

*SP Audit, s.r.o.
Murmanská 1475/4
100 00 Praha 10
Česká republika
tel.: +420 295 560 533
tel./fax: +420 295 560 374
e-mail: spaudit@spaudit.cz
internet: www.spaudit.cz*

Karolína Development a.s.

Obsah:

- 1) Zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky k 31. 12. 2013
- 2) Rozvaha a výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2013
- 3) Příloha k účetní závěrce



Zpráva nezávislého auditora
z auditu účetní závěrky společnosti
Karolína Development a.s.

se sídlem: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
IČ: 274 48 711
k 31. 12. 2013

Tato zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky je určena akcionářům účetní jednotky Karolína Development a.s.

Provedli jsme audit účetní závěrky společnosti Karolína Development a.s., která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2013, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2013 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti Karolína Development a.s. jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti Karolína Development a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává 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.

Odpovědnost auditora

Naši odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace společnosti Karolína Development a.s. k 31. 12. 2013 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2013 v souladu s českými účetními předpisy.

Zdůraznění skutečnosti

Aniž bychom dávali výrok s výhradou, upozorňujeme na skutečnost, že k datu 31. 12. 2013 cizí zdroje společnosti spolu s časovým rozlišením pasiv přesáhly hodnotu jejích aktiv a společnost vykázala zápornou hodnotu vlastního kapitálu ve výši -1.696 tis. Kč. V této souvislosti upozorňujeme na čl. 3 přílohy k účetní závěrce, kde je uvedeno vyhodnocení tohoto stavu provedené vedením účetní jednotky.

- 4 -04- 2014

V Praze dne

SP Audit, s.r.o.

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



Ing. Zdeněk Šimon
auditor

číslo auditorského oprávnění: 2265

ROZVAHA

k... **3 1 . 1 2 . 2 0 1 3**

Od: **1.1.2013** Do: **31.12.2013**

v tisících Kč

IČ	2	7	4	4	8	7	1	1
----	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Karolina Development, a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

a místo podnikání, liší-li se od bydliště


Želetavská 1525/1

Praha 4

140 00

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM A.+B.+C.+D.I.	001	+46		+46	+118
C.	Oběžná aktiva C.I.+C.II.+C.III.+C.IV.	031	+46		+46	+118
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek C.IV.1+...+C.IV.x	058	+46		+46	+118
C.IV.1.	Peníze účty 211, 213, 261	059	+1		+1	+1
C.IV.2.	Účty v bankách účty 221AÚ, 261	060	+45		+45	+117

Označ.	P A S I V A	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	A.+B.+C. 001	+46	+118
A.	Vlastní kapitál	A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V. 002	-1 696	-1 633
A.I.	Základní kapitál	A.I.1+...+A.I.x 003	+2 000	+2 000
A.I.1.	Základní kapitál	účty 411 nebo 491 004	+2 000	+2 000
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	A.IV.1+...+A.IV.x 017	-3 633	-3 504
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let	účty (-)429 019	-3 633	-3 504
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	Aktiva - A.1.-A.II.-A.III.-A.IV.-B.-C.+A.V.x 021	-63	-129
B.	Cizí zdroje	B.I.+B.II.+B.III.+B.IV. 022	+1 742	+1 751
B.II.	Dlouhodobé závazky	B.II.1+...+B.II.x 028	+1 742	+1 460
B.II.2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 471AÚ 030	+1 742	+1 460
B.III.	Krátkodobé závazky	B.III.1+...+B.III.x 039		+291
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	účty 321AÚ, 322, 325, 478AÚ, 479AÚ 040		+13
B.III.10.	Dohadné účty pasivní	účty 389AÚ 049		+18
B.III.11.	Jiné závazky	účty 372AÚ, 373AÚ, 377AÚ, 379AÚ, 474AÚ, 479AÚ 050		+260

Sestaveno dne: 19.3.2014	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma akciová společnost	
účetní jednotky:	
Předmět podnikání:	
Pozn.:	



VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT

k. 3 1 . 1 2 . 2 0 1 3

Od: 1.1.2013 Do: 31.12.2013

v tisících Kč

IČ 2 7 4 4 8 7 1 1

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Karolina Development, a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Želetavská 1525/1

Praha 4

140 00

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
B.	Výkonová spotřeba B.1.+...+B.x.	008	+28	+49
B.2.	Služby účty 511, 512, 513, 518	010	+28	+49
+	Přidaná hodnota I.-A.+II.-B.	011	-28	-49
C.	Osobní náklady součet C.1.+...+C.x.	012	+9	+7
C.2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva účty 523	014	+8	+6
C.3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění účty 524, 525, 526	015	+1	+1
D.	Daně a poplatky účty 531, 532, 538	017		+2
H.	Ostatní provozní náklady účty 543, 544, 545, 546, 548, 549	027		+2
*	* Provozní výsledek hospodaření Přidaná hodnota+III.+IV.+V.-C-D-E-F-G-H-I	030	-37	-60
N.	Nákladové úroky účty 562	043	+22	+65
O.	Ostatní finanční náklady účty 563, 567AÚ, 568, 569	045	+4	+4
*	Finanční výsledek hospodaření VI.+VII.+VIII.+IX.+X.+XI.+XII.-J.-K.-L.-M.-N.-O.-P.	048	-26	-69
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost * + * - Q.	052	-63	-129
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** + * - T	060	-63	-129
****	Výsledek hospodaření před zdaněním * + * + XIII. - R.	061	-63	-129

Sestaveno dne: 19.3.2014

Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka

Právní forma akciová společnost

účetní jednotky:

Předmět podnikání:

Pozn.:



Karolína Development a.s.
Praha 4, Želetavská 1525/1

Příloha
tvůřící součást účetní závěrky
za rok 2013

OBSAH :

1. OBECNÉ ÚDAJE	3
2. INFORMACE O POUŽITÝCH ÚČETNÍCH METODÁCH, OBECNÝCH ÚČETNÍCH ZÁSADÁCH A ZPŮSOBECH OCEŇOVÁNÍ	4
3. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	5

**1.
OBECNÉ ÚDAJE**

Popis společnosti

Obchodní jméno	Karolína Development a.s.
Identifikační číslo	27 44 87 11
Sídlo	Želetavská 1525/1, Praha 4, 140 00
Den zápisu do obchodního rejstříku	26.4.2006
Právní forma	akciová společnost
Justice.cz	
Rejstříkový soud	Městský soud v Praze, obchodní rejstřík
Číslo společnosti v obchodním rejstříku	oddíl B, číslo vložky 10717
Orgány společnosti	představenstvo, dozorčí rada

Společnost je založena na dobu neurčitou.

Předmětem podnikání společnosti je:

- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor (zapsáno 17.3.2014)

Společnost byla založena dne 7.4.2006 zakladatelskou smlouvou s obchodním jménem Karolína Development a.s. se sídlem na adrese: Praha 4, Vyskočilova 1461/2a, PSČ 140 00, se základním kapitálem 2 000 tis. Kč. Zakladateli a akcionáři byli při založení společnosti pan Radim Passer s úpisem akcií ve výši 1.700 tis. Kč (85 % ZK), pan Jan Malík s úpisem akcií ve výši 100 tis. Kč (5 % ZK), paní Marie Passerová s úpisem akcií ve výši 100 tis. Kč (5 % ZK), pan Zbyněk Passer s úpisem akcií ve výši 50 tis. Kč (2,5 % ZK), pan Ing. Vladimír Klouda s úpisem akcií ve výši 30 tis. Kč (1,5 % ZK) a pan Petr Herman s úpisem akcií ve výši 20 tis. Kč (1 % ZK).

Základní kapitál činí 2.000 tis. Kč a je rozdělen na 200 ks kmenových listinných akcií na jméno o jmenovité hodnotě jedné akcie 10tis. Kč. Zakladatelé společnosti rozhodli, že upíší akcie na celý základní kapitál společnosti sami a společnost založí bez veřejné nabídky akcií a ustavující valné hromady.

Subjekty s více než 20% podílem na základním kapitálu

K 31. prosinci 2013 byl jediným akcionářem společnosti s podílem na ZK přes 20 % fyzická osoba Radim Passer. Jeho podíl činil 85 % ZK.

Změny v orgánech společnosti a v obchodním rejstříku

Dne 29.3.2013 byl z představenstva odvolán Ing. Jaroslav Spozdil a na jeho místo byl jmenován pan Ondřej Plocek. Tato skutečnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 23.4.2013. Dne 21.6.2013 byl z dozorčí rady odvolán pan Petr Herman a na jeho místo byl jmenován pan Jakub Hlavička. Tato skutečnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 4.7.2013. K jiným změnám nedošlo.

Orgány společnosti

Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31.12.2013:

Představenstvo

<i>Jméno a příjmení</i>	<i>Funkce</i>	<i>Den vzniku funkce</i>	<i>Zápis do OR</i>	<i>Den zániku funkce</i>
Radim Passer	předseda	24.6.2006	24.6.2006	
Ing. Vladimír Klouda	Člen	24.6.2006	24.6.2006	
Ing. Jaroslav Spozdil	Člen	4.6.2009	18.6.2009	29.3.2013
Ondřej Plocek	Člen	29.3.2013	23.4.2013	

Dozorčí rada

<i>Jméno a příjmení</i>	<i>Funkce</i>	<i>Den vzniku funkce</i>	<i>Zápis do OR</i>	<i>Den zániku funkce</i>
Petr Herman	předseda	26.4.2006	26.4.2006	21.6.2013
Ing. Martin Unger	předseda	26.4.2006	26.4.2006	
Petr Dobuš	člen	26.4.2006	26.4.2006	
Jakub Hlavička	člen	21.6.2013	4.7.2013	

Odměny členům statutárních a dozorčích orgánů společnosti

V účetním období roku 2012 byly členům představenstva a dozorčí rady vyplaceny odměny ve výši 8 tis. Kč.

Organizační struktura společnosti

Ve společnosti vykonává rozhodující činnosti předseda představenstva společnosti. Společnost nemá zaměstnance, pouze externí spolupracovníky.

Organizační struktura společnosti se vytváří v návaznosti na prohlubování činnosti společnosti. Orgány společnosti jsou představenstvo, dozorčí rada.

Pohledávky a závazky členů statutárních orgánů (i bývalých) k účetní jednotce

K datu 31.12.2013 neeviduje společnost pohledávku vůči členům statutárních orgánů společnosti.

Účast společnosti na podnikání jiných českých a zahraničních osob

Společnost se neúčastní na podnikání jiných českých ani zahraničních osob.

2.

INFORMACE O POUŽITÝCH ÚČETNÍCH METODÁCH, OBECNÝCH ÚČETNÍCH ZÁSADÁCH A ZPŮSOBECH OCEŇOVÁNÍ

Dlouhodobý nehmotný majetek

Společnost v roce 2013 nepořizovala ani neodepisovala žádný dlouhodobý nehmotný majetek.

Dlouhodobý nehmotný drobný majetek (do 60 tis. Kč) se účtuje při pořízení v plné výši přímo do nákladů.

Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek je účtován v pořizovacích cenách. Pořizovací ceny zahrnují náklady na dopravu, clo a montáž.

V průběhu roku 2013 nebyl žádný dlouhodobý hmotný majetek oceněn reprodukční pořizovací cenou. Náklady na opravy a udržování se účtují do nákladů v období, v němž vznikly.

Společnost odpisuje dlouhodobý hmotný majetek rovnoměrně na základě schváleného odpisového plánu sazbami dle zákona o dani z příjmů.

Dlouhodobý drobný hmotný majetek (do hodnoty 40 tisíc Kč) se účtuje při jeho pořízení přímo do nákladů.

Finanční majetek

Společnost v roce 2013 neúčtovala o dlouhodobém finančním majetku, ani k datu 31.12.2013 žádný nevlastnila.

Pohledávky

Pohledávky se účtují v jejich nominální hodnotě a jejich hodnota se upravuje o opravnou položku k pochybným a nedobytným pohledávkám dle zákona č. 593/1992 S., o rezervách pro zjištění daně z příjmů a dle účetních předpisů. K pohledávkám po době splatnosti může být dle rozhodnutí odpovědného pracovníka účetní opravná položka vytvořena. K 31.12.2013 nebylo potřeba žádnou opravnou položku tvořit.

Daň z příjmů právnických osob

Splatná daň z příjmů se vypočítává ze zisku před zdaněním, zvýšeného nebo sníženého o nezdaniitelné položky. Společnost v roce 2013 neúčtovala o odložené dani z příjmů z důvodu neexistence rozdílů mezi účetním a daňovým pohledem na určité položky v účetnictví. K daňovým ztrátám společnosti nebylo při výpočtu odložené daňové pohledávky přihlíženo s ohledem na účetní zásadu opatrnosti.

Přepočet operací v cizích měnách

Služby, pořízené v cizí měně, se přepočítají na Kč v kursu ČNB platném v době jejich pořízení. Cizí měna v hotovosti, finanční majetek, pohledávky a závazky v cizí měně se přepočítávají na Kč kursem ČNB platným ke dni jejich vzniku a ke konci roku se přepočítají kursem platným ke dni 31.12. příslušného roku, vyhlášeným ČNB.

Účtování nákladů a výnosů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí, na základě předání zboží nebo služeb bez ohledu na okamžik platby. Částky nižší než 15 tis. Kč se časově nerozlišují.

Výpůjční náklady

Výpůjční náklady z úvěrů související s pořízením, výstavbou nebo výrobou dlouhodobého majetku jsou zaúčtovány (stejně jako i ostatní výpůjční náklady) do výkazu zisku a ztráty v období, v němž vznikají.

3. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKŮ A ZTRÁT

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek (v tis. Kč)

Skupina majetku	Pořizovací cena		Oprávký / Opravné položky		Zůstatková cena		Přírůstky	Úbytky
	Minulé období	Běžné období	Minulé období	Běžné období	Minulé období	Běžné období		
Pozemky	0	0	0	0	0	0	0	0
Budovy	0	0	0	0	0	0	0	0
Samost.movit.	0	0	0	0	0	0	0	0
Nedokonč. DHM	0	0	0	0	0	0	0	0
Posk.zálohy DHM	0	0	0	0	0	0	0	0

Pohledávky a závazky po lhůtě splatnosti

Společnost neeviduje ke dni 31.12.2013 pohledávky ani závazky více než 180 dnů po lhůtě splatnosti.

Přijaté a poskytnuté půjčky a úvěry v rámci skupiny podniků - stav k 31.12.2013

	2013	2012		2013	2012
Věřitel	v tis. Kč	v tis. Kč	Dlužník	v tis. Kč	v tis. Kč
PASSERINVEST GROUP	1.742	1.460		0	0
Celkem	1.742	1.460	Celkem	0	0

Tvorba rezerv a opravných položek

K 31.12.2013 společnost nevytvářela opravné položky ani rezervy.

Závazky kryté podle zástavního práva

Společnost neeviduje ke dni 31.12.2013 žádné.

Přehled o změnách vlastního kapitálu

Složky vlastního kapitálu (v tis. Kč)	2012	Přírůstky	Úbytky	2013
Základní kapitál	2.000	0	0	2.000
Emisní ážio	0	0	0	0
Zákonný rez.fond	0	0	0	0
Neuhr.ztráta z minulých let	-3.504	-129	0	-3.633
Nerozdělený zisk min.let	0	0	0	0
Hospodářský výsledek	-129			-63
Vlastní kapitál celkem	-1.633			-1.696

V roce 2008 společnost Karolína Development a.s. ukončila své aktivity v oblasti projektu výstavby kancelářských budov v Ostravě. Společnost dosáhla k 31.12.2013 záporné hodnoty vlastního kapitálu. Vypořádání této záporné hodnoty v budoucnosti pak závisí na výběru a realizaci jiného vhodného developerského projektu. Společnost by měla započít s realizací nového projektu (výhledově počátkem roku 2015).

Rozdělení zisku

Ztráta za rok 2012 ve výši 128.598,40 Kč byla na základě rozhodnutí valné hromady převedena na účet neuhrazené ztráty minulých let.

Dozorčí rada společnosti doporučí valné hromadě převedení hospodářského výsledku roku 2013 ve výši -62.776, -Kč na účet neuhrazené ztráty z minulých let. Tento návrh je předběžný a může být změněn.

Výnosy z běžné a finanční činnosti (v tis. Kč)

Analýza výnosů za rok 2012 a 2013 je následující:

Druh činnosti	2013	2012
Tržby z prodeje služeb	0	0
Výnosové úroky	0	0
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	0	0
CELKEM	0	0

Veškeré výnosy mají zdroj v tuzemsku.

Náklady na statutární audit

Náklady na statutární audit roku 2013 jsou 0,01 mil. Kč.

Události, které nastaly mezi datem účetní závěrky a datem, ke kterému byla účetní závěrka schválena k předání mimo společnost

Dne 4.3.2014 byli z dozorčí rady odvoláni Jakub Hlavička, Martin Unger a Petr Dobuš. Na jejich místo byl jmenován pan Tomáš Zimčík, který je tedy od tohoto data předsedou a zároveň jediným členem dozorčí rady. Tato skutečnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 17.3.2014. K dalším podstatným událostem nedošlo.

V Praze dne 19.3.2013

Zpracoval:

P.Pelnar



Schválil:

Radim Passer

