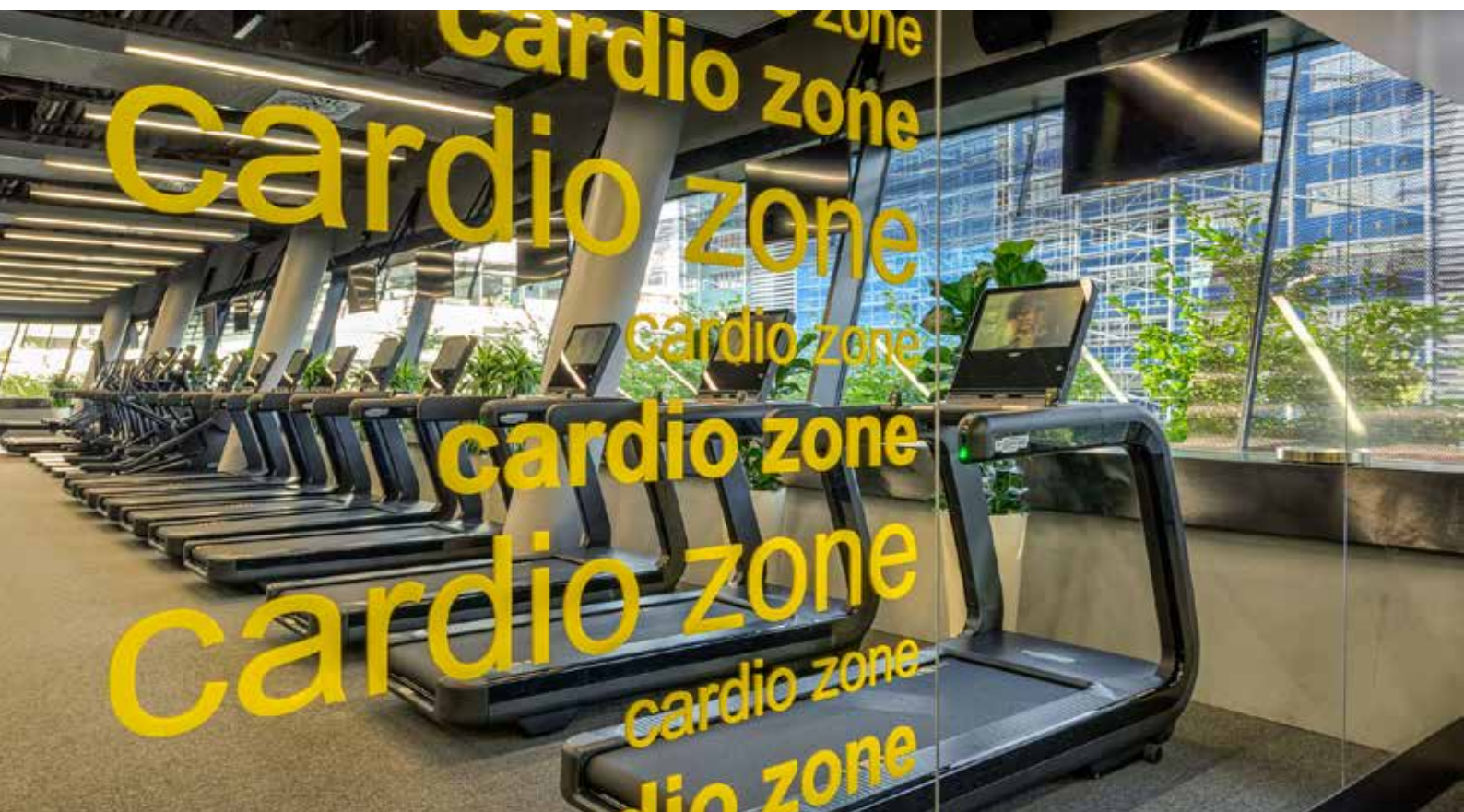


Podporujeme zdravý životní styl

V BB Centru se skupina PASSERINVEST snaží podporovat různorodé možnosti, které lidem pomáhají udržovat zdravý životní styl. V rámci skupiny PASSERINVEST bylo vybudováno a nyní skupina provozuje unikátní wellness a fitness centrum Balance Club Brumlovka s 25metrovým bazénem nebo pravidelně organizuje fotbalové turnaje BB C CUP (v roce 2017 proběhl již sedmnáctý ročník). Parky v BB Centru využívají běžci nebo zde celé rodiny stráví odpoledne u hry pétanque. Děti ocení „cvičiště“ na speciálně navržených dětských hřištích pro široké množství aktivit. Zdravý životní styl je v rámci areálu podporován i širokou nabídkou zdravého stravování, které je hojně zastoupeno několika provozovny nabízejícími pokrmy z kuchyní celého světa včetně vegetariánských a veganských.

BB Centrum nejsou budovy, respektive jen budovy. Jsou to především lidé, kteří zde denně tráví spoustu času v kancelářích u pracovních stolů, na obědech v restauracích, na neformálních pracovních schůzkách v kavárnách a po pracovní době ve fitnessu či v obchodech nebo relaxací na hřištích a v parcích. Pro ně, pro lidi tady, a pro návštěvníky, kteří přijedou na schůzku, či přijdou do parku s dětmi nebo si jdou zaběhat, pro ty, kteří žijí v okolí, se snažíme udělat BB Centrum co nejatraktivnější. Pořádali jsme pro ně v roce 2017 akce, na které rádi vzpomínáme a které nás zavazují pokračovat i nadále.

Kristýna Samková, manažerka PR a Marketingu společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s.



Budujeme férové obchodní prostředí

Zaměstnanci skupiny PASSERINVEST vnímají dobré vztahy se svými zákazníky i obchodními partnery jako samozřejmost a nutnost, která se dodržuje bezvýtku. Transparentní přístup k podnikání, odmítání korupce a za každých okolností smysl pro fair-play jsou základními kameny fungování skupiny PASSERINVEST jako takové, včetně rozvíjení BB Centra a dalších aktivit společnosti. Jsou základem filozofie skupiny pro dobré soužití s klienty, partnery a obyvateli BB Centra i širokého okolí a veřejnosti vůbec.

BB Centrum budujeme i s ohledem na rezidenty, místní obyvatele a návštěvníky z dalekého okolí. Strategicky přemýšlíme nad rozšířením obchodů a služeb, ale i nad potřebami relaxace a zdravého pohybu v rámci areálu. Věřím, že se nám daří uspokojovat potřeby a zájmy obyvatel i návštěvníků BB Centra, že stále více oceňují možnost využít nabízených příležitostí a služeb na jednom místě a naši snahu, aby čas strávený v BB Centru byl pro ně stále příjemnější.

Martin Unger, technický ředitel společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s.



Rozšiřujeme rozhled i v sociální sféře a komunikujeme s veřejností

Skupina PASSERINVEST se věnuje i kultuře a zájmovým činnostem v době odpočinku a relaxace. Zejména v BB Centru, v rámci doprovodných programů, organizuje například Dětský den nejen pro děti svých nájemců, ale pro širokou veřejnost, dále promítání filmů v rámci letního kina Kinobus pro obyvatele Prahy i zaměstnance firem pracujících v areálu, předvánoční trh v prostorách budovy FILADELFIE s představením některých služeb areálu nebo pravidelně pořádá oblíbený letní koncert populárních skupin či osobností v Baarově parku s bohatým doprovodným programem. Velikému zájmu se těší i dvě parkové knihobudky, veřejné miniknihovny, které široké veřejnosti nabízejí knihy k zapůjčení zdarma. V roce 2017 skupina vyčistila část území v lesoparku areálu Interlov v pražských Roztylech a tyto soukromé pozemky zpřístupnila veřejnosti a výrazně tak zatraktivnila místní prostředí návštěvníkům Michelského lesa. I zde byly zorganizovány dny pro rodinu, tedy sportovní aktivity pro širokou veřejnost nejen z Prahy 11. Zároveň zde skupina PASSERINVEST nechala na vlastní náklady nainstalovat herní prvky pro zábavnou hru DiscGolf. Díky tomu zde vzniklo hřiště pro moderní sport vycházející z golfu, které je volně přístupné veřejnosti.



Důraz klade skupina i na rozvoj oblasti v návaznosti na přání konkrétních osob. K tomu pomáhá přímá komunikace s nájemci i rezidenty v okolí areálu. Kdokoli může vznést dotaz i připomínku prostřednictvím otevřené mailové adresy nebo využít webových stránek skupiny či Facebooku. K dobré komunikaci přispívá i BB Centrum Klub, který sdružuje rezidenty bydlící v bezprostředním okolí BB Centra a organizuje rozmanité akce, například ve společenském centru Bethany. Pomáhají také pravidelné celoareálové průzkumy spokojenosti, které skupina organizuje jak mezi nájemci, tak mezi rezidenty a obyvateli širšího okolí BB Centra. Skupina PASSERINVEST otevřeně komunikuje i prostřednictvím publikací, které vydává. Mezi ty nejčtenější patří elektronický měsíčník BB Centrum e-review nebo tištěná publikace BB Centrum Review, která je k dispozici zdarma všem návštěvníkům areálu.

Skupina PASSERINVEST neustále rozšiřuje síť obchodů a služeb v areálu k širokému využití nájemci i veřejností a snaží se zpříjemnit pobyt v areálu nejen během dne, ale i večer péčí o možnost bezpečného pobytu a pohybu v něm. K tomu pomáhá například noční hlídka dohlížející na klid a bezpečnost v komplexu.

Jdeme dále za hranice BB Centra i České republiky

Skupina PASSERINVEST podporuje i sociálně znevýhodněné skupiny a konkrétní osoby. Hlavní oblast pomoci a podpory směřuje zejména dětem po mozkové obrně, konkrétně Asociaci pomoci postiženým ADELI a Asociaci rodičů dětí s DMO. Několikrát do roka probíhají mezi zaměstnanci sbírky pro konkrétní rodiny, které potřebují pomoc. Jednorázové finanční dary směřují i do zahraničí, zejména na pomoc při odstraňování následků živelních katastrof.





Zapojení majoritního akcionáře skupiny PASSERINVEST v rámci společenské odpovědnosti

Významné zapojení v oblasti organizace či podpory stovky projektů a aktivit z oblasti CSR, výchovy a vzdělávání v roce 2017 se uskutečnilo prostřednictvím neziskové organizace Maranatha z.s. Jedná se o křesťansky orientovanou organizaci založenou Radimem Passerem, majoritním vlastníkem skupiny PASSERINVEST, v roce 2002, která od této doby do roku 2017 oslovila již více než 500 000 lidí. V roce 2017 tak oslavila 15 let od svého založení. Různorodé zaměření organizace nejlépe ukazují její aktivity zahrnující semináře, přednášky, biblická studia, letní evangelizační setkání mladých lidí, vědecké výstavy o původu světa, dětské dny, publikační činnost atd. Mezi nejdůležitější nebo největší projekty Maranatha v roce 2017 se tak např. řadí cyklus přednášek přinášející biblické pohledy na klíčová životní témata pořádaný především pro účastníky z podnikatelského prostředí i veřejnost a vznik střední školy při křesťanské základní a mateřské škole Eliáš. Nejnovějšími projekty jsou Praktická pomoc lidem v nouzi na Sedlčansku a otevření Humanitárního obchůdku. Rovněž se podílí na organizaci akcí pro děti, např. Dětský sportovní den ve Štětkovicích. Mezi stále podporované projekty patří podpora funkčních rodin formou partnerství Národního týdne manželství a Dne pro rodinu. Nedílnou součástí činnosti organizace Maranatha je i propagace a podpora zdravého životního stylu. Organizace provozuje od roku 2004 obchod se zdravou výživou a od roku 2008 vegetariánskou restauraci v pražském areálu BB Centrum. Za rok 2017 tak obsloužila více než 100 000 klientů v restauraci a 100 000 zákazníků v obchodě. Organizace také pravidelně podporuje Dny zdraví. V neposlední řadě se organizace Maranatha věnuje publikační činnosti.



ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA PASSERINVEST GROUP, A.S.

■ Skupina PASSERINVEST (konsolidovaná)

Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., konsolidující entita, připravila za část skupiny PASSERINVEST tvořící konsolidační celek – skupinu PASSERINVEST (konsolidovaná) konsolidované účetní výkazy pro rok 2017, které obsahují údaje o dceřiných společnostech, jejichž prostřednictvím nyní PASSERINVEST GROUP, a.s., nepřímo vlastní devět moderních komerčních nemovitostí v administrativním komplexu BB Centrum v lokalitě Praha 4 - Michle.

Skupina PASSERINVEST (konsolidovaná) rozvíjela BB Centrum v letech 1996–2007 obvyklým developerským postupem. Dokončené a pronajaté projekty prodávala dlouhodobým investorům, zpravidla zahraničním investičním fondům. Tímto způsobem do roku 2007 úspěšně realizovala devět kancelářských budov. Po roce 2007 již další realizované projekty v BB Centru skupina PASSERINVEST neprodávala. Primárním důvodem byl pokles cen v důsledku realitního cyklu a následné strategické rozhodnutí z roku 2014 dlouhodobě investovat kapitál v této prémiové lokalitě. V souladu s touto strategií začala společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., zpětně nakupovat budovy prodané před rokem 2007 a již na konci roku 2014 byla dokončena akvizice budovy ALPHA. V roce 2015 pak následovala koupě budovy BETA. V roce 2016 bylo zrealizováno zpětné pořízení Budov A a B. V roce 2017 se v souladu s touto novou strategií podařilo společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., zařadit zpět do svého portfolia Budovu D a potvrdit tak pozici strategického investora a dlouhodobého vlastníka komerčních nemovitostí. Všechny budovy byly pořízeny formou akvizice podílů v jednoúčelových společnostech vlastnících pouze příslušnou budovu.

Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., realizovala v roce 2016 prodej 18,18 % společnosti PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., externímu investorovi.

Součástí konsolidačního celku je také společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s., která byla v roce 2016 založena výlučně pro účely vnitroskupinového financování. Ostatní společnosti skupiny PASSERINVEST (konsolidovaná) jsou projektové. PASSERINVEST FINANCE, a.s., a tyto projektové

společnosti nemají vlastní zaměstnance a jsou řízeny mateřskou společností PASSERINVEST GROUP, a.s.

■ Nejvýznamnější transakce a skutečnosti v roce 2017

Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., prostřednictvím své dceřiné společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s., úspěšně dokončila v březnu 2017 úpis své již druhé emise korporátních dluhopisů. Objem emise činí 2 250 000 tis. Kč, z toho investorům mimo skupinu PASSERINVEST (konsolidovaná) bylo umístěno 2 000 000 tis. Kč (250 000 tis. Kč upsala společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s.). Roční úrokový výnos ve výši 5,25 % je vyplácen čtvrtletně, dluhopisy jsou splatné v březnu 2023. Manažery emise jsou společnosti J&T Banka, a.s., a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Výtěžek emise je využíván k vnitroskupinovému financování, zejména k financování akvizic.

Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., na konci roku 2017 zcela splatila první emisi korporátních dluhopisů emitovaných v roce 2014 v celkovém objemu 550 000 tis. Kč.

PASSERINVEST GROUP, a.s., realizovala v rámci strategie zpětných akvizic v březnu 2017 koupi společnosti BB C – Building D, s.r.o., která je vlastníkem administrativní Budovy D v administrativním komplexu BB Centrum v Praze 4. Budova D z ateliéru architekta Kordovského nabízí celkem 4 000 m² pronajímatelných ploch v 6 nadzemních podlažích, v podzemních garážích je k dispozici 60 parkovacích stání. Kancelářské prostory umožňují variabilní uspořádání a v 6. patře je nájemcům k dispozici terasa se zelení. V současné době prochází budova rekonstrukcí společných prostor vč. střešní terasy, části fasády horní nástavby, parkingu a přilehlých venkovních ploch.

Společnost BB C – Building A, s.r.o., podepsala v dubnu 2017 smlouvu o budoucí nájemní smlouvě se společností MONETA Money Bank, a.s., na pronájem kompletní Budovy A o celkové ploše 21 500 m² v pražském BB Centru. MONETA se do budovy, která právě prochází kompletní rekonstrukcí, nastěhuje koncem roku 2018 a získá tak nové moderní a větší prostory pro svůj další rozvoj. Revitalizace vnějších i vnitřních částí budovy probíhá ve vzájemné spolupráci, aby co nejvíce vyhovovala potřebám a požadavkům nájemce na zajištění příjemného pracovního prostředí a dostatečného prostoru pro relaxaci a odpočinek. V zrekonstruované budově tak nebudou chybět ani střešní a atriové terasy a celá budova bude vybavena novou technologií chlazení. Součástí bude i nová kantýna v konceptu otevřených kantýn pro veřejnost.

Společnost PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., realizovala v roce 2017 podpisy nových nájemních smluv zejména na prostory v budovách ALPHA (Cebia, Neoware, Frequentis) a BETA (Hikvision,

Rocket Fuel, CHG Meridian, Akzo Nobel). Realizací těchto smluv bylo v uvedených objektech dosaženo téměř plné obsazenosti.

■ Transakce uvnitř skupiny PASSERINVEST (konsolidovaná)

U transakcí uvedených níže se jedná pouze o přeskupení majetku v rámci skupiny PASSERINVEST (konsolidovaná) za účelem refinancování původních bankovních úvěrů, realizace fúze sloučením s nástupnickou společností PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., a následnou nabídku podílu v této společnosti menšinovému investorovi.

Společnost PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., uskutečnila v rámci skupiny PASSERINVEST (konsolidovaná) v květnu 2017 akvizici společnosti BB C – Building G, a.s., která je vlastníkem administrativní Budovy G v administrativním komplexu BB Centrum v Praze 4 s celkovou pronajímatelnou plochou cca 6 700 m².

Společnost PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., uskutečnila v rámci skupiny PASSERINVEST (konsolidovaná) v květnu 2017 akvizici společnosti BB C – Building ALPHA, s.r.o., která je vlastníkem administrativní budovy ALPHA v administrativním komplexu BB Centrum v Praze 4 s celkovou pronajímatelnou plochou cca 12 500 m².

Společnost PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., uskutečnila v rámci skupiny PASSERINVEST (konsolidovaná) v květnu 2017 akvizici společnosti BB C – Building BETA, s.r.o., která je vlastníkem administrativní budovy BETA v administrativním komplexu BB Centrum v Praze 4 s celkovou pronajímatelnou plochou cca 19 500 m².

V průběhu roku byla ve skupině PASSERINVEST (konsolidovaná) realizována fúze sloučením čtyř společností do mateřské společnosti, jejíž existence přetrvává i po fúzi. V rámci této transakce přešlo na společnost PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., jako společnost nástupnickou, jmění zanikajících společností: BB C – Building ALPHA, s.r.o., BB C – Building BETA, s.r.o., BB C – Building DELTA, s.r.o., a BB C – Building G, a.s. Rozhodný den byl stanoven na 1. 7. 2017. Zápis do obchodního rejstříku proběhl ke dni 7. 12. 2017. Sloučení uvedených zanikajících společností je prováděno za níže uvedenými účely:

- zjednodušení organizační struktury majetkové skupiny PASSERINVEST (konsolidovaná) s cílem zefektivnit hospodaření dotčených společností a úspory provozních nákladů;

- refinancování čtyř (4) stávajících seniorních hypotečních bankovních úvěrů od tří (3) různých bank jedním (1) novým úvěrem, který je poskytnutý za výhodnějších podmínek na základě výsledků výběrového řízení;
- vytvoření zajímavého portfolia čtyř moderních administrativních budov v areálu BB Centrum známých pod názvy budova ALPHA, budova BETA, budova DELTA a Budova G;
- využití synergických efektů při pronájmu prostor určených k podnikání a parkovacích stání ve více budovách v jedné lokalitě; a
- umožnění prodeje menšinového podílu v nástupnické společnosti potenciálnímu externímu investorovi, což následně skutečně nastalo v lednu 2018.

Budova ALPHA ze společnosti BB C – Building ALPHA, s.r.o., získala v únoru 2017 certifikát BREEAM In-Use na úrovni Very Good v kategorii Building Management. Tento certifikát potvrzuje, že je tato budova ohleduplná nejenom vůči životnímu prostředí, ale i lidem, kteří v ní pracují. Certifikace BREEAM hodnotí dopad na okolí, spotřebu vody a energie, použité materiály, kvalitu vnitřního prostředí a uživatelské kvality nutné pro efektivní práci.

Součástí konsolidačního celku je také společnost PASSERINVEST BBC 3, s.r.o., která byla v roce 2017 založena za účelem rozšíření podnikatelských aktivit skupiny PASSERINVEST (konsolidovaná) a jako cílová entita pro budoucí konečné umístění dalších budov v portfoliu BB Centra.

Představenstvo společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., si je vědomo řady potenciálních rizik jak v oblasti finanční, tak provozní či v oblasti vývoje realitního trhu. Veškeré rizikové faktory jsou detailně definovány v Prospektu dluhopisů PSG 5,25/23, který je veřejně přístupný na webových stránkách (passerinvest.cz, cnb.cz, pse.cz). V reakci na tuto skutečnost je v rámci skupiny PASSERINVEST realizována řada opatření směřujících k minimalizaci možných dopadů těchto rizik na hospodaření skupiny.

Z obchodního a provozního hlediska se jedná zejména o zpětné odkupy společností vlastnících nemovitosti v rámci administrativního komplexu BB Centrum, Praha 4, za účelem zefektivnění komplexní správy a využití synergických efektů s cílem vytvořit kompaktní multifukční celek v dané lokalitě.

Ve finanční oblasti využívají společnosti v rámci konsolidačního celku přirozeného zajištění kurzových rizik ve formě výnosů z nájemného v EUR v návaznosti na čerpání bankovních úvěrů v téže měně. Dále společnosti využívají vhodné deriváty pro účely zajištění měnových a kurzových rizik.

Základní finanční ukazatele

<i>Rozvaha k 31. prosinci 2017 (v tis. Kč)</i>	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Aktiva (v tis. Kč)	17 270 380	14 298 742
Pozemky	950 433	940 586
Budovy	11 403 009	10 995 824
Půjčky a úvěry – ovládající a řídicí osoba, podstatný vliv	1 472 150	894 937
Účty v bankách	2 394 080	777 774
Ostatní položky aktiv	1 050 708	689 621
Pasiva (v tis. Kč)	17 270 380	14 298 742
Vlastní kapitál	4 969 802	4 835 720
Závazky – ovládající a řídicí osoba	91 780	57 137
Vydané dluhopisy	2 000 000	549 910
Odložený daňový závazek	1 239 599	1 138 679
Bankovní úvěry a výpomoci	8 332 413	7 341 010
Ostatní položky pasiv	636 786	376 286

Nejvýznamnějším aktivem skupiny PASSERINVEST (konsolidovaná) je devět prvotřídních komerčních nemovitostí a související pozemky, které se nachází v Praze 4 a představují více než 162 tis. m² pronajmutelných ploch. Budovy FILADELFIE, BRUMLOVKA, DELTA a G jsou v majetku skupiny PASSERINVEST nepřetržitě od své kolaudace. Budovy ALPHA, BETA, A, B a D byly získány v rámci strategie nákupu vybraných budov BB Centra v letech 2014 až 2017 od původních vlastníků mimo skupinu PASSERINVEST.

Základní údaje o budovách v portfoliu

<i>Společnost</i>	<i>Budova</i>	<i>Rok dokončení (modernizace)</i>	<i>Pronajímatelná plocha (v m²)</i>	<i>Obsazenost</i>
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	FILADELFIE	2010	34 000	100,00 %
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	BRUMLOVKA	2007	6 200	100,00 %
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	ALPHA	2003 (2016)	12 700	91,00 %
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	BETA	2005 (2016)	19 000	98,00 %
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	DELTA	2015	41 500	100,00 %
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	G	2013	6 700	95,00 %
BB C – Building A, s.r.o.	A	2002 (2017–2018)	21 500	0,00 %
BB C – Building B, s.r.o.	B	1999	16 500	100,00 %
BB C – Building D, s.r.o.	D	2002 (2017–2018)	4 000	27,00 %
Celkem			162 100	

Tržní cena je stanovena na základě znaleckých posudků z druhé poloviny roku 2017 od společnosti Jones Lang LaSalle. Celková obsazenost vychází z podepsaných nájemních smluv a smluv o smlouvách budoucích nájemních k datu 31. 12. 2017.

Jak je patrné z následujícího meziročního srovnání tržního ocenění majetku, celková hodnota nemovitostí v rámci skupiny PASSERINVEST (konsolidovaná) vzrostla v porovnání s minulým obdobím o 28 240 tis. EUR. Celková hodnota nemovitostí vyjádřená v CZK pak mírně poklesla v důsledku posilování české koruny po ukončení devizových intervencí ČNB.

Srovnání vývoje tržních hodnot nemovitostí v portfoliu mezi roky 2016 a 2017

Budova	tis. EUR			tis. Kč				
	Ocenění 2017	Ocenění 2016	Rozdíl	Kurz 2017	Ocenění 2017	Kurz 2016	Ocenění 2016	Rozdíl
ALPHA	39 100	36 200	2 900	25,54	998 614	27,02	978 124	20 490
BETA	57 700	56 200	1 500	25,54	1 473 658	27,02	1 518 524	-44 866
DELTA	146 400	142 400	4 000	25,54	3 739 056	27,02	3 847 648	-108 592
BBCG*	20 400	20 000	400	25,54	521 016	27,02	540 400	-19 384
BBCA**	51 600	33 700	17 900	25,54	1 317 864	27,02	910 574	407 290
BBCB**	24 600	33 600	-9 000	25,54	628 284	27,02	907 872	-279 588
BBCD	7 600	7 360	240	25,54	194 104	27,02	198 867	-4 763
FILADELFIE	162 900	153 200	9 700	25,54	4 160 466	27,02	4 139 464	21 002
BRUMLOVKA	22 000	21 400	600	25,54	561 880	27,02	578 228	-16 348
Celkem	532 300	504 060	28 240	X	13 594 942	X	13 619 701	-24 759

* Společnost BB C - Building G, a.s., vlastníci Budovu G nebyla v roce 2016 součástí konsolidovaného celku.

** Budovy BB CA a BB CB byly v roce 2016 získány v rámci jedné akvizice a tvoří jeden obchodní případ. Jeho součástí je ukončení nájemní smlouvy společnosti MONETA Money Bank na budově BB CB za současného uzavření nového pronájmu v rekonstruované budově BB CA. Tento přesun nájemce mezi budovami reflektují jejich tržní ocenění v roce 2017 a v důsledku této provázanosti je nutno posuzovat změny v tržním ocenění souhrnně, což činí nárůst o 8 900 tis. EUR. S realizací rekonstrukce budovy BB CB a postupným uzavíráním budoucích nájemních smluv je během nejbližších let (2019–2020, tedy v roce 2019 realizace rekonstrukce, v roce 2020 znovuotevření a dopronájem budovy) očekáváno opětovné zvýšení hodnoty nemovitosti.

Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., poskytuje v rámci skupiny PASSERINVEST (konsolidovaná) vybraným společnostem vklady prostřednictvím příplatek do ostatních kapitálových fondů.

Společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., a PASSERINVEST FINANCE, a.s., dále také poskytují v rámci skupiny PASSERINVEST zápůjčky do ostatních projektových společností stojících mimo konsolidační skupinu. Hodnota těchto zápůjček k datu 31. 12. 2017 činí 1 472 150 tis. Kč. Struktura zmíněných zápůjček je uvedena v následujícím přehledu.

Věřitel: PASSERINVEST GROUP, a.s.

<i>Dlužník</i>	<i>31. 12. 2017</i>	<i>31. 12. 2016</i>
<i>PST – Project E, a.s.</i>	<i>593 000</i>	<i>215 013</i>
<i>PST – Project A, a.s.</i>	<i>283 000</i>	<i>213 186</i>
<i>Office Park Roztyly, a.s.</i>	<i>184 000</i>	<i>180 467</i>
<i>BB C Building OMEGA, a.s.</i>	<i>73 000</i>	<i>70 255</i>
<i>North Star Centre – Birch House, a.s.</i>	<i>58 000</i>	<i>5 260</i>
<i>BB C – SERVICES, s.r.o.</i>	<i>35 000</i>	<i>34 647</i>
<i>PST – Project D, a.s.</i>	<i>32 000</i>	<i>32 301</i>
<i>BBC – Investments, a.s.</i>	<i>30 000</i>	<i>54 864</i>
<i>PST – Project C, a.s.</i>	<i>25 000</i>	<i>19 465</i>
<i>D.H. spol. s r.o.</i>	<i>150</i>	<i>0</i>
<i>BB C – Building G, a.s.</i>	<i>0</i>	<i>69 379</i>
<i>Nové E, a.s.</i>	<i>0</i>	<i>100</i>
<i>Celkem</i>	<i>1 313 150</i>	<i>894 937</i>

Věřitel: PASSERINVEST FINANCE, a.s.

<i>Dlužník</i>	<i>31. 12. 2017</i>	<i>31. 12. 2016</i>
<i>Office Park Roztyly, a.s.</i>	<i>114 000</i>	<i>0</i>
<i>PST – Project D, a.s.</i>	<i>45 000</i>	<i>0</i>
<i>Celkem</i>	<i>159 000</i>	<i>0</i>

Vlastní kapitál je tvořen zejména základním kapitálem PASSERINVEST GROUP, a.s., který byl v průběhu roku 2016 navýšen až na současných 4 000 000 tis. Kč. Součástí procesu zvyšování základního kapitálu byla rovněž kapitalizace významné části zápůjček od jejích akcionářů. Další položky tvořící základní kapitál skupiny PASSERINVEST (konsolidovaná) jsou ostatní kapitálové fondy ve výši 588 701 tis. Kč (příplatky od společníků), oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků ve výši 219 121 tis. Kč (vliv zajišťovacího účetnictví), zbývající část je tvořena výsledkem hospodaření z minulých let a výsledkem hospodaření běžného období. Celková výše vlastního kapitálu k 31. 12. 2017 činí 4 969 802 tis. Kč a meziročně došlo ke zvýšení o 134 082 tis. Kč.

Projektové společnosti ze skupiny PASSERINVEST (konsolidovaná) jsou financovány zejména seniorními bankovními úvěry, kde skupina PASSERINVEST (konsolidovaná) těží z dlouhodobých a dobrých vztahů s řadou významných bank poskytujících nemovitostní financování. Dalším zdrojem financování jsou také korporátní dluhopisy, které emitovala společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s., v březnu 2017 v celkové výši 2 000 000 tis. Kč.

Odložený daňový závazek je spojen zejména s oceněním vlastněných nemovitostí a představuje rezervu na potenciální daň z příjmů z rozdílu mezi účetní a daňovou cenou hmotného majetku.

Výkaz zisku a ztráty za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 (v tis. Kč)

<i>Položka</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>
<i>Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb</i>	770 135	666 592
<i>Výkonová spotřeba</i>	-221 628	-199 762
<i>Osobní náklady</i>	-63 135	-57 419
<i>Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé</i>	-393 175	-266 276
<i>Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné</i>	5 350	418 545
<i>Ostatní položky provozních výnosů a nákladů</i>	3 865	455
<i>Provozní výsledek hospodaření</i>	101 412	562 135
<i>Výnosové úroky</i>	8 397	11 933
<i>Nákladové úroky</i>	-265 702	-159 541
<i>Ostatní položky finančních výnosů a nákladů</i>	-95 520	38 076
<i>Finanční výsledek hospodaření</i>	-352 825	-109 532
<i>Daň z příjmů za běžnou činnost</i>	45 173	-46 892
<i>Výsledek hospodaření za účetní období</i>	-206 240	405 711

Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., hospodařila v roce 2017 s konsolidovaným záporným výsledkem hospodaření ve výši -206 240 tis. Kč.

Tento záporný výsledek hospodaření je převážně důsledkem těchto skutečností:

- zvýšené účetní odpisy majetku v souvislosti s rozšířením konsolidačního celku a dále vlivem meziročního nárůstu odpisů ve společnostech BB C – Building A, s.r.o., a BB C – Building B, s.r.o.,
- jednorázové finanční náklady na refinancování bankovního úvěru společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.,
- obecně vyšší objem nákladových úroků souvisejících s navýšením hodnoty zdrojů externího financování.

V meziročním srovnání došlo ke zvýšení odpisů majetku o cca 126 899 tis. Kč v souvislosti s rozšířením konsolidačního celku a dále vlivem meziročního nárůstu odpisů ve společnostech BB C – Building A, s.r.o., a BB C – Building B, s.r.o., neboť v minulém období byly u těchto společností zohledněny pouze odpisy od data akvizice, tj. za období od 1. 11. 2016 do 31. 12. 2016.

Ve společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., došlo před zápisem fúze k refinancování bankovních úvěrů zanikajících společností, které byly poskytnuty od různých bank. V rámci refinancování došlo ke sjednocení do jednoho úvěru od České spořitelny, a.s. Tato transakce si vyžádala výdaje, které jsou evidovány v položce „Ostatní finanční náklady“. Jednalo se zejména o poplatky za předčasné splacení refinancovaných úvěrů a náklady na zrušení s nimi spojených

úrokových derivátů. Meziroční navýšení ostatních finančních nákladů skupiny PASSERINVEST (konsolidovaná) činí 69 404 tis. Kč.

V rámci konsolidačního celku došlo meziročně ke zvýšení nákladových úroků o cca 106 526 tis. Kč. Nejvýznamnějším vlivem tohoto navýšení jsou úroky z nové emise dluhopisů a dále navýšení hodnoty bankovních úvěrů v kombinaci s rozšířením konsolidačního celku.

V minulém období se naopak do výsledků hospodaření pozitivně promítl jak prodej části společnosti PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., minoritnímu externímu investorovi, a také rozpuštění historické opravné položky u budovy BETA, ke kterému došlo na základě aktuálního ocenění budovy.

Struktura tržeb za prodej vlastních výrobků a služeb (v tis. Kč):

Činnost	2017	2016
<i>Pronájem včetně časového rozlišení pobídek</i>	586 431	504 144
<i>Služby spojené s pronájmem</i>	158 240	132 770
<i>Project management</i>	11 284	14 228
<i>Zprostředkování pronájmu</i>	6 585	2 458
<i>Property management</i>	3 240	3 360
<i>Asset management</i>	1 704	4 733
<i>Ostatní</i>	2 651	4 899
Celkem	770 135	666 592

Tržby za prodej služeb meziročně vzrostly o 103 543 tis. Kč. Meziroční nárůst tržeb ovlivňuje zejména rozšíření konsolidačního celku o společnosti BB C – Building D, s.r.o., a BB C – Building G, a.s., (v konsolidaci po realizaci fúze sloučením je součástí společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.) a dále zvýšení obsazenosti na objektech ALPHA a BETA (též součástí společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.).

Negativně se naopak v tržbách projevuje absence nájemného na Budově A v souvislosti s kompletní rekonstrukcí budovy a nízká hodnota nájemného na Budově B s dobíhající smlouvou společnosti MONETA Money Bank, a.s. Po dokončení rekonstrukce Budovy A obsadí uvedený nájemce kompletně tuto budovu a následně bude rekonstruována uvolněná budova B. Zároveň je v současné době vyvíjena intenzivní obchodní aktivita k obsazení budovy B po realizaci zmíněné rekonstrukce. Obsazenost obou uvedených budov má předpoklad do budoucna generovat výnosy z pronájmu na úrovni cca 160 000 tis. Kč.

■ Hlavní provozní činnosti společností zahrnutých do konsolidačního celku:

Pronájem komerčních nemovitostí je klíčovou činností jednotlivých společností vlastících komerční nemovitosti. Nabídka kancelářských i obchodních prostor v prostředí pražského BB Centra se řadí mezi nejlepší na českém trhu. Prostory k pronájmu odpovídají nejnovějším světovým trendům a splňují nejnáročnější technické požadavky. Kancelářské i obchodní plochy k pronájmu tak nabízejí širokou míru variability uspořádání pro různé typy zákazníků.

Řízení projektů v developerské fázi (tzv. project management) představuje komplexní službu pro projektové společnosti, která je klíčová pro úspěšnou realizaci developerského projektu a obvykle obsahuje tyto činnosti:

- vyhledání a akvizice vhodného území pro developerský projekt;
- případná změna územního plánu, územního rozhodnutí a stavebního povolení, studie dopadů stavby na životní prostředí (EIA);
- zajištění všech dodavatelských kontraktů jako jsou architekti, generální dodavatel stavby, technický dozor a podobně;
- získání bankovního financování pro developerskou část projektu;
- řízení stavby;
- administrativní podpora, zajištění právní podpory a compliance, finanční, účetní a daňové poradenství, vedení účetnictví;
- zajištění dlouhodobého financování.

Provozní správa budov (tzv. property management) spočívá v zajištění běžného provozu budovy tak, aby její nájemci měli veškerý komfort při užívání pronajatých prostor. Mezi hlavní kompetence při provozní správě budov patří zajištění veškerých dodávek médií (energie, teplo, chlazení, voda) a dalších služeb pro nájemce (např. úklid, ostraha, provoz jídelny atd.), reporting a proces vyúčtování služeb nájemcům.

Zprostředkování pronájmu dokončených projektů je nedílnou součástí služeb poskytovaných společnostmi, neboť klíčem úspěchu každé komerční budovy je sjednání pronájmu se solidními nájemci za oboustranně výhodných a dlouhodobě udržitelných podmínek.

Řízení dokončených projektů v investiční fázi (tzv. asset management) spočívá v případě komerčních nemovitostí především v udržení stálého cash flow budovy plynoucího

z nájemních smluv a s tím spojené maximalizování hodnoty spravovaného majetku. Společnost tedy zpravidla jménem majitele vyjednává podmínky nájemních smluv s nájemci pronajímaných prostor. Dále přijímá rozhodnutí o zásadních investicích do budov a řídí provozní správu budovy. Důležitou úlohou je rovněž spolupráce s bankou poskytující dlouhodobý investiční úvěr. V případě rozhodnutí o ukončení investice ze strany majitele spočívá tato činnost v přípravě a vyjednávání prodeje aktiva.

■ Předpokládaný vývoj činnosti společnosti

Hlavním úkolem PASSERINVEST GROUP, a.s., zůstává i do budoucna udržení maximální obsazenosti vlastněných komerčních nemovitostí a poskytování servisních služeb skupině PASSERINVEST zejména v lokalitě pražského BB Centra. Cílem je zajistit jeho dokončení a efektivní správu, která je spojená s dlouhodobým vlastnictvím nemovitostí, nacházejících se v této lokalitě.

PASSERINVEST GROUP, a.s., se dále formou projektového řízení a financování podílí na přípravě developerských projektů majoritního akcionáře skupiny PASSERINVEST, pana Radima Passera, na území Prahy 4, v pražských lokalitách BB Centrum, Roztyly, Kačerov a Budějovická stojících mimo konsolidovaný celek.

Skupina PASSERINVEST (konsolidovaná) je připravena pokračovat ve zpětných akvizicích v rámci BB Centra a rovněž plánuje v této lokalitě výstavbu dalších budov. Strategickým cílem je, díky pečlivé a promyšlené správě areálu spočívající v udržování technického standardu vlastněných budov a na míru šité nabídce služeb, etablovat BB Centrum jako nejlepší místo pro práci, bydlení a volný čas v České republice. Pro naplnění této vize se taková koncentrace vlastnictví v rukách jediného majitele ukazuje být nespornou výhodou a v podstatě nutnou podmínkou. Skupina PASSERINVEST (konsolidovaná) je v pozici dominantního vlastníka schopna dosáhnout řady synergií a poskytnout svým nájemcům služby, které soliterní pronajímatel nabídnout nedokáže. Tyto výhody vycházející z komplexního urbanistického řešení a jednotné správy centra zahrnují především oblast sdílených areálových služeb, cílený retailový mix a především flexibilitu nabídky ploch získanou kombinací prostor v různých budovách BB Centra.

Hlavním úkolem dceřiných společností v konsolidačním celku je podpora vlastněných budov v plnění jejich společenské úlohy efektivní správou a péčí o spokojenost nájemců.

OSTATNÍ POVINNÉ INFORMACE

- **Významné události, které nastaly po rozvahovém dni do data sestavení výroční zprávy**
Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., navázala na úspěšný projekt prodeje části obchodního podílu na společnosti PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., z roku 2016 a v lednu 2018 realizovala prodej 36,07% podílu společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., externímu investorovi. Jedná se o další signál, že nastolená cesta v dlouhodobém vlastnictví a správě prémiové lokality jako je BB Centrum je trhem vnímána pozitivně.

PASSERINVEST BBC 3, s.r.o., realizovala v rámci strategie zpětných akvizic v lednu 2018 nákup společnosti BB C – VILA DOMY, s.r.o., která je vlastníkem administrativních budov VILLAS s celkovou pronajímatelnou plochou 7 500 m².

Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., uskutečnila v rámci skupiny PASSERINVEST v březnu 2018 akvizici společnosti PST – Project E, a.s., která je 100% vlastníkem společnosti New Karolina Office Development, a.s. Tato společnost je vlastníkem administrativní budovy v centru Ostravy s celkovou pronajímatelnou plochou 28 500 m².

V souvislosti s refinancováním bankovního úvěru na společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., a s tím spojeným navýšením bankovního úvěru na konci roku 2017 byla ze společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., do mateřské společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., začátkem roku 2018 realizována výplata části ostatních kapitálových fondů a dále splátka dlouhodobé interní zápůjčky. Inkasované prostředky budou použity na další rozvojové akce skupiny PASSERINVEST.

- **Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje**
Společnosti vzhledem ke svému předmětu podnikání nevyvíjí aktivní činnost v oblasti výzkumu a vývoje. PASSERINVEST GROUP, a.s., sleduje trendy v komerčním a rezidenčním stavitelství a tyto poznatky promítá do svých projektů.
- **Informace o aktivitách v oblasti životního prostředí a pracovněprávních vztazích**
Společnost v rámci svých podnikatelských aktivit postupuje vždy dle zákonných norem a standardů zohledňujících dopady předmětu činnosti na životní prostředí.

Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., eviduje k 31. prosinci 2017 níže uvedený počet zaměstnanců v tomto rozložení:

Celkový počet zaměstnanců	57	
<i>z toho ženy</i>	27	47,4 %
<i>z toho muži</i>	30	52,6 %
<i>zaměstnanci se zdravotním znevýhodněním či postižením</i>	1	1,8 %

Společnost klade důraz na vzdělávání a rozvoj odbornosti zaměstnanců. Kromě prostředků vložených do odborné a jazykové přípravy zaměstnanců je věnována pozornost interním školením především nových zaměstnanců. V rámci adaptačního programu jsou noví zaměstnanci účastni většiny porad top managementu a jsou také důsledně a podrobně seznamováni se všemi hledisky podnikatelské činnosti a s interními komunikačními procesy. Noví zaměstnanci absolvují interní školení, během něhož si osvojí např. odbornou terminologii, mechanismus vybraných ekonomických výpočtů či obchodní souvislosti.

Mezi klíčové zásady společnosti patří striktní odmítnutí korupce v jakékoliv formě, respekt k právu a odpovědný postoj k daným slibům. Zaměstnanci jsou podporováni v bezpodmínečném dodržování etického kodexu společnosti, se kterým jsou seznamováni již při nástupu do společnosti.

Zaměstnanci společnosti mají pestré možnosti využívání zaměstnaneckých výhod, kterými jsou například sportovní a týmové aktivity, příspěvky na stravování či vzdělávání a osobní rozvoj.

Ostatní společnosti v konsolidačním celku nemají uzavřeny žádné smluvní vztahy dle pracovního práva, proto v této oblasti nevyvíjí žádnou aktivní činnost.

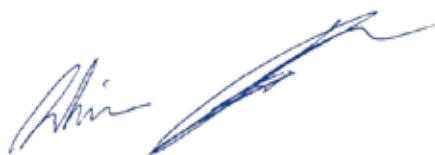
■ Organizační složka podniku v zahraničí

Společnosti nemají žádnou organizační složku podniku v zahraničí.

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 rok 2017 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. května 2018



Radim Passer

předseda představenstva PASSERINVEST GROUP, a.s.





ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA



**Zpráva nezávislého auditora
z auditu konsolidované účetní závěrky společnosti
PASSERINVEST GROUP, a.s.
Se sídlem: Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4
IČ: 261 18 963
k 31. 12. 2017**

Tato zpráva nezávislého auditora z auditu konsolidované účetní závěrky je určena akcionářům účetní jednotky PASSERINVEST GROUP, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. a jejích dceřiných společností („Skupina“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z konsolidované rozvahy k 31.12.2017, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty, konsolidovaného přehledu o změnách vlastního kapitálu a konsolidovaného přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2017, a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Skupině jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Skupiny k 31.12.2017 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2017 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Skupině 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.

Ostatní informace uvedené v konsolidované výroční zprávě

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

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získaných během

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 1 z 3

ověřování konsolidované účetní závěrky 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 způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s konsolidovanou účetní závěrkou.
- 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) nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Skupině odpovídá dozorčí rada společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná 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 konsolidované 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 konsolidované účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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 3

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 konsolidované 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 Skupiny 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 PASSERINVEST GROUP, a.s. uvedlo v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované 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 Skupiny nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do Skupiny a o její podnikatelské činnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Zodpovídáme za řízení auditu Skupiny, dohled nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

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

V Praze dne 22 -06- 2018

SP Audit, s.r.o.

SP Audit, s.r.o.

číslo auditorského oprávnění: 340



Ing. Lenka Filipová
auditor

číslo auditorského oprávnění: 2269

SP Audit, s.r.o.

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

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

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

strana 3 z 3





KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA 2017

OBSAH

KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA	59
KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	61
KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH	62
KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU	63
PŘÍLOHA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	64
1. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU	64
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	65
3. ÚČETNÍ METODY	66
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	66
b) Dlouhodobý hmotný majetek	67
c) Finanční majetek	67
d) Pohledávky	67
e) Deriváty	67
f) Zajištění nederivátem	68
g) Vlastní kapitál	68
h) Cizí zdroje	68
i) Devizové operace	68
j) Použití odhadů	69
k) Účtování výnosů a nákladů	69
l) Daň z příjmů	69
m) Následné události	69
n) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období	69
4. DLOUHODOBÝ MAJETEK	69
Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)	69
Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)	70
Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)	71
5. POHLEDÁVKY	75
6. OPRAVNÉ POLOŽKY	75
7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	75
8. OSTATNÍ AKTIVA	75
9. VLASTNÍ KAPITÁL	75
10. REZERVY	76
11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	76
12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	77
13. BANKOVNÍ ÚVĚRY	77
14. OSTATNÍ PASIVA	78
15. DAŇ Z PŘÍJMŮ	78
16. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	79
17. VÝNOSY	80
18. OSOBNÍ NÁKLADY	80
19. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	80
20. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	81
21. SOUDNÍ SPORY	81
22. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	81
23. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	81

KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA

KE DNI 31. 12. 2017 (v tis. Kč)

Označení	AKTIVA	Běžné účetní období (k 31. 12. 2017)	Minulé účetní období (k 31. 12. 2016)
	AKTIVA CELKEM	17 270 380	14 298 742
B.	Dlouhodobý majetek	14 135 533	13 019 527
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	3 043	3 059
B.I.2.	Ocenitelná práva	599	427
B.I.2.1.	Software	599	427
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	1 849	2 037
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	595	595
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	595	595
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	12 644 335	12 103 480
B.II.1.	Pozemky a stavby	12 353 442	11 936 410
B.II.1.1.	Pozemky	950 433	940 586
B.II.1.2.	Stavby	11 403 009	10 995 824
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	134 646	152 439
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	433	433
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	433	433
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	155 814	14 198
B.II.5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	325	6 501
B.II.5.2	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	155 489	7 697
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	1 488 155	912 988
B.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	16 005	18 051
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	1 472 150	894 937
B.IV.	Konsolidační rozdíl	-152 283	-215 629
C.	Oběžná aktiva	2 699 395	981 642
C.II.	Pohledávky	305 259	203 608
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	0	1
C.II.1.2	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	0	1
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	305 259	203 607
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	66 083	36 174
C.II.2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	0	749
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	239 176	166 684
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	5 194	12 290
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	11 375	13 008
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	180 022	141 086
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	42 585	300
C.IV.	Peněžní prostředky	2 394 136	778 034
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	56	260
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	2 394 080	777 774
D.	Časové rozlišení aktiv	587 735	513 202
D.1.	Náklady příštích období	111 989	70 205
D.3.	Příjmy příštích období	475 746	442 997

Označení PASIVA	Běžné účetní období (k 31. 12. 2017)	Minulé účetní období (k 31. 12. 2016)
-----------------	---	--

PASIVA CELKEM	17 270 380	14 298 742
A. Vlastní kapitál	4 969 802	4 835 720
A.I. Základní kapitál	4 000 000	4 000 000
A.I.1. Základní kapitál	4 000 000	4 000 000
A.II. Ažio a kapitálové fondy	807 822	182 022
A.II.2. Kapitálové fondy	807 822	182 022
A.II.2.1. Ostatní kapitálové fondy	588 701	285 531
A.II.2.2. Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	219 121	-103 509
A.III. Fondy ze zisku	0	5 394
A.III.1. Ostatní rezervní fond	0	5 394
A.IV. Výsledek hospodaření minulých let	128 251	25 742
A.IV.1. Nerozdělený zisk minulých let	176 173	53 932
A.IV.2. Neuhrazená ztráta minulých let	-47 922	-28 190
A.V. Výsledek hospodaření běžného účetního období /+ -/	-211 466	400 286
Menšinový vlastní kapitál	245 195	222 276
A.II.2.1. Ostatní kapitálové fondy	238 110	245 280
A.II.2.2. Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	1 774	-23 088
A.IV.1. Nerozdělený zisk minulých let	85	0
A.IV.2. Neuhrazená ztráta minulých let	0	-5 341
A.V. Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období /+ -/	5 226	5 425
B.+C. Cizí zdroje	12 200 892	9 399 688
B. Rezervy	5 257	1 870
B.4. Ostatní rezervy	5 257	1 870
C. Závazky	12 195 635	9 397 818
C.I. Dlouhodobé závazky	11 539 961	8 425 400
C.I.1. Vydané dluhopisy	2 000 000	0
C.I.1.2. Ostatní dluhopisy	2 000 000	0
C.I.2. Závazky k úvěrovým institucím	8 081 048	7 178 944
C.I.3. Dlouhodobé přijaté zálohy	114 790	43 485
C.I.4. Závazky z obchodních vztahů	3 916	737
C.I.6. Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	91 780	57 137
C.I.8. Odložený daňový závazek	1 239 599	1 138 679
C.I.9. Závazky – ostatní	8 828	6 418
C.I.9.1. Závazky ke společníkům	8 828	6 418
C.II. Krátkodobé závazky	655 674	972 418
C.II.1. Vydané dluhopisy	0	549 910
C.II.1.2. Ostatní dluhopisy	0	549 910
C.II.2. Závazky k úvěrovým institucím	251 365	162 066
C.II.3. Krátkodobé přijaté zálohy	266 842	177 481
C.II.4. Závazky z obchodních vztahů	59 463	31 100
C.II.6. Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	0	34
C.II.8. Závazky ostatní	78 004	51 827
C.II.8.3. Závazky k zaměstnancům	2 594	2 405
C.II.8.4. Závazky ze soc. zabezpečení a zdravotního pojištění	1 392	1 211
C.II.8.5. Stát – daňové závazky a dotace	21 012	11 515
C.II.8.6. Dohadné účty pasivní	19 560	21 805
C.II.8.7. Jiné závazky	33 446	14 891
D. Časové rozlišení	99 686	63 334
D.1. Výdaje příštích období	39 903	22 948
D.2. Výnosy příštích období	59 783	40 386

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

KE DNI 31. 12. 2017 (v tis. Kč)

Označení	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	Stav v běžném účetním období (k 31. 12. 2017)	Stav v minulém účetním období (k 31. 12. 2016)
I.	Tržby za prodej výrobků a služeb	770 135	666 592
A.	Výkonová spotřeba	221 628	199 762
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	111 288	91 260
A.3.	Služby	110 340	108 502
D.	Osobní náklady	63 135	57 419
D.1.	Mzdové náklady	47 108	43 067
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	16 027	14 352
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění	15 249	13 669
D.2.1.	Ostatní náklady	778	683
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	387 825	-153 815
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	387 825	-152 269
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	393 175	266 276
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné	-5 350	-418 545
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	0	-1 546
E.4.	Odpisy konsolidačního rozdílu	19 811	10 413
III.	Ostatní provozní výnosy	2 280	70 889
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	84	888
III.3.	Jiné provozní výnosy	2 196	70 001
F.	Ostatní provozní náklady	18 226	82 393
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	32	219
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	854	957
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	3 235	-151
F.5.	Jiné provozní náklady	14 105	81 368
*	Provozní výsledek hospodaření	101 412	562 135
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	0	270 499
IV.1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	0	270 499
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	395	188 411
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	8 397	11 933
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	8 395	11 924
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	2	9
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	265 702	159 541
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	55	420
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	265 647	159 121
VII.	Ostatní finanční výnosy	86 181	67 890
K.	Ostatní finanční náklady	181 306	111 902
*	Finanční výsledek hospodaření	-352 825	-109 532
**	Výsledek hospodaření před zdaněním	-251 413	452 603
L.	Daň z příjmů	-45 173	46 892
L.1.	- splatná	4 273	2 732
L.2.	- odložená	-49 446	44 160
**	Výsledek hospodaření po zdanění	-206 240	405 711
***	Výsledek hospodaření za účetní období	-206 240	405 711
	Výsledek hospodaření za účetní období připadající na akcionáře	-211 466	400 286
	Menšinový podíl na výsledku hospodaření za účetní období	5 226	5 425
*	Čistý obrat za účetní období	886 804	1 098 216

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

KE DNI 31. 12. 2017 (v tis. Kč)

Označení	VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (Cash-Flow)	1. 1. 2017– 31. 12. 2017	1. 1. 2016– 31. 12. 2016
P	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	778 034	850 415
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	-251 413	452 603
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	627 470	-89 510
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv Umožňování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	393 175	266 276
A.1.2.	Změna stavu opr. položek, změna stavu rezerv	-2 116	-418 696
A.1.3.	Zisk (ztráta z prodeje stálých aktiv) (-/+)	343	-82 757
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku) (+), Vyúčtované výnosové úroky (-)	257 305	147 608
A.1.6.	Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace	-21 237	-1 941
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu (Z + A.1.)	376 057	363 093
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-35 420	-81 123
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-154 937	-142 808
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	119 517	53 685
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a ekvivalentů	0	8 000
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním (A* + A.2.)	340 637	281 970
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	-257 234	-113 651
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou invest. spol. a fondů) (+)	8 397	9
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za min. o. (-)	-2 353	-7 454
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	89 447	160 874
Peněžní toky z investiční činnosti			
B.1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-153 455	-326 554
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	84	271 387
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	-656 590	-27 454
B.4.	Přijaté úroky	0	0
B.5.	Příjmy ze snížení ostatních kapitálových fondů	0	320
B.6.	Čistá investice do obchodních podílů	-316 984	-587 693
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-1 126 945	-669 994
Peněžní toky z finančních činností			
C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty)	2 660 770	440 424
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	-7 170	-3 685
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1. + C.2.)	2 653 600	436 739
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A*** + B*** + C***)	1 616 102	-72 381
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P + F)	2 394 136	778 034

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

KE DNI 31. 12. 2017 (v tis. Kč)

Položka	Základní kapitál	Vlastní akcie	Změny základního kapitálu	Ostatní kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	Rezervní fond	Nerozdělený zisk	Neuhrazená ztráta	Vlastní kapitál připadající na akcionáře	Minoritní podíly	Vlastní kapitál celkem
01. 01. 2016	800 000	-8 000	2 700 000	346 085	-131 671	5 394	53 078	-32 677	3 732 209		3 732 209
Prodej vlastních akcií		8 000							8 000		8 000
Navýšení základního kapitálu	3 200 000		-2 700 000						500 000		500 000
Efekt zajišťovacího účetnictví					5 074				5 074		5 074
Výsledek hospodaření běžného období							400 286		400 286	5 425	405 711
Efekt prodeje podílu v dceřiné společnosti				-60 554	23 088			5 341	-32 125	216 851	184 726
31. 12. 2016	4 000 000	0	0	285 531	-103 509	5 394	453 364	-27 336	4 613 444	222 276	4 835 720
01. 01. 2017	4 000 000	0	0	285 531	-103 509	5 394	453 364	-27 336	4 613 444	222 276	4 835 720
Prodej vlastních akcií									0		0
Navýšení základního kapitálu									0		0
Efekt zajišťovacího účetnictví					322 630				322 630	24 862	347 492
Výsledek hospodaření běžného období								-211 466	-211 466	5 226	-206 240
Efekt prodeje podílu v dceřiné společnosti									0		0
Převod rezervního fondu						-5 394	5 394		0		
Výplata OKF									0	-7 170	-7 170
Ostatní přesuny v rámci vlastního kapitálu				303 170			-282 585	-20 585	0		0
31. 12. 2017	4 000 000	0	0	588 701	219 121	0	176 173	-259 387	4 724 608	245 194	4 969 802

PŘÍLOHA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31. 12. 2017

1. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU

1) Mateřský podnik PASSERINVEST GROUP, a.s., (dále jen „Společnost“, „Mateřská společnost“ nebo „PST“) je akciová společnost, která byla zapsána do obchodního rejstříku dne 7. 10. 1999 a sídlí na adrese: Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika, identifikační číslo 26118963.

Společnost poskytuje služby project managementu, property managementu, asset managementu, zprostředkování prodeje a pronájmu nemovitostí a financování projektových společností. Společnost vykonává rozhodující vliv a je ovládající osobou konsolidačního celku, který tvoří následující ovládané (dceřiné) obchodní korporace:

- 2) PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., (IČ: 28198212) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovy FILADELFIE a BRUMLOVKA. Obě budovy se nachází v areálu BB Centra v Praze 4 (dále jen „BBC1“).
- 3) PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., (IČ: 04172108) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovy ALPHA, BETA, DELTA a G. Uvedené budovy se nachází v areálu BB Centra v Praze 4 (dále jen „BBC2“).
- 4) PASSERINVEST BBC 3, s.r.o., (IČ: 06629580) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace byla zřízena v období 11/2017 za účelem rozvojových aktivit skupiny (dále jen „BBC3“).
- 5) PASSERINVEST FINANCE, a.s., (IČ: 05496446) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace byla zřízena za účelem financování skupiny (dále jen „FIN“).
- 6) BB C – Building A, s.r.o., (IČ: 25147072) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní Budovu A, která se nachází v areálu BB Centra v Praze 4 (dále jen „BBCA“).
- 7) BB C – Building B, s.r.o., (IČ: 25133900) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní Budovu B, která se nachází v areálu BB Centra v Praze 4 (dále jen „BBCB“).
- 8) BB C – Building D, s.r.o., (IČ: 26457059) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní Budovu D, která se nachází v areálu BB Centra v Praze 4 (dále jen „BBCD“).

PASSERINVEST GROUP, a.s., vlastní 100% podíl v obchodních korporacích 3), 4), 5), 6), 7) a 8).

PASSERINVEST GROUP, a.s., vlastní 81,82% podíl v obchodní korporaci 2), z důvodu prodeje minoritní části podílu v roce 2016.

Konsolidující jednotky za rok 2017, dle § 22a, odst.1) zákona o účetnictví, společně splnily kritéria nutná pro povinnost sestavení konsolidované účetní závěrky. Proto bude tato, pro výše uvedenou konsolidační skupinu, za rok 2017 sestavena.

Provedené změny v obchodním rejstříku konsolidačního celku za rok 2017 jsou uvedeny v základních přílohách k účetní závěrce jednotlivých obchodních korporací.

Subjekty s více než 20% podílem na základním kapitálu:

K 31. 12. 2017 byl akcionářem Mateřské společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., s podílem na ZK vyšším než 20 % pan Radim Passer (86,0 %).

Všechny obchodní korporace spadající do tohoto konsolidačního celku se podřídily zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č.90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech.

Členové statutárních orgánů Mateřské společnosti k 31. 12. 2017:

Představenstvo	
<i>Předseda</i>	<i>Radim Passer</i>
Dozorčí rada	
<i>Předseda</i>	<i>Tomáš Zimčík</i>

Orgány Mateřské společnosti jsou představenstvo a dozorčí rada.

Žádná z obchodních korporací konsolidačního celku nemá organizační složku v zahraničí.

Na základě projektu fúze sloučením ze dne 11. září 2017 přešlo na společnost PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, IČ 04172108, jako společnost nástupnickou, jmění zanikajících společností: BB C – Building ALPHA, s.r.o., se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, IČ 29048915, BB C – Building BETA, s.r.o., se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, IČ 27598632, BB C – Building DELTA, s.r.o., se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, IČ 04628543, a BB C – Building G, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, IČ 27389189. Rozhodný den 1. 7. 2017. Zápis do obchodního rejstříku ke dni 7. 12. 2017.

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená konsolidovaná účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona o účetnictví) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2017 a 2016.

Konsolidační celek splnil kritéria pro konsolidaci poprvé za kalendářní rok 2015.

Metoda konsolidace

Pro konsolidovanou účetní závěrku byla použita přímá konsolidace plnou metodou, a je tedy zpracována způsobem přímého zahrnutí všech společností vymezeného celku do agregovaných účetních výkazů rozvahy a výkazu zisku a ztráty. Metoda plné konsolidace zahrnuje položky rozvahy a výkazu zisku a ztráty účetních závěrek konsolidovaných účetních jednotek v plné výši po jejich případném vyloučení, přetřídění a úpravách do rozvahy a výkazu zisku a ztráty konsolidující účetní jednotky.

Agregace položek výkazu zisku a ztráty v případě, že akvizice nastane v průběhu účetního období, zahrnuje pouze obraty po datu akvizice. To znamená, že v případě akvizice společnosti BB C – Building D, s.r.o., která proběhla k datu 8. 3. 2017, je pro účely konsolidace výsledek hospodaření posuzován jako předakviziční a obraty jsou ve výkazu zisku a ztráty zahrnuty pouze za období od 9. 3. 2017 do 31. 12. 2017. Obdobně bylo postupováno i v případě akvizice společnosti BB C – Building G, a.s., která proběhla k datu 2. 5. 2017. Tato společnost následně zanikla v rámci procesu fúze sloučením a k rozvahovému dni je součástí nástupnické společnosti BBC2.

Úpravy

Úpravami se rozumí zejména sladění účetních metod v rámci konsolidačního celku v případech, kdy odlišné metody by podstatným způsobem ovlivnily pohled na ocenění majetku a závazků v konsolidované účetní závěrce a na vykázaný výsledek hospodaření. Dále jsou upravovány individuální účetní závěrky Společností, pokud se jejich účetní období odlišuje od účetního období, za něž je konsolidace zpracovávána, a to o částky za období přesahující stanovené účetní období, pouze pokud se jedná o významné částky.

Liší-li se významně ocenění aktiv a závazků v účetnictví ovládaných a řízených osob od reálné hodnoty, provede se v souvislosti se stanovením konsolidačního rozdílu úprava ocenění na reálné hodnoty aktiv a závazků ke dni akvizice, nebo ke dni zvýšení účasti na základním kapitálu. Do konsolidované účetní závěrky se zahrnou příslušná aktiva a závazky ovládaných a řízených osob v tomto upraveném ocenění.

Vyčíslení konsolidačního rozdílu

Konsolidační rozdíl je rozdíl mezi pořizovací cenou podílů konsolidované účetní jednotky a jejich oceněním podle podílové účasti konsolidující jednotky na výši vlastního kapitálu vyjádřeného reálnou hodnotou, která vyplývá ke dni akvizice nebo ke dni dalšího zvýšení účasti (dalšího pořízení cenných papírů). Za den akvizice se považuje datum, od něhož začíná účinně ovládat a řídit osoba uplatňovat příslušný vliv nad konsolidovanou účetní jednotkou.

Účetní předpisy požadují odepisovat vzniklý konsolidační rozdíl rovnoměrným odpisem do 20 let. Zvolená doba odpisování musí být spolehlivě prokazatelná a nesmí porušovat princip věrného a poctivého obrazu předmětu účetnictví. Doba odpisu je stanovena v rámci každé akvizice individuálně a zpravidla kopíruje zbývající dobu odepisování nabývaných nemovitostí s přihlédnutím k dalším faktorům, např. vlivu přecenění na reálné hodnoty a z toho vyplývajících následných zvýšených odpisů, ke stavu obsazenosti kupovaných objektů, plánovaných rekonstrukcí a následně k době potřebné k dosažení plné obsazenosti atd. Konsolidační rozdíl je vykázán v netto hodnotě, tj. snížený o dosavadní odpisy.

Záporný konsolidační rozdíl vykazovaný v konsolidované účetní závěrce ve výši 193 840 tis. Kč byl vyčíslen v souvislosti s akvizicemi společností BB C – Building ALPHA, s.r.o., a BB C – Building BETA, s.r.o., (společnosti zaniklé v rámci fúze se společností BBC2 v průběhu roku 2017) v roce 2015, BBCA a BBCB v roce 2016. Odpisy záporného konsolidačního rozdílu v roce 2017 činí 21 786 tis. Kč.

Kladný konsolidační rozdíl BBCD a BBCG 41 557 tis. Kč v roce 2017 vyplývá z rozdílu pořizovací ceny podílu a reálné hodnoty vlastního kapitálu ke dni akvizice. Odpisy kladného konsolidačního rozdílu v roce 2017 činí 1 975 tis. Kč.

Záporný konsolidační rozdíl vyplývající z akvizice společnosti BB C – Building DELTA, s.r.o., (společnost zaniklá v rámci fúze se společností BBC2 v průběhu roku 2017) v roce 2015 ve výši 8 951 tis. Kč. byl jednorázově odepsán ve prospěch výnosů v roce akvizice, a to z důvodu, že nebyly identifikované položky, které by systematické odpisy tohoto rozdílu korigovaly, a tudíž byl po vzoru metody dle IFRS vyhodnocen jako tzv. výhodná koupě.

Vyloučení vzájemných vztahů

Jedná se o operace, které umožní, aby v konsolidované účetní závěrce byly zachyceny pouze ty vztahy, které byly osobami konsolidačního celku realizovány mimo konsolidační celek. Jde zejména o vyloučení vzájemných vlastnických vztahů, vzájemných obchodních pohledávek a závazků, půjček a souvisejících úroků, nákupů a prodejů dlouhodobého majetku, přijatých a vyplacených dividend, poskytování služeb a dalších operací mezi účetními jednotkami konsolidačního celku, které mají významný vliv na výsledek hospodaření konsolidačního celku.

Vyloučení vztahů je prováděno na základě podkladů o vzájemných vztazích za sledované období vyhotovených konsolidujícími jednotkami k rozvahovému dni.

3. ÚČETNÍ METODY

Účetní jednotky v rámci konsolidačního celku používaly při sestavení účetních závěrek následující způsoby oceňování, odpisování a účetní metody:

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související.

Dlouhodobý nehmotný majetek s pořizovací cenou vyšší než 60 tis. Kč je odpisován na vrub nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Dlouhodobý nehmotný majetek s pořizovací cenou do 60 tis. Kč se účtuje přímo do nákladů.

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let (od–do)
Software	2–8
Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	2–10

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého nehmotného majetku, tvoří obchodní korporace opravnou položku z důvodu dočasného nepoužívání, poškození atd.

b) Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení, náklady na dopravu, clo a další náklady s pořízením související. Úroky z úvěru nejsou součástí pořizovací ceny.

V případě nemovitostí zahrnuje ocenění i přecenění na reálné hodnoty dle znaleckých posudků vypracovaných pro účely přeměn Společností realizovaných před akvizicí a přecenění na reálnou hodnotu k datu akvizice.

Hodnoty nemovitostí jsou pravidelně interně testovány na snížení hodnoty a v případě, že reálná hodnota je dle expertního posouzení nižší než účetní, jsou tvořeny opravné položky.

Dlouhodobý hmotný majetek s pořizovací cenou vyšší než 40 tis. Kč je odpisován na vrub nákladů po dobu jeho ekonomické životnosti. U dlouhodobého hmotného majetku s pořizovací cenou do 40 tis. Kč je účtováno na základě individuálního posouzení jednotlivých obchodních korporací.

Jednotlivé obchodní korporace nevidují dlouhodobý hmotný majetek získaný bezúplatně ani žádný majetek oceněný reprodukční pořizovací cenou.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Opravy a údržba se účtují do nákladů.

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého hmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti a předpokládané zbytkové hodnoty majetku. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let (od–do)
Stavby	15–50
Stroje, přístroje a zařízení	3–15
Inventář	2–15

Pokud by došlo k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého hmotného majetku, vytvoří obchodní korporace opravnou položku z důvodu dočasného nepoužívání, poškození atd.

c) Finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek tvoří peníze v hotovosti a na bankovních účtech, případně krátkodobé úložky finančních prostředků ve formě depozitních směnek.

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména majetkové účasti a poskytnuté dlouhodobé půjčky. Obchodní podíly se oceňují pořizovacími cenami.

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého finančního majetku, rozdíl se považuje za dočasné snížení hodnoty a je zaúčtován jako opravná položka.

d) Pohledávky

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou. Nakoupené pohledávky se oceňují pořizovací cenou. Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na jejich realizační hodnotu, a to na základě individuálního posouzení jednotlivých dlužníků a věkové struktury pohledávek.

Dohadné účty aktivní se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů.

Pohledávky i dohadné účty aktivní se rozdělují na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců) s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

e) Deriváty

Deriváty se prvotně oceňují jmenovitou hodnotou (v případě nakoupených derivátů pořizovací cenou).

V příložené rozvaze jsou deriváty vykázány jako součást jiných krátkodobých/dlouhodobých pohledávek, resp. závazků.

Deriváty se člení na deriváty k obchodování a deriváty zajišťovací. Zajišťovací deriváty jsou sjednány za účelem zajištění reálné hodnoty nebo za účelem zajištění peněžních toků. Aby mohl být derivát klasifikován jako zajišťovací, musí změny v reálné hodnotě nebo změny peněžních toků vyplývající ze zajišťovacích derivátů zcela nebo zčásti kompenzovat změny v reálné hodnotě zajištěné položky nebo změny peněžních toků plynoucích ze zajištěné položky a obchodní korporace musí zdokumentovat a prokázat existenci zajišťovacího vztahu a vysokou účinnost zajištění. V ostatních případech se jedná o deriváty k obchodování.

K rozvahovému dni se deriváty přeceňují na reálnou hodnotu. Změny reálných hodnot derivátů určených k obchodování se účtují do finančních nákladů, resp. výnosů. Změny reálných hodnot derivátů, které jsou klasifikovány jako zajištění reálné hodnoty, se účtují také do finančních nákladů, resp. výnosů spolu s příslušnou změnou reálné hodnoty zajištěného aktiva nebo závazku, která souvisí se zajišťovaným rizikem. Změny reálných hodnot derivátů, které jsou klasifikovány jako zajištění peněžních toků, se účtují do vlastního kapitálu a v rozvaze se vykazují prostřednictvím oceňovacích rozdílů z přecenění majetku a závazků. Neefektivní část zajištění se účtuje přímo do finančních nákladů, resp. výnosů.

f) Zajištění nederivátem

Obchodní korporace BBC1, BBC2, BBKA, BBCB, BBCD, které jsou součástí konsolidačního celku, jsou z titulu své činnosti vystaveny měnovému riziku a úrokovému riziku. Evidují dlouhodobé bankovní úvěry denominované v cizí měně a úročené proměnlivou úrokovou sazbou. V rámci celkové strategie v oblasti řízení úrokového a měnového rizika usilují společnosti o zajištění proti variabilitě peněžních toků způsobených změnami tržních pohyblivých úrokových sazeb a změnami kursů. Tyto obchodní korporace čerpaly úvěry v eurech za účelem financování výstavby nemovitostí. Od dokončení výstavby plynou obchodním korporacím příjmy z titulu pronájmu rovněž v eurech. Obchodní korporace jsou tak přirozeně ekonomicky zajištěné, neboť inkaso nájmu v cizí měně je použito na splátky úvěru. Aby nedocházelo ke vzniku časového nesouladu mezi okamžikem účtování kursových rozdílů z úvěrů a výnosů z cizoměnových příjmů v hospodářském výsledku obchodních korporací, využívají společnosti možnosti uplatňovat zajišťovací účetnictví. Cizoměnový závazek používají výše uvedené společnosti jako zajišťovací nástroj pro zajišťování měnového rizika. Kurzové rozdíly ze závazku v cizí měně, kterým se uvedené společnosti rozhodly zajistit proti měnovému riziku vzniklých nebo očekávaných smluvních vztahů, jsou účtovány na rozvahové účty účtové skupiny 41 – základní kapitál a kapitálové fondy. Na příslušné účty nákladů nebo výnosů se tyto kurzové rozdíly účtují v okamžiku zaúčtování příslušných smluvních vztahů, nebo v případě, kdy očekávané smluvní vztahy nevzniknou.

V rámci fúze obchodních korporací došlo k refinancování původních úvěrů novým úvěrem a obchodní korporace tak nadále pokračují v uplatňování zajišťovacího účetnictví.

g) Vlastní kapitál

Základní kapitál obchodních korporací v konsolidačním celku se vyazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku městského soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vyazuje jako změna základního kapitálu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako ostatní kapitálové fondy. Ostatní kapitálové fondy mohou být tvořeny peněžitými či nepeněžitými vklady nad hodnotu základního kapitálu.

h) Cizí zdroje

Obchodní korporace vytváří zákonné rezervy ve smyslu zákona o rezervách a rezervy na ztráty a rizika v případech, kdy lze s vysokou mírou pravděpodobnosti stanovit titul, výši a termín plnění při dodržení věcné a časové souvislosti.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách. V položce jiné závazky se vykazují také hodnoty zjištěné v důsledku ocenění finančních derivátů reálnou hodnotou.

Dlouhodobé i krátkodobé úvěry se vykazují ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobý úvěr se považuje i část dlouhodobých úvěrů, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne.

Úroky z úvěrů a ostatních finančních výpomocí, pokud se jejich splatnost nepředpokládá do 12 měsíců od data rozvahy, jsou vykazovány jako dlouhodobé závazky.

Dohadné účty pasivní jsou oceňovány na základě odborných odhadů a propočtů. Rozdělují se na krátkodobé a dlouhodobé.

i) Devizové operace

Majetek a závazky pořízené v cizí měně se oceňují v českých korunách v kurzu platném ke dni jejich vzniku a k rozvahovému dni byly položky peněžité povahy oceněny kurzem vyhlášeným Českou národní bankou platným k tomuto dni. Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku.

j) Použití odhadů

Sestavení účetních závěrek jednotlivých obchodních korporací v konsolidačním celku vyžaduje, aby vedení obchodních korporací používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty se v budoucnu mohou od těchto odhadů odlišovat.

k) Účtování výnosů a nákladů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

l) Daň z příjmů

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 daňová povinnost odráží daňový dopad přechodných rozdílů mezi zůstatkovými hodnotami aktiv a pasiv z hlediska účetnictví a stanovení základu daně z příjmu s přihlédnutím k období realizace.

Odložená daň vyplývající z uplatňování zajišťovacího účetnictví se účtuje ve prospěch/na vrub účtu vlastního kapitálu.

V případě, že účetní závěrka předchází konečnému výpočtu daně z příjmů, vytváří účetní jednotka rezervu na daň z příjmů.

m) Následné události

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení konsolidované účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze konsolidované účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v konsolidovaných účetních výkazech.

n) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období

Žádné změny ani opravy minulých období nebyly ve společnostech tvořících konsolidační celek provedeny.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

Položka	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Přírůstek do kons. celku	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Software	3 439	617	544	-181	-2 734	1 685
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	3 499	388	0	0	0	3 887
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	595	388	0	0	-388	595
Celkem 2017	7 533	1 393	544	-181	-3 122	6 167
Celkem 2016	6 017	1 693	0	-177	0	7 533

OPRÁVKY

Položka	Počáteční zůstatek	Odpisy	Přírůstek do kons. celku	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Software	-3 013	-331	-544	0	68	2 734	-1 086	0	599
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	-1 461	-577	0	0	0	0	-2 038	0	1 849
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0	0	595
Celkem 2017	-4 474	-908	-544	0	68	2 734	-3 124	0	3 043
Celkem 2016	-3 903	-742	0	0	171	0	-4 474	0	3 059

- Software – jedná se především o SW užívaný zaměstnanci mateřské firmy a dále o SW používaný k ovládání prvků v budovách.
- Jiný DNM – jedná se především o architektonické studie využitelnosti (zastavitelnosti) oblasti BB Centra, které si pro další rozvoj BB Centra objednala mateřská firma. Dále jsou zde prostředky vynaložené na tvorbu a rozvoj webových stránek.

Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

Položka	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Přírůstek do konsolidačního celku	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	940 586	0	9 847	0	0	950 433
Stavby	12 700 355	52 102	833 901	0	-773 273	12 813 085
Hmotné movité věci a jejich soubory	345 996	1 913	22 887	-8 895	-112 256	249 645
Umělecká díla	433	0	0	0	0	433
Poskytnuté zálohy na DHM	6 501	75	0	-5 451	-150	975
Nedokončený DHM	7 697	231 220	4 667	0	-88 096	155 488
Celkem 2017	14 001 568	285 310	871 302	-14 346	-973 775	14 170 059
Celkem 2016	11 188 647	174 861	2 695 589	-2 214	-55 315	14 001 568

OPRÁVKY

Položka	Počáteční zůstatek	Odpisy	Přírůstek do konsolidačního celku	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	0	0		0	0	0	0	0	950 433
Stavby	-1 690 531	-361 829	-122 990	0	0	765 274	-1 410 076	0	11 403 009
Hmotné movité věci a jejich soubory	-193 557	-31 600	-10 563	1 294	7 172	112 256	-114 998	0	134 647
Umělecká díla	0	0	0	0	0	0	0	0	433
Poskytnuté zálohy na DHM	0	0	0	0	0	0	0	-650	325
Nedokončený DHM	0	0	0	0	0	0	0	0	155 488
Celkem 2017	-1 884 088	-393 429	-133 553	1 294	7 172	877 530	-1 525 074	-650	12 644 335
Celkem 2016	-742 724	-265 599	-877 143	219	1 158	0	-1 884 088	-14 000	12 103 480

V položkách Stavby a Pozemky jsou zachyceny netto ceny jednotlivých budov a k nim náležejících pozemků, které jsou ve vlastnictví jednotlivých firem spadajících do konsolidačního celku (viz odstavec 1). Nemovitosti jsou zastaveny ve prospěch financujících bank (viz odstavec 13).

V rámci fúze společností BBC2 došlo k započtení oprav a opravných položek k rozhodnému dni fúze s pořizovací hodnotou majetku jednotlivých společností, uvedeno v položkách Převody.

V položce Samostatné movité věci je zachyceno jednak vnitřní vybavení budov charakteru movitých věcí a rovněž vybavení kanceláří mateřské firmy.

Pro ověření hodnot nemovitého majetku nechala Společnost ve druhé polovině roku 2017 ocenit tento majetek nezávislým znalcem. V následujícím přehledu jsou uvedeny hodnoty dle znaleckých posudků.

Přehled tržních cen nemovitostí dle znaleckého posudku

Společnost	Budova	Tržní cena (v tis. Kč)
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	FILADELFIE	4 160 466
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	BRUMLOVKA	561 880
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	ALPHA	998 614
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	BETA	1 473 658
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	DELTA	3 739 056
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	G	521 016
BB C – Building A, s.r.o.	A	1 317 864
BB C – Building B, s.r.o.	B	628 284
BB C – Building D, s.r.o.	D	194 104
Celkem		13 594 942

Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Položka	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Změna stavu v konsol. celku	Úbytky	Konečný zůstatek
Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	4 492 428	1 777 728	-4 406 011	-1 848 140	16 005
Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	1 194 412	2 793 551	-1 786 000	-729 813	1 472 150
Celkem 2017	5 686 840	4 571 279	-6 192 011	-2 577 953	1 488 155
Celkem 2016	5 835 167	1 223 364	-4 773 852	-1 371 691	912 988

Mateřská společnost vlastní prostřednictvím obchodních korporací BBC1, BBC2, BBCA, BBCB, a BBCD komerční nemovitosti v oblasti administrativního parku BB Centrum v Praze 4 – Michli. Dále vlastní společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s., založenou v roce 2016 za účelem zajištění financování skupiny a společnost PASSERINVEST BBC 3, s.r.o., která je určena pro budoucí projekty.

Společnost vykazuje výše uvedené podíly jako podíly v ovládaných a řízených osobách, v souladu s ustanoveními zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech (§75), vzhledem k tomu, že Společnost jedná vždy ve shodě s ostatními akcionáři a současně je ovládána stejnou ovládající osobou. Společnost eviduje podíly v nabývací ceně.

Přírůstek ve výši 1 777 728 tis. Kč představuje nákup akcií a podílů a dále příplatky do Ostatních kapitálových fondů obchodních korporací ve skupině.

Přírůstky dlouhodobého finančního majetku v roce 2017:

Pořízení 100% podílu v obchodní korporaci BB C – Building D, s.r.o., (119 218 tis. Kč).

V období 11/2017 byla založena dceřiná obchodní korporace PASSERINVEST BBC 3, s.r.o., se základním kapitálem ve výši 500 tis. Kč.

V průběhu roku 2017 byly dále poskytnuty příplatky do ostatních kapitálových fondů níže uvedených společností:

PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	1 607 000 tis. Kč
BBC – Building B, s.r.o.	41 000 tis. Kč
BBC – Building A, s.r.o.	5 000 tis. Kč
PASSERINVEST FINANCE, a.s.	5 000 tis. Kč
BB C – Nové E, a.s.	10 tis. Kč

Úbytek ve výši 1 848 140 tis. Kč představuje zejména prodeje akcií a podílů a dále redukce příplatků z Ostatních kapitálových fondů.

Úbytky dlouhodobého finančního majetku v roce 2017:

Prodej 100% podílu společnosti BB C – Building BETA, s.r.o., v hodnotě 428 854 tis. Kč

Prodej 100% podílu společnosti BB C – Building ALPHA, s.r.o., v hodnotě 87 422 tis. Kč

Prodej 1% podílu společnosti BB C – Building G, a.s., v hodnotě 1 230 tis. Kč

Pozbytí 100% podílu společnosti Real Estate OSTRAVA ve výši 394 tis. Kč z důvodu ukončení likvidace a výplaty likvidačního zůstatku.

Vyloučení vzájemných vztahů v rámci fúze společnosti BBC 2 ve výši 1 250 413 tis. Kč

V průběhu roku 2017 dále došlo k redukcí (výplatě) z ostatních kapitálových fondů níže uvedených společností:

PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	32 266 tis. Kč
BBC – Building BETA, s.r.o.	13 300 tis. Kč
BBC Investments, a.s.	180 tis. Kč

Přehled podílů, které drží Mateřská společnost v níže uvedených obchodních korporacích včetně příplatku do Ostatních kapitálových fondů k rozvahovému dni. Údaje uvedeny v tis. Kč.

Obchodní korporace	Sídlo	Výše podílu 2016	Výše podílu v % 2016	Výše podílu 2017	Výše podílu v % 2017
Balance Club Brumlovka, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	3 180	11	3 180	11
Office park Roztyly, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	690	1	690	1
Rezidenční park Baarova, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	400	1	400	1
RPB Leasing, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1	20	1
Roztyly Garden – Jasmine House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1	20	1
Roztyly Garden – Lily House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1	20	1
Roztyly Garden – Sunflower House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1	20	1
Roztyly Garden – Rose House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1	20	1
BBC Investments, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	370	1	190	1
North Star Centre – Birch House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1	20	1
Karolina Development, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	45	1	45	1
North Star Centre – Maple House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1	20	1
Real Estate OSTRAVA, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	395	1	0	0
PST – Project A, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1	20	1
PST – Project C, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1	20	1
PST – Project D, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1	20	1
PST – Project E, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	920	1	920	1
BB C – SERVICES, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	760	1	760	1
BB C – Building OMEGA, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	9 590	1	9 590	1
BB C – Nové E, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1	30	1
BB C – Building G, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1 230	1	0	0
BB C – Building D, s.r.o. (záloha)	Praha 4, Želetavská 1525/1	251	0	0	0
Celkem		18 051		16 005	

Přehled vlastních kapitálů a výsledků hospodaření vlastněných společností (v tis. Kč)

Obchodní korporace	VK 2016	HV 2016	VK 2017	HV 2017
Balance Club Brumlovka, a.s.	8 535	6 003	8 383	-152
Office park Roztyly, a.s.	10 856	2 109	4 794	-6 062
Rezidenční park Baarova, a.s.	10 110	-430	8 622	-1 487
RPB Leasing, a.s.	2 586	1 457	3 285	699
Roztyly Garden – Jasmine House, a.s.	998	-66	935	-63
Roztyly Garden – Lily House, a.s.	997	-66	934	-63
Roztyly Garden – Sunflower House, a.s.	998	-66	935	-63
Roztyly Garden – Rose House, a.s.	1 010	-66	946	-63
BBC Investments, a.s.	37 552	4 247	51 735	32 183
North Star Centre – Birch House, a.s.	897	-80	920	23
Karolina Development, a.s.	577	-69	511	-66
North Star Centre – Maple House, a.s.	1 031	-57	967	-64
Real Estate OSTRAVA, a.s.	46	-92	0	0
PST – Project A, a.s.	3 684	2 025	3 643	-40
PST – Project C, a.s.	-274	-198	-635	-361
RPB II., a.s.	2 283	-120	-262	-2 545
PST – Project E, a.s.	2 664	-252	2 207	-457
BB C – SERVICES, s.r.o.	74 170	1 702	79 216	5 046
BB C – Building OMEGA, a.s.	6 908	-94	6 664	-245
BB C – Nové E, a.s.	15	-69	948	-67
BB C – Building G, a.s.	37 276	-4 343	0	0

K následujícím podílům je zřízeno zástavní právo:

PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.

Podíl je zastaven ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Praha 4 – Michle, Želetavská čp. 1525/č.o. 1, PSČ 140 00, IČ: 64948242 na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu ze dne 21. 4. 2015, zřízen zákaz zatížení a zcizení bez předchozího písemného souhlasu jako věcné právo ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Praha 4 – Michle, Želetavská čp. 1525/č.o. 1, PSČ 140 00, IČ: 64948242, a to až do zániku zástavního práva, nejpozději však do 21. 4. 2029. Datum vzniku zástavního práva: 16. května 2015.

PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.

Podíl je zastaven ve prospěch společnosti Česká spořitelna, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČO: 45244782 (dále jen Zástavní věřitel), na základě zástavní smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu ve společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., IČO: 04172108 (dále jen Společnost), ze dne 23. 11. 2017, uzavřené mezi Zástavním věřitelem jako zástavním věřitelem a PASSERINVEST GROUP, a.s., se sídlem Praha 4, Želetavská 1525/1, Michle, PSČ 140 00, IČO: 26118963 (dále jen Zástavce), jako zástavcem (dále jen Zástavní smlouva), za účelem zajištění veškerých existujících a budoucích peněžitých dluhů Povinných (jak jsou definováni v Zástavní smlouvě), které mají být uhrazeny Finančujícím stranám (anglicky Finance Parties, jak jsou definovány ve Smlouvě o úvěru) na základě Smlouvy o úvěru ze dne 23. 11. 2017 uzavřené mezi, mimo jiné, Zástavcem a Společností jako dlužníky a Zástavním věřitelem jako původním věřitelem, aranžérem, agentem a agentem pro zajištění (dále jen Smlouva o úvěru), a/nebo jakéhokoli Hedgingového dokumentu a/ nebo jakýchkoli dalších Finančních dokumentů (jak jsou definovány v Zástavní smlouvě), ať již současných či podmíněných, a to až do zániku zástavního práva, nejpozději však do 23. 11. 2037. K podílu byl na základě zástavní smlouvy ze dne 23. 11. 2017 zřízen zákaz zatížení a zcizení bez předchozího písemného souhlasu jako věcné právo ve prospěch Zástavního věřitele, a to až do zániku zástavního práva, nejpozději však do 23. 11. 2037.

Datum vzniku zástavního práva: 28. listopadu 2017

BB C – Building A, s.r.o.

Podíl zastaven ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., banky se sídlem na adrese Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, Česká republika, IČ 64948242, k zajištění včasného, úplného a řádného uspokojení zajištěných dluhů v souladu se zástavní smlouvou k podílu uzavřenou dne 16. prosince 2016. Společník nesmí umožnit vznik dalšího zástavního práva ani jiného zatížení k podílu bez souhlasu UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Společník nesmí podíl zcizit bez předchozího písemného souhlasu společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s. Zákazy umožnit vznik dalšího zástavního práva k podílu a převést podíl na jinou osobu se zřizují jako věcná práva ve prospěch společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., a trvají až do 16. prosince 2028 v souladu se zástavní smlouvou k podílu ze dne 16. prosince 2016.

Datum vzniku zástavního práva: 21. prosince 2016

BB C – Building B, s.r.o.

Podíl zastaven ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., banky se sídlem na adrese Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, Česká republika, IČ 64948242, k zajištění včasného, úplného a řádného uspokojení zajištěných dluhů v souladu se zástavní smlouvou k podílu uzavřenou dne 16. prosince 2016. Společník nesmí umožnit vznik dalšího zástavního práva ani jiného zatížení k podílu bez souhlasu UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Společník nesmí podíl zcizit bez předchozího písemného souhlasu společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s. Zákazy umožnit vznik dalšího zástavního práva k podílu a převést podíl na jinou osobu se zřizují jako věcná práva ve prospěch společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., a trvají až do 16. prosince 2028 v souladu se zástavní smlouvou k podílu ze dne 16. prosince 2016.

BB C – Building D, s.r.o.

Podíl zastaven ve prospěch společnosti Česká spořitelna, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČ.: 45244782, k zajištění včasného, úplného a řádného uspokojení zajištění dluhů v souladu se smlouvou o zastavení podílu v korporaci uzavřenou dne 8. března 2017. Společník nesmí umožnit vznik dalšího zástavního práva ani jiného zatížení podílu bez souhlasu společnosti Česká spořitelna, a.s., nesmí podíl zcizit bez předchozího písemného souhlasu společnosti Česká spořitelna, a.s. Zákazy umožnit vznik dalšího zástavního práva k podílu na jinou osobu se zřizují jako věcná práva ve prospěch společnosti Česká spořitelna, a.s., a trvají až do 6. března 2027 v souladu se smlouvou o zastavení podílu v korporaci ze dne 8. 3. 2017.

Datum vzniku zástavního práva: 17. března 2017.

ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY (v tis. Kč)

Věřitel: PASSERINVEST GROUP, a.s.

Dlužník	31. 12. 2017	31. 12. 2016	Subordinace
PST – Project E, a.s.	593 000	215 013	N
PST – Project A, a.s.	283 000	213 186	N
Office Park Roztyly, a.s.	184 000	180 467	N
BB C Building OMEGA, a.s.	73 000	70 255	N
North Star Centre – Birch House, a.s.	58 000	5 260	N
BB C – SERVICES, s.r.o.	35 000	34 647	N
PST – Project D, a.s.	32 000	32 301	N
BBC – Investments, a.s.	30 000	54 864	A
PST – Project C, a.s.	25 000	19 465	N
D.H. spol. s r.o.	150	0	N
BB C – Building G, a.s.	0	69 379	-
Nové E, a.s.	0	100	-
Celkem	1 313 150	894 937	

Věřitel: PASSERINVEST FINANCE, a.s.

Dlužník	31. 12. 2017	31. 12. 2016	Subordinace
Office Park Roztyly, a.s.	114 000	0	N
PST – Project D, a.s.	45 000	0	N
Celkem	159 000	0	

Půjčky vyloučené v rámci konsolidace – věřitel PASSERINVEST GROUP, a.s.

Dlužník	31. 12. 2017	31. 12. 2016	Subordinace
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	326 975	0	A
BB C – Building ALPHA, s.r.o.	0	229 670	A
BB C – Building BETA, s.r.o.	0	0	A
BB C – Building A, s.r.o.	0	69 805	A
Celkem	326 975	299 475	

Půjčky vyloučené v rámci konsolidace – věřitel PASSERINVEST FINANCE, a.s.

Dlužník	31. 12. 2017	31. 12. 2016	Subordinace
PASSERINVEST GROUP, a.s.	1 717 000	0	N
BB C – Building B, s.r.o.	69 000	0	A
Celkem	1 786 000	0	

Zápůjčky a úvěry juniorní povahy, tj. pohledávky z těchto půjček, jsou podřízeny (subordinovány) pohledávkám jiného věřitele (financující banky) a jsou úročeny sazbou 7,5 % p.a., která reflektuje vyšší riziko nesplacení. Zápůjčky a úvěry do obchodních korporací seniorní povahy (pohledávky z těchto půjček nejsou podřízeny pohledávkám jiných věřitelů) jsou úročeny sazbou 0,1 % p.a. Zápůjčky poskytované společností PASSERINVEST FINANCE, a.s., jsou úročeny sazbou 5,88 %.

Splatnost všech zápůjček a úvěrů je 31. 12. 2026 s možností předčasných splátek bez omezení.

5. POHLEDÁVKY

Dlouhodobé pohledávky

Skupina neeviduje žádné dlouhodobé pohledávky.

Krátkodobé pohledávky

Na účtech pohledávek z obchodních vztahů ve výši 66 083 tis. Kč (minulé období 36 174 tis. Kč) eviduje konsolidační skupina pohledávky z nesplacených faktur z běžného obchodního styku. Pohledávky po lhůtě splatnosti tvoří zanedbatelnou část. Dále jsou zde evidovány pohledávky z titulu nadměrného odpočtu DPH a přeplatků záloh na DPPO ve výši 5 194 tis. Kč (minulé období 12 290 tis. Kč) a krátkodobé provozní zálohy ve výši 11 375 tis. Kč (minulé období 13 008 tis. Kč). Jiné pohledávky ve výši 42 585 tis. Kč (minulé období 300 tis. Kč) představují zejména pohledávky z titulu platby úroků z emise dluhopisů na účet finančního zprostředkovatele a kladnou reálnou hodnotu uzavřených derivátových obchodů.

Na Dohadných účtech aktivních je zachycen především odhad služeb poskytovaných k nájmemnému, který bude přeúčtován na nájemce v jednotlivých budovách, a to celkem ve výši 180 022 tis. Kč (minulé období 141 086 tis. Kč).

6. OPRAVNÉ POLOŽKY

V rámci konsolidovaného celku nebylo ve sledovaném období účtováno o opravných položkách k pohledávkám.

7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

V rámci krátkodobého finančního majetku konsolidační celek eviduje běžnou hotovost na bankovních účtech a v pokladně. Hodnota krátkodobého majetku k 31. 12. 2017 činí 2 394 136 tis. Kč (minulé období 778 034 tis. Kč).

8. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období konsolidační skupiny v sobě zahrnují především časově rozlišené dodávky služeb a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Jedná se o časové rozlišení provize za zprostředkování pronájmu nemovitostí a časové rozlišení pronájmu reklamních ploch. Hodnota k rozvahovému dni činí 111 989 tis. Kč (minulé období 70 205 tis. Kč).

Příjmy příštích období jsou obecně účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší. Na účtech Příjmů příštích období je zachyceno především časové rozlišení tržeb z dlouhodobých nájmemných smluv dle směrnice Národní účetní rady I-17 v jednotlivých budovách (resp. v jednotlivých obchodních korporacích vlastnicích budovy). Hodnota k rozvahovému dni činí 475 746 tis. Kč (minulé období 442 997 tis. Kč).

9. VLASTNÍ KAPITÁL

Přehled o změnách vlastního kapitálu konsolidované skupiny (v tis. Kč):

	Zůstatek k 31. 12. 2015	Zůstatek k 31. 12. 2016	Zůstatek k 31. 12. 2017
Základní kapitál	800 000	4 000 000	4 000 000
Vlastní akcie a podíly	- 8 000	0	0
Změny základního kapitálu	2 700 000	0	0
Ostatní kapitálové fondy	346 085	285 531	588 701
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	-131 671	-103 509	219 121
Rezervní fond	5 394	5 394	0
Výsledek hospodaření minulých let	47 915	25 742	128 251
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-27 514	400 286	-211 466
Vlastní kapitál	3 732 209	4 613 444	4 724 607
Menšinový podíl		222 276	245 195
Vlastní kapitál	3 732 209	4 835 720	4 969 802

Základní kapitál Mateřské společnosti se skládá z 8 000 kmenových akcií na jméno plně upsaných a splacených, s nominální hodnotou 500 000 Kč/kus.

Akcionáři rozhodli na valné hromadě, konané dne 13. 12. 2015, o navýšení základního kapitálu úpisem dalších 5 400 ks akcií s nominální hodnotou 500 000 Kč/kus o 2 700 000 tis. Kč na celkovou hodnotu 3 500 000 tis. Kč. Tato skutečnost byla zapsána do OR dne 21. 1. 2016. Vzhledem k datu zápisu navýšení ZK do OR k datu 21. 1. 2016 je v rozvaze k 31. 12. 2015 uváděno navýšení v řádce A.I.3. – Změny základního kapitálu. Navýšení základního kapitálu proběhlo kapitalizací půjček, které akcionáři poskytli Společnosti v souvislosti s akvizicemi budov BBC FILADELFIE, BBC BRUMLOVKA a BBC DELTA prostřednictvím dceřiných obchodní korporací PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., a PASSERINVEST BBC 2, s.r.o. Důvodem pro významné kapitálové posílení byla stabilizace zdrojů Společnosti v období akviziční expanze a zvýšení komfortu externích dluhových investorů.

Valná hromada Mateřské společnosti přijala dne 13. 4. 2016 rozhodnutí o zvýšení základního kapitálu o 500 000 tis. Kč, tj. z částky 3 500 000 tis. Kč na částku 4 000 000 tis. Kč. Uvedené navýšení základního kapitálu je hlavním důvodem zvýšení vlastního kapitálu ve sledovaném období.

Rozdíly z přecenění majetku a závazků zahrnují k datu účetní závěrky nerealizované kursové rozdíly a související odloženou daň vyplývající z uplatňování zajišťovacího účetnictví zajištění nederivátem ve výši -219 121 tis. Kč (minulé období -103 509 tis. Kč).

Menšinový vlastní kapitál představuje podíl 18,18 % na společnosti PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., který v roce 2016 odkoupil externí investor.

Ve sledovaném ani v minulém období nebyly žádnou společností konsolidačního celku vypláceny řádné dividendy.

10. REZERVY

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

Rezervy	Zůstatek k 31. 12. 2015	Zůstatek k 31. 12. 2016	Zůstatek k 31. 12. 2017
Zákonné	0	0	0
Ostatní	2 021	1 870	5 257

Konsolidační skupina eviduje k rozvahovému dni na svých účtech rezervy na vratku DPH z majetku, který přestane být určitou částí využíván ke generování plnění (tržeb) zdaněných daní z přidané hodnoty. Za rok 2016 byla Finančnímu úřadu vrácena část daně z přidané hodnoty z takto využívaného majetku ve výši 149 tis. Kč ze společnosti BBC1 a zároveň byla v této výši rozpuštěna rezerva. Dále byla vytvořena nová rezerva na společnosti BBKA ve výši 3 384 tis. Kč, která bude průběžně rozpouštěna v dalších obdobích. Stav rezerv k rozvahovému dni vykazuje hodnotu ve výši 5 257 tis. Kč.

11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Dlouhodobé závazky konsolidačního celku k rozvahovému dni činí 11 539 961 tis. Kč (minulé období 8 425 400 tis. Kč).

Společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s., emitovala ve sledovaném období dluhopisy v celkové hodnotě cca 2 000 000 tis. Kč za účelem financování obchodních aktivit skupiny. Dluhopisy PSG 5,25/23 byly vydány 31. 3. 2017. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,25 % ročně a jsou splatné 31. 3. 2023. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 10 000 Kč. Prospekt obsahující znění emisních podmínek Dluhopisů byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2017/036214/CNB/570 ke S-Sp-2017/00008/CNB/572 ze dne 10. března 2017, které nabylo právní moci dne 11. března 2017. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil Dluhopisům ISIN CZ0003515934. Dluhopisy byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha.

Nejvýznamnější položkou dlouhodobých závazků je nesplacená výše bankovního úvěrů ve výši 8 081 048 tis. Kč (podrobnější informace v kapitole 13).

Konsolidační celek eviduje k rozvahovému dni přijaté dlouhodobé zápůjčky od akcionářů (společníků) s rozhodujícím podílem na konsolidačním celku, kteří jednají ve shodě, v celkové výši 91 780 tis. Kč (minulé období 57 137 tis. Kč). Dále jsou zde evidovány závazky k akcionářům (společníkům) s nepodstatným vlivem ve výši 8 828 tis. Kč (minulé období 6 418 tis. Kč). Závazek je tvořen přijatými zápůjčkami.

Konsolidační skupina na dlouhodobých závazcích eviduje rovněž přijaté kauce od nájemců v jednotlivých budovách. Jedná se o záruku za úhradu nájemného a s tím souvisejících služeb na období tří (3) měsíců. K rozvahovému dni byly evidovány složené kauce ve výši 114 790 tis. Kč (minulé období 43 485 tis. Kč).

Konsolidační skupina eviduje na svých účtech rovněž odložený daňový závazek ve výši 1 239 599 tis. Kč (minulé období 1 138 679 tis. Kč) plynoucí především z rozdílných zůstatkových účetních a daňových cen majetku.

12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

K rozvahovému dni eviduje konsolidační skupina krátkodobé závazky ve výši 655 674 tis. Kč (minulé období 972 418 tis. Kč).

Společnost vydala v roce 2014 emisi obligací v celkové výši 550 000 tis. Kč s úrokovou sazbou 5,25 % p.a. a se splatností k 31. 12. 2017. Úrokové závazky byly průběžně spláceny zpětně za každé kalendářní čtvrtletí. Celá emise byla splacena na konci sledovaného období a transakce je touto platbou zcela vypořádána.

V krátkodobých závazcích je mimo jiné evidovaná část nesplacených bankovních úvěrů splatná do jednoho roku od rozvahového dne, tedy v roce 2018 v hodnotě 251 365 tis. Kč (minulé období 162 066 tis. Kč).

Dále jsou zde evidovány běžné závazky k dodavatelům z objednaných a vyfakturovaných služeb ve výši 59 463 tis. Kč (minulé období 31 100 tis. Kč). Všechny závazky jsou ve lhůtě splatnosti.

V ostatních krátkodobých závazcích jsou z pohledu skupiny nevýznamné nebo trvale se opakující položky (závazky z měsíčních mezd k zaměstnancům a z toho vyplývající závazky ze zdravotního a sociálního zabezpečení).

V této kategorii závazků jsou i závazky ke státu. Jedná se opět o závazky stržené zaměstnancům z mezd a rovněž o vypočtenou, ale dosud nesplacenou daň z přidané hodnoty a závazky z daně z příjmů – celkem v hodnotě 21 012 tis. Kč (minulé období 11 515 tis. Kč).

Na účtech krátkodobých závazků konsolidační celek eviduje také přijaté zálohy. Jedná se o zálohy vybrané, ale nevyúčtované nájemcům v jednotlivých budovách. Vyúčtování probíhá až v březnu/dubnu následujícího účetního období. Celkem je zde evidováno 266 842 tis. Kč (minulé období 177 481 tis. Kč).

Na dohadných účtech pasivních skupina eviduje především spotřebované, ale nevyfakturované dodávky služeb v hodnotě 19 560 tis. Kč (minulé období 21 805 tis. Kč).

Na účtech jiných krátkodobých závazků v celkové výši 33 446 tis. Kč (minulé období 14 891 tis. Kč) eviduje konsolidační skupina především závazky z krátkodobých derivátových operací, resp. zápornou reálnou hodnotu derivátů oceněnou a potvrzenou konfirmací protistrany.

K rozvahovému dni neměly obchodní korporace konsolidačního celku krátkodobé závazky, k nimž bylo zřízeno zástavní právo nebo záruka ve prospěch věřitele.

Skupina neeviduje k datu účetní závěrky podmíněné závazky.

13. BANKOVNÍ ÚVĚRY

Přehledy přijatých úvěrů jednotlivými obchodními korporacemi ve skupině.
K 31. 12. 2017

Společnost	Věřitel	Částka v EUR k 31. 12. 2017 (v tis. EUR)	Částka v CZK k 31. 12. 2017 (v tis. Kč)	Splátky do 31. 12. 2018 (v tis. Kč)	Splátka od r. 2019 do r. 2022 (v tis. Kč)	Splátky v následujících obdobích (v tis. Kč)
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	UniCredit	110 460	2 821 148	102 671	2 718 477	0
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Česká spořitelna	175 000	4 469 500	147 494	589 974	3 732 032
BB C – Building A, s.r.o.	UniCredit	23 774	607 177	0	607 177	0
BB C – Building B, s.r.o.	UniCredit	12 316	314 550	0	314 550	0
BB C – Building D, s.r.o.	Česká spořitelna	4 700	120 038	1 200	118 838	0
CELKEM		326 250	8 332 413	251 365	4 349 016	3 732 032

	Částka v EUR k 31. 12. 2016 (v tis. EUR)	Částka v CZK k 31. 12. 2016 (v tis. Kč)	Splátky do 31. 12. 2016 (v tis. Kč)	Splátka od r. 2017 do r. 2021 (v tis. Kč)	Splátky v následujících obdobích (v tis. Kč)
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	114 360	3 090 007	105 378	559 314	2 530 693
BB C – Building DELTA, s.r.o.	85 000	2 296 700	18 239	328 969	1 967 731
BB C – Building ALPHA, s.r.o.	17 038	460 367	13 726	460 367	0
BB C – Building BETA, s.r.o.	24 290	656 316	24 723	656 316	0
BB C – Building A, s.r.o.	18 684	504 842	0	28371	476 471
BB C – Building B, s.r.o.	12 316	332 778	0	0	332 778
CELKEM	271 688	7 341 010	162 066	2 033 337	5 307 673

Bankovní úvěry jsou zajištěny obvyklými instrumenty zástavy nemovitostí a pohledávek (obchodní pohledávky, bankovní účty), vinkulace pojistného plnění, zástava obchodních podílů, podřízení úvěrů apod.

14. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují především časové rozlišení plateb a nákladů do období, do kterého věcně a časově přísluší. K rozvahovému dni eviduje konsolidační celek na těchto účtech zůstatky ve výši 39 903 tis. Kč (minulé období 22 948 tis. Kč). Jedná se o časové rozlišení nezaplacených úroků z úvěru, časové rozlišení nevyfakturovaných služeb spojených nájmem (elektřina, teplo atd.).

Výnosy příštích období jsou účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší, a zahrnují především časově rozlišené příjmy z odměny za ručení za úvěr, časově rozlišené příjmy z nájemného. Celkový stav k rozvahovému dni činí 59 783 tis. Kč (minulé období 40 386 tis. Kč).

15. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Společnosti v konsolidovaném celku vykazují v úhrnu kumulovanou daňovou ztrátu ve výši 252 543 tis. Kč.

Žádná ze společností nemá daňové závazky po lhůtě splatnosti.

Odložená daň

Konsolidační celek vykazuje k rozvahovému dni odložený daňový závazek ve výši 1 239 599 tis. Kč (minulé období 1 138 679 tis. Kč), který plyne především z rozdílů účetních a daňových zůstatkových cen nemovitostí a dalšího dlouhodobého majetku. Za sledované období došlo ke zvýšení této položky o 100 920 tis. Kč.

Položky odložené daně	2016		2017	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	0	1 225 438	0	1 236 860
Ostatní přechodné rozdily:				
OP k pohledávkám	0	0	0	0
OP k dlouhodobému majetku	2 660	0	123	0
Rezervy	355	0	970	0
SWAP	0	0	0	0
Zajištění nederivátem	29 789	0	0	51 815
Daňová ztráta z minulých let	53 955	0	47 983	0
Celkem	86 759	1 225 438	49 076	1 288 675
Netto		1 138 679		1 239 599

16. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnosti konsolidačního celku neměly k rozvahovému dni žádný majetek nevykázaný v rozvaze. Společnost měla k 31. 12. 2017 následující závazky, které nebyly evidovány v rozvaze. Jedná se o platební a neplatební garance poskytnuté bankám financující projekty obchodních korporací buď v rámci konsolidačního celku PASSERINVEST GROUP, nebo obchodní korporace se shodnou akcionářskou strukturou jako má PASSERINVEST GROUP, a.s., a dále pak závazky z leasingových smluv.

A. PLATEBNÍ GARANCE

1) PASSERINVEST GROUP, a.s. x New Karolina Office Development, a.s.

„Project Support Agreement“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s., („sponzor PSG“), PST – Project E, a.s., („sponzor PST“), New Karolina Office Development, a.s., („dlužník“) a Raiffeisenbank, a.s., („banka“) ze dne 24. 5. 2012 – zajištění úvěru ve výši 715 900 tis. Kč poskytnutého bankou dlužníkovi ve formě závazku sponzora PSG uhradit případné vícenáklady s výstavbou budovy Nová Karolina Park. Záruka je až do výše 116 800 tis. Kč.

2) RADIM PASSER x BB C – Building A, s.r.o, BB C – Building B, s.r.o. x UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

„Dohoda o poskytnutí zajištění“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s., BB C – Building A, s.r.o., BB C – Building B, s.r.o., („dlužník“) a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., („banka“) ze dne 16. 12. 2017 – zajištění bankovního úvěru. Záruka do výše 65 000 tis. EUR.

„Dohoda o poskytnutí zajištění“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s., BB C – Building A, s.r.o., BB C – Building B, s.r.o., („dlužník“) a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., („banka“) ze dne 16. 12. 2017 – zajištění bankovního úvěru. Záruka do výše 26 316 tis. EUR.

„Dohoda o poskytnutí zajištění“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s., BB C – Building A, s.r.o., BB C – Building B, s.r.o., („dlužník“) a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., („banka“) ze dne 16. 12. 2017 – zajištění bankovního úvěru. Záruka do výše 28 576 tis. EUR.

Jedná se o ručení za úvěry společností BBC – Building A, s.r.o., a BBC – Building B, s.r.o., ze strany hlavního akcionáře Mateřské společnosti pana Radima Passera.

3) PASSERINVEST GROUP, a.s. x BB C – Building D, s.r.o. x České spořitelna, a.s.

„DSCR Guarentee Agreement“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s., BB C – Bulding D, s.r.o., a Českou spořitelnou, a.s., („banka“) ze dne 6. 3. 2017 – zajištění bankovního úvěru. Záruka do výše 2 000 tis. EUR.

Detailní obsah garancí je k nahlédnutí v sídle Společnosti.

4) PASSERINVEST GROUP, a.s. x PASSERINVEST FINANCE, a.s.

Dceřiná společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s., vydala ve sledovaném období emisi dluhopisů v celkové hodnotě 2 000 000 tis. Kč. Dluhopisy PSG 5,25/23 byly vydány 31. 3. 2017. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,25 % ročně a jsou splatné 31. 3. 2023. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 10 000 Kč.

Prospekt obsahující znění emisních podmínek Dluhopisů byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2017/036214/CNB/570 ke S-Sp-2017/00008/CNB/572 ze dne 10. března 2017, které nabylo právní moci dne 11. března 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 povinností splatit úrokové výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami do maximální částky odpovídající 150 % celkové jmenovité hodnoty vydaných dluhopisů.

B. JINÉ ZÁVAZKY

5) PASSERINVEST GROUP, a.s. x ALD Automotive s.r.o.

Společnost má uzavřenu smlouvu o operativním leasingu s firmou ALD Automotive s.r.o., na jejímž základě si pronajímá 3 automobily. Měsíční splátka činí celkem 140 tis. Kč bez DPH.

6) PASSERINVEST GROUP, a.s. x ŠkoFIN s.r.o.

Společnost má uzavřenu smlouvu o operativním leasingu s firmou ŠkoFIN s.r.o., na jejímž základě si pronajímá 6 automobilů. Měsíční splátka činí celkem 151 tis. Kč bez DPH.

17. VÝNOSY

Rozpis výnosů skupiny z běžné činnosti (v tis. Kč):

	2016		2017	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Tržby z prodeje služeb	666 592	0	770 135	0
Ostatní provozní výnosy	70 889	0	2 280	0
Zúčtování konsolidačního rozdílu	10 413	0	19 811	0
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	270 499	0	0	0
Výnosové úroky a podobné výnosy	11 933	0	8 397	0
Ostatní finanční výnosy	67 890	0	86 181	0
Výnosy celkem	1 098 216	0	886 804	0

18. OSOBNÍ NÁKLADY

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

	2016	2017
	Celkový počet zaměstnanců	Celkový počet zaměstnanců
Průměrný počet zaměstnanců	49	57
Mzdové náklady	43 067	47 108
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	13 669	15 249
Ostatní náklady	683	778
Osobní náklady celkem	57 419	63 135

19. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Tržby z prodeje služeb plynou zejména z pronájmu prostor a souvisejících služeb. Meziroční nárůst je způsoben především tržbami společností BBCD a BBC2 (zaniklá společnost BBCG), které do konsolidovaného celku vstoupily až v průběhu roku 2017 a dále vyšší obsazeností na budovách ALPHA a BETA.

Položka Služby v celkové výši 110 340 tis. Kč (minulé období 108 502 tis. Kč) obsahuje zejména náklady na správu a administraci jednotlivých budov, náklady na propagaci a reklamu a zprostředkovatelské provize. Dalšími významnými položkami jsou zejména odpisy ve výši 393 175 tis. Kč (minulé období 266 276 tis. Kč) a nákladové úroky ve výši 265 647 tis. Kč (minulé období 159 541 tis. Kč) související především s úvěry na financování nemovitostí a emisí dluhopisů.

Odměny statutárnímu auditorovi (v tis. Kč):

Služby	2017	2016
Audity účetních závěrek	653	445
Poradenství – due diligence	164	0
Poradenství – emise dluhopisů	90	0
Ostatní účetní a daňové poradenství	203	203
Celkem	1 110	648

20. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

Ve sledovaném období neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů a řídicí pracovníci žádné půjčky, přiznané záruky, zálohy a jiné výhody mimo odměn za výkon funkce.

Zápůjčky majoritních akcionářů jednajících ve shodě (Radim Passer, Marie Passerová, Zbyněk Passer) jsou vykazovány v položce „Závazky ovládaná nebo ovládající osoba“. Zápůjčky k minoritním akcionářům (Ing. Jan Malík, Ing. Vladimír Klouda) jsou vykazovány v položce „Závazky ke společníkům“. Zápůjčky jsou úročeny sazbou 0,1 % p.a. a dle smlouvy je termín splatnosti 31. 12. 2026.

Mateřská společnost poskytuje zápůjčky spojeným osobám viz. bod č. 4 – Dlouhodobý finanční majetek – související úroky jsou evidované jako dlouhodobé/krátkodobé pohledávky viz. bod č. 5.

21. SOUDNÍ SPORY

Společnosti v konsolidačním celku nevedou žádné soudní spory.

22. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Konsolidační celek vykazuje k 31. 12. 2017 hospodářský výsledek (ztrátu) ve výši 206 240 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 4 969 802 tis. Kč. Lze předpokládat, že společnosti v konsolidačním celku budou pokračovat ve své činnosti i v dalších letech. Konsolidovaná účetní závěrka k 31. 12. 2017 byla zpracována za předpokladu, že všechny obchodní korporace v konsolidačním celku budou nadále působit jako společnosti s neomezenou dobou trvání.

23. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Prodej části obchodního podílu (36,07 %) ve společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., externímu investorovi. Mateřská společnost pořídila od akcionářů, fyzických osob, 99 % akcií společnosti PST – Project E, a.s.

Sestaveno dne: 31. 5. 2017



Radim Passer
předseda představenstva
PASSERINVEST GROUP, a.s.

Sestavil: Jiří Braný

KONTAKT

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

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

Naším posláním zůstává i nadále usilovat o podnikání v souladu s Boží vůlí. Činnost developera vyžaduje trpělivost v dlouhodobé a systematické práci. Chceme v ní zodpovědně pokračovat a připravovat tak pro naše zákazníky kvalitní, uživatelsky příjemné kancelářské a obytné plochy doplněné o ucelenou síť obchodů, restaurací a služeb. Neméně důležitou součástí naší práce zůstává i kreativní urbanistická a architektonická tvorba v oblastech našeho podnikání. Úspěch v naplňování mé vize z počátku našeho podnikání vnímám především jako projev Božího požehnání a Pánu Bohu za něj děkuji. Bůh nám dopřál, abychom se stali prosperující společností se spokojenými zaměstnanci, která vždy usiluje o udržování korektních vztahů se všemi obchodními partnery a institucemi.

Radim Passer,

zakladatel a generální ředitel společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s.

