



2019

VÝROČNÍ ZPRÁVA – Nová Karolina Park, a.s.





11

NOVÁ KAROLINA PARK

ZÁRNA

INFORMAČNÍ STANDEK
KAMPA
Otvorené

ETERN

NOTINO

NOVÁ KAROLINA PARK

OBSAH

PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI	4
PŘEDSTAVENSTVO	6
DOZORČÍ RADA	6
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA	7
Zhodnocení roku 2019	7
Předpokládaný vývoj činnosti společnosti	7
ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOB ODPOVĚDNÝCH ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU	9
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	10
ZPRÁVA O VZTAŽÍCH	13
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	20
KONTAKT	38

PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI

Obchodní firma: Nová Karolina Park, a.s. (dále jen „Společnost“)
 Sídlo: Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
 Identifikační číslo: 281 97 003
 Zapsána: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 12852
 Základní kapitál Společnosti: 4 000 000 Kč
 Rozvržení akcií: 400 ks akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 10 000 Kč
 Druh a forma akcií: kmenové, na jméno, v listinné podobě
 Datum zápisu Společnosti do obchodního rejstříku: 5. 12. 2007

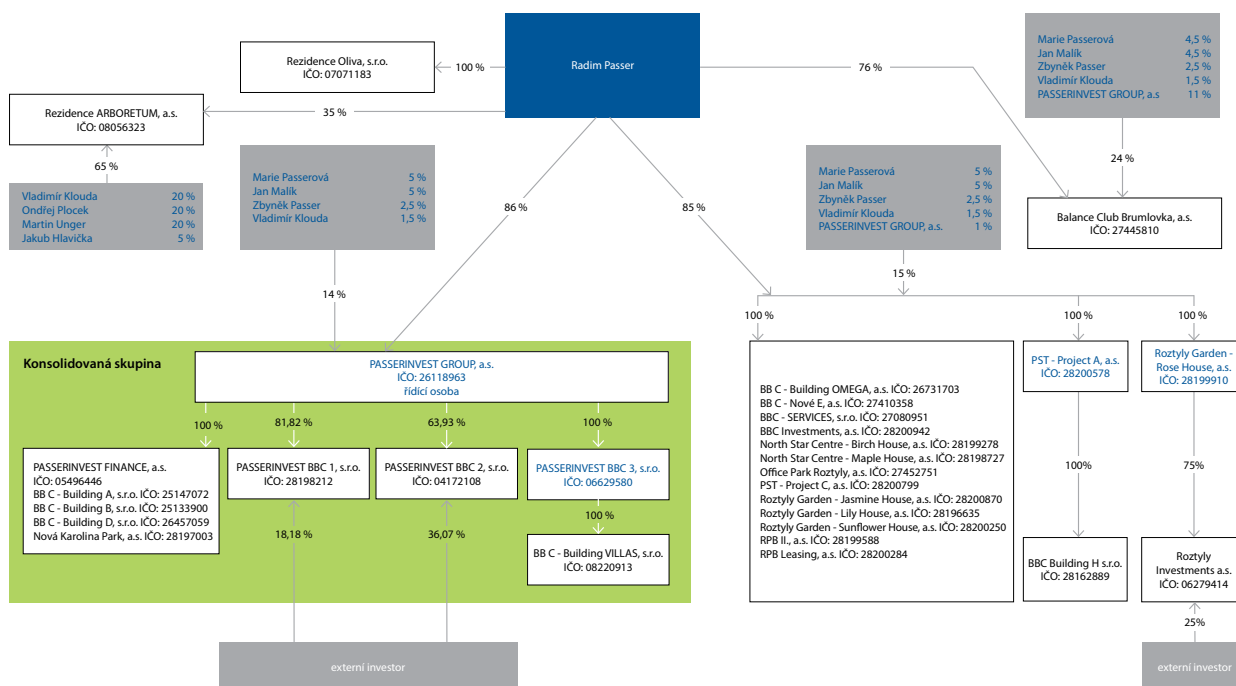
Nová Karolina Park, a.s.

Budova Nová Karolina Park se nachází v centru Ostravy v blízkosti Masarykova náměstí, čímž tvoří hlavní vstupní bránu od historického centra města do nové moderní části lokality Karolina. Průchozí vnitroblok tvoří atrium se zelení, vodními prvky a posezením. Výjimečná architektura, ideální poloha a nabídka obchodů a služeb v budově i jejím okolí činí z projektu jedno z nejatraktivnějších míst pro sídla firem. Budova nabízí 29 800 m² pronajímání ploch v šesti nadzemních podlažích, v podzemním podlaží se nachází 280 parkovacích míst. Přízemí budovy tvoří obchodní jednotky, kde umístily své pobočky Česká spořitelna, Raiffeisenbank, UniCredit Bank nebo Komerční banka. Dále se zde nachází prodejna tradičního českého výrobce hodinek PRIM, obchod s foto-videotechnikou MEGAPIXEL, lékárna Dr. Max, kavárna, restaurace, kadeřnický salon, pobočky pojišťoven a další. Mezi nájemce využívající kancelářské plochy patří významné společnosti jako např. Česká spořitelna, ABB, Stora Enso, UniCredit Bank, AXA Assistance, NESS Technologies, Y Soft, Hello Bank! či společnost Verizon Czech. Budova Nová Karolina Park byla dokončena v roce 2012, architektonický návrh budovy pochází z dílny ateliéru CMC architects architektů Víta Másla a Davida R. Chisholma. Generálním dodavatelem stavby byla společnost GEMO OLOMOUC, spol. s r.o.

Rok 2019 byl pro ostravský projekt Nová Karolina Park velmi úspěšný. V posledním čtvrtletí došlo k refinancování bankovního úvěru projektu Nová Karolina Park u stávající banky Raiffeisenbank. Transakcí došlo k uvolnění prostředků vázaných v tomto projektu úměrně jeho investiční hodnotě a dále ke snížení relativních nákladů na obsluhu úvěru.

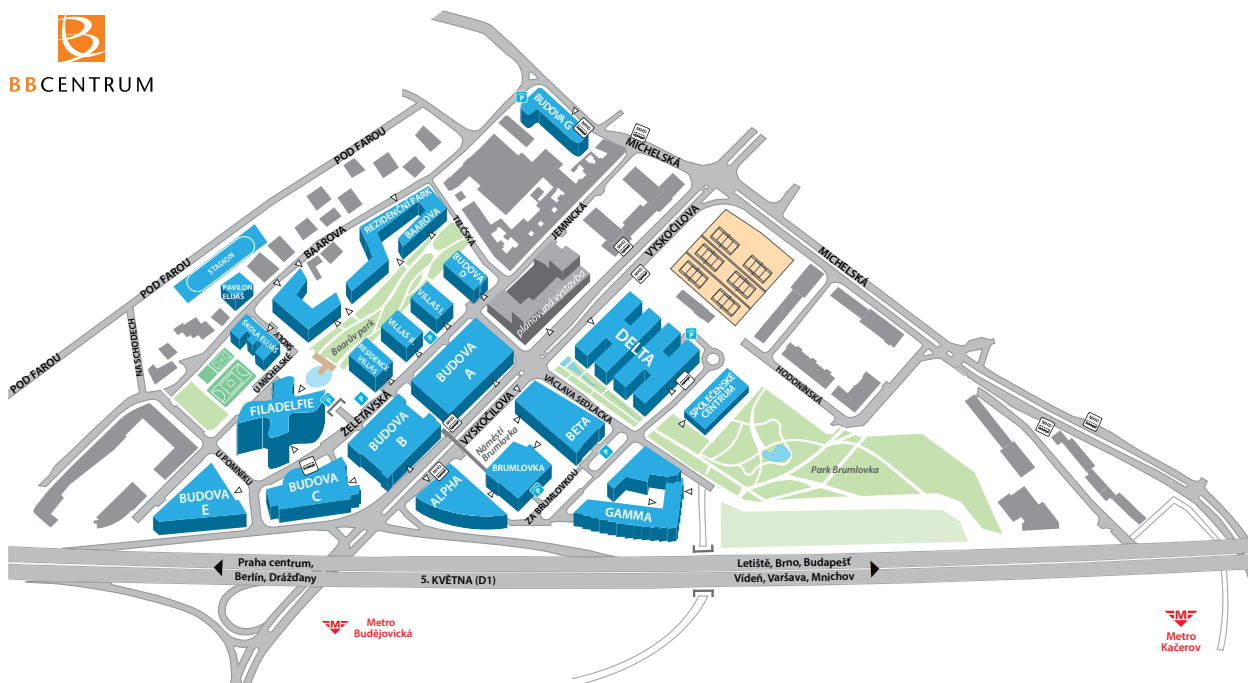
Dařilo se však i ve směru zvýšení obsazenosti budovy. Společnost Verizon Czech, která si v budově pronajala v předchozím roce kanceláře jako sídlo svého týmu pro podporu globální společnosti Verizon Enterprise Solutions – podniková řešení, expandovala a obsadila další kancelářské prostory o ploše více než 1 000 m². Nájemní smlouvu na pronájem obchodní jednotky v přízemí prodloužila prodejna tradičního českého výrobce hodinek PRIM a novou pobočku v retailové části přízemí budovy otevře v roce 2020 cestovní kancelář Čedok.

ORGANIGRAM KONCERNU PASSERINVEST





Díky Koncernu PASSERINVEST a pod vedením Radima Passera vzniká v Praze 4 – Michli již více než 20 let plnohodnotný multifunkční komplex, areál BB Centrum. Jeho rozsah, dlouhodobý úspěšný provoz a plánovaný rozvoj potvrzují promyšlenost a realističnost tohoto projektu. Úspěšným etablováním tohoto projektu na trhu získal Koncern PASSERINVEST prestižní postavení jak na domácí, tak na mezinárodní úrovni. Zásahu na tom má nejenom kvalita realizovaných projektů a vysoká úroveň poskytovaných služeb, ale i smysl pro fair-play, vstřícný vztah k nájemcům – uživatelům budov – a zodpovědnost vůči společnosti i životnímu prostředí. Ke klientům Koncernu PASSERINVEST patří například společnosti MONETA Money Bank, Hewlett Packard Enterprise, HP Inc., O2 Czech Republic, Skupina ČEZ, UniCredit Bank a Microsoft.



PŘEDSTAVENSTVO



Radim Passer
předseda představenstva

DOZORČÍ RADA



Ing. Mgr. Tomáš Zimčík
člen dozorčí rady

Zhodnocení roku 2019

Společnost Nová Karolina Park, a.s., dosáhla v roce 2019 kladného výsledku hospodaření ve výši 5 793 tis. Kč (v roce 2018 zisk ve výši 30 131 tis. Kč).

Výsledek hospodaření (v tis. Kč)	2018	2019
Provozní výsledek hospodaření	47 735	22 831
Finanční výsledek hospodaření	-9 311	-15 708
Daň z příjmů	-8 293	-1 330
Výsledek hospodaření za účetní období	30 131	5 793

Společnost podepsala v minulém i ve sledovaném období řadu nových smluv na pronájem kancelářských a obchodních prostor, čímž byla významně navýšena obsazenost vlastněné nemovitosti. Dále byl ve sledovaném období refinancován a současně navýšen bankovní úvěr Společnosti.

Předpokládaný vývoj činnosti Společnosti

Hlavním podnikatelským záměrem Společnosti v nadcházejícím období je úspěšně pronajmout zbývající volné kancelářské a obchodní plochy a následně pečovat o maximální spokojenost všech nájemců. Alternativou může být případný prodej Společnosti externímu investorovi.



MANUFACTURE
PRIM
1949

MANUFAC
PRI
1949

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOB ODPOVĚDNÝCH ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává tato výroční zpráva podle našeho nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Společnosti za rok 2019 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Společnosti a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

V Praze dne 23. března 2020



Radim Passer
předseda představenstva



**Zpráva nezávislého auditora
z auditu účetní závěrky společnosti
Nová Karolina Park, a.s.
Se sídlem: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14000
IČ: 281 97 003
k 31. 12. 2019**

Tato zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky je určena jedinému akcionáři účetní jednotky Nová Karolina Park, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Nová Karolina Park, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2019, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2019 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Nová Karolina Park, a.s. k 31. 12. 2019 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2019 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

SP Audit, s.r.o.

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

e-mail: spaudit@spaudit.cz, [www stránky: http://www.spaudit.cz](http://www.spaudit.cz)

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

strana 1 z 3

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

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

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná

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

(materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo 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 23-03-2020

SP Audit, s.r.o.

SP Audit, s.r.o.

Evidenční číslo auditorské společnosti 340



Ing. Lenka Filipová
auditor

Evidenční číslo auditora 2269

SP Audit, s.r.o.

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



2019

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

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



1.	INFORMACE O SPOLEČNOSTI A STRUKTURA KONCERNU PASSERINVEST	15
1.1	KONCERN PASSERINVEST	15
1.2	OSTATNÍ SPOLEČNOSTI OVLÁDANÉ OSOBOU PANEM RADIMEM PASSEREM	16
2.	ÚLOHA SPOLEČNOSTI (JAKO OVLÁDANÉ OSOBY) V KONCERNU PASSERINVEST	16
3.	ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ SPOLEČNOSTI	16
4.	PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V ÚČETNÍM OBDOBÍ, KTERÁ BYLA UČINĚNA NA POPUD NEBO V ZÁJMU OVLÁDAJÍCÍ OSOBY SPOLEČNOSTI NEBO JÍ OVLÁDANÝCH OSOB, POKUD SE TAKOVÉTO JEDNÁNÍ TÝKALO MAJETKU, KTERÝ PŘESAHUJE 10 % VLASTNÍHO KAPITÁLU OVLÁDANÉ OSOBY ZJIŠTĚNÉHO PODLE POSLEDNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	17
5.	PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV V ÚČETNÍM OBDOBÍ MEZI SPOLEČNOSTÍ (JAKO OVLÁDANOU OSOBOU) A OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU SPOLEČNOSTI NEBO OSOBAMI OVLÁDANÝMI	17
6.	POSOUZENÍ PŘÍPADNÉ ÚJMY A JEJÍHO VYROVNÁNÍ, ZHODNOCENÍ VÝHOD A PŘÍPADNÝCH NEVÝHOD, JAKOŽ I PŘÍPADNÝCH RIZIK PLYNOUCÍCH ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI	18
7.	OSTATNÍ INFORMACE/DŮVĚRNOST ÚDAJŮ	18
8.	ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ	18
9.	SEZNAM VŠECH SPOLEČNOSTÍ V KONCERNU PASSERINVEST (VIZ PŘÍLOHA 1 NÍŽE)	18

1. Informace o Společnosti a struktura Koncernu PASSERINVEST

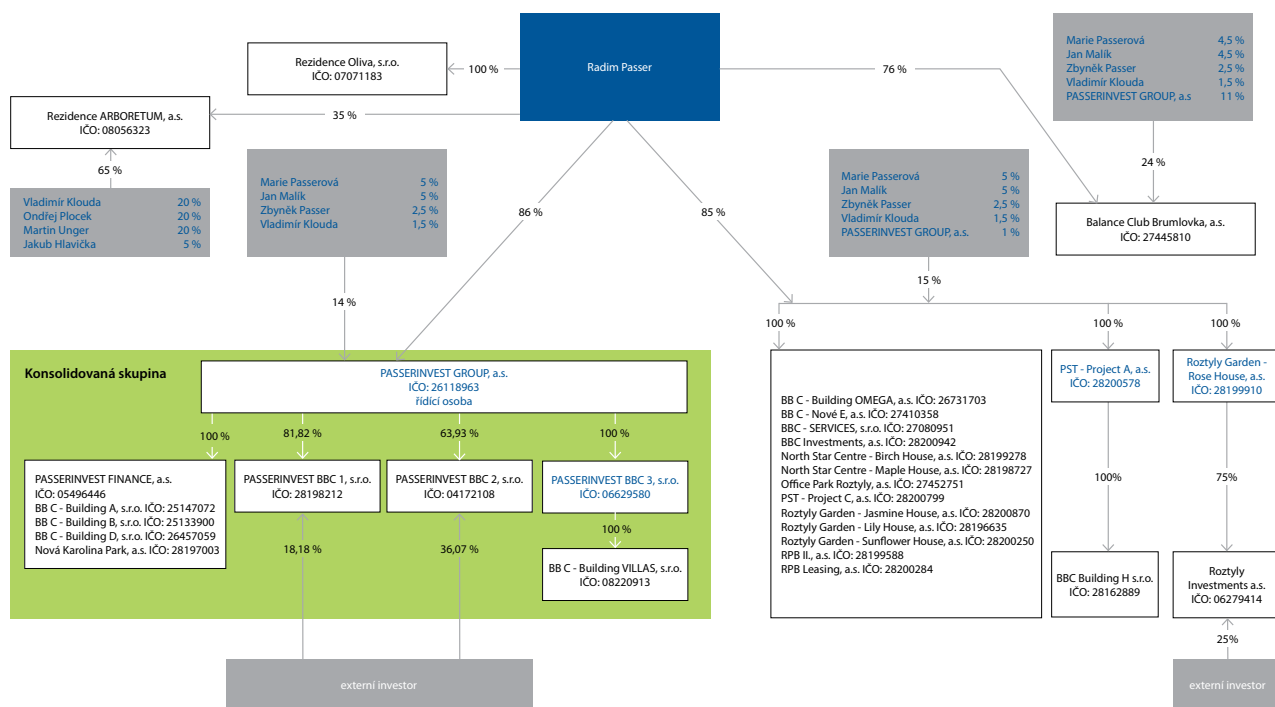
Obchodní firma: Nová Karolina Park, a.s.
 Sídlo: Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
 Identifikační číslo: 281 97 003
 Zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 12852
 Základní kapitál Společnosti: 4 000 000 Kč
 Rozvržení akcií: 400 ks akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 10 000 Kč
 Druh a forma akcií: kmenové, na jméno, v listinné podobě
 Datum zápisu Společnosti do obchodního rejstříku: 5. 12. 2007

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

1.1 Koncern PASSERINVEST

Struktura Koncernu PASSERINVEST ke dni 31. 12. 2019

ORGANIGRAM KONCERNU PASSERINVEST



Změny ve struktuře Koncernu PASSERINVEST v Účetním období

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

1.2 Ostatní společnosti ovládané osobou panem Radimem Passerem

Pan Radim Passer je dále přímo ovládající osobou a jediným společníkem společností PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s., IČO: 256 87 247 (dále jen „PPI“), a RPB - Penthouse, a.s., IČO: 282 00 691, u každé z těchto společností je jediným společníkem se 100% akcionářským/obchodním podílem.

Společnost PPI je jediným společníkem společností S-INVESTMENT, s.r.o., IČO: 281 99 481, a S-LEASING, s.r.o., IČO: 282 00 438, kde nepřímo ovládající osobou je pan Radim Passer.

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

Společnost plní v Koncernu PASSERINVEST roli účelové projektové společnosti, která vlastní a provozuje administrativní budovu „Nová Karolina Park“, na adrese ul. 28. října 3348/65, 702 00 Ostrava 2 – Moravská Ostrava (dále jen „Nová Karolina Park“).

3. Způsob a prostředky ovládnání Společnosti

Přímo ovládající a řídicí osobou Společnosti je společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., IČO: 261 18 963 (dále jen „PST“), která vykonává svůj vliv na Společnost prostřednictvím smlouvy o property managementu, čímž zajišťuje koordinaci a koncepční vedení obchodní politiky Společnosti.

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

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

a) jednání představovaná smlouvami uvedenými níže, přičemž z důvodu opatrnosti ve vztahu k hraniční hodnotě 10 % vlastního kapitálu Společnosti jsou zahrnuty do tohoto bodu všechny takové smlouvy:

1. Dodatek č. 4 ze 3. 10. 2019 uzavřený mezi Společností (dlužník) a Bankou (věřitel) k úvěrové smlouvě ze dne 24. 5. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 1. 2015, dodatku č. 2 ze dne 29. 4. 2016 a dodatku č. 3 ze dne 25. 7. 2017 (dále jen „Úvěrová smlouva“).
2. Dodatek č. 1 ze dne 3. 10. 2019 uzavřený mezi Společností (dlužník) a PST (sponzor) a Raiffeisenbank, a.s., IČO: 492 40 901 (dále jen „Banka“) (seniorní věřitel) k Subordination agreement ze dne 24. 6. 2019 (dále jen „Subordination agreement 2019“), která nahradila původní smlouvu se stejným účelem ze dne 13. 12. 2018, jako zajišťovací dokument k Úvěrové smlouvě.
3. Dohoda o ukončení smlouvy o projektovém řízení uzavřená mezi Společností a PST ze dne 25. 6. 2019, kterou byla ukončena smlouva o projektovém řízení ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, a to s účinností do 30. 6. 2019.
4. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností, resp. jejím právním předchůdcem NKOD (zájemce) a PST (zprostředkovatel), ze dne 1. 1. 2019, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část nájemců resp. zájemců o volné prostory k nájmu v budově Nová Karolina Park a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv, která nahradila původní smlouvu se stejným účelem ze dne 30. 6. 2017.
5. Dodatek č. 3 ze dne 14. 11. 2019 ke smlouvě o zápůjčce a úvěru, uzavřené mezi Společností a PST dne 1. 1. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 24. 5. 2017 a dodatku č. 2 ze dne 1. 6. 2017, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřené smlouvy o půjčce ze dne 20. 6. 2013, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem, ke dni 18. 12. 2019 byla splacena.
6. Ke dni 25. 6. 2019 v důsledku fúze sloučením (viz článek 1. 1. bod d) této zprávy) zanikla veškerá práva i povinnosti ze smlouvy o zápůjčce a úvěru, uzavřené mezi Společností a NKOD ze dne 1. 1. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 25. 5. 2017, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřené smlouvy o půjčce ze dne 16. 5. 2012, spolu s poskytnutím dalšího možného úvěrového rámce.

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

1. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE) mezi Společností (podnájemce) a PST (nájemce) ze dne 1. 1. 2017.
2. Project Support Agreement, uzavřená mezi Společností (dlužník) a PST (sponzor) a Bankou (věřitel), ze dne 24. 5. 2012, ve znění dodatku ze dne 25. 7. 2017, jako zajišťovací dokument k Úvěrové smlouvě.
3. Subordination agreement 2019.
4. Agreement (Development Management NKOD – převod práv a povinností) uzavřená mezi Společností, resp. právním předchůdcem NKOD a PST ze dne 17. 1. 2018.
5. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a PST, ze dne 1. 1. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 24. 5. 2017, dodatku č. 2 ze dne 1. 6. 2017 a dodatku č. 3 ze dne 14. 11. 2019, se splatností nejpozději do 31. 1. 2035, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřené smlouvy o půjčce ze dne 20. 6. 2013, spolu s poskytnutím dalšího možného úvěrového rámce, ke dni 18. 12. 2019 byla splacena.
6. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a NKOD, ze dne 1. 1. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 25. 5. 2017, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřené smlouvy o půjčce ze dne 16. 5. 2012, spolu s poskytnutím dalšího možného úvěrového rámce, ke dni 25. 6. 2019 v důsledku fúze sloučením (viz článek 1. 1. bod d) této zprávy) zanikla veškerá práva i povinnosti z této smlouvy.
7. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (objednatel) a PST (poskytovatel), ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, s účinností do 30. 6. 2019, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
8. Dohoda o ukončení smlouvy o projektovém řízení uzavřená mezi Společností a PST ze dne 25. 6. 2019, kterou byla ukončena smlouva o projektovém řízení ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, a to s účinností do 30. 6. 2019.
9. Licenční smlouva (na užívání ochranné známky „Nová Karolina Park“) uzavřená mezi Společností, resp. právním předchůdcem NKOD (nabyvatel licence) a společností BB C - SERVICES, s.r.o., IČO 270 80 951, ze dne 11. 10. 2017.
10. Smlouva o poskytování property managementu uzavřená mezi Společností, resp. právním předchůdcem NKOD (objednatel) a PST (poskytovatel) ze dne 16. 12. 2017, s účinností od 1. 1. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy Nová Karolina Park.
11. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi PST (zprostředkovatel) a Společností, resp. právním předchůdcem NKOD (objednatel), ze dne 29. 6. 2018, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budově Nová Karolina Park.

12. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností, resp. jejím právním předchůdcem NKOD (zájemce) a PST (zprostředkovatel), ze dne 1. 1. 2019, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část nájemců resp. zájemců o volné prostory k nájmu v budově Nová Karolina Park a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv, která nahradila původní smlouvu se stejným účelem ze dne 30. 6. 2017.

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

6.1 Posouzení újmy plynoucí ze vztahů mezi propojenými osobami.

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

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

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

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

6.3 Zhodnocení rizik plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami.

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

7. Ostatní informace/Důvěrnost údajů

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

8. Čestné prohlášení

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

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

V Praze dne 19. 2. 2020



Nová Karolina Park, a.s.
Radim Passer
předseda představenstva

9. Příloha 1 – Seznam všech společností v Koncernu PASSERINVEST

sídlo firmy: Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Michle				
	Společnost	IČO	OR	typ společnosti
1.	Balance Club Brumlovka, a.s.	274 45 810	B, 10687	projektová společnost
2.	BB C - Building A, s.r.o.	251 47 072	C, 262452	projektová společnost
3.	BB C - Building B, s.r.o.	251 33 900	C, 262450	projektová společnost
4.	BB C - Building D, s.r.o.	264 57 059	C, 267610	projektová společnost
5.	BBC Building H s.r.o.	281 62 889	C, 129768	projektová společnost
6.	BB C - Building OMEGA, a.s.	267 31 703	B, 7925	projektová společnost
7.	BBC Investments, a.s.	282 00 942	B, 12958	projektová společnost
8.	BB C - Nové E, a.s.	274 10 358	B, 10416	projektová společnost
9.	BB C - SERVICES, s.r.o.	270 80 951	C, 94817	projektová společnost
10.	BB C - VILA DOMY, s.r.o., dne 30. 10. 2019 zanikla formou likvidace	281 69 034	C, 130218	projektová společnost
11.	BB C - Building VILLAS, s.r.o.	082 20 913	C, 315031	projektová společnost
12.	Karolína Development, a.s., dne 1. 10. 2019 zanikla fúzí sloučením	274 48 711	B, 10717	projektová společnost
13.	Nová Karolina Park, a.s. (dříve PST - Project E, a.s.)	281 97 003	B, 12852	projektová společnost
14.	New Karolina Office Development, a.s., dne 25. 6. 2019 zanikla fúzí sloučením	279 59 996	B, 12358	projektová společnost
15.	North Star Centre - Birch House, a.s.	281 99 278	B, 12907	projektová společnost
16.	North Star Centre - Maple House, a.s.	281 98 727	B, 12889	projektová společnost
17.	Office Park Roztyly, a.s.	274 52 751	B, 10747	projektová společnost
18.	PASSERINVEST GROUP, a.s.	261 18 963	B, 6173	řídící osoba Koncernu PASSERINVEST
19.	PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	281 98 212	C, 232604	projektová společnost
20.	PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	041 72 108	C, 243628	projektová společnost
21.	PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	066 29 580	C, 285802	holdingová společnost
22.	PASSERINVEST FINANCE, a.s.	054 96 446	B, 21947	emitent dluhopisů obchodovatelných na evropském regulovaném trhu, jehož výnosy slouží k financování finančních potřeb členů Koncernu PASSERINVEST
23.	PST - Project A, a.s.	282 00 578	B, 12949	holdingová společnost
24.	PST - Project C, a.s.	282 00 799	B, 12952	projektová společnost
25.	Rezidence ARBORETUM, a.s.	080 56 323	B, 24331	projektová společnost
26.	Rezidenční park Baarova, a.s., dne 1. 10. 2019 zanikla fúzí sloučením	271 52 766	B, 9359	projektová společnost
27.	Rezidence Oliva, s.r.o.	070 71 183	C, 294149	projektová společnost
28.	Roztyly Garden - Jasmine House, a.s.	282 00 870	B, 12954	projektová společnost
29.	Roztyly Garden - Lily House, a.s.	281 96 635	B, 12842	projektová společnost
30.	Roztyly Garden - Rose House, a.s.	281 99 910	B, 12929	holdingová společnost
31.	Roztyly Garden - Sunflower House, a.s.	282 00 250	B, 12943	projektová společnost
32.	Roztyly Investments, a.s.	062 79 414	B, 22699	projektová společnost
33.	RPB Leasing, a.s.	282 00 284	B, 12944	projektová společnost
34.	RPB II., a.s.	281 99 588	B, 12918	projektová společnost



KAČOLINA PARK

direct

2019

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA



OBSAH

ROZVAHA	22
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	24
PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	26
1. POPIS SPOLEČNOSTI	26
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	27
3. ÚČETNÍ METODY	27
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	27
b) Dlouhodobý hmotný majetek	27
c) Finanční majetek	28
d) Pohledávky	28
e) Deriváty	28
f) Zajišťovací účetnictví	28
g) Vlastní kapitál	29
h) Cizí zdroje	29
i) Devizové operace	29
j) Použití odhadů	29
k) Účtování výnosů a nákladů	29
l) Daň z příjmů	29
m) Následné události	29
n) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období	29
4. DLOUHODOBÝ MAJETEK	30
a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)	30
b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)	30
c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)	30
5. POHLEDÁVKY	30
6. OPRAVNÉ POLOŽKY	31
7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	31
8. OSTATNÍ AKTIVA	31
9. VLASTNÍ KAPITÁL	31
10. REZERVY	31
11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	32
12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	32
13. DERIVÁTY	32
14. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI	33
15. OSTATNÍ PASIVA	33
16. DAŇ Z PŘÍJMŮ	33
17. ODLOŽENÁ DAŇ	34
18. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	34
19. VÝNOSY	34
20. OSOBNÍ NÁKLADY	35
21. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	35
22. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ	35
23. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	35
24. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	36
25. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	36

ROZVAHA

KE DNI 31. 12. 2019 (v tis. Kč)

Označ.	AKTIVA	Řádek	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	
	AKTIVA CELKEM	001	2 177 257	-64 314	2 112 943	2 235 063
B.	Stálá aktiva	003	2 066 407	-64 314	2 002 093	2 057 039
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	236 076	-23 607	212 469	236 076
B.I.3.	Goodwill	009	236 076	-23 607	212 469	236 076
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	1 830 331	-40 707	1 789 624	1 820 963
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	1 817 774	-39 206	1 778 568	1 808 982
B.II.1.1.	Pozemky	016	106 871	0	106 871	106 871
B.II.1.2.	Stavby	017	1 710 903	-39 206	1 671 697	1 702 111
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	12 557	-1 501	11 056	11 981
C.	Oběžná aktiva	037	72 448	0	72 448	136 413
C.II.	Pohledávky	046	31 786	0	31 786	28 279
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	31 786	0	31 786	28 279
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	3 970	0	3 970	4 018
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	061	27 816	0	27 816	24 261
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	064	316	0	316	701
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066	27 500	0	27 500	23 560
C.IV.	Peněžní prostředky	075	40 662	0	40 662	108 134
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	40 662	0	40 662	108 134
D.	Časové rozlišení aktiv	078	38 402	0	38 402	41 611
D.1.	Náklady příštích období	079	7 022	0	7 022	7 771
D.3.	Příjmy příštích období	081	31 380	0	31 380	33 840

Označ.	PASIVA	Řádek	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	2 112 943	2 235 063
A.	Vlastní kapitál	002	730 946	808 864
A.I.	Základní kapitál	003	4 000	4 000
A.I.1.	Základní kapitál	004	4 000	4 000
A.II.	Ažio a kapitálové fondy	007	721 153	804 864
A.II.2.	Kapitálové fondy	009	721 153	804 864
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	010	693 518	783 518
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	011	27 635	21 346
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období /+ -/	021	5 793	0
B.+C.	Cizí zdroje	023	1 373 768	1 419 221
C.	Závazky	029	1 373 768	1 419 221
C.I.	Dlouhodobé závazky	030	1 306 853	1 358 107
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	034	1 078 083	536 927
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	035	19 090	15 741
C.I.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	038	0	593 000
C.I.8.	Odložený daňový závazek	040	209 680	212 439
C.II.	Krátkodobé závazky	045	66 915	61 114
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	049	32 016	23 217
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	050	27 493	23 909
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	051	577	13 638
C.II.8.	Závazky ostatní	055	6 829	350
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	060	5 565	0
C.II.8.7.	Jiné závazky	062	1 264	350
D.	Časové rozlišení	066	8 229	6 978
D.1.	Výdaje příštích období	067	5 112	3 873
D.2.	Výnosy příštích období	068	3 117	3 105

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

KE DNI 31. 12. 2019 (v tis. Kč)

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	Řádek	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby za prodej výrobků a služeb	001	129 296	112 001
A.	Výkonová spotřeba	003	41 782	42 523
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	16 547	15 061
A.3.	Služby	006	25 235	27 462
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	014	64 315	22 278
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	64 315	22 278
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	016	64 315	22 278
III.	Ostatní provozní výnosy	020	71	919
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	71	919
F.	Ostatní provozní náklady	024	439	384
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	027	128	122
F.5.	Jiné provozní náklady	029	311	262
*	Provozní výsledek hospodaření	030	22 831	47 735
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	214	123
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	214	123
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	12 238	11 353
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	044	571	75
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	11 667	11 278
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	3 108	4 020
K.	Ostatní finanční náklady	047	6 792	2 101
*	Finanční výsledek hospodaření	048	-15 708	-9 311
**	Výsledek hospodaření před zdaněním	049	7 123	38 424
L.	Daň z příjmů	050	1 330	8 293
L.1.	- splatná	051	5 564	0
L.2.	- odložená	052	-4 234	8 293
**	Výsledek hospodaření po zdanění	053	5 793	30 131
***	Výsledek hospodaření za účetní období	055	5 793	30 131
*	Čistý obrat za účetní období	056	132 689	117 063



1. POPIS SPOLEČNOSTI

Nová Karolina Park, a.s. (dále jen „Společnost“), je akciová společnost, která vznikla dne 5. 12. 2007 pod názvem PST - Project E, a.s., a sídlí v Praze 4, Želetavská 1525/1, 140 00, Česká republika, IČO: 281 97 003.

Hlavním předmětem její činnosti je:

- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

Na základě projektu fúze sloučením ze dne 25. 3. 2019 zanikla společnost New Karolina Office Development, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, IČO: 279 59 996, a její jmění přešlo na nástupnickou společnost Nová Karolina Park, a.s., (dříve PST - Project E, a.s.) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, IČO: 281 97 003. Rozhodný den je 1. 1. 2019, zápis do OR proveden k datu 25. 6. 2019.

Ve sledovaném období byla v obchodním rejstříku zaspána výše zmíněná fúze sloučením a s tím související změna názvu Společnosti.

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

Společnost je součástí konsolidačního celku, který tvoří k datu 31. 12. 2019 následující obchodní korporace:

- 1) PASSERINVEST GROUP, a.s. (IČO: 261 18 963) – ovládající osoba (konsolidující účetní jednotka)
- 2) PASSERINVEST FINANCE, a.s. (IČO: 054 96 446)
- 3) PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (IČO: 281 98 212)
- 4) PASSERINVEST BBC 2, s.r.o. (IČO: 041 72 108)
- 5) PASSERINVEST BBC 3, s.r.o. (IČO: 066 29 580)
- 6) BB C - Building A, s.r.o. (IČO: 251 47 072)
- 7) BB C - Building B, s.r.o. (IČO: 251 33 900)
- 8) BB C - Building D, s.r.o. (IČO: 264 57 059)
- 9) Nová Karolina Park, a.s. (IČO: 281 97 003)
- 10) BB C - Building VILLAS, s.r.o. (IČO: 082 20 913)

PASSERINVEST GROUP, a.s., vlastní 100 % podílů v obchodních korporacích 2), 5), 6), 7), 8) a 9).

PASSERINVEST GROUP, a.s., vlastní 81,82% podíl v obchodní korporaci 3) z důvodu prodeje minoritní části podílu k 9. 8. 2016.

PASSERINVEST GROUP, a.s., vlastní 63,93% podíl v obchodní korporaci 4) z důvodu prodeje minoritní části podílu k datu 17. 1. 2018.

Obchodní korporace PASSERINVEST BBC 3, s.r.o., vlastní 100% podíl v obchodní korporaci 10).

Společnost je součástí faktického Koncernu PASSERINVEST.

Osoby podílející se k 31. 12. 2019 20 a více procenty na základním kapitálu:

- PASSERINVEST GROUP, a.s., (IČO: 261 18 963) – 100,00 %

Členové statutárních orgánů k 31. 12. 2019:

Představenstvo

- Radim Passer (předseda)

Dozorčí rada

- Ing. Mgr. Tomáš Zimčík (člen)

Ve Společnosti vykonávají rozhodující činnosti členové představenstva Společnosti. Společnost využívá služeb externích spolupracovníků. Organizační struktura Společnosti se vytváří v návaznosti na prohlubování činnosti Společnosti. Orgány Společnosti jsou: představenstvo, dozorčí rada.

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená 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 2018 a 2019.

Vzhledem ke zmíněné fúzi sloučením jsou veškeré rozvahové položky za minulé období uvedené v této příloze přebírány ze zahajovací rozvahy k datu 1. 1. 2019. Výsledkové položky vykázané v minulém období výkazu zisku a ztráty a údaje za minulé období uvedené v této příloze jsou přebírány z účetní závěrky zanikající společnosti New Karolina Office Development, a.s., k datu 31. 12. 2018.

3. ÚČETNÍ METODY

Způsoby oceňování, odpisování a účetní metody, které Společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2018 a 2019, jsou následující:

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

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

Dlouhodobý nehmotný majetek nad 60 tis. Kč je odpisován na vrub nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

Výdaje na vývoj, jehož výsledky jsou určeny k obchodování, jsou aktivovány jako nehmotný majetek a vykázaný v pořizovací ceně.

Odpisy

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

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

Goodwill představuje rozdíl mezi oceněním majetku a závazků (oceněním jmění) a souhrnem jeho individuálně přeceněných složek majetku snížený o převzaté dluhy. Goodwill je odepisován rovnoměrně po dobu 120 měsíců od rozhodného dne přeměny. Delší doba odepisování goodwillu byla zvolena s ohledem na skutečnost, že jmění nástupnické společnosti je tvořeno zejména nemovitými věcmi, jejichž účetní doba odepisování je výrazně delší než obvyklá doba odepisování goodwillu.

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého nehmotného majetku, tvoří Společnost 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. Pozemky a stavby zahrnují i přecenění na reálné hodnoty dle znaleckého posudku pro účely fúze k 1. 1. 2019. Úroky z úvěru nejsou součástí pořizovací ceny.

Dlouhodobý hmotný majetek s pořizovací cenou vyšší než 40 tis. Kč se odepisuje na vrub nákladů po dobu jeho ekonomické životnosti. U dlouhodobého hmotného majetku s pořizovací cenou do 40 tis. Kč je účtování na základě individuálního posouzení Společnosti.

Společnost neeviduje 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	3–10
Inventář	3–10

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

c) Finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek tvoří peníze v hotovosti a na bankovních účtech, eventuálně krátkodobé depozitní směnky.

Společnost neeviduje k rozvahovému dni žádný dlouhodobý finanční majetek.

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.

V položce jiné pohledávky se vykazují také hodnoty zjištěné v důsledku ocenění finančních derivátů reálnou hodnotou.

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 vykazány jako součást jiných krátkodobých 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 Společnost 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) Zajišťovací účetnictví

Společnost je z titulu své činnosti vystavena měnovému riziku a úrokovému riziku. Eviduje dlouhodobý bankovní úvěr denominovaný v cizí měně a úročený proměnlivou úrokovou sazbou. V rámci celkové strategie v oblasti řízení úrokového a měnového rizika usiluje Společnost o zajištění proti variabilitě peněžních toků způsobené změnami tržních pohyblivých úrokových sazeb a změnami kursů.

Od dokončení výstavby plynou Společnosti příjmy z titulu pronájmu rovněž v eurech. Společnost je tak přirozeně ekonomicky zajištěná, 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 Společnosti, využívá Společnost možnosti uplatňovat zajišťovací účetnictví. Cizoměnový závazek používá Společnost jako zajišťovací nástroj pro zajišťování měnového rizika. Kurzové rozdílly ze závazku v cizí měně, kterým se Společnost rozhodla zajistit proti měnovému riziku vzniklé nebo očekávané smluvní vztahy, jsou účtovány na rozvahové účty účetní skupiny 41 – základní kapitál a kapitálové fondy. Na příslušné účty nákladů nebo výnosů se tyto kurzové rozdílly zúčtují v okamžiku zaúčtování příslušných smluvních vztahů nebo v případě, kdy očekávané smluvní vztahy nevzniknou.

g) **Vlastní kapitál**

Základní kapitál Společnosti se vykazuje 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 vykazuje jako změny základního kapitálu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako ostatní kapitálové fondy.

h) **Cizí zdroje**

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. K rozvahovému dni byly položky peněžité povahy oceněny kurzem platným k 31. 12. 2019 vyhlášeným Českou národní bankou.

Realizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku.

j) **Použití odhadů**

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení Společnosti 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 Společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se 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.

Společnost má významné tržby pouze z pronájmu pozemků a budovy.

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.

m) **Následné události**

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

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

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

Vzhledem k realizaci fúze sloučením k rozhodnému datu 1. 1. 2019 jsou veškeré rozvahové položky minulého období použity ze zahajovací rozvahy nástupnické společnosti. Výsledkové položky minulého období jsou použity z účetní závěrky zanikající společnosti k datu 31. 12. 2018. Důvodem použití stavů výsledkových účtů zanikající společnosti je reálnější možnost srovnání, neboť hlavním předmětem podnikání byl součástí právě zanikající společnosti.

Dále došlo v souvislosti s fúzí k položkovému přecenění majetku na reálnou hodnotu nezávislým znalcem.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Software	0				0
Goodwill	236 076				236 076
Celkem 2019	236 076				236 076
Celkem 1. 1. 2019	236 076				236 076

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Software	0					0		0
Goodwill	0	-23 607				-23 607		212 469
Celkem 2019	0					-23 607		212 469
Celkem 1. 1. 2019	0					0		0

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	106 871				106 871
Stavby	1 702 111	8 792			1 710 903
Samostatné movité věci	11 981	576			12 557
Jiný dlouhodobý hmotný majetek					
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	14 967		-14 967	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek					
Celkem 2019	1 820 963	24 335		-14 967	1 830 331
Celkem 1. 1. 2019	1 820 963	0		0	1 820 963

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky								106 871
Stavby	0	-39 206				-39 206		1 671 697
Samostatné movité věci	0	-1 501				-1 501		11 056
Nedokončený dlouhodobý majetek								
Poskytnuté zálohy								
Celkem 2019	0	-40 707				-40 707		1 789 624
Celkem 1. 1. 2019	0	0				0		0

c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Společnost neeviduje k rozvahovému dni žádný dlouhodobý finanční majetek.

5. POHLEDÁVKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky ve výši 31 786 tis. Kč (minulé období 28 279 tis. Kč) v následující struktuře:

Pohledávky z obchodních vztahů ve výši 3 970 tis. Kč (minulé období 4 018 tis. Kč) – zejména pohledávky z nájemného a souvisejících služeb, většina pohledávek je ve lhůtě splatnosti.

Stát – daňové pohledávky ve výši 316 tis. Kč (minulé období 701 tis. Kč) – nadměrný odpočet DPH.

Dohadné účty aktivní ve výši 27 500 tis. Kč (minulé období 23 560 tis. Kč) – dosud nevyfakturované budoucí tržby plynoucí ze služeb souvisejících s nájmem.

6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Společnost netvořila k rozvahovému dni ani v minulých obdobích žádné opravné položky.

7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Společnost eviduje k rozvahovému dni hotovost na bankovních účtech ve výši 40 662 tis. Kč (minulé období 108 134 tis. Kč). Změna stavu je ovlivněna výplatou ostatních kapitálových fondů.

8. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období jsou obecně účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Společnost eviduje na těchto účtech především časové rozlišení provozních nákladů a časové rozlišení nákladů na zprostředkování pronájmu nebytových prostor v budově. Hodnota této položky k rozvahovému dni činí 7 022 tis. Kč (minulé období 7 771 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 nájemních smluv dle směrnice Národní účetní rady I-17 ve výši 31 380 tis. Kč (minulé období 33 840 tis. Kč).

9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 1. 1. 2019	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2019
Počet akcií (ks)	400			400
Základní kapitál	4 000			4 000
Emisní ážio				
Ostatní kapitálové fondy	783 518		90 000	693 518
Rozdíly z přecenění majetku a závazků	21 346	7 764	1 475	27 635
Ostatní fondy				
Výsledek hospodaření minulých let	0			0
Výsledek hospodaření běžného účetního období	0			5 793
Vlastní kapitál	808 864			730 946

Základní kapitál Společnosti se skládá z 400 kusů listinných akcií na jméno.

Ve sledovaném období došlo k výplatě ostatních kapitálových fondů ve výši 90 000 tis. Kč jedinému akcionáři.

Rozdíly z přecenění majetku a závazků plynou ze zaúčtování zajištění nederivátem sníženým o příslušnou hodnotu odložené daně.

Výsledek hospodaření minulých let za rok 2018 byl vypořádan v rámci úprav vlastního kapitálu v zahajovací rozvaze Společnosti.

Ve sledovaném období ani v minulých obdobích nebyly vypláceny žádné dividendy.

10. REZERVY

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

Rezervy	Zůstatek k 31. 12. 2017	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2018	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2019
zákonné	0			0			0
ostatní							

Ve sledovaném období ani v minulých obdobích Společnost netvořila žádné rezervy.

11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni dlouhodobé závazky ve výši 1 306 853 tis. Kč (minulé období 1 358 107 tis. Kč) v následující struktuře:

Závazky k úvěrovým institucím ve výši 1 078 083 tis. Kč (minulé období 536 927 tis. Kč) – hodnota bankovních úvěrů se splatností delší než 1 rok od rozvahového dne. Změna stavu reflektuje refinancování bankovního úvěru na konci sledovaného období s navýšením úvěrované částky.

Dlouhodobé přijaté zálohy ve výši 19 090 tis. Kč (minulé období 15 741 tis. Kč) – jistiny složené nájemci jako ručení na případné dlužené nájemné.

Závazky ovládané nebo ovládající osoby ve výši 0 tis. Kč (minulé období 593 000 tis. Kč) – v minulém období vnitroskupinová zápůjčka, ve sledovaném období splacena v souvislosti s refinancováním bankovního úvěru.

Odložený daňový závazek ve výši 209 680 tis. Kč (minulé období 212 439 tis. Kč) – odložená daň plynoucí zejména z rozdílu účetních a daňových zůstatkových cen majetku.

12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé závazky ve výši 66 915 tis. Kč (minulé období 61 114 tis. Kč) v následující struktuře:

Závazky k úvěrovým institucím ve výši 32 016 tis. Kč (minulé období 23 217 tis. Kč) – hodnota bankovních úvěrů se splatností do jednoho roku od rozvahového dne.

Krátkodobé přijaté zálohy ve výši 27 493 tis. Kč (minulé období 23 909 tis. Kč) – zálohy přijaté na úhradu služeb spojených s nájmem od jednotlivých nájemců. Tyto zálohy budou zúčtovány v první polovině následujícího účetního období.

Závazky z obchodních vztahů ve výši 577 tis. Kč (minulé období 13 638 tis. Kč) – běžné provozní závazky za energie a služby, všechny závazky jsou ve lhůtě splatnosti.

Stát – daňové závazky a dotace ve výši 5 565 tis. Kč (minulé období 0 tis. Kč) – závazek z titulu daně z příjmů právnických osob.

Jiné závazky ve výši 1 264 tis. Kč (minulé období 350 tis. Kč) – ve sledovaném období záporná hodnota ocenění derivátů a v minulém období provize za ručení.

K rozvahovému dni neměla Společnost krátkodobé závazky, k nimž bylo zřízeno zástavní právo nebo záruka, kromě přijatých bankovních úvěrů (odst. 14).

13. DERIVÁTY

Společnost má uzavřené smlouvy o derivátech se společností Raiffeisenbank, a.s., která navazuje na úvěrovou smlouvu. Součástí refinancovaného úvěru bylo i zajištění IRS úrokovým derivátem. Derivát je v účetní závěrce vykazován jako derivát k obchodování.

V následující tabulce je uveden přehled nominálních částek a kladných a záporných reálných hodnot otevřených derivátů ke konci příslušného roku:

	2019			2018		
	Smluvní/ Nominální (tis. EUR)	Reálná hodnota		Smluvní/ Nominální (tis. EUR)	Reálná hodnota	
		Kladná (tis. Kč)	Záporná (tis. Kč)		Kladná (tis. Kč)	Záporná (tis. Kč)
IRS – úrokový swap (od 31. 10. 2019 do 29. 7. 2022)	43 688	0	-1 264	0	0	0
Deriváty k obchodování celkem	43 688	0	-1 264	0	0	0

Ve sledovaném období je otevřena jedna derivátová transakce úrokový swap – EUR IRS s počátečním nominále 43 688 tis. EUR na období 31. 10. 2019–29. 7. 2022.

14. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI

Společnost eviduje k rozvahovému dni následující bankovní úvěry a dále přijaté půjčky od spřízněných osob (viz odstavec „Informace o spřízněných osobách“).

Banka	Termíny/ Podmínky	Úroková sazba	Celkový limit (tis.EUR)	2019		2018	
				Částka v tis. EUR	Částka v tis. Kč	Částka v tis. EUR	Částka v tis. Kč
Bankovní úvěry		1,7 % p.a. +IRS	44 000	43 688	1 110 099	21 774	560 144
Celkem			44 000	43 688	1 110 099	21 774	560 644
Splátka v následujícím roce				1 260	32 016	903	23 217
Splátky v dalších letech				42 428	1 078 083	20 871	536 927

Ve sledovaném období byl refinancován původní bankovní úvěr a v rámci této transakce došlo k navýšení úvěrové částky.

Společnost k rozvahovému dni neeviduje žádné závazky se splatností delší než 5 let (minulé období: 16 798 tis. EUR, tj. 432 129 tis. Kč).

Společnost ručí za přijatý úvěr od Raiffeisenbank běžnými zárukami sepsanými v úvěrové smlouvě, jako je ručení vlastními akciemi, ručení nemovitostmi, vinkulací nájemních smluv, pojistného a dalšími instrumenty.

Úvěr je splatný k datu 31. 7. 2024. Úroková sazba je 1,7 % p.a. + IRS -0,29 %, tj. 1,41 % p.a.

15. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují především faktury došlé v roce 2020, které jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší, tedy do roku 2019. Jedná se jednak o běžné provozní služby, o stavební práce a dále o časové rozlišení úroků z úvěru. Hodnota výdajů příštích období k rozvahovému dni činí 5 112 tis. Kč (minulé období 3 837 tis. Kč).

Výnosy příštích období představují hodnotu předem zaplaceného nájemného v roce 2019, které časově náleží do roku 2020, případně dalších let. Celková hodnota k rozvahovému dni činí 3 117 tis. Kč (minulé období 3 105 tis. Kč).

16. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podle zákona o daních z příjmů může Společnost převést daňovou ztrátu vzniklou v minulých obdobích do příštích pěti let. Společnost k rozvahovému dni nedisponuje žádnou uplatnitelnou daňovou ztrátou.

Společnost nemá k rozvahovému dni žádné daňové nedoplatky po lhůtě splatnosti.

17. ODLOŽENÁ DAŇ

Společnost vyčíslila odloženou daň následovně (v tis. Kč):

Položky odložené daně	31. 12. 2019		1. 1. 2019	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku		203 198		210 396
Ostatní přechodné rozdíly:				
Přecenění pozemků				
OP k dlouhodobému majetku				
Rezervy				
Zajištění nederivátem		6 482		5 007
Daňová ztráta z minulých let			2 964	
Celkem	0	209 680	2 964	215 403
Netto		209 680		212 439

Odložená daň vyplývající ze zajištění nederivátem je účtována na vrub vlastního kapitálu.

18. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnost neměla k rozvahovému dni ani ke konci minulého období majetek a závazky (peněžní a nepeněžní povahy např. soudní spory, zaměstnanecké benefity, bankovní záruky atd.), které by nebyly vykázány v rozvaze.

Společnost ručí za přijatý úvěr od Raiffeisenbank běžnými zárukami sepsanými v úvěrové smlouvě, jako je ručení vlastními akciemi, ručení nemovitostmi, vinkulací nájemních smluv, pojistného a dalšími instrumenty.

19. VÝNOSY

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

	2019		2018	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Pronájem nebytových prostor	129 296	0	112 001	0
Ostatní provozní výnosy	71	0	919	0
Výnosové úroky	214	0	123	0
Ostatní finanční výnosy	3 108	0	4 020	0
Výnosy celkem	132 689	0	117 063	0

Převážnou část výnosů Společnosti za sledované období představuje nájemné a související služby.

20. OSOBNÍ NÁKLADY

Ve sledovaném období neobdrželi členové a bývalí členové statutárních a dozorčích orgánů žádné odměny.

21. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

Ve sledovaném ani v minulém období neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů a řídicí pracovníci žádné půjčky, přiznané záruky, zálohy a jiné výhody mimo těch uvedených v odstavci „Osobní náklady“.

Závazky vůči spřízněným osobám k 31. 12. příslušného roku (v tis. Kč):

Spřízněná osoba	Splatnost	31. 12. 2019	1. 1. 2019
PASSSERINVEST GROUP, a.s. – zápůjčka	12/2026	0	593 000
PASSSERINVEST GROUP, a.s. – úrok		0	0
Celkem		0	593 000

Zápůjčka od mateřské společnosti byla v souvislosti s refinancováním a navýšením bankovního úvěru zcela splacena v období 12/2019.

22. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ

Ve sledovaném ani v minulém období nebyly vynaloženy žádné náklady na výzkum a vývoj.

23. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Odměny statutárnímu auditorovi (v tis. Kč):

Služby	2019	2018
Povinný audit účetní závěrky	74	50
Celkem	74	50

Vybrané náklady (v tis. Kč):	2019	2018
Správa budovy (režie)	6 506	6 059
Zprostředkovatelské služby	1 911	1 598
Správní služby (ostatní)	2 763	2 706
Asset management	8 937	4 507
Úroky z úvěru	12 238	11 353
Odpisy majetku	64 315	22 278

24. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje k rozvahovému dni zisk ve výši 5 793 tis. Kč, a zároveň kladný vlastní kapitál ve výši 730 946 tis. Kč (viz bod 9). Administrativní budova v majetku Společnosti je průběžně obsazována. Společnost jedná s dalšími potenciálními nájemci za účelem dalšího navýšení obsazenosti budovy. Očekává se, že Společnost bude i v následujících letech hospodařit s účetním ziskem.

Účetní závěrka k 31. 12. 2019 byla zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání. Příložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

25. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na hospodaření Společnosti.

Sestaveno dne: 21. 2. 2020



Radim Passer
předseda představenstva

NOVÁ KAROLINA PARK



ABB



KONTAKT

Nová Karolina Park, a.s.
BB Centrum, budova Filadelfie
Želetavská 1525/1
140 00 Praha 4

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

Nová Karolina Park, a.s.