



*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*

BBC Investments, a.s.

Obsah:

- 1) Zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky k 31. 12. 2014
- 2) Rozvaha a výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2014
- 3) Příloha k účetní závěrce



Zpráva nezávislého auditora
z auditu účetní závěrky společnosti
BBC Investments, a.s.
se sídlem: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
IČ: 282 00 942
k 31. 12. 2014

Tato zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky je určena akcionářům účetní jednotky BBC Investments, a.s.

Provedli jsme audit účetní závěrky společnosti BBC Investments, a.s., která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2014, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2014 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti BBC Investments, a.s. jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti BBC Investments, 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

Naší 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 a pasiv společnosti BBC Investments, a.s. k 31. 12. 2014 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2014 v souladu s českými účetními předpisy.

26 -06- 2015

V Praze dne

SP Audit, s.r.o.

SP Audit, s.r.o.

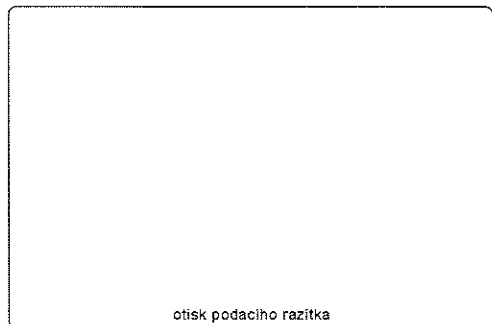
číslo auditorského oprávnění: 340



Ing. Zdeněk Šimon
auditor

číslo auditorského oprávnění: 2265

ROZVAHA



k 31.12.2014

v tisících Kč

IČ	2	8	2	0	0	9	4	2
----	---	---	---	---	---	---	---	---

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

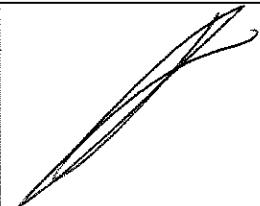
BBC Investments,
a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Želetavská 1525/1
Praha 4
140 00

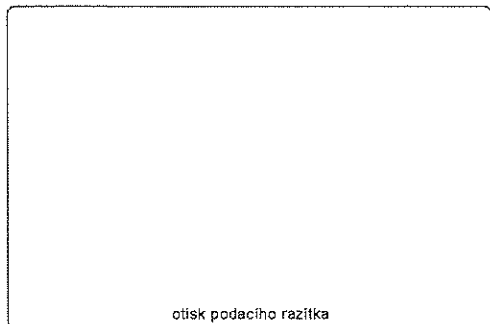
Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období	
			Brutto	Korekce	Netto	Netto	
	AKTIVA CELKEM	A.+B.+C.+D.I.	001	+211 627	-3 068	+208 559	+158 014
B.	Dlouhodobý majetek	B.1+...+B.III	003	+194 880	-3 068	+191 812	+150 779
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	B.II.1+...+B.II.x	013	+194 880	-3 068	+191 812	+150 779
B.II.1.	Pozemky	účty 031, (-)092AÚ	014	+20 185		+20 185	+15 894
B.II.2.	Stavby	účty 021, (-)081, (-)082AÚ	015	+174 039	-3 068	+170 971	+134 885
B.II.8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	účty 052, (-)095AÚ	021	+656		+656	
C.	Oběžná aktiva	C.I.+C.II.+C.III.+C.IV.	031	+16 665		+16 665	+7 094
C.III.	Krátkodobé pohledávky	C.III.1+...+C.III.x	048	+5 839		+5 839	+4 411
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	účty 311AÚ, 312AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ	049	+2 270		+2 270	+1 912
C.III.7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	účty 314AÚ, (-)391	055	+3 569		+3 569	+2 499
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek	C.IV.1+...+C.IV.x	058	+10 826		+10 826	+2 683
C.IV.1.	Peníze	účty 211, 213, 261	059	+16		+16	+24
C.IV.2.	Účty v bankách	účty 221AÚ, 261	060	+10 810		+10 810	+2 659
D.I.	Časové rozlišení	D.I.1+...+D.I.x	063	+82		+82	+141
D.I.1.	Náklady příštích období	účty 381	064	+82		+82	+141

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období	
			Netto	Netto	
	PASIVA CELKEM	A.+B.+C.	001	+208 559	+158 014
A.	Vlastní kapitál	A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.1.+A.V.2.	002	+20	+971
A.I.	Základní kapitál	A.I.1+...+A.I.x	003	+2 000	+2 000
A.I.1.	Základní kapitál	účty 411 nebo 481	004	+2 000	+2 000
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	A.IV.1+...+A.IV.x	017	-1 029	-947
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let	účty (-)429	019	-1 029	-947
A.V.1	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	Aktiva - A.1.-A.II.-A.III.-A.IV.-B.-C.-A.V.2.	021	-951	-82
B.	Cizí zdroje	B.I.+B.II.+B.III.+B.IV.	022	+208 527	+157 030
B.II.	Dlouhodobé závazky	B.II.1+...+B.II.x	028	+57 111	+54 112
B.II.2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 471AÚ	030	+53 594	+46 536
B.II.4.	Závazky ke společníkům	účty 364 AÚ, 365AÚ, 366 AÚ, 367AÚ, 368AÚ,	032	+3 517	+7 576
B.III.	Krátkodobé závazky	B.III.1+...+B.III.x	039	+51 416	+2 918
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	účty 321AÚ, 322, 325, 478AÚ, 479AÚ	040	+45 838	+65
B.III.5.	Závazky k zaměstnancům	účty 331, 333, 479AÚ	044	+9	
B.III.7.	Stát - daňové závazky a dotace	účty 341, 342, 343, 345, 346, 347	046	+96	+224
B.III.8.	Krátkodobé přijaté zálohy	účty 324, 475AÚ	047	+3 399	+2 412
B.III.11.	Jiné závazky	účty 372AÚ, 373AÚ, 377AÚ, 379AÚ, 474AÚ, 479AÚ	050	+2 074	+217
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	B.IV.1+...+B.IV.x	051	+100 000	+100 000
B.IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	účty 461AÚ	052	+100 000	+100 000
C.I.	Časové rozlišení	C.I.1+...+C.I.x	055	+12	+13
C.I.1.	Výdaje příštích období	účty 383	056	+12	+13

Sestaveno dne: 18.6.2015	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma akciová společnost účetní jednotky:	
Předmět podnikání: Pronájem vlastních činností	
Pozn.:	



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY



k. 3 1 . 1 2 . 2 0 1 4

Od: 1.1.2014 Do: 31.12.2014

v tisících Kč

IČ 2 8 2 0 0 9 4 2

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

BBC Investments,
a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání, IČS-III se od bydliště

Želetavská 1525/1
Praha 4

140 00

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
II.	Výkony	004	+6 952	+4 122
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	005	+6 952	+4 122
B.	Výkonová spotřeba	008	+831	+2 495
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	009	+71	+530
B.2.	Služby	010	+760	+1 965
+	Přidaná hodnota	011	+6 121	+1 627
C.	Osobní náklady součet	012	+15	+9
C.1.	Mzdové náklady	013	+9	
C.2.	Odměny členům orgánů obchodní korporace	014	+5	+8
C.3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	015	+1	+1
D.	Daně a poplatky	017	+80	+33
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	018	+1 630	+1 261
IV.	Ostatní provozní výnosy	026	+7	
H.	Ostatní provozní náklady	027		+1
*	* Provozní výsledek hospodaření	030	+4 403	+323
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	040	+1 857	+217
N.	Nákladové úroky	043	+2 902	+135
O.	Ostatní finanční náklady	045	+595	+52
*	Finanční výsledek hospodaření	048	-5 354	-404
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	049		+1
Q.1.	splatná	050		+1
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	052	-951	-82
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	060	-951	-82
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	061	-951	-81

Sestaveno dne: 18.6.2015	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma: akciová společnost účetní jednotky:	
Předmět podnikání: Pronájem vlastních činností	
Pozn.:	

Účetní jednotka BBC Investments, a.s.

Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2014

OBSAH

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

24. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI 15

1. POPIS SPOLEČNOSTI

BBC Investments, a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která vznikla dne 10. 12. 2007 a sídlí v Praze 4, Želetavská 1525/1, 140 00, Česká republika, identifikační číslo 282 00 942. Hlavním předmětem její činnosti je:

- velkoobchod,
- specializovaný maloobchod a maloobchod se smíšeným zbožím,
- realitní činnost,
- zprostředkování obchodu a služeb,
- činnost technických poradců v oblasti stavebnictví a architektury,
- reklamní činnost a marketing,
- technické činnosti v dopravě,
- činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců,
- správa a údržba nemovitostí
- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor (od 10.3.2014)

V roce 2014 byly provedeny následující změny v obchodním rejstříku. Dne 4.3.2014 byl z dozorčí rady odvolán Jakub Hlavička a Ondřej Plocek. Tomáš Zimčík byl jmenován předsedou dozorčí rady. Tyto skutečnosti byly do OR zapsány dne 10.3.2014.

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

Společnost není součástí konsolidačního celku.

Osoby podílející se 10 (Zákon o CP)/20 a více procenty na základním kapitálu:

- Radim Passer - 85 %

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2014:

Představenstvo (Jednatelé)	
Předseda:	Radim Passer
Místopředseda:	--
Člen:	Ing. Vladimír Klouda
Člen:	Ing. Martin Unger

Dozorčí rada	
Předseda:	Tomáš Zimčík
Místopředseda:	--
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 2014 a 2013.

3. ÚČETNÍ METODY

Způsoby oceňování, odpisování a účetní metody, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2014 a 2013 jsou následující:

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

Společnost v roce 2014 žádný nehmotný majetek nepořídila ani žádný k 31. 12. 2014 nevlastní.

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.

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 – 100

Bytové jednotky ve vlastnictví společnosti jsou odpisovány dle stanoveného odpisového plánu – odpis 1% z pořizovací ceny pod dobu 40-ti let. Ve smyslu § 56 odstavec 3 vyhlášky 500/2002 Sb. účetní jednotka stanovila na základě odborného odhadu předpokládanou zbytkovou hodnotu ve výši 60% vstupní ceny po 40 letech užívání. V případě změny podmínek, jež vedly ke stanovení předpokládané zbytkové hodnoty, účetní jednotka provede aktualizaci odpisového plánu.

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.

Dlouhodobý finanční majetek společnost k 31. 12. 2014 (ani k 31. 12. 2013) neeviduje.

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 vykázány 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 vykazuje prostřednictvím oceňovacích rozdílů z přecenění majetku a závazků. Neefektivní část zajištění se účtuje přímo do finančních nákladů, resp. výnosů.

f) 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.

g) 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.

h) 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.

i) Účtování výnosů a nákladů

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

Společnost má v současné době pouze tržby z pronájmu pozemků a budov.

j) 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 účtování 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.

k) 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.

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

Společnost neprovedla žádné změny ani opravy minulých období.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Celkem 2014	0	0	0	0	0
Celkem 2013	0	0	0	0	0

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Celkem 2014	0	0	0	0	0	0	0	0
Celkem 2013	0	0	0	0	0	0	0	0

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	15.894	4.291			20.185
Stavby	136.322	37.717			174.039
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek		42.008	42.008		0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek		656			656
Celkem 2013	152.216	84.672	42.008		194.880
Celkem 2012	138.512	13.974	0	270	152.216

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky								20.185
Stavby	-1.437	-1.631				-3.068		170.971
Poskytn.zálohy na DHM								656
Celkem 2014	-176	-1.261				-1.437		191.812
Celkem 2013	-176	-1.261				-1.437		150.779

c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Společnost neeviduje k 31. 12. 2014 (ani k 31. 12. 2013) žádný dlouhodobý finanční majetek.

5. POHLEDÁVKY

Společnost neeviduje žádné pohledávky po lhůtě splatnosti delší, než 120 dnů.

6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Společnost netvořila k 31. 12. 2014 (ani k 31. 12. 2013) žádné opravné položky.

7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

K 31. 12. 2014 a 2013 neměla společnost jiný krátkodobý majetek, než hotovost v pokladně a na běžných účtech, popřípadě krátkodobé úložky ve formě depozitních smének.

8. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období a jsou obecně účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Společnost používá tyto účty především k postupnému rozpuštění vybavení nájemních bytů do nákladů a k časovému rozlišení nákladů na pojištění bytů.

Příjmy příštích období jsou obecně účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší. Společnost neměla k 31. 12. 2013 žádná takováto aktiva.

9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2012	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2013	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2014
Počet akcií (ks)	200			200			200
Základní kapitál	2.000			2.000			2.000
Zákonný rezervní fond							
Ostatní fondy							
Výsledek hospodaření minulých let	-554		-393	-947		-82	-1.029
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-393			-82			-951
Vlastní kapitál	1.053			971			20

Základní kapitál společnosti se skládá z 200 kusů listinných akcií na jméno.

Na základě rozhodnutí valných hromad společnosti konaných dne 28.6.2013 a 30.6.2014 bylo schváleno níže výše uvedené vypořádání hospodářského výsledku za rok 2013 a 2014.

Hospodářský výsledek roku 2012 ve výši –393 tis. Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady převeden na účet neuhrazené ztráty z minulých let.

Hospodářský výsledek roku 2013 ve výši –82 tis. Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady převeden na účet neuhrazené ztráty z minulých let.

Dozorčí rada společnosti doporučí valné hromadě převod hospodářského výsledku (ztráty) roku 2014 ve výši **-950.816,38 Kč** na účet neuhrazené ztráty z minulých let. Tento návrh je předběžný a může být změněn.

V letech 2012, 2013 a 2014 nebyly dividendy vypláceny.

10. REZERVY

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

Rezervy	Zůstatek k 31. 12. 2012	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2013	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2014
zákonné	0			0			0
ostatní							

Společnost v letech 2012, 2013 a 2014 netvořila žádné rezervy.

11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost přijala od spřízněné společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. a od svých akcionářů dlouhodobé půjčky. Podrobněji budou popsány v článku „Informace o spřízněných osobách“.

12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

K 31. 12. 2014 a k 31. 12. 2013 neměla společnost krátkodobé závazky po lhůtě splatnosti více než 120 dnů.

K 31. 12. 2014 a k 31. 12. 2013 neměla společnost krátkodobé závazky, k nimž bylo zřízeno zástavní právo nebo záruka.

13. DERIVÁTY

Společnost má uzavřené smlouvy o derivátech (Úrokový swap – IRS, splatnost 27.9.2018), které pro účely účetní závěrky klasifikovala jako deriváty k obchodování. K 31. 12. 2013 společnost přecenila deriváty na reálnou hodnotu a záporné reálné hodnoty derivátů jsou vykázány v jiných závazcích.

V následující tabulce je uveden přehled nominálních částek a kladných a záporných reálných hodnot otevřených derivátů k 31. 12. příslušného roku:

(tis. Kč)	2013			2014		
	Smluvní/ Nominální	Reálná hodnota		Smluvní/ Nominální	Reálná hodnota	
		Kladná	Záporná		Kladná	Záporná
Úrokové kontrakty (Swapy)	70.000		217	70.000		2.074
Deriváty celkem	70.000		217	70.000		2.074

14. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI

Společnost k 31. 12. 2014 eviduje následující bankovní úvěry a dále přijaté půjčky od spřízněných osob (viz. odstavec „Informace o spřízněných osobách“).

Banka	Termíny/ Podmínky	Úroková sazba	Celkový limit	31. 12. 2013		31.12.2014	
				Částka v cizí měně (EUR)	Částka v tis. Kč	Částka v cizí měně (EUR)	Částka v tis. Kč
Bankovní úvěry		3M PRIBOR+ marže	100.000	0	100.000	0	100.000
Kontokorentní účty							
Finanční výpomoci							
Celkem				0	100.000	0	100.000
Splátka v následujícím roce				0	0		
Splátky v dalších letech					100.000	0	100.000

Zajištění úvěru:

- zástavní právo k nemovitostem
- zástava pohledávek z nájemních a podnájemních smluv
- zástava akcií společnosti BBC Investments a RPB Leasing
- zástava pohledávek z bankovních účtů BBC Investments a RPB Leasing
- zástava pohledávek z pojistné smlouvy
- korporátní záruka PASSERINVEST GROUP a.s. (tato záruka byla ukončena dohodou smluvních stran dne 24.9.2014, kdy byla nahrazena osobní zárukou pana Radima Passera)

15. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují především faktury došlé v roce 2015, které jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší, tedy do roku 2014. O výdajích příštích období nebylo v roce 2014 ani 2013 účtováno ve významnějších částkách.

O výnosech příštích období nebylo v roce 2014 ani 2013 účtováno.

16. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podle zákona o daních z příjmů může společnost převést daňovou ztrátu vzniklou od roku 2010 do příštích pěti let. Výše daňové ztráty z let 2010 - 2014, která nebyla v daňovém přiznání za rok 2014 uplatněna a bude převedena do dalších let, činila 16 tis. Kč k 31. 12. 2014.

Společnost nemá k 31.12.2014 žádné daňové nedoplatky po lhůtě splatnosti.

Společnost v roce 2014 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.

17. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnost neměla k 31. 12. 2014 a 31. 12. 2013 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 UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. běžnými zárukami sepsanými v úvěrové smlouvě, jako je ručení nemovitostmi, zástavou pohledávek z nájemních smluv, vinkulací pojistného a dalšími instrumenty (viz. výše).

18. VÝNOSY

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

	2013		2014	
	Domáci	Zahraniční	Domáci	Zahraniční
Pronájem nemovitostí	4.122	0	6.952	0
Ostatní provozní výnosy	0	0	7	0
Výnosy celkem	4.122	0	6.959	0

Převážná část výnosů společnosti za rok 2014 je soustředěna na jednoho hlavního zákazníka z odvětví realit.

19. OSOBNÍ NÁKLADY

V roce 2014 a 2013 obdrželi členové a bývalí členové statutárních a dozorčích orgánů odměny v celkové výši 5 tis. Kč a 8 tis. Kč.

20. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

V roce 2014 a 2013 neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů a řídicí pracovníci žádné půjčky, přiznané záruky, zálohy a jiné výhody mimo těch uvedených v odstavci „Osobní náklady“.

Krátkodobé závazky vůči spřízněným osobám (v tis. Kč) k 31.12.2014 ani k 31.12.2014 nejsou evidovány.

Přehled dlouhodobých závazků vůči spřízněným osobám k 31. 12. (v tis. Kč):

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	2013	2014
PASSERINVEST GROUP- úvěr	31. 12. 2020	541	3.541
Radim Passer	31. 12. 2020	45.994	45.994
Ing. Jan Malík	31. 12. 2020	2.706	2.706
Marie Passerová	31. 12. 2020	2.706	2.706
Zbyněk Passer	31. 12. 2020	1.353	1.353
Ing. Vladimír Klouda	31. 12. 2020	811	811
Celkem		54.112	57.111

Jedná se o dlouhodobé půjčky.

21. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ

Na výzkum a vývoj bylo v roce 2014 a 2013 vynaloženo 0 tis. Kč a 0 tis. Kč.

22. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Odměny statutárnímu auditorovi k 31. 12. (v tis. Kč):

Služby	2013	2014
Povinný audit účetní závěrky	20	20
Celkem	20	20

Vybrané služby (v tis. Kč):

	2013	2014
Poradenské služby	1.202	35
Právní služby	465	5
Správa budovy	84	504
Odpisy	1.261	1.630
Celkem	1.751	2.174

Ostatní provozní výnosy a ostatní provozní náklady (v tis. Kč):

	2013	2014
Ostatní provozní výnosy	0	7
Ostatní provozní náklady	1	0

Finanční výnosy a finanční náklady

	2013	2014
Výnosové úroky	0	0
Nákladové úroky	-135	-2.902
Ostatní finanční náklady	-52	-595
Celkem	-187	-3.497

23. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje v roce 2014 ztrátu ve výši 951 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 20 tis. Kč (viz bod 9). Společnost průběžně nakupuje a pronajímá další byty. V době sestavování této závěrky společnost pronajala všechny byty ve svém vlastnictví a očekává se, že počínaje roky 2015-2016 začne realizovat zisk. Účetní závěrka k 31. prosinci 2014 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.

24. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

K žádným významným událostem nedošlo.

Sestaveno dne:

18.6.2014

Jméno a podpis

R. Passer

statutárního orgánu účetní jednotky: